

令和4年度 第3回「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン」

策定懇談会

次 第

日時 令和5年2月9日(木)
午前10時00分～(1時間程度)
場所 宇都宮市役所本庁舎B1階
災害対策本部室

1. 開 会

2. 議 事

「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン」(素案)に関するパブリック
コメントの結果について

資料1 別紙1 別紙2

3. その他

4. 閉 会

【資 料】

資料1 「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン」(素案)に関する
パブリックコメントの結果について

別紙1 「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン(案)」(概要版)

別紙2 「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン(案)」

【 事 務 局 】

宇都宮市 都市整備部 住宅政策課

「(仮称) 宇都宮市住生活マスタープラン」策定懇談会 委員名簿

(委員区分ごと団体名五十音順, 敬称略)

| 委員区分 | 分野 | 所属 | 氏名 |
|-------|----------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| 学識経験者 | 住宅・都市政策 | 宇都宮共和大学 シティライフ学部 教授 | ◎陣内 雄次 <small>じんのうち ゆうじ</small> |
| | 建築・都市計画 | 宇都宮大学 地域デザイン科学部 建築都市デザイン学科 准教授 | ○佐藤 栄治 <small>さとう えいじ</small> |
| | 福祉 | 宇都宮短期大学 人間福祉学科 教授 | 益川 順子 <small>ますかわ じゅんこ</small> |
| | 子育て | 作新学院大学女子短期大学部 幼児教育科 教授 | 坪井 真 <small>つばい まこと</small> |
| 関係機関 | 地域福祉 | 社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会 常務理事 | 平手 義章 <small>ひらて よしあき</small> |
| | 地域振興 | 宇都宮商工会議所 常務理事 | 小関 裕之 <small>おせき ひろゆき</small> |
| | 住宅市場 | 公益社団法人 全日本不動産協会 栃木県本部 副本部長 | 平山 満 <small>ひらやま みつる</small> |
| | まちづくり | 地域まちづくり推進協議会 副会長 | 小池 恵一郎 <small>こいけ けいいちろう</small> |
| | 金融 | 一般社団法人 栃木県銀行協会 | 佐藤 貴之 <small>さとう たかゆき</small> |
| | 住宅設計 | 一般社団法人 栃木県建築士事務所協会 副会長 | 山崎 良知 <small>やまざき よしとも</small> |
| | 住宅市場 | 公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 会長 | 青木 亨 <small>あおき とおる</small> |
| | マンション | 栃木県マンション管理士会 会長 | 曽我部 洋水 <small>そがべ ひろお</small> |
| | 賃貸住宅 | 栃木中央賃貸住宅経営者協会 | 日向野 健一 <small>ひがの けんいち</small> |
| 行政 | 栃木県県土整備部住宅課 課長 | 大橋 正之 <small>おおはし まさゆき</small> | |

※ ◎ : 座長 ○ : 職務代理者

資料1

「(仮称) 宇都宮市住生活マスタープラン」(素案)に関するパブリックコメントの結果について

1 パブリックコメントの実施状況

- (1) 意見の募集期間 令和5年1月11日(水)～ 1月25日(水)
- (2) 意見の応募者数 2者(1名1団体)
意見数 12件
- (3) 提出方法の内訳

| | 郵送 | ファクシミリ | Eメール | 持参 | 計 |
|----|----|--------|------|----|---|
| 人数 | 0 | 0 | 1 | 1 | 2 |

2 意見の処理状況

| 区分 | 処理区分 | 件数 |
|----|-------------------------|-----|
| A | 意見の趣旨等を反映し、計画に盛り込むもの | 3件 |
| B | 意見の趣旨等は、計画に盛り込み済みと考えるもの | 3件 |
| C | 計画の参考とするもの | 0件 |
| D | 計画に盛り込まないもの | 0件 |
| E | その他、要望・意見等 | 6件 |
| 計 | | 12件 |

| No. | 区分 | 意見の概要 | 意見に対する市の考え方 |
|-----|----|---|--|
| 1 | E | <p>【「二重サッシまたは複層ガラスの窓の設置状況」(P. 17)】</p> <p>二重サッシや複層ガラスの窓の設置による断熱は、省エネ効果に加え、室内を一定の温度に保つことから住民の健康の向上にも資することが期待される。このため、一日の温度差が大きい栃木県に位置する宇都宮市では、健康面も含めて特に推奨すべき事項であると考えます。</p> | <p>本市においては、住宅の機能性を向上させ、長く慣れ親しんだ住宅にお住まいいただくため、住宅改修補助を実施しており、二重サッシや複層ガラスの設置も対象としております。</p> <p>今後とも、市民の皆さまが健康的な住生活をお過ごしいただけるよう、補助制度の利用促進に努めてまいります。</p> |
| 2 | A | <p>【「3 住宅ストック」の(3)「住宅ストックの質の向上」(P. 42)】</p> <ul style="list-style-type: none"> “高機能住宅の更なる普及促進”とあるが、高機能住宅について本計画の中で説明があるか。 また、住宅ストックについては、中古住宅の流通の向上、そのためのリノベーションの促進、品質保証などが必要となる。したがって、高機能住宅の普及促進だけではなく、そのようなキーワードも少し入れる方がよいの | <ul style="list-style-type: none"> P. 58に、高機能住宅について、環境負荷の少ない社会の実現に向け、再生可能エネルギー・省エネルギー機器を活用したIoTの導入や、高気密・高断熱化等の、環境に配慮した高機能住宅の普及・促進に取り組む旨を記載しております。 P. 45の基本目標4に下記の文のとおり追記させていただきます。 「安全で環境にやさしい、高機能で良質な住宅ストックの形成や流通の促 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | ではないか。 | 進により、住み慣れた地域でいつまでも住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。」 |
| 3 | A | <p>【「2 基本目標」(P. 45)】</p> <p>住まいづくりにおいては住まう人の健康を維持し、向上するという視点が極めて重要である。</p> <p>そのため、どこかに健康というキーワードが入っていればと思う。</p> | <p>基本目標3については、住まいの確保の安定化に重きを置いていることから、安全でいつまでも住み続けられる住まいづくりを目的とするP. 45の基本目標4に下記の文のとおり追記させていただきます。</p> <p>「安全で環境にやさしい、高機能で良質な住宅ストックの形成や流通の促進により、住み慣れた地域でいつまでも健康に住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指します。」</p> |
| 4 | E | <p>【「基本施策1-1-4 居住誘導区域等への居住促進」(P. 48)】</p> <p>計画案に賛同するが、NCCを基盤とした「スーパースマートシティ」の実現に向け、居住誘導区域等への定住の促進は重要施策であると認識しており、県外からの移住定住希望者等に対しての財政支援等、住環境整備に向けた施策の立案を期待する。</p> | <p>本市では、現在、居住誘導区域等に新たに居住する方を対象に、家賃補助や、住宅取得補助を実施しており、特に、市外から転入される方の補助を優遇しております。今後とも、NCCの更なる推進に資する住宅施策の推進に取り組んでまいります。</p> |
| 5 | B | <p>【「基本施策2-1-1 長く住み続けられる住宅づくりの促進」(P. 50)】</p> <p>計画案に賛同するが、良質な住宅ストックの形成を図るためには、発災後の住宅・エネルギーの確保に向けた取組の推進が必要と考える。コージェネレーション等自立分散型エネルギーの導入支援や、共同住宅については、災害時でも住宅内で生活を続けられる機能を備えた情報提供や普及促進が必要だと考える。また、CO2削減にも繋がることから、今後も引き続き、補助制度の継続等環境整備に向けた施策を立案することを期待する。</p> | <p>ご提案の趣旨につきましては、基本施策4-2-2及び4-3-1に盛り込んでいるものであり、本市では、自立分散型エネルギーの普及を促進することにより、地球温暖化の抑制や災害に強い安全・安心なまりづくりを推進する「家庭向け脱炭素化普及促進補助金」や、共同住宅の災害発生時の被害軽減を図るため、災害時対応に関する普及啓発、災害対策に必要な経済的支援などに取り組んでおり、引き続き、災害時の住宅・エネルギーの確保に向けた施策の立案など良質な住宅ストックの形成に取り組んでまいります。</p> |
| 6 | B | <p>【「基本施策2-1-2 多様な世帯ニーズに応じた良質な住宅の整備促進」(P. 50)】</p> <p>計画案に賛同するが、高齢者世帯への情報提供及び促進対策の具体策として、「STOP!ヒートショック」活動との連携や、浴室・脱衣室の温熱環境向上のための補助金制度創設の検討</p> | <p>ご提案の趣旨につきましては、基本施策2-1-1に盛り込んでいるものであり、本市では、住み慣れた住宅に長くお住まいいただくことを目的として、断熱改修等の住宅の機能性を向上させるための「住宅改修補助制度」の利用を推進しており、今後も引き続き、安全・安心な住まいづくりに</p> |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | | をお願いする。 | 取り組んでまいります。 |
| 7 | E | <p>【「基本施策3-1 住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給」(P. 52)】</p> <p>計画案に賛同するが、特に公営住宅における高齢者支援については、IoT技術を活用したサービスを展開する民間事業者の見守りサービス導入の検討をお願いする。</p> | <p>本市では、市営住宅において、緊急通報装置や見守りセンサーのほか、生活援助員による生活支援サービス等により入居者を支援するシルバーハウジング事業や民間事業者による見守りサービスなどを実施しており、今後も引き続き、市民の皆さまの安全安心に向けた事業の推進に取り組んでまいります。</p> |
| 8 | B | <p>【「基本施策4-2-2 住宅の防災・減災対策の推進」(P. 58)】</p> <p>計画案に賛同するが、下記の文章を追記することを提案する。</p> <p>「災害でも自宅内で生活を続けられる住まいづくりのため、コージェネレーション等の自立分散型エネルギーの導入を支援し、共同住宅については、災害時においても自宅内で生活を続けられる機能を備えた共同住宅の情報提供や普及を推進します。」</p> | <p>ご提案の趣旨につきましては、基本施策4-2-2に盛り込んでいるものであり、共同住宅の防災・減災対策につきましては、災害発生時の被害軽減を図るため、災害時対応に関する普及啓発に努めるとともに、災害対策に必要な経済的支援など、住宅の防災・減災対策の推進に積極的に取り組んでまいります。</p> |
| 9 | E | <p>【「基本施策4-3-1 環境負荷の少ない住宅づくりの促進」(P. 58)】</p> <p>計画案に賛同するが、家庭におけるCO2削減につながることから、省エネ設備の普及促進にあたっては、高効率給湯設備の導入支援もお願いしたい。</p> | <p>本市では、二重サッシや複層ガラスの設置など住宅の機能性を向上させ、省エネにも繋がる住宅改修補助を実施しており、こうした補助制度の利用を促進するとともに、今後は、家庭における住宅の脱炭素化に向けた効果的な支援策について検討してまいります。</p> |
| 10 | E | <p>【「基本施策4-3-1 環境負荷の少ない住宅づくりの促進」(P. 58)】</p> <p>計画案に賛同するが、家庭において、都市ガス等環境負荷の低いエネルギー利用を推奨する。</p> | <p>本市では、「家庭向け脱炭素化普及促進補助金」において、ガスを利用して、電気や熱を効率的につくり出すエネファームや、省エネや創エネなど複合的に設備を導入し住宅の脱炭素化を実現するZEH住宅に対する支援を実施しており、今後も引き続き、家庭においても効果的・効率的なエネルギー利用を促進できるよう取り組んでまいります。</p> |
| 11 | A | <p>【「第6章 プランの推進に向けて」(P. 67, 68)】</p> <p>宇都宮市民の住まいへの理解と関心を高めることが、プラン推進のベースとして重要ではないかと考えている。宇都宮市に限らず全国的に住教育が十分ではない実態があるため、子ど</p> | <p>住まいは、市民の皆さまが人生の大半を過ごされる生活基盤であることから、住まいの選び方や、住まい方などについてじっくりと考えることにより、ハウジングリテラシー(住宅・住環境に対する知識・教養等)の向上を図ることは、重要と考えられますの</p> |

| | | | |
|----|---|--|--|
| | | <p>も達は小中高校の家庭科などにおいて、大人達は社会教育の一環として、宇都宮市民の「ハウジングリテラシー」の向上を目指すことを期待する。</p> | <p>で、P. 67の「市民との連携」に下記の文のとおり追記させていただきます。</p> <p>「本計画を実現していくために～（中略）～こうしたことを踏まえ、積極的な住情報の提供や自主的な住まい・まちづくり活動などに対する支援等を通じて、<u>市民一人ひとりが住宅・住環境に関する知識・教養等を深めること</u>などにより、住生活をより一層向上させることを目指すとともに、市民ニーズを的確に捉えた施策の実施に向け、市民や地域活動団体等との連携確保に努めます。」</p> |
| 12 | E | <p>【本計画全般について】</p> <p>NCC，環境政策，（これから増える単身高齢世帯も含めた）福祉政策など，関連する政策と十分に連携していくことが重要であると考え。</p> | <p>本市が目指す「スーパースマートシティ」の基盤となるNCCの更なる推進や，環境負荷が少なく，持続可能な住環境を維持することのできる住宅づくり，住宅の確保に配慮を要する方への居住支援等に資する住宅施策について，今後一層，本市の関連政策と相互に連携しながら取り組んでまいります。</p> |

■計画策定の目的

本市の住宅事情、まちづくりの方向性を踏まえ、住生活基本法の基本理念や基本的施策を具現化し、市民の住生活に係る施策を総合的かつ計画的に推進することに加え、近年の社会経済情勢の変化などに適切に対応するため、平成25年度に策定した「宇都宮市住生活基本計画」の改定と併せて、「賃貸住宅供給促進計画」及び「マンション管理適正化推進計画」の3計画を一体とした、「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン」を策定する。

■計画の位置づけ

本計画は、「宇都宮市総合計画」の分野別計画として策定し、国・県の計画との整合を図るとともに、本市関連計画における住生活に関する施策・事業との整合性の確保・連携の強化に努める。

■SDGsへの貢献



■計画の期間

令和5年度から14年度までの10年間

■国の動向

- ・住宅セーフティネット法の改正(平成29年度)：今後も増加が見込まれる高齢者や障がい者等の住宅確保要配慮世帯の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を目的に改正され、円滑な入居・居住のために必要な支援等を行政が実施できるようになった。
- ・マンション管理適正化法の改正(令和2年度)：管理組合への助言・指導等のほか、管理状況が一定の基準を満たす管理組合の管理計画の認定など、マンション管理に対する行政の役割が強化された。
- ・「住生活基本計画(全国計画)」の改定(令和2年度)：脱炭素社会の実現や、「新たな日常」・激甚災害への対応に向けた新たな施策の方向性に加えられ、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から総合的な施策の推進が掲げられた。
- ・建築物省エネ法の改正(令和4年度)：これまでのビル等の大型建築物に加え、新築住宅についても省エネ基準に適合することが義務付けされた。(令和7年～)

1. 本市の現状

(1) まちづくりの状況

ONCCを基盤とした「スーパースマートシティ」の実現

・宇都宮市総合計画：「NCC」を基盤とした「地域共生社会」「地域経済循環社会」「脱炭素社会」の3つの構成要素による「スーパースマートシティ」構想を掲げている。

○居住誘導区域等への定住の促進

- ・住宅取得補助(H26開始)：1,366世帯3,855人が居住誘導区域等に定住
- ・前住所：市内74%、市外26%(内、東京圏29%)⇒新住所(区域)：高次都市機能27%、都市機能29%、居住誘導37%、地区計画7%(R3までの8年間)
- ・居住誘導区域等の人口割合：49.6%(H28)⇒49.6%(R3) ・高次都市機能誘導区域の人口：21,020人(H28)⇒20,842人(R3)

○都市のスポンジ化の進行

- ・空き家、空き地などの低未利用地が中心部やその周辺に散在
- ・郊外部の一部の高経年住宅地では、高齢化率が高くなっているほか、人口も減少傾向

(2) 人口・世帯の状況

○少子高齢化・人口減少の進行

- ・人口：518,594人(H27)⇒517,100人(R3) ※ピーク520,197人(H29)、500,931人(R12推計値)
- ・世帯数：217,419世帯(H27)⇒232,459世帯(R3) ※ピーク237,426世帯(R12推計値) 単身高齢世帯は以降も増加
- ・世帯人員：2.4人(H27)⇒2.2人(R3) ・年少人口：70,907人(H27)⇒64,026人(R3) ・老年人口：119,198人(H27)⇒135,748人(R3)
- ・人口移動：主に20代が転出超過、特に女性の傾向が高い。 ※転出超過：東京圏への転出が77%(H30・R1)

○住宅確保要配慮世帯の増加

- ・単身高齢世帯：19,032世帯(H27)⇒28,230世帯(R3) ・障がい者：21,722人(H27)⇒24,363人(R2)
- ・生活保護受給者：8,676人(H27)⇒8,238人(R2) ・低額所得者：世帯年収300万円未満の割合31.7%(H24)⇒33.0%(H29)
- ※賃貸住宅オーナーの約80%が家賃未払や孤独死等の不安を理由に、住宅確保要配慮世帯の入居に拒否感有

(3) 住宅・住環境等の状況

○住宅ストックの供給過剰

- ・住宅ストック数の推移：248,920戸(H25)⇒262,770戸(H30) ※市内居住者の持ち家割合：約60%
- ・新設住宅の着工状況：4,928戸(H29直近ピーク)⇒3,461戸(R2)
- ・空き家・空き室戸数・率：本市39,800戸・15.9%(H25)⇒44,410戸・16.9%(H30)(内訳 持ち家：賃貸=3：7)
- ・空き家・空き室の売買取引状況：9,850戸(H25)⇒12,630戸(H30) ※戸建+共同住宅(分譲)

○共同住宅の老朽化の進行

- ・民間賃貸住宅：中心部に空き室が多くなっている。
- ・市営住宅の老朽化：耐用年数経過住棟8.2%(R2) ※R22以降大量に増加
- ・築30年以上の分譲マンション：175件181棟中38.3%(R4)⇒59.4%(R14)

(4) 市民ニーズ

○住まいの満足度

・市民満足度：72.9%(H24)⇒82.1%(R3) ※居住誘導区域内83.7% 居住誘導区域外80.3%

○行政へ求めること

- ・空き家の活用や、高齢者世帯向け住宅の供給、子育て世帯の住環境整備を求める意向が大きい。
- ・交通・生活利便性の高い中心部での居住を希望する意向が大きい一方、郊外部での居住についても一定の意向がある。

○今後の住まいの意向

- ・希望する住まい方：年代や世帯等により多様なライフスタイルの居住意向がある。
- ※子育て期：子育て環境や職住近接等を重視 高齢期：住み慣れた地域での定住等を重視
- ・地方移住への需要：東京圏在住者では首都圏から1~2時間で類似規模の都市(本市、高崎市、つくば市、水戸市、長野市、熱海市)で本市を移住先候補の一つとする意向が約20%
- ・住み替え等の意向のある世帯：住宅については、機能性(省エネ、バリアフリー性能等)や、部屋の広さ、居住費の安さを重視、住環境については、交通利便性のほか、医療施設や商業施設等の近さを重視

(5) 現行計画の評価

- ・安全と環境対策：耐震化は概ね目標値を達成しているが、省エネルギー化は達成できていない。
- ・多様な市民ニーズ：市民満足度や子育て世帯の誘導居住面積水準は達成しているが、既存住宅の流通シェアは達成できていない。
- ・本市の魅力向上：中心市街地に住みたいと考える人の割合は達成しているが、中心市街地の居住人口は達成できていない。
- ・安定した生活：市営住宅の入居率は達成できていない。

2. 本市の課題

◆住生活に関する主要な3つの視点で導出◆

「まちづくり」

- ・居住誘導区域等への一定の定住が進んでいる一方で、低未利用地の散在等の都市のスポンジ化が進んでいることから、居住誘導区域等への更なる居住誘導を図る必要がある。
- ・郊外部においても、今後も安心して暮らすことができるようにするため、住環境の維持を図る必要がある。

「居住者」

- ・少子高齢化の進行や、主に20代が転出超過にあり、特に女性の傾向が高いことから、これらの世帯の転出抑制・人口獲得を図る必要がある。
- ・東京圏への転出超過となっている一方で、東京圏から本市への地方移住の需要が一定あることから、東京圏からの移住・定住の促進を図る必要がある。
- ・生活・交通利便性や住み慣れた地域での定住のほか、多様なライフスタイルの居住意向があることから、その意向に応じた居住支援を図る必要がある。
- ・今後も住宅確保要配慮世帯の増加が見込まれることから、安定した住まいの確保を図る必要がある。

「住宅ストック」

- ・住宅ストックの余剰に対応するため、中古住宅の更なる流通促進を図る必要がある。
- ・市営住宅の老朽化が進む一方で、民間賃貸住宅の空き室が多くなっていることから、賃貸住宅の空き室の一部を効果的に活用して、市営住宅を補完する住宅確保要配慮世帯の入居を拒まない住宅の供給を図る必要がある。
- ・省エネやバリアフリー化等の機能性の高い住宅の割合が依然として低いものの、住宅ストックの質の向上を重視する傾向が高いほか、災害対策に関する社会的要請が高まってきていることから高機能住宅の更なる普及促進を図る必要がある。
- ・高経年マンションが今後増加することから、これらの住棟の適正な管理を図る必要がある。

3. 施策の方向性

① 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

- 【施策例】
- ・居住誘導区域等における良好な住環境の整備や更なる居住誘導の推進
- ・本市への移住・定住の促進
- ・郊外部における住環境の維持

② 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

- 【施策例】
- ・ライフスタイルに応じた居住支援
- ・多様な住まい方等の情報発信

③ 安定した生活を営む住まいづくり

- 【施策例】
- ・住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給
- ・住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進

「賃貸住宅供給促進計画」

④ 安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり

- 【施策例】
- ・既存住宅市場の活性化
- ・安全に配慮した住宅の普及促進
- ・環境への負荷が少ない住宅の普及促進

⑤ マンション管理の適正化を推進する住まいづくり【新規】

- 【施策例】
- ・分譲マンションの管理の適正化の推進

「マンション管理適正化推進計画」

⑥ 多様な主体と連携した住まいづくり

- 【施策例】
- ・国・県や事業者等との連携・協力
- ・市民等と一体となった住環境づくりの推進

第4章 基本理念・基本目標

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

基本目標1

宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

居住誘導区域等への居住誘導の促進が図られ、魅力ある居住地として選ばれるような住まい・住環境づくりを目指す。

基本目標2

多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

それぞれのライフスタイルや世帯構成に応じた多様な居住ニーズが適切に充足され、心豊かに住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指す。

基本目標3

安定した生活を営む住まいづくり

【宇都宮市賃貸住宅供給促進計画】

高齢者、障がい者、子育て世帯等を含む誰もが自立し、安心して、快適に暮らすことができるような住まい・住環境づくりを目指す。

基本目標4

安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり

安全で環境にやさしい、高機能で良質な住宅ストックの形成や流通の促進により、住み慣れた地域でいつまでも健康で住み続けられるような住まい・住環境づくりを目指す。

基本目標5

マンション管理の適正化を推進する住まいづくり【新規】

【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】

マンション管理組合が自主的に適切な管理を行い、良好な居住環境がいつまでも維持される住まい・住環境づくりを目指す。

基本目標6

多様な主体と連携した住まいづくり

市民、事業者、行政など多様な主体が連携・協力し、いつまでも住み続けられる持続可能な都市を具現化できるような住まい・住環境づくりを目指す。

第6章 プランの推進に向けて

■関係機関等との連携

- ・幅広い行政分野との連携・協力、体制の維持・強化
- ・市民や地域活動団体等との連携確保
- ・事業者との連携・協力体制づくりの推進

■計画の進行管理

成果指標による達成状況の確認や現状把握を毎年度行い、今後の国の住宅政策の動向や社会情勢の変化などを踏まえ、適宜見直し（PDCA サイクルによる進行管理）

第5章 住宅施策の展開

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

基本目標1 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R14) |
|---------------|----------|-----------|
| 居住誘導区域等の人口割合 | 49.6% | 54.2% |
| 高次都市機能誘導区域の人口 | 20,842人 | 22,750人 |

- ・基本施策1-1 居住誘導区域等における良好な住環境の整備や更なる居住誘導の推進
まちづくりと一体的な住環境の整備 / 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 / 居住誘導区域等への居住促進
- ・基本施策1-2 郊外部における住環境の維持
郊外部における空き家の適正管理の促進 / 郊外部における生活交通の確保・充実

居住誘導区域等における良好な住環境の整備や更なる居住誘導の推進を図ることなどにより、NCCの形成に貢献する。

NCC

基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R14) |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| 市民の住宅に対する満足度 | 82.1% | 85% |
| 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 | 15.4% | 25% |

- ・基本施策2-1 ライフスタイルに応じた居住支援
長く住み続けられる住宅づくりの促進 / 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
- ・基本施策2-2 多様な住まい方等の情報発信
多様な世帯ニーズやライフスタイルに応じた住まい方に関する情報提供

ライフスタイルに応じた居住支援や多様な住まい方等の情報発信を推進することにより、進学、就職、結婚、出産などの希望を叶え、将来のまちづくりの担い手となる「人」づくりを進めることができる。

「人」づくり

基本目標3 安定した生活を営む住まいづくり

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R14) |
|---------------------------|----------|-----------|
| 居住誘導区域内の市営住宅の入居率 | 84.5% | 95% |
| 居住誘導区域内のセーフティネット専用住宅の登録戸数 | 6戸 | 100戸 |
| 居住支援協議会の相談・支援件数 | - | 500件 |

- ・基本施策3-1 住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給
市営住宅の有効活用 / 民間賃貸住宅の有効活用
- ・基本施策3-2 住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進
セーフティネット住宅の登録の促進 / セーフティネット住宅等による居住支援の推進
【宇都宮市賃貸住宅供給促進計画】

住宅確保要配慮世帯の安定した住まいを確保することにより、住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献する。

地域共生

基本目標4 安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R14) |
|----------------------|----------|-----------|
| 空き家を含む既存住宅の流通シェア | 15.2% | 25% |
| 家庭用太陽光発電を導入した住宅ストック率 | 10% | 25% |

- ・基本施策4-1 既存住宅(空き家を含む)市場の活性化
空き家を含む既存住宅取得者の安心確保 / 空き家を含む既存住宅の活用促進
- ・基本施策4-2 安全で健康的な暮らしに配慮した住宅の普及促進
住宅の性能や機能の向上 / 住宅の防災・減災対策の推進
- ・基本施策4-3 環境への負荷が少ない住宅の普及促進
環境負荷の少ない住宅づくりの促進 / IoT等を活用した持続可能な住宅づくりの促進

既存住宅市場の活性化のほか、環境負荷の低減や、IoT等の活用による、持続可能な住まいづくりを推進することにより、地域経済の循環や脱炭素社会の実現に貢献する。

地域経済循環

脱炭素

デジタルの活用

基本目標5 マンション管理の適正化を推進する住まいづくり【新規】

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R14) |
|--------------------|----------|-----------|
| マンション管理計画認定制度の認定件数 | - | 15件 |
| マンション管理の実態調査の回答率 | 53.1% | 100% |

- ・基本施策5-1 分譲マンションの管理の適正化の推進
管理計画認定制度の運用 / 管理組合に対する助言・指導等 / マンション管理の実態調査
【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】

マンション管理の適正化を推進し、管理組合活動の活性化を図ることにより、誰もがいつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献する。

地域共生

基本目標6 多様な主体と連携した住まいづくり

| 成果指標 | 現在値 (R3) | 目標値 (R9) |
|----------|-----------|-------------|
| 自治会加入世帯数 | 148,370世帯 | 150,000世帯 ※ |

- ・基本施策6-1 国・県や事業者等との連携・協力
※R10以降の目標値はR9に見直し
住まいに関する相談体制の充実
- ・基本施策6-2 市民等と一体となった住環境づくりの推進
市民や自治会等地域団体と連携・協力した持続可能な住生活の実現

市民等と一体となった住環境づくりを推進することにより、子どもから高齢者まで誰もが、いつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献する。

地域共生

◎ 施策体系ごとの事業一覧

| 事業 | 事業内容 |
|--|---|
| 【基本目標 1】 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり | |
| 【基本施策 1-1】 居住誘導区域等における良好な住環境の整備や更なる居住誘導の推進 | |
| 【施策 1-1-1】 まちづくりと一体的な住環境の整備 | |
| 市街地再開発事業 | 中心市街地において、老朽化した建物が密集し、道路が狭いなど生活環境が悪化していたり、有効な土地利用が図られていない地区で、土地の共同化と高度利用を図り、空地を確保しながら耐火建築物を整備するとともに、道路等の公共施設の整備を行うことにより、安全で快適な都市環境を創出するもの |
| 土地区画整理事業 | 道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業であり、また、事業に合わせて上下水道などの生活に必要な施設も整備されることにより、総合的なまちづくりを推進するもの |
| 都市機能誘導施設立地促進補助金 | 宇都宮市立地適正化計画に定める都市機能誘導区域及び市街化調整区域の地域拠点区域において都市機能誘導施設を整備する事業者に対し、その整備に要する費用の一部を補助することにより、本市が目指すNCCの核となる拠点形成を推進し、便利で暮らしやすく将来にわたり持続可能な都市の実現に寄与するもの |
| 地区計画制度を活用したまちづくりの促進 | 市街化調整区域の地域拠点や小学校を中心とした地域の活力やコミュニティ維持を図るため、地域住民が主体となって地域の課題や将来像等について話し合いながら、地域特性に応じて、自然環境や営農環境と調和した、店舗や新たな居住地形成などの土地利用方針を定め、民間事業者の参画により、道路や公園、宅地などを計画的に整備できる地区計画制度を活用した地域主体のまちづくりを促進するもの |
| 【施策 1-1-2】 防犯性・防災性の高いまちづくりの推進 | |
| 狭あい道路拡幅整備事業 | 市が狭あい道路に接する用地を取得し、又は管理で、当該狭あい道路を拡幅整備することにより、安全で良好な生活環境を確保するもの |
| 防犯灯設置・維持管理費等補助 | 防犯灯を設置し維持管理を行う各自治会、PTA等の団体に対して防犯灯設置・維持管理費等の一部を補助することにより、防犯活動を推進するもの |
| 防犯講習会の開催 | 市民の防犯に関する意識の高揚と、防犯に関する知識等を普及を促進するもの |
| 住まいの防災対策の情報提供 | 洪水や土砂災害等への備えに関する情報提供により、住まいの防災対策に係る周知・啓発を図るもの |
| 【施策 1-1-3】 生活交通の確保・充実 | |
| 地域内交通の充実 | 郊外部等における通院や買い物などの日常生活の足として、乗合タクシーなどにより、地域を面的にカバーする地域内交通の導入を推進することにより、地域住民の更なる利便性の向上を図るもの |
| バス路線の充実 | LR Tや地域内交通との役割分担を図りながら、バス路線の新設や既存バス路線の運行サービスの向上を図り、LR Tや地域内交通と連携した効率的なバスネットワークを構築することにより、公共交通空白地域を解消するとともに、都心部と各地域拠点などの拠点間の移動利便性の向上を図るもの |
| 【施策 1-1-4】 居住誘導区域等への居住促進 | |
| 住宅取得支援事業 | 本市の居住誘導区域等に新たに住宅を取得し、市外から転入または市内で転居する世帯に対し、住宅取得費用の一部を補助することにより、本市の拠点への定住を促進し、活力あるまちづくりを推進するもの |
| 賃貸住宅家賃補助 | 本市の居住誘導区域で新たに民間賃貸住宅に転居する若年夫婦世帯・子育て世帯（市外在住者のみ）、新卒採用者、結婚を希望する女性に対し、その家賃の一部を補助することにより、本市の居住誘導区域への居住を促進し、活力あるまちづくりを推進するもの |
| 東京圏から本市への移住定住の促進 | デジタルマーケティングや移住セミナーの開催などによる情報発信や移住支援金の交付など、移住を検討している方々にきめ細かな支援を行うことにより、東京圏から本市への移住定住を促進するもの |
| 【基本施策 1-2】 郊外部における住環境の維持 | |
| 【施策 1-2-1】 郊外部における空き家の適正管理の促進 | |
| 市街化調整区域の空き家等の対応検討 | 国が示す人口減少下の適切な国土管理の在り方等を踏まえ、本市の市街化調整区域における空き家等の『管理』の在り方について、関連計画等と整合を図りながら検討するとともに、既存の地域拠点等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消を推進するもの |
| 住宅団地内空き家等の対応検討 | 「地域再生法」における「住宅団地再生」への取組の考え方を踏まえ、「住宅団地」における空き家等対策の在り方について、関連計画等との整合を図りながら検討するとともに、住宅団地内にある既存の空き家等においては、引き続き管理不全な空き家等の解消や地域活性化に資する有効活用を推進するもの |
| 【施策 1-2-2】 郊外部における生活交通の確保・充実 | |
| 郊外部における地域内交通の充実 | 郊外部等における通院や買い物などの日常生活の足として、乗合タクシーなどにより、地域を面的にカバーする地域内交通の導入を推進することにより、地域住民の更なる利便性の向上を図るもの |
| 【基本目標 2】 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり | |
| 【基本施策 2-1】 ライフスタイルに応じた居住支援 | |
| 【施策 2-1-1】 長く住み続けられる住宅づくりの促進 | |
| 住宅改修補助事業 | 住宅改修を行う際の工事費の一部を補助することにより、住まい方に応じて住宅の性能や機能を向上させることで、長く居住することを推進するもの |
| 【施策 2-1-2】 多様な世帯ニーズに応じた良質な住宅の整備促進 | |
| 賃貸住宅家賃補助【再掲】 | 本市の居住誘導区域で新たに民間賃貸住宅に転居する若年夫婦世帯・子育て世帯（市外在住者のみ）、新卒採用者、結婚を希望する女性に対し、その家賃の一部を補助することにより、本市の居住誘導区域への居住を促進し、活力あるまちづくりを推進するもの |
| 地域優良賃貸住宅供給促進事業 | 一定の基準を満たす賃貸住宅を認定し、整備費と家賃減額費用の一部を補助することにより、子育て世帯・障がい者世帯等に特に配慮した良質な賃貸住宅の供給を促進するもの |
| シルバーハウジング住宅整備事業 | 住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員による日常生活支援サービスの提供を併せて行うことにより、高齢者世帯向けの公営賃貸住宅の供給を図るもの |
| サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業 | 介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するほか、バリアフリー構造となっているサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進することにより、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するもの |
| 高齢者にやさしい住環境整備事業 | 65歳以上で、介護保険の要支援以上に該当する高齢者のいる世帯に、日常生活を容易にするための既存住宅の改修費用の一部を補助するもの |
| 重度障害者住宅改修費補助 | 重度の身体障がい児（者）の日常生活を容易にするために、住宅設備の改造費用の一部を補助することにより、生活環境の整備を図るもの |
| 【施策 2-1-3】 住宅の住替え支援 | |
| マイホーム借上げ制度の活用促進 | 居住のミスマッチを解消するため、一般社団法人移住・住みかえ支援機構による「マイホーム借上げ制度」について、普及啓発を図るもの |
| 【基本施策 2-2】 多様な住まい方等の情報発信 | |
| 【施策 2-2-1】 多様な世帯ニーズやライフスタイルに応じた住まい方に関する情報提供 | |
| 住宅施策パンフレット等の作成 | 住宅施策に関する情報を掲載したパンフレット等の広報媒体を活用することにより、多様な住まい方の方法等の周知を図るもの |
| 【基本目標 3】 安定した生活を営む住まいづくり | |
| 【基本施策 3-1】 住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給 | |
| 【施策 3-1-1】 市営住宅の有効活用 | |
| 市営住宅長寿命化事業 | 市営住宅の計画的な改修等を的確に実施し、誰もが自立した生活を送ることができる住宅セーフティネット機能の維持を図るもの |
| 市営住宅団地再生事業 | 市営住宅団地の更新・除却等を計画的に実施することにより、住宅セーフティネット機能の長期的で有効な活用を図るもの |
| 【施策 3-1-2】 民間賃貸住宅の有効活用 | |
| サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業【再掲】 | 介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するほか、バリアフリー構造となっているサービス付き高齢者向け住宅の整備を促進することにより、高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するもの |
| 地域優良賃貸住宅供給促進事業【再掲】 | 一定の基準を満たす賃貸住宅を認定し、整備費と家賃減額費用の一部を補助することにより、子育て世帯・障がい者世帯等に特に配慮した良質な賃貸住宅の供給を促進するもの |

| 事業 | 事業内容 |
|---|--|
| 【基本施策3-2】 住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進 | |
| 【施策3-2-1】 セーフティネット住宅の登録の促進 | |
| セーフティネット住宅の制度周知 | 民間賃貸住宅の管理・運営を担う、賃貸人や賃貸住宅管理業者等の事業者に対する制度周知によるセーフティネット住宅の登録を促進するもの |
| 【施策3-2-2】 セーフティネット住宅等による居住支援の推進 | |
| 【基本目標4】 安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり | |
| 【基本施策4-1】 既存住宅（空き家を含む）市場の活性化 | |
| 【施策4-1-1】 空き家を含む既存住宅取得者の安心確保 | |
| 住宅性能表示制度の普及啓発事業 | 様々な住宅の性能をわかりやすく表示する「住宅性能表示制度」の普及啓発を図ることにより、良質な住宅を安心して取得できる市場の形成促進を図るもの |
| 【施策4-1-2】 空き家を含む既存住宅の活用促進 | |
| 住宅取得支援事業【再掲】 | 本市の居住誘導区域等に新たに住宅を取得し、転入、転居する世帯に対し、住宅取得費用の一部を補助することにより、居住誘導区域等への定住を促進し、活力あるまちづくりを推進するもの（拡充） |
| 住宅改修補助事業【再掲】 | 住宅改修を行う際の工事費の一部を補助することにより、今後居住する予定の既存住宅などの性能や機能を向上させることで、長く居住することを推進するもの |
| 空き家等活用促進事業 | 「空き家・空き地活用バンク」や所有者自身による空き家等の管理・活用を促進するための「協力事業者紹介制度」等の事業を実施することにより、不動産市場で流通しない空き家等を掘り起こして流通を促進するもの |
| 【基本施策4-2】 安全で健康的な暮らしに配慮した住宅の普及促進 | |
| 【施策4-2-1】 住宅の性能や機能の向上 | |
| 住宅改修補助事業【再掲】 | 住宅改修を行う際の工事費の一部を補助することにより、住宅の性能や機能を向上させることで、安全で住み慣れた住宅で健康に、長く居住することを推進するもの |
| 耐震診断・耐震改修補助事業 | 耐震診断・耐震改修に係る費用の一部を補助することにより、地震による建築物の倒壊等から市民の生命、生活の安全・安心の確保を促進するもの |
| 【施策4-2-2】 住宅の防災・減災対策の推進 | |
| ハザードマップの周知 | 避難や事前準備に関する情報をまとめたハザードマップを周知することにより、台風や集中豪雨などによる大規模な洪水や土砂災害の危険性が増加した場合に、被害が発生する地域や被害の程度を予想し、市民が速やかに安全な場所に避難できることで、被害を最小限に抑えることを目的とするもの |
| 住まいの防災対策の情報提供 | 洪水や土砂災害等への備えに関する情報提供により、住まいの防災対策に係る周知・啓発を図るもの |
| 罹災住宅補修等利子補給事業 | 金融機関の融資を受けて罹災住宅等を改築・補修する場合の、金利の一部を補助することにより、被害に遭った住宅の再建を図るもの |
| 【基本施策4-3】 環境への負荷が少ない住宅の普及促進 | |
| 【施策4-3-1】 環境負荷の少ない住宅づくりの促進 | |
| 住宅改修補助事業【再掲】 | 住宅改修を行う際の工事費の一部を補助することにより、住宅の性能や機能を向上させることで、住み慣れた住宅を安全安心に、長く居住することを推進するもの |
| 家庭向け脱炭素化普及促進補助金 | 家庭における再生可能エネルギーや自立分散型エネルギーに係る設備等の導入に対する費用の一部を補助することにより、地球温暖化を防止し、家庭における脱炭素化や災害に強い安全・安心な家づくりを普及促進するもの |
| 【施策4-3-2】 IoT等を活用した持続可能な住宅づくりの促進 | |
| 家庭向け脱炭素化普及促進補助金【再掲】 | 家庭における再生可能エネルギーや自立分散型エネルギーに係る設備等の導入に対する費用の一部を補助することにより、地球温暖化を防止し、家庭における脱炭素化や災害に強い安全・安心な家づくりを普及促進するもの |
| 【基本目標5】 マンション管理の適正化を推進する住まいづくり（新規） | |
| 【基本施策5-1】 分譲マンションの管理の適正化の推進 | |
| 【施策5-1-1】 管理計画認定制度の運用 | |
| マンション管理の啓発事業 | 栃木県マンション管理士会と連携したセミナー、相談会の開催など、マンション管理の適正化に関する啓発に取り組むもの |
| 【施策5-1-2】 管理組合に対する助言・指導等 | |
| 【施策5-1-3】 マンション管理の実態調査 | |
| 【基本目標6】 多様な主体と連携した住まいづくり | |
| 【基本施策6-1】 国・県や事業者等との連携・協力 | |
| 【施策6-1-1】 住まいに関する相談体制の充実 | |
| 国・県との住生活に関する相談会の実施 | 国や県と連携した住宅フェアの開催など、住生活全般に関する総合的な相談支援に取り組むもの |
| 住宅関係の相談・情報提供事業 | 住宅改修や建替え等に関して、適切な情報を提供するため、建築士等の専門家を依頼者のもとへ派遣するなど、住宅に関する相談体制の充実を図るもの |
| 【基本施策6-2】 市民等と一体となった住環境づくりの推進 | |
| 【施策6-2-1】 市民や自治会等地域団体と連携・協力した持続可能な住生活の実現 | |
| 自治会活動の活性化及び加入促進に向けた取組の強化 | 地域コミュニティの基盤である自治会への加入促進・退会防止に向け、様々な取組による活力維持を図るもの |
| 空き家会議【再掲】 | 不動産・金融・建設・造園・法曹・大学・NPO・行政などの様々な分野の会員が連携を図ることにより、空き家・空き地対策に関する課題解決を支援するための活動に取り組むもの |

(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン

(案)

令和5年〇月

宇都宮市

目 次

第1章 プランの趣旨と位置づけ

| | | |
|---|----------|---|
| 1 | プラン策定の趣旨 | 5 |
| 2 | プランの位置づけ | 6 |
| 3 | プランの期間 | 6 |

第2章 本市の現状

| | | |
|---|--------------|----|
| 1 | 人口動態 | 8 |
| 2 | 住宅・住環境の状況 | 12 |
| 3 | 地域別の状況 | 24 |
| 4 | 住宅・住環境に関する意識 | 29 |
| 5 | 現行計画の評価 | 37 |

第3章 本市の課題

| | | |
|---|----------|----|
| 1 | 「まちづくり」 | 41 |
| 2 | 「居住者」 | 41 |
| 3 | 「住宅ストック」 | 42 |

第4章 基本理念・基本目標

| | | |
|---|------|----|
| 1 | 基本理念 | 44 |
| 2 | 基本目標 | 45 |

第5章 住宅施策の展開

| | | |
|---|---------------------------|----|
| 1 | 計画の体系 | 47 |
| | 基本目標1 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり | 48 |
| | 基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり | 50 |
| | 基本目標3 安定した生活を営む住まいづくり | 52 |

【宇都宮市賃貸住宅供給促進計画】

| | | |
|--|------------------------------|----|
| | 基本目標4 安全で環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり | 57 |
| | 基本目標5 マンション管理の適正化を推進する住まいづくり | 59 |

【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】

| | | |
|--|------------------------|----|
| | 基本目標6 多様な主体と連携した住まいづくり | 65 |
|--|------------------------|----|

第6章 プランの推進に向けて

- 1 関係機関等との連携 67
- 2 計画の進行管理 68

資料編

- 1 住宅政策の動向 71
 - 2 住環境関連データ 74
 - 3 計画策定の経緯 91
 - 4 用語集 93
-

はじめに

本市では、平成20年3月に「宇都宮市住生活基本計画」を策定し、平成26年3月にこれを改定し、住宅施策に係る各種事業を推進してまいりました。

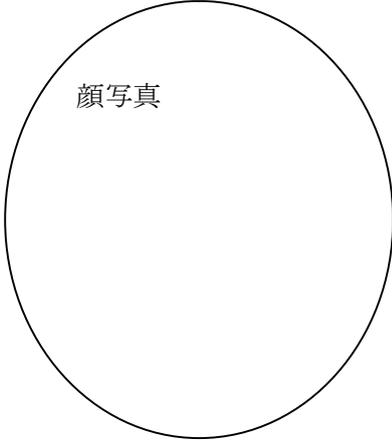
また、本市の目指すまちの姿である「スーパースマートシティ」の実現に向け、その基盤となる「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を見据え、長期的な視点を踏まえたまちづくりを進めているところであります。

このような中、人口減少、少子・超高齢社会の到来や、住宅の確保に配慮が必要な方の増加、地球温暖化、資源・エネルギー問題の深刻化、高経年のマンションの増加など、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化しております。

これら住生活を取り巻く新たな課題等に適切に対応するため、この度、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定に加え、住宅の確保に配慮が必要な方の居住の安定を図るための「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」とマンションの管理適正化を推進するための「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、3計画を一体とした「宇都宮市住生活マスタープラン」を策定いたしました。

本プランの推進にあたっては、市民や関係団体、事業者の皆様など、多様な主体と連携し、誰もが安全安心で心豊かに暮らせる、持続可能な住生活の実現に取り組んでまいりますので、皆様からの御理解と御協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本プランの策定にあたり、令和3年度に実施したアンケート調査やパブリックコメントに御協力いただきました市民の皆様、また、貴重な御意見や御指導を賜りました「宇都宮市住生活マスタープラン策定懇談会」委員の皆様には厚く御礼申し上げます。



顔写真

令和5年3月

宇都宮市長 佐藤 栄一

第1章 プランの趣旨と位置づけ

第1章 プランの趣旨と位置づけ

1 プラン策定の趣旨

本市では、平成18年に制定された「住生活基本法」に基づき、平成20年3月に「宇都宮市住生活基本計画」を策定しました。その後、平成26年3月にこれを改定（計画期間 平成26年度～令和4年度）し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきたところです。

このような中、住宅施策を取り巻く環境の変化に的確に対応するため、国では令和3年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）を、栃木県では令和4年3月に栃木県住宅マスタープラン（栃木県住生活基本計画）を見直しました。

また、平成29年4月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進に関する法律」（以下、「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等の「住宅セーフティネット制度」が創設されるとともに、「賃貸住宅供給促進計画」を策定した地方公共団体による、住宅セーフティネット支援の強化などが図られました。

このほか、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体によるマンションの適正管理に関する管理計画の認定制度や、マンション管理組合への助言・指導などの、マンションの管理適正化を支援する制度が創設されました。

更に、令和4年6月には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、これまでは、ビル等の大型建築物を対象としていた省エネ基準適合義務について、新築住宅にも対象を拡大することとなりました。

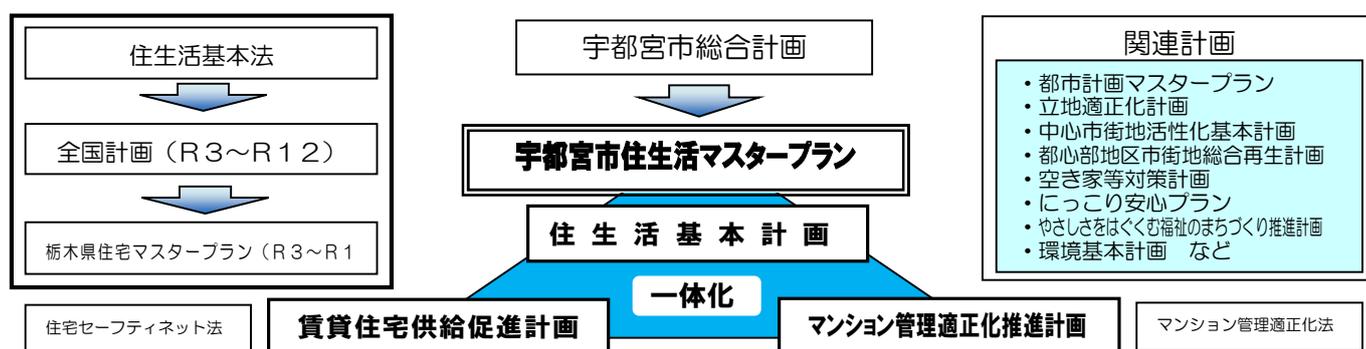
こうしたことから、本市においても、このような社会情勢の変化等による住生活を取り巻く新たな課題等に適切に対応するため、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定と併せて、市営住宅を補完する民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化を図るため、「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」を新たに策定するとともに、市内で増加する老朽化マンションの適正な管理の促進を支援するため、「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、これらの3計画を一体とした「(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン」を策定します。

2 プランの位置づけ

本プランは、「宇都宮市総合計画」（目標年次：令和14年度）の分野別計画として策定します。また、本プランの上位計画となる、国の「住生活基本計画（全国計画）」及び栃木県の「栃木県住宅マスタープラン」との整合を図るとともに、本市が策定した関連計画における住生活に関する施策・事業との整合性の確保・連携の強化に努めます。

また、本プランは、これまでの「宇都宮市住生活基本計画」に、住宅セーフティネット法第6条に規定する市町村計画となる「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」、及び、マンション管理適正化法第3条の2に基づく「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」をそれぞれ位置づけ、3計画が一体となったプランとします。

【位置付け・体系】



3 プランの期間

本プランの計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

（「宇都宮市住生活基本計画」、「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」、「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」の各計画の計画期間を揃えることにより、住宅政策を一体的に推進するものとします。）

第2章 本市の現状

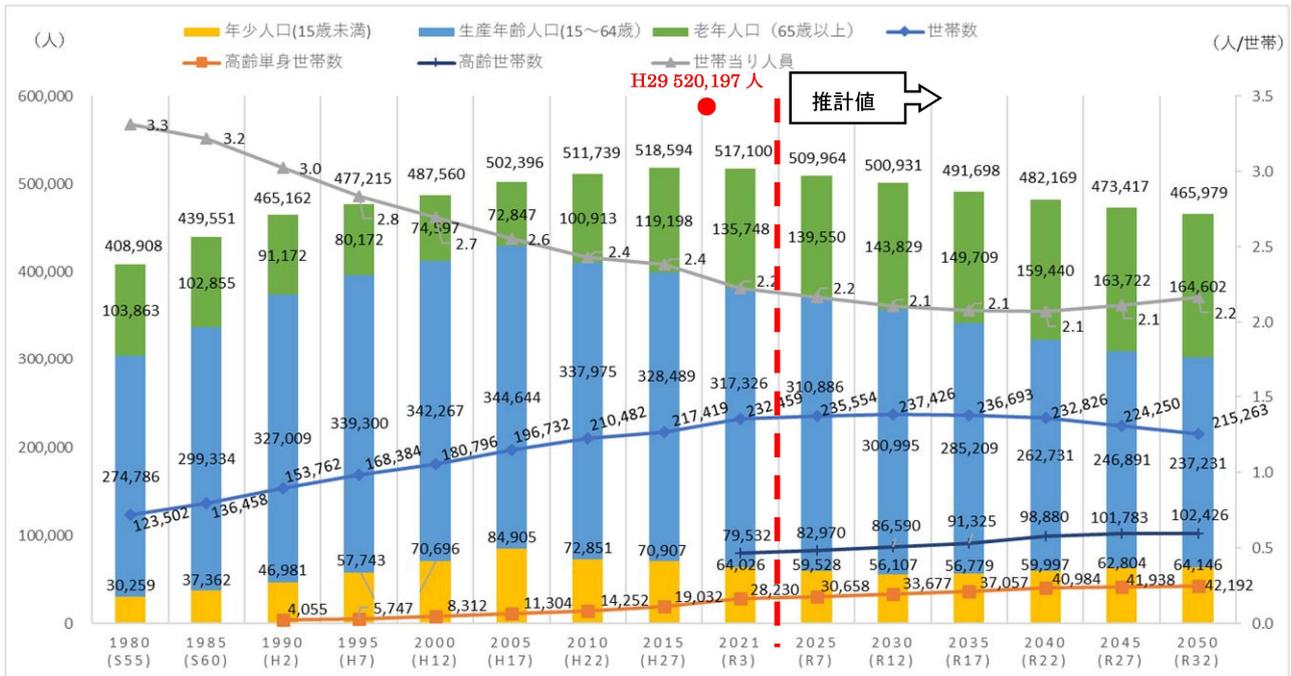
第2章 本市の現状

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 12 年に 237,426 世帯とピークを迎え、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、年々減少しています。
- ・ 老年人口は増加、年少人口は減少しており、少子高齢化が進行しています。

【図1】人口・世帯数・世帯当たり人員の推移



資料：1980 (S55)～2015 (H27) の人口・世帯は国勢調査（※高齢世帯数を除く）

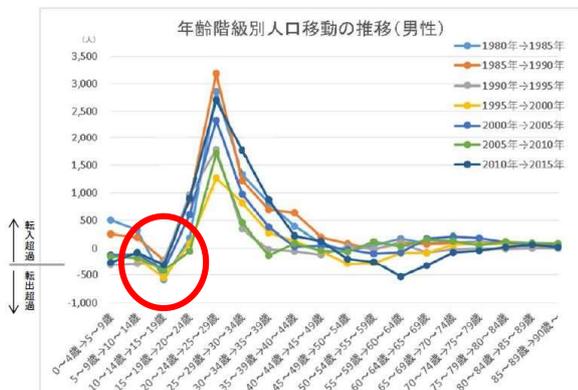
2017 (H29)・2021 (R3) の人口は推計人口（最新の国勢調査による人口を基礎とし、これに住民基本台帳の毎月の出生・死亡・転入・転出者数を加減し推計）

2025 (R7) 以降の人口推計及び 2021 (R3) 以降の世帯数推計は第 6 次総合計画改定基本計画 (R5)

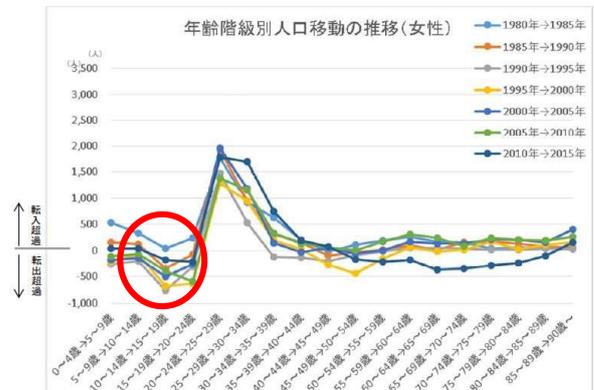
(2)世代別の転出入状況

- ・ 働き始めの 20 代では転出超過にあり、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）

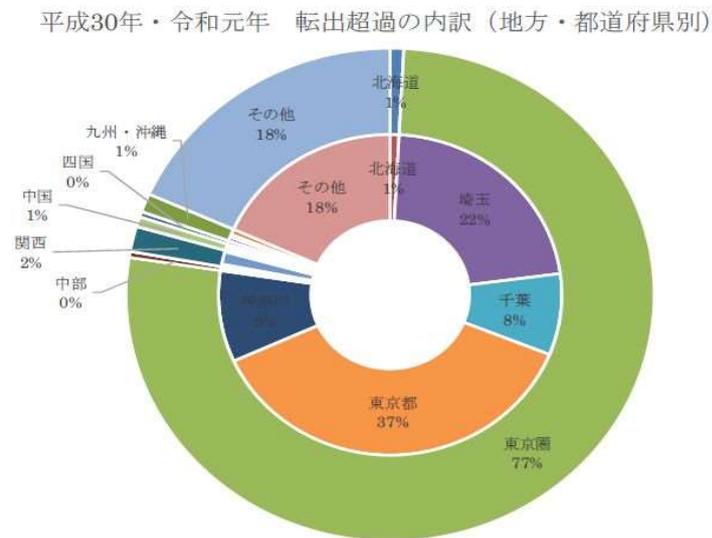


資料：宇都宮市人口ビジョン (R2)

(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



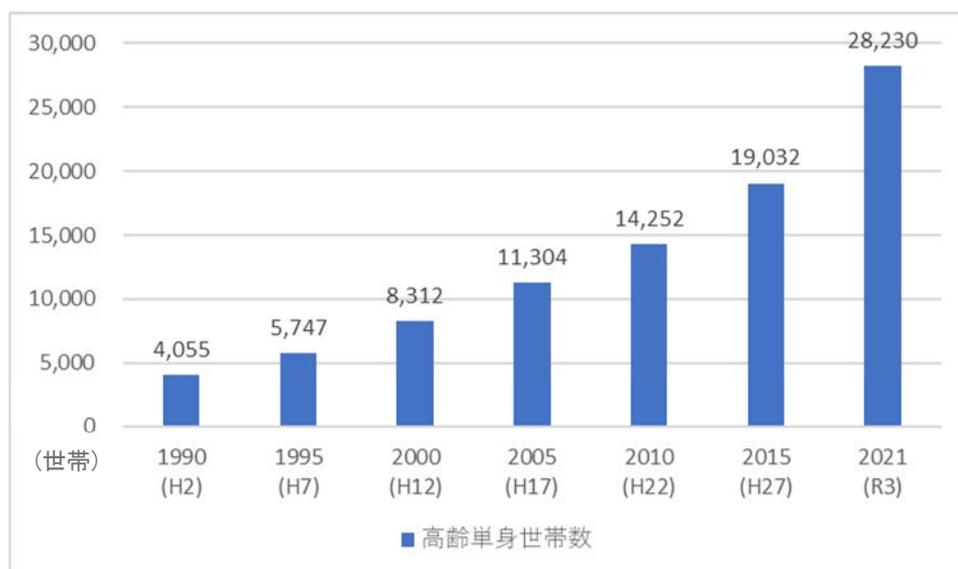
資料：宇都宮市人口ビジョン（R2）

(4)住宅確保要配慮世帯(※1)の状況

ア 単身高齢者の状況

- ・ 単身高齢者の世帯数は増加しており、令和3年には28,230世帯となっています。

【図5】 単身高齢世帯数



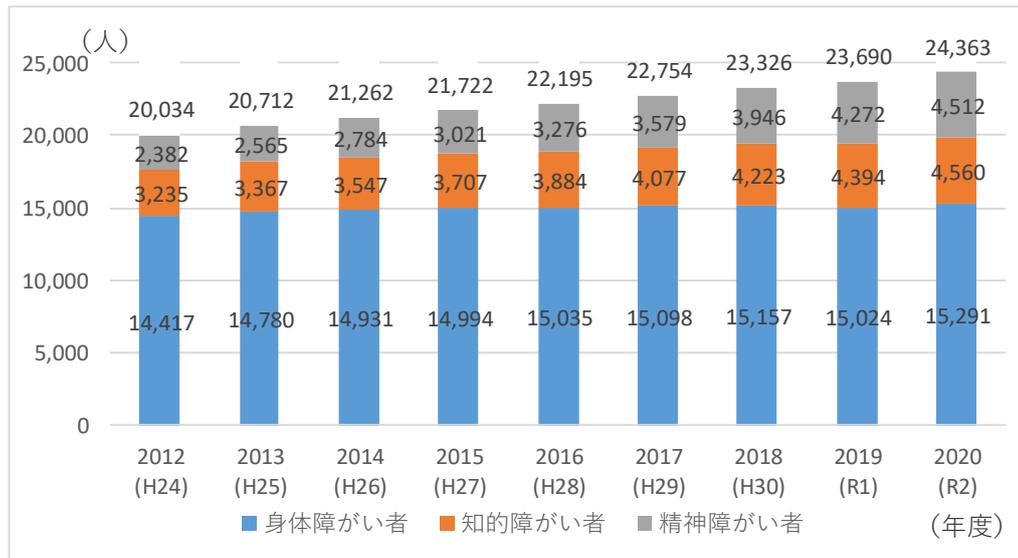
資料：第6次総合計画改定基本計画（R5）

※1 住宅確保要配慮世帯：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（住宅セーフティネット法では、「住宅確保要配慮者」と規定されているが、本計画では住宅確保要配慮者が属する世帯として、「住宅確保要配慮世帯」という表示を用いている。）

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

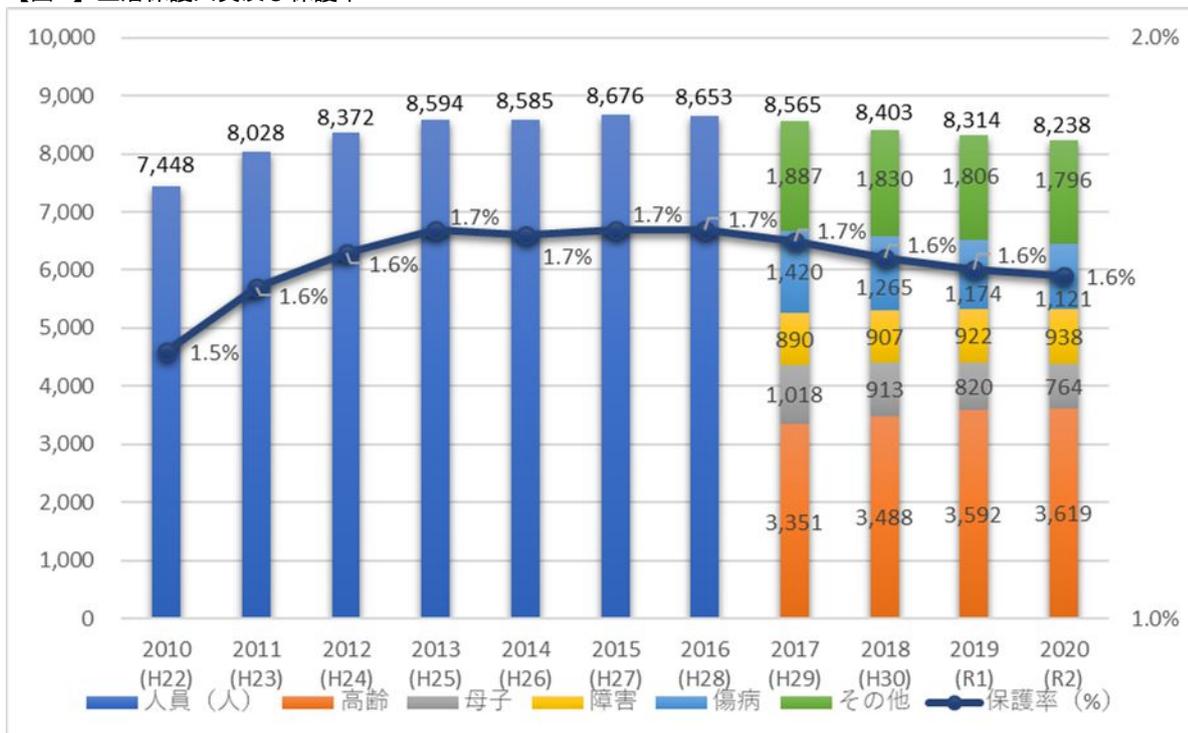


資料：第6期宇都宮市障がい福祉サービス計画・第2期宇都宮市障がい児福祉サービス計画（R3）

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25年にかけて増加後、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。

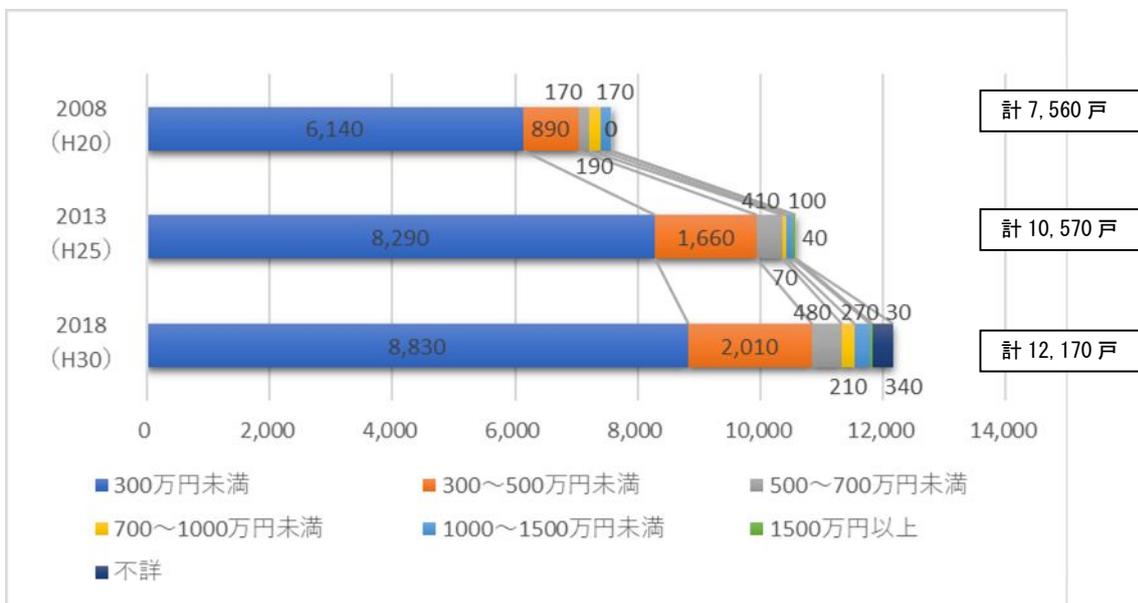
【図 8】世帯所得別世帯数の推移



資料：就業状況基本調査

- 借家に居住する高齢世帯では、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 20 年から平成 30 年にかけてその世帯数は増加しています。

【図 9】借家に居住する高齢世帯の所得別世帯数の推移

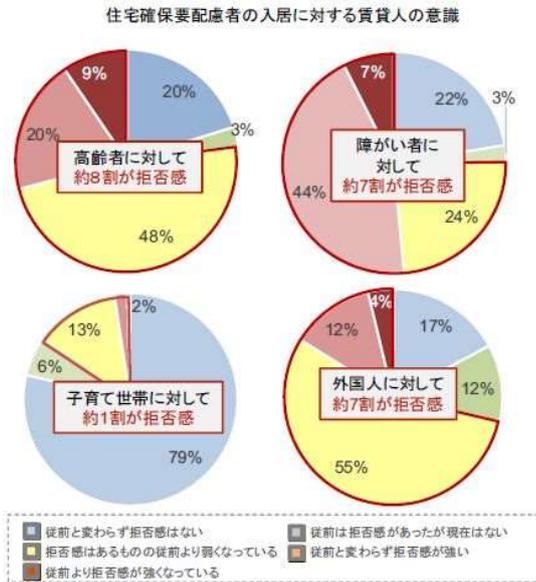


資料：住宅・土地統計調査

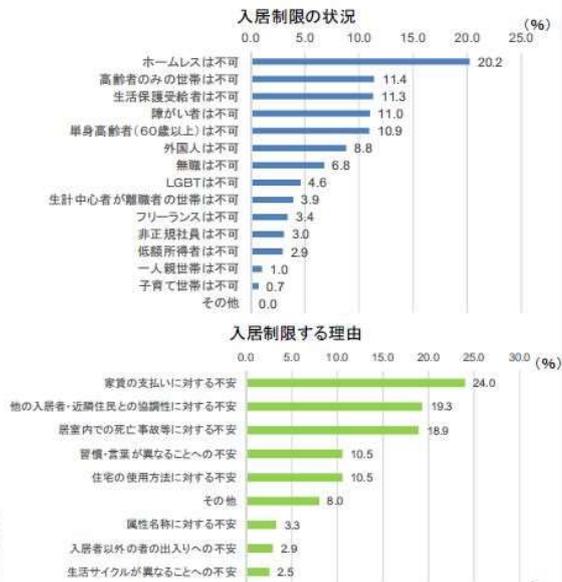
オ 住宅確保要配慮世帯に対する入室制限の状況

- ・ 高齢者の入居に対する民間賃貸住宅の賃貸人の拒否感は約 8 割となっており、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 10】 入室制限への賃貸人の意識 [全国]



【図 11】 入室制限する理由割合 [全国]



資料：日本賃貸住宅管理協会 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 (H30)

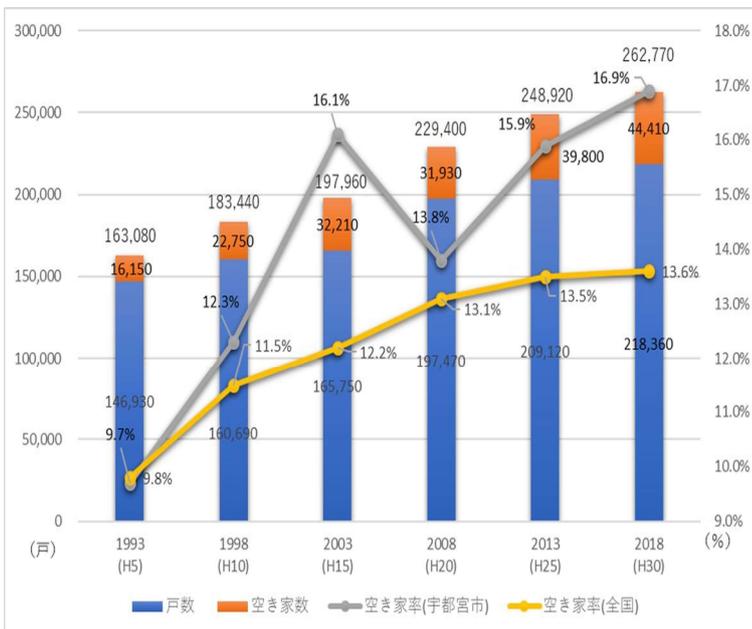
2 住宅・住環境の状況

(1)住宅ストックの状況

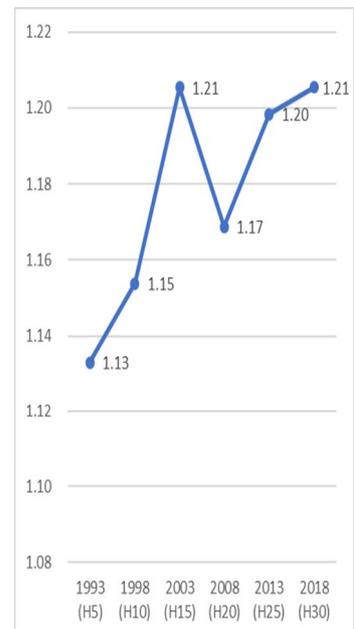
ア 住戸数等の状況

- ・ 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。
- ・ 1 世帯あたりの住宅数は、近年では 1.2 倍程度で推移しており、住宅余剰の状態が続いています。
- ・ 空き家の内訳では賃貸用の住宅が 30,610 戸で 68.9%と最も割合が高くなっています。

【図 12】住戸数等の推移



【図 13】1 世帯当たり住宅数



資料：住宅・土地統計調査

【図 14】住宅の区分

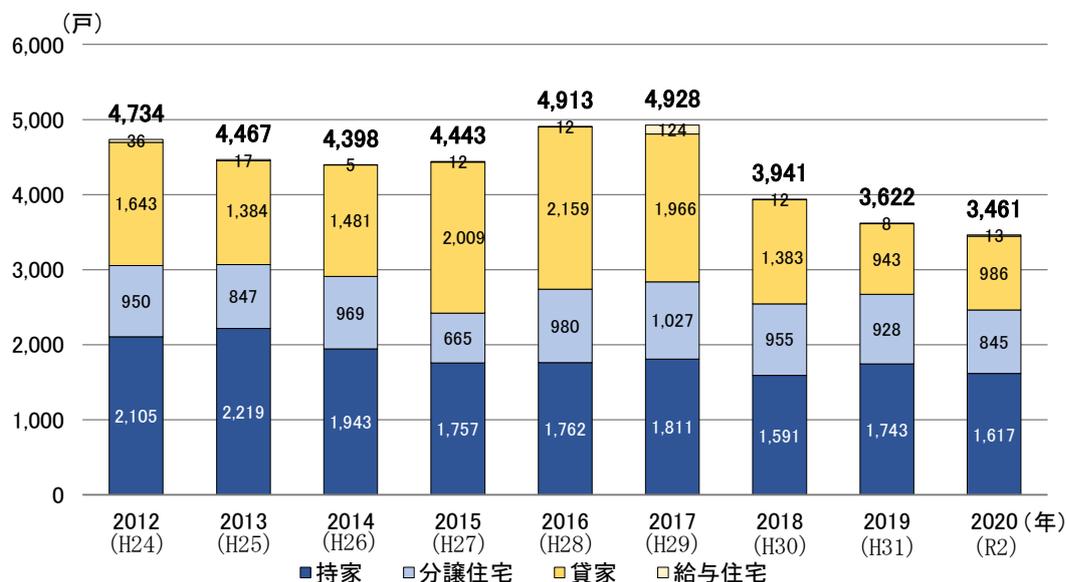


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

イ 着工新設住宅の利用関係別戸数の推移

- ・ 新設住宅着工数は、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、分譲住宅や持ち家の着工数は緩やかな減少傾向である一方で、貸家の着工数は近年大きく減少傾向となっています。

【図 15】 着工新設住宅の推移



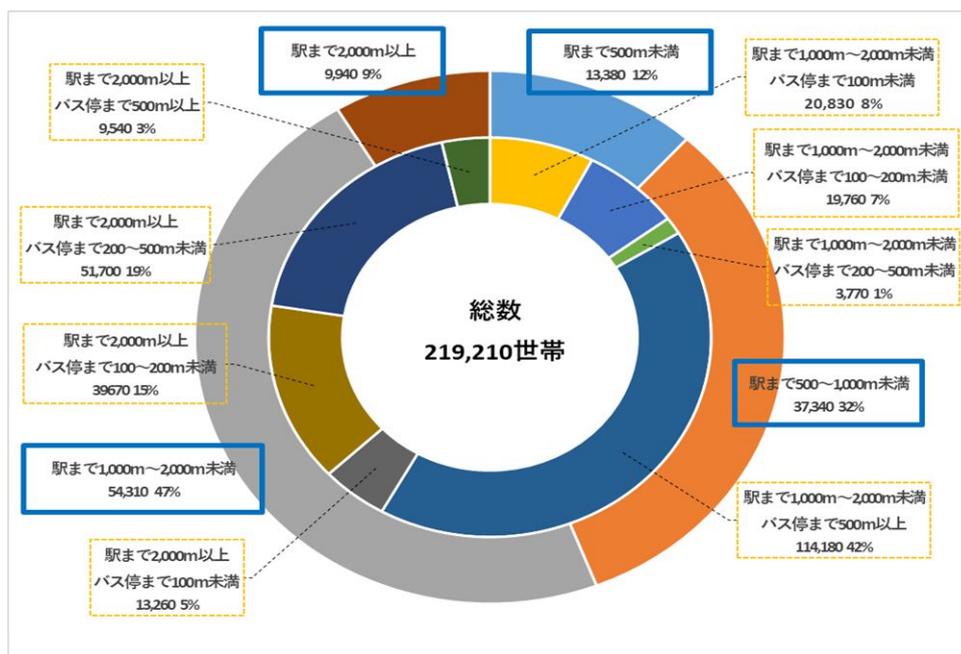
資料：建築着工統計調査

(2) 最寄りの交通機関の状況

ア 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 未満の世帯は 12%，最寄りのバス停までが 500m 未満の世帯は 50% となっています。

【図 16】 公共交通機関からの自宅の立地状況



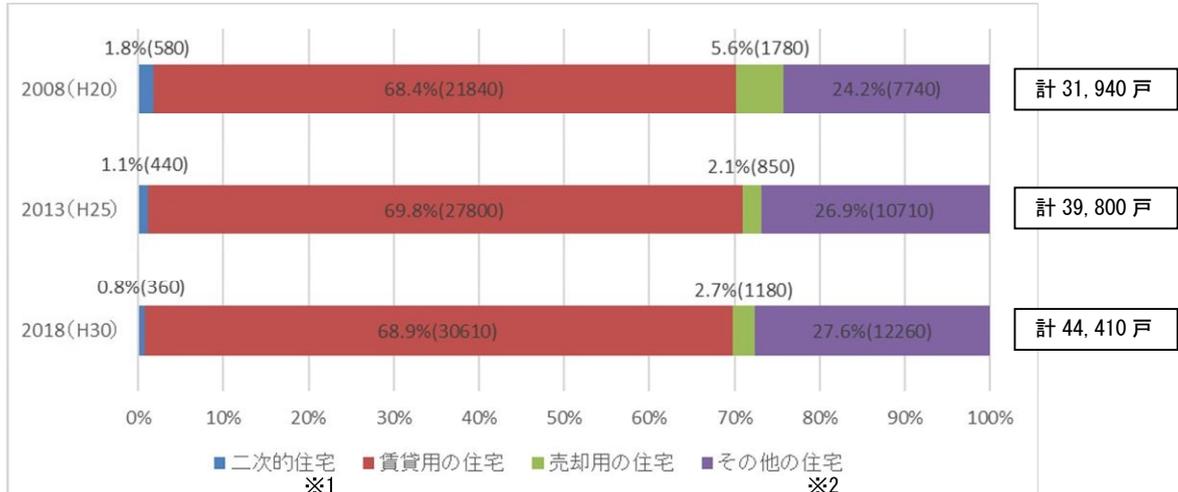
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(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 年までにおいて、31,940 戸から 44,410 戸と増加しています。また、空き家のうち、転勤や入院等で長期に渡り不在となり、管理不全状態となる可能性の高い「その他の空き家」が増加傾向となっています。

【図 17】 空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

※1：二次的住宅

- (1) 別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
- (2) その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

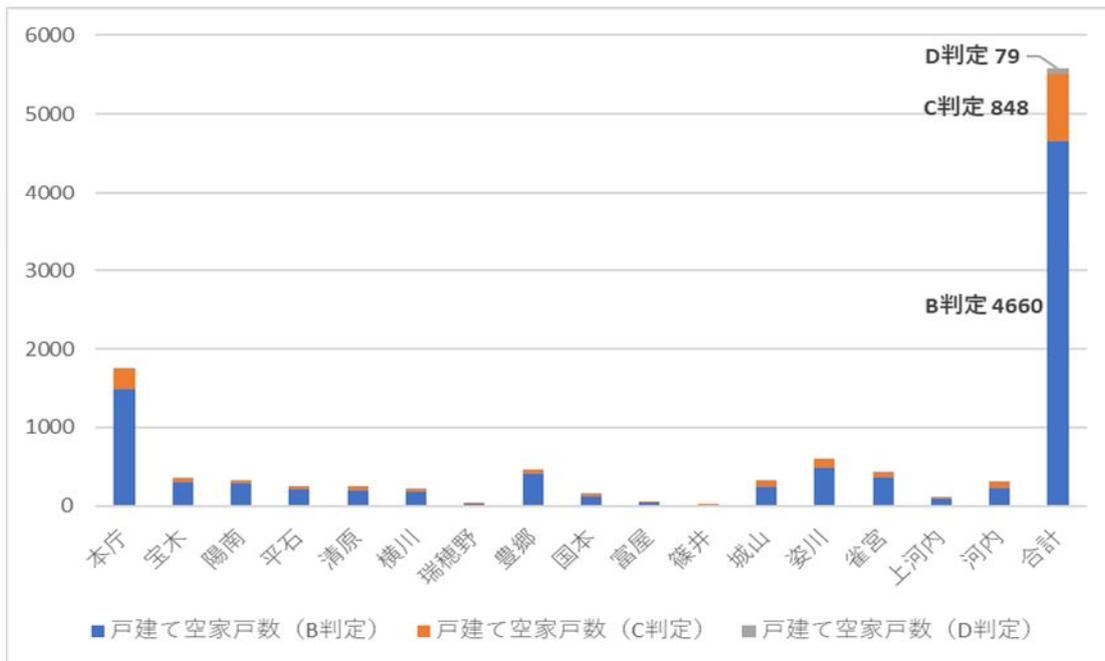
※2：その他の住宅

人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡り不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

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において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（B判定）が4,660戸、管理不全状態の空家（C判定）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家（D判定）は79戸となっています。
- 本庁地区に空き家が多く立地しています。

【図18】地区別の戸建て空き家の内訳

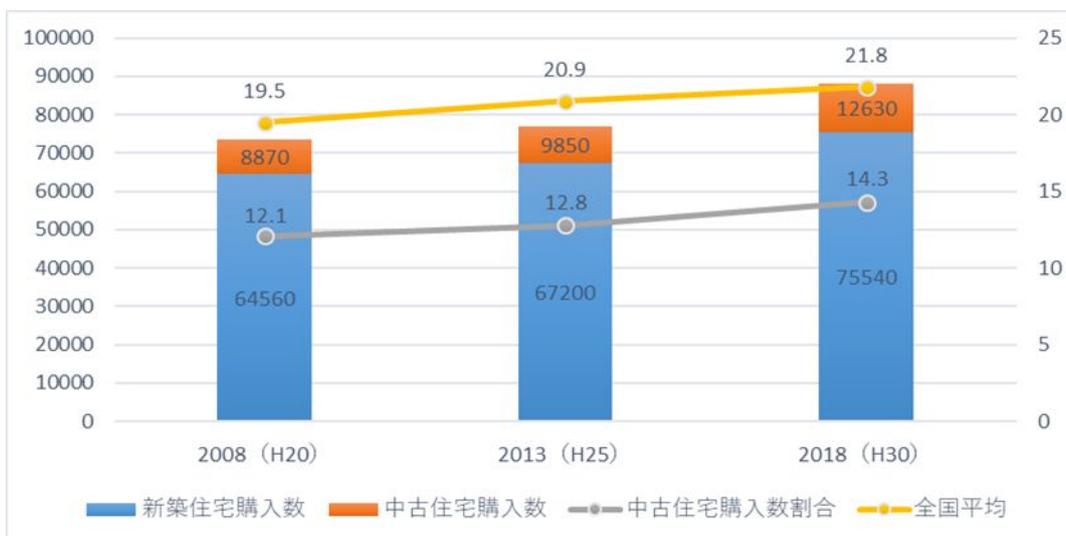


資料：宇都宮市空き家実態調査（R2）

ウ 中古住宅(空き家を含む)の売買取引状況

- 空き家を含む中古住宅購入数は、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19】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います。
- ・ 所有関係別の世帯割合は、持ち家で約60%、借家で約40%となっています。

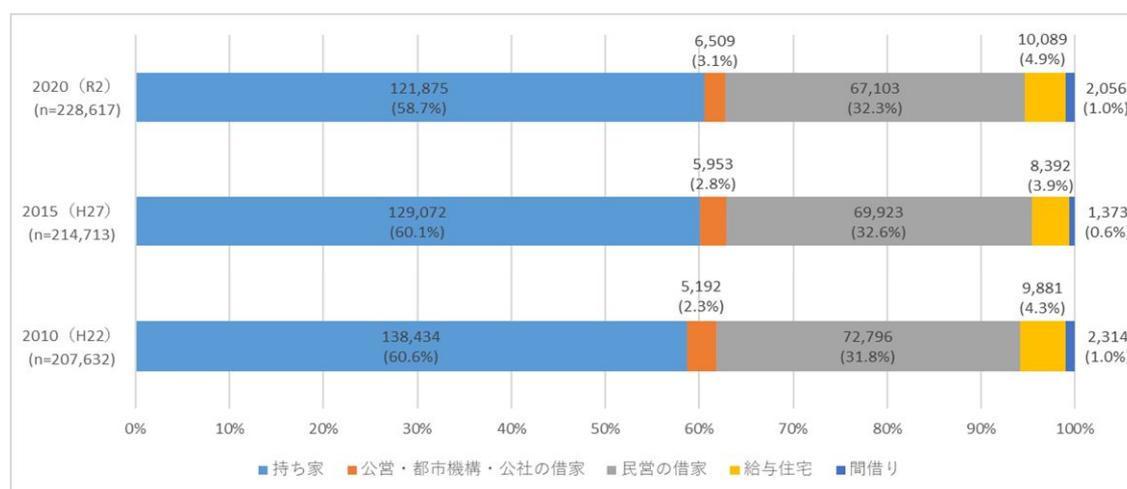
【表20】所有関係別の世帯数

| 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% |

□ : 借家

資料：国勢調査

【図21】所有関係別の世帯構成比

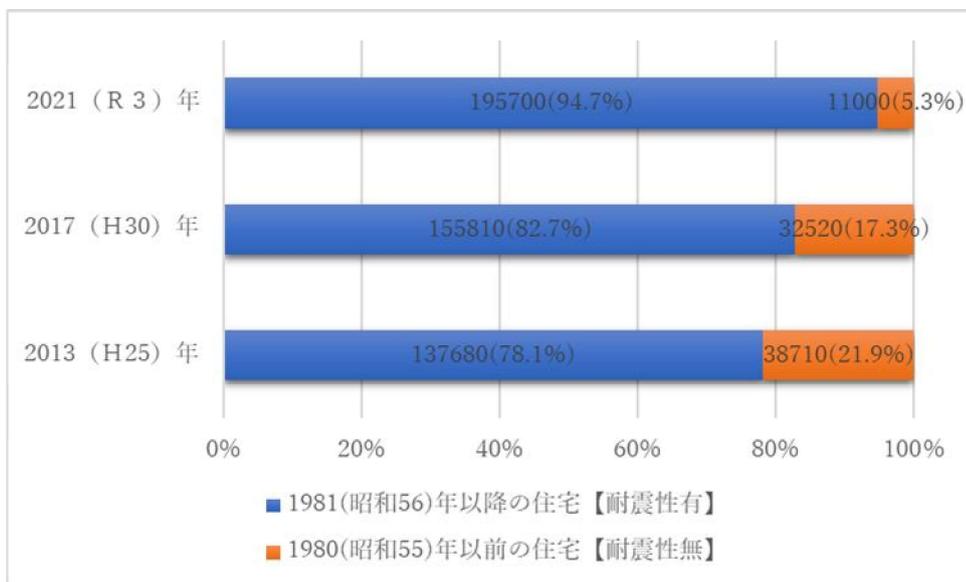


資料：国勢調査

(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 22】住宅の耐震化状況

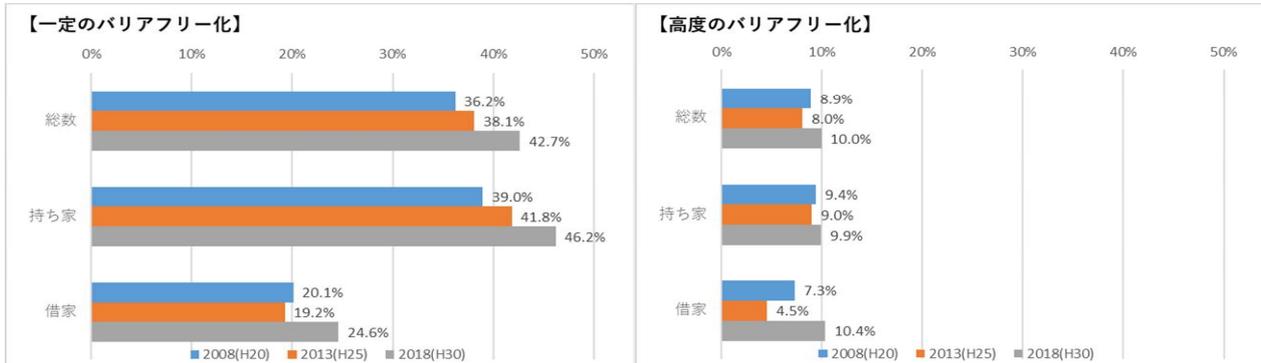


資料：住宅・土地統計調査

(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、一定のバリアフリー化の割合は、持ち家が高くなっています。

【図 23】 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 | 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%) | 22,410 (36.2%) | 5,490 (8.9%) |
| | 2013 (H25) | 73,980 (100%) | 28,200 (38.1%) | 5,940 (8.0%) |
| | 2018 (H30) | 74,160 (100%) | 31,630 (42.7%) | 7,380 (10.0%) |
| 持ち家 | 2008 (H20) | 50,110 (100%) | 19,520 (39.0%) | 4,700 (9.4%) |
| | 2013 (H25) | 59,660 (100%) | 24,960 (41.8%) | 5,350 (9.0%) |
| | 2018 (H30) | 62,040 (100%) | 28,660 (46.2%) | 6,130 (9.9%) |
| 借家 | 2008 (H20) | 7,510 (100%) | 1,510 (20.1%) | 550 (7.3%) |
| | 2013 (H25) | 10,390 (100%) | 2,000 (19.2%) | 470 (4.5%) |
| | 2018 (H30) | 12,070 (100%) | 2,970 (24.6%) | 1,250 (10.4%) |

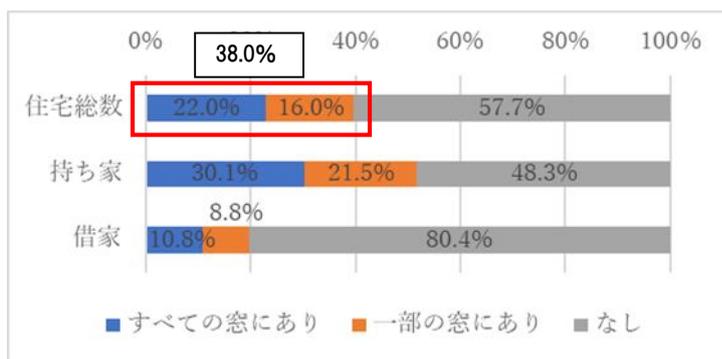
※一定のバリアフリー化住宅とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」がある住宅をいい、高度のバリアフリー化住宅とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもある住宅をいう。

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

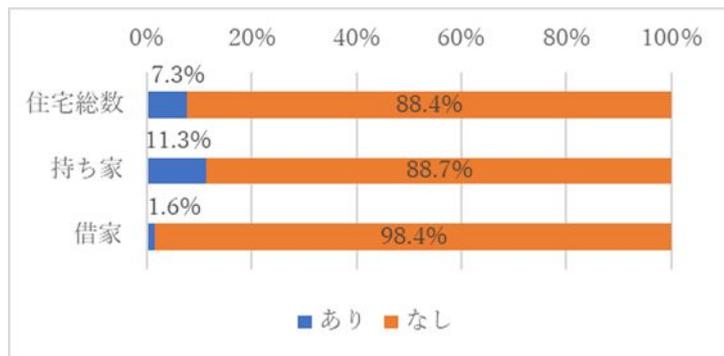
- ・ 平成 30 年時点において、一定の省エネルギー対策を講じた住宅比率（二重サッシ又は複層ガラスの窓を導入している住宅（すべての窓または一部の窓にあり））の割合は 38% となっています。
- ・ 太陽光を利用した発電機器を導入している住宅の比率は 7.3% となっています。
- ・ 上記のいずれも、借家より持ち家における設置割合が高くなっています。

【図 24】 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 25】太陽光を利用した発電機器の有無



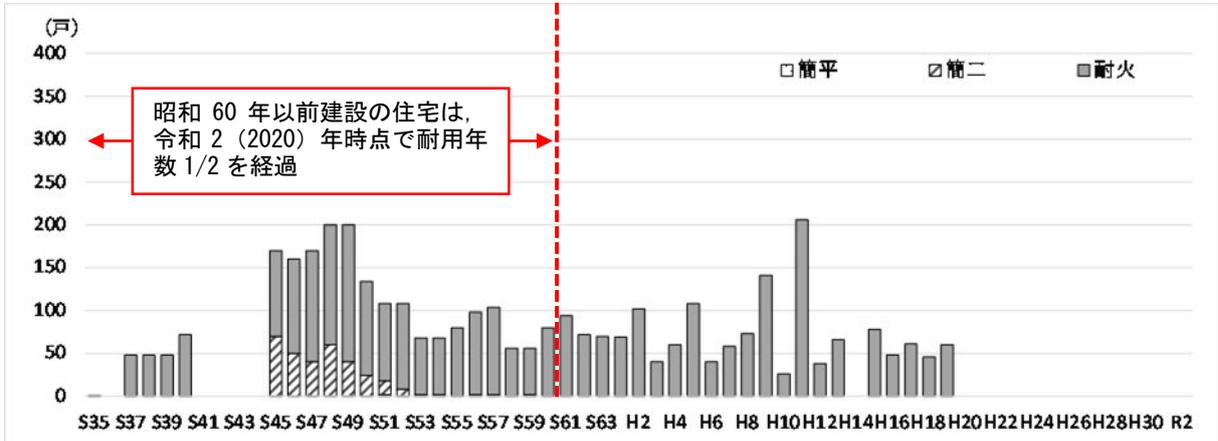
資料：住宅・土地統計調査（H30）

(8)市営住宅の状況

ア 耐用年数の経過状況

- 公営住宅法の建替事業における要件の1つである耐用年数の1/2を令和2年時点で経過する昭和60年以前に建設された住宅が多く、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

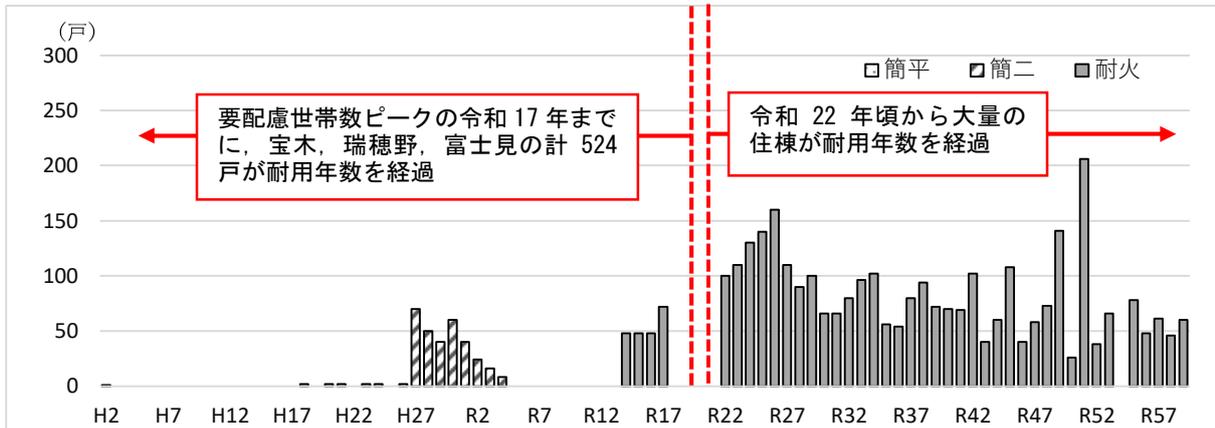


資料：住宅政策課資料

イ 耐用年数の到達見込

- 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。

【図 27】 構造別・耐用年数経過年度別管理戸数

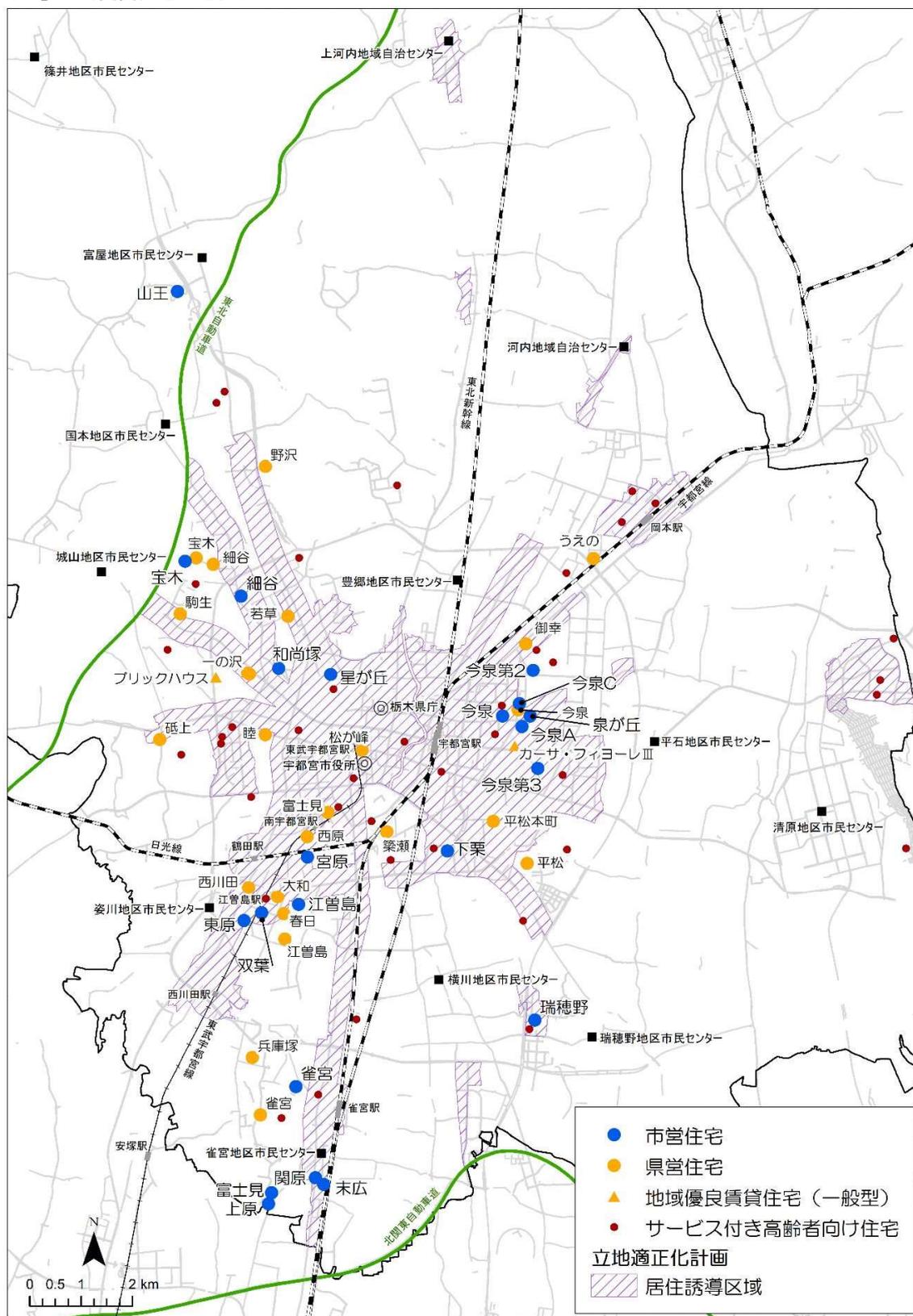


資料：住宅政策課資料

(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

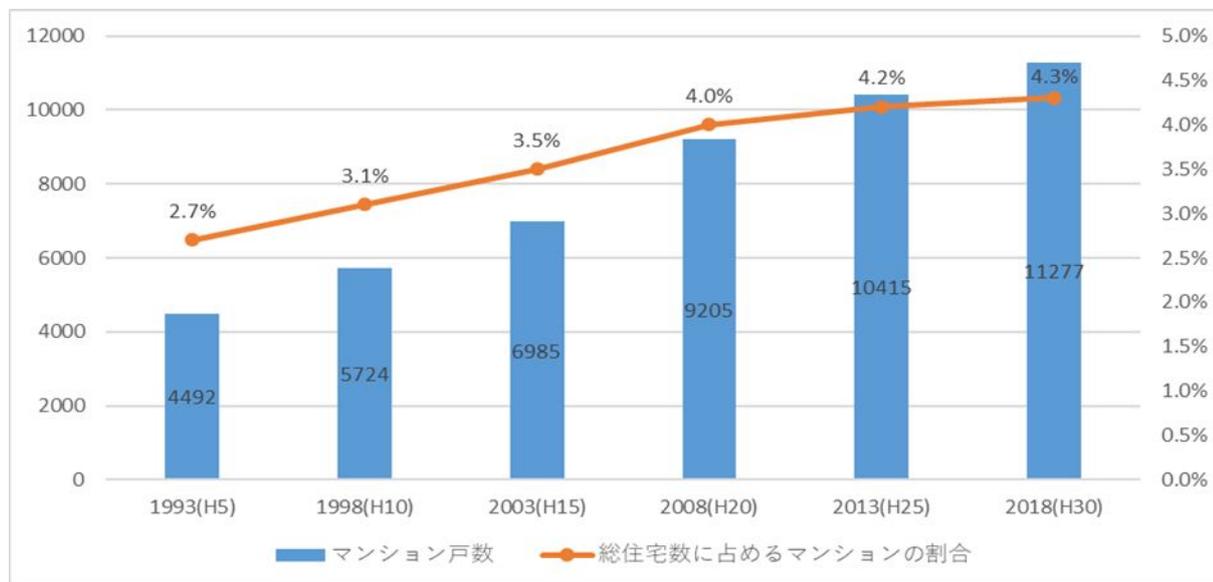


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(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。

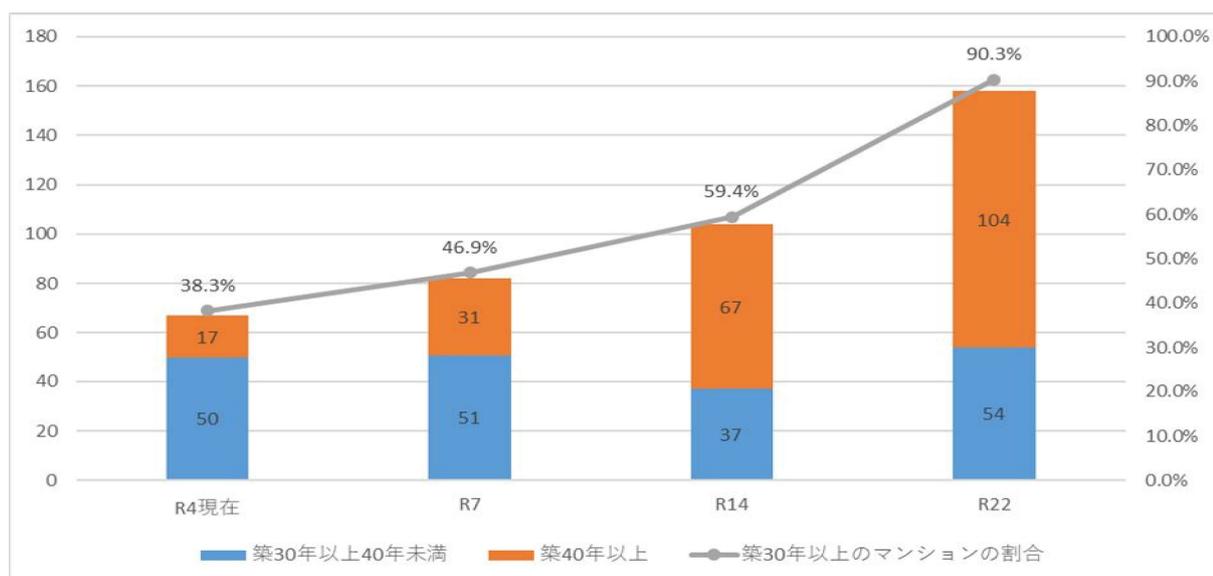
【図 29】 マンション戸数及び総住宅数に占めるマンションの割合の推移



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 割以上に増加する推計となっています。

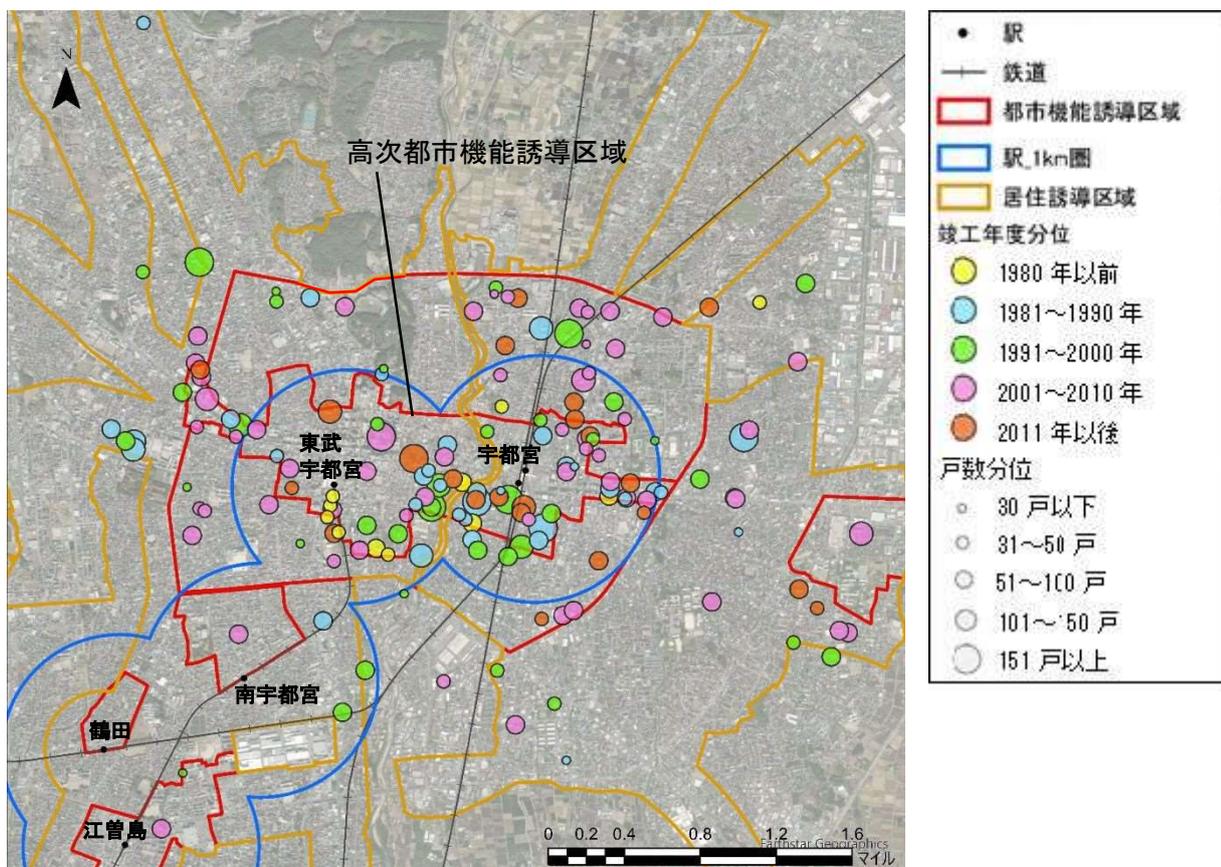
【図 30】 築 30 年以上のマンションの棟数及び割合の推計



資料：住宅政策課資料

- ・ 市内の分譲マンションは、高次都市機能誘導区域に多く立地しています。

【図 31】分譲マンション分布図



資料：住宅政策課資料 (R3 基礎調査)
(R3 基礎調査)