

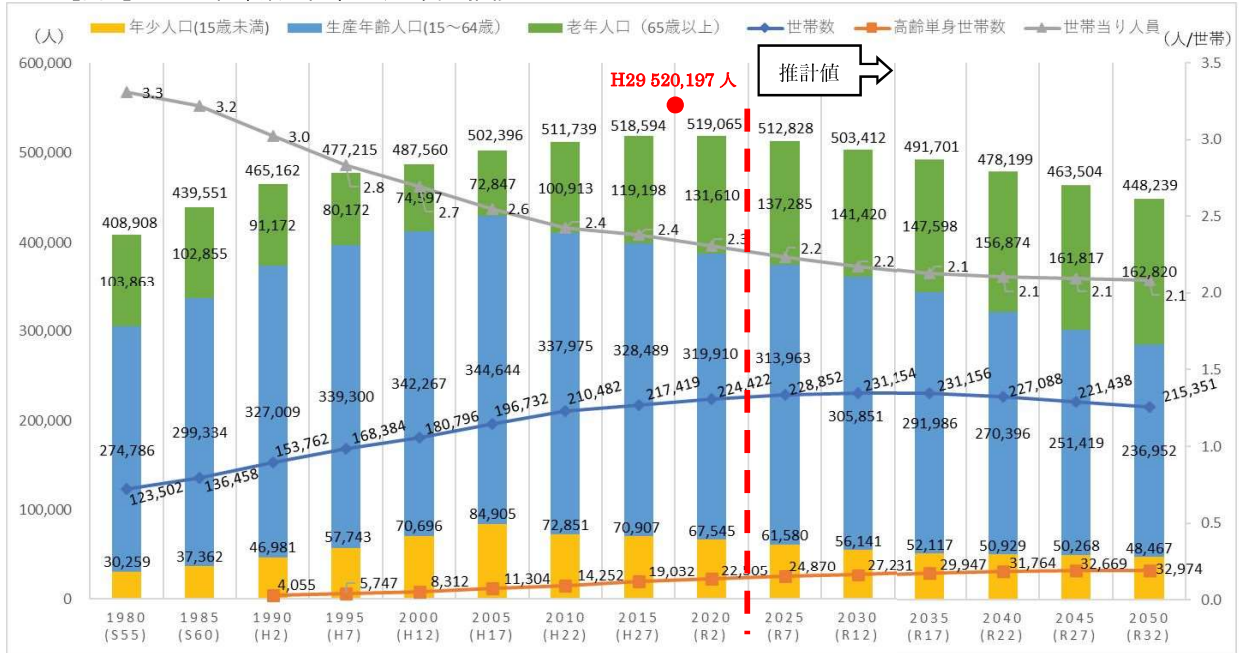
(仮称)宇都宮市住生活マスタープランに係る現状分析

1 人口動態

(1)人口、世帯数の推移

- ・人口は平成 29 年に 520, 197 人、世帯数は令和 17 年に 231, 156 世帯でピークを迎え、その後は減少する推計となっています。
- ・世帯当たり人員は、減少しています。
- ・少子高齢化が進行しており、老年人口比率は増加、年少人口比率は減少しています。

【図1】人口・世帯数・世帯当たり人員の推移

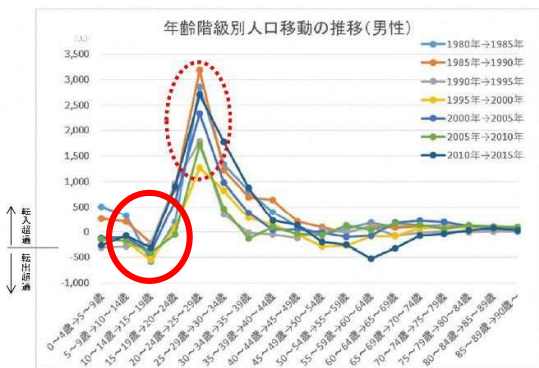


資料：1980 (S55) ~2020 (R2) は国勢調査、2025 (R7) 以降の人口推計は宇都宮市人口ビジョン (令和 2 年 3 月) 2022 (R4) 以降の世帯数推計は第 6 次宇都宮市総合計画 (平成 30 年 3 月)

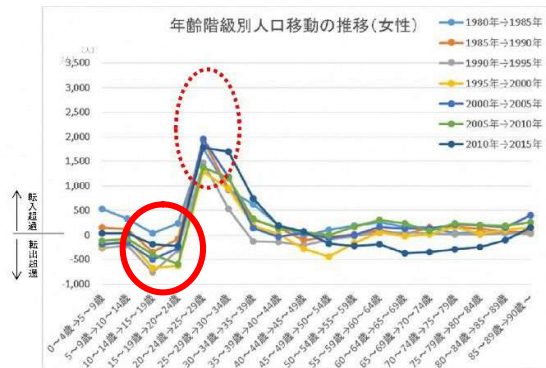
(2)世代別の転出入状況

- ・働き始めの 20 代では、転出超過の傾向にあり、特に女性はその傾向が高くなっています。

【図2】年齢階級別人口移動の推移 (男性)



【図3】年齢階級別人口移動の推移 (女性)

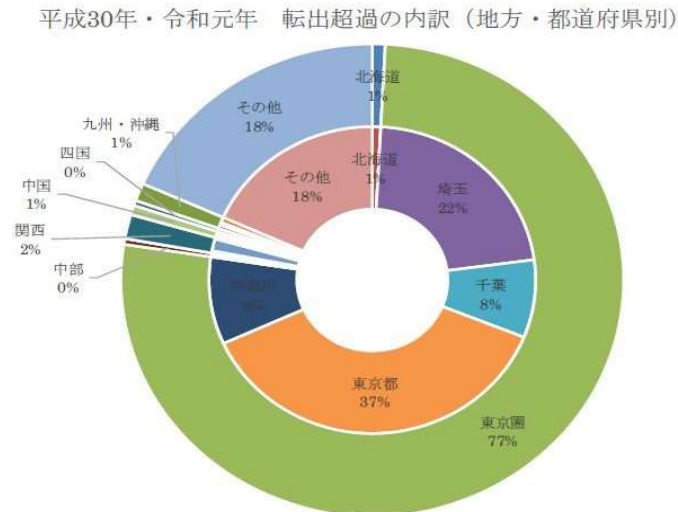


資料：宇都宮市人口ビジョン (令和 2 年 3 月)

(3)都道府県別 転出の状況

- ・ 県外の転出先では東京圏（東京都，千葉県，埼玉県，神奈川県）への転出超過が77%で最も大きくなっています。

【図 4】 転出超過の内訳



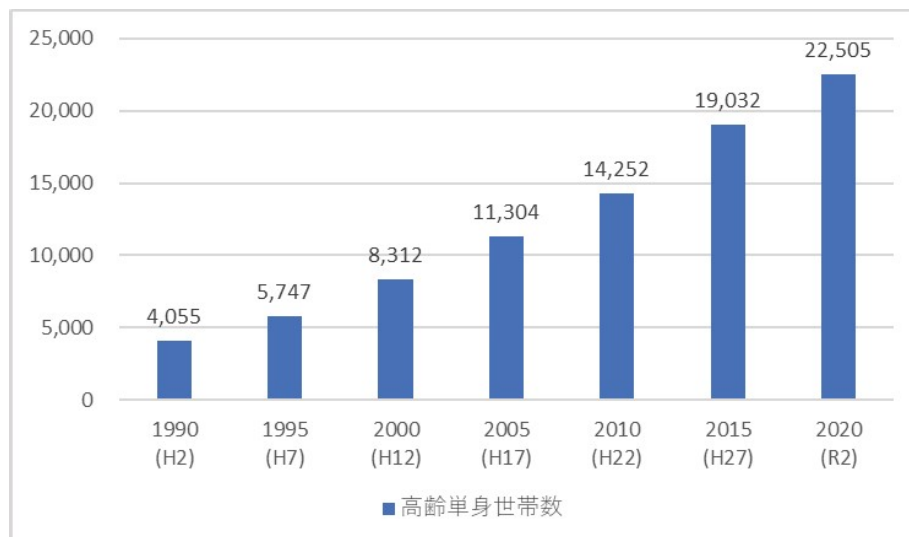
資料：宇都宮市人口ビジョン（令和 2 年 3 月）

(4)住宅確保要配慮者の状況

ア 単身高齢者の状況

- ・ 単身高齢者の世帯数は，平成 2 年から増加しており，令和 2 年には 22,505 世帯となっています。

【図 5】 単身高齢世帯数

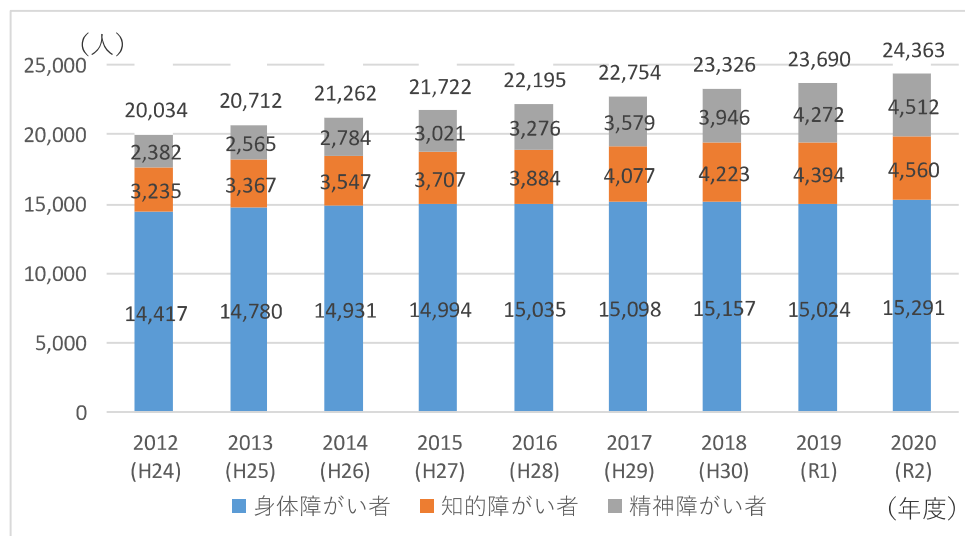


資料：第 6 次宇都宮市総合計画（平成 30 年 3 月）

イ 障がい者の状況

- ・障がい者数は増加しており、特に精神障がい者数が増加しています。

【図 6】障がい者の推移



資料：第6期宇都宮市障がい福祉サービス計画・第2期宇都宮市障がい児福祉サービス計画

ウ 生活保護受給者の状況

- ・生活保護人員及び保護率は平成 23 年にかけて増加の後横ばいとなり、平成 28 年以降は減少しています。
- ・令和 2 年の生活保護人員は約 8 千人、保護率は 1.6%となっており、このうち、高齢者の割合が高くなっています。

【図 7】生活保護人員及び保護率

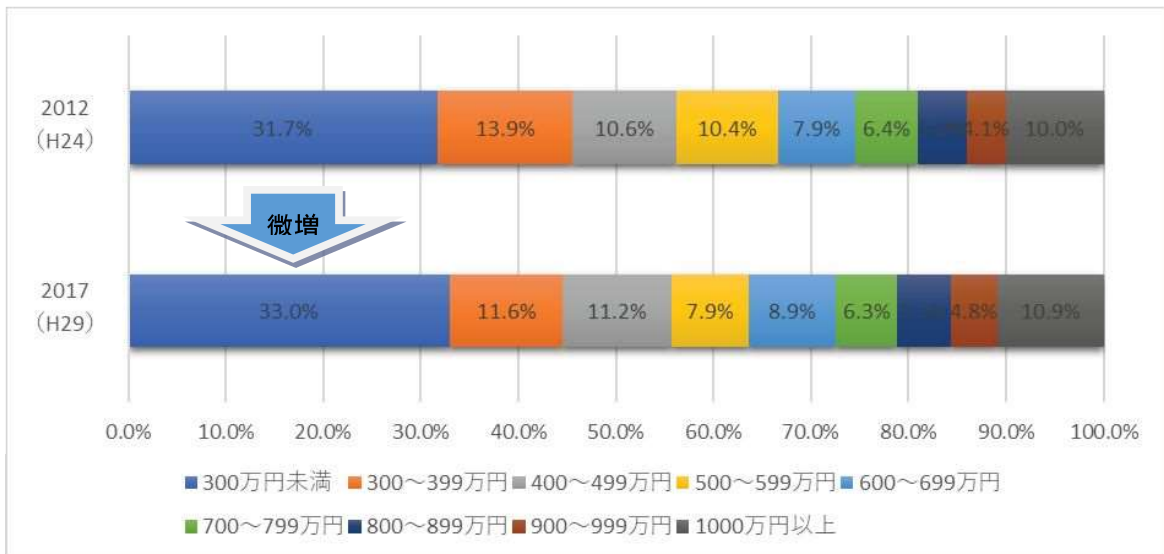


資料：生活福祉第1課資料
※H28 以前の属性別データは無し

エ 低所得者の状況

- 世帯所得別世帯数では、年間所得が 300 万円未満の世帯が最も多くなっており、平成 24 年から平成 29 年にかけてその割合は微増となっています。

【図 8】世帯所得別世帯数の推移

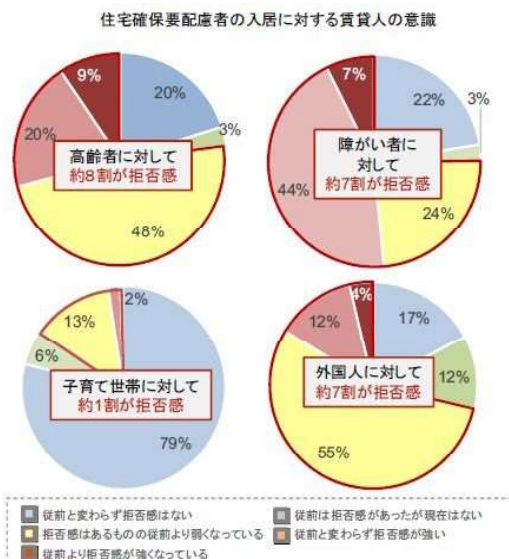


資料：就業状況基本調査

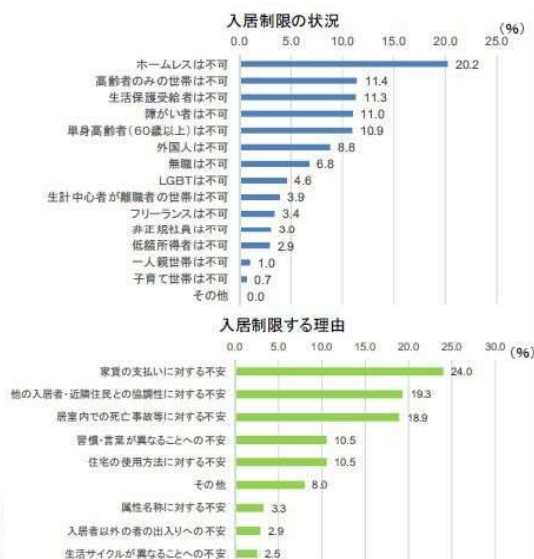
オ 住宅確保要配慮者に対する入室制限の状況

- ・ 高齢者の入居に対する賃貸人の拒否感が約 8 割であるなどのほか、その理由としては、家賃の支払いに対する不安等が多くなっています。

【図 9】入室制限への賃貸人の意識



【図 10】入室制限する理由割合



資料：日本賃貸住宅管理協会（平成 30 年度）家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書

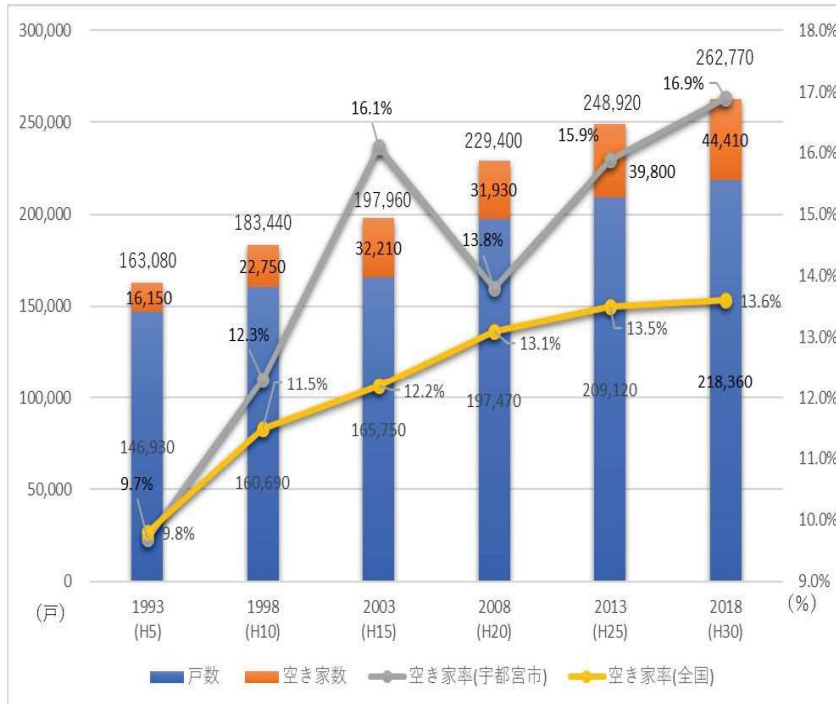
2 住宅・住環境等の状況

(1)住宅ストックの状況

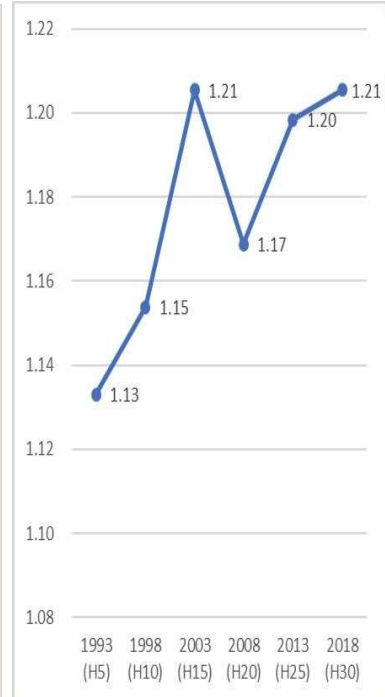
ア 住戸数等の状況

- ・住戸数は年平均約 4,000 戸の増加が続いており、平成 30 年には約 26 万 3 千戸となっています。また、空き家も増加しており、平成 30 年時点で全住戸数の 16.9%にあたる約 4 万 4 千戸が空き家で、全住戸数に占める空き家の割合も高くなってきています。

【図 11】住戸数等の推移



【図 12】1世帯当たり住宅数



資料：住宅・土地統計調査

【図 13】住宅の区分

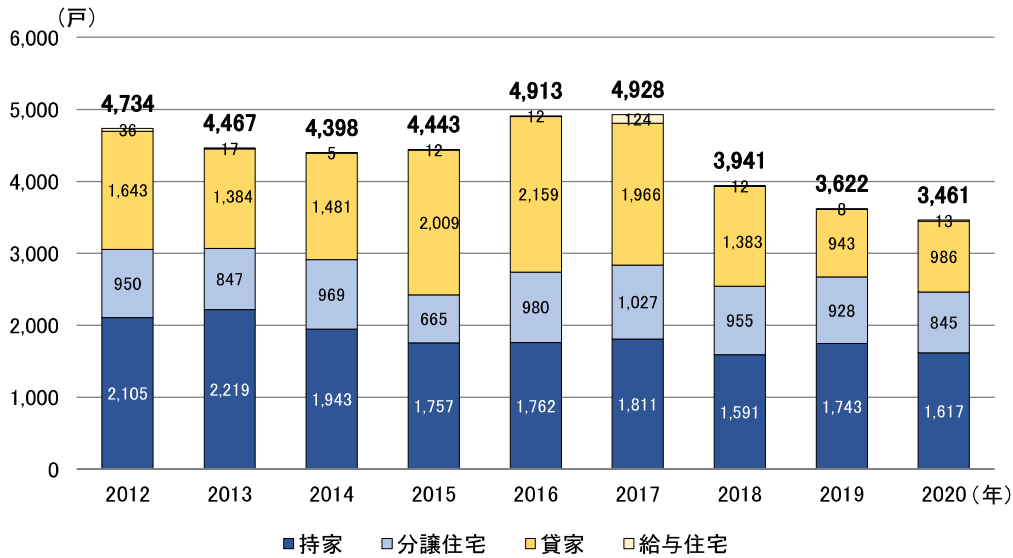


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

イ 着工新設住宅の利用関係別戸数の推移

- ・新築住宅着工数は、平成29年以降減少しており、令和2年には3,461戸となっています。
- ・このうち、貸家の着工数が減少傾向となっていますが、分譲住宅や持ち家の着工数も緩やかな減少傾向となっています。

【図14】着工新設住宅の推移



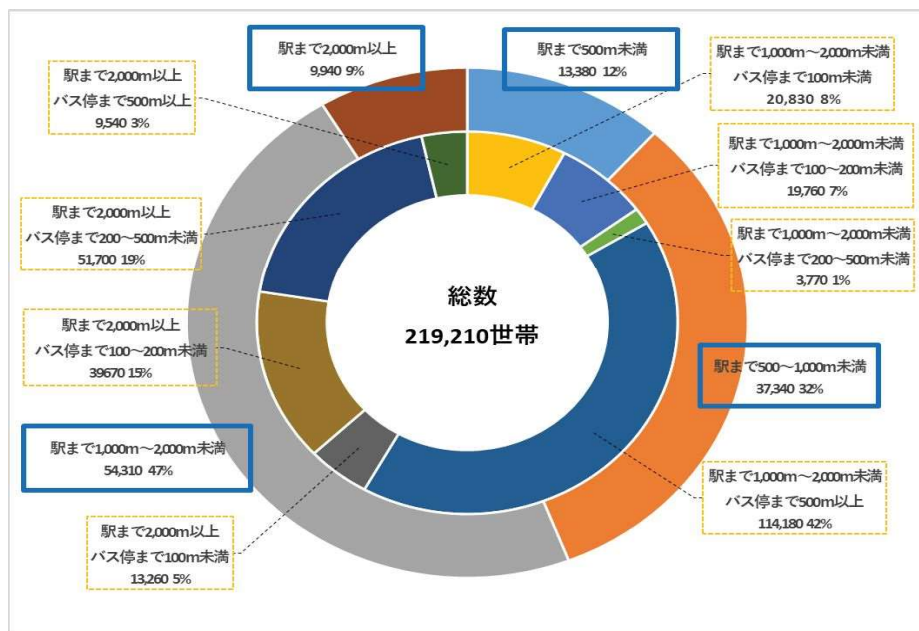
資料：建築着工統計調査

(2) 最寄りの交通機関の状況

最寄りの交通機関までの距離

- ・最寄りの駅までの距離が500m未満の世帯が12%、最寄りのバス停までが500m未満の世帯が50%となっており、過半数以上の世帯が交通機関から遠い場所に居住しています。

【図15】公共交通機関からの自宅の立地状況



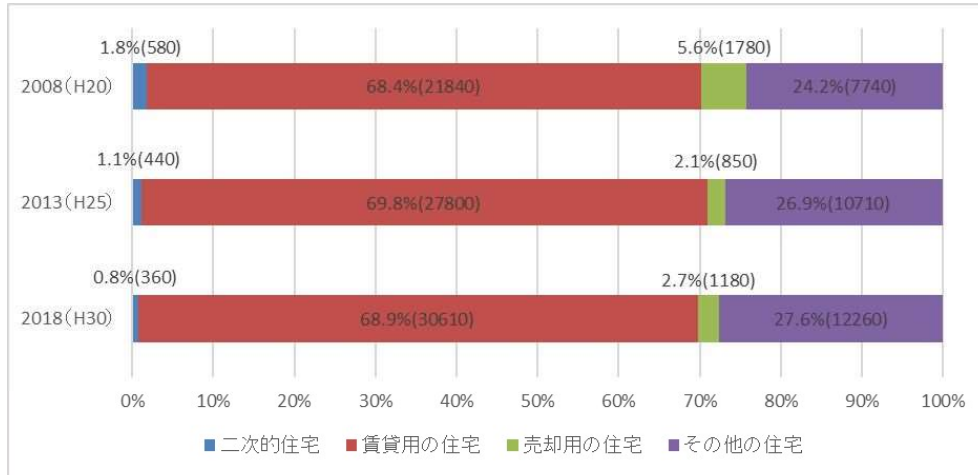
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(3) 空き家の状況

ア 空き家の内訳

- ・市内の空き家数は、平成 20 年から平成 30 年において、31,940 戸から 44,410 戸と増加しています。また、空き家のうち、賃貸用の住宅が 30,610 戸で全体の 68.9%と最も割合が高くなっています。

【図 16】市内の空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

イ 空き家の実態

- ・市が令和3年3月に実施した戸建ての空き家実態調査結果で空き家と判定された住宅は5,587戸で、この内、目立った腐朽破損の無い空き家が4,660戸、管理不全状態の空家が848戸、崩落のおそれがあり危険な状態にあるとされた空き家は79戸となっています。
- ・中心市街地に空き家が多く立地しており、併せて人口減少率も高くなっています。

【図17】市内の地区別の戸建て空き家の内訳



資料：令和3年度宇都宮市空き家実態調査

ウ 中古住宅(空き家)の売買取引状況

- ・中古住宅購入数は、住宅購入総数に占める割合は低いものの、緩やかに増加しています。

【図18】住宅購入総数に占める中古住宅の割合



資料：住宅土地統計調査

(4)住宅の所有関係

・平成 22 年から令和 2 年にかけて持ち家、民営の借家ともに増加しており、総世帯数に占める割合は、持ち家世帯で約 60%、借家で約 40%となっています。

【表 19】所有関係別の世帯数

年次	持ち家	公営・都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間取り	計
平成22年 (n=207,632)	121,875 58.7%	6,509 3.1%	67,103 32.3%	10,089 4.9%	2,056 1.0%	207,632 100.0%
平成27年 (n=214,713)	129,072 60.1%	5,953 2.8%	69,923 32.6%	8,392 3.9%	1,373 0.6%	214,713 100.0%
令和2年 (n=228,617)	138,434 60.6%	5,192 2.3%	72,796 31.8%	9,881 4.3%	2,314 1.0%	228,617 100.0%

資料：国勢調査

【図 20】所有関係別の世帯構成比

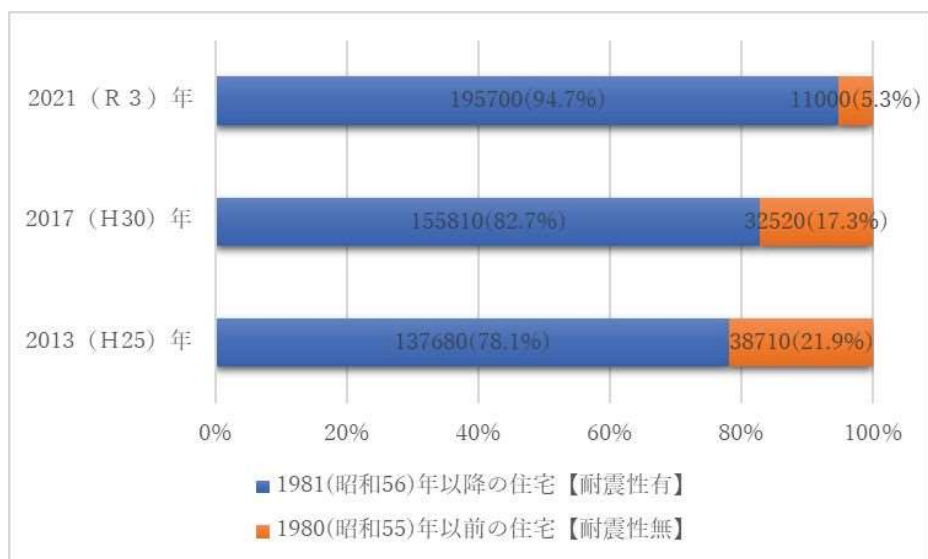


資料：国勢調査

(5)耐震化の状況

・新耐震基準で建設されている昭和 56 年以降の住宅は、増加しており、令和 3 年時点で約 94.7%となっています。

【図 21】市内の住宅の耐震化状況

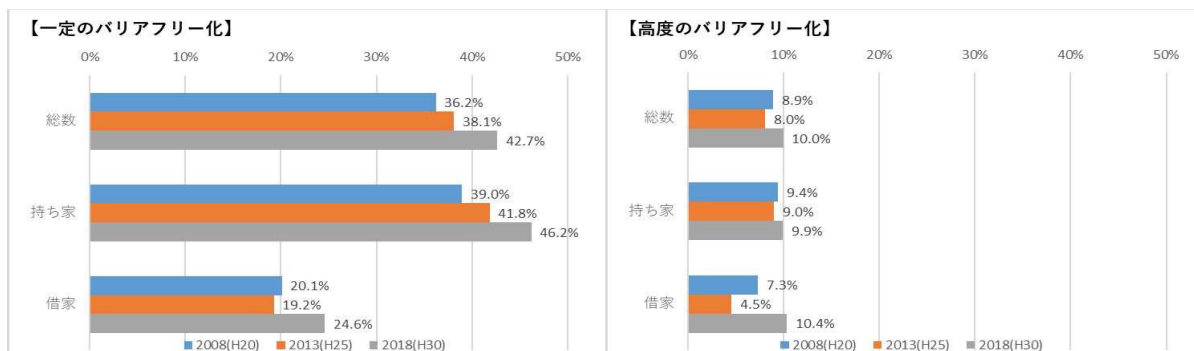


資料：住宅・土地統計調査

(6) バリアフリー化の状況

- ・高齢者のいる世帯のバリアフリー化された住宅は、増加傾向となっており、特に持ち家でその割合が高くなっています。

【図 22】 高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化の状況



		65歳以上の世帯員のいる世帯総数	一定のバリアフリー化	高度のバリアフリー化
総数	2008(H20)	61,890 (100.0%)	22,410 (36.2%)	5,490 (8.9%)
	2013(H25)	73,980 (100.0%)	28,200 (38.1%)	5,940 (8.0%)
	2018(H30)	74,160 (100.0%)	31,630 (42.7%)	7,380 (10.0%)
持ち家	2008(H20)	50,110 (100.0%)	19,520 (39.0%)	4,700 (9.4%)
	2013(H25)	59,660 (100.0%)	24,960 (41.8%)	5,350 (9.0%)
	2018(H30)	62,040 (100.0%)	28,660 (46.2%)	6,130 (9.9%)
借家	2008(H20)	7,510 (100.0%)	1,510 (20.1%)	550 (7.3%)
	2013(H25)	10,390 (100.0%)	2,000 (19.2%)	470 (4.5%)
	2018(H30)	12,070 (100.0%)	2,970 (24.6%)	1,250 (10.4%)

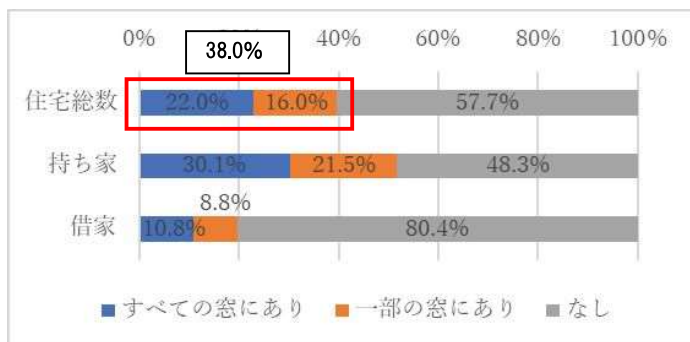
※一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

資料：住宅・土地統計調査

(7) 省エネルギー設備等の設置状況

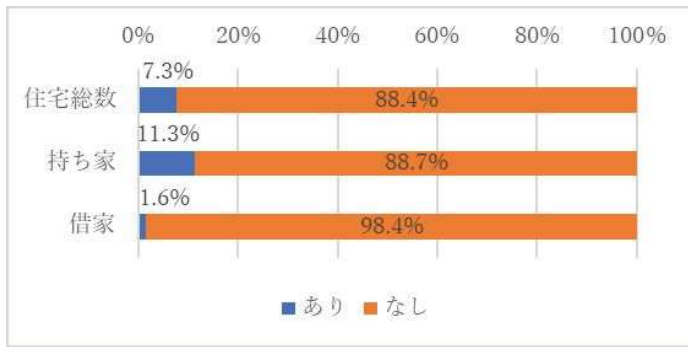
- ・平成 30 年時点において、一定の総エネルギー対策を講じた住宅比率（二重サッシ又は複層ガラスの窓を導入している住宅（すべての窓または一部の窓にあり））の割合は 38% となっています。
- ・太陽光を利用した発電機器を導入している住宅の比率は 7.3% となっています。
- ・上記のいずれも、借家より持ち家における設置割合が高くなっています。

【図 23】 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



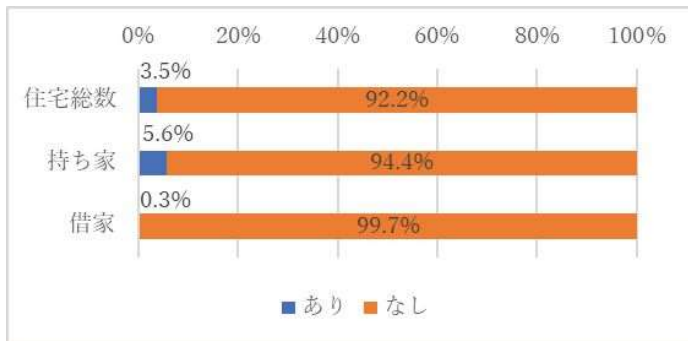
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

【図 24】 太陽光を利用した発電機器の有無



資料：住宅・土地統計調査（H30）

【図 25】 太陽熱を利用した温水機器等の有無



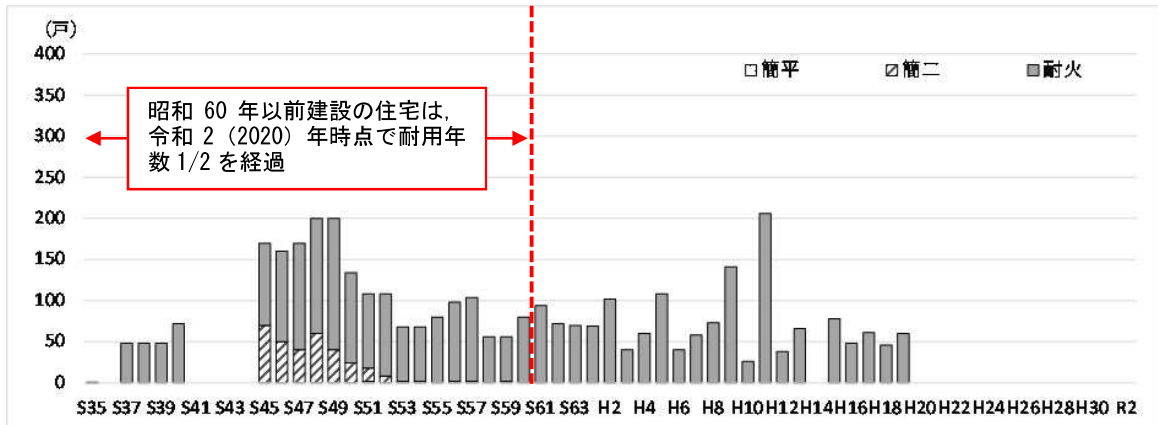
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(8)市営住宅の状況

ア 耐用年数の経過状況

- 耐用年数を経過している住宅は、令和 2 (2020) 年時点で 297 戸あり、全戸数の 8.2%となっています。また、公営住宅法の建替事業における要件の 1 つである耐用年数 1/2 を経過する住宅は 2,077 戸あり全戸数の 57.2%となっています。これらは今後、外壁や設備等の改修の検討が必要になるものと予測されます。

【図 26】構造別・建設年度別管理戸数

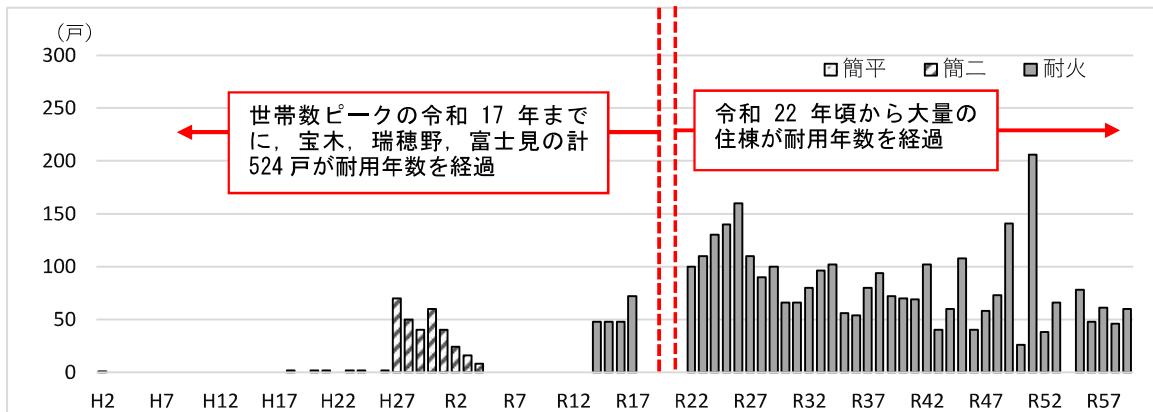


資料：住宅政策課資料

イ 耐用年数の到達見込

- 市営住宅は令和 4 年 3 月末時点で、3,543 戸管理しており、そのうち約 68%が 3DK の家族向け住戸となっています。
- 令和 22 年頃から、耐用年数の経過により用途廃止の対象となる住棟が増加する見込です。
- 令和 4 年 3 月末時点の入居率は、約 80.3%となっており、入居世帯のうち約 53.7%が高齢者世帯となっています。

【図 27】構造別・耐用年数経過年度別管理戸数

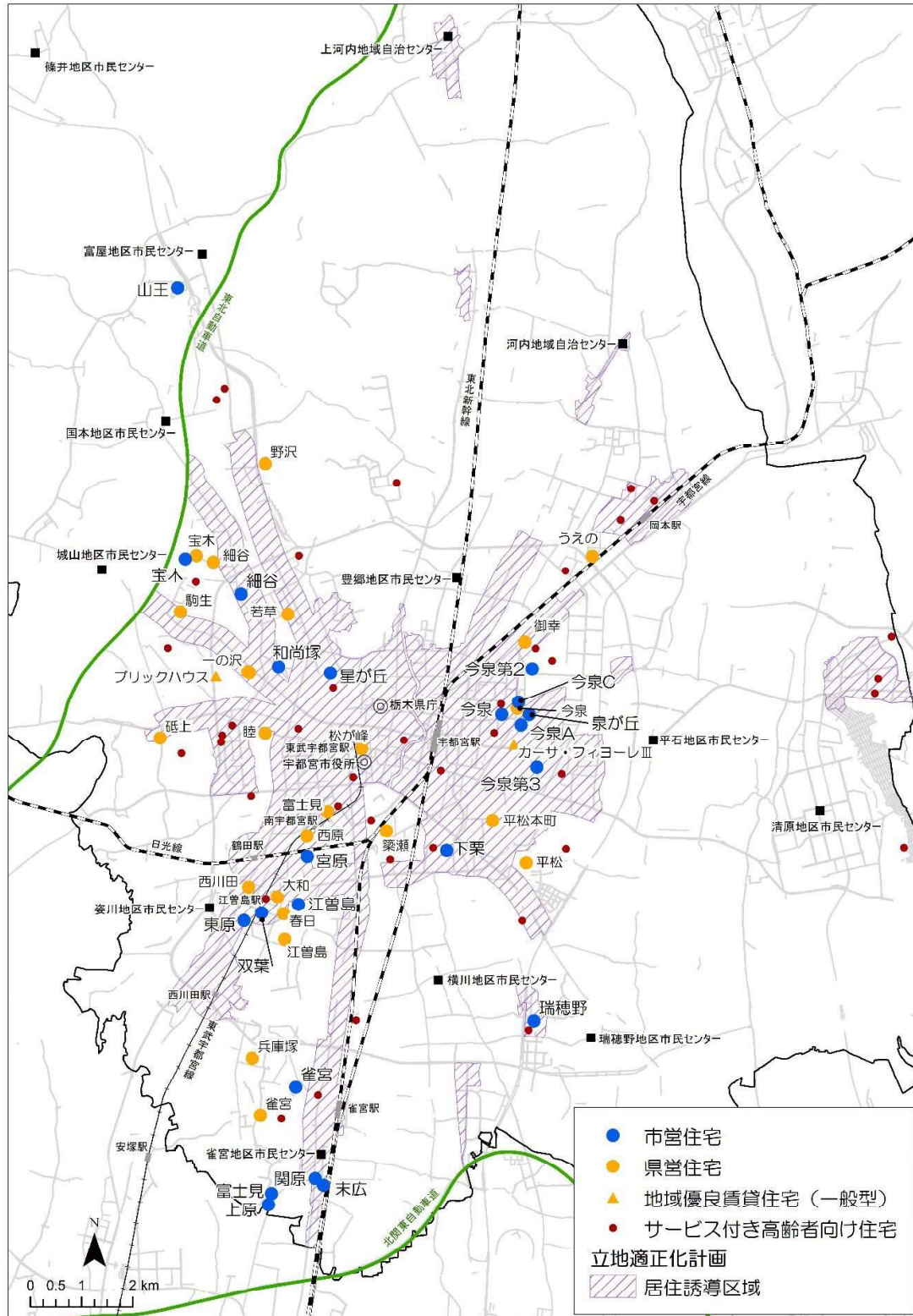


資料：住宅政策課資料

(9)市内の公的賃貸住宅の状況

- ・市内の公的賃貸住宅（市営住宅、県営住宅、サービス付き高齢者向け住宅、地域優良賃貸住宅等）のうち、多くは居住誘導区域内に立地しています。

【図 28】 公的賃貸住宅立地状況

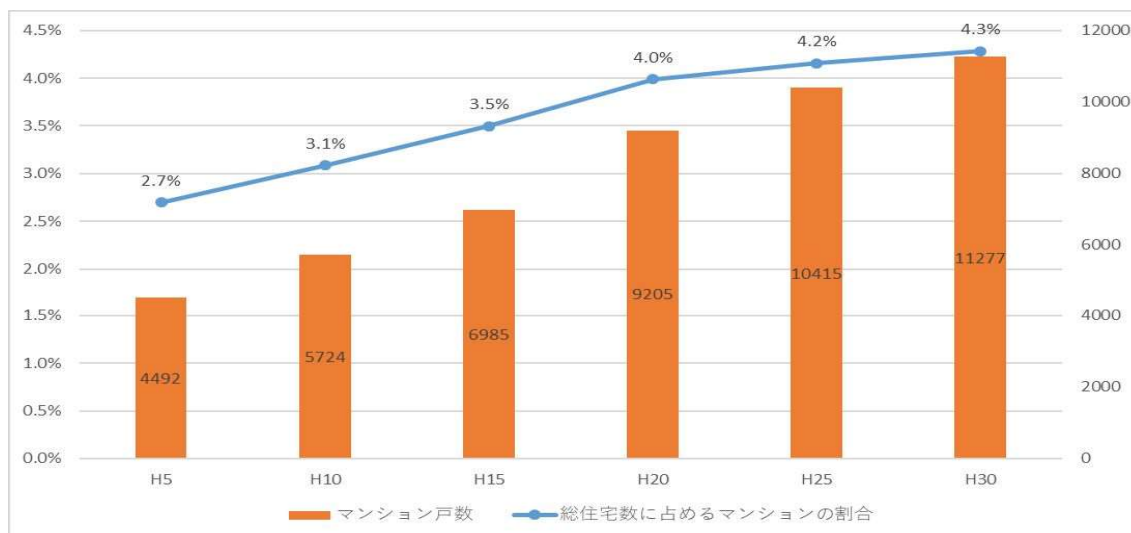


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(10)分譲マンションの状況

- 本市の固定資産税台帳より抽出した 175 件 181 棟（令和 2 年 3 月末現在）の住戸戸数が市内の全住宅戸数に占める割合は、平成 5 年には 2.7%となっていますが、平成 30 年には 4.3%に増加しています。

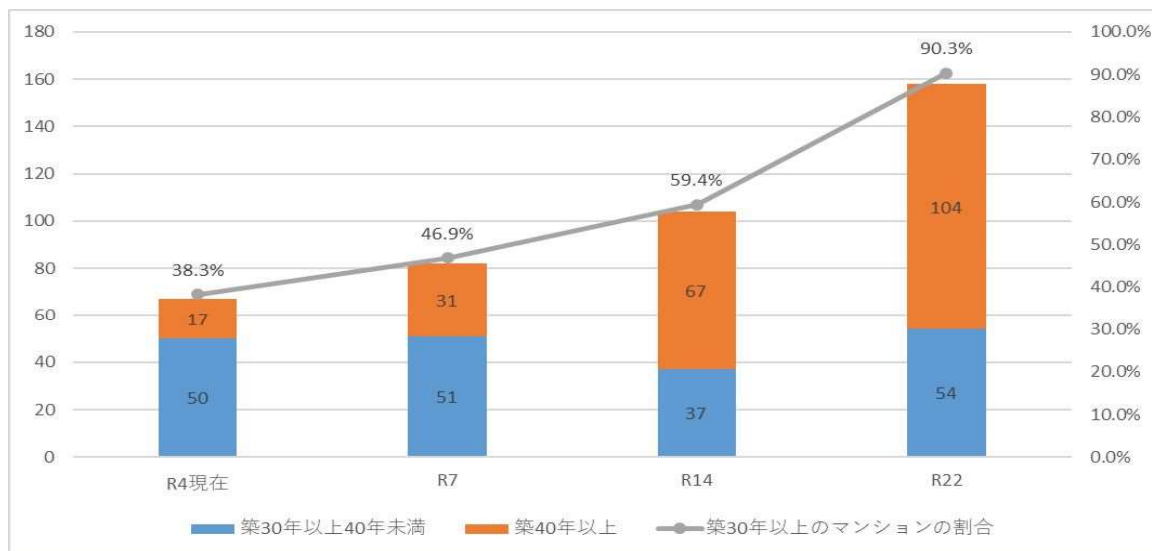
【図 29】 マンション戸数及び総住宅数に占めるマンションの割合の推移



資料：住宅政策課資料

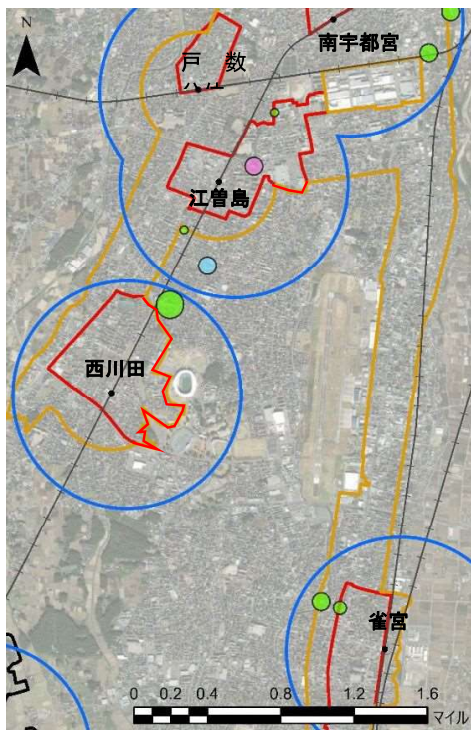
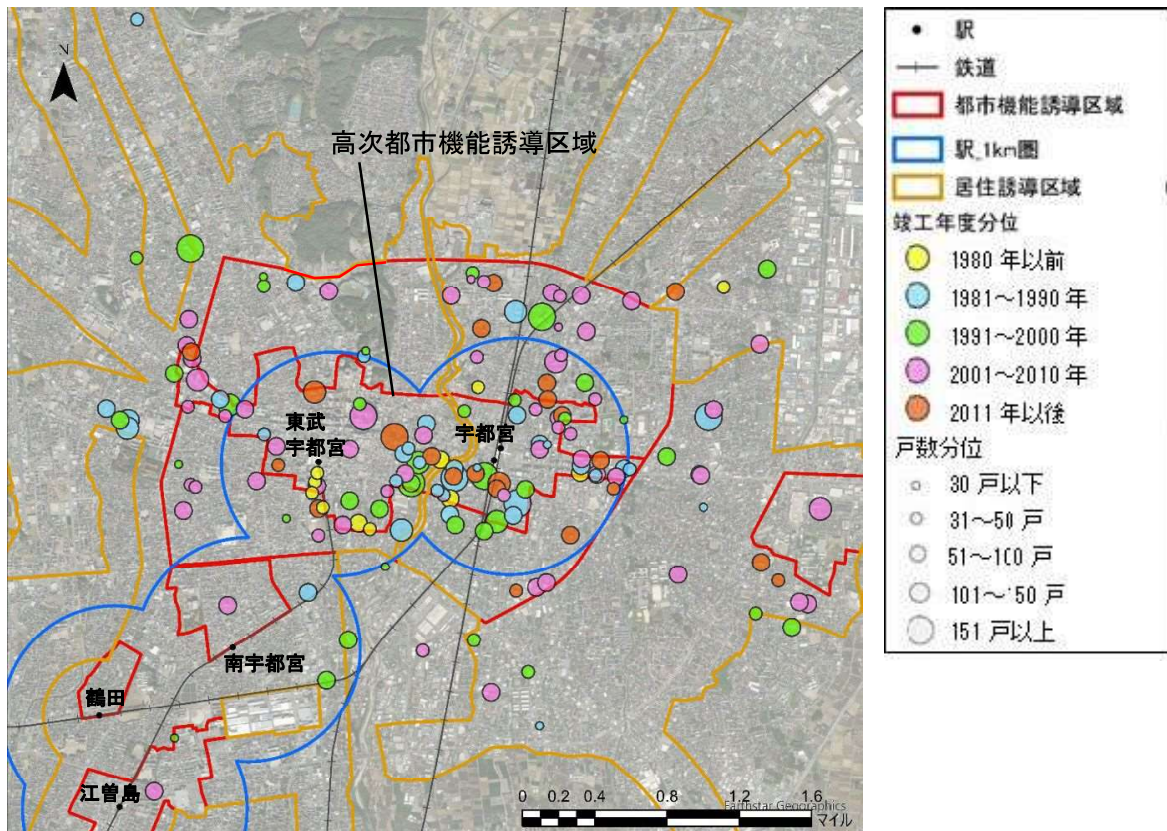
- 平成 3 年以前に竣工した築 30 年以上のマンションが令和 4 年には約 4 割となっていますが、10 年後の令和 14 年には約 6 割、令和 22 年には 9 割超と増加する見込です。

【図 30】 築 30 年以上のマンションの棟数及び割合の推計



資料：住宅政策課資料

【図 31】市内分譲マンション分布図

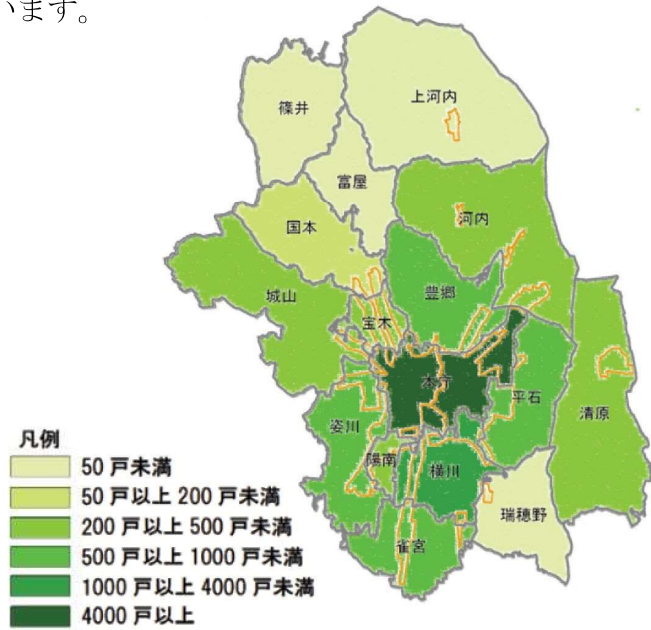


(11)民間賃貸住宅の状況

- ・令和3年4月時点で、民間賃貸住宅の主な家賃帯は4～6万円となっています。
- ・居住誘導区域を含む地区のうち、本庁、平石、清原、横川地区では、平均家賃が高く、立地する住宅の戸数も多くなっています。
- ・居住誘導区域をほぼ含まない瑞穂野、篠井、城山、上河内、河内地区では、平均家賃が低く立地する住宅の戸数も少なくなっています。
- ・高齢者の徒歩圏内である駅から徒歩10分以内の物件は、本庁や姿川地区などの中心部に多く立地する傾向となっています。

【図32】地区別の賃貸住宅供給の状況

	平均家賃 (円)	平米単価 (円/㎡)
全市平均	5.3	1,356.4
本庁	5.8	1,476.0
宝木	4.7	1,220.5
陽南	4.4	1,223.7
平石	5.1	1,336.3
清原	5.3	1,386.9
横川	5.0	1,294.1
瑞穂野	5.5	1,091.6
豊郷	4.9	1,188.2
国本	3.9	1,259.5
富屋	-	-
篠井	6.0	1,069.1
城山	5.0	1,154.5
姿川	4.8	1,241.7
雀宮	4.8	1,271.4
上河内	5.3	975.1
河内	4.9	1,184.0



	全戸数			駅から10分			賃貸マンション			アパート		
	全数	築20年	築40年	全数	築20年	築40年	全数	築20年	築40年	全数	築20年	築40年
本庁	5079	1860	4758	1088	449	989	3104	1194	2900	1833	596	1744
宝木	455	185	437	7	0	3	68	10	65	345	155	333
陽南	474	161	424	122	31	103	152	70	135	274	67	254
平石	850	355	796	0	0	0	158	53	122	582	213	569
清原	494	290	492	2	0	2	44	28	44	398	213	398
横川	1156	450	1138	5	2	5	254	98	251	778	278	767
瑞穂野	11	3	9	0	0	0	1	0	1	6	2	6
豊郷	840	192	822	2	0	2	198	51	194	524	102	518
国本	169	76	169	0	0	0	11	8	11	154	68	154
富屋	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
篠井	2	0	2	0	0	0	2	0	2	0	0	0
城山	241	78	233	1	1	1	23	4	23	202	67	196
姿川	955	358	921	144	43	133	118	54	113	753	256	733
雀宮	539	309	533	42	21	42	100	73	100	398	207	394
上河内	18	16	18	0	0	0	0	0	0	17	15	17
河内	212	74	207	38	17	38	31	21	31	166	43	161
合計	11495	4407	10959	1451	564	1318	4264	1664	3992	6430	2282	6244

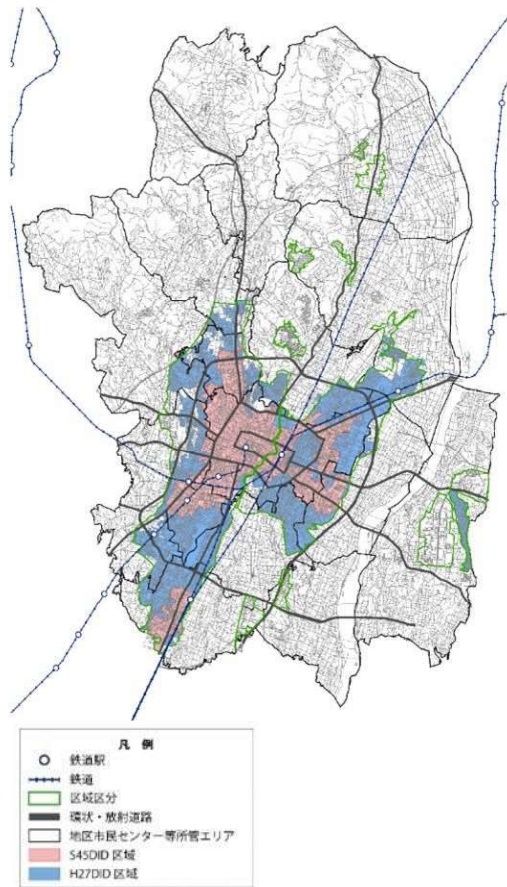
※賃貸マンションは、RC造が多い共同住宅、アパートは、木造・鉄骨造が多い共同住宅を示す。
 ※築40年の戸数は、築20年の戸数を含める。

資料：suumo 賃貸住宅のお部屋探し情報（令和3年4月時点）

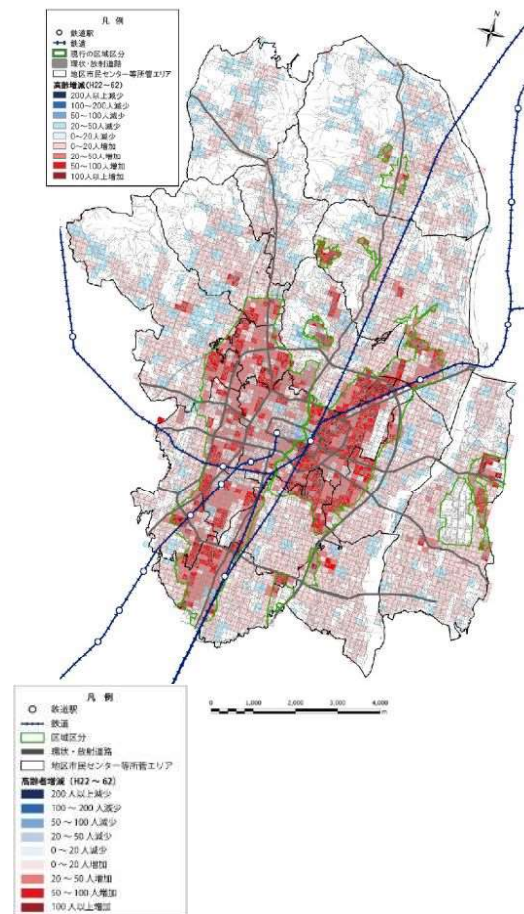
イ 人口集中地区(DID)面積と人口の動向

- ・人口集中地区 (DID) ※1 の面積は、昭和 45 年から平成 27 年の過去 45 年間の推移では、2,640ha から 7,146ha へと約 2.7 倍に拡大しています。
- ・一方で、DID の人口密度はその間に 71.2 人/ha から 54.0 人/ha に約 2 割減少しています。
- ・老年人口は、平成 22 年から令和 32 年の 40 年間までの推計では、市全体では高齢化が進行する一方で、特に現在子育て世帯などの人口増加が続いている JR 宇都宮駅の東側において大きく増加することが見込まれます。

【図 37】 DID の推移



【図 38】 老年人口の増減 (H22～R32 推計)



資料：宇都宮市立地適正化計画

※1：人口集中地区 (DID)

国勢調査において設定される統計上の地区であり、市区町村の区域内で人口密度が 4,000 人/km² 以上の基本単位区が互いに隣接して人口が 5,000 人以上となる地区に設定される。

ウ 住宅取得支援事業利用者の状況

- ・平成 26 年から令和 3 年までに 1,366 世帯が制度を利用しており、累計人口 3,846 人の居住誘導が進んでいます。
- ・申請者年齢（平均） 37 歳
- ・世帯人数（平均） 2.8 人（3,846 人/1,366 世帯）
- ・世帯収入（平均） 7,517 千円（所得ベース 5,690 千円）

【表 39】居住誘導施策利用者の状況

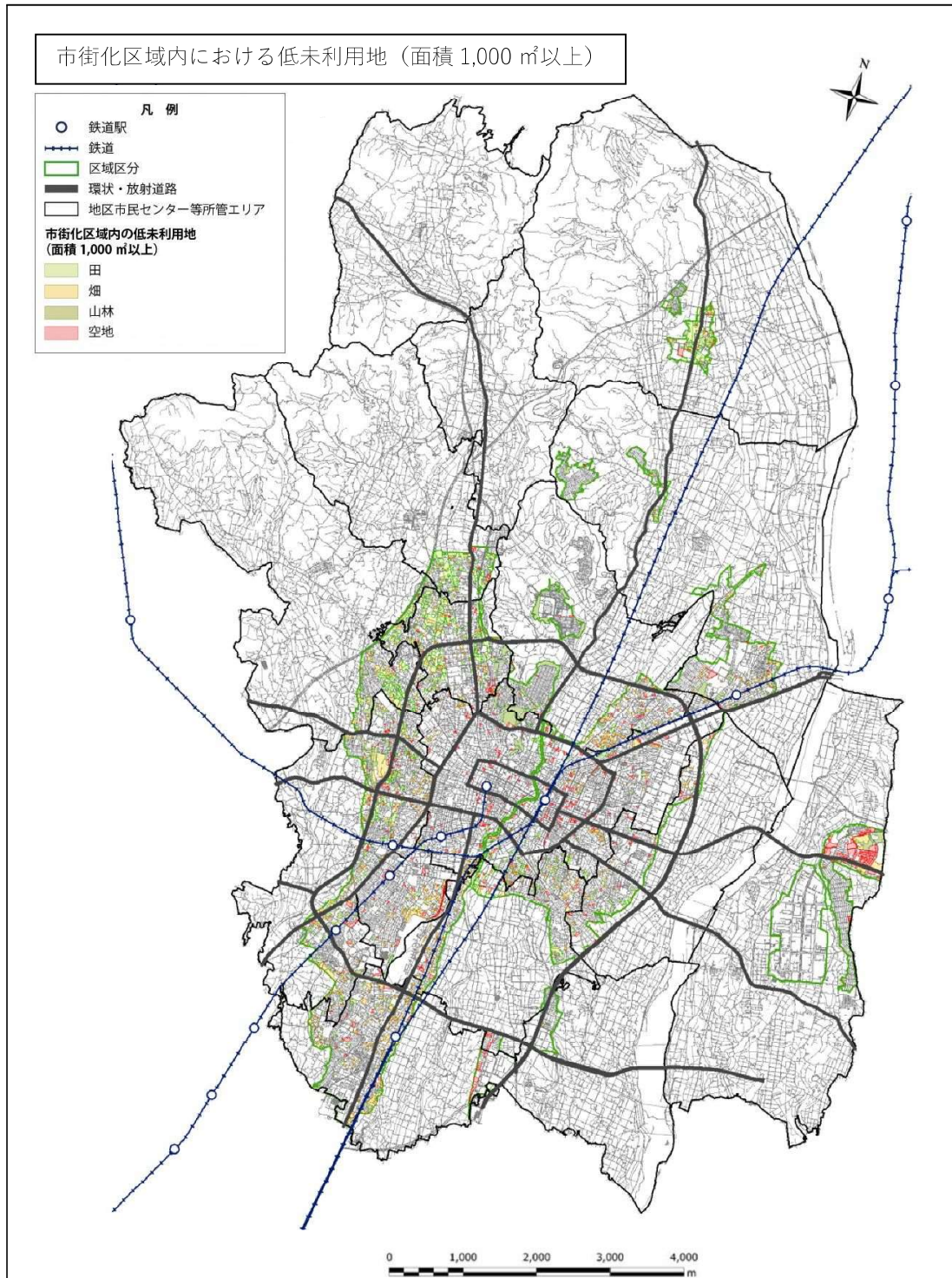
	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)	2017(H29)	2018(H30)	2019(R1)	2020(R2)	2021(R3)
世帯数	4	21	42	9	146	290	395	459
（うち市内転居）	4	18	22	6	105	214	294	351
（うち市外転入）	0	3	20	3	41	76	101	108
うち単身女性	0	0	4 高次 4	2 高次 2	11 高次9 都市2	16 高次12 居住2 地区2	9 高次3 都市3 居住2 地区1	14 高次7 都市7
新築（戸建/集合）	2 (2/0)	14 (12/2)	35 (4/31)	5(2/3)	123(68/55)	225(156/69)	303(272/31)	358(259/99)
中古（戸建/集合）	2 (0/2)	7 (3/4)	7 (0/7)	4(0/4)	23(8/15)	65(32/33)	92(58/34)	101(72/29)
居住人数	10	66	106	24	389	801	1,164	1,286
高次都市機能誘導区域	4	21	42	9	68	97	52	78
都市機能誘導区域	—	—	—	—	65	90	106	133
居住誘導区域	—	—	—	—	—	84	207	220
地区計画区域	—	—	—	—	13	19	30	28

資料：住宅政策課資料

エ 低未利用地

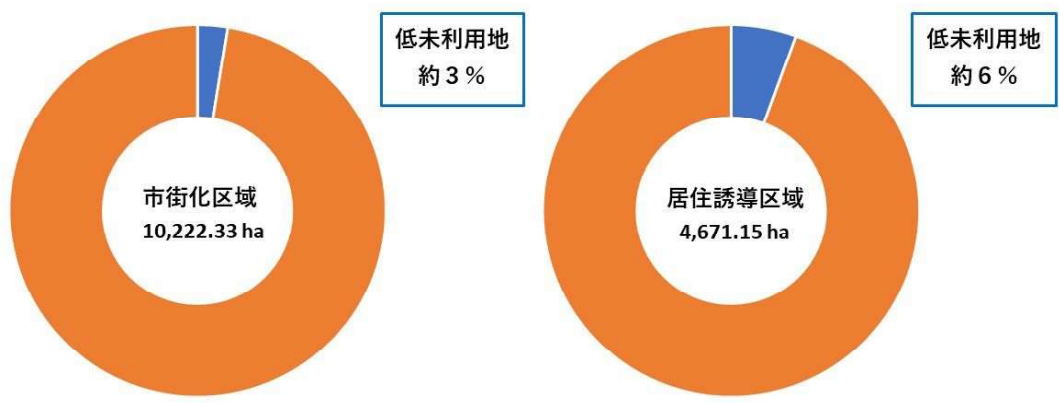
- ・市街化区域内の一定規模以上(1,000 m²以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、中心市街地やその周辺、郊外の新しい市街地などの市街地全体に散在しています。
- ・市街化区域内における低未利用地、建物老朽地区、狭あい道路の各割合に対して、居住誘導区域におけるその各割合は、いずれも高くなっています。

【図 40】 空き地・低未利用地の分布



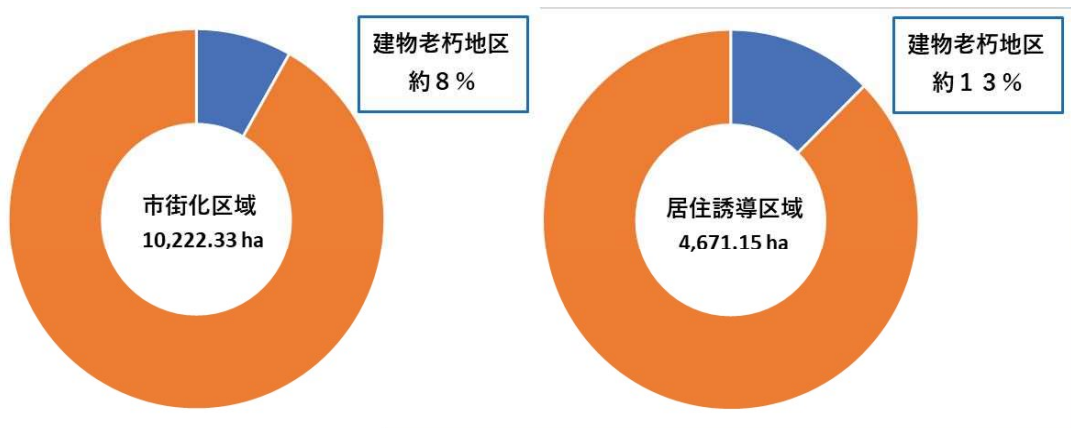
出典: 都市計画基礎調査

【図 41】市街化区域及び居住誘導区域の低未利用地割合



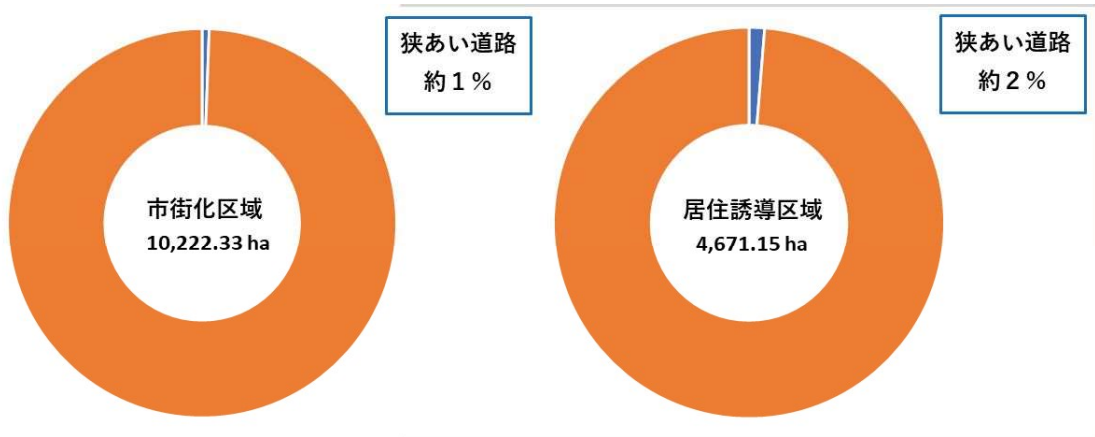
資料：市街地整備課資料

【図 42】市街化区域及び居住誘導区域の建物老朽地区割合



資料：市街地整備課資料

【図 43】市街化区域及び居住誘導区域の狭あい道路割合



資料：市街地整備課資料

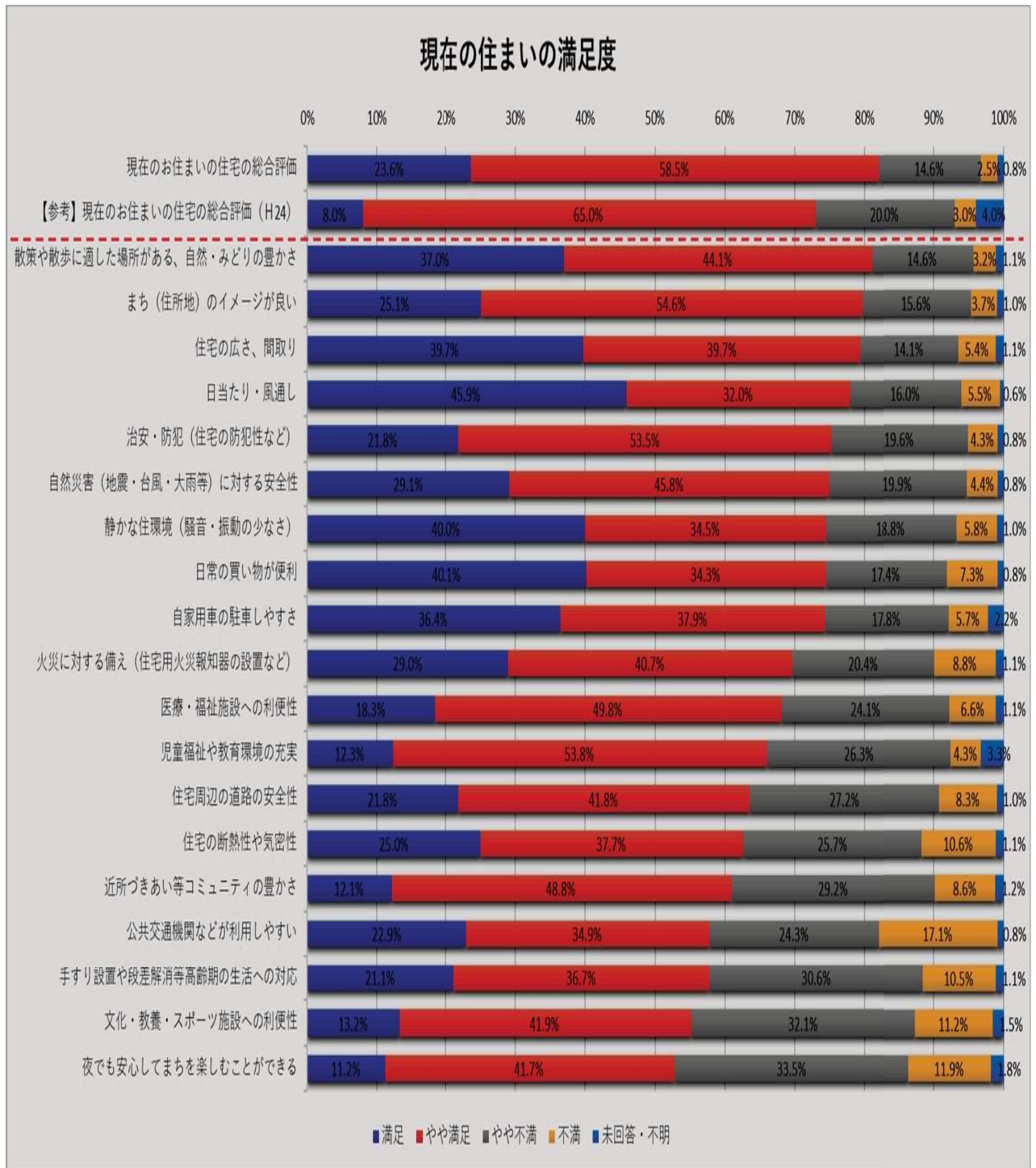
4 住宅・住環境に関する意識

(1) 市民アンケート調査結果

ア 現在の住まいの満足度

- ・総合評価では82.1%が「満足」または「やや満足」と回答しています。
- ・「日当たり・風通し」、「日常の買い物が便利」、「住宅の広さ、間取り」、「静かな住環境」、「まちのイメージが良い」などの満足度が高くなっています。

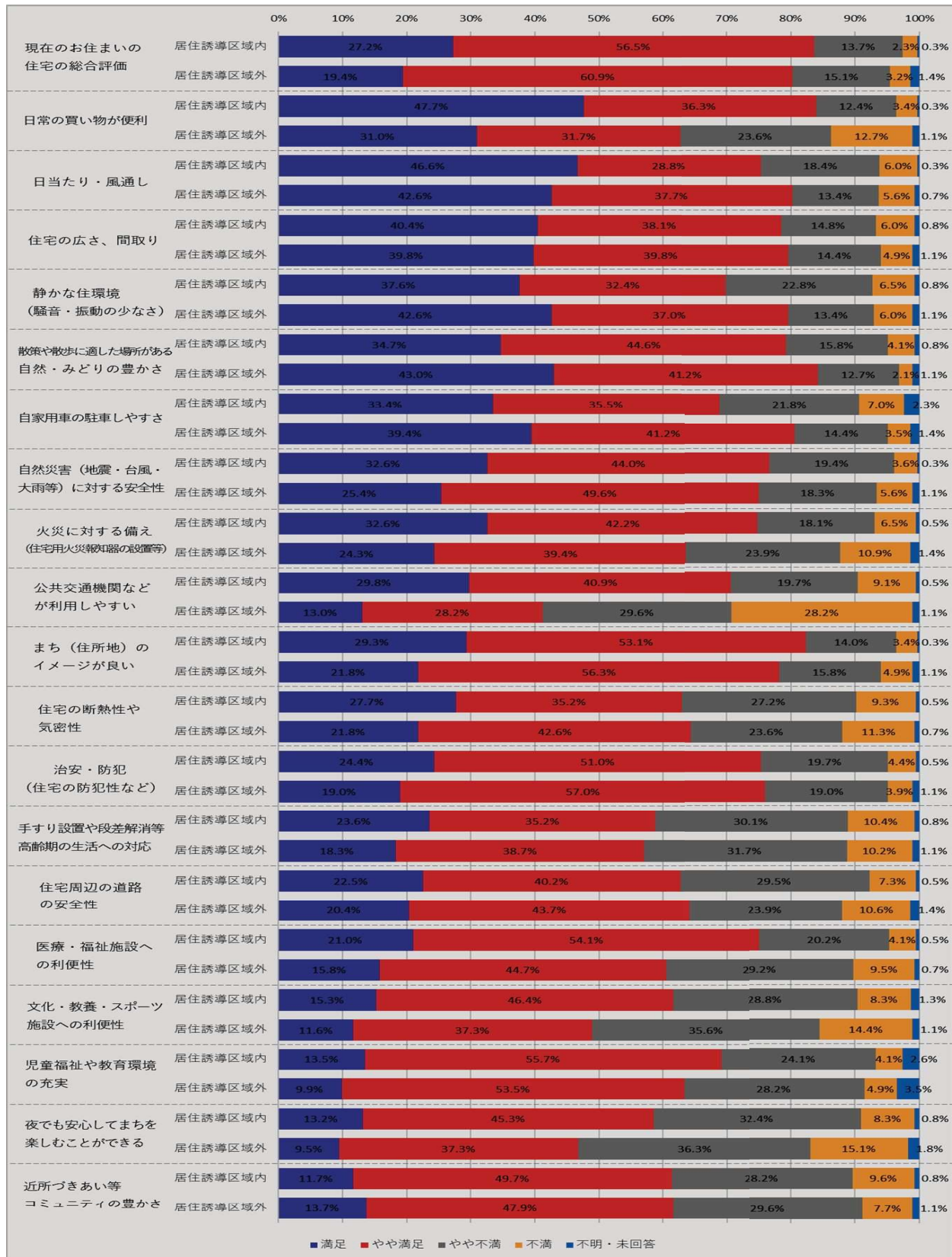
【図 44】 住まいの満足度（市全域）



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・総合評価は、居住誘導区域内では83.7%、区域外では、80.3%が「満足」または「やや満足」と回答しており、居住誘導区域内における満足度が高くなっています。

【図45】住まいの満足度（居住誘導区域内・外比較）

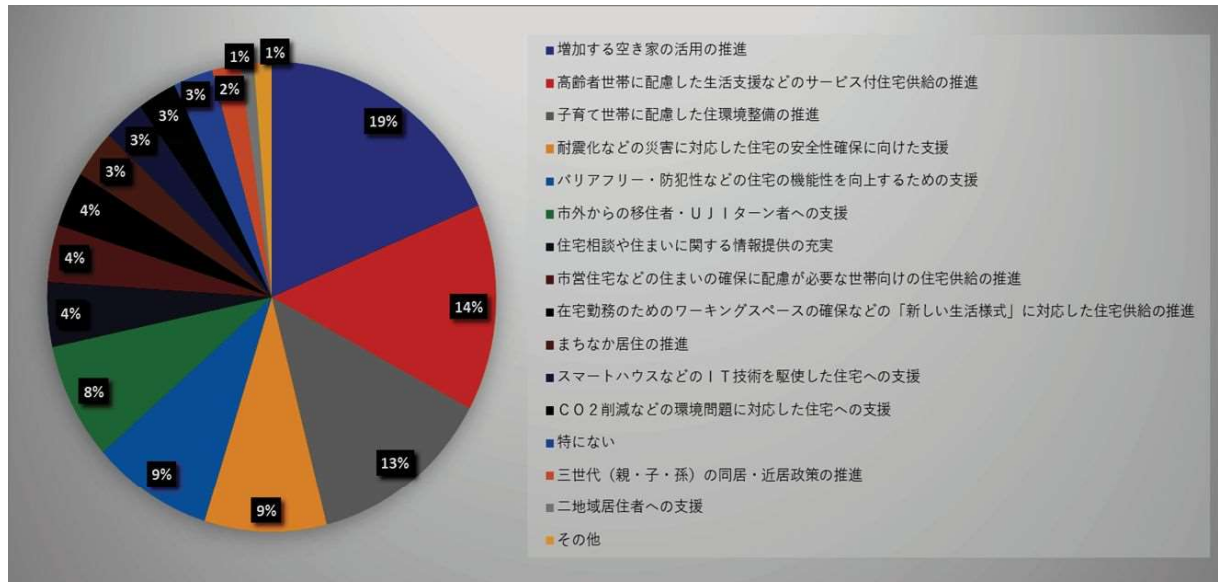


資料：住宅政策課資料 (R3 基礎調査)

イ 今後の住まいに関する意向

- ・本市での居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めることでは、空き家の活用，高齢者世帯に配慮した住宅の供給促進，子育て世帯に配慮した住環境整備の推進を求める意向が大きくなっています。

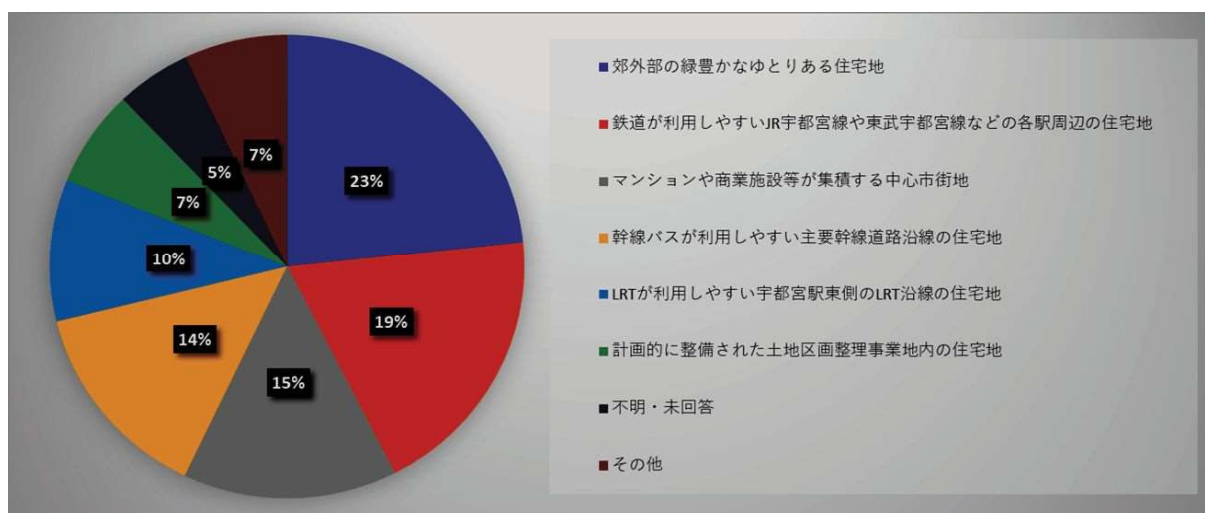
【図 46】居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めること



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・本市でどのような場所に住みたいかでは、鉄道が利用しやすい駅周辺の住宅地や、マンションや商業施設等が集積する中心市街地などの中心部における居住の意向が大きくなっている一方で、郊外部の緑豊かなゆとりある住宅地における居住についても一定の意向があります。

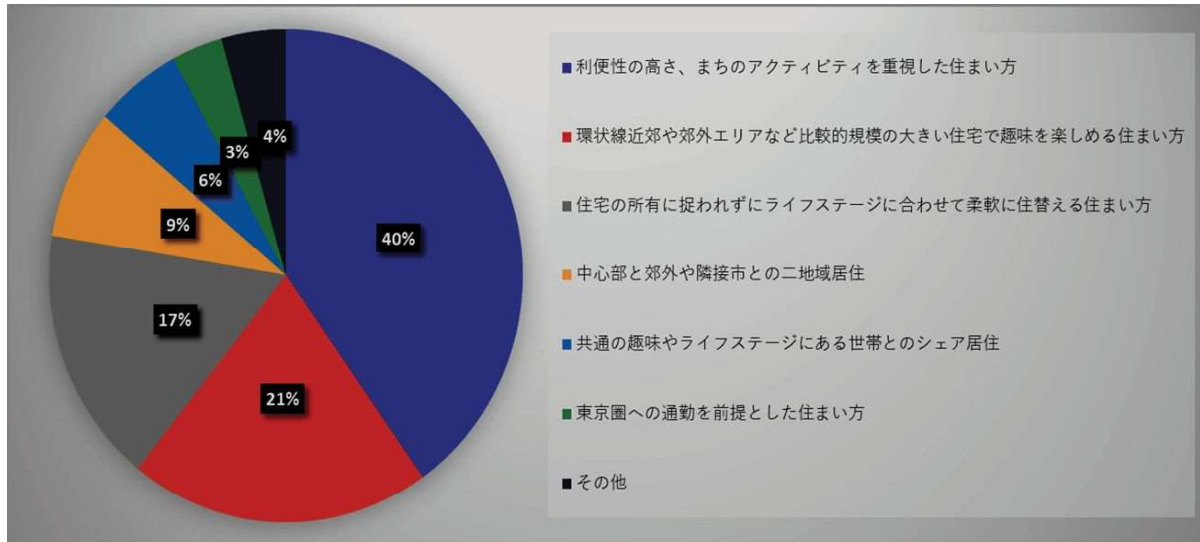
【図 47】住みたい場所に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・本市でどのような生活を送りたいかでは、利便性の高さ、まちのアクティビティを重視した住まい方、環状線近郊や郊外エリアなど比較的規模の大きい住宅で趣味を楽しむ住まい方、住宅の所有に捉われずにライフステージに合わせて柔軟に住替える住まい方が多くなっています。

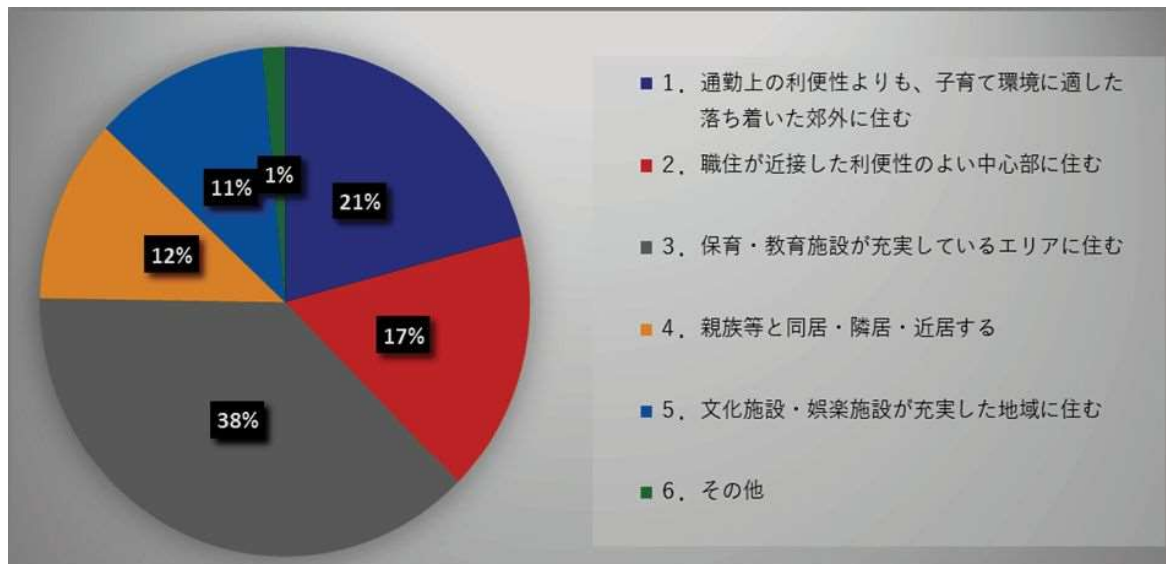
【図 48】 住まい方に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・子育て期における希望する住まい方では、子育て環境や職住近接などを重視する意向が大きくなっています。

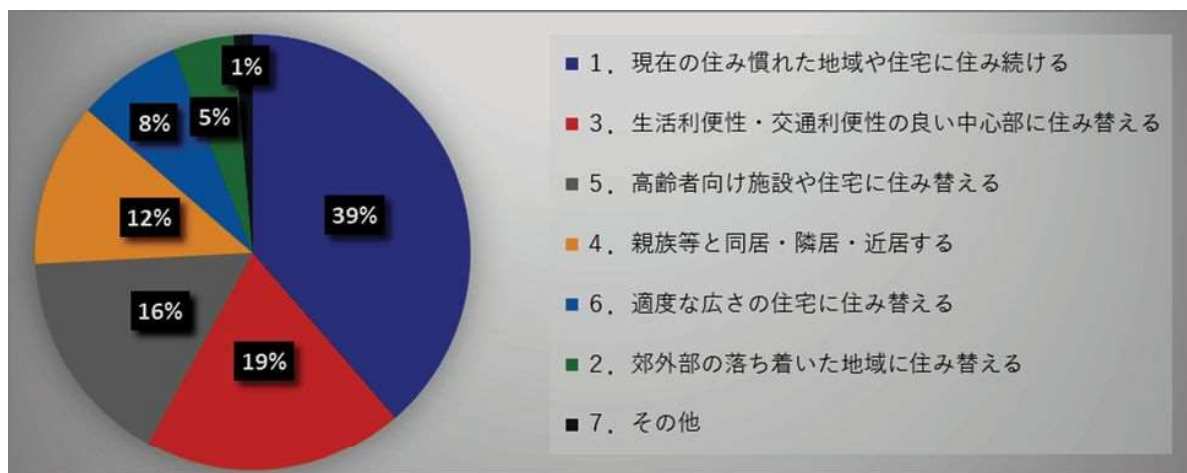
【図 49】 子育て期における住まいの意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・高齢期における希望する住まい方では、現在の住み慣れた地域や住宅に住み続ける意向が大きくなっています。

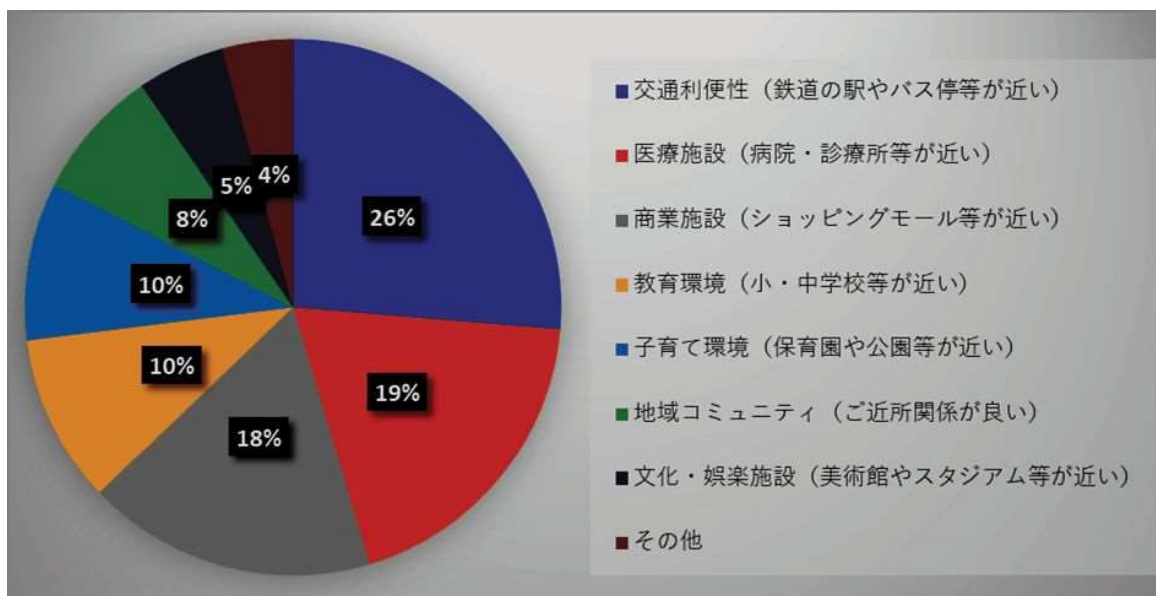
【図 50】 高齢期における住まいの意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯における、本市での住環境の意向では、交通利便性のほか、医療施設や商業施設等の充実に関する意向が大きくなっています。

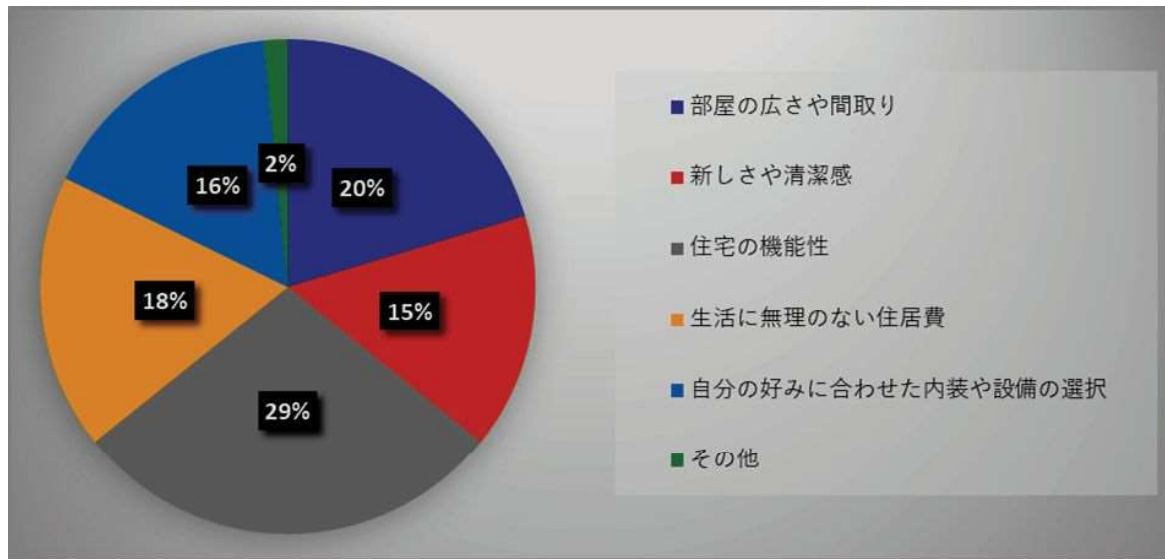
【図 51】 住環境に関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯における，住まいについて重視する点は，機能性，部屋の広さや間取り，居住費の安さなどが大きくなっています。

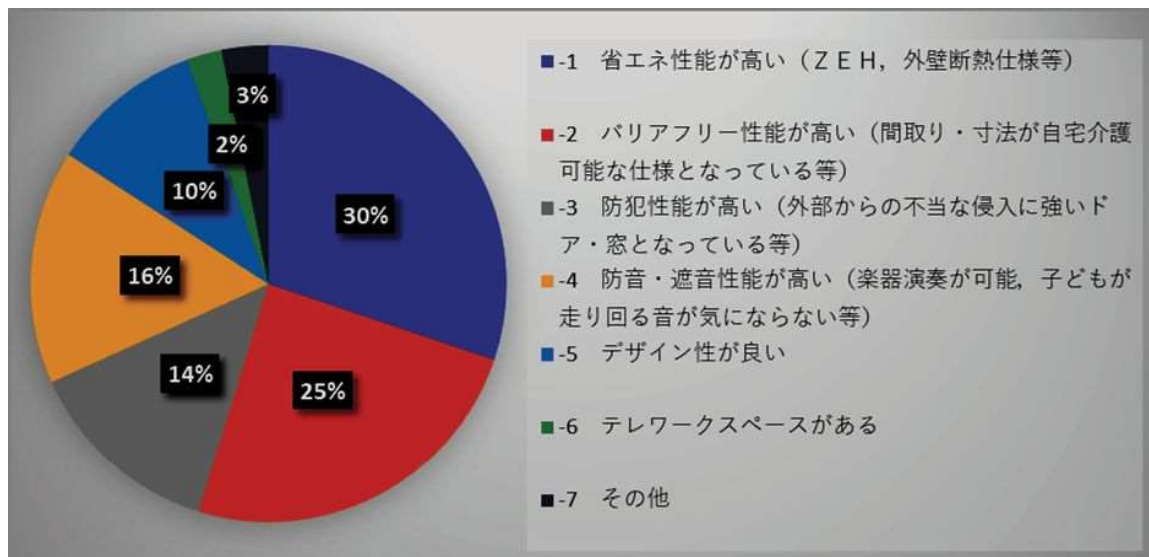
【図 52】住まいに関する意向



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

・住み替えやリフォームの意向や計画がある世帯のうち，住宅の機能性に関する意向については，省エネ性能や，バリアフリー性能等への意向が大きくなっています。

【図 53】住宅の機能性に関する意向

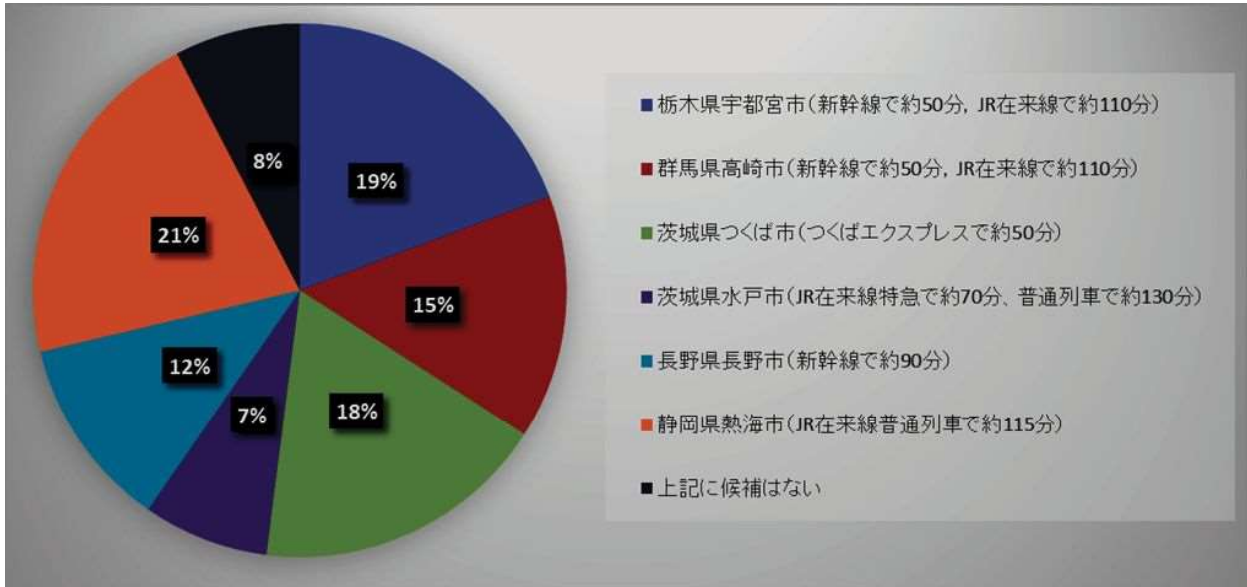


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(2) 東京圏在住者の地方移住需要

- ・東京都心から在来線や新幹線で1～2時間程度の距離にある、本市と類似規模である6都市を抜粋し、このうち、東京圏在住者で地方移住に関心のある人の移住先候補では、約20%が本市を移住先の候補の一つに挙げています。

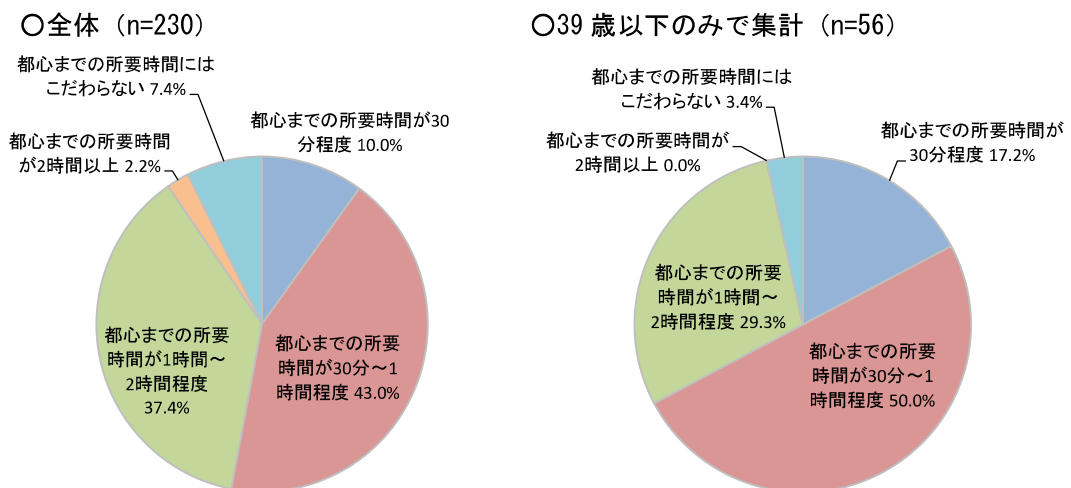
【図 54】東京圏（一都三県）在住者の移住先候補



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・地方移住にあたり、東京圏からの距離は重視する傾向が高くなっていますが、都心での所要時間は1時間以上でも許容する傾向も高くなっています。

【図 55】東京圏から遠すぎないこと



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(3) 居住誘導施策利用者(住宅取得補助)

- ・いずれの世帯も新築で交通利便性が良く、省エネ、防音・遮音、防犯性能を重視しています。
- ・単身世帯は3LDK程度の間取りで分譲マンションが多く、夫婦世帯や子育て世帯では、4LDK程度の間取りで戸建て住宅が多くなっています。
- ・本市での生活に魅力を感じる点は、単身世帯単身世帯では趣味を楽しめるゆとりを持った生活を挙げているほか、夫婦世帯や子育て世帯では生活利便施設や福祉施設等の充実を挙げています。

(4) 不動産事業者

- ・市の中心地では、土地の市場流通が鈍くなっており、居住誘導区域内における戸建住宅の建設用地の確保を意見に挙げています。
- ・中古住宅のリフォーム需要や買取再販売物件数も主流ではないものの、近年増加傾向にあることを意見に挙げています。
- ・中古住宅は性能の見える化が十分でないことから、事業者の責任範囲が不明確で購入の判断の支障となっていることを意見に挙げています。
- ・市の中心地での分譲マンション用の大規模な建設用地は確保できなくなっているほか、駐車場用地の確保が困難となっていることを意見に挙げています。
- ・住宅セーフティネットとしての高齢者への住まいの確保は必要と考えるが、孤独死等による事故物件化がオーナーへの過大な負担となることから、このような課題に対する行政の支援の必要性を意見に挙げています。

5 現行計画の評価

計画に計上している事業の実績などを、次のとおり評価しました。

■基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
新耐震基準を満たす住宅の割合	85.5%	94.7%	95%以上
一定の省エネルギー対策を講じた住宅※ストック率	24.8% (H20)	42.8%	45%
滅失住宅の平均築後年数	39年 (H23)	46年	現状維持

施策・主要な取組	評価
<p>基本施策① 安全に配慮した住宅の普及・促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化の促進 ・老朽化したマンションの建替え促進 ・土地区画整理事業による都市基盤整備の推進 ・住宅の防災・減災対策の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ・新耐震基準を満たす住宅の割合については、令和3年度の現状値が94.7%と目標値を概ね達成しており、住宅の耐震化の促進、省資源、高耐久化等に配慮した住宅づくりの促進など、安全に配慮した住宅の普及が進んでいる。 ・一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率については、令和3年度の現状値が42.76%と目標値の45%は達成していないものの、平成24年度の基準値24.8%から増加しており、省・蓄・創エネに関する機器導入に関する補助制度の利用などにより、省エネルギー化が一定割合進んでいる。また、住宅リフォームの促進についても、住宅改修補助制度等によるバリアフリー化が進んでおり、今後も引き続き、環境に配慮した、住宅の普及促進が求められる。 ・滅失住宅の平均築後年数は、令和3年度の現状値が46年と目標値の現状維持を超えており、適切な住宅ストックの循環が求められる。 ・老朽化したマンションの建替え促進やマンションの管理適正化の促進については、今後、築年数の長い住棟増加が見込まれるため、マンションの質の向上が求められる。
<p>基本施策② 環境に配慮した住宅の普及・促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷の少ない住宅づくりの促進 ・省資源、高耐久化等に配慮した住宅づくりの促進 	
<p>基本施策③ 既存住宅の質の維持向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォームの促進 ・マンションの管理適正化の促進 	

■基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
市民の住宅に対する満足度	72.9%	82.1%	75%
既存住宅の流通シェア	12.1% (H20)	15.2%	25%
子育て世代の誘導居住面積水準達成率	42.1% (H20)	65.6%	65%

施策・主要な取組	評価
<p>基本施策① 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の活性化支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得者の安心確保 ・安心してリフォームできる環境づくり ・既存住宅流通市場の活性化 <p>基本施策② さまざまな世帯のニーズに応じた住宅確保の支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多様な世帯ニーズに応じた良質な住宅の整備促進 ・住宅の住替え支援 ・新たな住まい方等の情報発信 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民満足度については、令和3年度の現状値が82.1%と令和4年度の目標値75%を達成しており、特に居住誘導区域内の値が向上していることから、マイホーム取得補助等の居住誘導策の成果が寄与したことにより、NCC形成を促進するための本市の魅力を活かした住まいづくりが進んでいる。 ・既存住宅の流通シェアについては、令和3年度の現状値が15.2%となっており、令和4年度の目標値の25%を達成していないものの、平成24年度の基準値12.1%より若干増加していることから、引き続き、住宅市場の活性化の支援が求められる。 ・子育て世代の誘導居住面積水準達成率については、令和3年度の現状値が65.6%と令和4年度の目標値65%を達成しており、世帯ニーズに応じた住宅の整備が促進されている。

■基本目標3 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
中心市街地の居住人口	16,041 人	16,185 人	17,100 人
中心市街地に住みたいと考える人の割合	17.0%	24.5%	23%

施策・主要な取組	評価
<p>基本施策① 魅力ある拠点の形成に資する住環境整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりと一体的な住宅の供給 <p>基本施策② 活力ある拠点の形成に資する居住人口の誘導</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地への居住促進 ・地域における居住促進 <p>基本施策③ 地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮らしい住宅・景観形成の推進 ・良好な住宅地形成のための整備誘導 ・郊外住宅地の魅力の維持向上 <p>基本施策④ 快適な生活環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯性・防災性の高いまちづくりの推進 ・生活交通の確保・充実 ・空き家の適正管理の促進 	<ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地の居住人口については、令和3年度の現状値が目標値を達成していないものの、中心市街地に住みたいと考える人の割合については、令和3年度の現状値が24.5%と令和4年度の目標値23%を達成している。このことから、市民に魅力ある居住地として選ばれようとする住まい・住環境づくりへの取組は進んでいるため、引き続き、本市の魅力を活かし高める住まいづくりが求められる。

■基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー※1率	36.2%	45.3%	75%
共同住宅のうち、道路から各戸玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅	10.2%	15.4%	25%
市営住宅の入居率	91.9%	80.3%	95%

施策・主要な取組	評価
基本施策① 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進 ・高齢者や障がい者等が暮らしやすい住環境の形成 ・住宅確保要配慮者※2の居住の安定確保 基本施策② 市営住宅の適切な管理・供給 ・市営住宅ストックの有効活用 ・市営住宅の計画的な更新 ・その他市営住宅の適切な管理・運営 基本施策③ 大規模災害等発生時の住宅の確保 ・大規模災害発生時における住宅の確保	・高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率については、令和4年度の目標値75%に対し、令和3年度の現状値が45.3%となっているが、平成24年度の基準値36.2%よりも増加しており、バリアフリー化は進んでいることから、引き続き、高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進が求められる。 ・共同住宅のうち、道路から各戸玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅については、令和4年度の目標値25%に対し、令和3年度の現状値が15.4%となっているが、平成24年度の基準値10.2%よりも増加しており、E.Vが設置されていること等により通行に支障の無い共同住宅の整備は進んでいることから、引き続き、暮らしやすい住環境の形成の推進が求められる。 ・市営住宅の入居率については、令和4年度の目標値95%に対し、令和3年度の現状値が80.3%となっており、引き続き、市営住宅ストックの有効な活用が求められる。

※1 一定のバリアフリー：人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいう。

※2 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者

■基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり

指 標 名	基準値 (H24)	現状値 (R3)	目標値 (R4)
地域まちづくり計画策定推進地域数	14 地域	31 地域	39 地域 (全地域)

施策・主要な取組	評価
基本施策① 市民等と一体となった住環境づくりの推進 ・地域主体のまちづくりの促進 ・地域主体の見守り・支え合いネットワーク機能の推進 基本施策② 国・県や事業者等との連携・協力 ・住生活に関する相談体制の充実 ・住宅情報ネットワーク化の促進 ・市民ブランドメッセージの発信 ・住宅情報ネットワーク化の促進	・地域まちづくり計画策定推進地域数については、令和3年度の現状値が31地域と令和4年度の目標値39地域は達成していないものの、平成24年度の基準値14地域よりも増加しており、地域主体のまちづくりが促進されており、引き続き、市民等と一体となった住環境づくりの推進が求められる。

