

(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、瑞穂野地区等では、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。
- ・ 郊外の国本、河内地区等では、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、本庁地区などの中心部や姿川地区、陽南地区などに多く立地しています。

【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：住宅政策課資料（R3基礎調査）
（R3基礎調査）

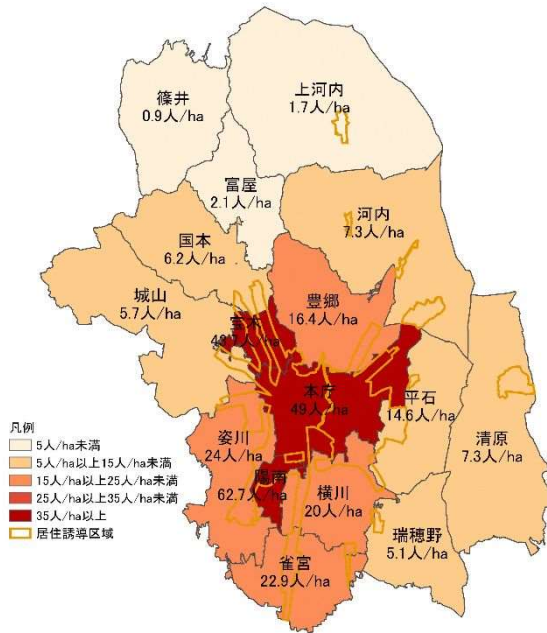
3 地域別の状況

(1) 地域別の人口動向

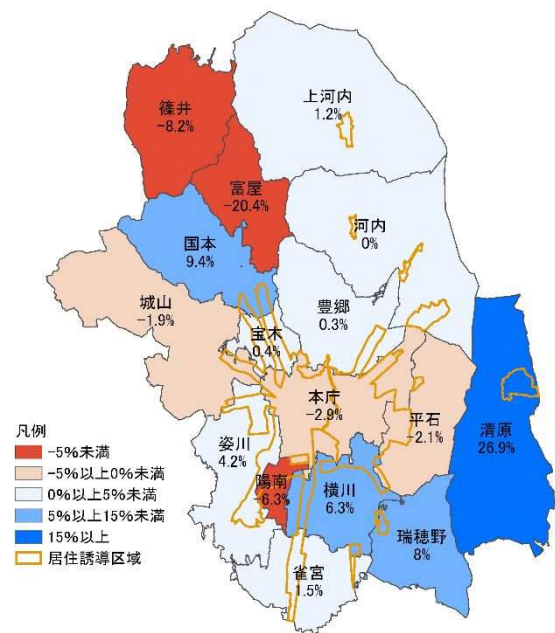
ア 16地区区分での人口動向

- ・ 人口密度は、市の中心部では高く、周辺部では低くなっています。
- ・ 人口増減率は、地区によってばらつきが大きくなっています。
- ・ 老年人口割合は、市の中心部も含め、市域全体で増加傾向となっています。
- ・ 平均世帯人員は、市の中心部よりも周辺部で高い傾向となっています。

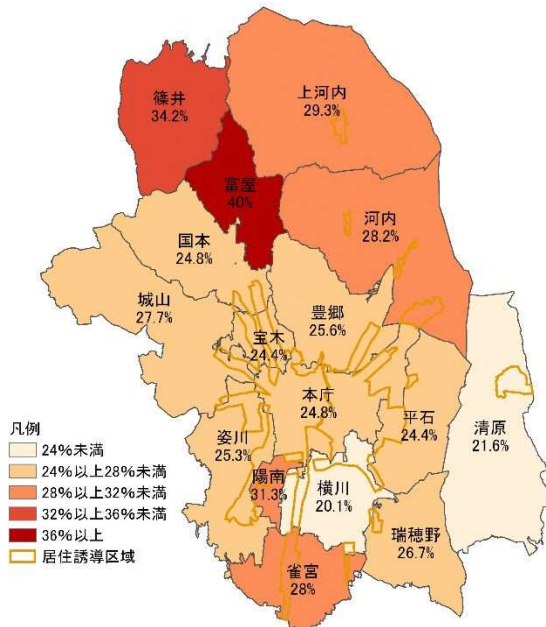
【図 33】 人口密度 (人/ha)



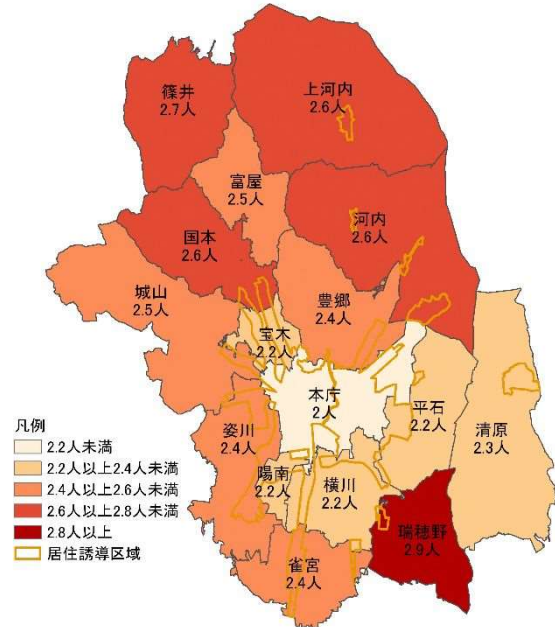
【図 34】 人口増減率 (H23 ⇒ R3)



【図 35】 老年人口割合



【図 36】 平均世帯人員 (人)

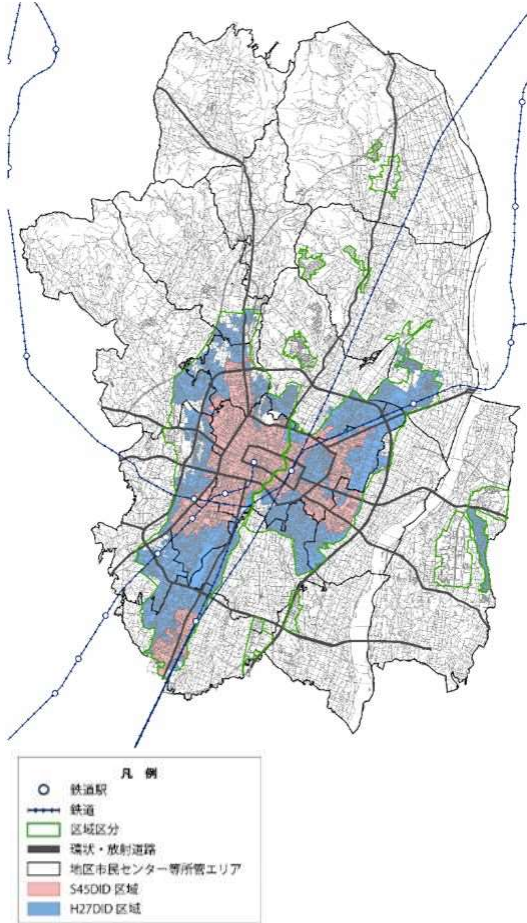


資料：住宅政策課資料 (R3 基礎調査)

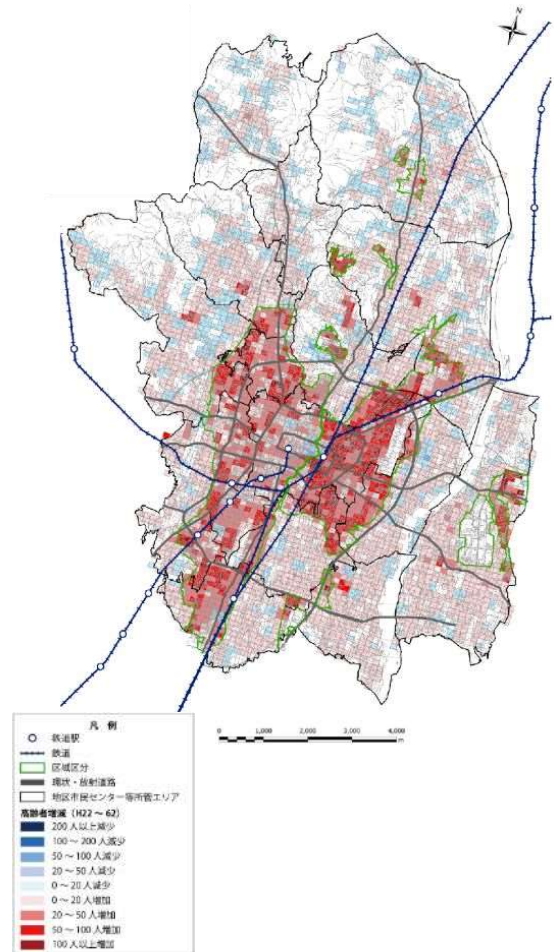
イ 人口集中地区(DID)面積と人口の動向

- 人口集中地区 (DID) ※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、約 2.7 倍に拡大しています。
- 老年人口は、平成 22 年から令和 32 年までの 40 年間の推計では、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

※ 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。
- ・ 市外からの転入世帯は年々増加しており、うち東京圏からの転入世帯は、約3割となっています。

【表 39】住宅取得支援事業利用者の状況

単位：世帯（居住人数を除く）

| | | 2014 (H26) | 2015 (H27) | 2016 (H28) | 2017 (H29) | 2018 (H30) | 2019 (R1) | 2020 (R2) | 2021 (R3) | 合計 |
|-------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| 居住世帯数 人数 | 世帯数 | 4 | 21 | 42 | 9 | 146 | 290 | 395 | 459 | 1,366 |
| | （うち市内転居） | 4 | 18 | 22 | 6 | 105 | 214 | 294 | 351 | 1,014 |
| | （うち市外転入） | 0 | 3 | 20 | 3 | 41 | 76 | 101 | 108 | 352 |
| | （うち東京圏） | 0 | 0 | 10 | 1 | 11 | 23 | 33 | 25 | 103 |
| | 居住人数※ | 10 | 66 | 106 (4) | 24 (2) | 389 (11) | 801 (16) | 1,164 (9) | 1,286 (14) | 3,846 (56) |
| 新築/中古 | 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) | 1,065 (775/290) |
| | 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) | 301 (173/128) |
| 居住エリア | 高次都市機能誘導区域 | 4 | 21 | 42 | 9 | 68 | 97 | 52 | 78 | 371 |
| | 都市機能誘導区域 | — | — | — | — | 65 | 90 | 106 | 133 | 394 |
| | 居住誘導区域 | — | — | — | — | — | 84 | 207 | 220 | 511 |
| | 地区計画区域 | — | — | — | — | 13 | 19 | 30 | 28 | 90 |

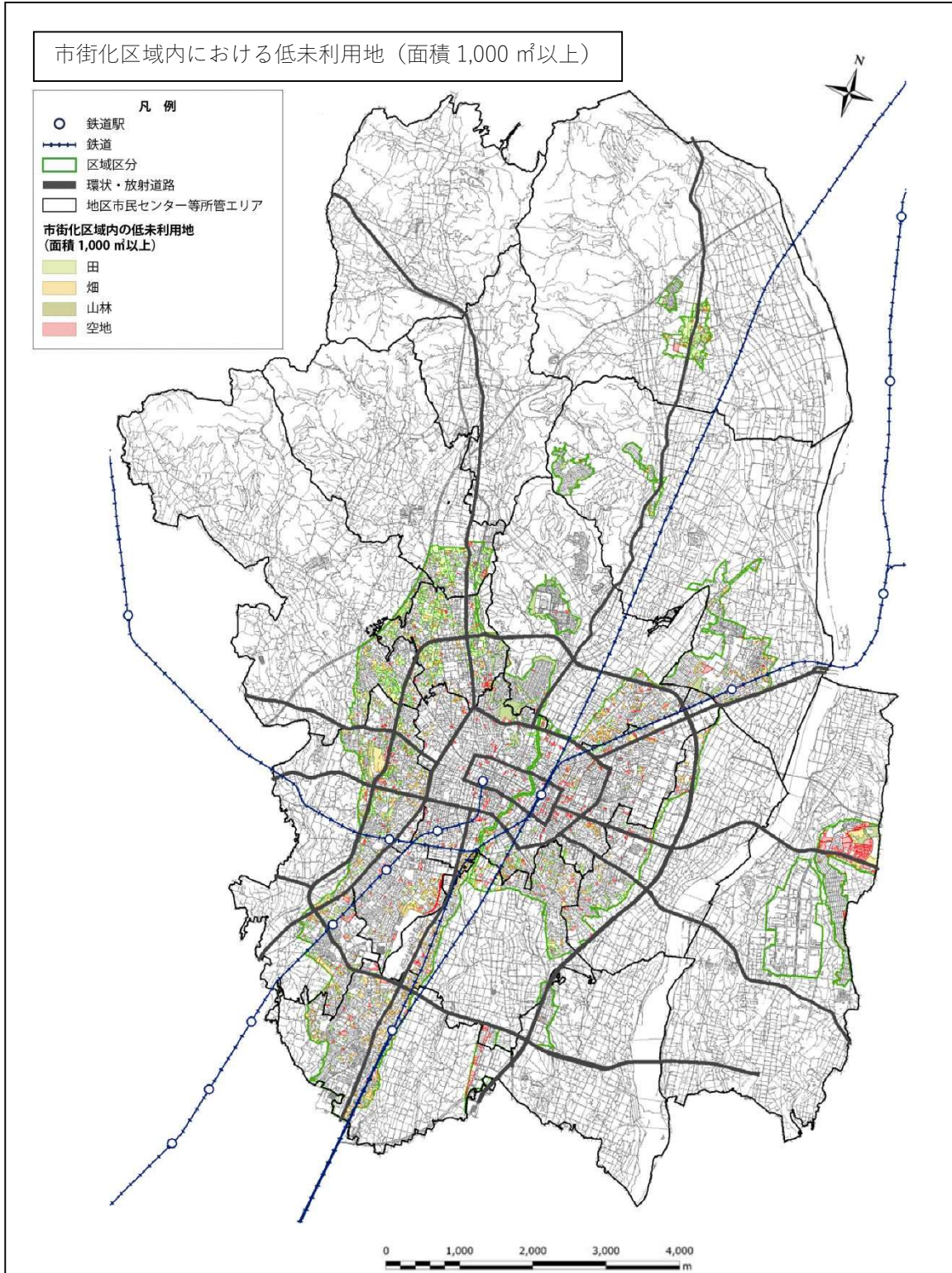
※()内は単身女性の居住人数

資料：住宅政策課資料

エ 低未利用地

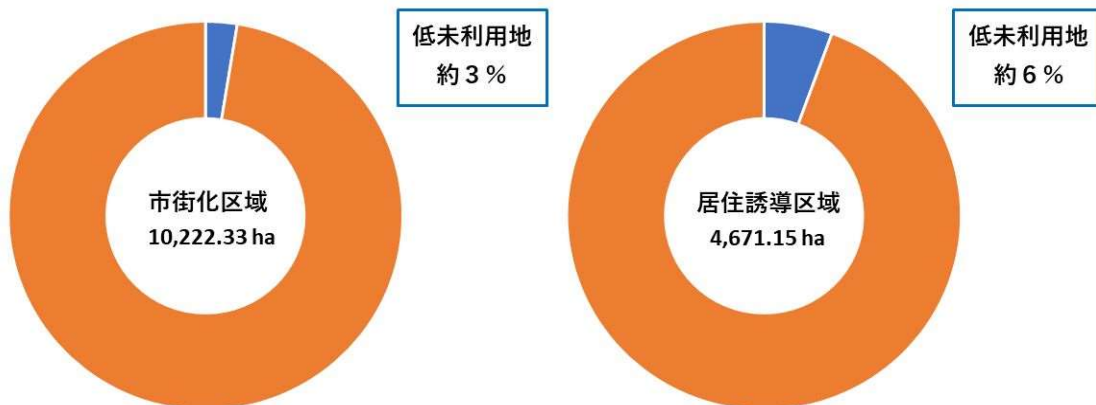
- ・ 市街化区域内の一定規模以上(1,000 m²以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、中心市街地やその周辺、郊外の新しい市街地などの市街地全体に散在しています。
- ・ 市街化区域内における低未利用地、建物老朽地区、狭あい道路の各割合に対して、居住誘導区域におけるその各割合は、いずれも高くなっています。

【図 40】 空き地・低未利用地の分布



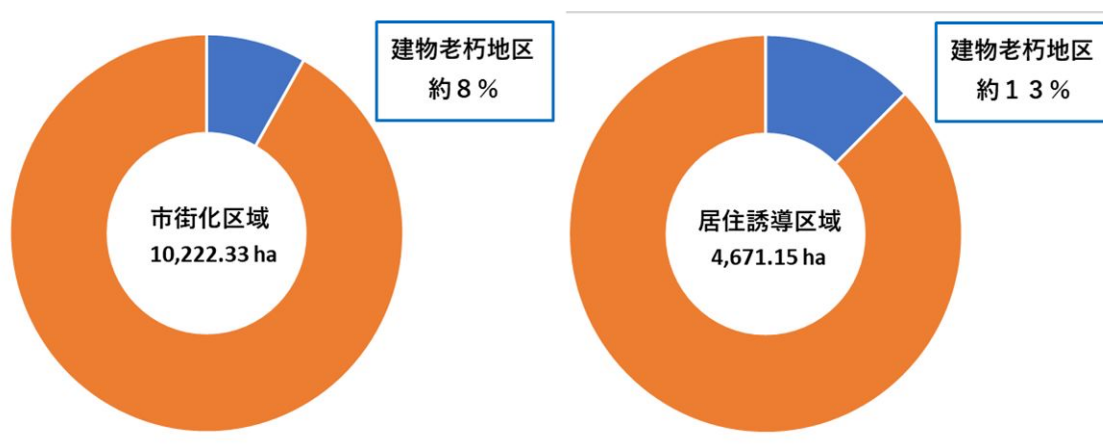
資料：都市計画基礎調査

【図 41】市街化区域及び居住誘導区域の低未利用地割合



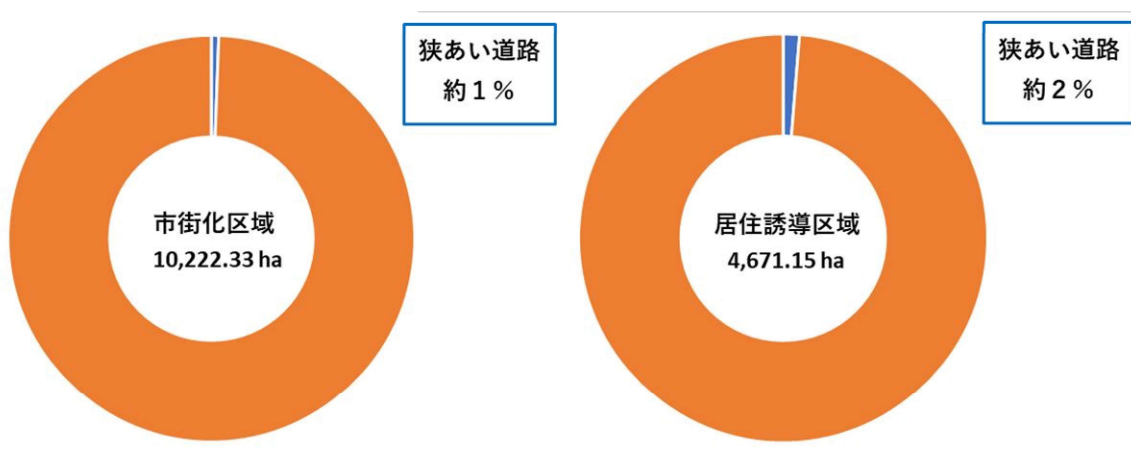
資料：市街地整備課資料

【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

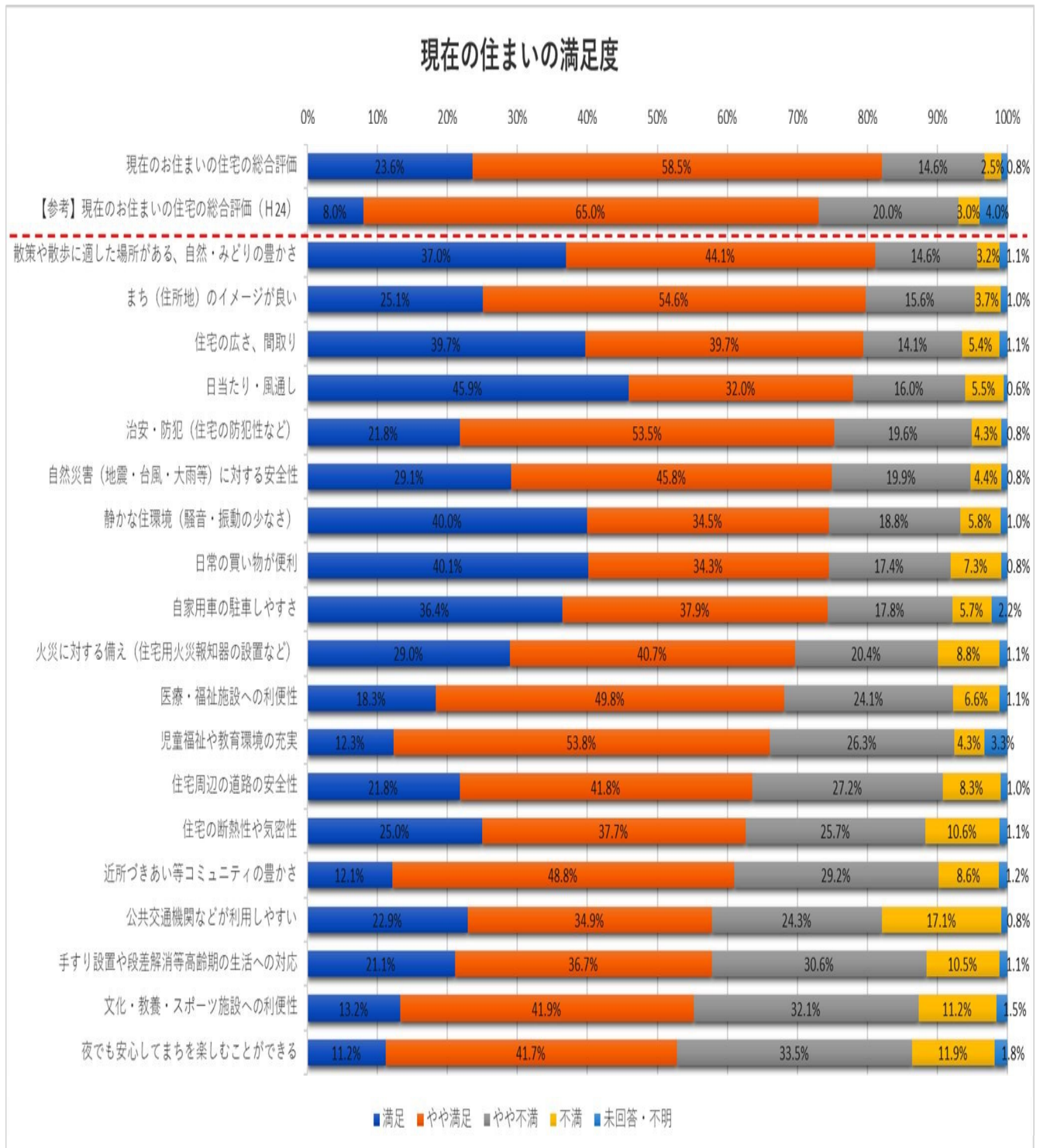
4 住宅・住環境に関する意識

(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。
- ・ 「散策や散歩に適した場所がある，自然・みどりの豊かさ」，「まちのイメージが良い」，「住宅の広さ，間取り」，「日当たり・風通し」，「治安・防犯」などの満足度が高くなっています。

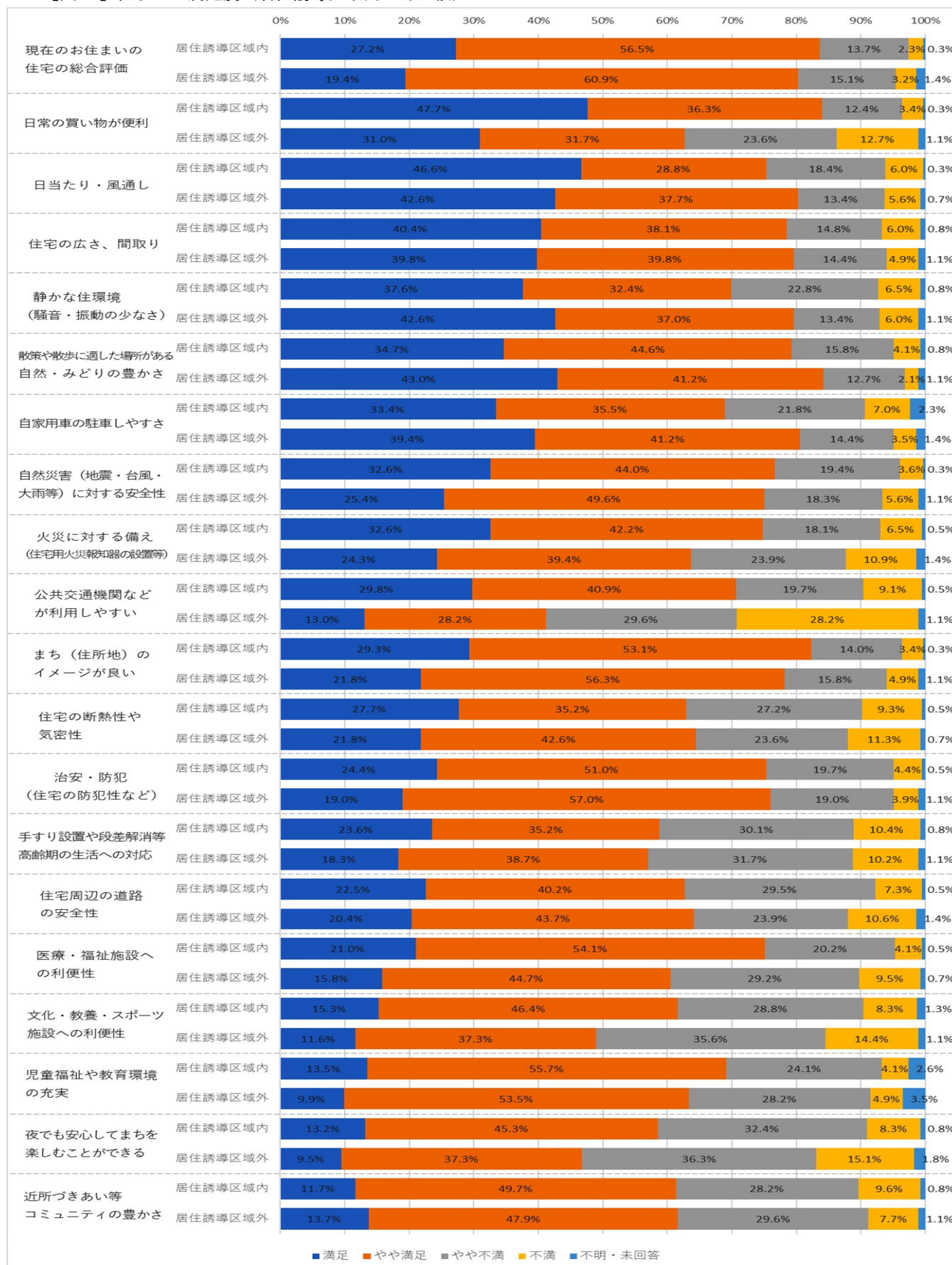
【図 44】 住まいの満足度（市全域）



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、生活利便性や災害に対する安全性など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）

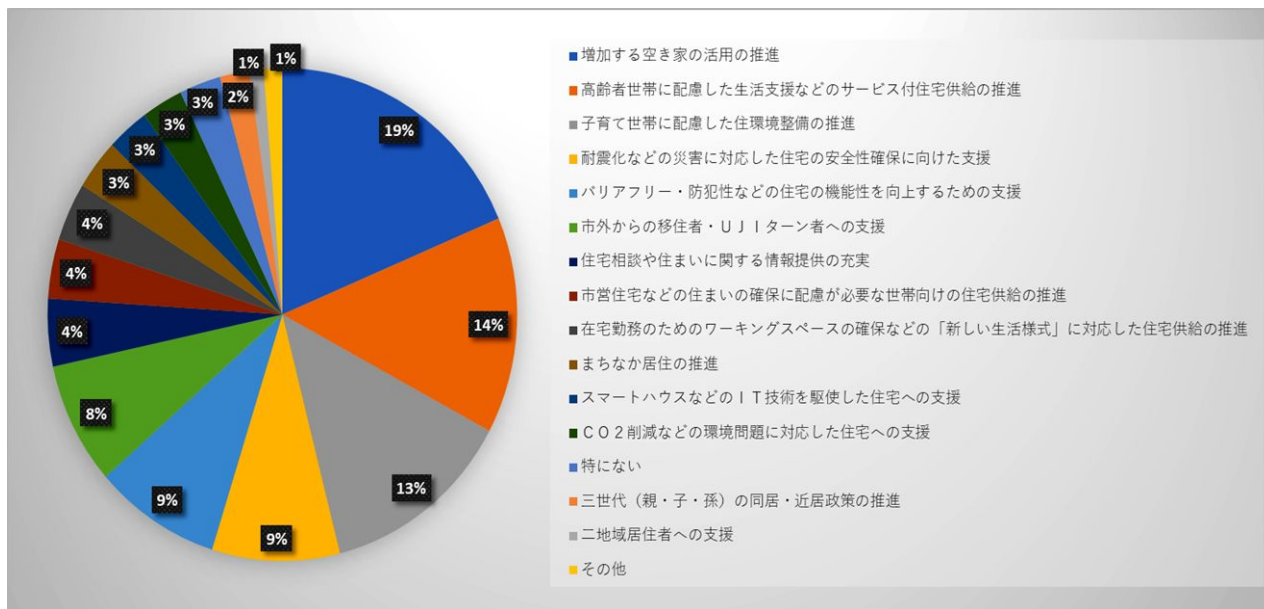


資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

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。

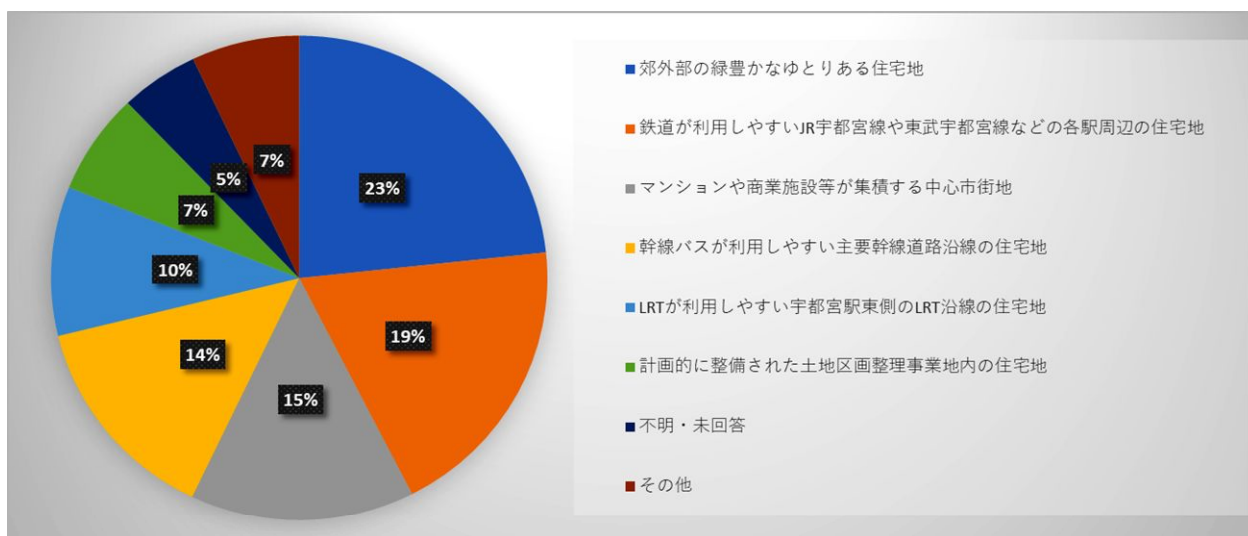
【図 46】 居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めること



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。

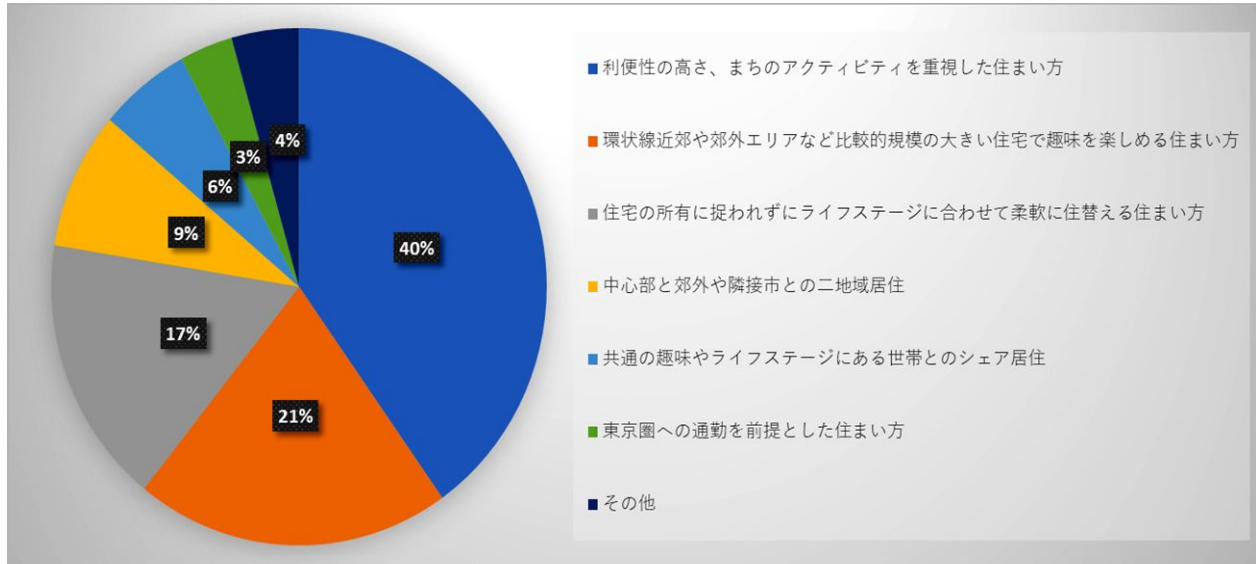
【図 47】 住みたい場所に関する意向



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める住まい方、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。

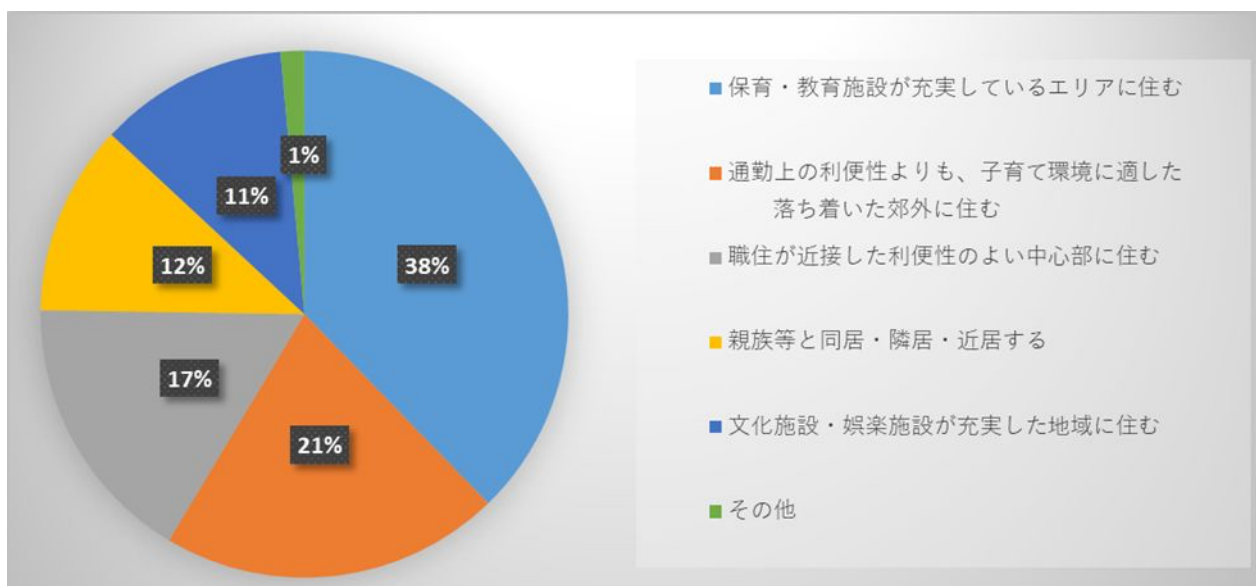
【図 48】住まい方に関する意向



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。

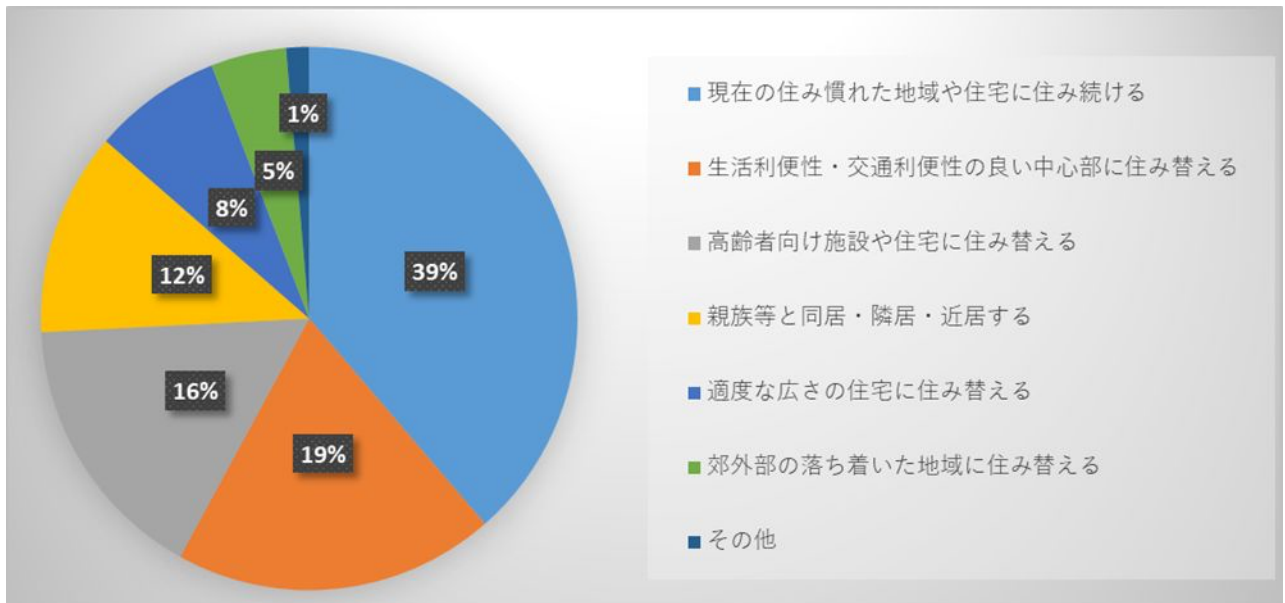
【図 49】子育て期における住まいの意向



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。

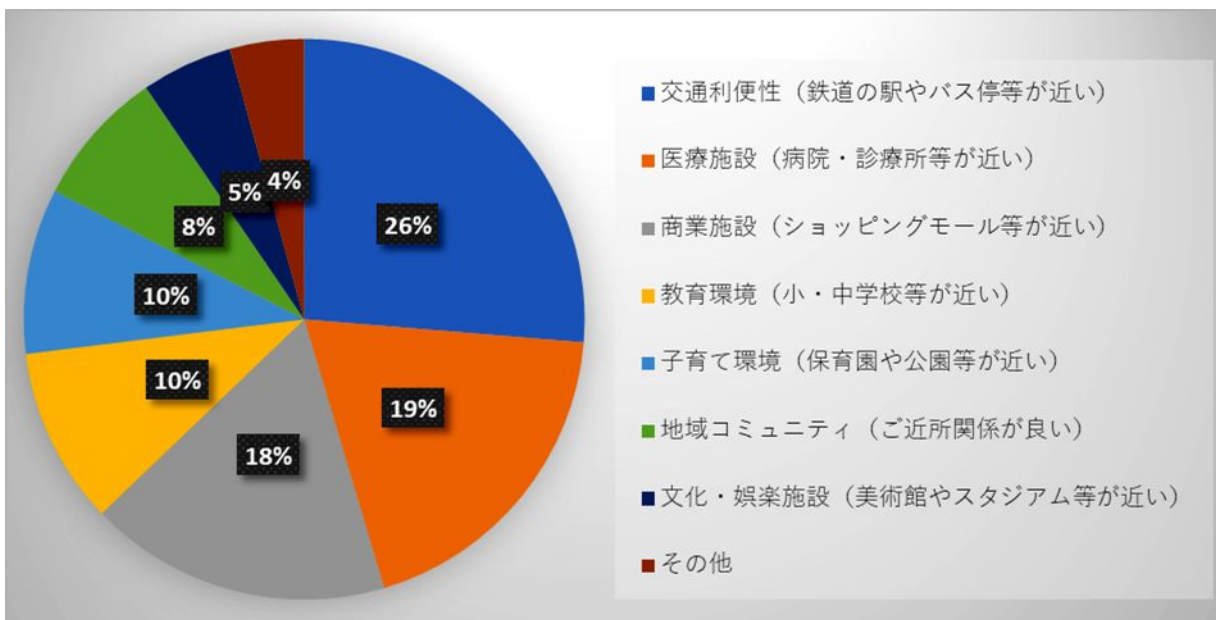
【図 50】 高齢期における住まいの意向



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。

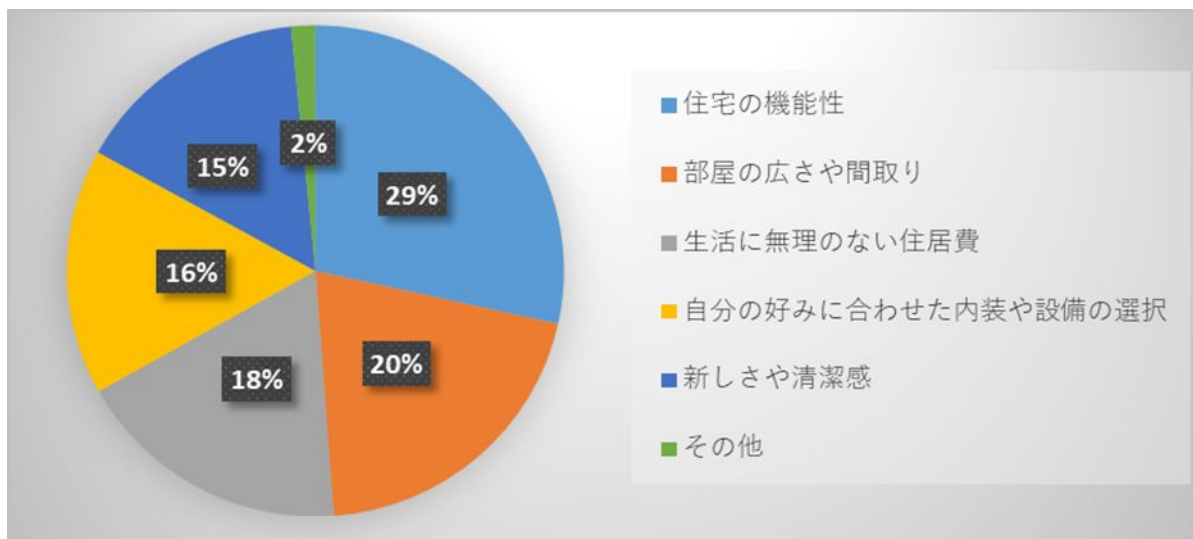
【図 51】 住環境に関する意向



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。

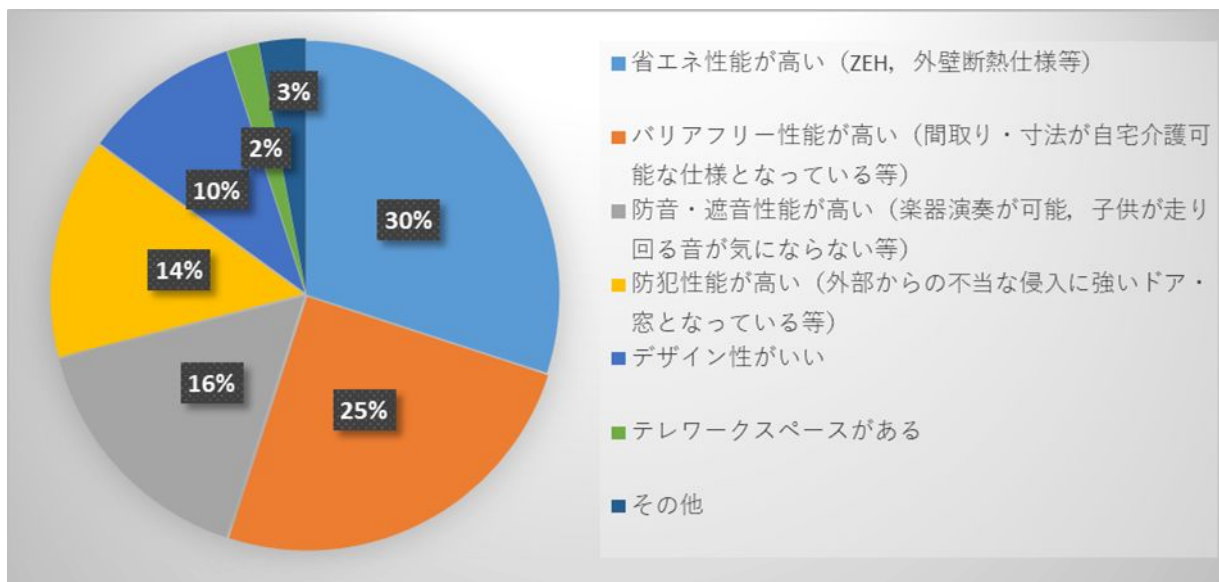
【図 52】 住まいに関する意向



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

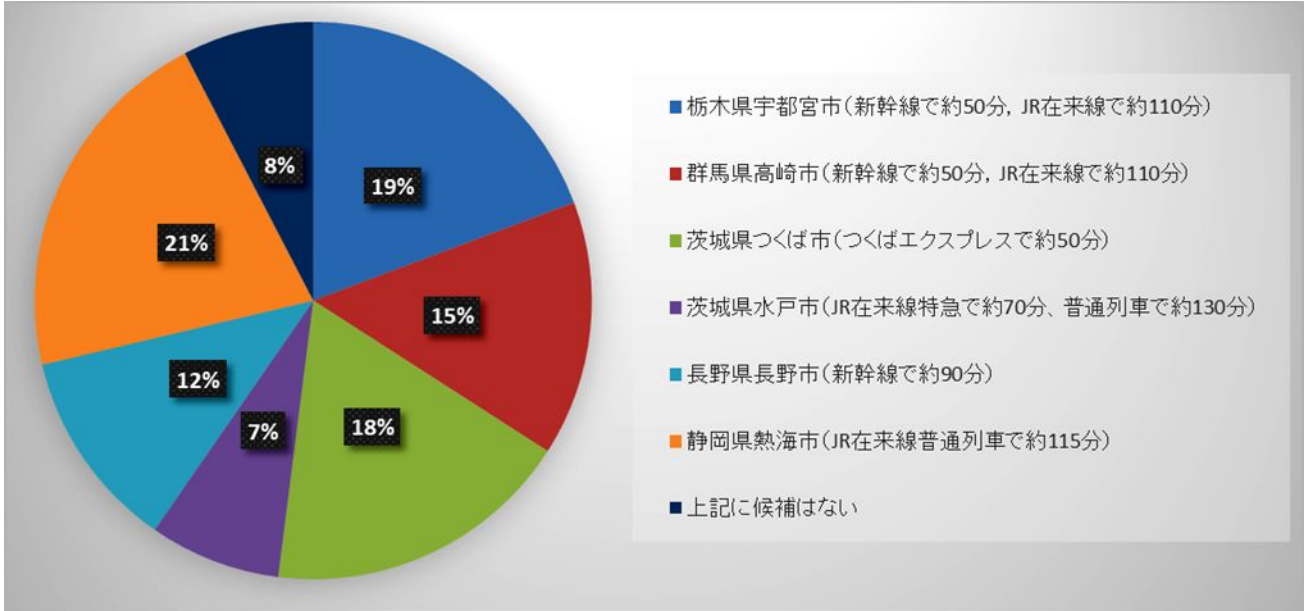


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(2) 東京圏在住者への地方移住に関するアンケート結果

- ・ 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。

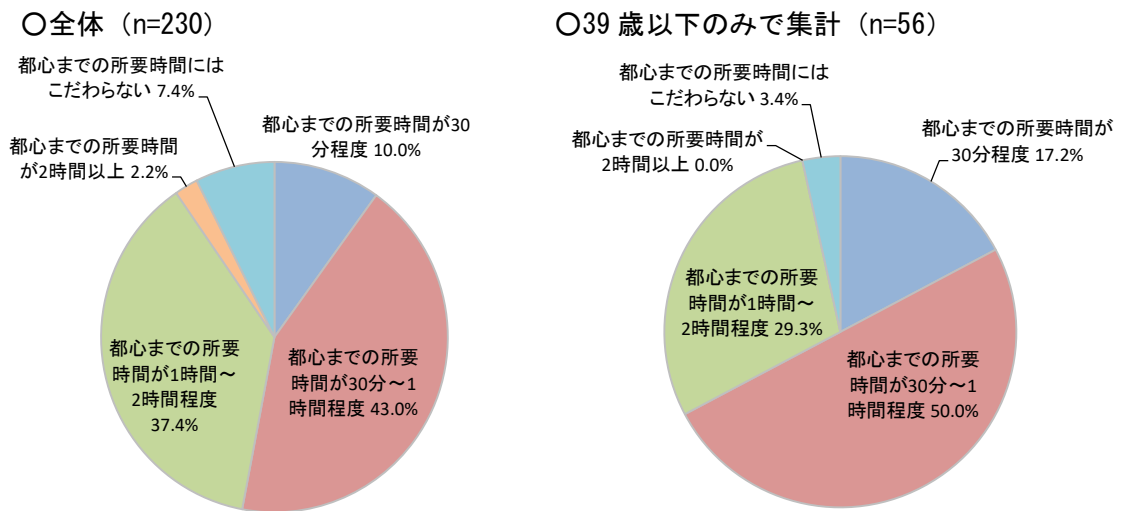
【図54】移住先候補 [東京圏（一都三県）在住者]



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、都心までの所要時間は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 [東京圏（一都三県）在住者]



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(3) 住宅取得支援事業利用者に対するアンケート結果

- ・ 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、防犯性能などの機能性を重視しています。
- ・ 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。
- ・ 市外からの転入者で本市における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。
- ・ 利用者の約8割が、現在の居住場所を選ぶ後押しとなったと回答しています。

(4) 不動産事業者へのヒアリング結果

- ・ 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が難しいことを懸念しています。
- ・ 中古住宅のリフォーム需要や買取再販物件数も主流ではないものの、近年増加傾向にあると捉えています。
- ・ 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課題としています。
- ・ 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きたほか、駐車場用地の確保が困難となっていることを課題としています。
- ・ 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賃貸人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を求めています。
- ・ 本市の住宅取得支援事業については、住宅の購入において、意思決定の決め手ではないが、後押しになっていると捉えています。

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42.8%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，高機能性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 | |

3 「住宅ストック」

(1) 中古住宅流通の更なる促進

住宅ストックの全住戸数に占める空き家の割合は増加していますが、これらの空き家の活用が十分に追いついておらず、依然として住宅ストックの余剰が続いていることから、中古住宅の流通の更なる促進を図る必要があります。

(2) 住宅セーフティネットの確保

市営住宅は、昭和40年代に建設された住棟が多く、老朽化が進んでおり、令和22年頃から耐用年数を経過する住棟が急増する見込みである一方で、市内の民間賃貸住宅の空き室が多くなってきていることから、市営住宅を今後も最大限に活用していくことに加え、民間賃貸住宅の空き室の一部を効果的に活用することにより、住宅セーフティネットを確保していく必要があります。

(3) 住宅ストックの質の向上

省エネやバリアフリー化をはじめとした、高い機能性を有する住宅の割合は、依然として低くなっていますが、住宅ストックの質の向上に対する需要は大きいほか、災害への備えが今後一層重要視されていることから、高機能住宅の更なる普及促進を図る必要があります。

(4) 分譲マンションの管理

市内に立地する分譲マンションの内、高経年マンションの割合が今後増加していくことから、これらの住棟の適正な管理を図る必要があります。

■基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

| 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、住宅取得支援事業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、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、既存住宅市場の流通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るような住まい・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 |
|---|--|
| <p>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 ・住宅確保要配慮世帯※2の居住の安定確保</p> <p>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</p> <p>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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率については、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、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、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、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。

■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 |
|---|---|
| <p>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</p> <p>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</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |

第3章 本市の課題

第3章 本市の課題

本市の住宅事情等の調査結果を整理して導出した、本市の住生活に関する従来の課題や、昨今の住生活を取り巻く環境の大きな変化や国の動向等も踏まえた新たな課題等について、住生活を構成する主な要因である次の3つの視点から整理した。

| 課題の視点 | |
|--------|----------------------------------|
| まちづくり | 本市が目指すまちづくりに関する課題 |
| 居住者 | 本市に住んでいる又はこれから住む予定の居住者に関する課題 |
| 住宅ストック | まちづくりや人の暮らしを支える基盤となる住宅ストックに関する課題 |

1 「まちづくり」

(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

居住誘導区域等への一定の定住が進んでいる一方で、空き地や駐車場等の低未利用地、建物老朽地区、狭あい道路等が市街地全体に散在していることなどにより、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ります。

(2) 郊外部における住環境の維持

郊外部の住宅地においても、今後も安心して暮らすことができるよう、住環境の維持を図る必要があります。

2 「居住者」

(1) 若年世代の転出抑制・人口獲得

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の抑制や、人口の獲得を図る必要があります。

(2) 東京圏からの移住・定住の促進

本市から東京圏への転出が超過している状況にある一方で、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ります。

(3) 多様なライフスタイルに応じた居住支援の推進

生活・交通利便性や、住み慣れた地域での定住のほか、まちのアクティビティの重視や、郊外エリアなどで趣味を楽しむ住まい方など、ライフステージに合わせた、柔軟で多様なライフスタイルの居住意向があることから、そのような意向に応じた居住支援を図る必要があります。

(4) 住宅確保要配慮世帯の安定した住まいの確保

単身高齢者をはじめとした住宅確保要配慮世帯は、今後も増加が見込まれることから、こうした方々への安定した住まいの確保を図る必要があります。

第4章 基本理念・基本目標

第4章 基本理念・基本目標

時代潮流や住宅政策の動向，本市の住宅政策の課題などを踏まえ，本市の住宅政策の基本理念及び基本目標を示します。

1 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」

住宅は，個人や家族にとって人生の大半を過ごす欠くことのできない生活の基盤であり，また家族と暮らし，人をつくり，育て，憩い，安らぐことのできるかけがえのない空間であるとともに，市民の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点です。

また，住宅は，都市や街なみの重要な構成要素であり，安全，環境，福祉，文化といった地域の生活環境に大きな影響を及ぼす，社会的性格を有するものです。

これらのことを踏まえ，市民の誰もが安心して暮らすことができる居住環境を形成するため，「誰もが安心して心豊かに暮らせる，快適な住生活の実現」を基本理念に掲げ，本市の住宅施策を推進していきます。



2 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」を目指し、次の6つの観点から基本目標を設定します。

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します。

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します。

基本目標3 安定した生活を営む住まいづくり

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します。

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。

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

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します。

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します。

第5章 住宅施策の展開

第5章 住宅施策の展開

1 計画の体系

6つの基本目標の実現に向け、取り組むべき「基本施策」、「施策」、「事業」を整理し、関連性を意識しながら、効果的・効率的に取り組めます。

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
- ・基本施策1-2 郊外部における住環境の維持

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
- ・基本施策2-2 多様な住まい方等の情報発信

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】

- ・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
- ・基本施策3-2 住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進

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
- ・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
- ・基本施策4-3 環境への負荷が少ない住宅の普及促進

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

【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】

- ・基本施策5-1 分譲マンションの管理の適正化の推進

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
- ・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

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します。

【成果指標】

| 指 標 名 | 現状値 (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

居住誘導区域等における良好な住環境整備等により、活力ある拠点の形成に資する居住誘導の更なる促進等に取り組みます。

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|---------------------------------|---|--|
| 1-1-1 まちづくりと一体的な 住環境の整備 | 良好な市街地の形成を図るため、市街地再開発事業などにより、まちづくりと一体的な住宅を供給します。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆市街地再開発事業 ◆土地区画整理事業 ◆都市機能誘導施設立地促進補助金 ◆地区計画制度を活用したまちづくりの促進 |
| 1-1-2 防犯性・防災性の高い まちづくりの推進 | 安心して快適な住環境基盤を形成するため、防犯灯の設置や維持管理に伴う費用を自治会等の公共的団体に補助するなど防犯性・防災性の高いまちづくりを推進します。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆狭あい道路拡幅整備事業 ◆防犯等設置・維持管理費等補助 ◆防犯講習会の開催 ◆住まいの防災対策の情報提供 |
| 1-1-3 生活交通の確保・充実 | 誰もが円滑に移動できる公共交通ネットワークを構築するため、地域内交通を運行する地域組織の取組を支援するとともに、運行経費の一部を助成するなど、生活交通の確保・充実を図ります。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆地域内交通の充実 ◆バス路線の充実 |
| 1-1-4 居住誘導区域等への 居住促進 | ネットワーク型コンパクトシティ（NCC）の形成に向け、住宅取得者向けの支援など、誘導区域の高密度化を図るための居住誘導を促進します。 | <ul style="list-style-type: none"> ◆住宅取得支援事業 ◆賃貸住宅家賃補助 ◆東京圏から本市への移住定住の促進 |

基本施策1-2 郊外部における住環境の維持

老朽化や機能劣化した住宅の居住水準の改善や、空き家の適正管理等を図り、市民が住み慣れた住居に住み続けられるよう、住宅のリフォームや維持管理の適正化など、既存住宅の質の維持向上に取り組めます。

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| 1-2-1 郊外部における空き家の適正管理の促進 | 空き家の発生を未然に防ぐため、所有者等に対する適正管理指導など、空き家の適正管理を促進します。 | ◆市街化調整区域の空き家等の対応検討 ◆住宅団地内空き家等の対応検討 |
| 1-2-2 郊外部における生活交通の確保・充実 | 誰もが円滑に移動できる公共交通ネットワークを構築するため、地域内交通を運行する地域組織の取組を支援するとともに、運行経費の一部を助成するなど、生活交通の確保・充実を図ります。 | ◆郊外部における地域内交通の充実 |

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します。

【成果指標】

| 指 標 名 | 現状値（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

賃貸住宅への円滑な入居や、リフォーム支援施策などの充実を図り、住宅取得者の安心確保や、安心してリフォームを実施できる環境づくりなど、多様な居住ニーズに応じた住宅市場の活性化支援に取り組みます。

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|---------------------------------|---|---|
| 2-1-1 長く住み続けられる住宅づくりの促進 | 長期にわたり住み続けられる、良質な住宅ストックの形成のため、高耐久化等に配慮した住宅づくりを促進します。 | ◆住宅改修補助事業 |
| 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 | 高齢者、障がい者、子育て世帯等の居住水準の向上や良質な住宅ストックの形成を図るため、ライフスタイルに応じた自由な住み替え等が可能な民間賃貸住宅の供給や、多様な世帯の住まい方に対応した住宅の整備を促進します。 | ◆賃貸住宅家賃補助【再掲】 ◆地域優良賃貸住宅供給促進事業 ◆シルバーハウジング住宅整備事業 ◆サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業 ◆高齢者にやさしい住環境整備事業 ◆重度障害者住宅改修費補助 |
| 2-1-3 住宅の住替え支援 | 年齢や家族構成などにより変化する居住ニーズに対応し、住宅と世帯のミスマッチの解消を図るため、現存する住宅を良質なストックとして有効に活用し、住替えを支援します。 | ◆マイホーム借上げ制度の活用促進 |

基本施策2-2 多様な住まい方等の情報発信

消費者が安心して良質な住宅を選択し取得できるよう、賃貸住宅への円滑入居や、住宅取得者の安心確保、安心してリフォームを実施できる環境づくりなど、リフォームや各種施策の情報提供の充実に取り組みます。

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|---|--|-----------------|
| 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 | 多様なライフスタイルに応じた住宅の供給を促進するため、様々な住まい方等の情報発信を行います。 | ◆住宅施策パンフレット等の作成 |

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します。

【成果指標】

| 指 標 名 | 現状値（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

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|--------------------------|---|---|
| 3-1-1 市営住宅の 有効活用 | 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ため，計画的な改修等を的確に実施し，市営住宅の有効活用を図ります。 | ◆市営住宅長寿命化事業 ◆市営住宅団地再生事業 |
| 3-1-2 民間賃貸住宅の 有効活用 | 市営住宅を補完するための民間賃貸住宅の有効活用を図ります。 | ◆サービス付き高齢者向け住宅整備促進事業【再掲】 ◆地域優良賃貸住宅供給促進事業【再掲】 |

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 | 内 容 | 事 業 |
|------------------------------------|--|------------------|
| 3-2-1 セーフティネット住宅の 登録の促進 | 市内に立地する民間賃貸住宅の空き室を有効活用し，セーフティネット住宅の供給の促進を図ります。 | ◆セーフティネット住宅の制度周知 |
| 3-2-2 セーフティネット住宅等 による居住支援の推進 | 住宅確保要配慮世帯の民間賃貸住宅への入居に係る居住支援の推進等を図ります。 | |

1 住宅確保要配慮世帯に対する賃貸住宅の供給目標

(1)住宅確保要配慮世帯の範囲

住宅確保要配慮世帯の範囲は、住宅セーフティネット法及び同法施行規則（平成29年国土交通省令第63号。以下「省令」という。）に定める者に加え、本計画で定める者は以下のとおりとします。

ア 法に定める者

- 低額所得者（※1）
- 被災者（発災後3年以内）
- 高齢者
- 障がい者（障害者基本法第2条第1項に規定する障がい者）
- 子ども（18歳に達する日以後最初の3月31日までの間にある者）を養育している者

イ 省令に定める者

- 日本国籍を有しない者
- 中国残留邦人
- 児童虐待を受けた者
- ハンセン病療養所入所者等
- DV被害者
- 北朝鮮拉致被害者等
- 犯罪被害者等
- 保護観察対象者等
- 生活困窮者
- 東日本大震災等の大規模災害の被災者

ウ 栃木県賃貸住宅供給促進計画に定める者（※2）

- 海外からの引揚者
- 新婚世帯
- 原子爆弾被爆者
- 戦傷病者
- 児童養護施設退所者
- 性的マイノリティ
- UJターンによる転入者
- 住宅確保要配慮世帯に対して必要な生活支援等を行う者（※3）

※1：住宅セーフティネット法第2条第1項第1号その収入が国土交通省令で定める金額を超えない者

※2：省令第3条第1項第1号に基づき、栃木県が栃木県賃貸住宅供給促進計画（令和4年3月策定）において定める者

※3：生活支援等のために施設や対象者の住宅等の近隣に居住する必要がある介護士、保育士等（賃貸住宅供給促進計画の検討・策定の手引き（国土交通省））

(2)公営住宅を含む住宅確保要配慮世帯に対する賃貸住宅の供給の目標

ア 公的賃貸住宅の供給目標

- ・ 市営住宅は、住宅セーフティネットの中核であり、本市の要配慮世帯数がピークを迎える令和17年頃までは、現行のサービス供給水準を維持することを基本とし、以後の本格的な人口減少期には、居住需要の縮小に即して供給を見直していくなど、流動的な需要の変化に柔軟に対応しながら、公平かつ適切に供給します。
- ・ 宇都宮市高齢者居住安定確保計画に定める供給目標に基づいた、サービス付き高齢者向け住宅の供給など、民間賃貸住宅を活用した公的賃貸住宅の供給促進に取り組みます。

イ 民間賃貸住宅の供給目標

- ・ 住宅確保要配慮世帯の民間賃貸住宅への円滑な入居を推進するため、住宅確保要配慮世帯とセーフティネット住宅とのマッチングをするための仕組みの構築等による支援などにより、民間賃貸住宅を活用したセーフティネット住宅の登録を促進します。
- ・ 市営住宅等による公的賃貸住宅のサービス供給水準の維持を補完するために、住宅確保要配慮世帯の入居受入に対する賃貸人の負担を軽減するための支援などにより、住宅確保要配慮世帯専用のセーフティネット住宅（以下、「セーフティネット専用住宅」という。）の供給促進に取り組みます。
- ・ 今後単身世帯の増加が見込まれることから、単身世帯向けのセーフティネット住宅の供給等に取り組みます。

2 住宅確保要配慮世帯に対する賃貸住宅の供給目標を達成するために必要な事項

(1)住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給

【基本施策3-1】

ア 市営住宅の有効活用

住宅の確保が真に困窮する世帯のための、セーフティネットの中核的機能を担う市営住宅については、「宇都宮市公営住宅等長寿命化計画」に基づく老朽住棟の長寿命化や、単身高齢世帯や子育て世帯などの入居要件の緩和、入居機会の確保、住戸のバリアフリー化改善に加え、団地内施設を活用した地域活性化や、災害被災者の住宅確保のための一時的な空き住戸の提供など、既存ストックの活用を図ります。

また、今後は、耐用年数を経過した市営住宅の老朽住棟の増加が見込まれるため、本格的な人口減少期における居住需要の変化等も踏まえながら、郊外大規模団地の規模・配置の見直しなど、適切なサービス水準の維持の検討を図ります。

イ 民間賃貸住宅の有効活用

生活・交通利便性のよい居住誘導区域内に立地するサービス付き高齢者向け住宅の供給促進など、民間賃貸住宅を活用した公的賃貸住宅の供給を図ります。

(2)住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進

【基本施策3-2】

ア セーフティネット住宅の登録の促進

市内に立地する民間賃貸住宅の空き室を有効活用し、セーフティネット住宅の供給の促進を図ります。

① セーフティネット住宅の制度周知

セーフティネット住宅の普及を推進するため、民間賃貸住宅の管理・運営を担う賃貸人や管理業者等に向けた、セーフティネット住宅の制度周知を図ります。

② 単身世帯向け住宅供給の強化(登録基準の緩和)

今後増加が見込まれる単身世帯の居住需要の増加に対応する必要があることから、省令第11条に定める各戸の床面積の規模である25㎡以上を20㎡以上に緩和することにより、市内に多く立地している単身向け住戸の活用の充実を図ります。

(法規則同条に定める居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合にあっては、従来どおり、18㎡とします。)

イ セーフティネット住宅等による居住支援の推進

住宅確保要配慮世帯の入居受入に係る賃貸人の不安や負担を軽減するための支援等を実施することにより、セーフティネット住宅を活用した居住支援の推進を図ります。

① セーフティネット専用住宅の登録促進への取組

住宅確保要配慮世帯の入居受入に係る家賃滞納や保証人等の賃貸人の負担を軽減するための家賃低廉化や家賃債務保証料補助等による経済的支援などにより、セーフティネット専用住宅の登録促進を図ります。

※ 高齢世帯は、65歳以上(約80,000世帯(R3))の内、住宅に困窮している低額所得世帯(約9,000世帯)を対象とする。

② 居住支援協議会による居住支援への取組

住宅確保要配慮世帯の入居から居住中、退去に至るまでの一連の支援(住宅相談、入居可能な住宅情報の提供及び斡旋、入居中の見守り、退去時の残置物処理や賃貸借契約解除手続の対応等)について、居住支援相談窓口を設置し、様々な専門性を有する不動産事業者・福祉関係団体等との連携や、本市の福祉関係相談窓口との相互連携を図ることによる本市独自の一体的な支援などを行うための「居住支援協議会」を設立し、効果的な居住支援体制の構築に取り組みます。

(3)住宅確保要配慮世帯が入居する賃貸住宅の管理の適正化

ア 建物の管理に関する事項

住宅確保要配慮世帯の入居受入に向けた、住戸の整備費用の一部を補助する国の改修費補助制度等の情報提供に取り組むなど、住宅の質の向上を推進します。

また、入居を拒まない住宅確保要配慮世帯となる世帯属性について、できるだけ多くの世帯属性を選択できるよう働きかけるとともに、制度の適正な運用を図るため、セーフティネット住宅の登録事業者に対する指導監督等を適切に行います。

イ 賃貸人等への啓発に関する事項

居住支援協議会や関係団体等と連携し、賃貸人や管理業者等に対して、セーフティネット住宅への住宅確保要配慮世帯の入居受入にあたり、必要な情報を提供するとともに、住宅確保要配慮世帯の入居受入への不安を軽減するための啓発等を適切に行います。

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。

【成果指標】

| 指 標 名 | 現状値（R4） | 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

リフォームや各種施策の情報提供の充実を図り，消費者が安心して良質な既存住宅を選択し取得できるよう，住宅取得者の安心確保や，安心してリフォームを実施できる環境づくりなど，多様な居住ニーズに応じた既存住宅市場の活性化支援に取り組みます。

| 施 策 | 内 容 | 事 業 |
|---------------------------------|--|---|
| 4-1-1 空き家を含む既存住宅 取得者の安心確保 | 消費者が安心して既存住宅を購入できるようにするため，既存住宅の状況調査や，有する性能を表示する住宅性能表示制度の普及啓発など，既存住宅取得の不安解消の支援等を図ります。 | ◆住宅性能表示制度の普及啓発事業 |
| 4-1-2 空き家を含む既存住宅 の活用促進 | 既存住宅の改修支援や，空き家等の活用に係る国の補助事業の普及啓発等を行い，既存住宅の活用促進を図ります。 | ◆住宅取得支援事業【再掲】 ◆住宅改修補助事業【再掲】 ◆空き家等活用促進事業 |