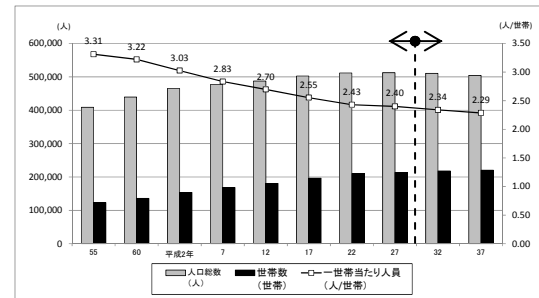


1. 本市の概況

(1) 人口・世帯数

1) 人口・世帯数

全市的に人口、世帯数は増加傾向、一世帯当たりの人員は大幅な減少が進行中。
 平成 27 年付近を境に全市の人口は減少に転じる見込み。
 中心市街地の一世代当たりの人員は 1.97 人、世帯人員 3 人を超える地域もあり。
 瑞穂野地域では、大幅な人口・世帯数増加が見られる一方、篠井地域では人口減少、高齢化の進行が顕著。
 合計特殊出生率は、比較的高水準。



人口、世帯数、世帯人員の推移及び予測
 平成 17 年以前は旧上河内町、旧河内町を組み入れている。

2) 年齢別人口・世帯数

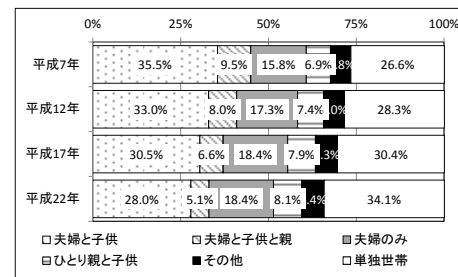
少子・高齢化が進行中、全市の高齢化率は 19.3%。
 平成 37 年には、高齢化率が約 30% となることが予想される。
 中心市街地及び富屋地域、篠井地域の高齢化率が高い。
 中心市街地は年少人口率が極端に低い。
 20 代・30 代人口比率は、平石地域、清原地域、横川地域で高く、篠井地域で低い。
 65 歳以上の高齢者のいる世帯の割合は、年々増加しており、31.4%。

3) 身体障がい者及び生活保護世帯等

身体障がい者数は微増傾向、その半数が肢体不自由者。
 生活保護被保護人員、保護率、保護費共に暫増。
 母子又は父子家庭数は増加傾向。
 外国人登録者数は減少傾向、本市の全人口の約 1.4% を占める。

4) 世帯構成

ファミリー世帯が減少する半面、単独世帯が増加。
 篠井地域及び上河内地域では、ファミリー世帯の比率が高い。
 本庁地域及び平石地域、横川地域、中心市街地において単独世帯の比率が高い。
 中心市街地では、ファミリー世帯の割合が非常に低く、単独世帯の比率が 50% 超。
 世帯人員の少人数化が進行中。



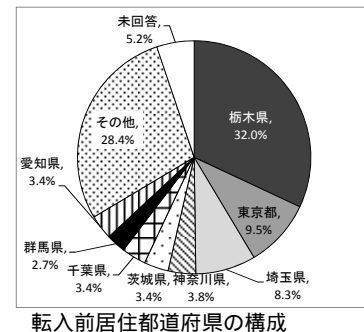
世帯構成別世帯率の推移
 平成 17 年以前は旧上河内町、旧河内町を組み入れている。

5) 人口密度

全市平均の人口密度は 12.3 人/ha。本庁地域、宝木地域、陽南地域で高く、市北部及び南東部の地域で低い。

6) 人口移動

県内の移動が最も多く、多くは関東地方内の移動。
 20 代、30 代が移動（転出入、市内転居）の主体。
 職業上の理由が移動の主な理由であるが、県内移動や市内転居においては住宅事情や生活環境等の要因も大きく寄与。
 転入者の半数以上が定住意向あり、転出者の半数近くが帰還意向あり。
 本庁地域及び瑞穂野地域への市内転居が多く、横川地域及び豊郷地域から他の地域への市内転居が多い。

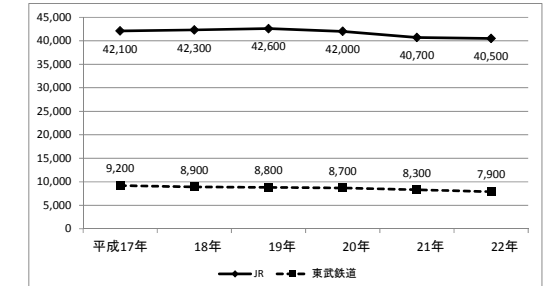


(2) 土地利用

住宅用地は全市面積（約 420km²）の約 15%（約 61km²）。
 住居系用途地域は全市面積の約 17%（約 71km²）。
 公園・緑地の全市面積の約 1.3% を占めており、一人あたりの公園面積は約 10.6 m²。
 農業振興地域は全市面積の約 30%、農用地区域は約 55%。

(3) 交通

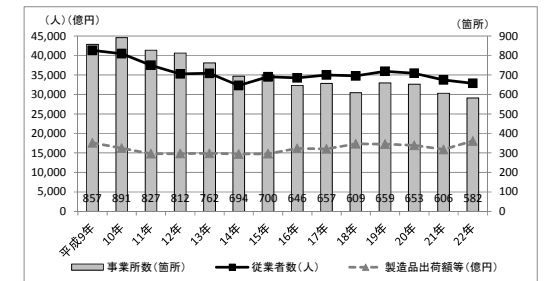
鉄道乗車人員は減少傾向。
 バス輸送人員、運行本数共に減少傾向。バス路線網は本庁地域、上河内地域を中心に全 16 地域を網羅。
 都市の骨格を形成する 3 環状 12 放射状道路の整備が推進中。
 幅員 4m 未満の道路は各地域に散見。
 自動車依存度は高い。



JR 及び東武鉄道の日平均乗車人員の推移

(4) 産業

工業製品出荷額は微増傾向、事業所数及び従業者数は減少傾向。
 工業団地が立地する特定の地域への事業所従業者は集中。
 業務関連事業所数、従業者数は近年回復傾向。
 中心市街地の業務オフィスの空室率は回復傾向、賃料は 8,000 円/坪程度で下げ止まりの状況。
 商業関連事業所数、従業者数は減少傾向にあるが、年間商品販売額は横ばい。
 本庁地域に商業・業務従業者は集中。



工業関連事業所数、従業者数、製品出荷額の推移
 平成 18 年以前は、旧上河内町、旧河内町を組み入れている。

(5) 開発

市街地再開発事業の完了地区は 7 地区、事業検討地区は 4 地区。
 土地区画整理事業の完了地区は 59 地区、施行中地区は 8 地区、計画中地区は 2 地区。
 工業団地造成事業の完了地区は 2 地区。

(6) 地区計画・協定等

22 地区、約 668.7ha において地区計画が決定。
 21 地区、約 145.6ha において緑地協定が締結。
 4 地区で地域まちづくり計画が策定。

(7) その他

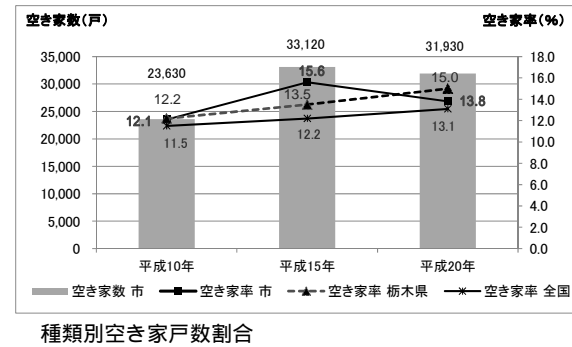
本庁地域、宝木地域、陽南地域の生活利便性は比較的高く、市北部及び南東部は低い。
 中心市街地や工業団地などで非木造化が進んでいる。
 東武宇都宮駅を含む中心市街地では、木造建築物の集積と建築物の密集が顕著。

2. 本市の住宅事情

(1) 住宅の現状

1) 住宅ストック

全市的に総住宅数は増加傾向、栃木県全体の住宅数の25%以上を占める。
 全国と比較して、空き家率は若干高い比率。
 賃貸用住宅の空き家戸数は、住宅の種類別の中で68.4%と高い比率。
 共同住宅で賃貸用住宅の空き家における腐朽・破損が顕著。



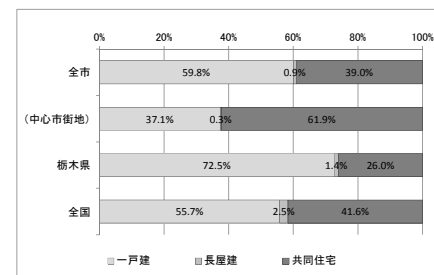
種類別空き家戸数割合

2) 住宅の所有関係

全市の持ち家率は約6割であり、県平均と比較するとかなり低く、全国平均並み。
 篠井地域及び上河内地域では、持ち家率が非常に高く、本庁地域、宝木地域、平石地域、横川地域、中心市街地では、民間の借家の比率が高い。

3) 建て方

全市は一戸建が約6割であり、県と比較すると低く、全国平均並み。
 篠井地域及び河内地域、上河内地域では一戸建の割合が非常に高く、本庁地域、宝木地域、平石地域、横川地域、中心市街地では、共同住宅の比率が高い。
 持ち家では、戸建が9割超。
 民間借家では、1、2階建ての低層の共同住宅が5割超。



住宅の建て方別住宅数の構成

4) 建築時期

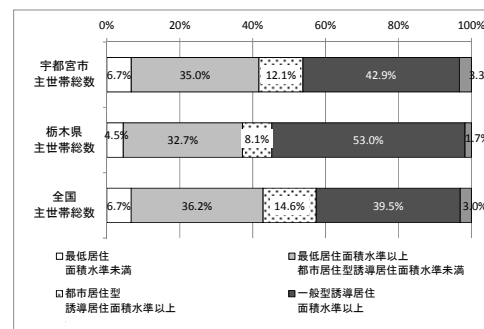
全市では4戸に1戸が旧耐震基準の住宅。
 一戸建では旧耐震基準の住宅が30%超、1、2階建ての低層の共同住宅ではほとんどが新耐震基準の住宅。
 木造住宅では、旧耐震基準の住宅が約半数。
 持ち家では、旧耐震基準の住宅が30%超。

5) 住宅の規模

全市の住宅の平均規模は約92㎡であり、県と比較すると小さい。
 全市は30㎡未満の住宅が約10%であり、県と比較すると高く、全国と比較するとやや低い。
 全市は100㎡以上の住宅が約40%であり、県と比較すると低く、全国と比較するとやや高い。
 本庁地域、平石地域、横川地域、中心市街地では30㎡未満の小規模な住宅の割合が高く、篠井地域及び上河内地域では100㎡以上の大規模な住宅の割合が非常に高い。

(2) 居住水準の現状

全市の最低居住面積水準未満の世帯の比率は6.7%であり、県と比較するとやや高く、全国平均並み。
 共同住宅では県平均より居住水準は高く、一戸建では県平均より居住水準は低い。
 持ち家の居住水準は高いが、借家の居住水準は高いとは言えない。
 65歳以上の単身世帯、夫婦のみ世帯、夫婦と25歳以上の者世帯の戸建の居住水準は高い。
 単身世帯において最低居住面積水準未満の世帯の比率が高い。



居住面積水準別世帯数の構成

(3) 高齢者等の住宅事情

1) 高齢者

65歳以上の高齢者のいる世帯では、持ち家率が高い。
 高齢者単身世帯の居住面積水準は低い。
 手すりなど、高齢者のための設備設置状況がある住宅は一定数あるものの、専用住宅、借家では設備がない住宅が半数以上を占める。
 高齢者世帯において、子供が近くに住んでいる世帯の比率は低い。

2) 生活保護世帯

平成19年以降、生活保護世帯数は増加傾向。

(4) 新設着工の住宅及び賃貸住宅の家賃

1) 新築着工住宅

平成20年以降、新築着工住宅戸数は減少傾向。
 持家は比較的安定した新築着工住宅戸数、貸家・分譲住宅は年によってばらつきあり。
 新築着工住宅戸数では、貸家が約半数を占める。床面積では、持家が約半数を占める(平成20年)。

2) 民間借家の状況

借家賃貸数は平成5年以降増加傾向にある。
 民間借家では、80%以上が共同住宅。
 65歳以上の高齢者単身世帯では、0~29㎡の小規模な住宅の比率が高い。
 単身世帯では、収入が300万円未満の世帯の比率が約60%を占める。
 中程度の家賃の借家が多く、全国と比較して低家賃の借家、高家賃の借家は少ない。

(5) 公共賃貸住宅の状況

1) 市営住宅

市内世帯数の約1.7%にあたる3,641戸の住戸数を供給している。
 全ての住宅(政策空き家を除く)が耐火及び準耐火構造となっている。
 3DKの住戸が約7割と、ゆとりのある面積の住戸タイプが非常に多い。
 入居率(政策空き家を除く)は9割を越え、近年の応募倍率は、5倍以上で推移している。
 ほぼ全ての団地で子どもから高齢者まで、様々な年齢層が居住している。

2) 県営住宅

市営住宅と同等の3,428戸の住戸数を供給しており、市内世帯数の約1.6%にあたる住戸数を供給している。
 全ての住宅が、耐火及び準耐火構造となっている。

3) その他の公的賃貸住宅

地域優良賃貸住宅として、16棟、394戸を供給している。

(6) 住宅の立地特性

1) 地価

市内の住宅地の基準地価の平均値は、平成18年以降一貫して下落傾向。

2) 道路との関係

本市における敷地に接する道路幅員は、4~6mが約4割と最も多く、幅員4m未満が約3割である。
 幅員6m以上道路までの距離は、持ち家、借家共に50m未満が6割弱で、持ち家の方がやや遠い距離に位置する傾向。

3) 生活利便施設等との関係

最寄りの生活利便施設等までの距離は、医療施設、公民館・集会場が、500m未満の住宅が半数を超えているが、公園、緊急避難場所、老人デイサービスセンター、郵便局・銀行、交通機関、保育所、小学校、中学校は半数を下回っている。

4) 通勤時間

通勤時間が30分未満の普通世帯は約60%と高く、1時間以上の普通世帯は約8%と低い。

(7) 省エネルギー住宅

省エネルギー施設の導入は、二重サッシ又は複層ガラスの窓等が約1/4の住宅で導入(全ての窓及び一部の窓)されているが、太陽熱を利用した温水機器及び太陽光を利用した発電機器は、それぞれ5%を下回るなど、導入が進んでいない。