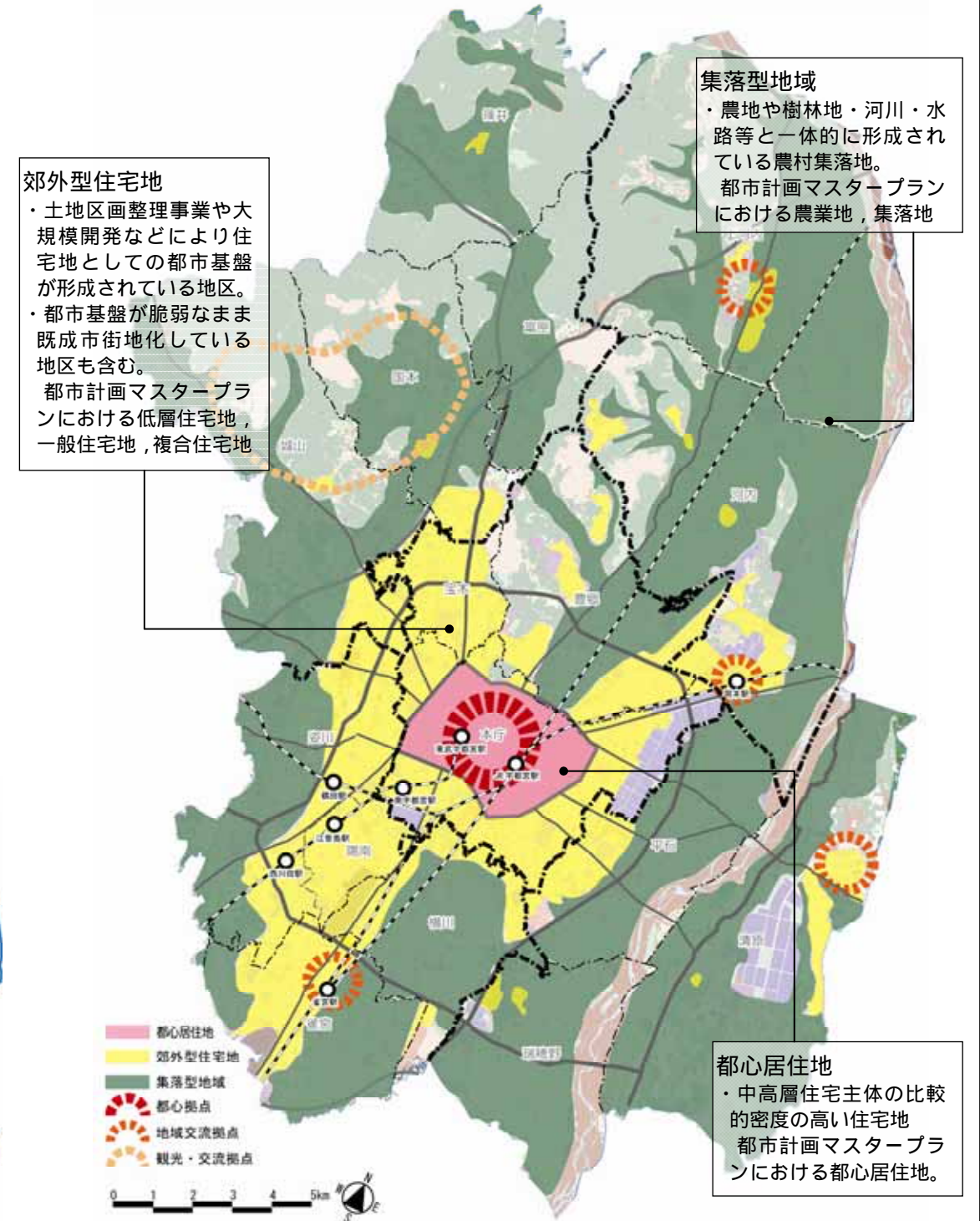


地域別の現況把握にあたっては都市計画マスタープランの位置づけに基づき、16の行政地区をもとに市域を5地域に区分して地区の特性を把握するとともに、それぞれの地域内の住宅地の特性を3類型に区分した。

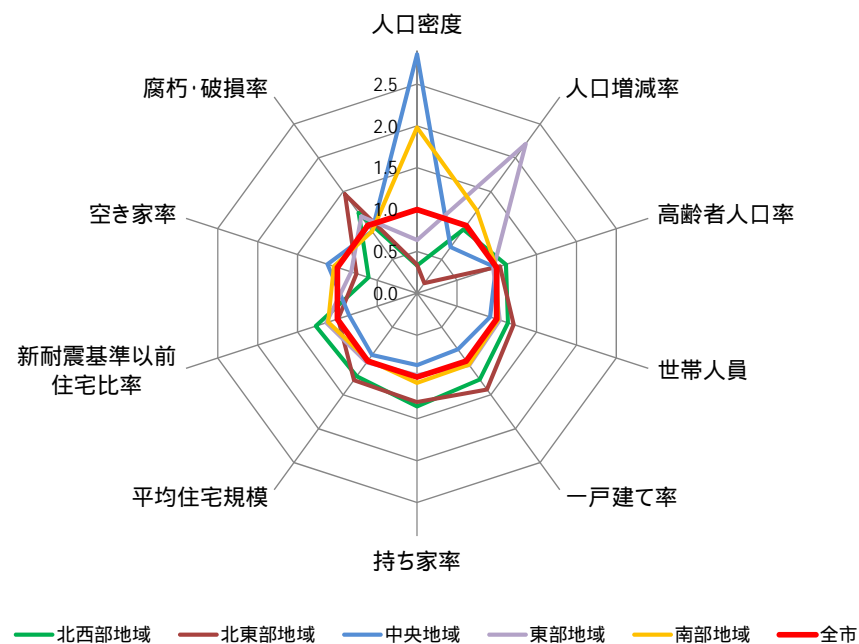
地域名	特性	課題
北西部地域	<ul style="list-style-type: none"> 自然公園、田園、田畑、緑地、遊水池等の豊かな自然環境に囲まれ、集落型地域が広がっている。 人口は微増傾向にあり、平均世帯人員は市平均より多く、人口密度は低い。高齢者人口率は、5地域の中で最も高い。 持ち家率は5地域の中で最も高く、空き家率は最も低い。 新耐震基準制定以前の住宅の割合は、5地域の中で最も高い。 「このまま住み続けたい」と考えている人の割合が、5地域の中で最も高い。 	<ul style="list-style-type: none"> <都心居住地の課題> <ul style="list-style-type: none"> 中心市街地の活性化 年少人口、ファミリー世帯数の回復 防災上課題がある住宅地の防災対策 <郊外型住宅地の課題> <ul style="list-style-type: none"> ゆとりある低層住宅地としての良好な住環境の維持・保全 防災上課題がある住宅地の防災対策 <集落型地域の課題> <ul style="list-style-type: none"> 自然環境と調和した住環境の維持・保全
中央地域	<ul style="list-style-type: none"> JR宇都宮駅の東西には商業地域が形成され、オフィスビルや公共施設も数多く立地している。中心市街地は「街なか居住」の推進を積極的に推進しているエリアである。 人口は微増傾向にあるが、増加率は北東部に次いで2番目に低い。年少人口の割合は、5地域の中で最も低く、ファミリー世帯が少ない。 5地域内で唯一、戸建てより共同住宅が多く(中高層の共同住宅の整備も進んでいる)、借家率は5地域の中で最も高く、平均住宅規模は最も小さい。狭隘道路が多い等、防災上課題がある住宅地も存在する。 空き家率は5地域の中で最も高く、空き家の多くは賃貸住宅である。 「いずれ転居する予定」と考えている人の割合が他地域に比べて高い。 	<ul style="list-style-type: none"> <都心居住地の課題> <ul style="list-style-type: none"> コンパクトな市街地形成に向けた取組 少子高齢化への対応 老朽化した住宅耐震化の推進 既存住宅の活用 空き家増加への対応 <郊外型住宅地の課題> <ul style="list-style-type: none"> 地域特性に応じた魅力ある景観づくりの推進 人口減少に対応した定住促進・人口流出抑制
東部地域	<ul style="list-style-type: none"> 宇都宮テクノポリスセンター等、周辺の産業機能と連携した計画住宅地が立地する一方、水田耕作や園芸農業もさかんな地域である。 人口増加率は5地域の中で最も大きい。 新耐震基準制定以前の住宅の割合は、北西部地域に次いで高い。 「いずれ転居する予定」と考えている人の割合が他地域に比べて高い。 	
南部地域	<ul style="list-style-type: none"> 鉄道沿線や主要幹線道路の沿道に市街地が形成されている。 JR 雀宮駅西側の再整備や、インターパーク地区での産業・居住機能の整備など、新たな街づくりも進んでいる地域である。 人口は微増傾向にあり、東部地域に次いで、人口は増加している。 住宅関連の指標はいずれも全市平均程度となっている。 	
北東部地域	<ul style="list-style-type: none"> 田畑・山林が多くを占め、都市的な土地利用は少ないエリアである一方、土地区画整理事業も進められている。 人口は、5地域の中で唯一、H17より微減しており、人口密度は低い。平均世帯人員は、5地域の中で最も高く、高齢者人口率は、北西部に次いで2番目に高い。 平均住宅規模は、5地域の中で最も大きく、持ち家率は北西部に次いで2番目に高く、比較的大家族で大きな家に居住している。 借家率、空き家率は5地域の中で最も低いが、腐朽・破損のある住宅の比率は5地域の中で最も高い。 	

住宅地類型

- 住宅地類型として、都心居住地 / 郊外型住宅地 / 集落型地域に区分する。
- 北部の2地域は共に集落型地域がほとんどであり、南部の郊外住宅地は中央地域から連続した市街地として形成されている。
- 街なかの本庁地区では、中高層の共同住宅の整備が進んでおり、住宅の高度化が図られている。



5地域ごとの特性 全市平均を1とした時の各項目のレーダーチャート



5地域 16地区区分



住宅地類型の視点
 「第2次宇都宮市都市計画マスタープラン(平成22年4月)」の土地利用区分を基に、

- 低層住宅地 : 戸建住宅を中心とした低層な住宅地
- 一般住宅地 : 住宅を主体としつつも、中小規模の店舗、事務所等と共存した地域
- 複合住宅地 : 住宅とその他の用途が併存する地域
- 都心居住地 : 中高層住宅主体の比較的高密度の住宅地として、住宅地の現況を踏まえた、目指すべき住宅地像を類型化した。