

(仮称)宇都宮市住生活マスタープラン策定に係る現状分析・課題の整理、及び施策の方向性

資料3-2

■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、「第6.5次宇都宮市総合計画」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。

■計画の期間

令和5年度～
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者の入居を拒まない賃貸住宅の供給促進を目的に制定され、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)：「新たな日常」や激甚災害への対応、脱炭素社会の実現に向けた新たな施策の方向性が加えられ、「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

・第6.5次宇都宮市総合計画：「NCC」を基盤とした「地域共生社会」「脱炭素社会」「地域経済循環社会」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。

ONCC拠点への定住の促進

・住宅取得補助(H26～開始)：1,366世帯3,855人がNCC拠点に定住
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)

○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)⇒519,065人(R2)※ピーク520,197人(H29)
・世帯数：217,419世帯(H27)⇒224,422世帯(R2)※ピーク231,156世帯(R17推計値 高齢単身世帯は以降も増加)
・世帯人員：2.4人(H27)⇒2.3人(R2) ・年少人口：70,907人(H27)⇒67,545人(R2) ・老年人口：119,198人(H27)⇒131,610人(R2)
・人口移動：主に20代が転出超過傾向、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)

○住宅確保要配慮者の増加

・単身高齢者：19,032世帯(H27)⇒22,505世帯(R2) ・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)
※約80%の大家が家賃未払等の不安を理由に、高齢者の入居に拒否感有

(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)
・空き家戸数・率：本市39,800戸・13.8%(H25)⇒44,410戸・16.9%(H30)(内訳 持ち家：賃貸=3：7)
・空き家の売買取引状況：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)※NCC拠点内83.7% NCC拠点外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)、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代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：高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー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」

・NCC拠点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、NCC拠点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代が転出超過の傾向にあり、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者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】
・NCC拠点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
・郊外住宅団地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】
・住宅確保要配慮者の円滑な入居の促進
・住宅確保要配慮者のための適切な住宅の供給

「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 マンションの質を高める住まいづくり【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】
・不動産事業者、福祉関係機関等と連携した居住支援