

宇都宮市住生活基本計画

平成26年3月

宇都宮市

目次

第1章 住生活基本計画の目的と位置づけ

- 1 計画策定の背景と経緯…………… 3
- 2 計画策定の目的…………… 4
- 3 計画の位置づけ…………… 4
- 4 計画の期間…………… 4

第2章 現状と課題

- 1 人口・世帯の動向等…………… 7
- 2 住宅・住環境の状況…………… 10
- 3 地域別の状況…………… 15
- 4 住宅・住環境に関する意識…………… 19
- 5 現行計画の評価…………… 25
- 6 住宅・住環境を取り巻く課題…………… 27
- 7 重点課題…………… 31

第3章 基本理念・基本目標

- 1 基本理念…………… 35
 - 2 基本目標…………… 36
-

第4章 住宅施策の展開

1 計画の体系	39
基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり	40
基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり	42
基本目標3 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり	44
基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり	47
基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり	49
2 重点取組	51
(1) 街なか居住の推進	51
(2) 既存住宅ストックの活用	52
(3) 住宅セーフティネット機能の向上	53

第5章 計画の推進に向けて

1 関係機関等との連携	57
2 計画の進行管理	58

資料編

1 住宅政策の動向	61
2 住環境関連データ	64
3 計画策定の経緯	81
4 用語集	84

第1章 住生活基本計画の目的と位置づけ

第1章 住生活基本計画の目的と位置づけ

1 計画策定の背景と経緯

本市では、平成25年3月、目指すべきまちづくりの実現に向け、第5次総合計画の基本計画を改定し、将来にわたり持続的に発展していくために、公共投資と民間活力を組み合わせ、**「ネットワーク型コンパクトシティ（連携・集約型都市）」**※を長期的に形成するまちづくりを進めています。このなかで、住宅地については、地域の特性に応じた良好な住宅地の形成を図ることとし、中心市街地においては、多様な用途に対応した複合的で高度な土地利用により、多様なニーズに応じた誰もが暮らしやすい住環境の創出を図ることを目指しています。

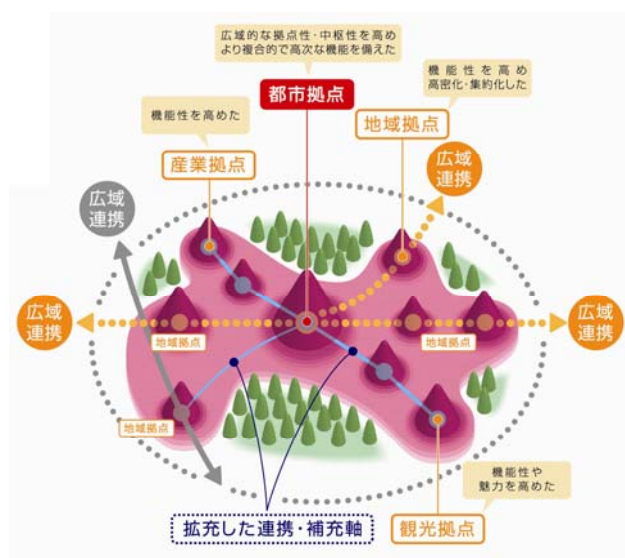
これまでの住宅政策を振り返ると、戦後の復興期や高度経済成長期には、住宅不足に対する住宅供給政策が展開され、住宅の量的な充足が図られてきました。その後、社会構造・家族構成の変化、住宅に対する価値観の多様化に応じ、住宅政策に求められるものも量的なものから質的なものへと変化が生じました。

こうした中、本格的な人口減少社会、少子・高齢社会の到来や、地球温暖化・資源・エネルギー問題の深刻化など、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化し、国は、平成18年、国民の豊かな住生活を実現するため『住生活基本法』を制定しました。

この『住生活基本法』の制定により、住宅政策は「量の確保」から「質の向上」へと大きく転換し、住宅ストックや住宅市場が重視され、福祉やまちづくりとの連携、地域の実情を踏まえたきめ細かな対応などが基本方針として示されました。

その後、国では平成18年9月に住生活基本計画(全国計画)、栃木県では平成19年2月に栃木県住宅マスタープラン(栃木県住生活基本計画)を策定し、様々な住宅政策が総合的かつ計画的に展開されており、また、国においては、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」の制定、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正など、各種住宅施策の充実が図られています。

※ネットワーク型コンパクトシティのイメージ



資料：第5次宇都宮市総合計画

2 計画策定の目的

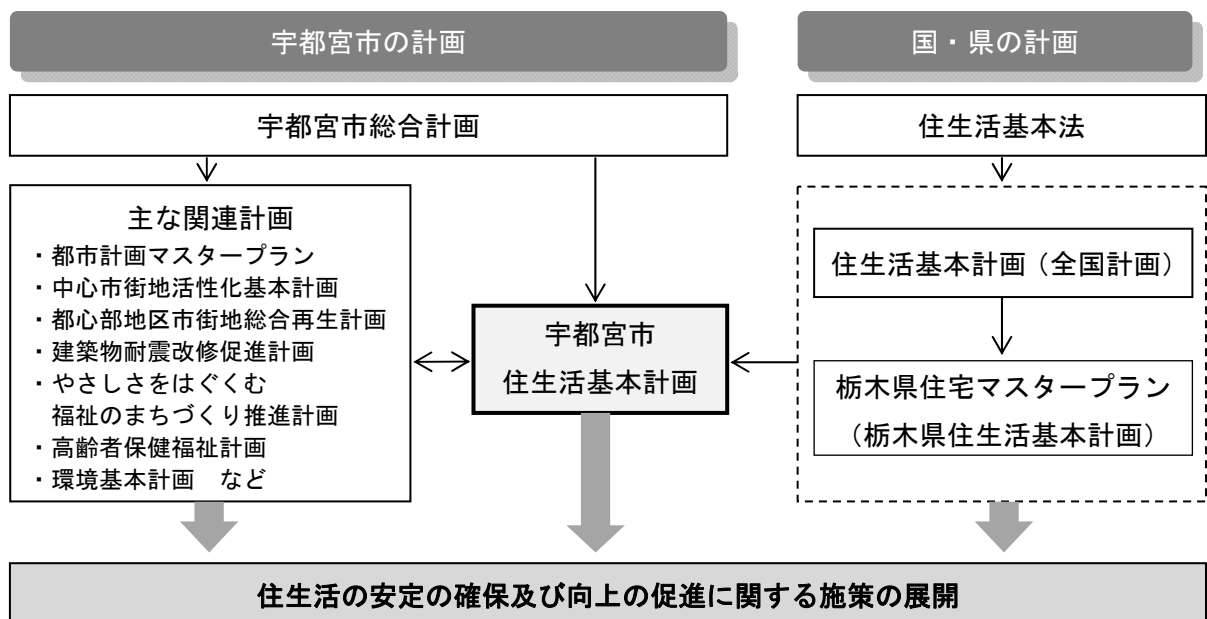
本市では、平成20年3月に「宇都宮市住生活基本計画」を策定し、安全で環境にやさしい住まいづくりや既存住宅の有効活用など住生活に係る施策を総合的かつ計画的に展開してきました。

このような中、人口減少・少子高齢化は急速に進行し、住宅政策においてもこうした変化に的確に対応することが求められ、また、安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築など各種施策の充実を図るため、国では平成23年3月に新たな住生活基本計画（全国計画）を、県では平成24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。

本市においても、平成20年の計画策定以降に生じた社会経済情勢の変化などに伴う新たな課題に対応するとともに、本市の住宅事情、まちづくりの方向性を踏まえ、住生活基本法に掲げられた基本理念や基本的施策を具現化し、市民の住生活の安定・向上のための施策を総合的かつ計画的により一層推進するため、現行計画を見直し、新たに「宇都宮市住生活基本計画」を策定します。

3 計画の位置づけ

本計画は、「第5次宇都宮市総合計画」（目標年次：平成34年度）の分野別計画として策定します。また、国及び県の「住生活基本計画」を踏まえ、基本的な部分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。



4 計画の期間

本計画の計画期間は、平成26年度から平成34年度までの9年間とします。

第2章 現状と課題

第2章 現状と課題

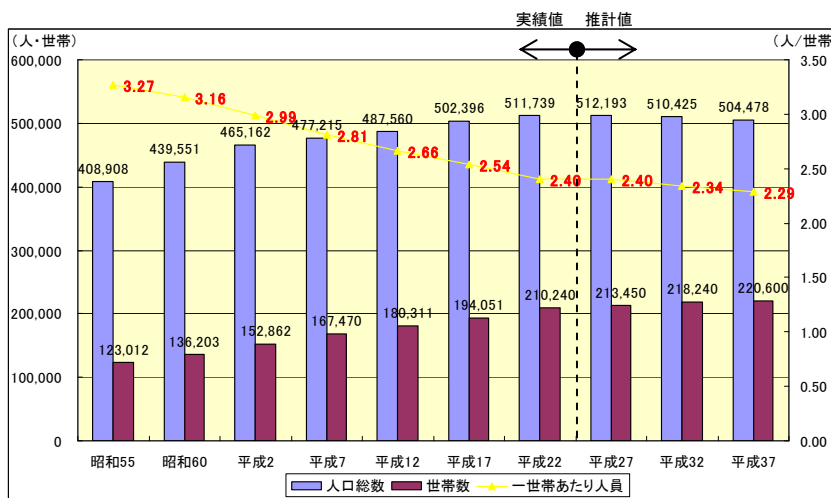
計画の策定にあたり、人口・世帯の動向、住宅・住環境の状況、地域別の状況、住宅・住環境に関する意識等を総合的に把握し、住宅・住環境を取り巻く課題を整理します。

1 人口・世帯の動向等

(1)人口, 世帯数, 世帯人員の推移及び予測

- ・平成22年の本市の人口は約51万2千人、世帯数は約21万世帯であり、一世帯当たりの人員は2.40人となっています。30年間で人口は約10万3千人、世帯数は約8万7千世帯増加していますが、一世帯当たりの人員は約0.9人減少しています。
- ・人口は平成27年にピークを迎え、その後減少に転ずるものと見込まれます。また、世帯数は今後も増加することが見込まれますが、一世帯あたりの人員数は減少することが見込まれます。

【図1】人口, 世帯数, 世帯人員の推移及び予測

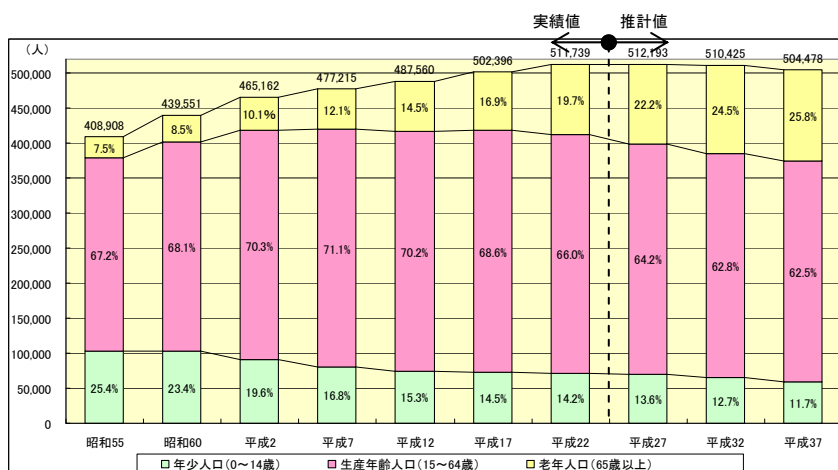


資料：(実績値) 国勢調査, (推計値) 本市推計

(2)年齢別人口の推移及び予測

- ・平成22年の年齢別人口は年少人口割合(0~14歳)が14.2%、生産年齢人口割合(15~64歳)が66.0%、老年人口割合(65歳以上)が19.7%となっています。30年間で年少人口の割合は減少する一方、老年人口の割合は増加しています。
- ・今後、少子・高齢化の急速な進行により、平成37年の老年人口割合は25.8%(総人口の1/4)へ高まることが見込まれます。

【図2】年齢3区分別人口の推移及び予測

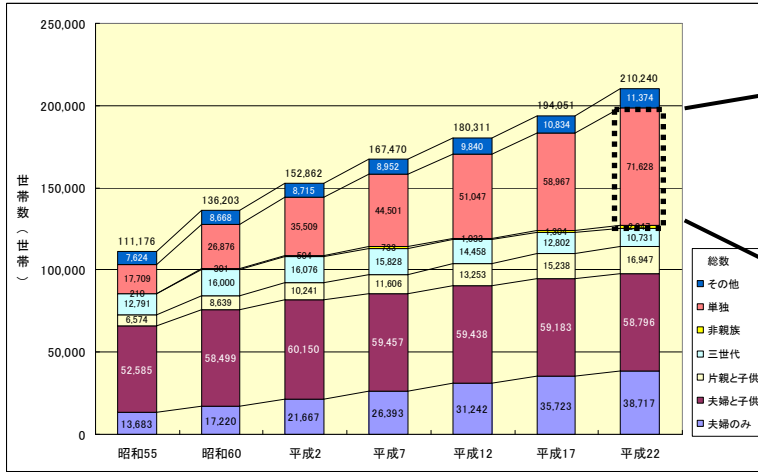


資料：(実績値) 国勢調査, (推計値) 本市推計

(3)世帯構成別世帯数の推移

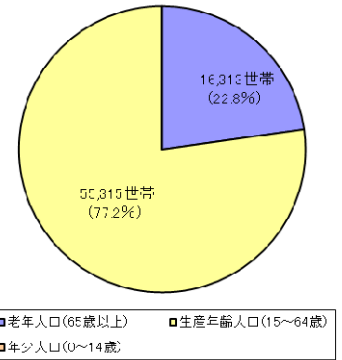
- ・平成22年の単独世帯は約7万2千世帯で、30年間で約4倍に増えています。
- ・このうち65歳以上の単独世帯は約1万6千世帯で、単独世帯総数の22.8%を占めています。

【図3】 世帯構成別世帯数の推移



資料：国勢調査

【図4】 単独世帯の年齢3区分別割合

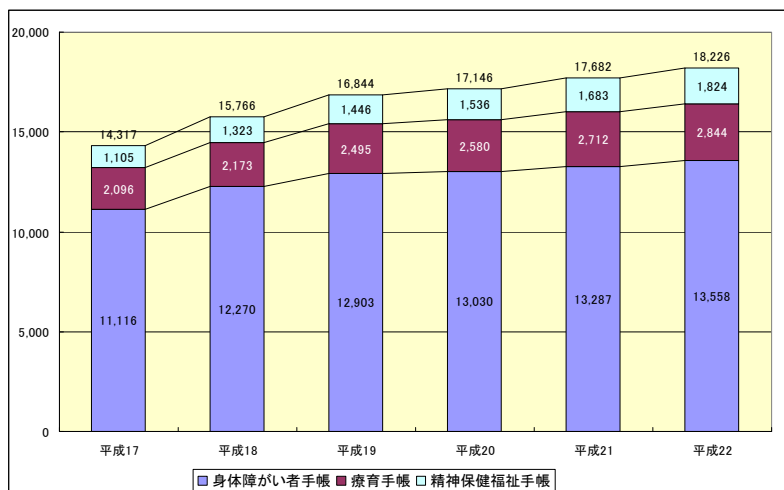


資料：第5次宇都宮市総合計画
改定基本計画

(4)障がい者数の推移

- ・身体・知的・精神障がい者ともに増加傾向が見られ、平成22年には約1万8千人となっています。

【図5】 障がい者（身体・知的・精神）手帳交付者数の推移

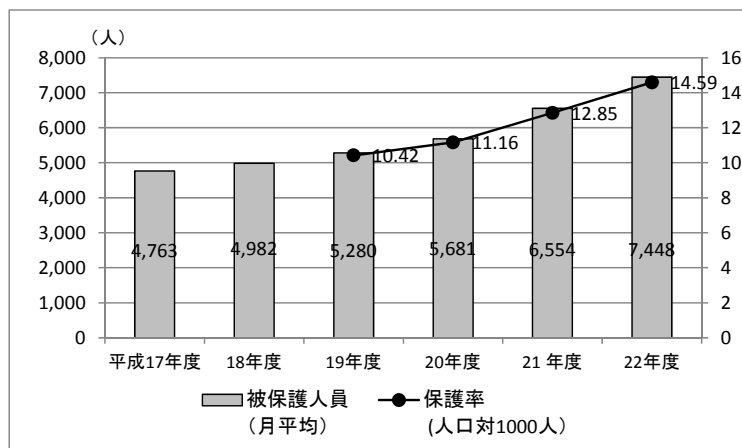


資料：市障がい福祉課資料
(各年4月1日現在)

(5)生活保護被保護人員の推移

- ・生活保護被保護人員は年々増加しており，平成22年度には月平均約7,400人，年度延人員約8万9千人となっています。
- ・保護率（人口千人あたりの生活保護被保護人員数）も年々増加しており，平成19年度には10.42でしたが，平成22年度には14.59となっています。

【図6】生活保護被保護人員（月平均）及び保護率の推移

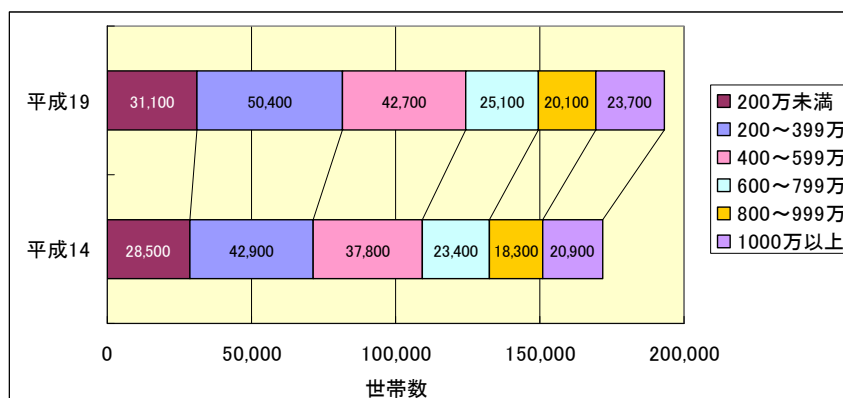


資料：生活福祉課資料

(6)世帯所得別世帯数の推移

- ・世帯所得別世帯数を見ると，年間所得が400万円未満の世帯が微増しており，平成19年度には，約81,500世帯となっています。
- ・年間所得が200万円から399万円の世帯が一番多くなっています。

【図7】世帯所得別世帯数の推移



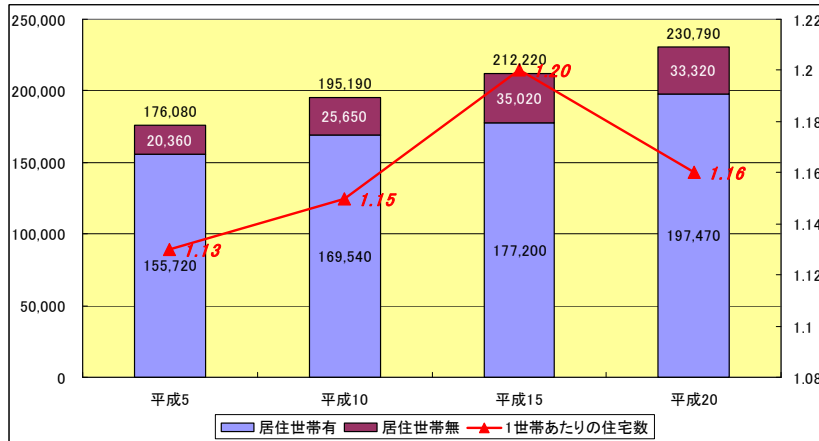
資料：就業構造基本調査

2 住宅・住環境の状況

(1)住宅ストック

- 住宅数は世帯数の増加に伴い、平成20年には230,790万戸となり、1世帯あたりの住宅数は1.16戸となっています。

【図8】 住宅数と1世帯あたりの住宅数の推移

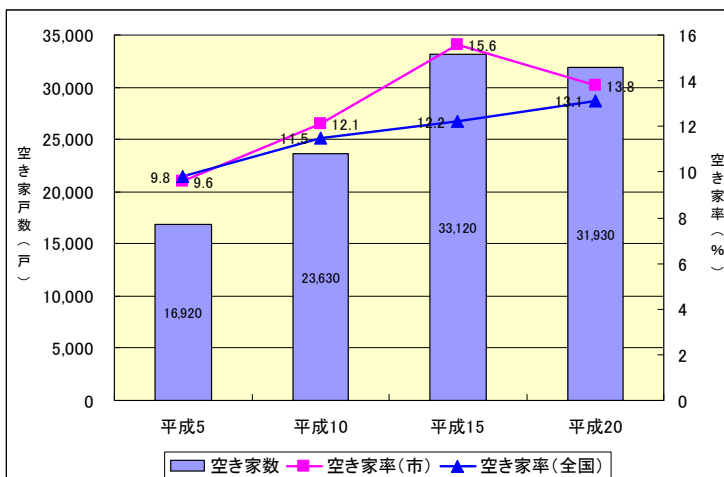


資料：住宅・土地統計調査

(2)空き家数

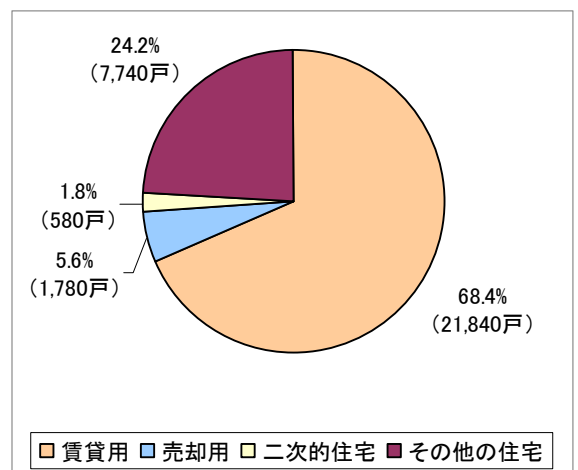
- 平成20年の住宅数のうち空き家は31,930戸で、空き家率は13.8%となっています。
- 空き家のうち賃貸・売却用は74.0%で、「その他の住宅（長期にわたって不在や建替等のために取り壊すことになっている住宅）」は24.2%（空き家全体の約1/4）となっています。

【図9】 空き家数、空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

【図10】 空き家の内訳



資料：H20 住宅・土地統計調査

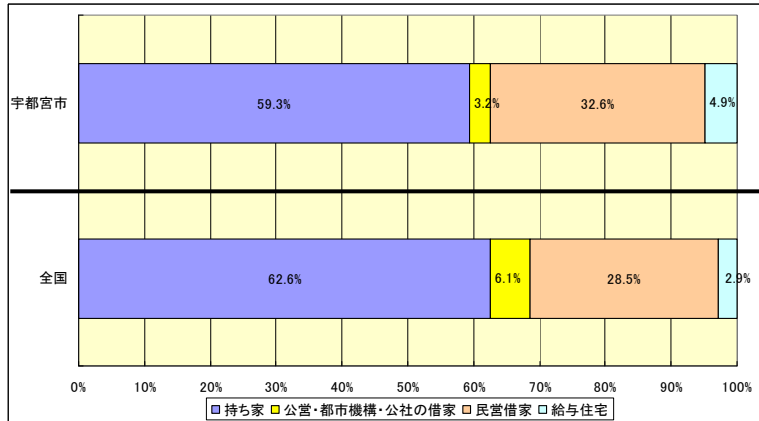
※空き家の種類

- 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- 二次的住宅：週末や休暇時に避暑・避寒・保養等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、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りする等たまに寝泊りする人がいる住宅
- その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替等のために取り壊すことになっている住宅など

(3)所有関係

- ・平成22年の本市の持ち家の割合は、59.3%となっています。

【図11】所有関係別世帯の割合

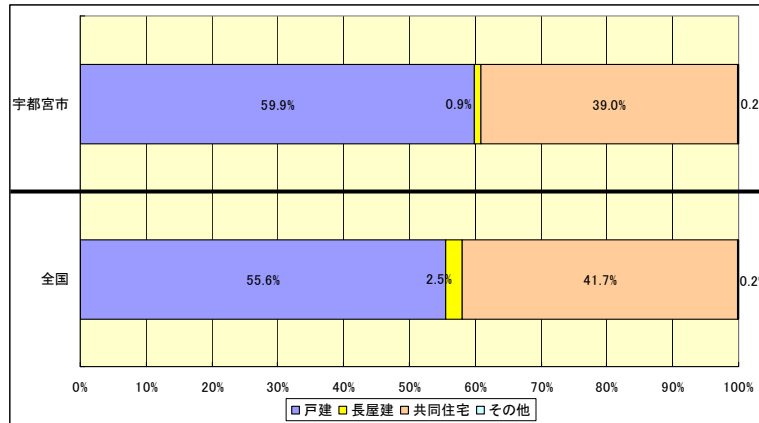


資料：H22 国勢調査

(4)建て方

- ・平成22年の本市の一戸建の割合は、59.9%となっています。

【図12】建て方別世帯の割合

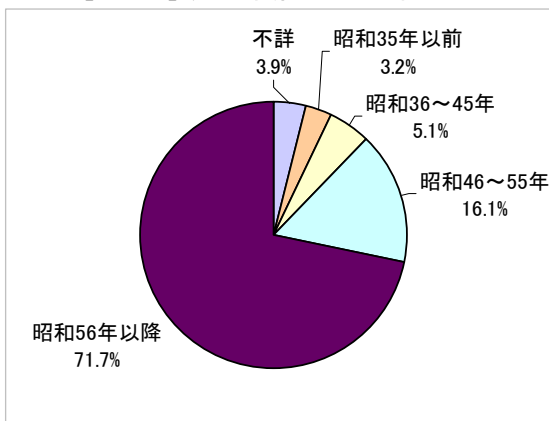


資料：H22 国勢調査

(5)建築時期・耐震化の状況

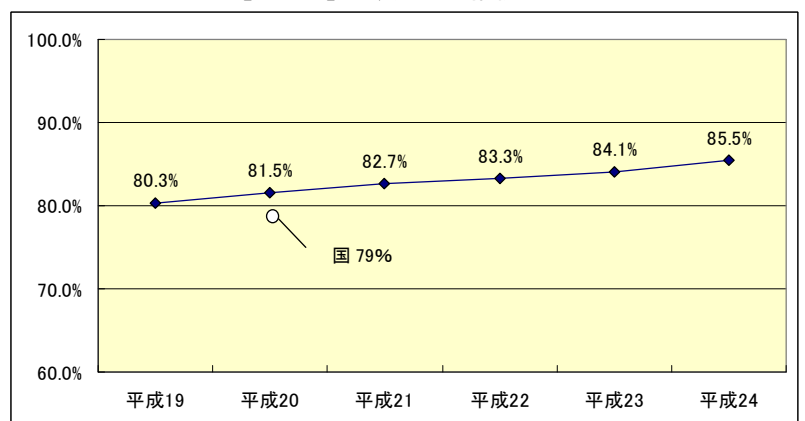
- ・建築時期を見ると、昭和56年以降に建築された住宅は71.7%となっており、新耐震基準を満たす比較的新しい住宅ストックが多い状況となっています。
- ・住宅の耐震化率は毎年上昇し、平成24年には85.5%となっています。また、平成20年では全国平均を上回っています。

【図13】建築時期別住宅の割合



資料：H20 住宅・土地統計調査

【図14】耐震化率の推移

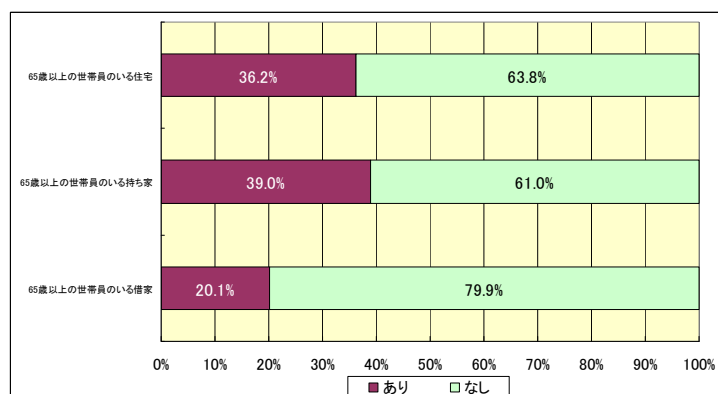


資料：市建築指導課資料
H20 住宅・土地統計調査

(6)高齢者が居住する住宅のバリアフリー設備の導入状況

- ・高齢者の居住する住宅で一定のバリアフリー設備を導入している割合（一定のバリアフリー化率）は36.2%となっています。
- ・借家に比べ持ち家の方がバリアフリー設備を導入している割合が高くなっています。

【図15】高齢者が居住する住宅の一定のバリアフリー設備の有無別割合



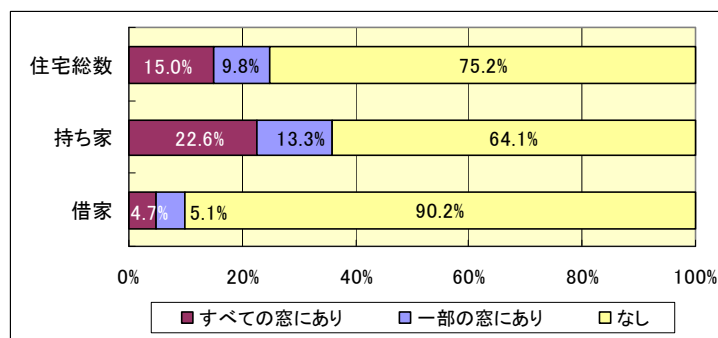
資料：H20 住宅・土地統計調査

※一定のバリアフリー化：2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消が施されているもの。

(7)省エネルギー設備の導入状況

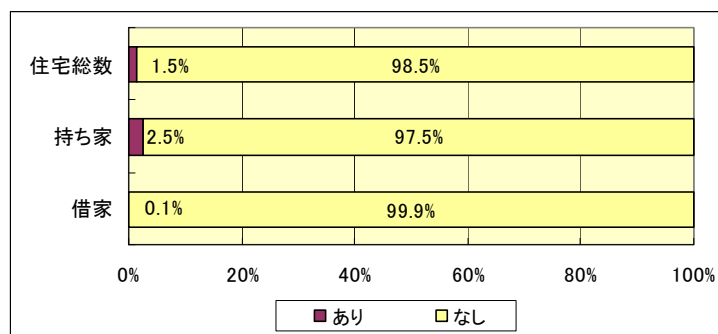
- ・二重サッシ又は複層ガラスの窓を導入している住宅(すべての窓または一部の窓にあり)の比率は24.8%となっています。
- ・太陽光を利用した発電機器を導入している住宅の比率は1.5%となっています。
- ・いずれの設備も借家より持ち家の方が普及しています。

【図16】二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況率



資料：H20 住宅・土地統計調査

【図17】太陽光を利用した発電機器の有無別住宅比率

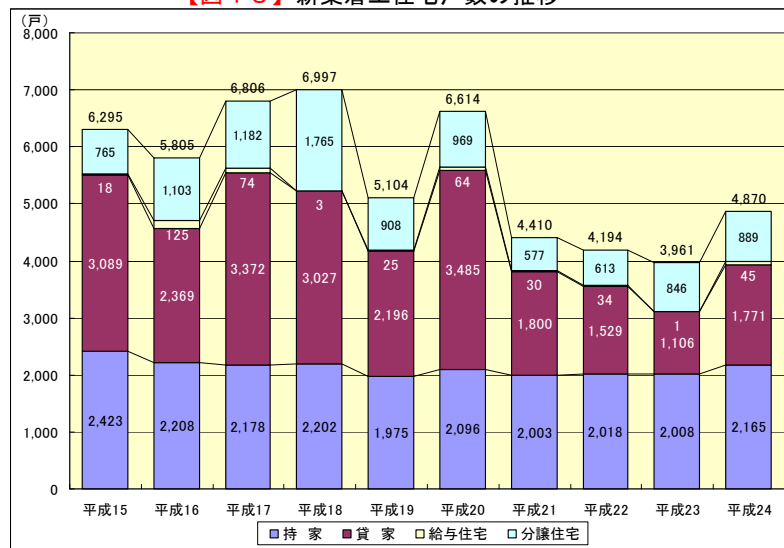


資料：H20 住宅・土地統計調査

(8)住宅市場の状況

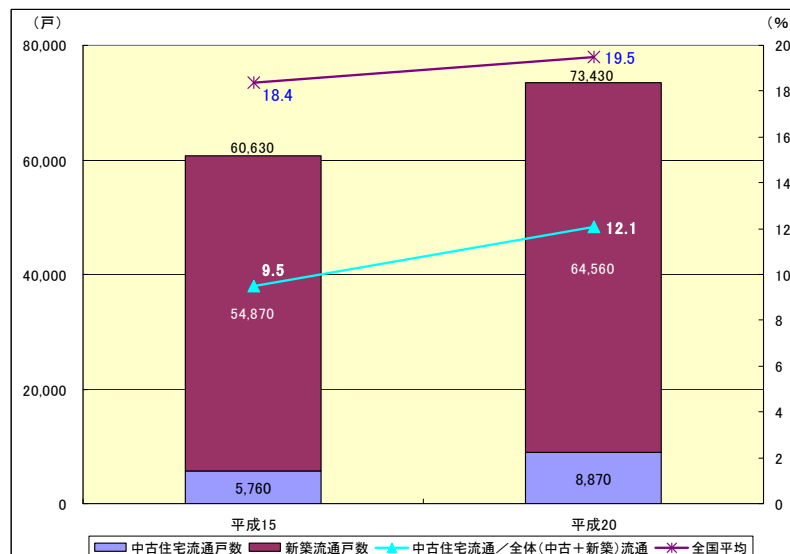
- 平成24年の新築着工住宅戸数は、4,870戸となっています。
- 持家及び給与住宅、分譲住宅は概ね横ばいで、貸家は平成20年から減少傾向でしたが、平成24年は回復しています。総数は、年度によってばらつきがあるものの、平成20年以降の減少傾向からは回復の兆しが見られます。
- 中古住宅の流通戸数は新築住宅の流通戸数に比べて少ない状況となっています。
- 住宅流通総数に占める中古住宅流通戸数の割合（中古住宅流通シェア）は上昇していますが、依然として低い状況であり、全国平均を下回っています。

【図18】新築着工住宅戸数の推移



資料：国土交通省総合政策局情報安全・調査課建設統計室「建築着工統計調査」
栃木県県土整備部住宅課「新築住宅着工統計年報」

【図19】住宅流通総数に占める中古住宅流通戸数の割合の推移

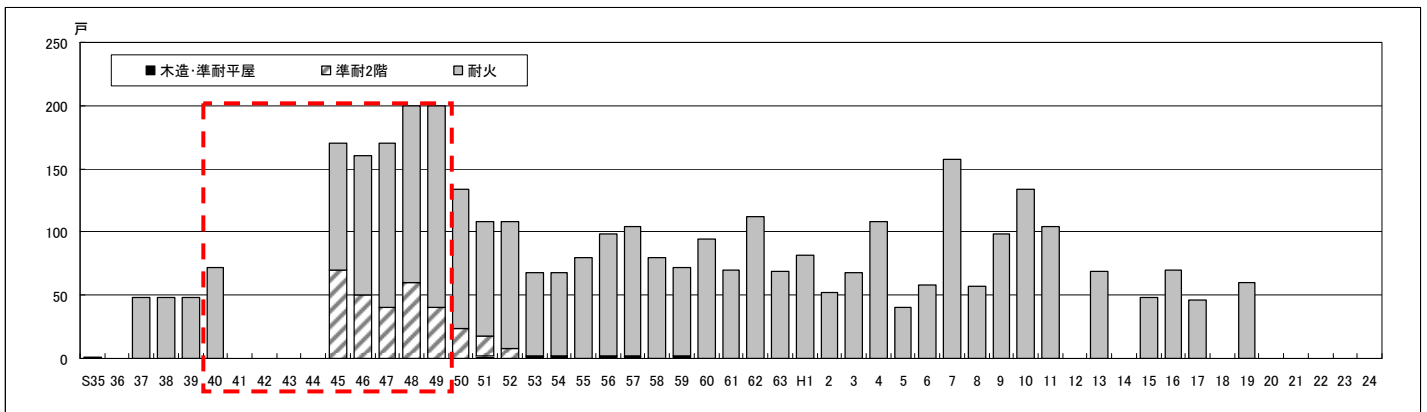


資料：住宅・土地統計調査

(9)公営住宅の状況

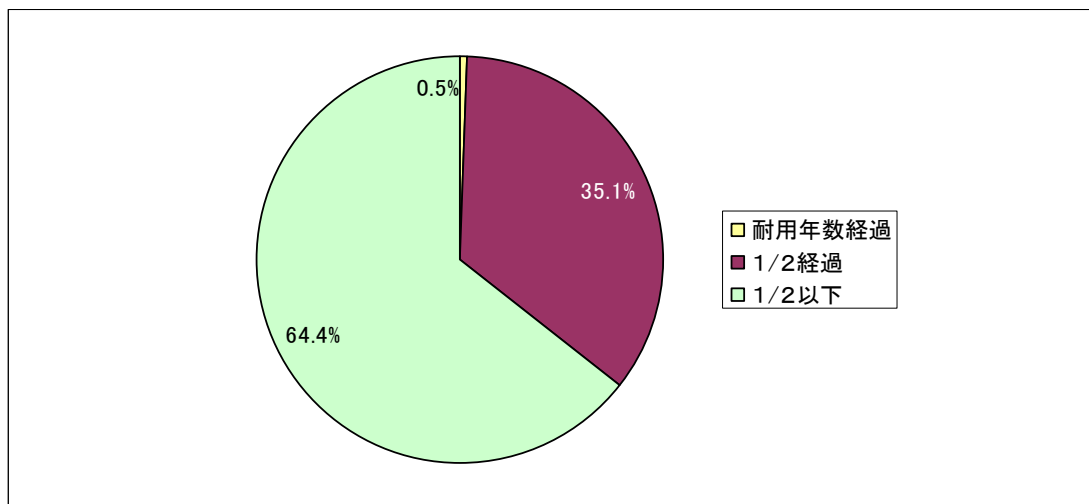
- ・本市には市営住宅3,633戸, 県営住宅3,428戸, 計7,061戸の公営住宅があります。
- ・市営住宅の建築時期を見ると, 昭和40年代がもっとも多く, 平成20年以降建設されておらず, 老朽化が進んでいます。
- ・建替えや大規模改修の目安となる耐用年数の1/2を経過する割合は, 35.1%となっています。

【図20】市営住宅の建設年度別構造別の推移



資料：市住宅課資料

【図21】市営住宅の耐用年数経過状況



資料：市住宅課資料

3 地域別の状況

(1) 地域別の人口動向

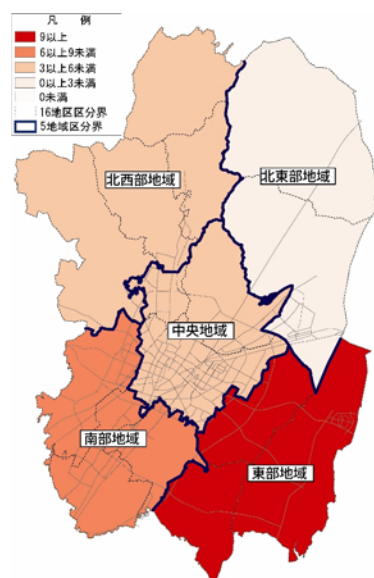
- ・人口密度は中央地域が1ヘクタールあたり35人以上と高くなっており、北東部、北西部地域では1ヘクタールあたり5人未満と低くなっています。
- ・平成12年～22年の人口増減率は東部地域が9%を超えて増加しており、全体的に郊外地域で増加が見られます。一方、北東部地域では人口が減少しています。
- ・老年人口は北西部や北東部の郊外地域で20%を超えています。
- ・世帯人員は中央地域が少ない状況となっています。
- ・平成12年～22年の人口増加の状況を見ると、中心市街地から4～8kmの郊外で人口が増加しています。
- ・DID（人口集中地区）の推移を見ると、昭和35～45年代は中心市街地に集中していましたが、昭和55年代から郊外に広がりを見せており、近年では環状線付近で人口の増加が見られます。

【図2.2】人口密度（人/ha）の地域別状況



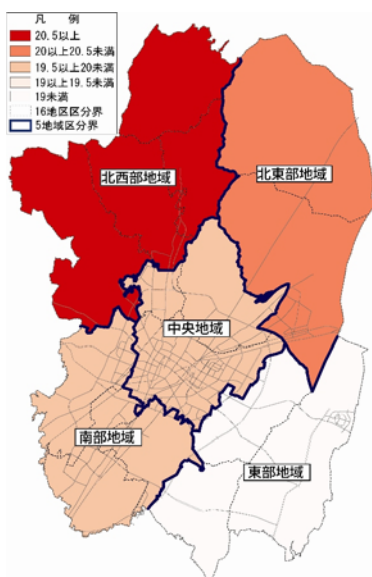
資料：市住宅課資料

【図2.3】人口増減率（H12→H22）の地域別状況



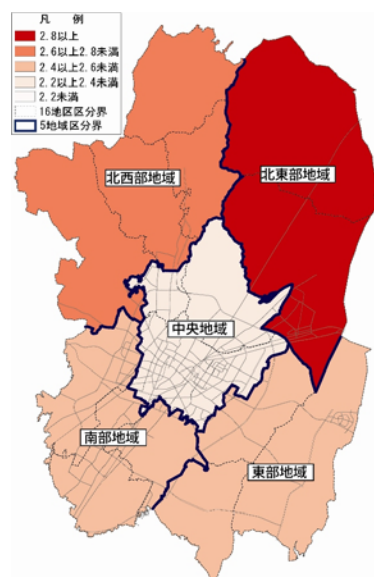
資料：市住宅課資料

【図2.4】老年人口割合の地域別状況



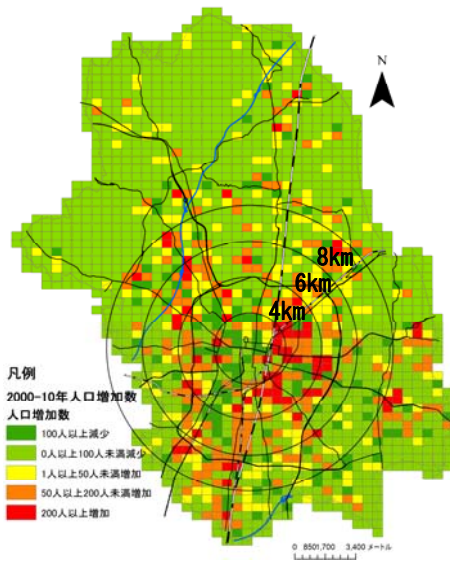
資料：市住宅課資料

【図2.5】平均世帯人員の地域別状況



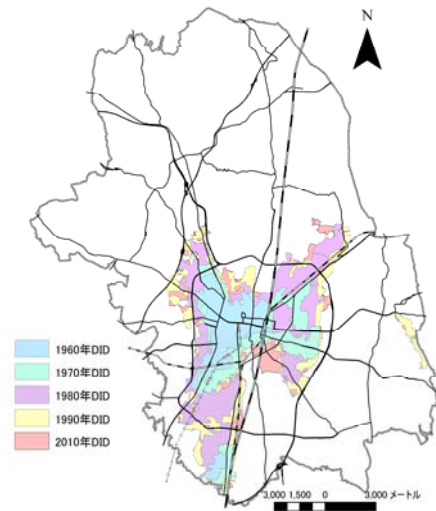
資料：市住宅課資料

【図26】人口増加の状況



資料：国勢調査より作成

【図27】DIDの推移

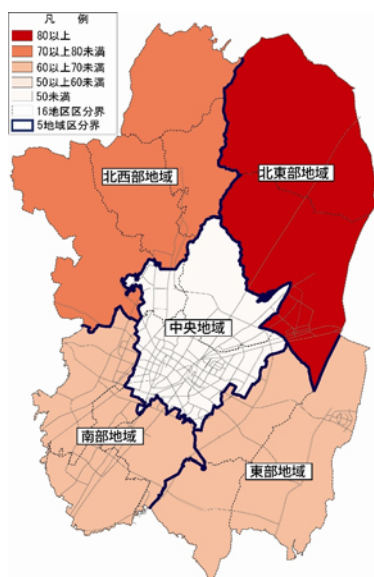


資料：国勢調査より作成

(2)地域別の住宅状況

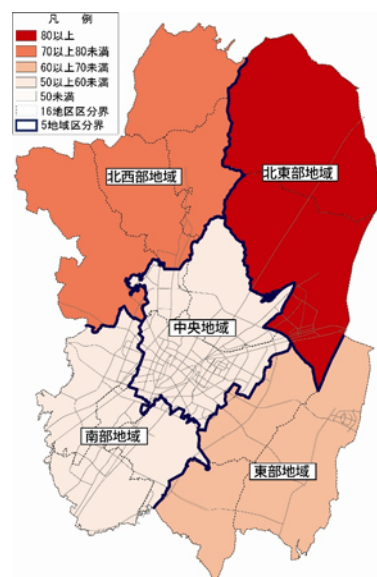
- ・一戸建住宅分布率及び持ち家率は、北西部や北東部の郊外地域で高く、中央地域で低い状況となっています。
- ・中央地域及び南部地域では、空き家率が高くなっています。
- ・旧耐震基準の住宅比率を見ると中央地域以外は18%を超えており、市平均と比較して高い状況となっています。

【図28】一戸建住宅分布率の地域別状況



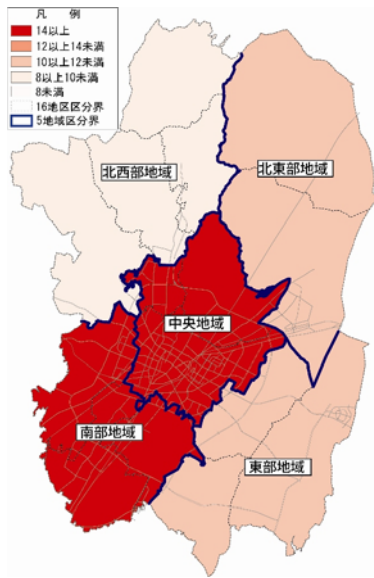
資料：市住宅課資料

【図29】持ち家率の地域別状況



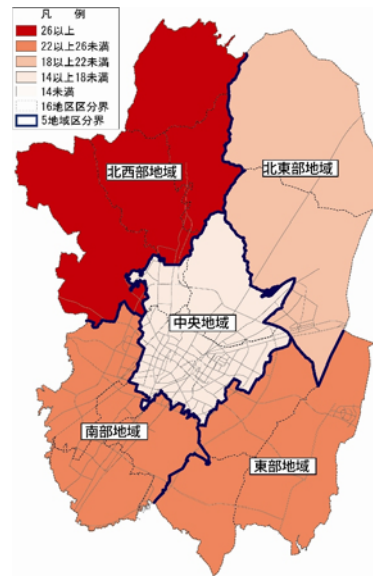
資料：市住宅課資料

【図30】空き家率の地域別状況



資料：市住宅課資料

【図31】旧耐震基準住宅比率の地域別状況



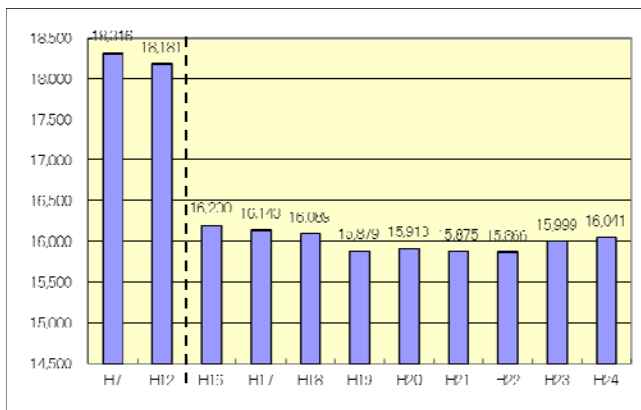
資料：市住宅課資料

(3) 中心市街地^{*}の状況

① 人口動向等

- ・中心市街地の人口推移を見ると、約20年前と比較し、人口は減少していますが、近年はほぼ横ばいで推移しており、平成22年以降はやや増加しています。
- ・平成24年の総人口に占める中心市街地人口の割合は3.1%であり、約20年前と比較すると低くなっています。
- ・年齢3区分別人口割合の推移を見ると、中心市街地の老年人口割合は全市と比較し高くなっています。また、中心市街地の年少人口は全市と比較し低くなっていますが、近年ではやや上昇しています。
- ・中心市街地の商業施設数は年々減少傾向となっています。

【図32】人口の推移



資料：住民基本台帳

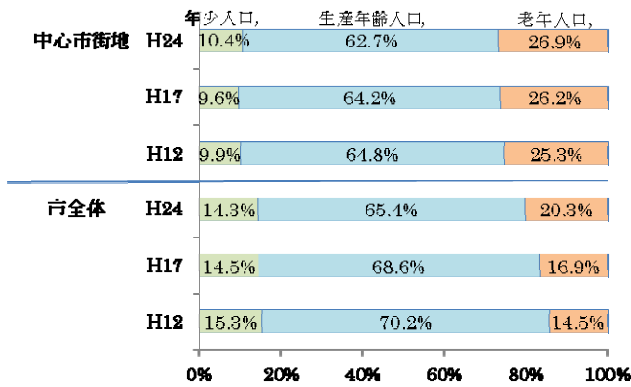
【図33】総人口に占める割合

	H7	H12	H24
総人口	477,215人	487,560人	516,546人
中心市街地	18,316人	18,181人	16,041人
割合	3.8%	3.7%	3.1%

資料：国勢調査,
住民基本台帳

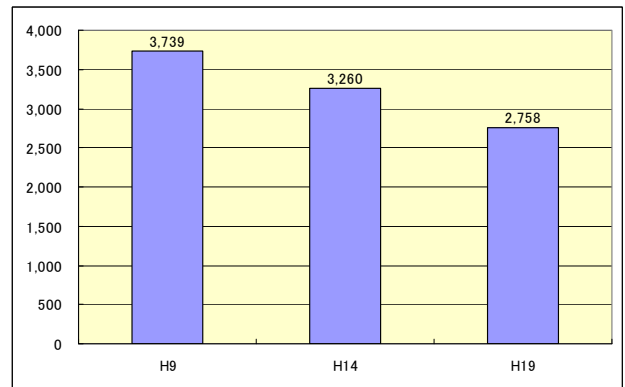
^{*}中心市街地は、「宇都宮市都市グランドデザイン」の区域320haをいう。

【図34】年齢3区分別人口割合の推移



資料：国勢調査、
住民基本台帳

【図35】商業施設数の推移

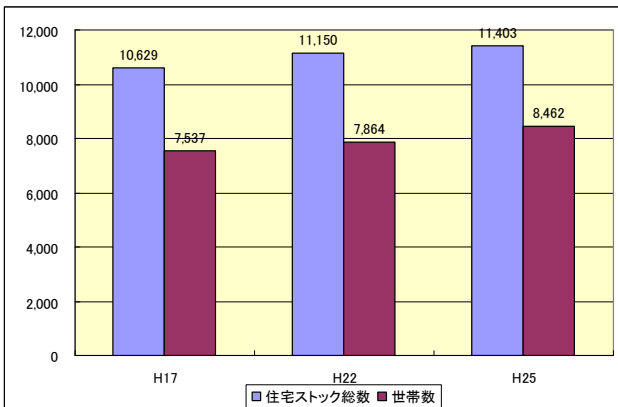


資料：商業統計調査資料

② 住宅状況

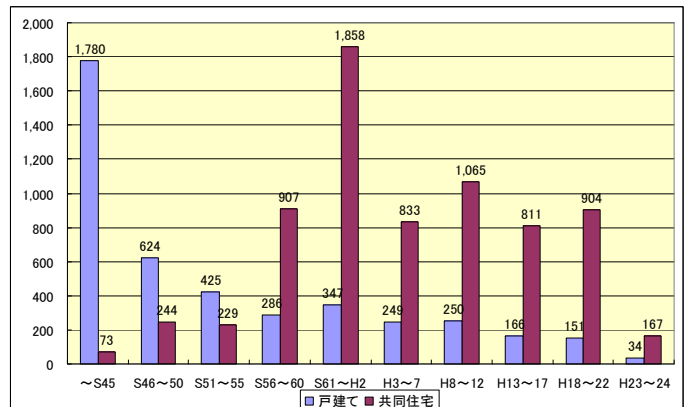
- ・ 中心市街地の住宅ストック数を見ると、増加傾向となっており世帯数を上回っています。
- ・ 建設年度別、建て方別住宅ストック数を見ると、一戸建てについては昭和45年以前に建築された住宅（築後40年超）が半数を占めています。共同住宅については、昭和61年から平成2年に建てられたものが一番多い状況となっています。
- ・ 中心市街地の空き家率を見ると20.4%と全市平均を上回っています。

【図36】住宅ストックの推移



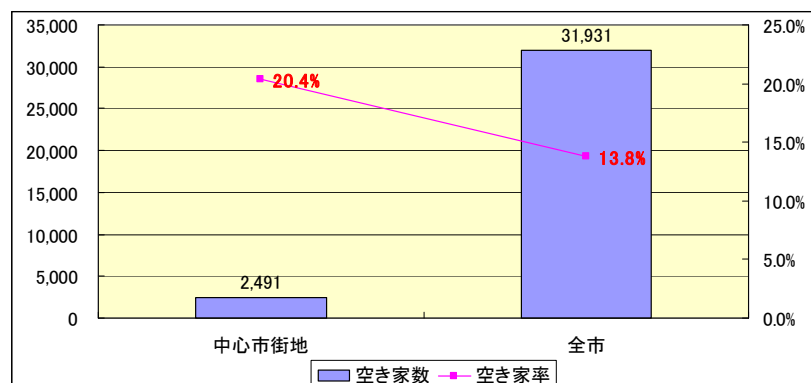
資料：市固定資産課税台帳

【図37】建設年度別、建て方別ストック数



資料：市固定資産課税台帳

【図38】空き家数及び空き家率



資料：H20 住宅・土地統計調査

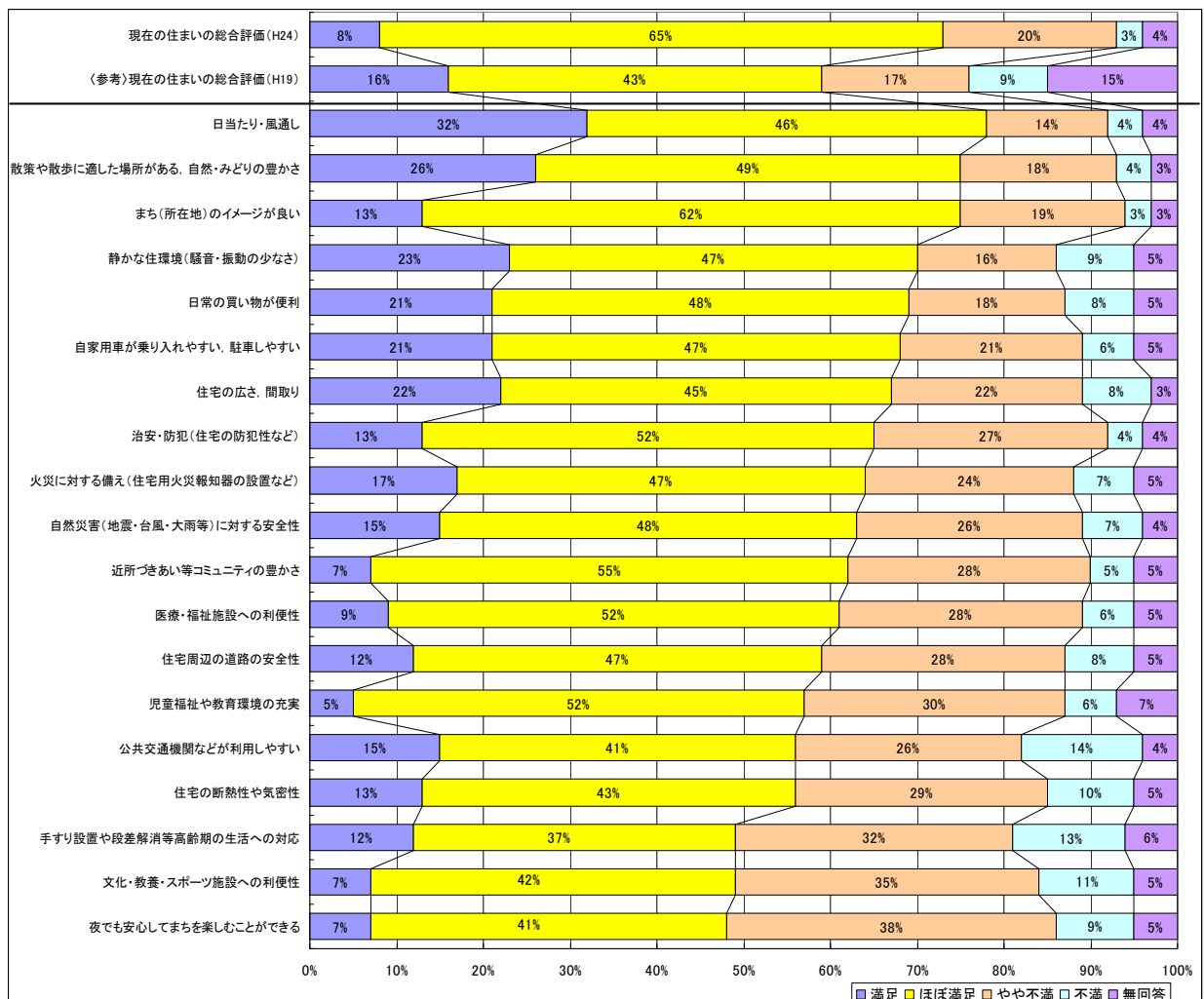
4 住宅・住環境に関する意識

平成24年度に実施した市民アンケート調査結果から、市民の住宅・住環境に関する意識について整理します。

(1)現在の住まいの満足度

- ・現在の住まいの総合的な満足度については、73%の人が「満足」「ほぼ満足」と回答しています。平成19年度調査では、「満足」「ほぼ満足」と回答した人は59%であり、満足度は高くなっています。
- ・満足度の高い項目は、「日当たり・風通し」、「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」の順となっています。
- ・満足度の低い項目は、「夜でも安心してまちを楽しむことができる」、「文化・教養・スポーツ施設への利便性」、「手すり設置や段差解消等高齢期の生活への対応」の順となっています。

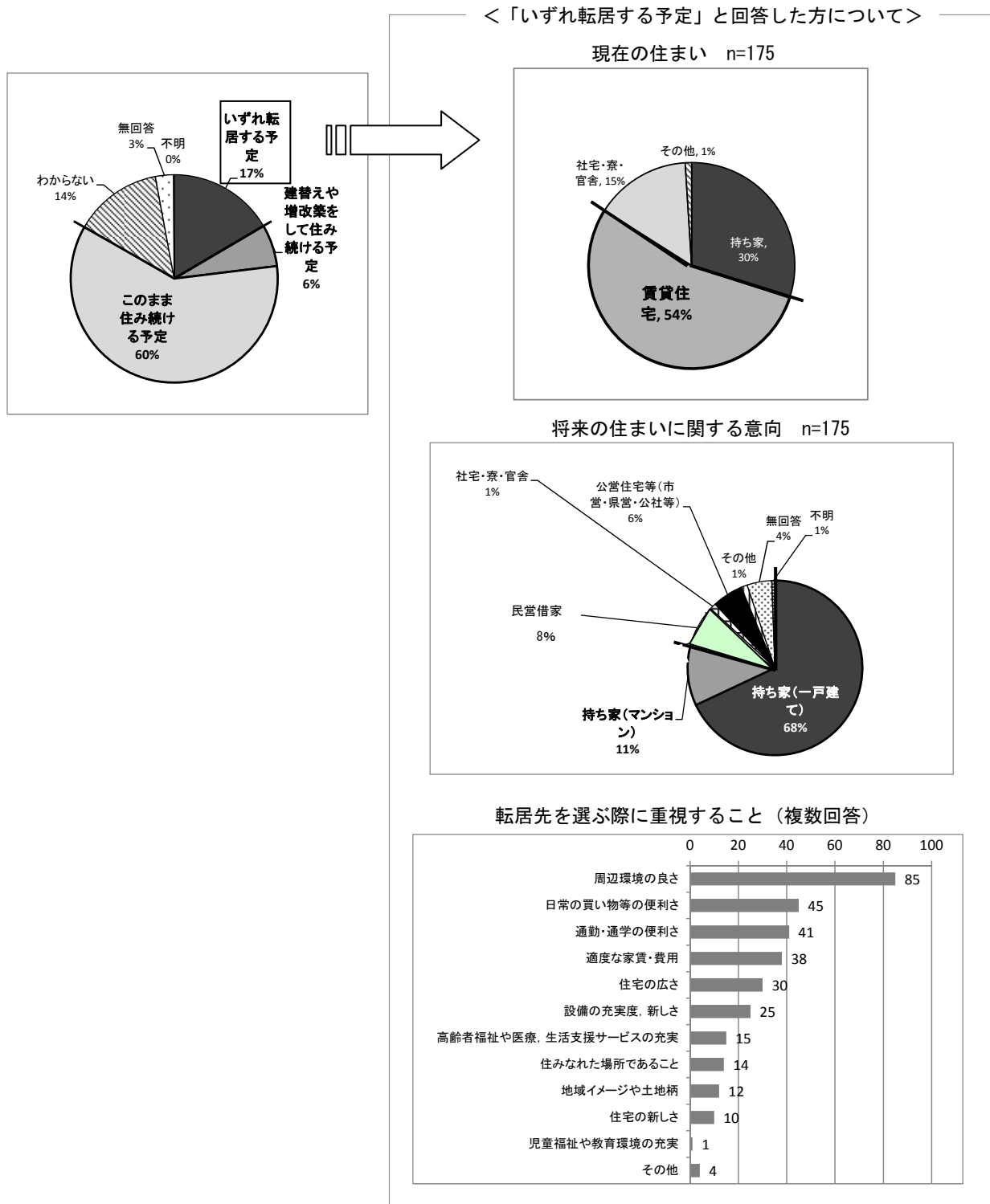
【図39】住まいの満足度 n=1,058



(2)今後の住まいについて

- ・現在の住まいに住み続ける予定である人が66%である一方、転居の予定がある人は全体の17%となっています。
- ・転居予定者の約半数(54%)は賃貸住宅に居住しており、転居予定者の約8割が、将来は持ち家に住むことを望んでいます。
- ・転居先を選ぶ際には、「周辺環境の良さ」、「日常の買い物等の便利さ」、「通勤・通学の便利さ」、「適度な家賃・費用」の順に重視されています。

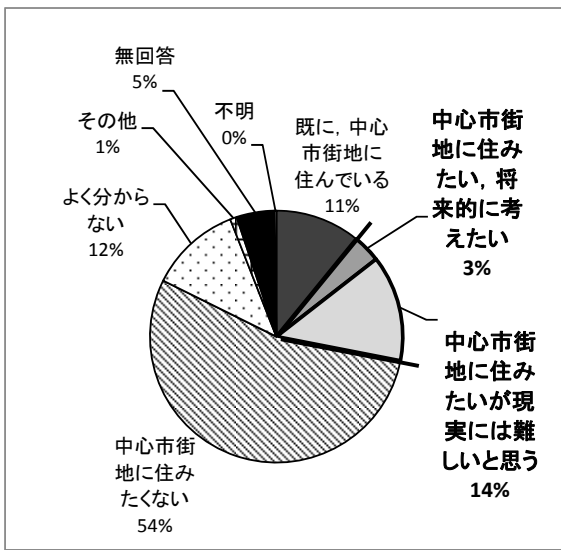
【図40】今後の住まいに関する意向 n=1,058



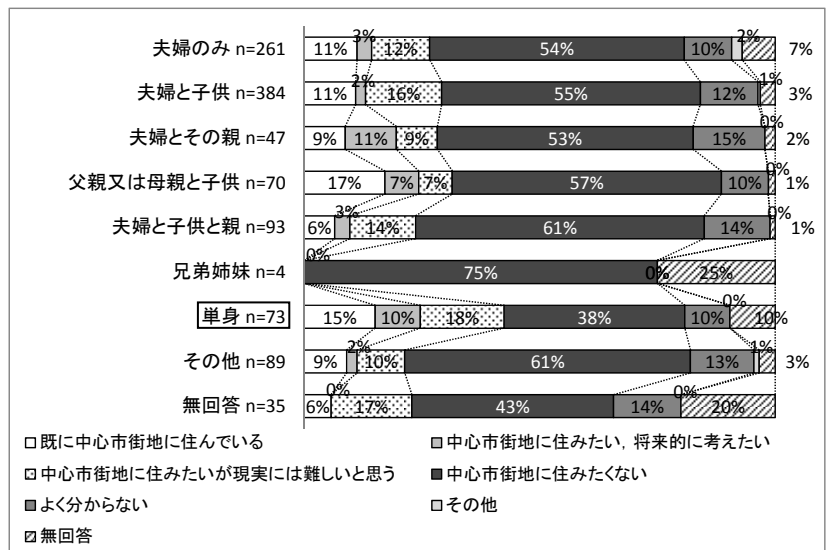
(3) 中心市街地への居住について

- ・ 中心市街地への居住については、14%が住みたいが現実的には難しいと考えています。
- ・ 世帯構成別の中心市街地への居留意向では、単身世帯の割合が高くなっています。
- ・ 中心市街地に住みたい理由としては、公共交通や買い物の利便性を評価しています。
- ・ 中心市街地への居住促進策としては、「商店街の活性化による街なかのにぎわい向上」、「高齢者向け住宅の供給支援」、「借り主の家賃負担を軽減するための支援（家賃補助等）」が効果的だと考えています。

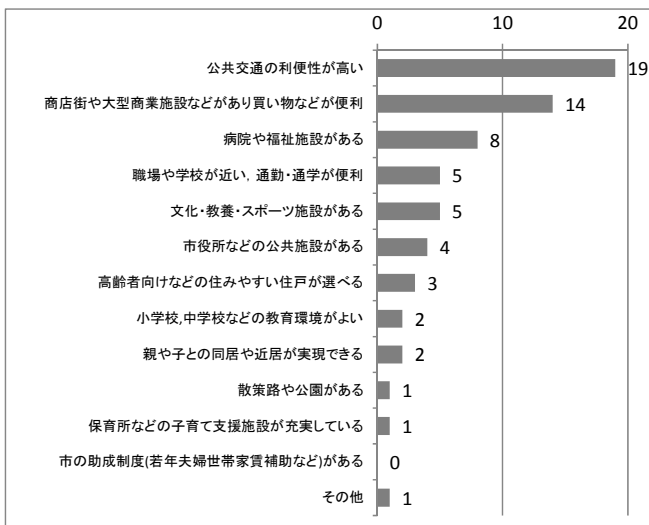
【図 4 1】 中心市街地への居留意向 n=1,058



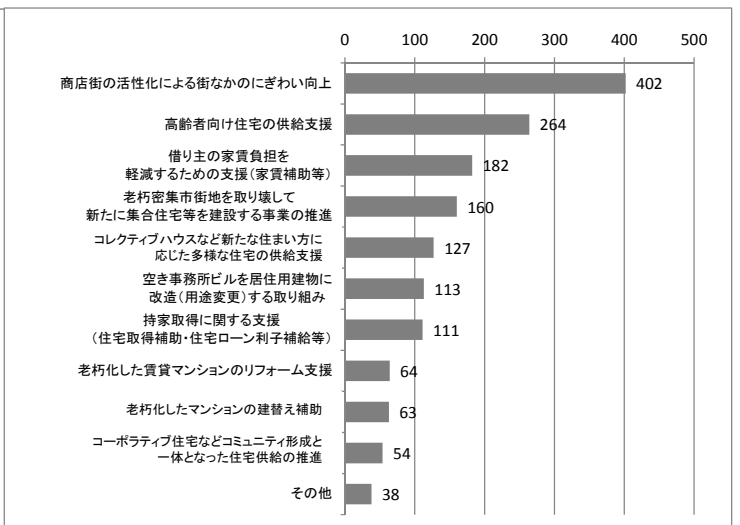
【図 4 2】 世帯構成別の中心市街地への居留意向



【図 4 3】 中心市街地に住みたいと思う理由 (複数回答) n=65



【図 4 4】 効果的だと思う中心市街地居住促進策 (複数回答)

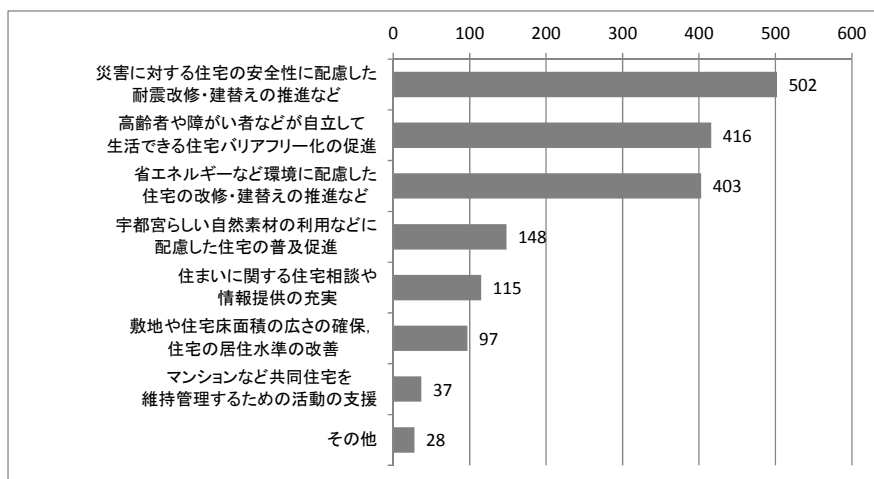


(4)期待する住宅施策について

①住宅の機能・性能の向上

- ・今後、市が取り組むべき住宅の機能・性能の向上推進策は、「耐震改修・建替えの推進」、「バリアフリー化の促進」、「省エネルギーなど環境に配慮した改修・建替えの推進」の順に回答が多くなっており、防災・バリアフリー・省エネルギーに対応した住宅づくりが重要であると認識されています。

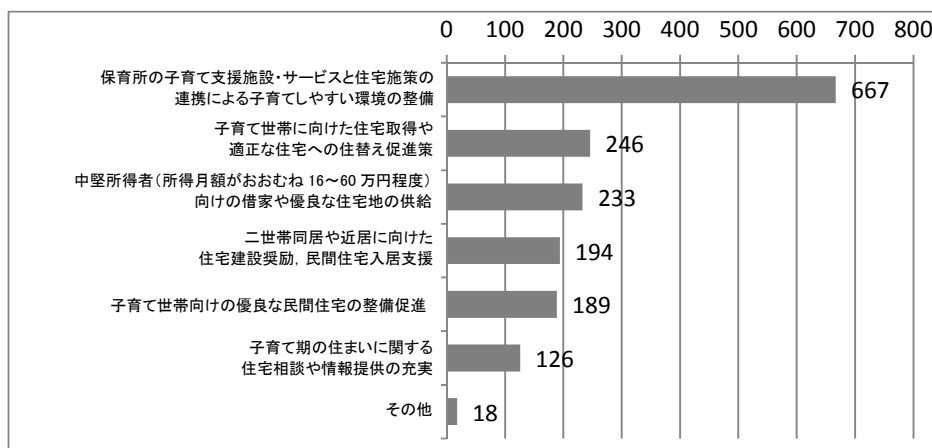
【図45】 今後市が取り組むべき住宅の機能・性能の向上推進策
(複数回答) n=1,058



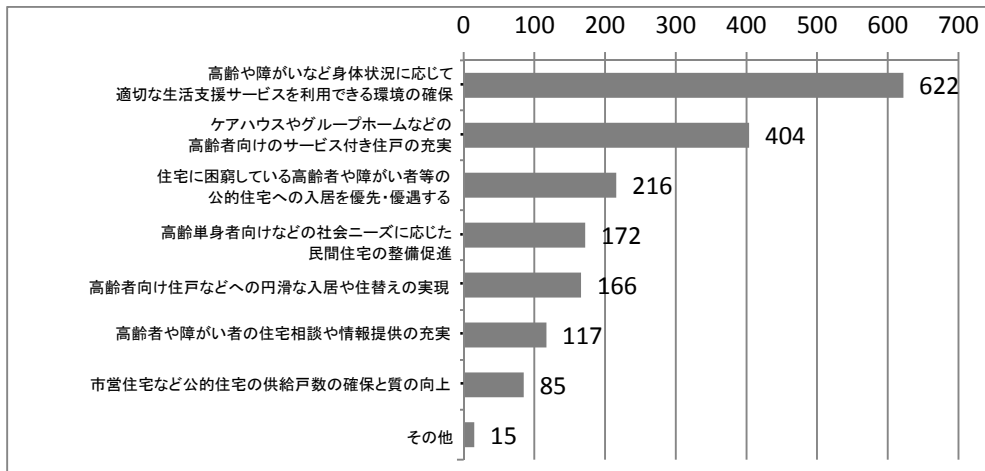
②ライフステージに応じた住まい

- ・子育て期に必要なものとして、「保育所の子育て支援施設・サービスと住宅施策の連携による環境の整備」が一番多くなっています。
- ・高齢期に必要なものとしては、「身体状況に応じて適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保」、「高齢者向けのサービス付き住戸の充実」の順に回答が多くなっています。
- ・ライフステージによって、住まいづくりのために重視すべき住宅施策が異なります。

【図46】 ライフステージに応じた住まいづくりのために重視すべき住宅施策（子育て期）
(複数回答) n=1,058



【図47】ライフステージに応じた住まいづくりのために重視すべき住宅施策（高齢期）
（複数回答）n=1,058

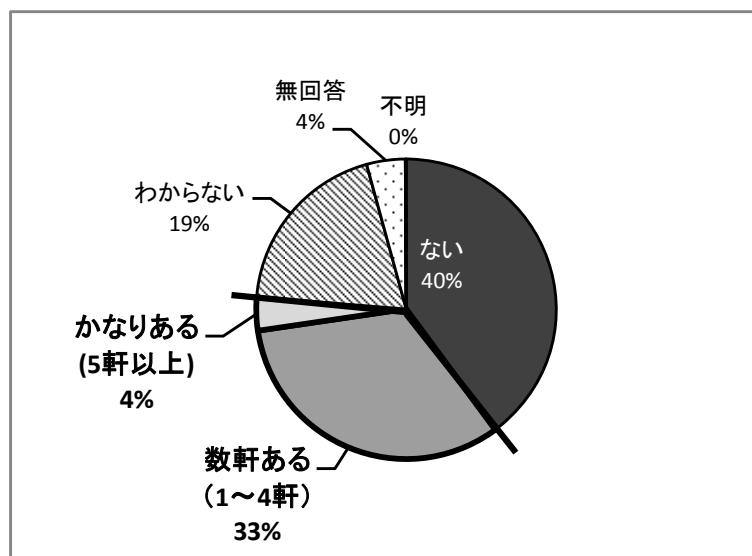


③空き家の活用

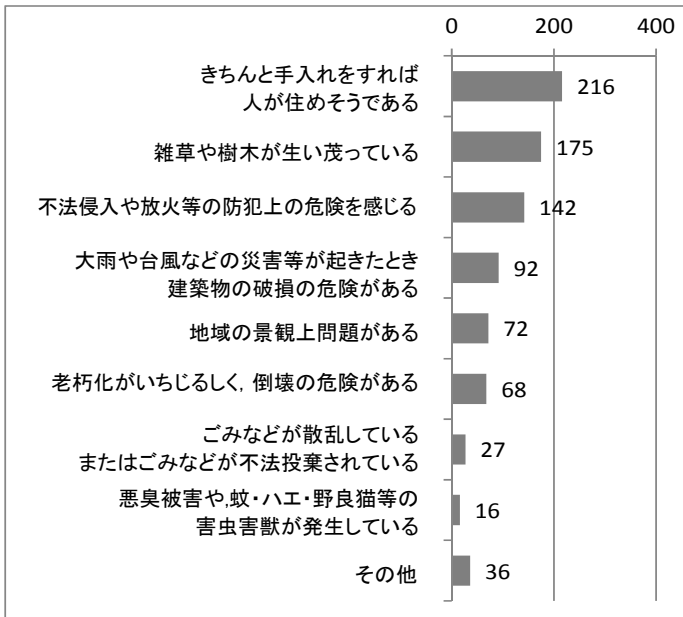
- ・近所の空き家の存在については、「数件ある」が33%、「かなりある」が4%と37%の人が認識しています。
- ・近所に存在する空き家については、「きちんと手入れをすれば、人が住めそうである」と感じている一方で、「雑草や樹木が生い茂っている」、「不法侵入や放火等の防犯上の危険を感じる」などの問題を感じています。
- ・効果的だと思う空き家施策としては、「所有者が管理しきれない空き家等の公有地化制度」、「空き家バンクによる空き家の活用促進のための情報整備」、「取り壊し費用の補助」など、さまざまな空き家施策が効果的であると認識されています。

【図48】近所の空き家の存在の有無

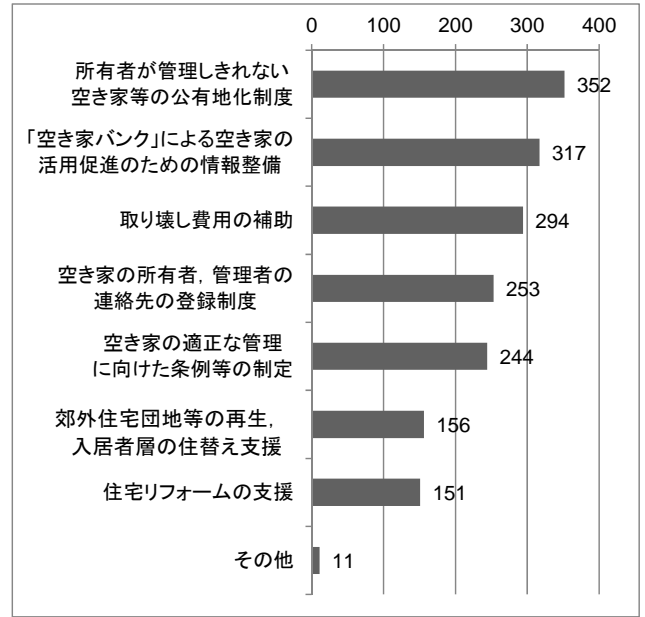
n=1,058



【図49】近所にある空き家の状況や問題等
(複数回答) n=1,058



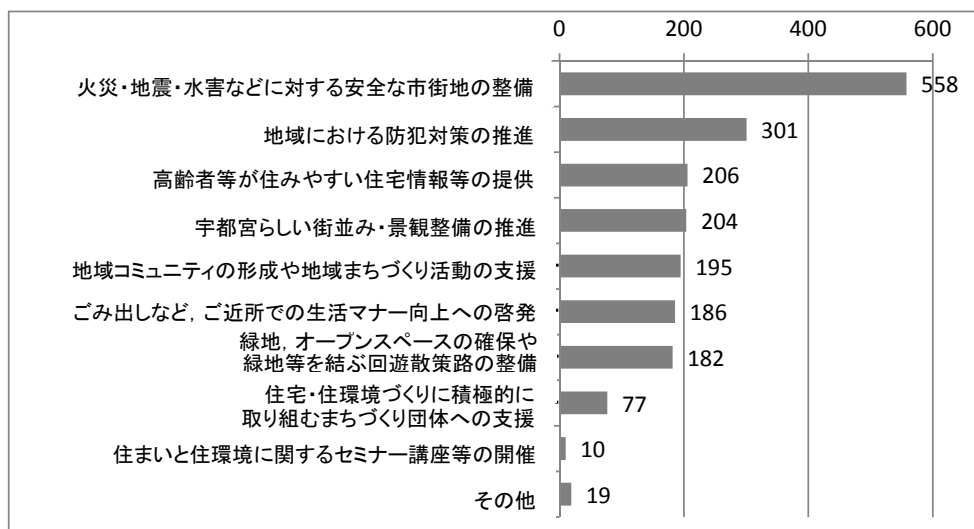
【図50】効果的だと思う空き家施策
(複数回答) n=1,058



④まちづくりとの連携

- ・まちづくりとの連携による住環境や住まいづくりの取組として、「火災・地震・水害などに対する安全な市街地の整備」、「地域における防犯対策の推進」といった、防犯・防災対策など、安全安心なまちづくりが重要であると認識されています。

【図51】今後のまちづくりに関する意向
(複数回答) n=1,058



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 (H15)	現状値 (H24)	目標値 (H27)
住宅の耐震化率	80.3% (H19)	85.5%	90%
一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストック率	17.4%	24.0% (H20)	40%

施策・主要な取組	評価
基本施策① 安全に配慮した住まいづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化したマンションの建替え促進 ・住宅・建築物の耐震化促進、普及啓発 ・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・建築物の耐震化促進、普及啓発や住宅用太陽光発電システム設置費補助など、「安全に配慮した住まいづくりの推進」、「環境に配慮した住まいづくりの推進」により、住宅の耐震化率は順調に伸びてきているが、省エネルギー対策を講じた住宅ストック率は目標値に達していない。 施策により成果指標の達成状況に差はあるが、各施策に関する普及啓発事業を受け、住民意識調査の結果等からは、耐震化、省エネルギー、住宅ストックの活用に関する市民意識は高まってきている状況にあると考えられる。
基本施策② 環境に配慮した住まいづくりの推進 <ul style="list-style-type: none"> ・住宅性能表示制度の利用促進 ・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 	
基本施策③ 既存住宅の有効活用 <ul style="list-style-type: none"> ・郊外住宅団地の再生 ・住宅リフォーム（住戸改善・修繕、設備改修）の促進 ・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

指標名	基準値 (H15)	現状値 (H24)	目標値 (H27)
市民の住宅に対する満足度	59.3%	72.9%	67%
子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	42.1%	42.1% (H20)	55%

施策・主要な取組	評価
基本施策① 多様な居住ニーズに対応した支援の充実 <ul style="list-style-type: none"> ・世帯構成に対応した住替えの促進 ・定住促進のための支援策の構築 ・住宅取得者、取得予定者の安心確保の推進 	住宅取得者の安心確保の推進（専門家による住宅相談）や地域優良賃貸住宅の供給促進、若年夫婦世帯家賃補助の活用など、「多様な居住ニーズに対応した支援の充実」や「子育て世帯向けの住環境の整備」により、市民の住宅に対する満足度は目標値を達成しているが、子育て世帯における誘導居住面積水準達成率は目標値に達していない。 世帯構成に対応した住替えの促進や持家取得に対する支援の充実など、十分に対応できていない事業がある中、住宅に関する市民ニーズは多様化しており、今後は、ニーズに対応した施策の充実を図るとともに、市民が必要とする情報を的確に入手できるよう、適切な情報提供体制の整備を推進することが必要であると考えられる。
基本施策② 子育て世帯向けの住環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・地域優良賃貸住宅*（一般型）の供給促進 ・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 	
基本施策③ 住宅情報の提供体制の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・県との連携による住宅情報ネットワーク化の促進 ・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 	

※戸数や床面積など一定の基準を満たす良好な認定賃貸住宅

■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 (H15)	現状値 (H24)	目標値 (H27)
中心市街地の居住人口	15,956 人	16,041 人	17,600 人
持家率	55.4%	58.7% (H20)	60%

施策・主要な取組	評価
<p>基本施策① 中心市街地の活性化に資する居住促進策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存市街地及び中心市街地での居住促進策の構築 ・住宅取得等に対する支援策の構築 ・若年夫婦世帯家賃補助の実施 ・地域優良賃貸住宅の活用 <p>基本施策② 良好な住環境基盤の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発事業の推進/土地区画整理事業の推進 ・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>基本施策③ 地域特性を活かした住環境の形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宇都宮らしい住宅・住環境の推進 ・地区計画の活用/景観計画の活用/緑地協定の活用 ・地域まちづくり計画による住民の自主的な活動支援 <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域コミュニティの形成や地域まちづくり活動の支援 ・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 ・コーポラティブ住宅の普及啓発 	<p>若年夫婦世帯家賃補助の実施や市街地再開発事業の推進など、「中心市街地の活性化に資する居住促進策」、「良好な住環境基盤の形成」により、中心市街地の居住人口、持家率ともに増加、上昇している。</p> <p>人口減少時代において、持続的に発展できるまちづくりの実現に向け、今後は、「地域特性を活かした住環境の形成」や「市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進」など、地域の魅力を活かし高める住まいづくりを更に推進することが必要であると考えられる。</p>

■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 (H15)	現状値 (H24)	目標値 (H27)
最低居住面積水準未満率	3.6%	6.7% (H20) ※	早期解消
高齢者のいる住宅の一定のバリアフリー化率	23%	24.0% (H20)	75%
高齢者のいる住宅の高度のバリアフリー化率	5%	24.0% (H20)	40%

※H20 から居住面積水準の基準が見直されている。

施策・主要な取組	評価
<p>基本施策① 高齢者・障がい者に配慮した住まいづくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高齢者にやさしい住環境整備事業 ・シルバーハウジング・プロジェクト住宅の供給促進 ・地域優良賃貸住宅（高齢者型）の供給促進 ・リバース・モーゲージ制度の普及啓発 ・重度身体障がい者住宅改造費補助 ・身体障がい者向け公営住宅供給促進 <p>基本施策② 住宅セーフティネット機能の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・あんしん賃貸支援事業の活用 ・市営住宅ストックの有効な活用・計画的な建替え ・市営住宅の適切な管理・供給 	<p>高齢者にやさしい住環境整備事業や市営住宅の適切な管理・供給など「高齢者・障がい者に配慮した住まいづくり」、「住宅セーフティネット機能の向上」に取り組んできたが、いずれの指標も目標値に達していない。</p> <p>高齢者・障がい者などの住宅確保要配慮者※は増加傾向にあり、また、市営住宅の老朽化が進んでいる状況などを踏まえ、今後も安定した生活を営む住まいづくりに取り組むことが必要であると考えられる。</p>

※住宅確保要配慮者：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

6 住宅・住環境を取り巻く課題

本市の住宅・住環境の状況や市民意識、現行計画の評価などを踏まえ、本市における住宅・住環境を取り巻く課題を、住宅・住環境を構成する大きな要素である次の5つの視点から抽出しました。

課題の視点	
住宅ストック	住宅そのものの機能・性能に関する課題
居住ニーズ	住まう人の居住ニーズに関する課題
住環境	住宅を取り巻く外部環境に関する課題
居住の安定	住宅確保要配慮者に関する課題
連携・協力	住宅施策推進のための連携・協力体制に関する課題

(1)住宅ストック

本市は、世帯数を超える住宅ストックを有しており、市民の多くは現在の住まいに継続して居住することを望んでいます。一方、今後、住宅ニーズや世帯構成の変化に適切に対応するためには、ストックの活用が効果的であることから、住宅そのものの機能・性能に関して、次のような課題が挙げられます。

■住まいの耐震化など安全性の向上

新耐震基準で建設された住宅が比較的多い状況ですが、旧耐震基準の住宅も約15%あります。また、防災・耐震改修等に対する市民意識も高いことから、災害などに対して安全で安心な生活を確保するため、老朽化した住宅や新耐震基準に適合しない住宅などの耐震化や防災・減災対策を引き続き推進するなど、住まいの安全性の向上を図る必要があります。

■住まいの省エネルギー化、長寿命化など環境性能の向上

太陽光発電機器や省エネルギー設備を導入している住宅が少ない状況であることから、低炭素・循環型社会に対応した住宅づくりをより推進していくため、住宅設備機器の省エネルギー対策や再生可能エネルギーの活用を推進するなど、住宅における効果的・効率的なエネルギー利用の推進に努める必要があります。また、新たに住まいを建築する際には、長期的な住まいのニーズに対応できる品質の住宅づくりを進めるなど、住まいの環境性能の向上を図る必要があります。

■中古住宅機能の維持向上

住宅ストックの余剰や住宅流通市場の動向などを踏まえ、中古住宅を良好な状態で長く使用し続けることができるようにするため、適切な維持・管理を進めるとともに、建物の建て方や居住者の状況に応じたリフォームを推進するなど、中古住宅の有する各機能の維持向上を図る必要があります。

(2)居住ニーズ

本市では、現在の住まいの総合的な満足度が向上していますが、家族構成や各ライフステージに応じて多様な居住ニーズが存在しています。住まう人の居住ニーズに関し、次のような課題が挙げられます。

■安心して住宅取得・リフォームができる環境づくり

中古住宅を含めた多様な住宅を安心して選択することができるようにするため、中古住宅やリフォーム住宅などの住宅取得やリフォーム工事に関する不安を払拭し、信頼性を確保する対策を進めるなど、安心して住宅取得・リフォームができる環境づくりを進める必要があります。

■さまざまな世帯や新たな居住ニーズに応じた住宅供給の環境づくり

少子高齢社会や人口減少社会の到来、家族構成やライフステージ、住宅に対する嗜好の変化などに柔軟に対応するため、住宅ストックの充実が求められる高齢者世帯及び子育て世帯向けの住宅や、新たな居住ニーズに応じた住宅供給の環境づくりを推進する必要があります。

(3)住環境

本市は、近年郊外地域に住宅や人口の増加が見られるなど住宅事情が大きく変化しています。この住宅を取り巻く外部環境に関し、次のような課題が挙げられます。

■生活を支える基盤の整備

郊外地域での人口増加や持ち家率の増加などの現状を踏まえ、地域で安全・安心に暮らし続けることができる環境を形成するため、道路の整備や市街地環境の改善など、生活を支える基盤整備を推進する必要があります。

■本市への定住の促進

少子高齢社会や人口減少社会を迎える中、都市活力の維持向上を目指すため、若者や子育て世代、高齢者などのさまざまな世代にとって便利で魅力ある本市の特色を活かした生活を送ることができる環境づくりを進めるなど、本市への定住を促進する必要があります。

■中心市街地等で暮らしやすい環境づくり

中心市街地の空き家等住宅ストックの余剰や中心市街地に住みたい意向が少ない現状を踏まえ、中心市街地等が住みたくなる街として市内外の人々から認識され、実際に移り住んでもらい、その賑わいを再生していくため、居住地としての魅力を更に高め、暮らしやすい環境づくりを推進する必要があります。

■宇都宮らしい資源を活かした住宅・景観形成

魅力ある住環境形成のため、大谷石が使われた風景や緑豊かな住環境の創出など、今ある宇都宮らしい資源を活かし、育てながら、住宅及び住宅地景観の形成を図る必要があります。

■地域特性を活かした住みやすさの向上

それぞれ特色を持つ各地域において、快適な住生活を確保するため、地域の特性に応じた生活利便施設等の適正な配置や交通利便性の確保など、地域特性を活かした住みやすさの向上を図る必要があります。

■防災・防犯のまちづくり

住宅を取り巻く総合的な環境の安全性を高めていく必要があるため、まちづくりと連携した住まい・住環境づくりに取り組み、安全安心な防災・防犯のまちづくりを推進する必要があります。

■空き家の発生予防, 利活用の推進, 適切な維持管理

空き家率は全国平均よりも高く、今後も増加する可能性が高いことから、必要な対策を講じるため、その実態を把握するとともに、新たな空き家発生の予防や利活用の推進, 適切な維持管理など, 多面的な取組を進めていく必要があります。

(4)居住の安定性

本市では、高齢者や障がい者、低額所得者などの住宅確保要配慮者への対応に関し、次のような課題が挙げられます。

■地域で自立して生活できる居住環境づくり

高齢者や障がい者の身体状況に応じた適切な生活支援サービスを利用できる環境の確保や、子育てしやすい環境整備に対する市民意識が高いことから、子育て世帯などが、自立して暮らすことができるようにするため、住宅のバリアフリー化を進めるとともに日常生活のサポートを行う福祉サービスと連携するなど、地域で自立して生活できる居住環境づくりを進める必要があります。

■住宅確保要配慮者への居住安定方策の充実

住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、公営住宅だけでなく、適切な機能を持った民間賃貸住宅を活用するなどの居住安定方策を充実していく必要があります。

■市営住宅の機能充実

今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者への安定した住宅の供給を進めるため、老朽化が進む市営住宅を適切に維持管理していくとともに、長期間利用できるような改修を効率的に進めていく必要があります。

また、入居者が安心して快適な生活が送れるよう、住宅のバリアフリー化や見守り支援等のハード・ソフト両面を連携させた取組を進めていくことにより、市営住宅の機能充実を図る必要があります。

■大規模災害時の住宅確保

大規模災害時等における被災者の早期の住宅確保及び住宅の復旧を図るため、あらかじめ登録してある空き家などを仮設住宅として活用するなど、災害時に想定される課題に応じた住宅確保を進める必要があります。

(5)連携・協力

本市では、少子高齢社会や人口減少社会を迎え、都市活力を維持向上するため、多様な主体との連携を活かした住まいづくりが求められています。住宅施策を推進するための連携・協力体制に関し、次のような課題が挙げられます。

■地域主体のまちづくりの推進

誰もが住み慣れた地域で安心して住み続けられるよう、住生活全般について、それぞれの地域コミュニティの中で、多様な互助・共助・協働・連携などをはぐくむ地域主体のまちづくりを推進する必要があります。

■効果的な施策推進に向けた国・県、市民、事業者等との連携

住宅施策を効果的に展開していくため、国・県を含む「行政」と、住まいづくりの主体である「市民」、住まいづくりに係わる「事業者・専門家」など多様な主体間の連携・協力を強化する必要があります。

7 重点課題

少子・超高齢社会，人口減少時代の到来や資源・エネルギー問題の深刻化，高齢者・障がい者などの住宅確保要配慮者の増加に適切に対応するため，本市の目指すまちづくりの方向性や住宅ストック余剰の現状，様々な居住者ニーズなどを総合的に勘案し，住宅・住環境を取り巻く課題のなかから特に重要な課題を「まちづくり」，「住宅ストック」，「居住者配慮」の3つの視点から重点課題として位置づけます。

(1)まちづくりの視点からの重点課題

本市は，目指すべき都市構造である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成に向け，地域ごとの特性に応じた都市機能の集約（拠点化の促進）を目指しています。

こうしたまちづくりの考え方を踏まえ，居住集積エリアでの良質な住宅供給や円滑な住み替え誘導など地域の特性に応じた総合的な居住推進策に重点的に取り組む必要があります。

- | | |
|----------------------|---------------------|
| ■ 生活を支える基盤の整備 | ■ 本市への定住の促進 |
| ■ 中心市街地等で暮らしやすい環境づくり | ■ 地域特性を活かした住みやすさの向上 |
| ■ 地域主体のまちづくりの推進 | |

(2)住宅ストックの視点からの重点課題

住宅のストックが量的に充足し，環境問題や資源・エネルギー問題がますます深刻化する中，これまでの「住宅を作っては壊す」社会から，「いいものを作って，きちんと手入れして，長く大切に使う」社会へと移行することが望まれています。また，人口減少に伴い，今後も空き家の増加が予想され，防犯・防災上の危険性の増大や雑草や樹木の繁茂などによる居住環境の悪化など，住生活を送る上でさまざまな弊害が発生することが懸念されています。

以上のことから，持続可能な社会の実現に資するため，「循環型社会にふさわしい住宅ストックの形成」に向けた施策展開に重点的に取り組む必要があります。

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| ■ 中古住宅機能の維持向上 | ■ 住まいの省エネルギー化，長寿命化など環境性能の向上 |
| ■ 安心して住宅取得・リフォームができる環境づくり | |
| ■ 空き家の発生予防，利活用の推進，適切な維持管理 | |

(3)居住者配慮の視点からの重点課題

少子・高齢化の進行に伴い、平成37年には本市老年人口割合は25.8%に達する見通しとなっていますが、手すりなど高齢者のための設備がない住宅が多いなど、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりが求められています。また、障がい者や生活保護受給者の人数の増加も想定されるとともに、東日本大震災以降、大規模災害に対する不安も高まっています。

以上のことから、高齢者、障がい者、低額所得者、被災者などの「住宅確保要配慮者の増加・多様化へ対応」するための施策展開に重点的に取り組む必要があります。

- さまざまな世帯や新たな居住ニーズに対応した住宅供給の環境づくり
- 地域で自立して生活できる居住環境づくり
- 住宅要配慮者への居住安定方策の充実
- 市営住宅の機能充実

第3章 基本理念・基本目標

第3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，本市の住宅施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。

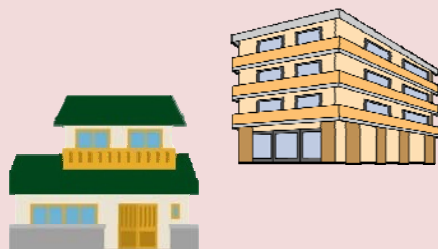


2 基本目標

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，「住宅ストック」「居住ニーズ」「住環境」「居住の安定性」「連携・協力」の5つの観点から基本目標を設定します。

基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり

○安全で環境にやさしい，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。



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 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

○他市にはない本市の特色ある地域資源の活用や拠点化の促進が図られ，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4 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5 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環境づくりを目指します。



第4章 住宅施策の展開

第4章 住宅施策の展開

1 計画の体系

「安全で環境にやさしい住まいづくり」、「多様な市民ニーズに対応する住まいづくり」、「宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり」、「安定した生活を営む住まいづくり」、「多様な主体と連携した住まいづくり」の5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 安全で環境にやさしい住まいづくり

基本施策1-1 安全に配慮した住宅の普及・促進

基本施策1-2 環境に配慮した住宅の普及・促進

基本施策1-3 既存住宅の質の維持向上

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 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の活性化支援

基本施策2-2 さまざまな世帯のニーズに応じた住宅確保の支援

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3-1 魅力ある拠点の形成に資する住環境整備の推進

基本施策3-2 活力ある拠点の形成に資する居住人口の誘導

基本施策3-3 地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成

基本施策3-4 快適な生活環境の形成

基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり

基本施策4-1 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進

基本施策4-2 市営住宅の適切な管理・供給

基本施策4-3 大規模災害等発生時の住宅の確保

基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり

基本施策5-1 市民等と一体となった住環境づくりの推進

基本施策5-2 国・県や事業者等との連携・協力

基本目標1 安全で環境にやさしい住まいづくり

住宅の耐震化、長寿命化の促進や省エネルギー住宅の普及を図り、安全で環境にやさしい、良質な住宅ストックを形成することにより、市民が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 (H24)	目標値 (H34)
新耐震基準を満たす住宅の割合	85.5%	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)	45%
滅失住宅の平均築後年数	39年 (H23)	現状維持

基本施策1-1 安全に配慮した住宅の普及・促進

老朽化や機能が劣化した住宅の耐震性の向上や災害対策の充実を図り、市民が安心して住み続けられるよう、住宅の耐震化の促進、老朽化したマンションの建替え、防災・減災対策の推進など、**安全に配慮した住宅の普及・促進**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
1-1-1 住宅の耐震化の促進	地震による建築物の倒壊等による被害から市民の生命を守り、生活の安全・安心を確保するため、耐震化の意識啓発や補助事業の実施など、住宅の耐震化を促進します。	・住宅の耐震化啓発事業 ・耐震診断・耐震改修補助事業
1-1-2 老朽化したマンションの建替え促進	安全・安心な生活環境を確保するため、老朽化したマンションの建替え事業の仕組みや支援制度の普及啓発など、老朽化したマンションの建替えを促進します。	・老朽化したマンション建替え促進に向けた普及啓発事業
1-1-3 住宅の防災・減災対策の推進	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、住宅用火災警報器設置推進事業など、住宅の防災・減災対策を推進します。	・家具等の転倒防止対策の普及啓発事業 ・住宅用火災警報器の設置推進事業

【主要事業】

耐震診断・耐震改修補助事業	昭和56年5月以前の基準により建築された木造住宅の耐震診断や、耐震診断の結果、耐震性が不十分な木造住宅の耐震改修・耐震建替えに要する費用の一部を助成します。
---------------	--

基本施策1-2 環境に配慮した住宅の普及・促進

環境負荷の少ない社会の実現に向け、民間住宅の低炭素化の促進を図り、家庭から排出される温室効果ガスの削減や効果的・効率的なエネルギー利用を促進できるよう、再生可能エネルギー・省エネルギー機器を活用したエネルギーマネジメントシステムの導入や高気密・高断熱化など、**環境に配慮した住宅の普及・促進**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
1-2-1 環境負荷の少ない住宅づくりの促進	環境にやさしい社会の実現に向け、温室効果ガスの排出量の削減を図るため、エネルギーを効果的・効率的に利用できる住宅の普及を促進するなど、環境負荷の少ない住宅づくりを促進します。	・太陽光発電システムの設置補助事業 ・エネルギーマネジメントシステム等の導入促進
1-2-2 省資源、高耐久化等に配慮した住宅づくりの促進	長期にわたり住み継がれる、良質な住宅ストックの形成のため、低炭素法の認定制度の活用など、環境負荷が少なく、高耐久化等に配慮した住宅づくりを促進します。	・長期優良住宅*普及啓発事業

※長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた認定住宅。認定された住宅は、税の特例措置や住宅ローンの優遇措置がある。

【主要事業】

太陽光発電システムの設置補助事業	環境負荷の低減につながる温室効果ガスの排出量の削減を図るため、太陽光発電システムの設置に対する費用の一部を助成します。
------------------	---

基本施策1-3 既存住宅の質の維持向上

老朽化や機能劣化した住宅の居住水準の改善を図り、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**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
1-3-1 住宅リフォームの促進	老朽化や機能劣化した既存住宅の質を高めるため、住宅改修に係る工事費用を助成するなど、住宅リフォームを促進します。	・住宅改修補助事業 ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業*の普及啓発
1-3-2 マンションの管理適正化の促進	マンションの居住水準の維持・向上を図るため、管理組合に対し、適正な管理のノウハウについて情報を提供するなど、マンションの管理適正を促進します。	・マンションの適正な維持管理支援事業

※高齢者世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まないなどを要件として、耐震改修等に要する費用の一部を国が直接補助する事業

【主要事業】

住宅改修補助事業	住宅の省エネルギー化やバリアフリー化、耐震化等の住宅改修を促進するため、工事費の一部を助成します。
----------	---

基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり

住宅市場の活性化やニーズに応じた住宅の確保を図り，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ることにより，市民が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 (H24)	目標値 (H34)
市民の住宅に対する満足度	72.9%	75%
既存住宅の流通シェア	12.1% (H20)	25%
子育て世代の誘導居住面積水準達成率	42.1% (H20)	65%

基本施策2-1 多様な居住ニーズに応じた住宅市場の活性化支援

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 住宅取得者の 安心確保	消費者が安心して住宅を建築，購入できるようにするため，住宅の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，安心して住宅取得できる環境づくりを促進します。	・住宅性能表示制度 [※] 等の普及啓発事業
2-1-2 安心してリフォーム できる環境づくり	消費者が安心して住宅をリフォームできるようにするため，「リフォーム瑕疵担保保険」の普及啓発など，安心してリフォームできる環境づくりを促進します。	・リフォーム瑕疵保険， リフォームトラブル処理 機関の普及啓発事業
2-1-3 既存住宅流通市場 の活性化	中古住宅の流通やリフォームを促進するため，空き家等の活用に係る国の補助事業の普及啓発を行い，既存住宅流通市場の活性化を図ります。	・空き家再生等推進事 業等の普及啓発

※住宅のもつ性能を表示する制度。第三者機関の登録住宅性能評価機関が評価を行う。

基本施策2-2 さまざまな世帯のニーズに応じた住宅確保の支援

多様な住宅の整備やストックの有効活用を図り、高齢者世帯や子育て世帯など、多様な世帯が生活しやすい住宅を確保できるよう、良質な住宅の供給促進や、世帯構成に対応した住替え支援など、**さまざまな世帯のニーズに応じた住宅確保の支援**に取り組みます。

施策	内容	事業
2-2-1 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、民間賃貸住宅である「地域優良賃貸住宅」の供給や、ユニバーサルデザイン ^{※1} の考え方に基づく多様な世帯ニーズに対応した住宅の整備を促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・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^{※2}整備事業
2-2-2 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
2-2-3 新たな住まい方等の情報発信	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、新たな住まい方等の情報発信を行います。	・多様なライフスタイルに応じた新たな住まい方等の情報提供

※1 能力や年齢、国籍、性別などの違いを超えて、「どこでも、だれでも、自由に、使いやすく」暮らせるように、まちづくり、ものづくり、環境づくりなどを行っていかこうとする考え方

※2 高齢者等の生活特性に配慮されたバリアフリー対応の公的賃貸住宅において、生活相談員（ライフサポート・アドバイザー）による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの住宅

【主要事業】

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、普及啓発を行います。
-----------------	---

基本目標3 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり

居住誘導や生活環境の整備を図り、他市にはない本市の特色ある地域資源の活用や拠点化が推進されることにより、市民に魅力ある居住地として選ばれるような住まい・住環境づくりを目指します。

【成果指標】

指 標 名	現状値 (H24)	目標値 (H34)
中心市街地の居住人口	16,041 人	17,100 人
中心市街地に住みたいと考える人の割合	17.0%	23%

基本施策3-1 魅力ある拠点の形成に資する住環境整備の推進

県都にふさわしい良好な市街地の形成を図るため、まちづくりと一体的な住宅の供給を行うなど、**魅力ある拠点の形成に資する住環境整備の推進**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
3-1-1 まちづくりと一体的な 住宅の供給	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。	・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業 ・土地区画整理事業

【主要事業】

市街地再開発事業	都市機能の更新や防災面の強化による安全で快適な都市環境を形成するとともに、都市型住宅の供給促進を図るため、土地の共同化や高度利用、空地を確保した耐火建築物や公共施設の整備に対し、国や地方公共団体が助成を行います。
優良建築物等整備事業	居住環境の改善や良好な住宅供給の促進を図るため、一定の空地確保、土地の共同化、高度利用などに寄与する優良な建築物等の整備に対し、国や地方公共団体が助成を行います。

基本施策3-2 活力ある拠点の形成に資する居住人口の誘導

居住地域の活性化を図り、ネットワーク型コンパクトシティの形成に向けた拠点化を促進できるよう、中心市街地等の拠点への居住促進など、**活力ある拠点の形成に資する居住人口の誘導**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
3-2-1 中心市街地への 居住促進	ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、中心市街地における住宅取得者向け支援など中心市街地への居住を促進します。	・住宅取得者向け支援 事業 ・賃貸住宅家賃補助 事業
3-2-2 地域における居住 促進	ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、地域の状況を踏まえた、居住集積エリアへの居住を促進します。	・地域の居住集積エリアの 形成に向けた居住誘導 策の検討

【主要事業】

住宅取得者向け 支援事業	中心市街地における定住人口の増加を促進するため、住宅を取得する世帯に対して支援します。
賃貸住宅家賃補助 事業	中心市街地への定住を促進するため、対象区域内の民間賃貸住宅に新たに転入する若年夫婦世帯や子育て世帯等に対し、家賃の一部を助成します。

基本施策3-3 地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成

特産品の活用や地域の状況を踏まえた魅力あるまちづくりを図り、景観形成の推進や良好な住宅地形成のための整備誘導などができるよう、**地域特性を活かした良好な住環境の維持・形成**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
3-3-1 宇都宮らしい住宅・景観 形成の推進	地域特性を活かした個性ある良好な住宅・住環境を形成するため、本市の代表的な建築資材である大谷石を戸建住宅の内外装の材料として利用する際の経費の一部を助成するなど、宇都宮らしい住宅・景観形成を推進します。	・景観計画の活用 ・大谷石利用促進補助 事業 ・地場産材の活用・利用 促進支援事業
3-3-2 良好な住宅地形成の ための整備誘導	快適で潤いのある住環境を形成するため、地区計画、建築協定、緑地協定を活用し、良好な住宅地形成のための整備を誘導します。	・地区計画や建築協定 等の活用 ・緑地協定の活用
3-3-3 郊外住宅地の魅力の 維持向上	地域特性を活かした個性ある良好な住宅・住環境を形成するため、まちづくり計画の策定や景観ルール策定・運用等を推進するなど、郊外住宅地の魅力の維持向上を図ります。	・地域住民等による自主 的なまちづくりの誘導

基本施策3-4 快適な生活環境の形成

危険箇所・不安箇所の解消や安全性の確保・向上を図り、安心して快適な住環境基盤を形成することができるよう、防犯性・防災性の高いまちづくりや、生活交通の確保・充実、空き家の適正管理など、**快適な生活環境の形成**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
3-4-1 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 ・防犯灯設置・維持管理費等補助 ・防犯講習会の開催
3-4-2 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 ・新交通システム(LRT)の導入 ・バス路線の充実
3-4-3 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策推進事業

【主要事業】

空き家等対策推進事業	空き家が放置され、管理不全となる空き家の発生を防止し、良好な生活環境の保全及び安全安心な魅力ある地域社会の実現を図るため、空き家に関する周知啓発や相談アドバイス、空き家等発生抑制事業、地域活動支援事業などを実施し、空き家の適正管理を促進します。
------------	--

基本目標4 安定した生活を営む住まいづくり

市民の特性に応じた住宅の確保・普及を図り、暮らしやすい住環境を形成することにより、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 (H24)	目標値 (H34)
高齢者のいる世帯の一定のバリアフリー率	36.2%	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%	25%
市営住宅の入居率	91.9%	95%

基本施策4-1 高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進

暮らしやすい住環境の形成や住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図り、誰もが安心して快適に住生活を送ることができるよう、**高齢者・障がい者等に配慮した住宅の普及・促進**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
4-1-1 高齢者や障がい者等が暮らしやすい住環境の形成	誰もが自立した生活を営むための住まいづくりを推進するため、高齢者や重度身体障がい者世帯の住宅の改修費用の一部を助成するなど、高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境の形成を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者にやさしい住環境整備事業 ・重度身体障がい者住宅改造費補助 ・サービス付き高齢者向け住宅^{※1}の普及促進 ・公共的施設整備費補助金制度
4-1-2 住宅確保要配慮者の居住の安定確保	誰もが自立した生活を営むことができる住まいを確保できるよう、住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証制度^{※2}の普及啓発事業

※1 高齢者のためのバリアフリー構造を有し、ケアの専門家による安否確認・生活相談サービスを提供する民間賃貸住宅。行政（本市）が住宅の登録を行い、事業者へ指導・監督を行う。

※2 高齢者世帯、障がい者世帯、子育て世帯、外国人世帯等住宅確保に配慮を要する世帯の賃貸住宅への入居を支援するため、財団法人高齢者住宅財団が、入居する際の家賃債務等を保証し、連帯保証人の役割を担う保証制度

【主要事業】

サービス付き高齢者向け住宅の普及促進	単身・夫婦高齢者世帯が、住み慣れた環境で必要なサービスを受け暮らし続けることができるよう、サービス付き高齢者向け住宅の普及啓発を行います。
--------------------	---

基本施策4-2 市営住宅の適切な管理・供給

住宅に困窮する住宅確保要配慮者に対するセーフティネット機能の向上を図り、誰もが自立した生活を送ることができるよう、市営住宅ストックの有効活用、市営住宅の計画的な建替えや適切な管理・供給など、**市営住宅の適切な管理・供給**に取り組みます。

施策	内容	事業
4-2-1 市営住宅ストックの有効活用	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向上を図るため、住戸内のバリアフリー改修など計画的な改修事業を的確に実施し、市営住宅ストックの有効活用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の長寿命化対策事業 ・市営住宅のバリアフリーの促進
4-2-2 市営住宅の計画的な更新	老朽化が進む市営住宅の安全性を確保し、今後増加が見込まれる住宅確保要配慮者へ安定した住宅を供給するため、市営住宅の建替えなど計画的な更新を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・宝木市営住宅建替事業 ・身体障がい者向け住宅整備事業 ・シルバーハウジング住宅整備事業(再掲)

【主要事業】

市営住宅の長寿命化対策事業	市営住宅の居住性、利便性、耐久性の向上を図るため、計画的な改修事業を的確に実施し、住宅の長寿命化を図ります。
宝木市営住宅建替事業	老朽化し居住環境の低下が懸念される宝木市営住宅の建替えを行います。

基本施策4-3 大規模災害等発生時の住宅の確保

災害時に必要となる住宅の確保や被災住宅の支援を図り、緊急時に適切に対応できるよう、応急仮設住宅の確保や、被災住宅の建替え及び修繕の支援など、**大規模災害等発生時の住宅の確保**に取り組みます。

施策	内容	事業
4-3-1 大規模災害発生時における住宅の確保	大地震等の大規模な災害が発生した際に被災者・避難者向けの応急仮設住宅を確保するため、市営住宅のほか、民間賃貸住宅を一時提供住宅として活用するなど、大規模災害時等の住宅を確保します。	<ul style="list-style-type: none"> ・罹災住宅補修等利子補給事業 ・被災者への家賃補助事業

基本目標5 多様な主体と連携した住まいづくり

多様な主体が連携できる仕組みの構築・充実を図り、個々が持つ特性・能力を発揮することにより、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体化できる住環境づくりを目指します。

【成果指標】

指 標 名	現状値 (H24)	目標値 (H34)
地域まちづくり計画策定推進地域数	14 地域	39 地域 (全地域)

基本施策5-1 市民等と一体となった住宅・住環境づくりの推進

市民や地域団体の活動の活性化を図り、いつまでも住み続けられる持続可能な都市を実現できるよう、地域主体のまちづくりやネットワーク機能の充実など、**市民等と一体となった住宅・住環境づくりの推進**に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
5-1-1 地域主体の まちづくりの促進	地域のまちづくり活動を促進するため、地域コミュニティセンターの整備やまちづくり活動団体に対する支援など、地域主体のまちづくりを促進します。	・地域まちづくりの活動拠点整備の推進 ・まちづくり団体等に対する支援事業 ・地域まちづくり計画の策定促進事業
5-1-2 地域主体の見守り・ 支え合いネットワーク 機能の推進	ひとり暮らし高齢者等が地域の中で安心して生活できるよう、地域住民による日常的な見守りと、公的な福祉サービスを一体的に組み合わせて安否確認を行う、安心ネットワークシステム機能の推進を図ります。	・ひとり暮らし高齢者等の安心ネットワーク事業

基本施策5-2 国・県や事業者等との連携・協力

行政や事業者などの適切な役割分担と事業推進を図り、住宅施策を効果的・効率的に推進できるよう、行政情報発信やネットワーク化の推進など、**国・県や事業者等の連携・協力**に取り組みます。

施策	内容	事業
5-2-1 住生活に関する相談体制の充実	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、住生活に関する相談体制の充実を図ります。	・住宅関係の相談・情報提供事業
5-2-2 住宅情報ネットワーク化の促進	住まいに関する情報等を行政や不動産関連事業者などの関係者間で共有できるよう、情報ネットワーク化の推進に取り組みます。	・県や事業者等と連携した住宅情報ネットワーク化の推進
5-2-3 都市ブランドメッセージの発信	宇都宮市が多くの人に選ばれ、定住人口の増加に結びつくよう、市民、事業者、市民団体等が一体となって「住めば愉快だ宇都宮」等のブランドメッセージの発信を行います。	・ホームページ、パンフレット等による都市ブランドメッセージ等の発信

2 重点取組

本市住宅施策の基本理念である「誰もが安心して心豊かに暮らせる、快適な住生活の実現」のため、第2章で捉えた3つの重点課題に対応した特に効果が高い施策・事業について、重点的に取り組んでいきます。

重点取組 1 街なか居住の推進

ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、高度な都市機能を備えた都市の顔である中心市街地が、多様な世代が住みやすい、魅力と活力の溢れる都市拠点となるよう、良質な住宅供給や円滑な住替え誘導などの居住促進策を積極的に展開するなど、**街なか居住の推進**に重点的に取り組みます。

【重点施策・事業】

施策	内容	事業
3-1-1 まちづくりと一体的な住宅の供給	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。	・市街地再開発事業 ・優良建築物等整備事業（新規） ・土地区画整理事業
3-2-1 中心市街地への居住促進	ネットワーク型コンパクトシティの形成に向け、中心市街地における住宅取得者向け支援など、中心市街地への居住を促進します。	・住宅取得者向け支援事業（新規） ・賃貸住宅家賃補助事業
5-2-3 都市ブランドメッセージの発信	宇都宮市が多くの人に選ばれ、定住人口の増加に結びつくよう、市民、事業者、市民団体等が丸となって「住めば愉快だ宇都宮」等のブランドメッセージの発信を行います。	・ホームページ、パンフレット等による都市ブランドメッセージ等の発信

重点取組 2 住宅ストックの活用

循環型社会にふさわしい住環境を形成するため、多様化する住宅ニーズに適切に対応しながら、既存住宅の安全性や環境性などの質を高め、適切に維持管理された住宅ストックが、市場において循環利用される環境を整備するなど、**住宅ストックの活用**に重点的に取り組めます。

【重点施策・事業】

施策	内容	事業
1-1-1 住宅の耐震化の促進	地震による建築物の倒壊等による被害から市民の生命を守り、生活の安全・安心を確保するため、耐震化の意識啓発や補助事業の実施など、住宅の耐震化を促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅の耐震化啓発事業 ・耐震診断・耐震改修補助事業
1-2-1 環境負荷の少ない住宅づくりの促進	環境にやさしい社会の実現に向け、温室効果ガスの排出量の削減を図るため、エネルギーを効果的・効率的に利用できる住宅の普及を促進するなど、環境負荷の少ない住宅づくりを促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電システムの設置補助事業 ・エネルギーマネジメントシステム等の導入促進(新規)
1-3-1 住宅リフォームの促進	老朽化や機能劣化した既存住宅の質を高めるため、住宅改修に係る工事費用を助成するなど、住宅リフォームを促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅改修補助事業 ・民間住宅活用型住宅セーフティネット整備事業の普及啓発(新規)
2-2-2 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・マイホーム借上げ制度の活用促進(新規)
3-4-3 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。	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等対策推進事業(新規)

重点取組 3 住宅セーフティネット機能の向上

少子・高齢化の進行に伴う高齢者，障がい者，低額所得者等の住宅確保要配慮者の増加や多様化へ対応するため，住宅確保要配慮者のそれぞれの特性に応じた，適切な住宅の確保など，**住宅セーフティネット機能の向上**に重点的に取り組みます。

【重点施策・事業】

施策	内容	事業
4-1-1 高齢者や障がい者等 が暮らしやすい住環境 の形成	誰もが自立した生活を営むための住まいづくりを推進するため，高齢者や重度身体障がい者世帯の住宅の改修費用の一部を助成するなど，高齢者や障がい者が暮らしやすい住環境の形成を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者にやさしい住環境整備事業 ・重度身体障がい者住宅改造費補助 ・サービス付き高齢者向け住宅の普及促進 ・公共的施設整備費補助金制度
4-1-2 住宅確保要配慮者の 居住の安定確保	誰もが自立した生活を営むことができる住まいを確保できるよう，住宅確保要配慮者の賃貸住宅への円滑な入居支援を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・家賃債務保証制度の普及啓発事業
4-2-1 市営住宅ストックの 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向上を図るため，住戸内のバリアフリー改修など計画的な改修事業を的確に実施し，市営住宅ストックの有効活用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅の長寿命化対策事業 ・市営住宅のバリアフリーの促進
4-2-2 市営住宅の計画的な 更新	老朽化が進む市営住宅の安全性を確保し，今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者へ安定した住宅を供給するため，市営住宅の建替えなど計画的な更新を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・宝木市営住宅建替事業(新規) ・身体障がい者向け住宅整備事業 ・シルバーハウジング住宅整備事業
5-1-2 地域主体の見守り・ 支え合いネットワーク 機能の推進	ひとり暮らし高齢者等が地域の中で安心して生活できるよう，地域住民による日常的な見守りと，公的な福祉サービスを一体的に組み合わせて安否確認を行う，安心ネットワークシステム機能の推進を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ・ひとり暮らし高齢者等の安心ネットワーク事業

第5章 計画の推進に向けて

第5章 計画の推進に向けて

この計画は、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」に向けて、5つの基本目標を設定し、取り組むべき施策の方向性を示すとともに、3つの重点取組について、積極的な取組を実践するものです。

この計画の実効性を確保し、多様なニーズに的確に対応しながら、総合的・計画的に施策・事業を推進していくため、次のとおり関係機関等と連携を図りながら、計画の進行管理を行っていきます。

1 関係機関等との連携

○幅広い行政分野との連携

総合的な住宅施策を推進するために、住宅部局のみならず建設・都市整備・福祉などの幅広い行政分野間で連携・協力しながら、各種事業を効果的に展開します。

また、本市の住生活をめぐるさまざまな課題に対応していくため、県との連絡・調整を適宜行うなど、引き続き連携体制の維持・強化に努めます。

○市民との連携

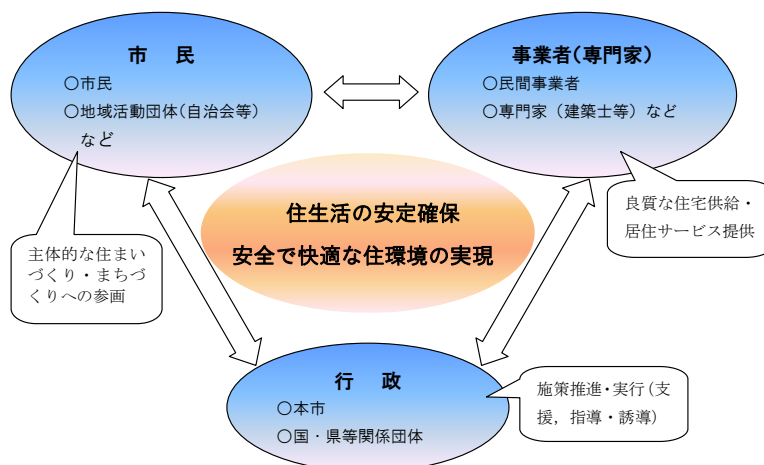
本計画を実現していくために、まちづくりの主役である市民の積極的な参加を得ながら住宅施策を総合的に推進していくことが重要となります。こうしたことを踏まえ、積極的な住情報の提供や自主的な住まい・まちづくり活動などに対する支援を行うとともに、市民ニーズを的確に捉えた施策の実施に向け、市民や地域活動団体等との連携確保に努めます。

また、積極的な住情報の発信により、市民と事業者間のつながりを創出し、連携強化を促進します。

○事業者との連携

本計画の各種施策を効果的に展開していくために、住情報提供などの面で民間と連携・協力した推進体制を構築することが重要となります。こうしたことを踏まえ、民間事業者や、建築士などの専門家、さらには環境・福祉などさまざまな分野で活動を行っている各種団体との連携強化を図るため、本計画の周知や住まい・まちづくりに関する説明会などを実施することにより、連携・協力体制づくりを推進します。

市民、事業者、行政の連携イメージ



2 計画の進行管理

本計画の施策の進捗状況については、成果指標による達成状況の確認や各種統計データによる現状把握を毎年度行うとともに、今後の国の住宅政策の動向や社会経済情勢の変化、上位・関連計画の見直しなど必要に応じて成果指標、施策及び本計画の見直しを行うなど、PDCAサイクルによる計画の進行管理を行います。

PDCAサイクルのイメージ

