

第IV章

宇都宮市の住宅・住環境の課題

IV. 宇都宮市の住宅・住環境の課題

第Ⅰ章から第Ⅲ章で明らかになった本市の住宅・住環境に関する事情や市民の意向、関連計画及び関連制度等の整理等を踏まえ、以下のような課題を抽出した。

- 1) 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用
- 2) 多様な住宅・居住ニーズに対応する住宅市場の形成
- 3) 地域特性を活かした住まいづくり
- 4) セーフティネットの機能向上

1) 良質な住宅ストックの形成と既存ストックの活用

①借家世帯の居住水準の向上

本市の借家世帯の一戸当たりの住宅延べ面積は持ち家に比べて狭く、「誘導居住水準」以下が約6割を占める。

なかでも、民営借家では居住水準が低く、その向上が求められる。

また、ファミリー層における居住水準の改善を図る必要がある。

②防災に対応した安全な住宅・住環境づくり

昭和55年以前に建設された住戸は全体の約27%（持ち家全体の約36%・借家全体の約18%）を占め、また、接道面で問題を抱える住宅も多い。

今後、住宅の耐震診断・耐震改修の充実や住宅立地条件等の改善による安全な住宅・住環境づくりを進める必要がある。

③住宅・住環境の基本性能の向上、環境対応型の住宅づくり

市民の住宅・住環境に対するニーズが多様化・高度化していることから、今後の社会環境の変化を予測し、住宅・住環境の基本性能を向上させていく必要がある。

また、環境に配慮した住宅を普及させるため、太陽熱を利用した温水機器・発電機器等の利用促進や、二重サッシや複層ガラス、自然換気システム等、省エネルギー住宅の促進を図る必要がある。

2) 多様な住宅・居住ニーズに対応する住宅市場の形成

①世帯規模に合った住替えの誘導（居住のミスマッチの改善）

夫婦と子供のいる世帯では、「最低居住水準未満」の割合が高い。一方、高齢者世帯では「誘導居住水準」を越えるものが約半数を占める。

この様に、住宅ストックとニーズとにミスマッチが見られることから、世帯規模に合った住替え誘導策の推進が求められている。

②良質で多様な民間賃貸住宅の供給

本市における借家の住戸規模は、約 59%が 49 m²以下であり、持ち家と比較し極端に狭小である。

また、新規供給される借家の規模は依然として小さく、ファミリー世帯向けの低廉で良質な借家が不足していることや、高齢者単身・夫婦世帯の増加や生活の利便性を求める世帯が増大していることなど、借家に対する需要が多様化している。

このため、良質で多様な民間賃貸住宅に対する供給促進の誘導が求められている。

③住宅に関連する情報の提供

市民が住宅の取得や賃貸等を行う際に、その必要となる情報については、現在、関連事業者からの情報収集による判断が主体となっている。

市民が主体的な判断により住宅事情を把握し、ニーズにあった住宅の確保を図るため、その情報収集や発信に関して新たな体制づくりが求められている。



3) 地域特性を活かした住まいづくり

①街なか居住促進による中心市街地の活性化

中心市街地では商業施設・公共施設・教育文化施設等が集積し、鉄道やバス等の交通機関が充実するなど、居住するための様々な機能が整っている。

中心市街地の活性化を推進し、又、既に形成されている地域拠点・生活拠点を有効に活用したネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）の形成を目指すためにも、中心市街地へのファミリー層などの居住促進や、新たな居住者を呼び込む施策など、様々な施策の展開が必要となっている。

②まちづくりと連動した住宅施策

区画整理事業や地区計画、景観計画等の適用により、住環境に配慮した良好な住宅地の形成を図る必要がある。

また、中心市街地においては、市街地再開発事業をはじめとした各種まちづくり施策と連携し、新たな住宅施策を展開していく必要がある。

③市民参加の住宅・住環境づくりの推進

住環境や景観等に対する市民の関心が高まっていることから、市民参加の住宅・住環境づくりを進めるため、市民が独自に取り組む NPO 等のまちづくり組織を支援するなど、新たな組織の育成を検討する必要がある。

また、住宅の建設にあたっては、本市の地域資源である大谷石の活用や、県産材である杉や檜等の利用を促進し、宇都宮らしい魅力ある住宅の誘導を図る必要がある。



4) セーフティネットの機能向上

①高齢者世帯・障がい者等の居住の安定確保

高齢化や障がい者が増加しており、今後、住居や家賃等に対する不安を抱える世帯の増加が懸念されることから、これら世帯に対する居住の安定の確保を図っていく必要がある。

また、高齢者や障がい者が安心して暮らせるように、住宅の共用部分等のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化のまちづくりなど、福祉政策との連携を進める必要がある。

②市営住宅のストック活用と建替え等の推進

老朽化が進んだ市営住宅については、住戸改善やリフォーム等により居住水準・設備機能の向上を推進しストックの有効活用を図る。

また、耐用年数の1/2を経過し老朽化が著しい住宅については、計画的な建替え等により良好な居住環境の形成を図る必要がある。

なお、建替えにあたっては、福祉施策との連携を強化し、障がい者や高齢者等に対応した住宅仕様の採用に努める必要がある。

