

第Ⅴ章

基本理念・目標及び主要な取組

V. 基本理念・目標及び主要な取組み

1) 基本理念

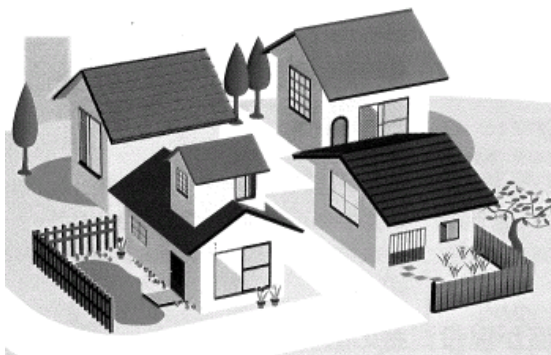
本市では、将来における都市空間の姿として、土地利用の適性化と拠点化により都市のコンパクト化（集約化）を図るとともに、都市拠点や地域拠点・生活拠点間における機能連携・補完，他圏域との広域的連携のための軸を形成・強化するネットワーク化を促進し、これからの人口規模・構造，都市活動に見合った都市の姿である「ネットワーク型のコンパクトシティ（連携・集約型都市）」の形成を目指している。

本計画においては、この「ネットワーク型のコンパクトシティ」の形成を住宅・住生活面から推進するため、都市拠点や地域拠点，生活拠点において実現すべき住宅・住環境に関し、市民・事業者・市が一体となって取組みを進めていくこととし、以下のような考え方のもと、その整備のための基本理念を設定する。

- ①市民誰もが安全で安心して生活を営む基盤として、良質な住宅や住環境を確保することは、生活の基本的な条件として尊重される必要があること。
- ②良質な住宅ストックを形成していくためには、環境への配慮や既存ストックの有効活用による住まいづくりを推進していく必要があること。
- ③住宅・住環境は、毎日の生活基盤や空間であり、安心して住み続けることのできる快適な住まいづくりが求められていること。
- ④“うつのみや”の魅力を享受し、快適で心豊かな住生活が営めること。

基本理念

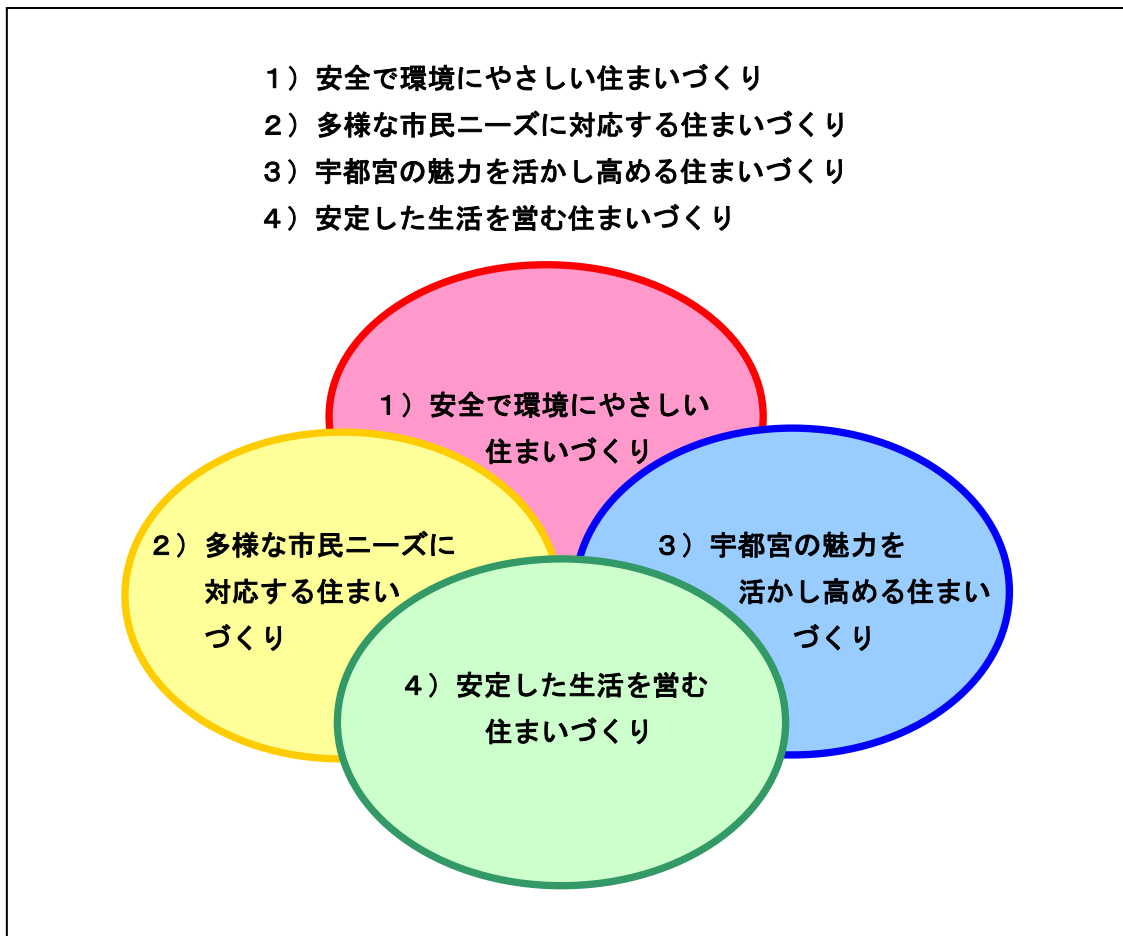
「誰もが安心して心豊かに暮らせる，快適な住生活の実現」



2) 基本目標

基本理念である「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、市民一人一人が真に心に豊かさを実感できる住生活を実現するため、住生活の安定の確保及び向上に関する目標を定める。

- (1) 市民生活の基盤となる住宅・住環境の性能に対し、
「安全で環境にやさしい住まいづくり」を推進すること。
- (2) 住宅の所有形態や家族構成，子育て世帯等に配慮した，
「多様な市民ニーズに対応する住まいづくり」を推進すること。
- (3) 本市の県都としての都市機能や地域特性の活用など，
「宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり」を推進すること。
- (4) 高齢者や障がい者，住宅困窮者など生活弱者が，
「安定した生活を営む住まいづくり」を推進すること。



3) 住宅・住環境の目標

「住生活基本計画（全国計画）」では、住宅の性能水準や居住水準について向上等を図るため、その基本的な水準を定めている。

そのため、本計画における住宅の性能水準や居住水準については、「住生活基本計画（全国計画）」に基づくものとし、その向上や確保に努めることとする。

①住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものである。

■ 1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

- ①各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ②専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の供用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

- ①中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ②バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④自転車置場、ごみ収集スペース等を確保する。

■ 2 居住性能

(1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

(2) 防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

(3) 防犯性

火災に対して安全であるように、出入口や窓等の進入防止対策等について、適正な水準を確保する。

- (4) 耐久性
長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。
- (5) 維持管理等への配慮
設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。
- (6) 断熱性等
快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の温度差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。
- (7) 室内空気環境
正常な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。
- (8) 採光等
窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。
- (9) 遮音性
隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。
- (10) 高齢者等への配慮
加年による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。
- (11) その他
家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

■ 3 外部性能

- (1) 環境性能
自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。
- (2) 外観等
外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

②居住環境水準

住宅環境水準は、地域の実状に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

■ 1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの倒壊等の自然災害に対して安全であること。

③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な立替等により良好な居住環境が維持できること。

② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種生活サービスに容易にアクセスできること。

② ユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

■ 2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。

項目	指標
1) 安全・安心 ①地震・大規模な火災に対する安全性 ②自然災害に対する安全性 ③日常生活の安全性 ④環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> ・地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地のうち大規模火災に対する最低限の安全性が確保された市街地の割合 ・地震時において滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地の箇所数 ・土砂災害から保全される戸数 ・洪水による氾濫から守られる区域の割合 ・床上浸水を緊急に解消すべき戸数 ・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積 ・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数 ・大気汚染に関する環境基準の達成状況 ・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数 ・騒音に関する環境基準の達成状況 ・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数
(2) 美しさ・豊かさ ①緑 ②市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> ・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】 ・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全，ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率
(3) 持続性 ①良好なコミュニティ及び市街地の持続性 ②環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・空家率 ・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ①高齢者，子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ ②ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合 ・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施体制の整備率 ・高齢者，障害者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザインの実施案

③誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専有面積・壁芯）は、①の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

<p>(1) 一般型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 55㎡</p> <p>② 2人以上の世帯 $25\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 25\text{㎡}$</p> <p>(2) 都市居住型誘導居住面積水準</p> <p>① 単身者 40㎡</p> <p>② 2人以上の世帯 $20\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 15\text{㎡}$</p>

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数が（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

④最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専有面積・壁芯）は、①の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

(1) 単身者	25 m ²
(2) 2人以上の世帯	10 m ² ×世帯人数+10 m ²

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数が（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

4) 基本施策及び主要な取組

基本理念及び基本目標を達成するため、その目標ごとに、基本施策、成果指標及び主要な取組を体系化し、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的・計画的に推進する。また、優先性・実効性や波及性により計画全体を先導するような取組を「重点的取組」に位置づけることにより、本計画を効果的なものとする。

なお、成果指標の設定にあたっては、住生活の将来像を定量的かつ客観的に捉え、成果を具体的に検証できることから、統計調査等により得られるデータの活用を基本とする。

〔基本目標〕 (1) 安全で環境にやさしい住まいづくり

〔基本施策〕	〔主要な取組〕
①安全に配慮した 住まいづくりの推進	⇒ ■老朽化したマンションの建替え促進〔新規〕 ⇒ ■住宅・建築物の耐震化促進、普及啓発【重点】 ⇒ ■土地区画整理事業による都市基盤整備の推進 ⇒ ■狭あい道路拡幅事業の推進 ⇒ ■住宅性能表示制度の利用促進
②環境に配慮した 住まいづくりの推進	⇒ ■住宅用太陽光発電システム設置費補助 ⇒ ■高効率給湯器や省エネルギー機器の導入促進 ⇒ ■省資源、高耐久化等に配慮した住宅の普及・促進【重点】
③既存住宅の有効活用	⇒ ■郊外住宅団地の再生〔新規〕 ⇒ ■住宅リフォーム（住戸改善・修繕、設備改修）の促進【重点】 ⇒ ■分譲マンションの管理適正化

〔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〕	〔主要な取組〕
①多様な居住ニーズに 対応した支援の充実	⇒ ■世帯構成に対応した住み替えの促進〔新規〕 ⇒ ■定住促進のための支援策の構築〔新規〕 ⇒ ■住宅取得者、取得予定者の安心確保の推進【重点】
②子育て世帯向けの 住環境の整備	⇒ ■地域優良賃貸住宅（一般型）の供給促進【重点】 ⇒ ■持家取得に対する支援の充実 ⇒ ■若年夫婦世帯家賃補助の活用
③住宅情報の 提供体制の整備	⇒ ■県との連携による住宅情報ネットワーク化の推進〔新規〕 ⇒ ■各種パンフレットの作成・配布 ⇒ ■住宅セミナー・出前講座等の開催

〔基本目標〕（３）宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

〔基本施策〕	〔主要な取組〕
<p>①中心市街地の活性化に資する居住促進策</p>	<p>⇒ ■既成市街地及び中心市街地での居住促進策の構築〔新規〕</p> <p>⇒ ■持家取得等に対する支援策の構築〔新規〕</p> <p>⇒ ■若年夫婦世帯家賃補助の実施【重点】</p> <p>⇒ ■地域優良賃貸住宅の活用</p>
<p>②良好な住環境基盤の形成</p>	<p>⇒ ■市街地再開発事業の推進【重点】</p> <p>⇒ ■土地区画整理事業の推進【重点】</p> <p>⇒ ■良好な住宅地形成のための地区計画・建築協定等の活用</p>
<p>③地域特性を活かした住環境の形成</p>	<p>⇒ ■宇都宮らしい住宅・住環境の推進〔新規〕</p> <p>⇒ ■地区計画の活用</p> <p>⇒ ■景観計画の活用【重点】</p> <p>⇒ ■緑地協定の活用</p> <p>⇒ ■地域まちづくり計画による住民の自主的な活動支援【重点】</p>
<p>④市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進</p>	<p>⇒ ■地域コミュニティの形成や地域まちづくり活動の支援</p> <p>⇒ ■住宅・住環境づくりに積極的に取り組むまちづくり団体に対する支援</p> <p>⇒ ■コーポラティブ住宅の普及啓発</p>

〔基本目標〕（４）安定した生活を営む住まいづくり

〔基本施策〕	〔主要な取組〕
<p>①高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくり</p>	<p>⇒ ■高齢者にやさしい住環境整備事業【重点】</p> <p>⇒ ■シルバーハウジング・プロジェクト住宅の供給促進【重点】</p> <p>⇒ ■地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給促進</p> <p>⇒ ■リバース・モーゲージ制度の普及啓発</p> <p>⇒ ■重度身体障がい者住宅改造費補助</p> <p>⇒ ■身体障がい者向け公営住宅供給促進</p>
<p>②住宅セーフティネット機能の向上</p>	<p>⇒ ■あんしん賃貸支援事業の活用〔新規〕</p> <p>⇒ ■市営住宅ストックの有効な活用</p> <p>⇒ ■市営住宅の計画的な建替え【重点】</p> <p>⇒ ■市営住宅の適切な管理、供給【重点】</p>

(1) 安全で環境にやさしい住まいづくり

市民の住生活の基盤である住宅について、良質なストックの形成を推進することにより、安全で環境にやさしい住まいづくりを推進する。

成果指標

成果指標名	現 状	目 標
	平成 15 年	平成 27 年
住宅の耐震化率	80.3% (平成 19 年)	90%
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率 (注)	17.4%	40%

注：「一定の省エネルギー対策」とは全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用したもの

〔基本施策〕①安全に配慮した住まいづくりの推進

市内の住宅は、昭和 55 年以前に建設された住宅が多いなど耐震面や緊急時の避難誘導等の面での問題が懸念されることから、既存住宅ストックの耐震化の促進や都市基盤の改善などにより災害に強い安全な住まいづくりを推進する。

〔主要な取組〕

■老朽化したマンションの建替え促進〔新規〕

老朽化したマンションにおいて、入居者の居住の安定を図るため、マンション建替え円滑化法等を活用した建替事業の仕組みや支援制度について周知を行い円滑な建替えの誘導を進める。

※マンション建替え円滑化法（マンションの建替えの円滑化等に関する法律）：
建替えに賛成する区分所有者からなるマンション建替えのための団体（マンション建替組合）が、建替えを進めるときの手続、及び所有者の権利を建替え後のマンションに移す仕組みが定められている。

【マンションの建替の再生】東京都大田区ヒルズ久が原（(社)全国市街地再開発協会内マンション再生協議会）



建替え前

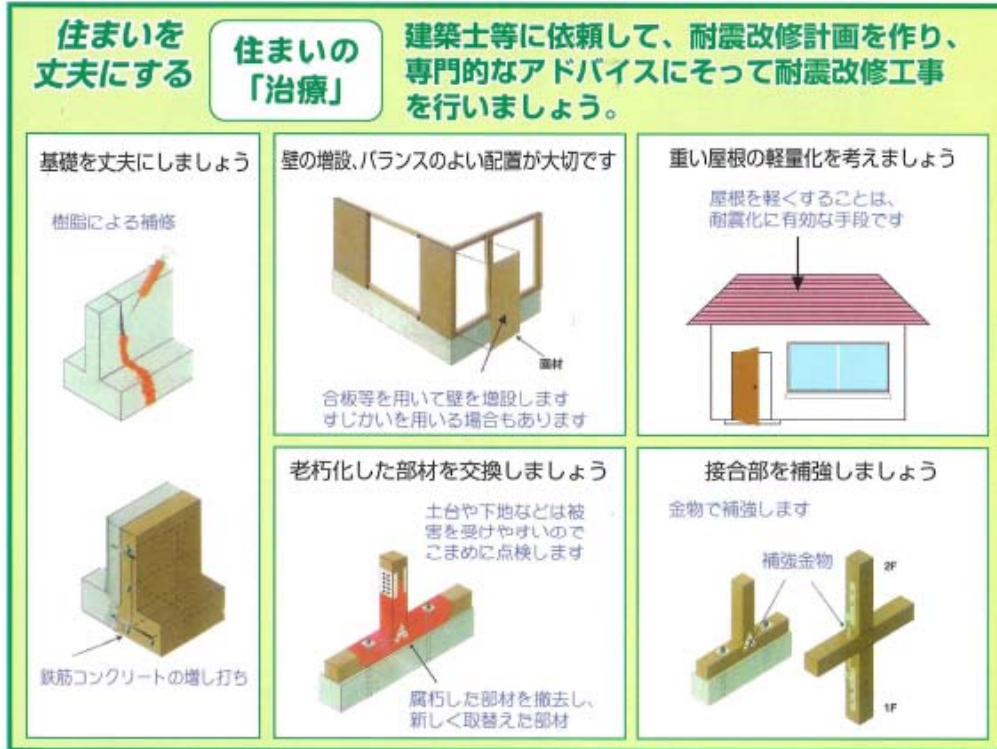


建替え後

■住宅・建築物の耐震化促進、普及啓発【重点】

宇都宮市建築物耐震改修促進計画に基づき住宅・建築物の耐震化を図り、地震時における生命、生活の安全・安心を確保する。

【住まいの耐震化のすすめ（耐震改修の例）】本市作成パンフレットから抜粋



■土地区画整理事業による都市基盤整備の推進

市街化区域内においては、都市基盤が不十分であることから緊急時の避難路や消防活動に資する道路の確保等が懸念される。

災害に強い安全な住まいづくりを目指すため、土地区画整理事業により、広域避難場所への安全な道路の整備を推進し、都市基盤の改善を図る。

・目標値（平成 22 年）：整備延長 2.5km

■狭あい道路拡幅事業の推進

狭あい道路に接して建築物を新築・増築等行なう場合、法に基づき境界線を後退させ、道路としての維持管理を実施することにより、災害に強く、安全で住みよいまちづくりを進める。

■住宅性能表示制度の利用促進

市民が安心して暮らせるよう「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく「住宅性能表示制度」について普及啓発を行い、利用の促進を図る。

※住宅性能表示制度：国が定めた基準に基づき、第三者機関が住宅のもつ性能を客観的に評価する制度

性能表示項目

- ① 地震などに対する強さ（構造の安定）
- ② 火災に対する安全性
- ③ 柱や土台などの耐久性（劣化の軽減）
- ④ 配管の清掃や補修のしやすさや更新対策（維持管理，更新への配慮）
- ⑤ 省エネルギー対策（温熱環境）
- ⑥ シックハウス対策・換気（空気環境）
- ⑦ 窓の面積（光・視環境）
- ⑧ 遮音対策（音環境）
- ⑨ 高齢者や障がい者への配慮（高齢者等への配慮）
- ⑩ 防犯対策

【住宅性能表示の項目】栃木県パンフレットから抜粋

1 構造の安定
地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さ
評価方法 壁量、柱の配置のつりあい等

2 火災時の安全
火災の早期発見のしやすさ、建物の燃えにくさ
評価方法 感知警報装置の設置、延焼のおそれのある部分の耐火時間等

3 劣化の軽減
建物の劣化（木材の腐朽等）のしにくさ
評価方法 防蟻・防蟻装置、皮下・小屋裏の換気等

4 維持管理への配慮
給排水管・給湯管とガス管の日常における点検・清掃・補修のしやすさ
評価方法 地中埋設管の配管方法等

5 温熱環境
冷暖房時の省エネルギーの程度
評価方法 躯体・開口部の断熱等

6 空気環境
内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ及び換気装置
評価方法 居室の内装材の仕様、換気装置等

7 光・視環境
日射や採光を得る開口部面積の多さ
評価方法 居室の床面積に対する開口部面積の割合等

8 音環境
居室のサッシ等の遮音性能
評価方法 サッシ等の遮音等級
※音環境は考慮する方がけ性能評価を望むる選択項目です

9 高齢者等への配慮
バリアフリーの程度
評価方法 部屋の配置、段差の解消、階段の安全性、手すりの設置、通路・出入口の幅員等

10 防犯への配慮
開口部の進入防止対策
評価方法 防犯上有効な建物部品等の設置

〔基本施策〕②環境に配慮した住まいづくりの推進

地球温暖化や異常気象など環境に対応した住まいづくりが求められているため、住宅の耐久性の向上や自然エネルギーの活用促進により、省資源・省エネルギーに配慮した住まいづくりを推進する。

〔主要な取組〕

■住宅用太陽光発電システム設置費補助

太陽光発電システムは、本市の地域特性に適した地球温暖化対策に有効な手段の一つであるため、自ら居住する住宅に太陽光発電システムを設置する者に対し補助を行い、市内における太陽光発電システムの普及を促進する。

【太陽光発電システムを屋根に載せた住宅】

(財)建築環境省エネルギー機構



■高効率給湯器や省エネルギー機器の導入促進

地域における地球温暖化対策として有効である、環境負荷の少ない高効率給湯器や、家電製品の省エネルギー性能が一目で分かる「省エネラベリング制度」普及啓発を行う。

また、家庭・オフィスなどにおけるエネルギー消費量の節約に効果のある取組・工夫や省エネルギー機器の買替え促進に関する情報提供を行う。

■省資源、高耐久化等に配慮した住宅の普及・促進【重点】

環境に配慮した住まいづくりへの社会的な要求から、合理的な断熱工法や太陽熱・風の利用、リフォーム時における省エネ改修など環境負荷の小さな住まいづくりを進めるとともに、良質な住宅のストックとなり得る高耐久化等に配慮した住宅の普及・促進を図る。

〔基本施策〕③既存住宅の有効活用

老朽化した住宅や居住水準の改善を要する住宅・住宅地について、その有効活用を図り機能を向上させるとともに、情報提供の充実化により、良好な居住環境の形成を図る。

〔主要な取組〕

■郊外住宅団地の再生〔新規〕

郊外の住宅団地では、家族の成長等による世帯分離等により、単身世帯や高齢者のみの世帯が増加するとともに空家が目立つなど、地域コミュニティの崩壊が懸念されている。

住宅団地再生のために、住み替えの状況や空家の情報を把握するとともに、その再生に向けた検討を進める。

■住宅リフォーム（住戸改善・修繕，設備改修）の促進【重点】

良質な住宅ストックの形成，維持・向上を図るためには，既存ストックのリフォームの推進は重要である。

耐震改修促進税制（平成 18 年），バリアフリー改修促進税制（平成 19 年度）が創設されていることから，これらの活用を含めたリフォーム促進の検討を図っていく。

※耐震改修促進税制：

個人が一定の区域内において，旧耐震基準（昭和 56 年以前の耐震基準）により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合，当該改修工事に要した費用の 10%相当額（20 万円を上限）を所得税額から控除できる制度。

なお，同様に事業用建築物に係る耐震改修促進税制（10%の特別償却ができる措置）も創設されている。

※バリアフリー改修促進税制：

高齢者が安心して書いて機に自立した生活を送ることのできる環境の整備を促進し，高齢者等の居住の安定の早期確保を図るため，一定のバリアフリー改修工事を行った場合の特例措置。

■分譲マンションの管理適正化

分譲マンションでは，管理組合による適切な維持管理が必要である。

しかし，管理に関する知識やノウハウが不足していること，また，所有者間における温度差など様々な問題を抱えているのが現状である。

今後，適切な維持管理を実施し，老朽化を予防していくことが重要であることから，住戸規模に応じた管理組合活動に対する情報提供や相談体制を充実していく。

(2) 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

市民それぞれのライフスタイルや世帯構成等に対応した多様な居住ニーズが適切に実現される住まいづくりを推進する。

成果指標

成果指標名	現 状	目 標
	平成 15 年	平成 27 年
市民の住宅に対する満足度	59.3%	67%
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率（注）	39.4%	55%

注：「子育て世帯」とは構成員に18歳未満の者が含まれる世帯

〔基本施策〕①多様な居住ニーズに対応した支援の充実

市民の住宅や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、これに対応した住宅の供給や支援の充実化を図る。

〔主要な取組〕

■世帯構成に対応した住み替えの促進〔新規〕

広い持ち家に住む高齢者世帯，狭い賃貸住宅に住む子育て世帯等，居住のミスマッチが見られることから，それぞれの世帯が希望する住居に住めるよう，住み替え策についての検討を行う。

■定住促進のための支援策の構築〔新規〕

団塊の世代等をはじめとしたU J I ターンの促進や若年層の定住促進を図るため，ゆとりある住宅・住宅地の促進を検討する。

■住宅取得者，取得予定者の安心確保の推進【重点】

市民が安心して快適な住宅を確保するため，既存住宅の入居者や，住宅取得を予定している者に対し，建築士や住宅関連事業者など専門家による住宅相談事業を実施する。

〔基本施策〕 ②子育て世帯向けの住環境の整備

子育て世帯が安心して子供を産み育てるため、住宅規模や住宅性能の向上、住環境の整備策など、支援の充実化を図る。

〔主要な取組〕

■地域優良賃貸住宅（一般型）の供給促進【重点】

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、民間事業者による子育て世帯等の入居を対象とした賃貸住宅である、地域優良賃貸住宅（一般型）の供給を促進する。

- ・ 現状値：供給戸数 212 戸（旧特優賃・高優賃）（H19 年度現在）
- ・ 目標値（平成 27 年）：供給戸数 446 戸（一般型，高齢者型）

【一般型の建設事例】



■持家取得に対する支援の充実

子育て世帯における持ち家取得の際の経済的負担を軽減するため、まちづくりなど各種施策と連携した新たな支援策の検討を図る。

■若年夫婦世帯家賃補助の活用

民間賃貸住宅を活用した補助制度である、若年夫婦世帯家賃補助制度受給者のうち、子育て世帯においては、その居住支援を図るため、受給期間の延長等を行っていく。

〔基本施策〕 ③住宅情報の提供体制の整備

市民が安心して住宅の取得やリフォームなどを行い、快適な住生活を送るため、本市の住宅や住環境に対する情報提供体制の充実化を図る。

〔主要な取組〕

■ 県との連携による住宅情報ネットワーク化の推進〔新規〕

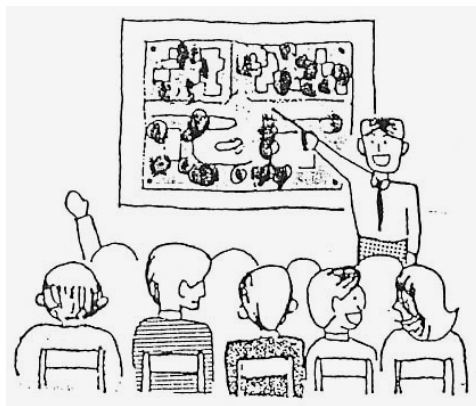
本市の住宅に関する情報について、効率的に情報が提供できるよう、県と連携し情報提供のネットワーク化を推進する。

■ 各種パンフレットの作成・配布

住宅や住環境に関する的確な情報を市民に伝えるため、各種のパンフレットを作成・配布し、情報の共有化を図っていく。

■ 住宅セミナー・出前講座等の開催

住宅・住環境に関する市民の理解・協力を得るため、住宅セミナーや出前講座等を開催し、官民一体となった住環境の向上を促進する。



(3) 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

本市の歴史や自然環境，地域特性など，本市独自の魅力を活かし高める住まいづくりを推進し，本市にとってふさわしい住宅・住環境の形成を図る。

成果指標

成果指標名	現 状	目 標
	平成 15 年	平成 27 年
中心市街地の居住人口	15,956 人 (平成 19 年)	17,600 人
持家率	55.4%	60%
地域まちづくり計画策定取組地域数	0 地域	全地域(39 地域)

〔基本施策〕①中心市街地の活性化に資する居住促進策

中心市街地の活性化を図るため，公的住宅の供給や住宅取得支援など各種施策を充実させるとともに，関連施策との連携を強化するなど，居住促進に向けて総合的に施策を展開する。

〔主要な取組〕

■既成市街地及び中心市街地での居住促進策の構築〔新規〕

既成市街地における新たな居住促進策を構築するため，都市型住宅供給による土地の有効活用を誘導し，地域への専門家の派遣や共同化計画策定の支援等，居住者誘導のための方策を検討する。

また，中心市街地住宅供給のため，まちづくり専門家の派遣や，市街地再開発事業※，優良建築物等整備事業等の適用による建替え，共同化計画策定支援等により都市型住宅の供給促進を図る。

なお，中心市街地においては，土地や建物に関する権利が複雑化し，一個人や一権利者で満足できる建替えや機能の更新が進まない場合があるなど，多くの課題あることから，次の支援策を検討する。

①アドバイザー派遣～まちづくり活動の促進（勉強会・構想検討の支援）～

- ・「商店街の再生と活性化」，「共同化・協調化建替え」「景観まちづくり」，「防災まちづくり」等，地元の要望を受けまちづくりの専門家等を派遣する。
- ・中心市街地において地元の関係権利者が共同事業を考える時に，アドバイザー（再開発プランナー，建築士等）を派遣し，土地の有効活用等のメリットなど事業の判断材料の提供や，相談ができる仕組みを整える。

②共同住宅建設の基本計画・事業計画の策定に対する支援

～事業化促進（共同化等に係る計画作成の支援）～

- ・共同化建替え等を検討する権利者組織（地区内権利者の合意形成を支援する組織）に対し、具体的な基本計画や事業計画の策定に関して支援を行う。

③優良建築物等整備事業など、共同住宅建設に対する支援

～建設及び居住誘導～

- ・良質な住宅を供給し中心市街地の居住促進を図るため、優良建築物等整備事業や地域優良賃貸住宅等を活用した住宅供給誘導策を実施する。

※市街地再開発事業：

都市再開発法に基づき、一定の区域で権利者数等の条件に適合すれば、都市計画決定以降は国・県・市の補助を得ることができ、権利者は権利変換という手法により新しいビルの床を取得できる。

また、保留する床を売却することにより、事業の採算をとる手法。

なお、優良建築物等整備事業は、市街地再開発事業の手続を簡略化した同種の事業。

【中心市街地の航空写真（宇都宮駅東から中心部を望む）】



■住宅取得等に対する支援策の構築〔新規〕

中心市街地の定住を促進し、活気と賑わいに満ち溢れた中心市街地を形成するため、住宅の取得や既存住宅のリフォーム等に対する支援策を構築する。

■若年夫婦世帯家賃補助の実施【重点】

本市の中心市街地は、都市機能の郊外分散化などに伴い空洞化が進み、年々居住人口が減少している。

特に、子育て世代の人口減少が著しく、この世代の人口を回復させ、魅力ある中心市街地へと再生を図ることが緊急の課題であることから、民間賃貸住宅のストックを活用した家賃補助を実施する。

■地域優良賃貸住宅の活用

地域優良賃貸住宅の認定要件の緩和や上乗せ補助を実施することにより、中心市街地における居住促進を図る。

〔基本施策〕 ②良好な住環境基盤の形成

良好な住環境基盤の形成を図るため、良質な住宅・住宅地の誘導を図るとともに、まちづくりと連携した住環境づくりを推進する。

〔主要な取組〕

■市街地再開発事業の推進【重点】

市街地再開発事業の実施により、中心市街地に安全で快適な生活を送るための良好な居住環境を整備する。

- ①馬場通り西地区（完成目標年度：平成 22 年度，目標住宅戸数：165 戸）
- ②駅西口第四 B 地区（完成目標年度：平成 22 年度，目標住宅戸数：約 80 戸）
- ③千手・宮島地区（完成目標年度：平成 23 年度，目標住宅戸数：約 170 戸）
- ④その他の地区（完成目標年度：平成 27 年度まで，目標住宅戸数：約 200 戸）

- ・ 現状値：供給戸数 168 戸（平成 18 年度末現在）
- ・ 目標値（平成 27 年）：供給戸数 800 戸

【馬場通り西地区（実施中）】



【宇都宮駅西口第四 B 地区（実施中）】



■土地区画整理事業の推進【重点】

市街化区域内における、緊急時の避難路や消防活動に資する道路の確保等，災害に強い安全な住まいづくりを目指し，土地区画整理事業を推進する。

- ・ 現状値：整備面積 累計 1,895ha（平成 18 年度末現在）
- ・ 目標値（平成 24 年）：整備面積 累計 2,128ha

【鶴田第一土地区画整理事業 （施行期間平成 5 年度～平成 21 年度）】



■良好な住宅地形成のための地区計画・建築協定等の活用

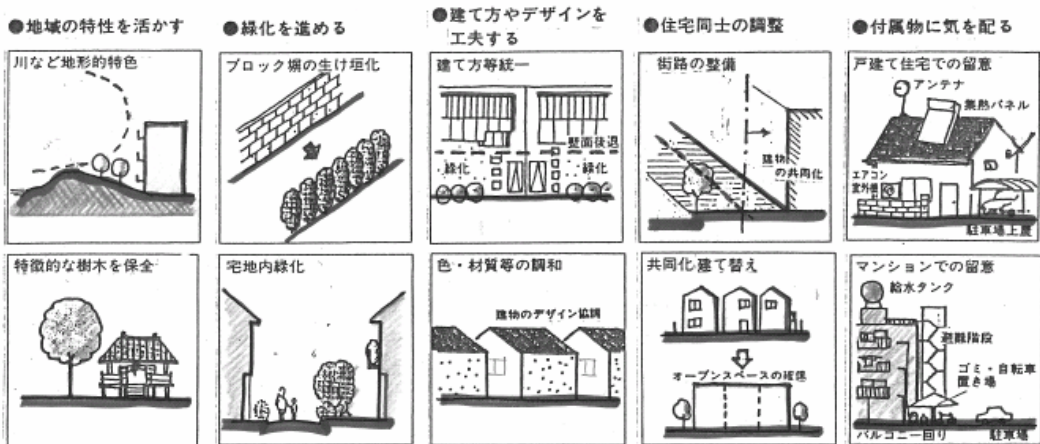
良好な居住環境の形成・維持等を図るため、地区レベルの観点から地区固有の課題に対応したきめこまやかな土地利用の規制誘導が図られるよう地区計画制度の活用を促進する。

また、住宅地としての環境又は商店街としての利便性を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため建築協定等を活用し良好な住宅地を形成する。

【地区計画と建築協定】

	地区計画	建築協定
① 根拠法	都市計画法	建築基準法
② 性格	公的(都市計画)	私的な契約
③ 主体	宇都宮市	地元の建築協定運営委員会
④ 手続	住民意向の反映	区域内の土地所有者等の合意
⑤ 区域の設定	一定規模の地区(街区)単位	土地所有者の敷地単位(一定の区域)
⑥ メリット	都市計画決定後は市が運営	地元意向により多くの内容取り決め可
⑦ 期限	特になし(半永久的)	協定者が任意に設定(一般に10年)

【整備のイメージ】



〔基本施策〕 ③地域特性を活かした住環境の形成

良好な住宅・住環境を形成するため、周辺環境との調和に配慮した整備事業等を進めるとともに、地域資源の活用や規制・誘導策の実施により、地域特性を活かした住まいづくりを推進する。

〔主要な取組〕

■宇都宮らしい住宅・住環境の推進〔新規〕

本市は、大谷石や杉・檜など、歴史的、文化的な資源を有している。これら地域資源の活用を図り、宇都宮らしい住宅・住環境の形成を促進することにより、本市の魅力を高める。

また、市、市民、住宅・住環境に関する専門家が一体となり、取り組めるような、情報交換の場の構築を検討する。

■地区計画の活用

良好な居住環境の形成・維持等を図るため、地区レベルの観点から地区固有の課題に対応したきめこまやかな土地利用の規制誘導が図られるよう地区計画制度の活用を促進する。

- ・ 現状値：地区計画の決定数 19 地区（平成 19 年度末現在）
- ・ 目標値（平成 24 年）：地区計画の決定数 24 地区

【地区計画の街並み（市内住宅地事例）】



■景観計画の活用【重点】

景観法の柱である「景観計画」を活用することにより、法に裏付けされた規制・誘導を実現し、本市の景観施策の継続性を担保するとともに、市民や事業者の景観に対する意識を高め、良好な景観の保全・創出を図る。

■緑地協定の活用

緑地協定を活用し、街ぐるみで計画的な緑化を行うことにより、地域における環境・景観レベルの向上を図る。

※緑地協定：

土地所有者等の合意によって緑地の保全や緑化に関する協定を締結する制度であり、45条協定（全員協定）と54条協定（一人協定）がある。

緑地協定で定める内容は、保全又は植栽する樹木等の種類・場所やさくの構造、有効期間、その他緑地の保全又は緑化に関する事項等であり、協定を締結した後、当該区域内の土地所有者となった者へもその効力が及ぶもの。

■地域まちづくり計画による住民の自主的な活動支援【重点】

住民自治の実現を目指し、地域自らが課題の発見とその解決に取り組む地域づくり活動を支援している。

今後、地域の目指すべき姿・将来像となる『地域ビジョン』を地域において共有し、実現に向けて必要な事業・活動を計画的に取り組むために『地域まちづくり計画』の策定を進め、その計画に基づいて地域の個性や特性を活かした魅力ある地域づくりを一体的に推進していく。



〔基本施策〕④市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進

市民自らが主体となって住まいづくりを進めるため、市民・行政・民間が連携し、安心して快適に暮らせるための住宅・住環境づくりを進める。

〔主要な取組〕

■地域コミュニティの形成や地域まちづくり活動の支援

現在、自治会への加入率が年々低下するなど、地域の連帯感・一体感が薄れている。

地域まちづくりには多くの人達はその活動にかかわることが重要であり、その活動をとおして地域コミュニティが形成され、『自分たちのまちは自分たちでつくる』という意識の醸成が図られる。

そのため、市は地域担当職員による日常的な支援をはじめ、地域まちづくりの活動拠点整備や財政支援のあり方検討など、活動しやすい環境整備に努め、地域まちづくり組織の活動を支援していく。

■住宅・住環境づくりに積極的に取り組むまちづくり団体に対する支援

本市の地域の実情に応じた住宅・住環境づくりに積極的に取り組むNPO法人やまちづくり団体等の活動に対する支援策を検討する。

■コーポラティブ住宅の普及啓発

既成市街地に共通の住意識を持つ居住者が、新たなコミュニティを形成し満足して生活できる共同住宅を実現するため、住民が主体の共同住宅づくりであるコーポラティブ住宅の普及啓発を行う。

※コーポラティブ住宅：

居住者が共同して計画段階から参画して専門家と共につくりあげていく住宅。

(4) 安定した生活を営む住まいづくり

市民誰もが自立した生活を送るため、高齢者や障がい者世帯、低所得者の居住の安定を確保を図ることにより、安定した生活を営む住まいづくりを推進する。

成果指標

成果指標名	現 状	目 標
	平成 15 年	平成 27 年
最低居住面積水準未満率	3.6%	早期解消
高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化率（注）	23%	75%
高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化率（注）	5%	25%

注：「一定のバリアフリー化率」とは2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消を施すもの

「高度のバリアフリー化率」とは2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下の幅のいずれにも該当するもの

【基本施策】①高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくり

高齢者や障がい者が安心して暮らすため、身体機能に配慮した住宅の供給・支援策の充実を図り、快適に生活できる住まいづくりを進める。

【主要な取組】

■高齢者にやさしい住環境整備事業【重点】

住宅の高齢者の住宅改良経費の一部を補助することにより、高齢者の住環境の整備を促進する。

対象者：住宅改良が必要な在宅の65歳以上の要介護認定者（所得制限有り）。

対象工事：既存住宅の居室・浴室・便所・台所・玄関、連絡通路の改良

補助額：補助対象工事費の3/4（限度額900,000円）

- ・ 現状値：補助件数35件 累計430件（平成18年度末現在）
- ・ 目標値（平成27年）：補助件数50件 累計880件

■シルバーハウジング・プロジェクト住宅の供給促進【重点】

高齢者の居住の安定と社会福祉の増進に寄与するため、福祉施策と連携し、高齢者の生活特性に配慮した住宅仕様や設備、生活相談員の配置、生活団らん室の設置等がされたシルバーハウジング・プロジェクト住宅の供給を促進する。

なお、市営住宅の建替えに併せ供給することとする。

- ・ 現状値：供給戸数72戸（平成19年度末現在）
- ・ 目標値（平成27年）：供給戸数96戸

■地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給促進

高齢者世帯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、民間事業者によるバリアフリーなど一定の基準を満たし、高齢者等の入居を対象とした賃貸住宅である、地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給を促進する。

【高齢者型の建設事例】



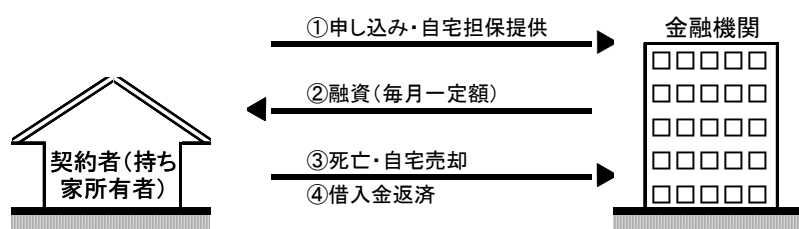
■リバース・モーゲージ制度の普及啓発

持ち家はあっても金融資金は少なく、年金収入も少ない高齢者が、住み慣れた自宅で住み続けることができるよう、県社会福祉協議会（支部）が実施するリバースモーゲージ制度※の普及啓発を促進する。

※リバースモーゲージ制度：

持ち家など居住用資産を担保として、自治体や金融機関から定期的に生活資金を受け取る形で融資を受け、死亡したときに担保物権を処分して借入金を一括返済するしくみ。

【リバースモーゲージの仕組み】



■重度身体障がい者住宅改造費補助

重度の身体障がい児（者）の日常生活を容易にするため、玄関、廊下、寝室、台所、浴室等の住宅の増改築工事や、福祉機器の設置などにより生活環境の改善を図る。

■身体障がい者向け公営住宅供給促進

身体障がい者が自立した生活を送ることができるよう、身体障がいの事情に配慮した設備等を備えた公営住宅を、市営住宅の建替えに併せ供給する。

〔基本施策〕②住宅セーフティネット機能の向上

市民誰もが自立した生活を送るため、市営住宅や民間賃貸住宅の有効活用など、住宅施策と福祉関連施策が連携した支援策を実施することにより、住宅セーフティネット機能の向上を図る。

〔主要な取組〕

■あんしん賃貸支援事業の活用〔新規〕

高齢者や障がい者等のうち、自立した生活を営むことのできる者に対し、「あんしん賃貸住宅支援事業」を活用し、入居の受入れを登録した民間賃貸住宅の情報を提供することにより、居住支援を行う。

■市営住宅ストックの有効な活用

修繕・改修が必要な既存住宅について、総合的かつ計画的なリフォーム・住戸改善等により、高齢者世帯や子育て世帯等に配慮した整備を行う。

また、全面的なリフォームやエレベーターが設置されていない既存団地へのエレベーターの設置等により、住戸の安全性や居住性を向上させ、住宅ストックとしての有効な活用を図る。

■市営住宅の計画的な建替え【重点】

老朽化が進み居住水準が著しく低下した市営住宅について、計画的な建替えにより居住環境の向上を図る。

なお、各団地の管理戸数は現状維持を基本とするが、団地規模や地域性、効率性などを考慮し、適宜、管理戸数の調整を図った上で建替えることとする。

住宅の構造等については、耐震性に優れ、省エネルギーに対応した仕様に努めるとともに、段差解消など住戸のバリアフリー化やユニバーサルデザイン化の導入を推進する。

また、公共施設等の併設やまちづくりとの連携、PFIや借上げ・買取等、民間活力の導入の可能性等について検討を行うこととする。

計画期間における建替予定団地

・富士見団地，宝木団地

■ 公営住宅の適切な管理，供給【重点】

公営住宅の供給にあたっては，市場において自力では適正な水準の住宅を適正な負担で確保することが困難と見込まれ，公的な支援により居住の安定を図る必要がある世帯数を把握し，真にそれを必要とする住宅困窮者等に対し，供給を図っていく。

また，高額所得者や収入超過者，使用料滞納者等への指導を徹底し，入居の公平性を確保するなど適切な管理を行うとともに，DV被害者など緊急的な住宅困窮者に対する住宅セーフティネット機能の充実を図ることとする。

なお，計画期間内における市内の公営住宅の供給目標量については，県と連携・整合性を図った上で，既存の公営住宅の空家の募集戸数，及び建替えによる建設戸数を合計したものとする。

計画期間における公営住宅の供給目標量 4,300 戸
(平成 20～27 年の 8 年間)

【上原市営住宅（3号棟）】



【山王市営住宅（15号棟）】

