

宇都宮市住生活マスタープラン

令和5年2月

宇都宮市

目 次

第1章 プランの趣旨と位置づけ

1	プラン策定の趣旨	2
2	プランの位置づけ	3
3	プランの期間	3

第2章 本市の現状

1	人口動態	5
2	住宅・住環境の状況	10
3	地域別の状況	22
4	住宅・住環境に関する意識	28
5	現行計画の評価	36

第3章 本市の課題

1	「まちづくり」	40
2	「居住者」	40
3	「住宅ストック」	41

第4章 基本理念・基本目標

1	基本理念	43
2	基本目標	44

第5章 住宅施策の展開

1	計画の体系	46
	基本目標1 宇都宮の魅力を活かし高める住まいづくり	47
	基本目標2 多様な市民ニーズに対応する住まいづくり	49
	基本目標3 安定した生活を営む住まいづくり	51
		【宇都宮市賃貸住宅供給促進計画】
	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	56
	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	58
		【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】
	基本目標6 多様な主体と連携した住まいづくり	64

第6章 プランの推進に向けて

- 1 関係機関等との連携…………… 66
- 2 計画の進行管理…………… 67

資料編

- 1 住宅政策の動向…………… 70
 - 2 住環境関連データ…………… 73
 - 3 計画策定の経緯…………… 104
 - 4 施策体系ごとの事業一覧…………… 107
-

はじめに

本市では、平成20年3月に策定した「宇都宮市住生活基本計画」を平成26年3月に改定し、住宅施策に係る各種事業を推進してまいりました。

また、本市の目指すまちの姿である「スーパースマートシティ」の実現に向け、その基盤となる「NCC（ネットワーク型コンパクトシティ）」の形成を見据え、長期的な視点を踏まえたまちづくりを進めているところであります。

このような中、人口減少、少子・超高齢社会の到来や、住宅の確保に配慮が必要な方の増加、地球温暖化、資源・エネルギー問題の深刻化、高経年のマンションの増加など、住宅政策を取り巻く環境は大きく変化しております。

これら住生活を取り巻く新たな課題等に適切に対応するため、この度、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定に併せて、住宅の確保に配慮が必要な方の居住の安定を図るための「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」とマンションの管理適正化を推進するための「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、3計画を一体とした「宇都宮市住生活マスタープラン」を策定いたしました。

本プランの推進にあたっては、市民や関係団体、事業者の皆様など、多様な主体と連携し、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取り組んでまいりますので、皆様からの御理解と御協力を賜りますようお願いいたします。

結びに、本プランの策定にあたり、令和3年度に実施したアンケート調査やパブリックコメントに御協力いただきました市民の皆様、また、貴重な御意見や御指導を賜りました計画策定懇談会委員の皆様には厚く御礼申し上げます。



令和5年2月

宇都宮市長 佐藤 栄一

第1章 プランの趣旨と位置づけ

第1章 プランの趣旨と位置づけ

1 プラン策定の趣旨

本市では、平成18年に制定された「住生活基本法」に基づき、平成20年3月に「宇都宮市住生活基本計画」を策定しました。その後、平成26年3月にこれを改定（計画期間 平成26年度～令和4年度）し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進してきたところです。

このような中、住宅施策を取り巻く環境の変化に的確に対応するため、国では令和3年3月に新たな「住生活基本計画（全国計画）」を、栃木県では令和4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・栃木県高齢者居住安定確保計画・栃木県賃貸住宅供給促進計画）」を改定しました。

また、平成29年4月に「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」（以下、「住宅セーフティネット法」という。）が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度等の「住宅セーフティネット制度」が創設されるとともに、「賃貸住宅供給促進計画」を策定した地方公共団体による、住宅セーフティネット支援の強化などが図られました。

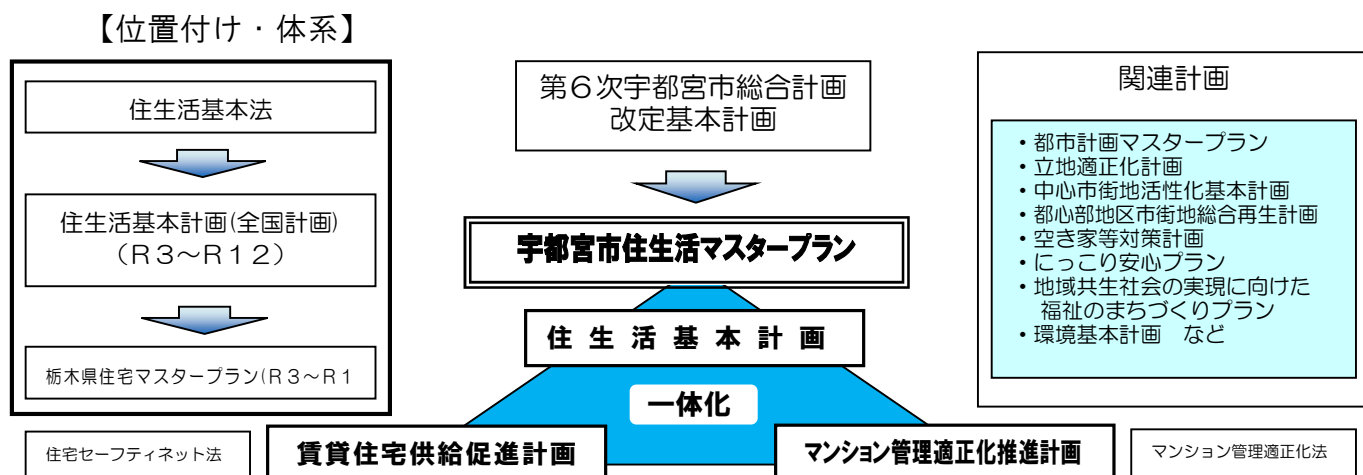
このほか、令和2年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（以下、「マンション管理適正化法」という。）が改正され、「マンション管理適正化推進計画」を策定した地方公共団体によるマンションの適正管理に関する管理計画の認定制度や、マンション管理組合への助言・指導などの、マンションの管理適正化を支援する制度が創設されました。

更に、令和4年6月には、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」が改正され、これまでは、ビル等の大型建築物を対象としていた省エネ基準適合義務について、新築住宅にも対象を拡大することとなりました。

こうしたことから、本市においても、このような社会情勢の変化等による住生活を取り巻く新たな課題等に適切に対応するため、今後10年間の本市の住生活に関する基本計画である「宇都宮市住生活基本計画」の改定と併せて、市営住宅を補完する民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの強化を図るための「宇都宮市賃貸住宅供給促進計画」、及び、市内で増加する老朽化マンションの適正な管理の促進を支援するための「宇都宮市マンション管理適正化推進計画」を新たに策定し、これらの3計画を一体とした「宇都宮市住生活マスタープラン」を策定します。

2 プランの位置づけ

本プランは、「第6次宇都宮市総合計画改定基本計画」の分野別計画として策定します。また、本プランの上位計画となる、国の「住生活基本計画（全国計画）」及び栃木県の「栃木県住宅マスタープラン」と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。



3 SDGs(※)との関連

SDGsの17の目標のうち、本プランとの関連が深いものとして、次の5つの目標が挙げられます。



※SDGs：平成27年にニューヨークの国連本部で採択された、平成28年から令和12年までの国際目標であり、貧困や気候変動などの地球規模のさまざまな問題・課題を解決するために、「誰ひとり取り残さない」という共通理念のもと、17の達成目標が設定されているもの

4 プランの期間

本プランの計画期間は、令和5年度から令和14年度までの10年間とします。

第2章 本市の現状

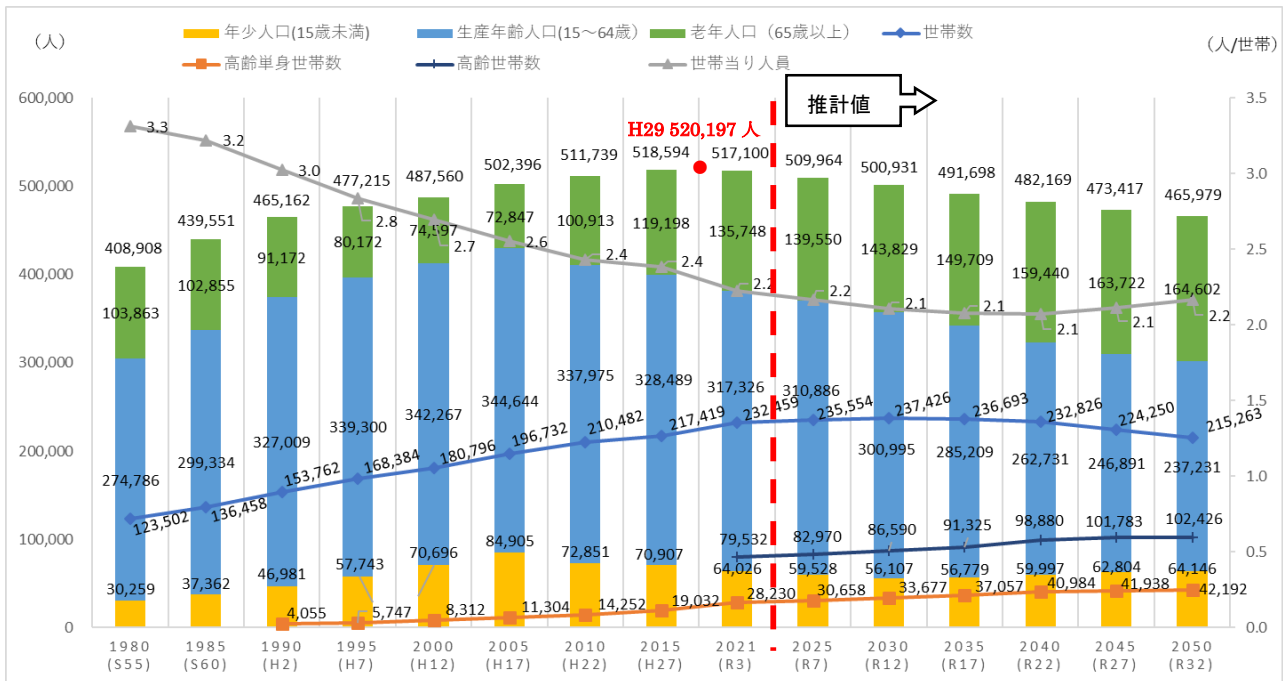
第2章 本市の現状

1 人口動態

(1)人口、世帯数の推移

- ・ 人口は平成29年に520,197人、世帯数は令和12年に237,426世帯とピークを迎え、その後は減少する推計となっています。
- ・ 世帯当たり人員は、年々減少しています。
- ・ 老年人口は増加、年少人口は減少しており、少子高齢化が進行しています。

【図1】人口・世帯数・世帯当たり人員の推移



資料：1980 (S55)～2015 (H27) の人口・世帯は国勢調査（※高齢世帯数を除く）

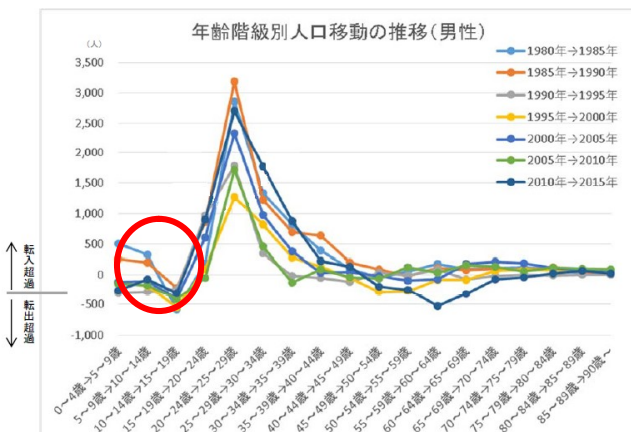
2017 (H29)・2021 (R3) の人口は推計人口（最新の国勢調査による人口を基礎とし、これに住民基本台帳の毎月の出生・死亡・転入・転出者数を加減し推計）

2025 (R7) 以降の人口推計及び2021 (R3) 以降の世帯数推計は第6次総合計画改定基本計画 (R5)

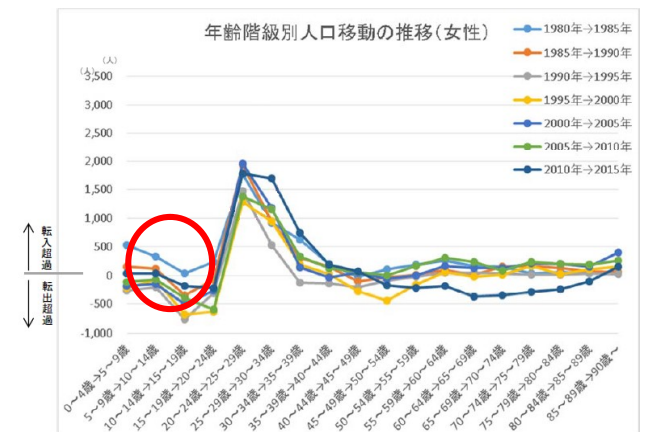
(2)世代別の転出入状況

- ・ 働き始めの20代では転出超過にあり、特に女性はその傾向が高くなっています。

【図2】年齢階級別人口移動の推移（男性）



【図3】年齢階級別人口移動の推移（女性）

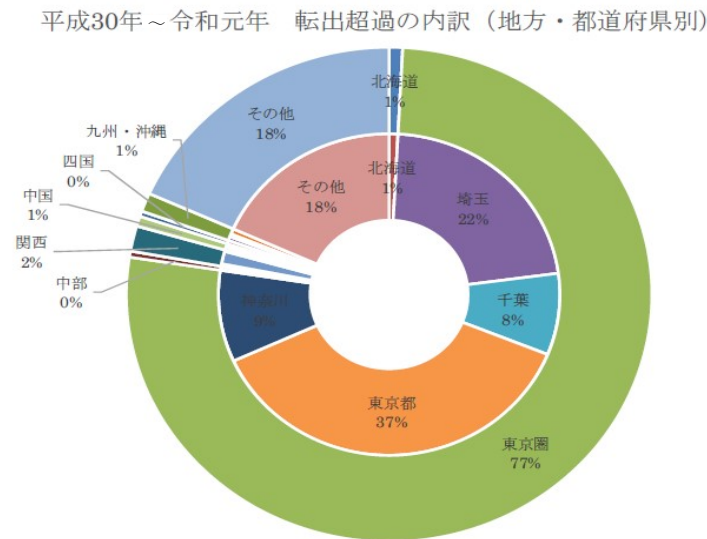


資料：宇都宮市人口ビジョン (R2)

(3)都道府県別 転出の状況

- ・ 転出先では東京圏（東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県）への転出超過が77%で最も大きくなっています。

【図4】 転出超過の内訳



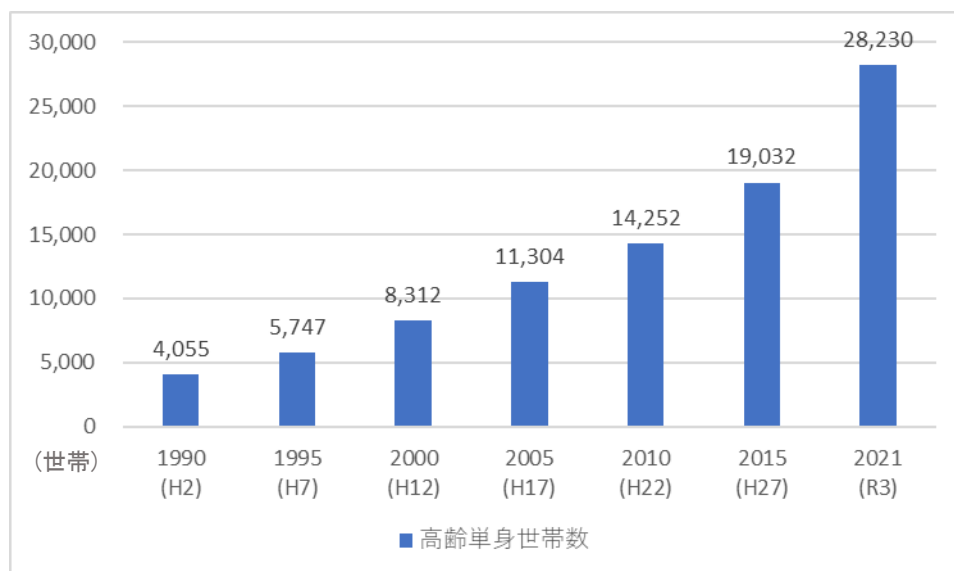
資料：宇都宮市人口ビジョン（R2）

(4)住宅確保要配慮世帯(※)の状況

ア 単身高齢者の状況

- ・ 単身高齢世帯数は増加しており、令和3年には28,230世帯となっています。

【図5】 単身高齢世帯数の推移



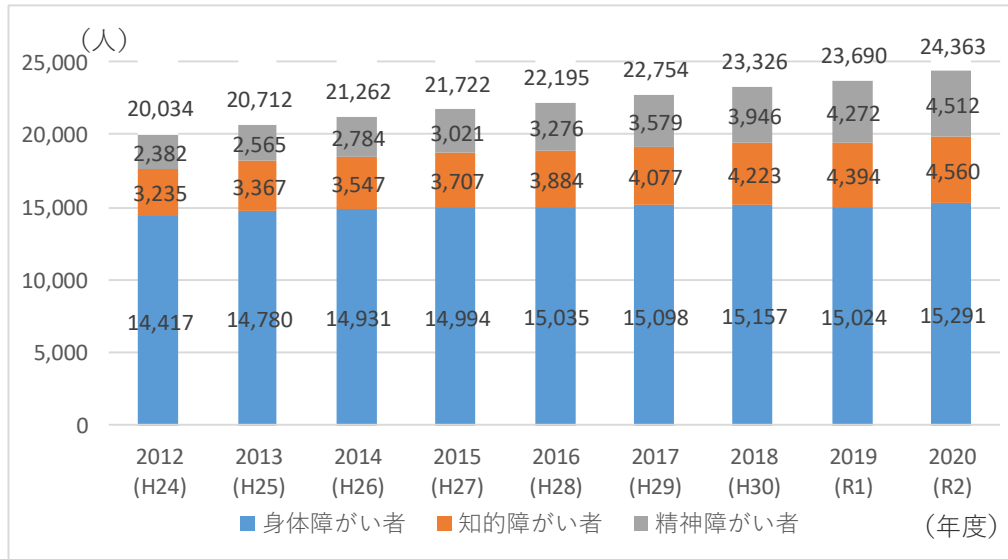
資料：第6次総合計画改定基本計画（R5）

※住宅確保要配慮世帯：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が属する世帯（住宅セーフティネット法では、「住宅確保要配慮者」と規定されているが、本計画では住宅確保要配慮者が属する世帯として、「住宅確保要配慮世帯」という表示を用いている。）

イ 障がい者の状況

- 障がい者数は増加しており、特に精神障がい者数が増加しています。

【図 6】障がい者数の推移

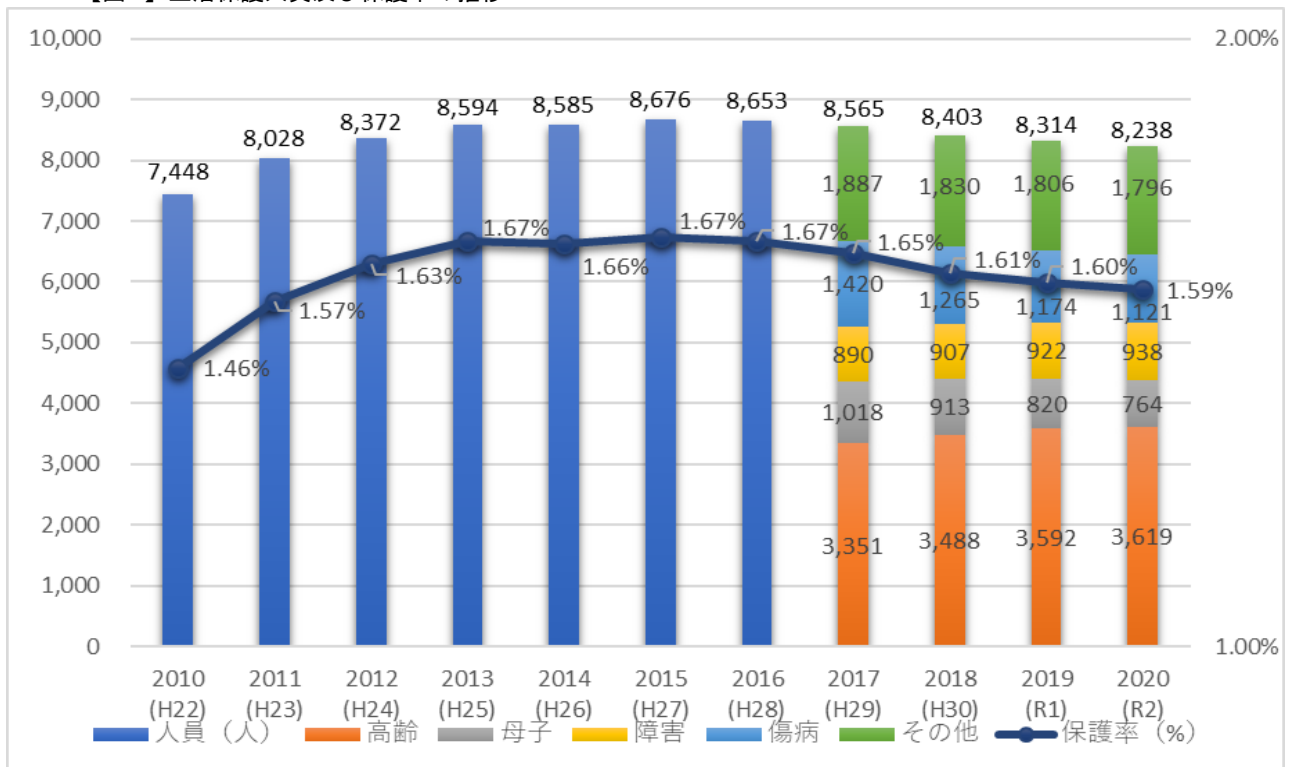


資料：第 6 期宇都宮市障がい福祉サービス計画・第 2 期宇都宮市障がい児福祉サービス計画 (R3)

ウ 生活保護受給者の状況

- 生活保護人員は平成 27 年をピークに減少しており、保護率は平成 25 年にかけて増加したのち横ばいとなり、平成 29 年以降減少しています。
- 令和 2 年の生活保護人員は約 8 千人、保護率は 1.59% となっており、このうち、高齢者の割合が高くなっています。

【図 7】生活保護人員及び保護率の推移



資料：生活福祉第 1 課資料

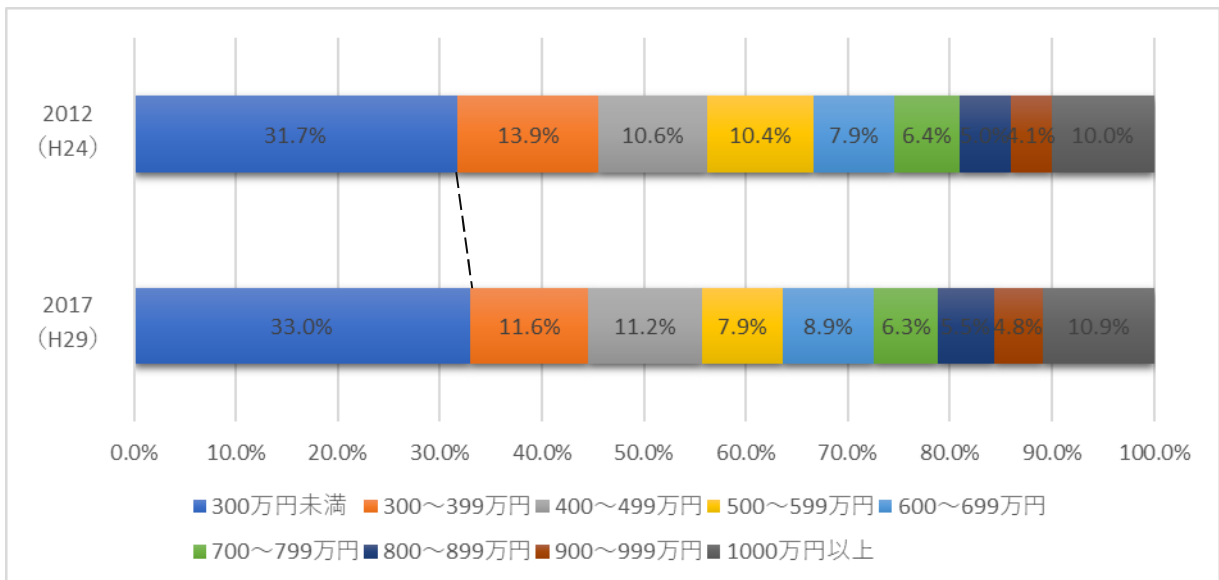
※H28 以前の属性別データは無し

※生活保護の保護率：市内の全人口に占める生活保護受給者の割合

エ 低額所得者の状況

- 世帯所得別世帯数では、年間所得が 300 万円未満の世帯が最も多くなっており、平成 24 年から平成 29 年にかけてその割合は増加しています。

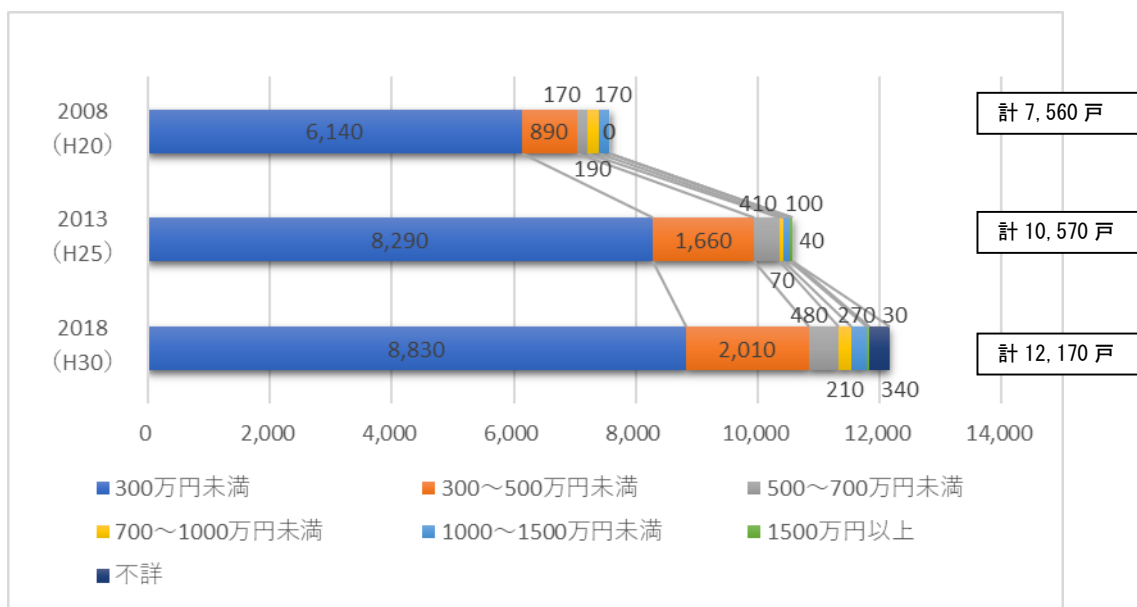
【図 8】世帯所得別世帯数の推移



資料：就業状況基本調査

- 借家に居住する高齢世帯では、年間所得が 300 万円未満の世帯が最も多くなっており、平成 20 年から平成 30 年にかけてその世帯数は増加しています。

【図 9】借家に居住する高齢世帯の所得別世帯数の推移

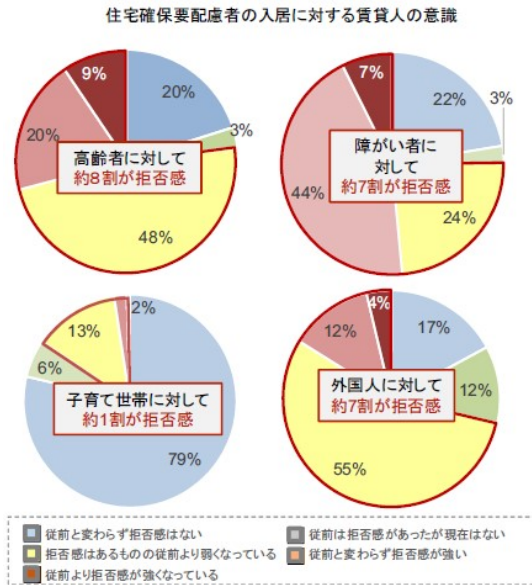


資料：住宅・土地統計調査

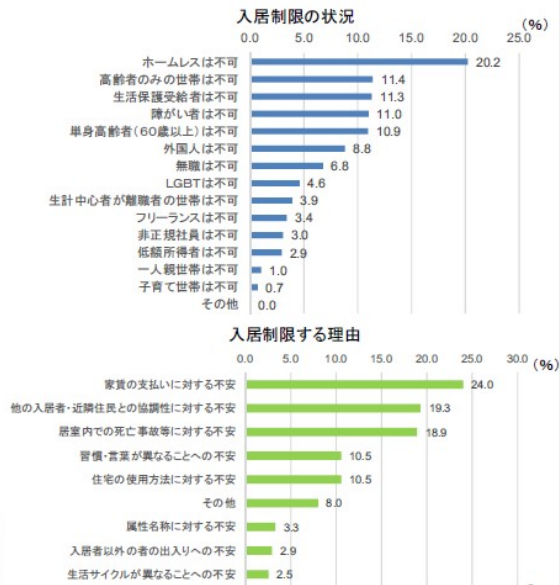
オ 住宅確保要配慮世帯に対する入室制限の状況

- 住宅確保要配慮世帯に対する民間賃貸住宅の賃貸人の拒否感は、高齢者では約 8 割、障がい者及び外国人では約 7 割となっており、その理由としては、「家賃の支払いに対する不安」が最も多く、次いで、「他の入居者・近隣住民との協調性に対する不安」や「居室内での死亡事故等に対する不安」が多くなっています。

【図 10】 入室制限への賃貸人の意識 [全国]



【図 11】 入室制限する理由割合 [全国]



資料：日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証業者の登録制度等に関する実態調査報告書 (H30)

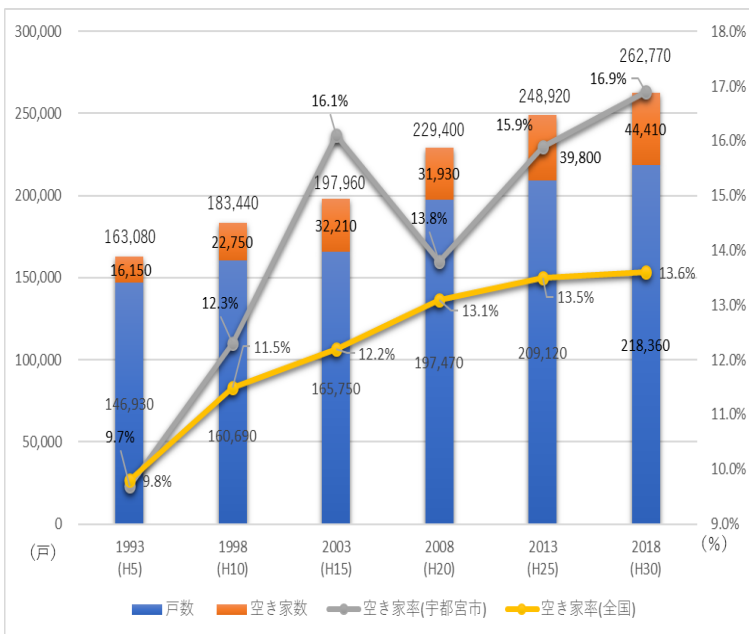
2 住宅・住環境の状況

(1)住宅ストックの状況

ア 住戸数等の状況

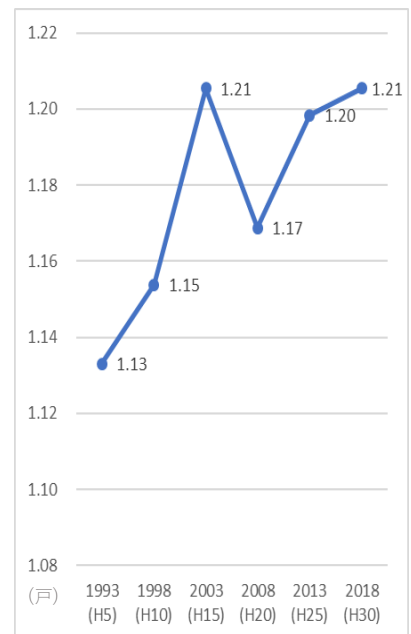
- ・ 住戸数は年平均約 4,000 戸の増加が続いており、平成 30 年には約 26 万 3 千戸となっています。また、空き家も増加しており、平成 30 年時点で全住戸数の 16.9%にあたる約 4 万 4 千戸が空き家で、全住戸数に占める空き家の割合も高くなってきています。
- ・ 1 世帯あたりの住宅数は、近年では 1.2 戸程度で推移しており、住宅余剰の状態が続いています。
- ・ 空き家の内訳では、平成 30 年時点の賃貸用の住宅が約 3 万 1 千戸と最も多くなっています。

【図 12】住戸数等の推移



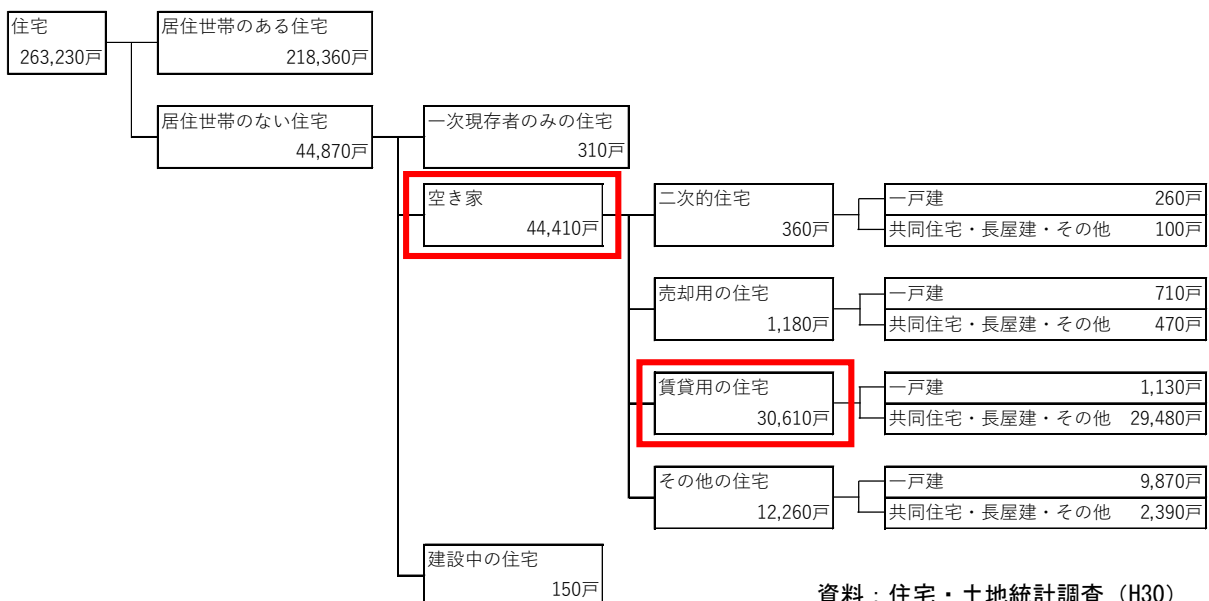
資料：住宅・土地統計調査

【図 13】1 世帯当たり住宅数



資料：住宅・土地統計調査

【図 14】住宅の区分

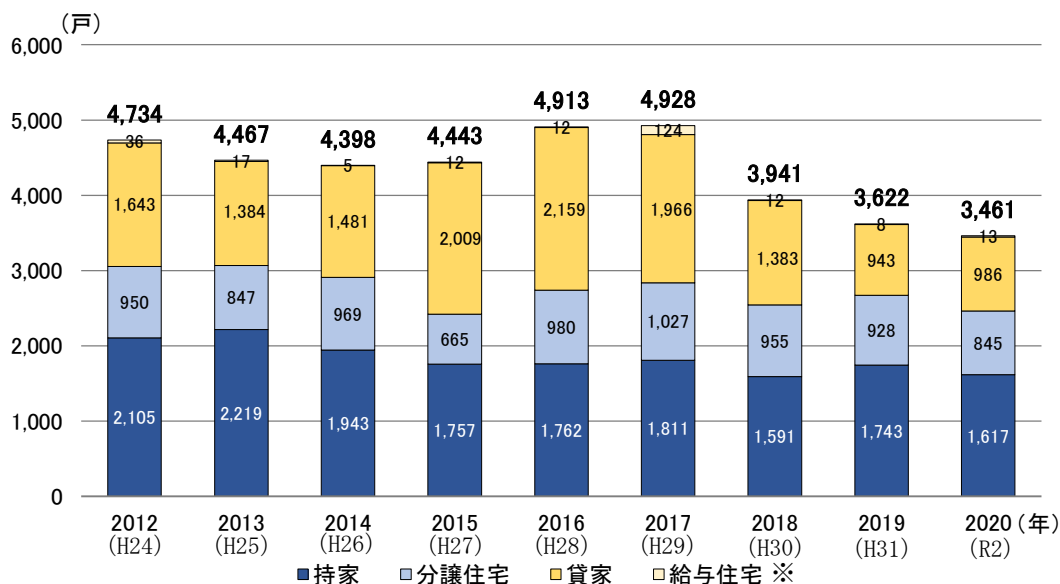


資料：住宅・土地統計調査 (H30)

イ 着工新設住宅の利用関係別戸数の推移

- ・ 新設住宅の着工数は、平成29年以降減少しており、令和2年には3,461戸となっています。
- ・ このうち、分譲住宅や持ち家の着工数は緩やかな減少傾向である一方で、貸家の着工数は近年大きく減少傾向となっています。

【図15】 着工新設住宅数の推移



※給与住宅：会社、官公庁、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの

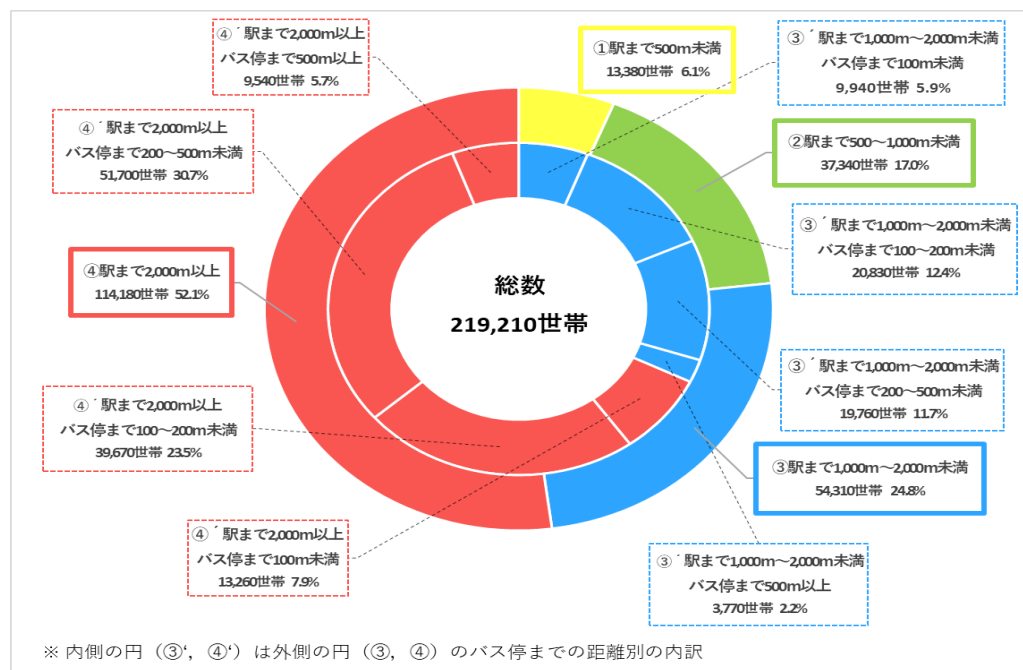
資料：建築着工統計調査

(2) 最寄りの交通機関の状況

ア 最寄りの交通機関までの距離

- ・ 最寄りの駅までの距離が500m未満の世帯は6%、最寄りのバス停までが500m未満の世帯は92%となっています。

【図16】 自宅から最寄りの駅・バス停までの距離別世帯数・割合



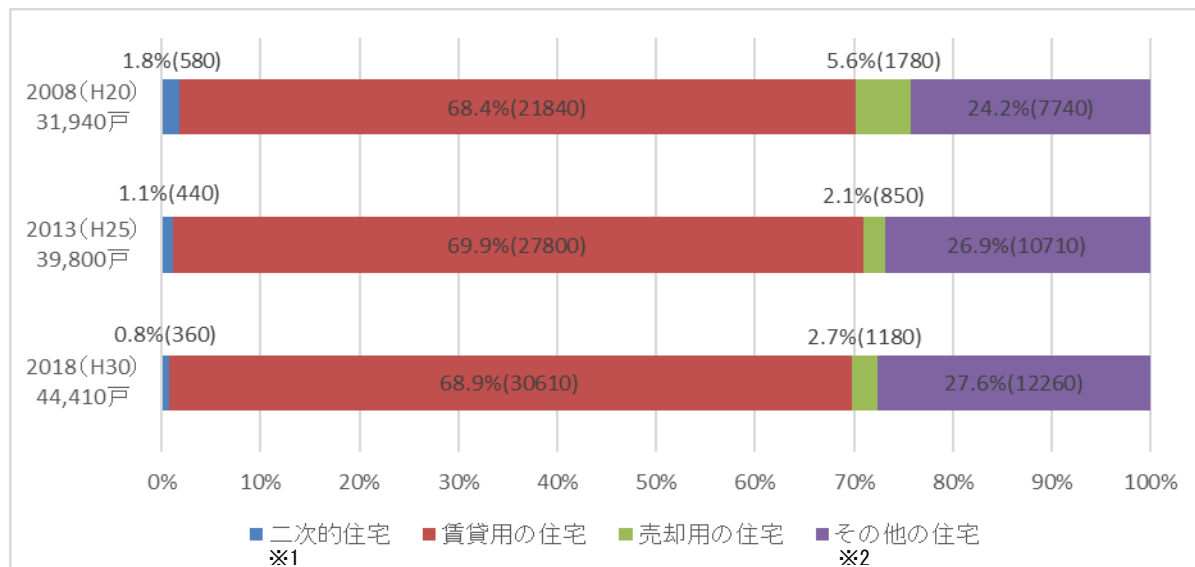
資料：住宅・土地統計調査 (H30)

(3) 空き家の状況

ア 空き家の内訳

- ・ 市内の空き家数は、平成20年から平成30年までにおいて、31,940戸から44,410戸と増加しています。また、空き家のうち、転勤や入院等で長期に渡り不在となり、管理不全状態となる可能性の高い「その他の住宅」が増加傾向となっています。

【図 17】 空き家の内訳



資料：住宅・土地統計調査

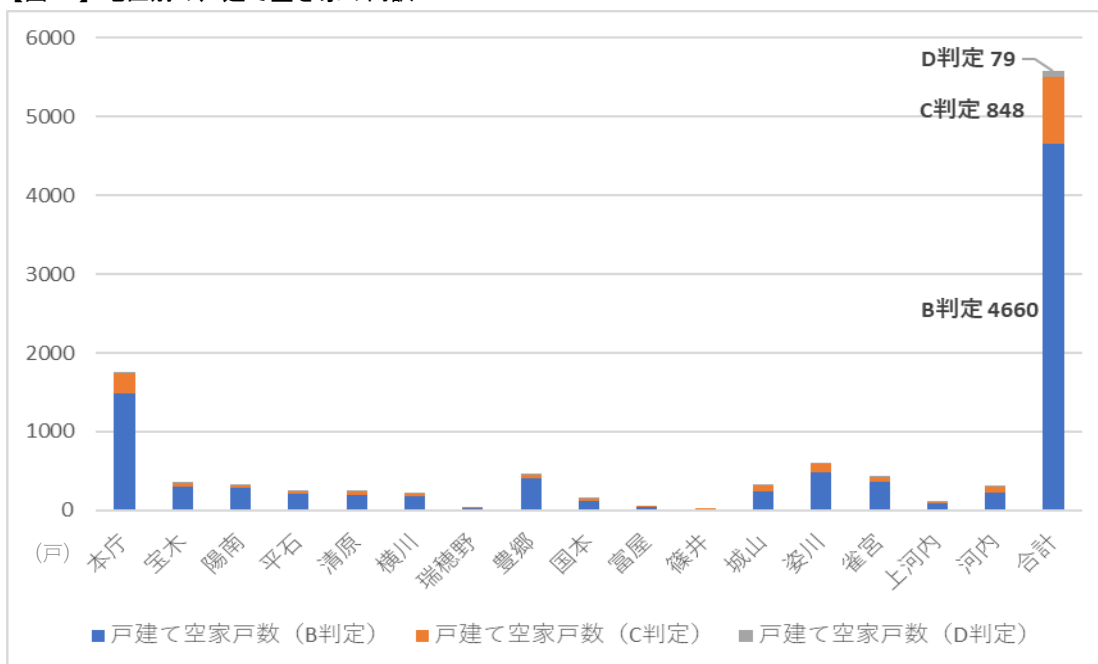
※1：二次的住宅：別荘など、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2：その他の住宅：二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡り不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

イ 空き家の実態

- 市が令和2年度に実施した戸建ての空き家実態調査結果において空き家と判定された住宅は 5,587 戸で、この内、建物に目立った腐朽破損のない問題のない空き家（B判定）が 4,660 戸、外壁や屋根等に腐朽破損のある管理不全な空き家（C判定）が 848 戸、建物の腐朽破損が著しく、倒壊等のおそれのある危険な空き家（D判定）は 79 戸となっています。
- 本庁地区に空き家が多く立地しています。

【図 18】地区別の戸建て空き家の内訳

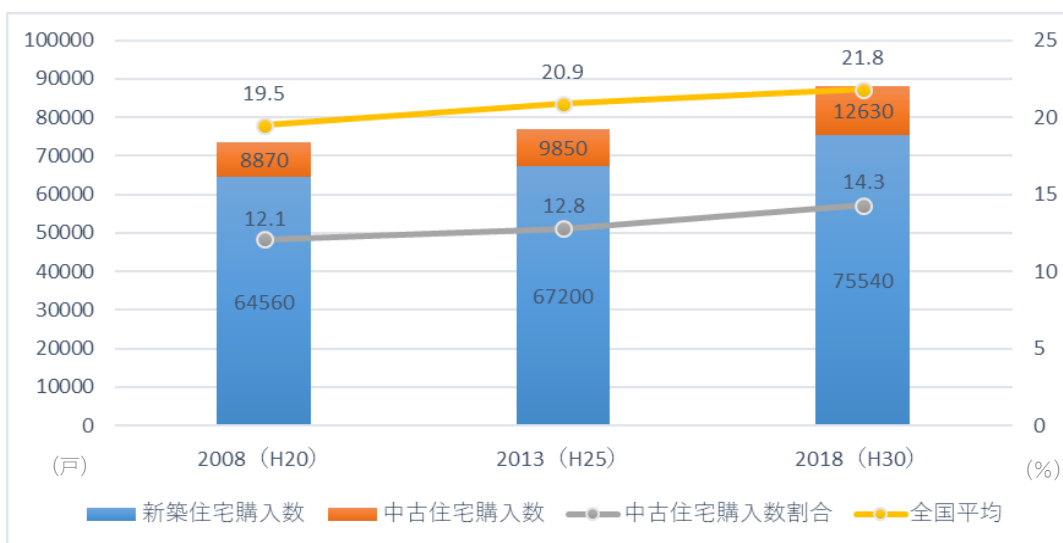


資料：宇都宮市空き家実態調査（R2）

ウ 中古住宅(空き家を含む)の売買取引状況

- 空き家を含む中古住宅購入数は、住宅購入総数に占める割合は低いものの、緩やかに増加しています。

【図 19】住宅購入総数に占める中古住宅の割合（調査時点までの過去5年間の累積戸数）

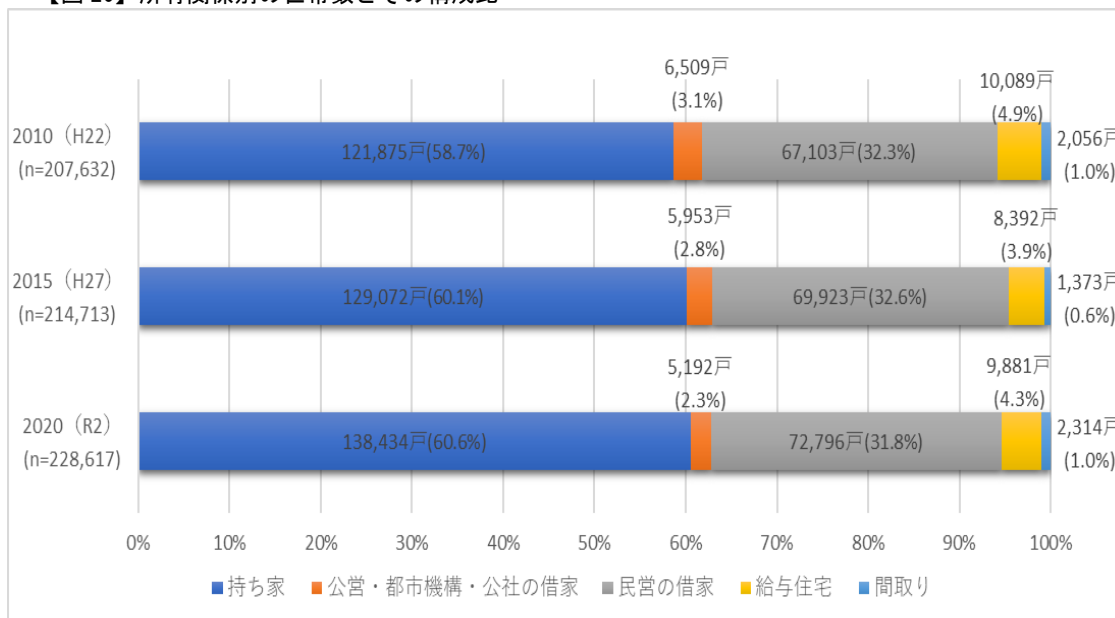


資料：住宅土地統計調査

(4)住宅の所有関係

- ・ 所有関係別の世帯数では、平成22年から令和2年にかけて持ち家に住む世帯数と民営の借家に住む世帯数が、ともに増加しています。
- ・ 所有関係別の世帯割合は、持ち家で約60%、借家で約40%となっています。

【図20】所有関係別の世帯数とその構成比

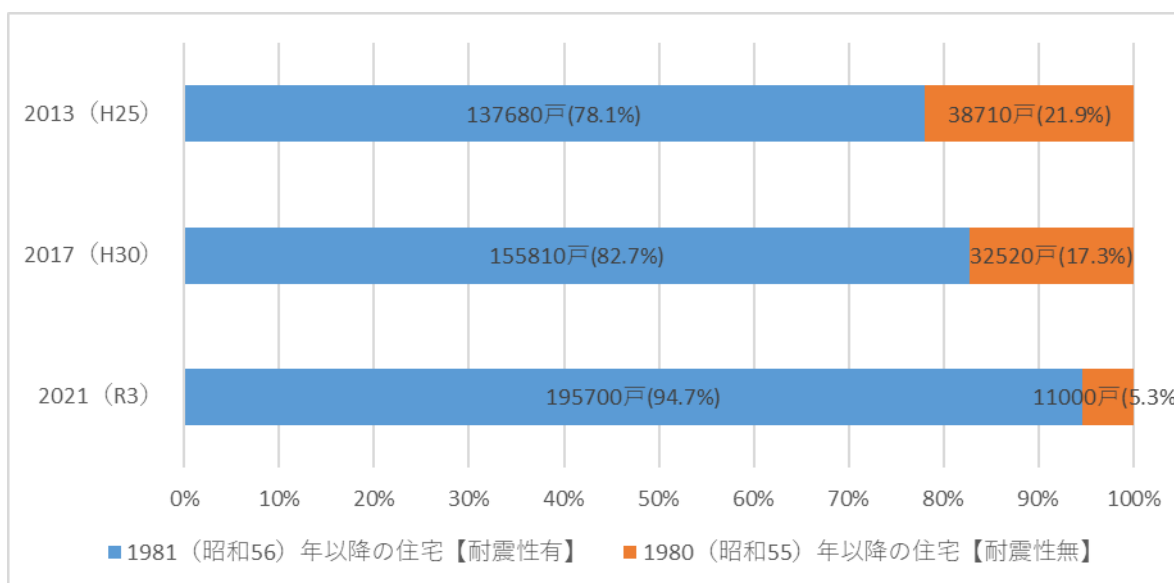


資料：国勢調査

(5)耐震化の状況

- ・ 新耐震基準で建設されている昭和56年以降の住宅は増加しており、令和3年時点で約94.7%となっています。

【図21】住宅の耐震化状況

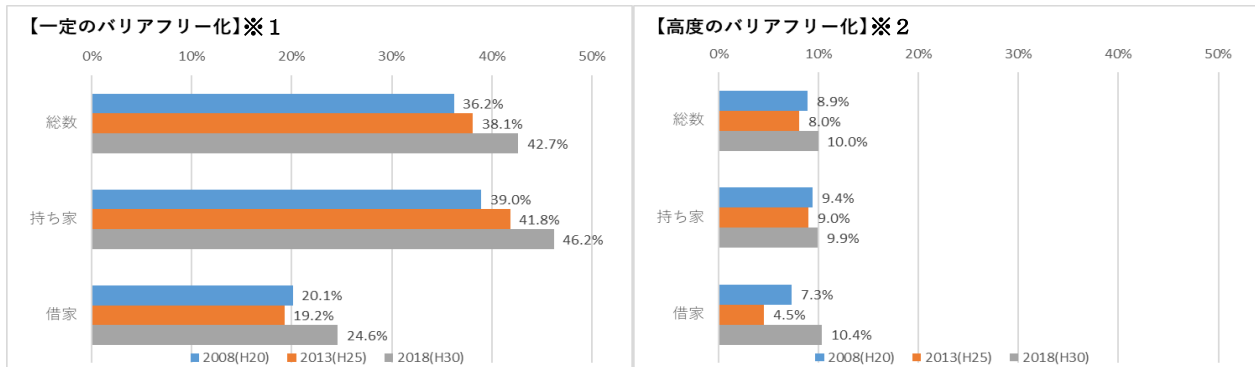


資料：住宅・土地統計調査

(6) バリアフリー化の状況

- ・ 高齢者のいる世帯のバリアフリー化された住宅は増加傾向となっており、一定のバリアフリー化の割合は、持ち家が高くなっています。

【図 22】 高齢者のいる世帯におけるバリアフリー化の状況



		65歳以上の世帯員のいる世帯	一定のバリアフリー化	高度のバリアフリー化
総数	2008 (H20)	61,890 (100%)	22,410 (36.2%)	5,490 (8.9%)
	2013 (H25)	73,980 (100%)	28,200 (38.1%)	5,940 (8.0%)
	2018 (H30)	74,160 (100%)	31,630 (42.7%)	7,380 (10.0%)
持ち家	2008 (H20)	50,110 (100%)	19,520 (39.0%)	4,700 (9.4%)
	2013 (H25)	59,660 (100%)	24,960 (41.8%)	5,350 (9.0%)
	2018 (H30)	62,040 (100%)	28,660 (46.2%)	6,130 (9.9%)
借家	2008 (H20)	7,510 (100%)	1,510 (20.1%)	550 (7.3%)
	2013 (H25)	10,390 (100%)	2,000 (19.2%)	470 (4.5%)
	2018 (H30)	12,070 (100%)	2,970 (24.6%)	1,250 (10.4%)

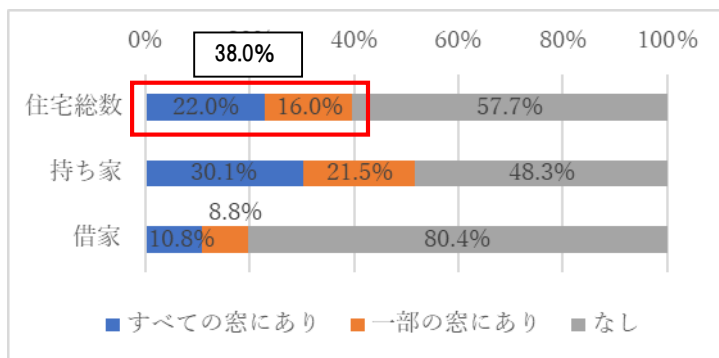
※1：一定のバリアフリー化とは、人が居住する住宅について、高齢者等のための設備・構造のうち、2箇所以上の「手すりの設置」又は「段差のない屋内」があることをいう。
 ※2：高度のバリアフリー化とは、2箇所以上の「手すりの設置」、「段差のない屋内」及び「廊下などが車いすで通行可能な幅」がいずれもあることをいう。

資料：住宅・土地統計調査

(7) 省エネルギー設備等の設置状況

- ・ 平成30年時点において、一定の省エネルギー対策（※3）を講じた住宅の割合は38%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割合は7.3%となっています。
- ・ 上記のいずれも、借家より持ち家における設置割合が高くなっています。

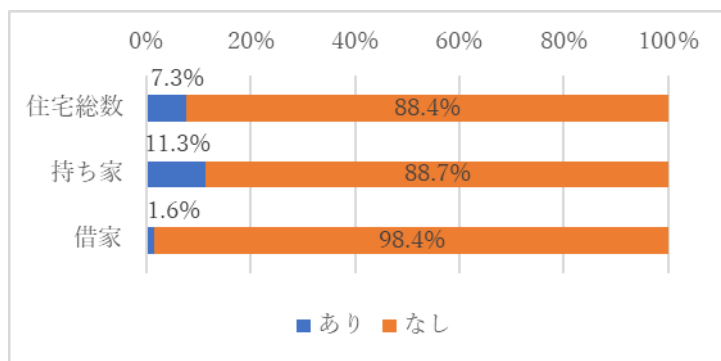
【図 23】 二重サッシ又は複層ガラスの窓の設置状況



※3：一定の省エネルギー対策とは、二重サッシ又は複層ガラスの窓（全てまたは一部の窓）を設置することをいう。

資料：住宅・土地統計調査（H30）

【図 24】太陽光を利用した発電機器の設置状況

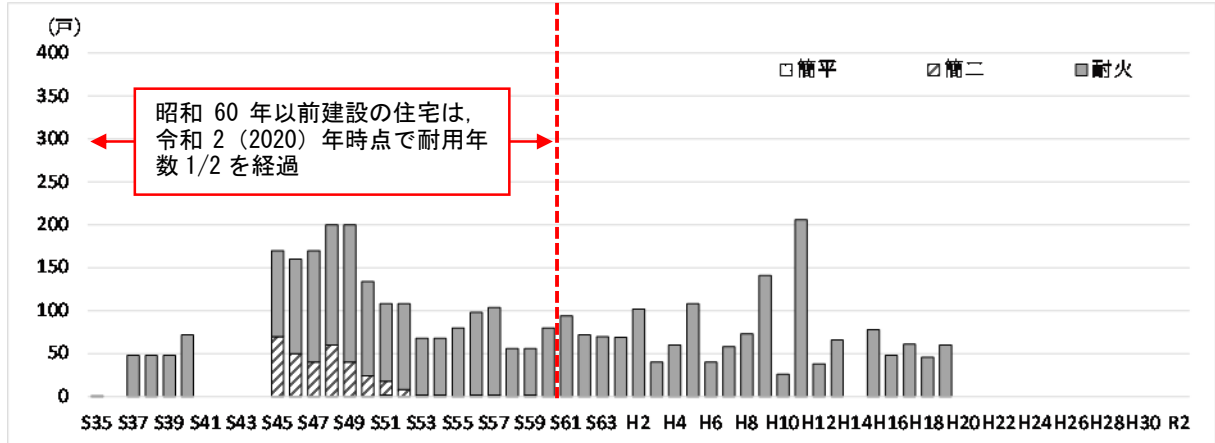


資料：住宅・土地統計調査（H30）

(8)市営住宅の状況

- 令和 2 年時点において、公営住宅法の建替事業における要件の 1 つである耐用年数の 1/2 を経過している住宅が多く、今後、外壁や設備等の改修の検討が必要になるものと予測されます。

【図 25】構造別（※）・建設年度別管理戸数

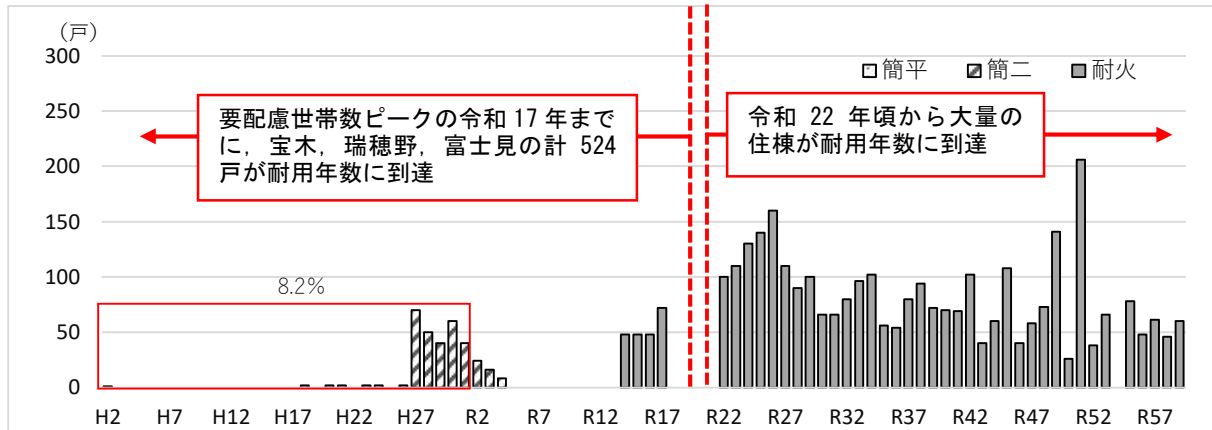


資料：住宅政策課資料

※「簡平」は簡易耐火構造の住宅で平屋建のもの及び木造の住宅、「簡二」は簡易耐火構造の住宅で二階建のもの及び特殊耐火構造の住宅、「耐火」は耐火構造の住宅を意味する。

- 令和 2 年時点で耐用年数に到達している住棟は 8.2% あります。また、令和 2 2 年頃から、耐用年数の到達する住棟が増加する見込です。

【図 26】構造別・耐用年数経過年度別管理戸数

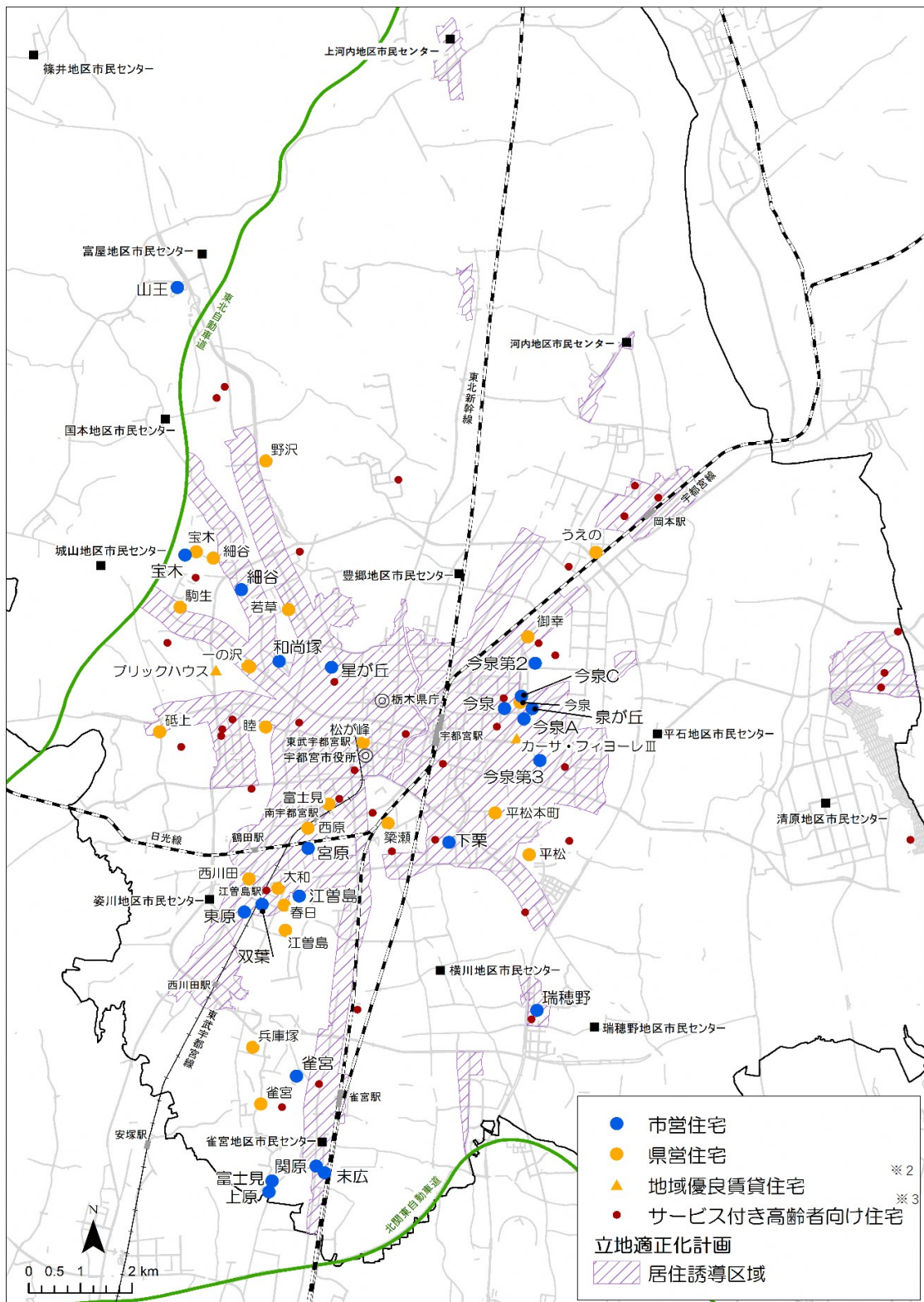


資料：住宅政策課資料

(9)市内の公的賃貸住宅の状況

- 市内の公的賃貸住宅（市営住宅，県営住宅，サービス付き高齢者向け住宅，地域優良賃貸住宅）のうち，多くは居住誘導区域（※1）内に立地しています。

【図 27】 公的賃貸住宅立地状況



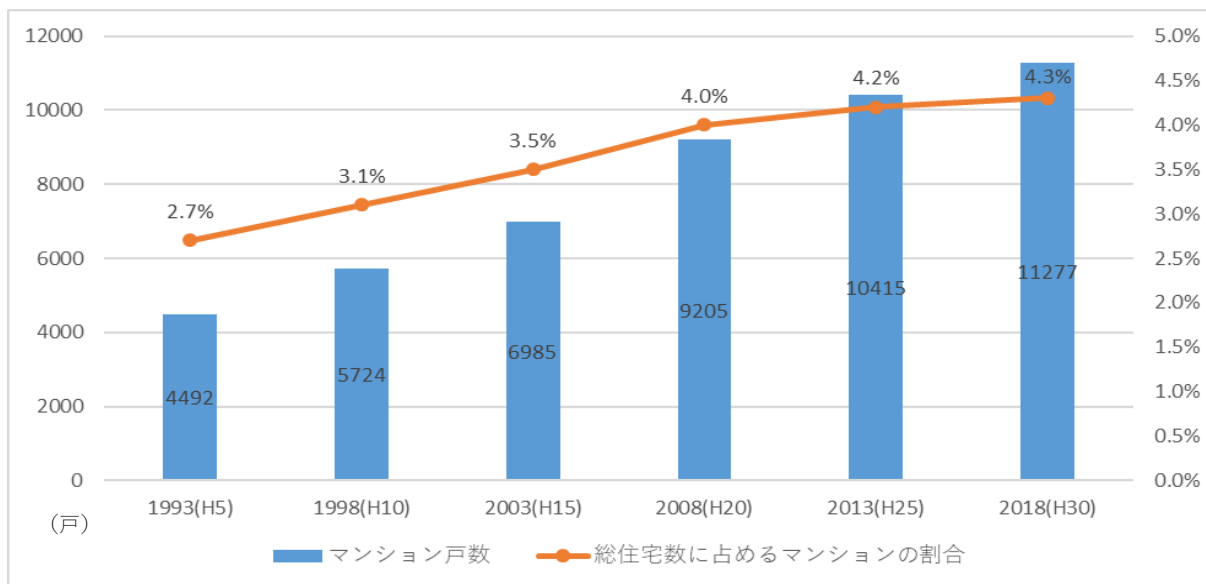
資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ※1：居住誘導区域：「宇都宮市立地適正化計画」において，居住を誘導すべき区域として定められている区域
- ※2：サービス付き高齢者向け住宅：介護・医療と連携し，高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の賃貸住宅
- ※3：地域優良賃貸住宅：子育て世帯・障がい者世帯等に特に配慮した良質な賃貸住宅

(10)分譲マンションの状況

- 本市の固定資産税台帳より抽出した 175 件 181 棟（令和 2 年 3 月末現在）の住戸数が市内の全住宅戸数に占める割合は、平成 5 年には 2.7%となっていますが、平成 30 年には 4.3%に増加しています。

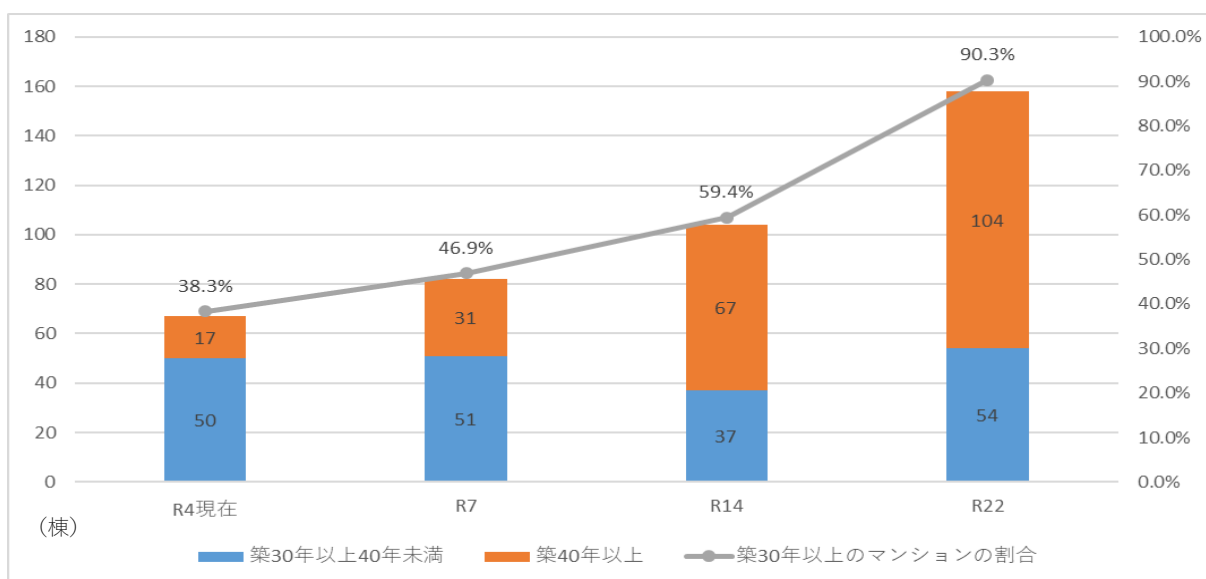
【図 28】 マンション戸数及び総住宅数に占めるマンションの割合の推移



資料：資産税課資料

- 平成 3 年以前に竣工した築 30 年以上のマンションが令和 4 年には約 4 割となっていますが、10 年後の令和 14 年には約 6 割、令和 22 年には 9 割以上に増加する推計となっています。

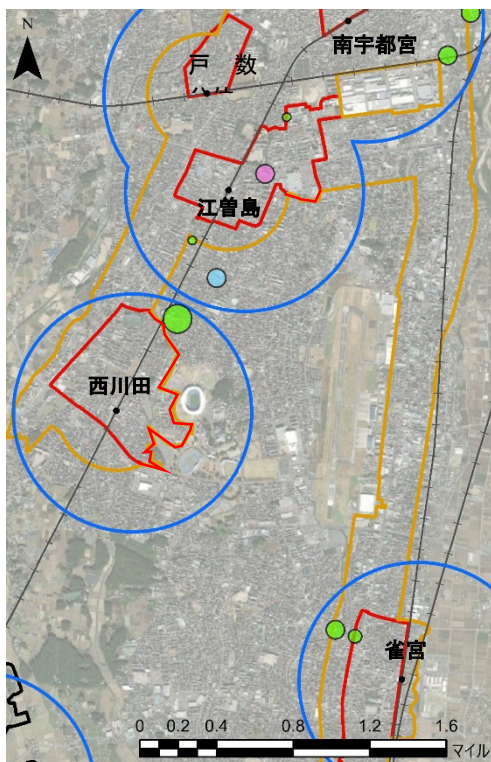
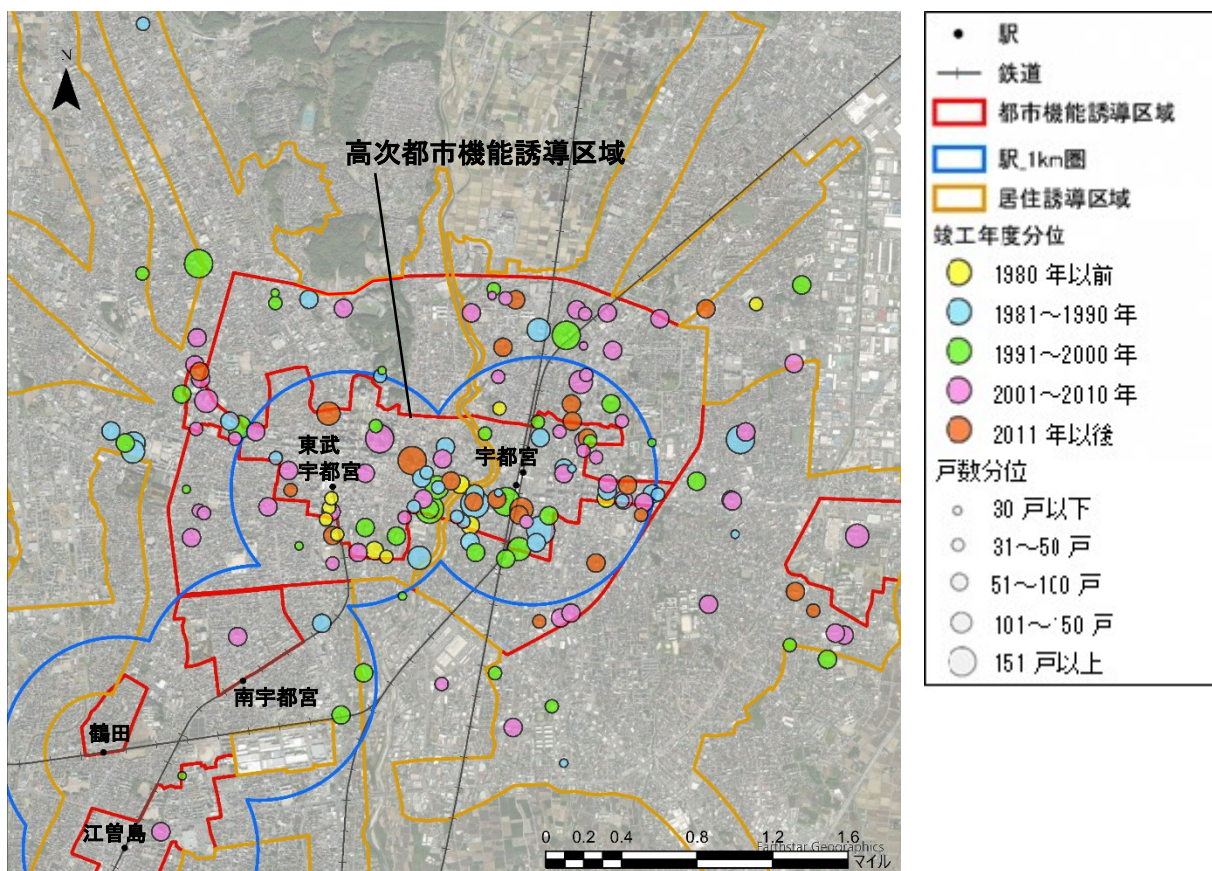
【図 29】 築 30 年以上のマンションの棟数及び割合の推計



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- ・ 市内の分譲マンションは、高次都市機能誘導区域に多く立地しています。

【図 30】分譲マンション分布図



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

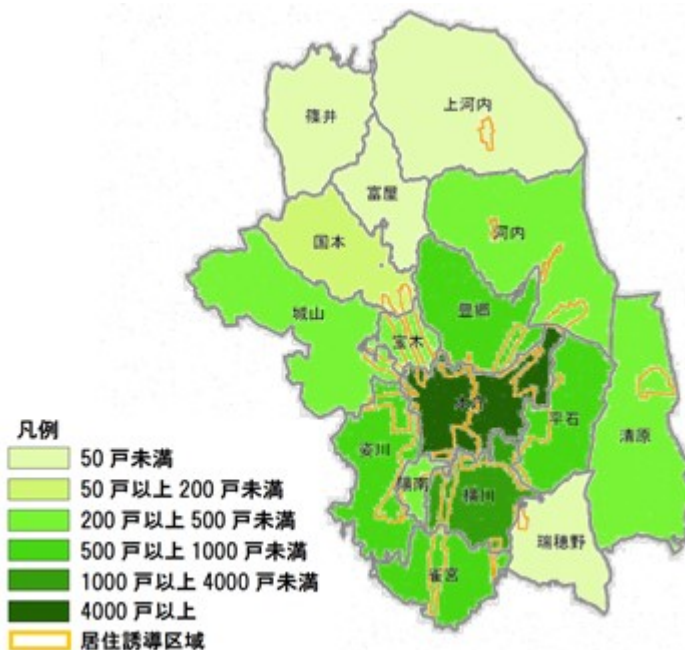
(11)民間賃貸住宅の空き室の状況

- ・ 令和3年4月時点で、民間賃貸住宅の空き室の主な家賃帯は4～6万円となっています。
- ・ 居住誘導区域を含む地区では空き室の戸数が多くなっており、また、本庁、瑞穂野地区では、平均家賃が高くなっています。
- ・ 空き室の内、駅から徒歩10分以内の物件は、本庁、姿川、陽南地区などに多く立地しています。

【図31】地区別の賃貸住宅の空き室の平均家賃

	平均家賃 (万円)
全市	5.3
本庁	5.8
宝木	4.7
陽南	4.4
平石	5.1
清原	5.3
横川	5.0
瑞穂野	5.5
豊郷	4.9
国本	3.9
富屋	-
篠井	-
城山	5.0
姿川	4.8
雀宮	4.8
上河内	5.3
河内	4.9

【図32】地区別の賃貸住宅の空き室の戸数



【図33】地区別の賃貸住宅の空き室状況

	全戸数		駅から10分		賃貸マンション		アパート	
	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下	全数	うち築20年以下
本庁	5,079	1,860	1,088	449	3,104	1,194	1,833	596
宝木	455	185	0	0	68	10	345	155
陽南	474	161	122	31	152	70	274	67
平石	850	355	0	0	158	53	582	213
清原	494	290	0	0	44	28	398	213
横川	1,156	450	0	0	254	98	778	278
瑞穂野	11	3	0	0	1	0	6	2
豊郷	840	192	0	0	198	51	524	102
国本	169	76	0	0	11	8	154	68
富屋	0	0	0	0	0	0	0	0
篠井	0	0	0	0	0	0	0	0
城山	241	78	0	0	23	4	202	67
姿川	955	358	144	43	118	54	753	256
雀宮	539	309	42	21	100	73	398	207
上河内	18	16	0	0	0	0	17	15
河内	212	74	38	17	31	21	166	43
合計	11,493	4,407	1,434	561	4,262	1,664	6,430	2,282

資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

※賃貸マンションは、主にRC造の共同住宅、アパートは、主に木造・鉄骨造の共同住宅を示す。

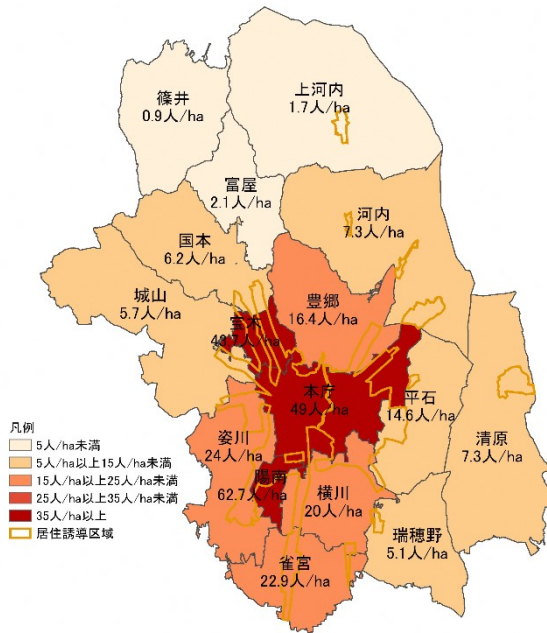
3 地域別の状況

(1) 地域別の人口動向

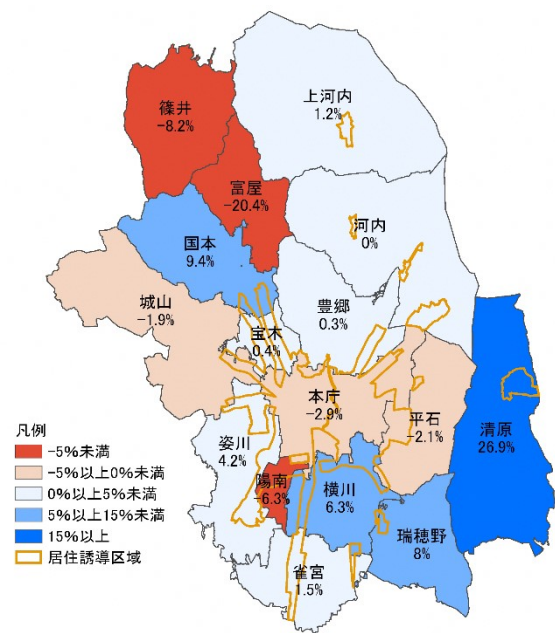
ア 16地区区分における人口動向

- ・ 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。

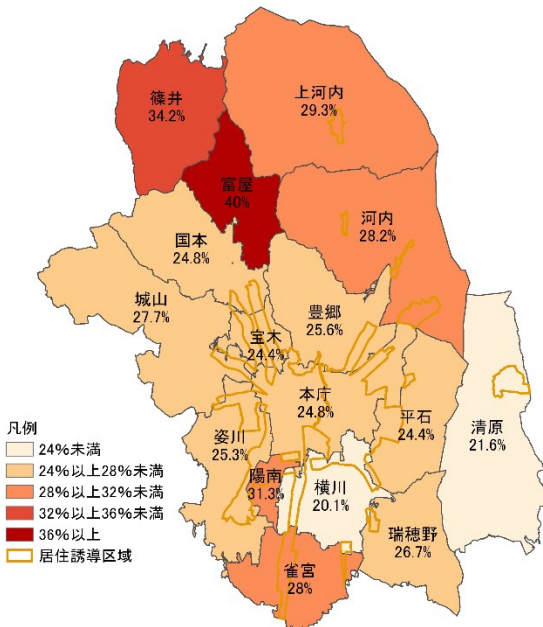
【図 34】 人口密度 (人/ha)



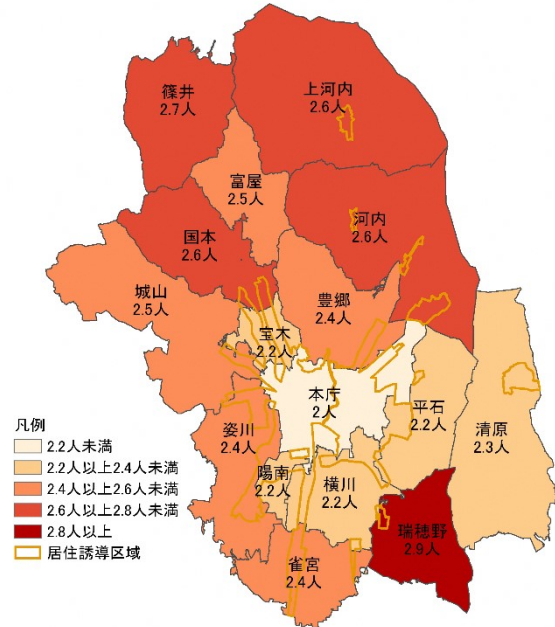
【図 35】 人口増減率 (H23 ⇒ R3)



【図 36】 老年人口割合



【図 37】 平均世帯人員 (人)

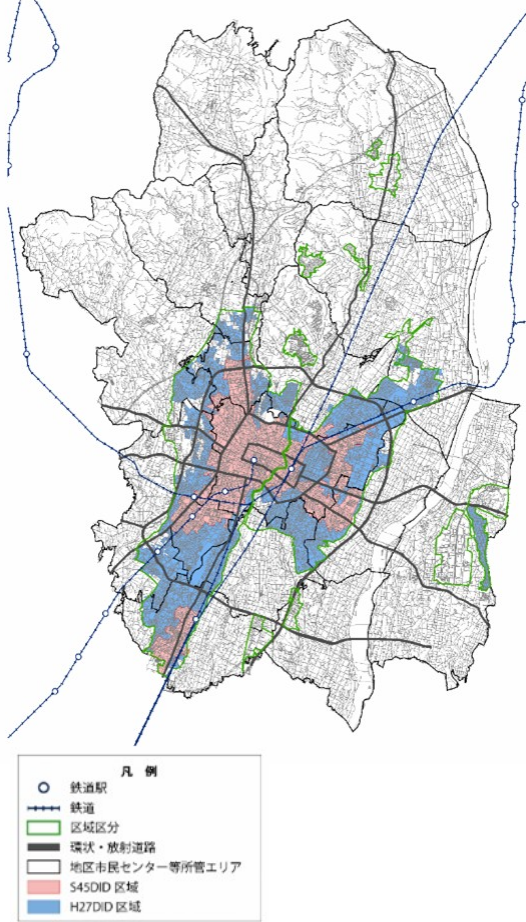


資料：住宅政策課資料 (R3 基礎調査)

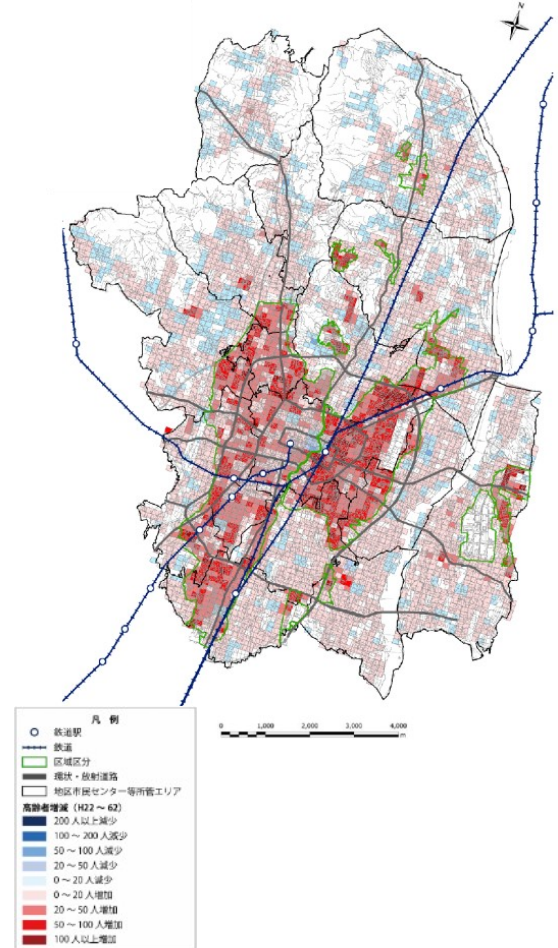
イ 人口集中地区(DID)面積と人口の動向

- ・ 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。
- ・ 平成22年から令和32年までの40年間の推計では、人口集中地区で老年人口の増加が見込まれます。

【図 38】 DID の推移



【図 39】 老年人口の増減 (H22~R32 推計)



資料：宇都宮市立地適正化計画（R3）

※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 住宅取得補助利用者の状況

- 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 40】住宅取得補助利用者の状況

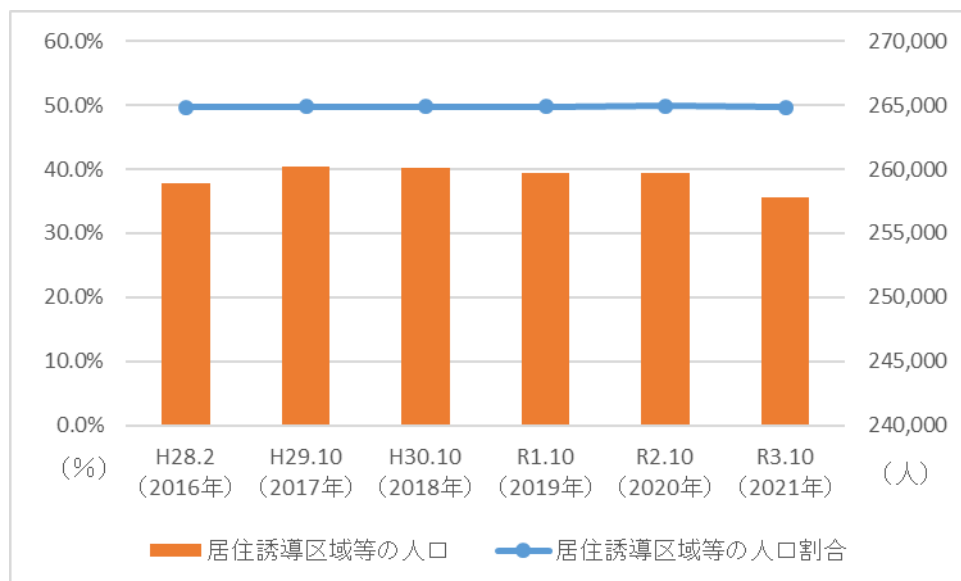
		2014 (H26)	2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (R1)	2020 (R2)	2021 (R3)	合計
居住世帯数 人数	世帯数	4	21	42	9	146	290	395	459	1,366
	(うち市内転居)	4(100%)	18(85.8%)	22(52.4%)	6(66.7%)	105(72%)	214(73.8%)	294(74.5%)	351(76.5%)	1,014(74.3%)
	(うち市外転入)	0(0)	3(14.2%)	20(47.6%)	3(33.3%)	41(28%)	76(26.2%)	101(25.5%)	108(23.5%)	352(25.7%)
	(うち東京圏)	0(0)	0(0)	10(50%)	1(33.3%)	11(26.8%)	23(30.2%)	33(32.6%)	25(23.1%)	103(29.2%)
新築・中古	居住人数 (単身女性)	10	66	106 (4)	24 (2)	389 (11)	801 (16)	1,164 (9)	1,286 (14)	3,846 (56)
	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)
居住エリア	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)
	高次都市機能誘導区域	4(100%)	21(100%)	42(100%)	9(100%)	68(46.5%)	97(33.6%)	52(13.3%)	78(17.1%)	371(27.3%)
	都市機能誘導区域	—	—	—	—	65(44.5%)	90(31%)	106(26.8%)	133(28.9%)	394(28.8%)
	居住誘導区域	—	—	—	—	—	84(28.9%)	207(52.4%)	220(47.9%)	511(37.4%)
	地区計画区域	—	—	—	—	13(9%)	19(6.5%)	30(7.5%)	28(6.1%)	90(6.5%)

資料：住宅政策課資料

エ 居住誘導区域等(※)における人口動向

- ・ 居住誘導区域等における人口は令和2年をピークに減少していますが、人口割合は50%程度で推移しています。

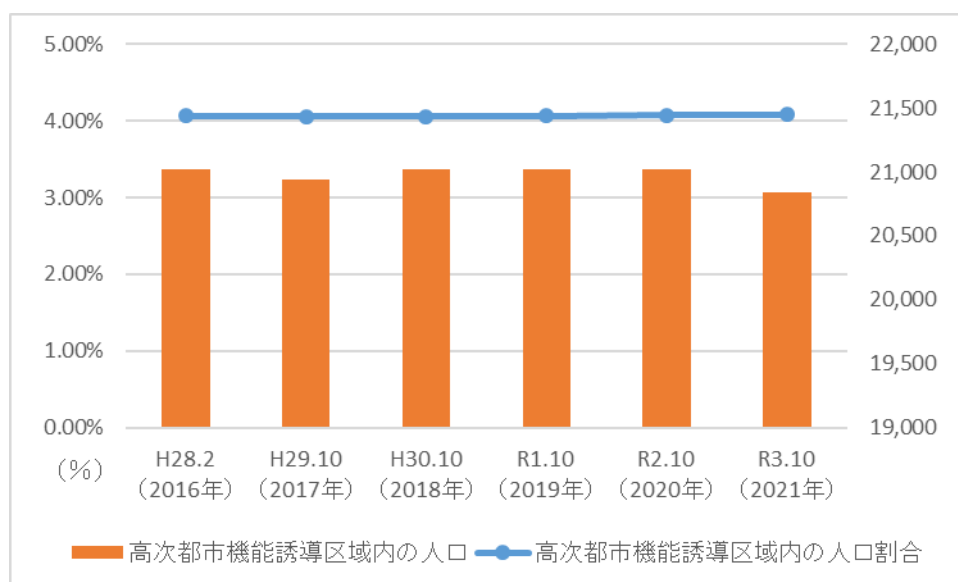
【図 41】 居住誘導区域等における人口動向



資料：NCC推進課資料

- ・ 高次都市機能誘導区域は令和2年をピークに減少していますが、人口割合は4%程度で推移しています。

【図 42】 高次都市機能誘導区域における人口動向



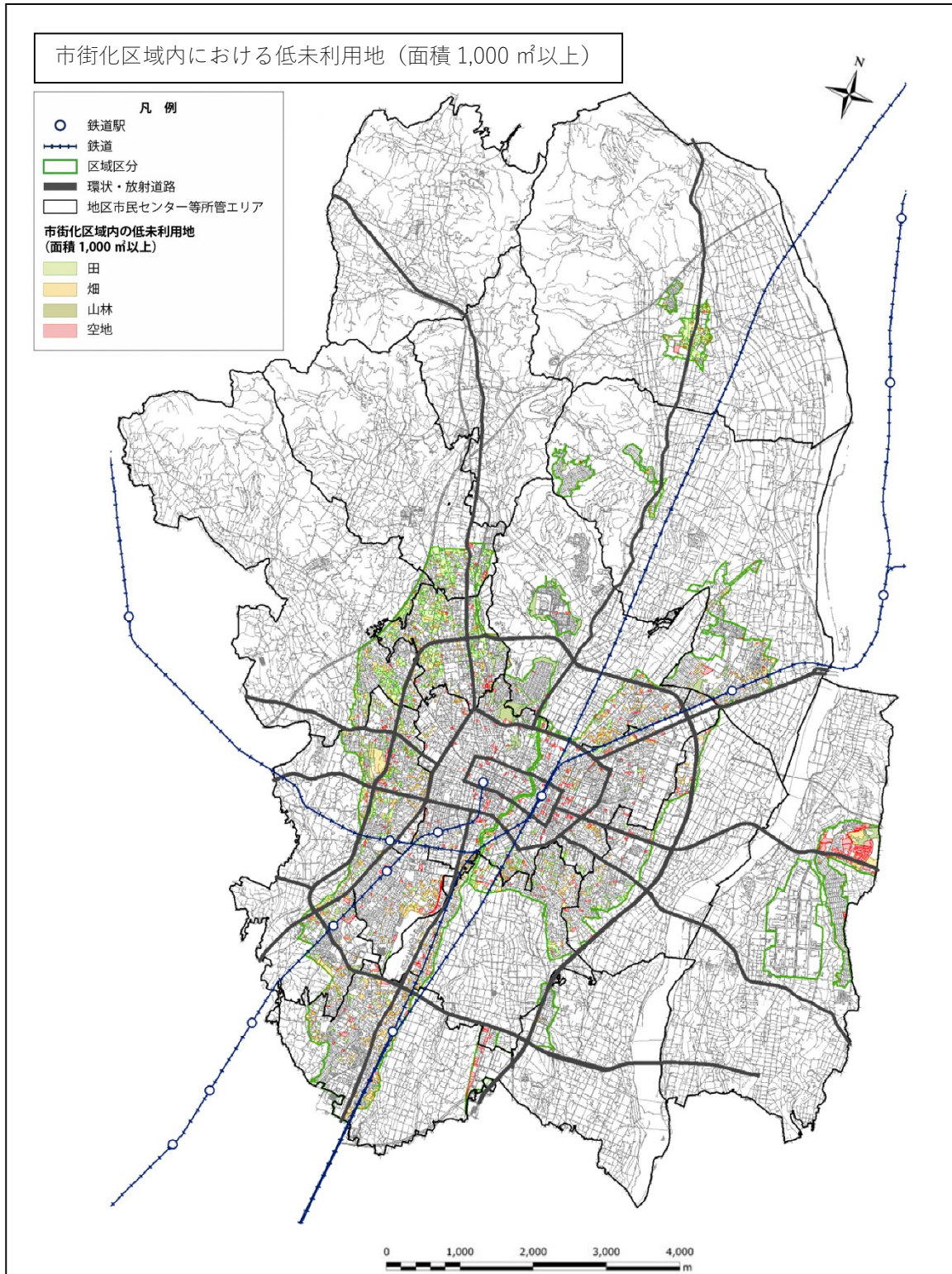
資料：NCC推進課資料

※居住誘導区域等：「宇都宮市立地適正化計画」に定める居住誘導区域に加え、市街化調整区域の地域拠点及び小学校周辺地区を含めるもの

オ 低未利用地

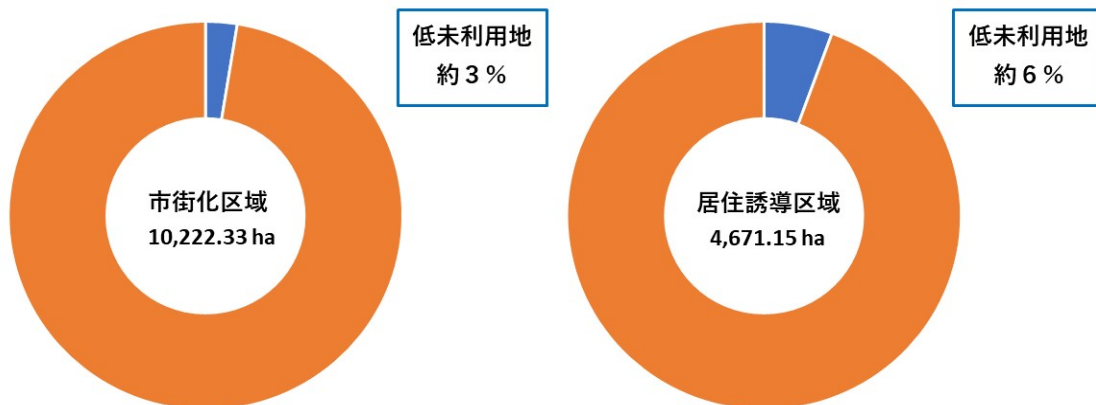
- ・ 市街化区域内の一定規模以上(1,000 m²以上)の低未利用地(空き地・駐車場等)は、市内全体に散在しています。
- ・ 市街化区域内における低未利用地，建物老朽地区，狭あい道路の各割合に対して，居住誘導区域におけるその各割合は，いずれも高くなっています。

【図 43】 空き地・低未利用地の分布



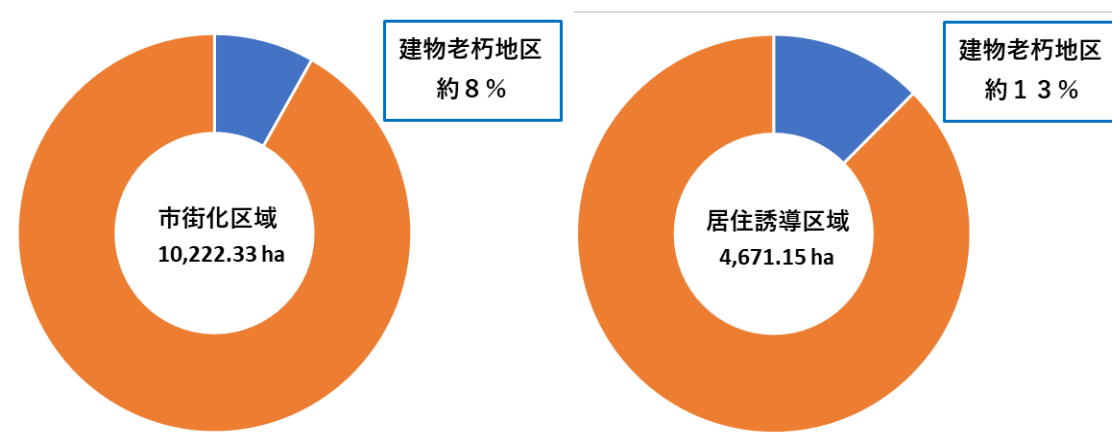
資料：都市計画基礎調査 (R2)

【図 44】市街化区域及び居住誘導区域の低未利用地割合（H28）



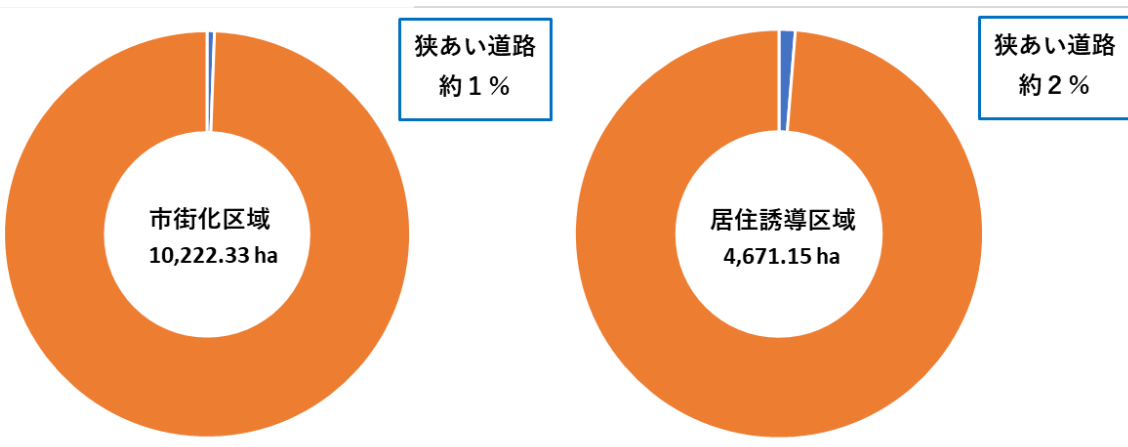
資料：市街地整備課資料（H28）

【図 45】市街化区域及び居住誘導区域の建物老朽地区割合（H28）



資料：市街地整備課資料（H28）

【図 46】市街化区域及び居住誘導区域の狭あい道路割合（H28）



資料：市街地整備課資料（H28）

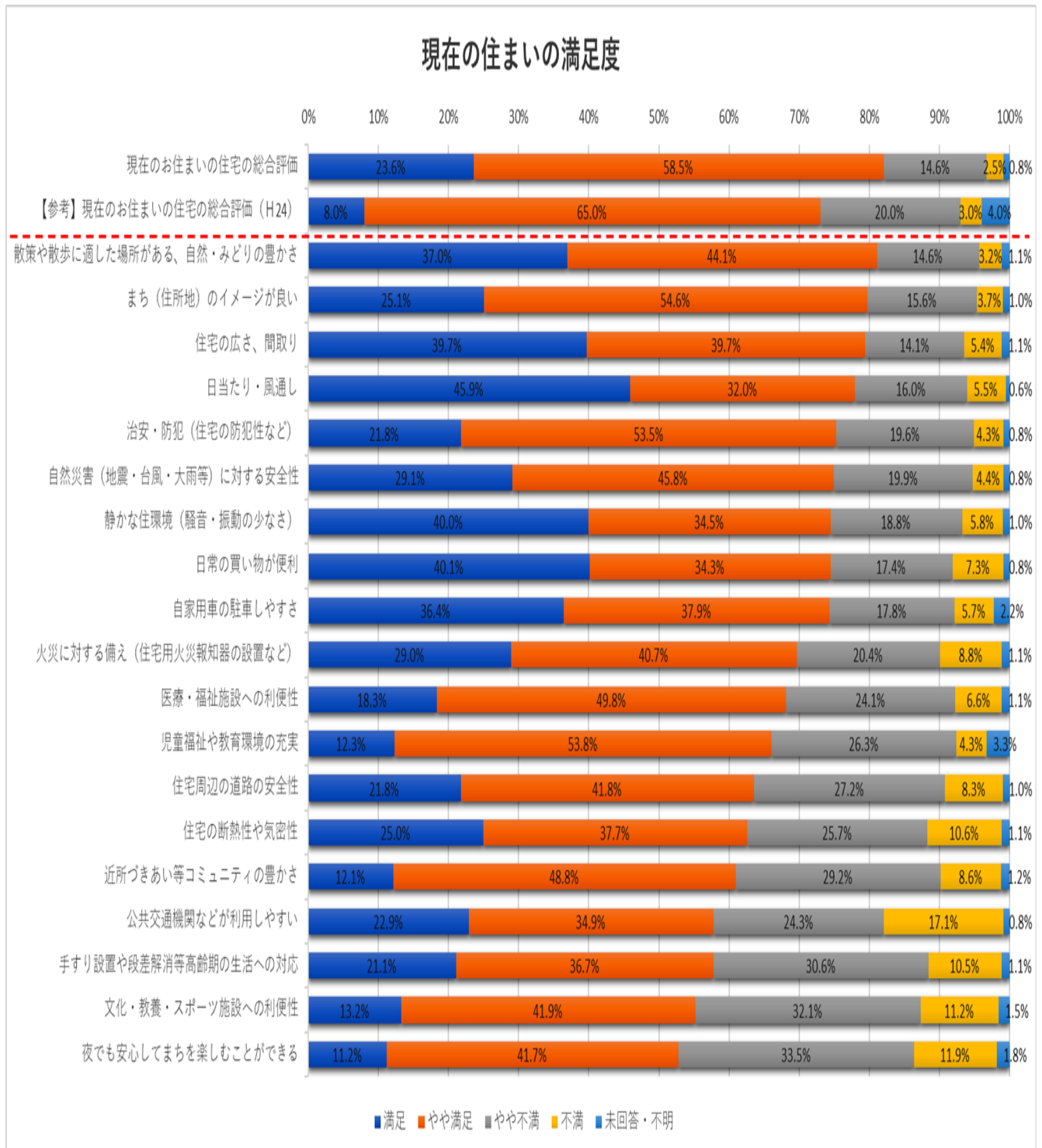
4 住宅・住環境に関する意識

(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。

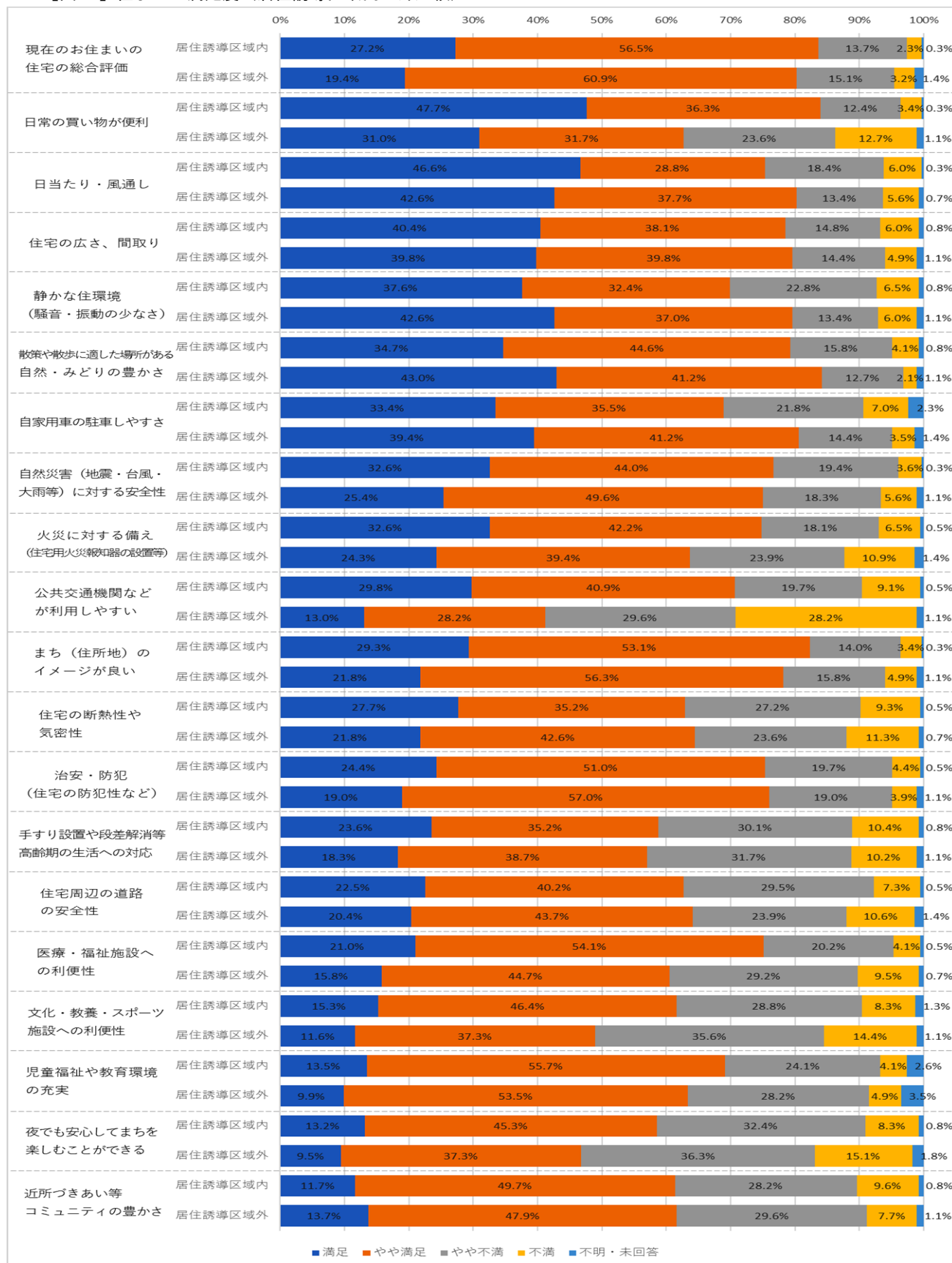
【図 47】 住まいの満足度（市全域）



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48】住まいの満足度（居住誘導区域内・外比較）

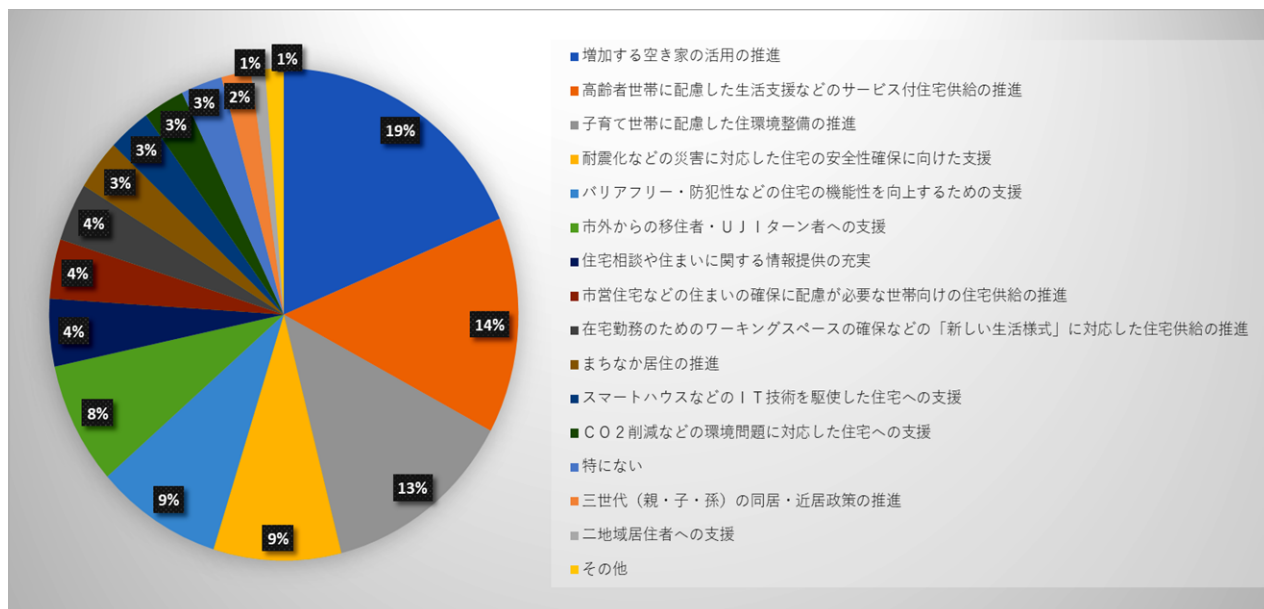


資料：住宅政策課資料（R3基礎調査）

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。

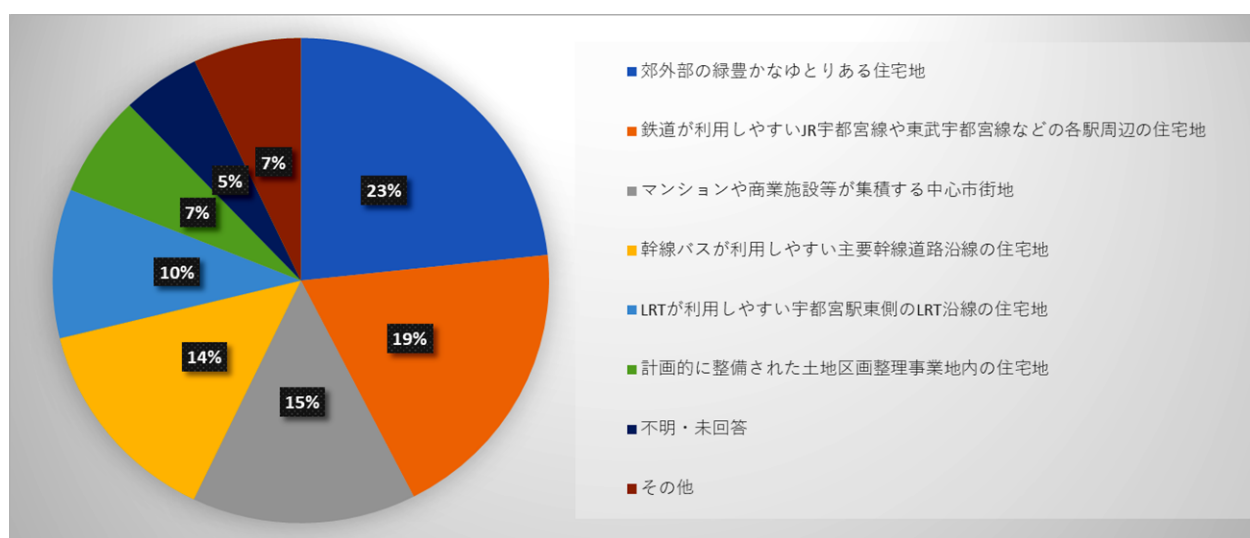
【図 49】居住継続や市外からの移住促進のために行政に求めること



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。

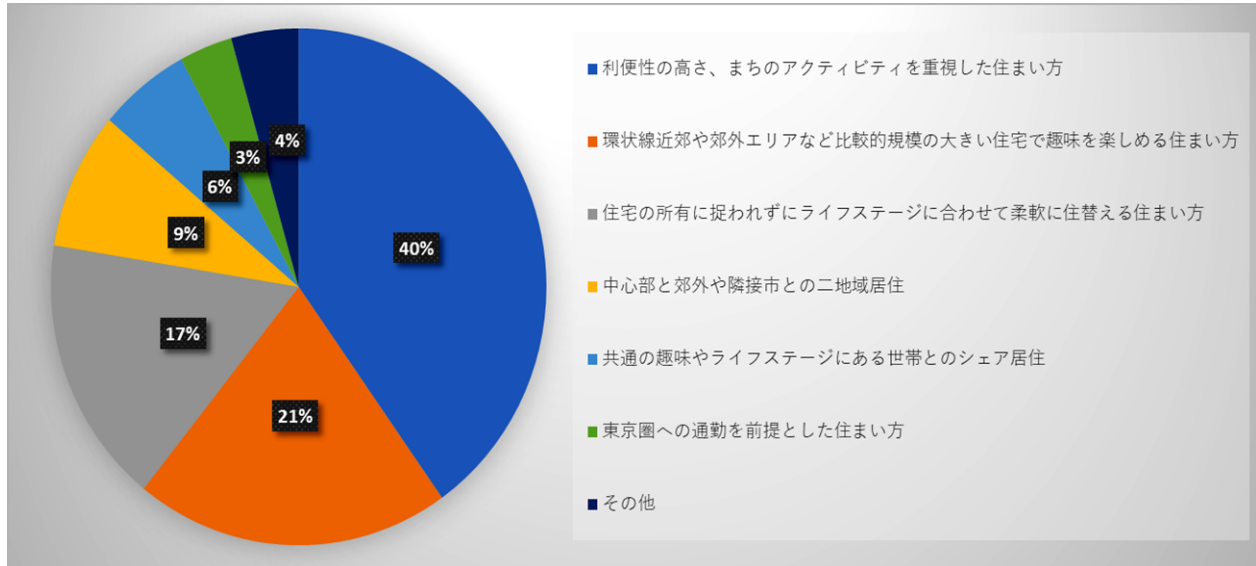
【図 50】住みたい場所に関する意向



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。

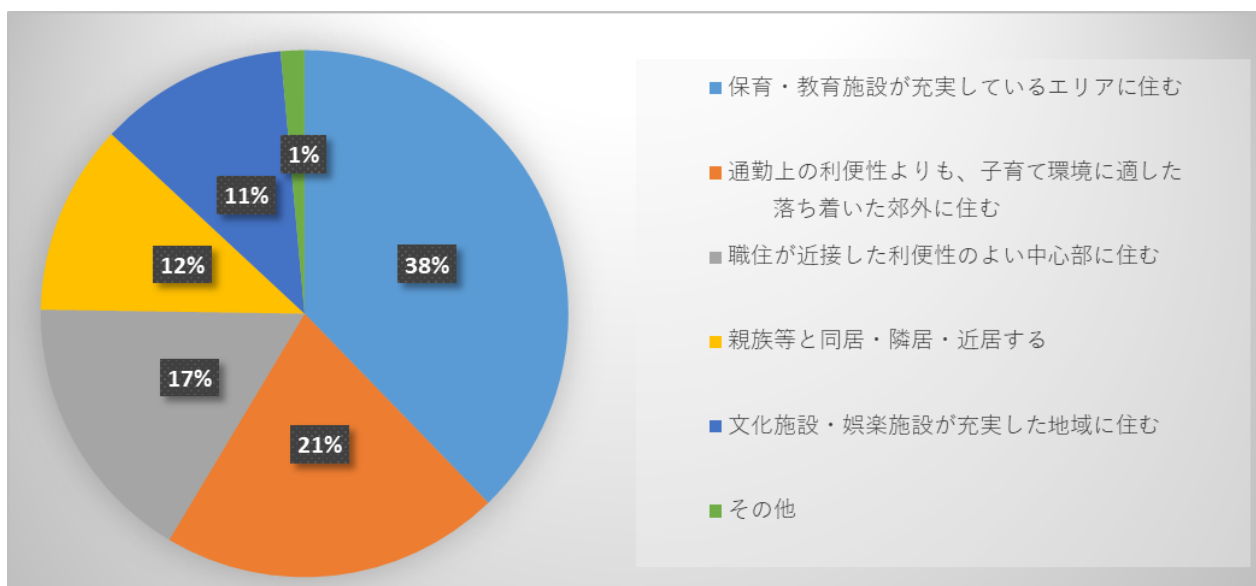
【図 51】住まい方に関する意向



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。

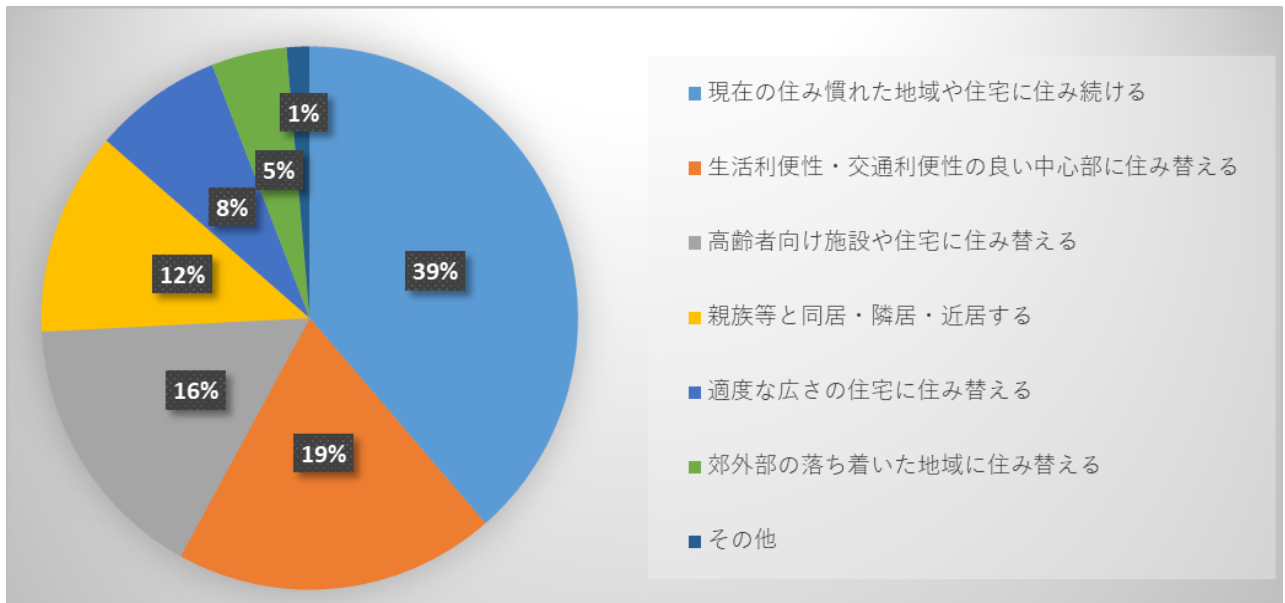
【図 52】子育て期における住まいの意向



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。

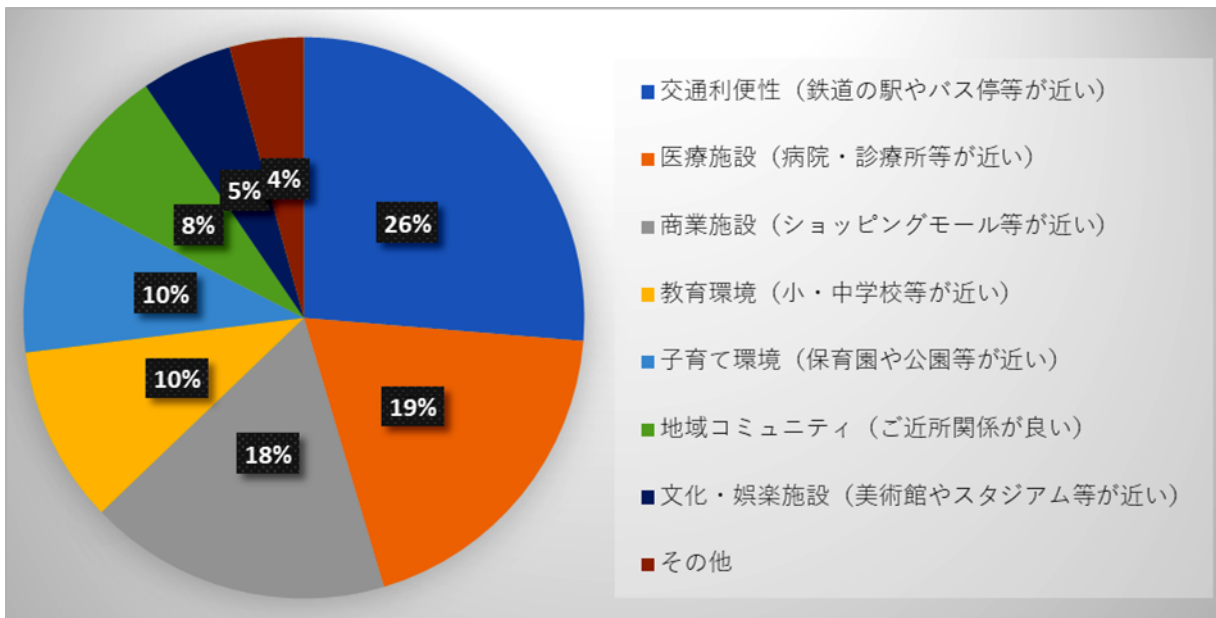
【図 53】 高齢期における住まいの意向



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。

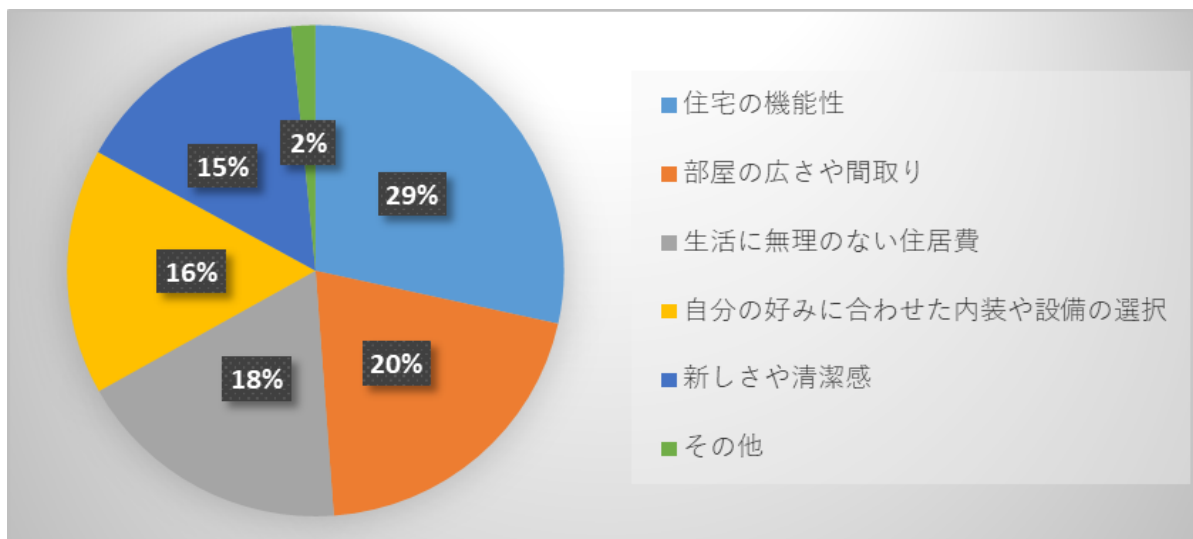
【図 54】 住環境に関する意向



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、住居費の安さなどが大きくなっています。

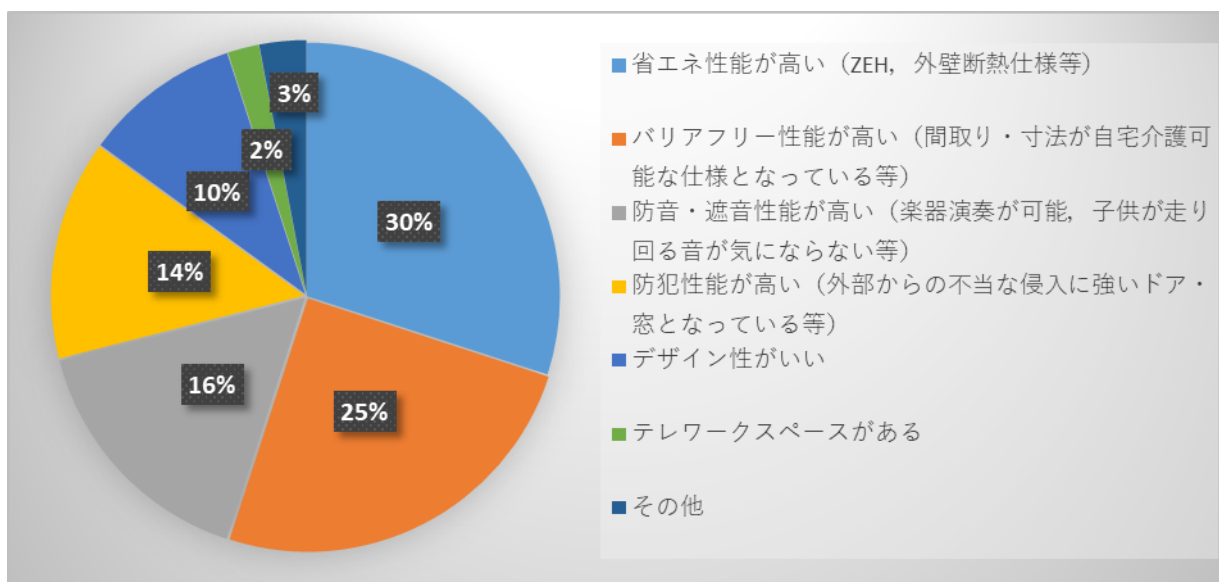
【図 55】 住まいに関する意向



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 56】 住宅の機能性に関する意向

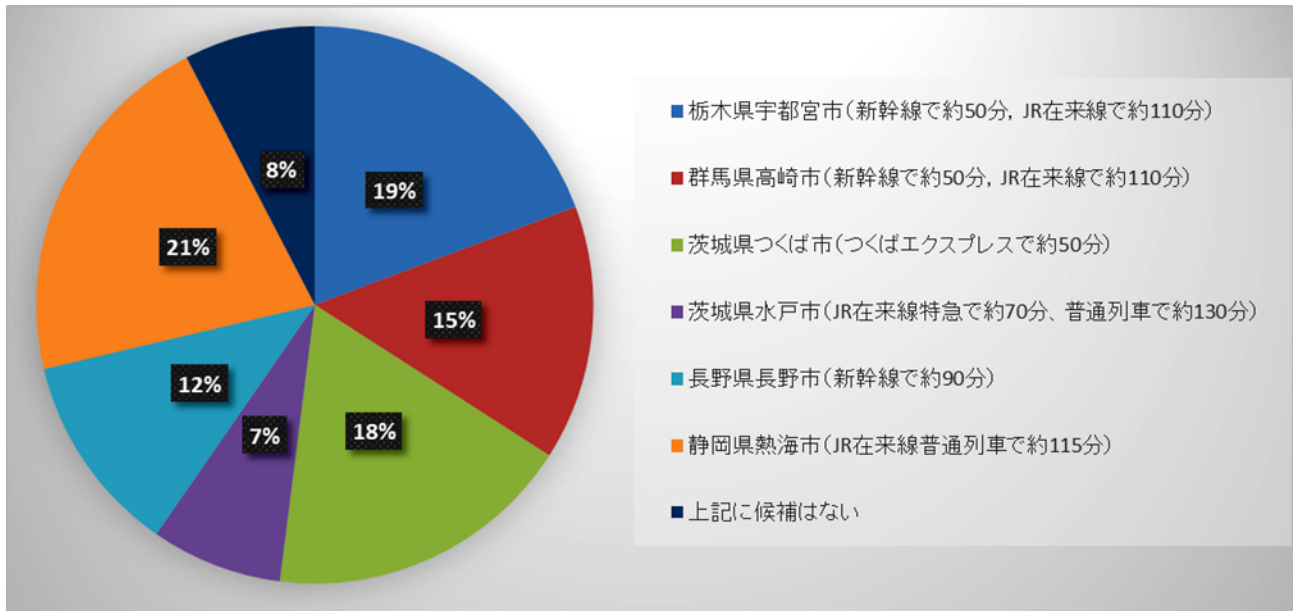


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(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2割が本市を移住先の候補の一つに挙げています。

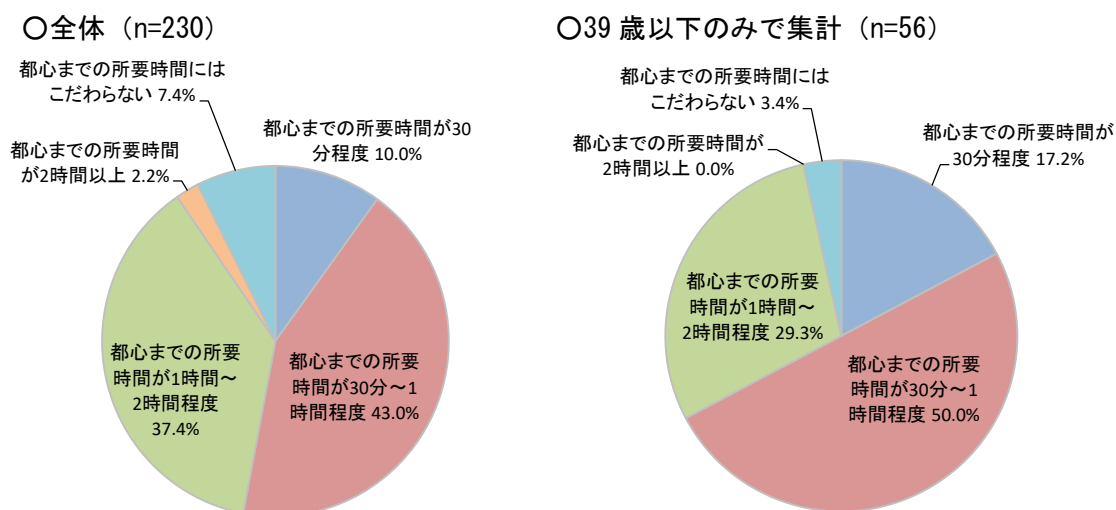
【図 57】 移住先候補 [東京圏（一都三県）在住者]



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

- 地方移住にあたり、都心までの所要時間は、1時間以下までを許容する傾向が高くなっています。

【図 58】 許容できる都心までの所要時間の割合 [東京圏（一都三県）在住者]

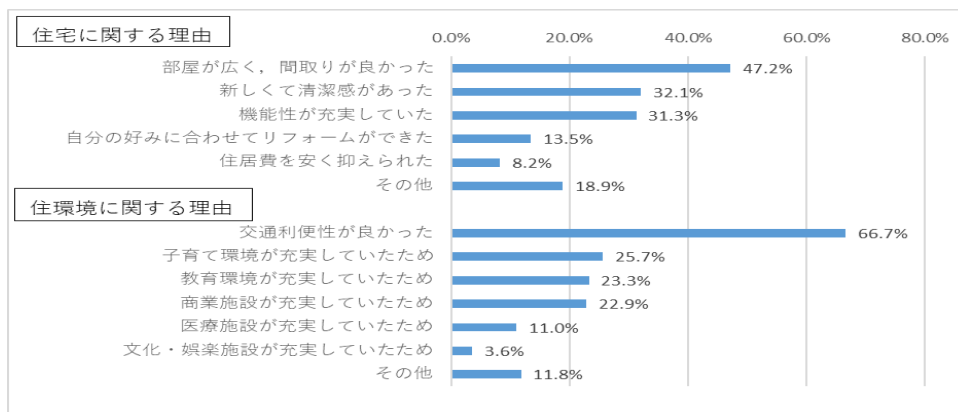


資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

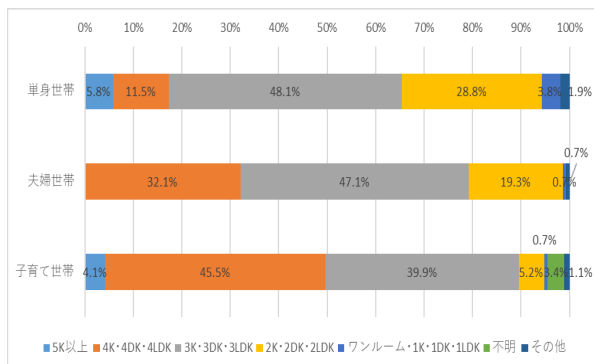
(3) 住宅取得補助利用者に対するアンケート結果

- ・ 住宅を取得する際に重視した点は、住宅については、部屋の広さや清潔感、機能性等を挙げており、住環境については、交通利便性の良さや、子育て環境の充実、教育環境の充実等を挙げています。
- ・ 単身世帯は3LDK程度、夫婦世帯や子育て世帯では、4LDK程度の間取りの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、生活利便施設や、医療・福祉・子育て支援施設等の充実を挙げているほか、趣味を楽しめるゆとりを持った生活を挙げています。

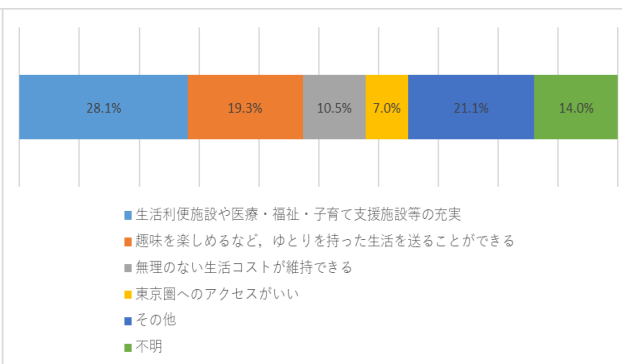
【図 59】 住宅を取得する際に重視した点



【図 60】 住宅の間取り



【図 61】 宇都宮市に魅力を感じる点（市外転入者）



資料：住宅政策課資料（R3 基礎調査）

(4) 不動産事業者へのヒアリング結果

- ・ 市の中心地においては、土地の市場流通が鈍く、戸建住宅の建設用地の確保が難しくなっている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売は主流ではないものの、近年取扱件数は増加傾向にあると捉えています。
- ・ 本市の住宅取得補助については、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。
- ・ 市の中心地での分譲マンション用の大規模な建設用地の確保や、入居者用の駐車場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。

5 現行計画の評価

計画に計上している成果指標の達成状況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1-1 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、安全や環境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。
<p>基本施策1-2 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1-3 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 	

■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2-1 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2-2 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、多様な市民ニーズに対応する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。

※誘導居住面積水準：国の「住生活基本計画（全国計画）」に定める、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

■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3-1 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3-2 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3-3 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3-4 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ようとする住まい・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
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 ・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の居住の安定確保 基本施策 4-2 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 基本施策 4-3 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	・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、通行可能な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。

■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
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 ・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 基本施策 5-2 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	・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ました。

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留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。

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、中古住宅の更なる流通促進を図る必要があります。

(2) セーフティネット住宅の供給促進

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、セーフティネット住宅（※）の供給を図る必要があります。

※セーフティネット住宅：住宅確保要配慮世帯の入居を拒まない賃貸住宅

(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ります。

(4) 分譲マンションの適正な管理

市内に立地する分譲マンションでは、今後、高経年マンションの割合が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。

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。

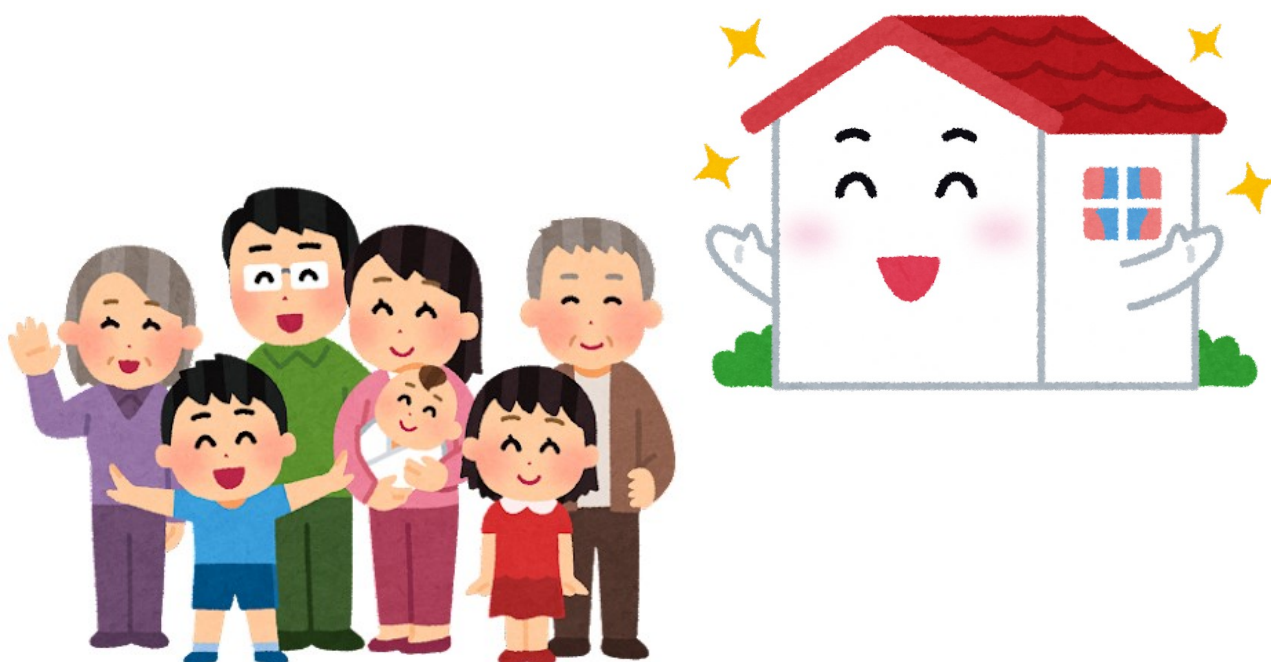
1 基本理念

「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，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，本市の住宅政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【新規】

マンション管理組合（※）が自主的に適正な管理を行い、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。

※マンション管理組合：建物の区分所有等に関する法律（区分所有法）に基づく、分譲マンションを管理するために当該住棟の各住戸の区分所有者によって構成される団体

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【新規】

【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)
市内人口に占める居住誘導区域等の人口割合	49.7%	52.6%
高次都市機能誘導区域の人口	20,842人	22,750人

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

NCC

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を図ることなどにより、NCCの形成に貢献します。

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、居住誘導の更なる促進などに取り組みます。

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環境を整備します。	<ul style="list-style-type: none"> ◆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 ◆都市機能誘導施設 立地促進事業 (拡充) ◆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を形成するため、防犯灯の設置補助や住まいの防災対策の情報提供を行うなど、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(拡充) ◆防犯灯設置・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、LRTの整備を推進するとともに、バス路線の充実を図るなど、生活交通の確保・充実を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ◆LRT整備の推進(拡充) ◆バス路線の充実(拡充) ◆地域内交通の充実(拡充)
1-1-4 居住誘導区域等への 居住促進	NCCの形成に向け、住宅取得や賃貸住宅の家賃に対する支援などを行い、居住誘導区域等への居住を促進します。	<ul style="list-style-type: none"> ◆住宅取得補助(拡充) ◆家賃補助(拡充) ◆東京圏等から本市へ の移住定住の促進 (拡充)

基本施策1-2 郊外部における住環境の維持

郊外部の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，地域内交通の充実などに取り組みます。

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%

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

「人」づくり

ライフスタイルに応じた居住支援や多様な住まい方等の情報発信を推進することにより、進学、就職、結婚、出産などの希望を叶え、将来のまちづくりの担い手となる「人」づくりを進めることができます。

基本施策2-1 ライフスタイルに応じた居住支援

住み慣れた住宅に長く住み続けるためのリフォーム支援や、ライフスタイルに応じた自由な住み替え等が可能な賃貸住宅の供給、住宅と世帯のミスマッチを解消する既存ストックの有効活用などの施策の充実を図り、多様な居住ニーズに応じた居住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 ◆住宅取得補助(拡充)【再掲】
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。	◆家賃補助(拡充)【再掲】 ◆住宅取得補助(拡充)【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、既存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 多様な住まい方の情報発信

消費者が安心して多様なライフスタイルに応じた住まい方を選択できるよう、住まいに関する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様々な住まい方の 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

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

地域共生

住宅確保要配慮世帯の安定した住まいを確保することにより，住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献します。

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

市営住宅の既存ストックの活用や，生活・交通利便性のよい地域に多く立地する民間賃貸住宅の活用などにより，住宅確保要配慮世帯のための適切な住宅の供給に取り組めます。

施 策	内 容	事 業
3-1-1 市営住宅の 有効活用	市営住宅の長寿命化や団地再生の計画的な実施により，住宅セーフティネット機能の中核として有効活用を図ります。	<ul style="list-style-type: none"> ◆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	セーフティネット専用住宅の供給促進等により，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。	<ul style="list-style-type: none"> ◆セーフティネット専用住宅供給促進事業（新規） ◆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】

※セーフティネット専用住宅：住宅確保要配慮世帯の入居専用として登録されたセーフティネット住宅

基本施策3-2 住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進

市営住宅への入居の促進や、市内に立地する民間賃貸住宅の空き室を活用したセーフティネット住宅の供給、関係団体等と連携した支援体制の構築など、住宅確保要配慮世帯への居住支援に取り組みます。

施策	内容	事業
3-2-1 市営住宅への円滑な入居の促進	単身高齢世帯等の入居要件の緩和や入居機会の確保、災害における空き住戸の提供など、市営住宅への円滑な入居の促進を図ります。	◆市営住宅の管理運営
3-2-2 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登録の促進を図ります。	◆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登録基準の緩和(新規)
3-2-3 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。	◆セーフティネット専用住宅供給促進事業(新規)【再掲】 ◆居住支援協議会の設置(新規) ◆多機関協働事業(新規)

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、以下のとおりとします。

ア 住宅セーフティネット法に定める者

- ・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 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

- ・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号その収入が省令で定める金額を超えない者

※2：省令第3条第1項第11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)市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 市営住宅の供給目標

- ・ 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。

イ 民間賃貸住宅の供給目標

- ・ 「にっこり安心プラン」に定める供給目標に基づくサービス付き高齢者向け住宅や、地域の住宅需要に応じた地域優良賃貸住宅、セーフティネット専用住宅（令和14年時点での供給目標：100戸）などの供給促進に取り組みます。

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

ア 市営住宅の有効活用

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、住戸のバリアフリー化など、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多く立地する民間賃貸住宅の空き室を活用し、サービス付き高齢者向け住宅や地域優良賃貸住宅、セーフティネット専用住宅などの供給促進を図ります。

(2)住宅確保要配慮世帯の円滑な入居の促進

ア 市営住宅への入居の促進

単身高齢世帯や子育て世帯などの入居要件の緩和や入居機会の確保、団地内施設を活用した地域活性化、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により、市営住宅への円滑な入居の促進を図ります。

イ 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するため、セーフティネット住宅の登録の促進を図ります。

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をはじめ、広く市民に対して、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。

(省令同条に定める居間、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。)

ウ 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。

※ 経済的支援の対象となる高齢世帯は、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)とします。

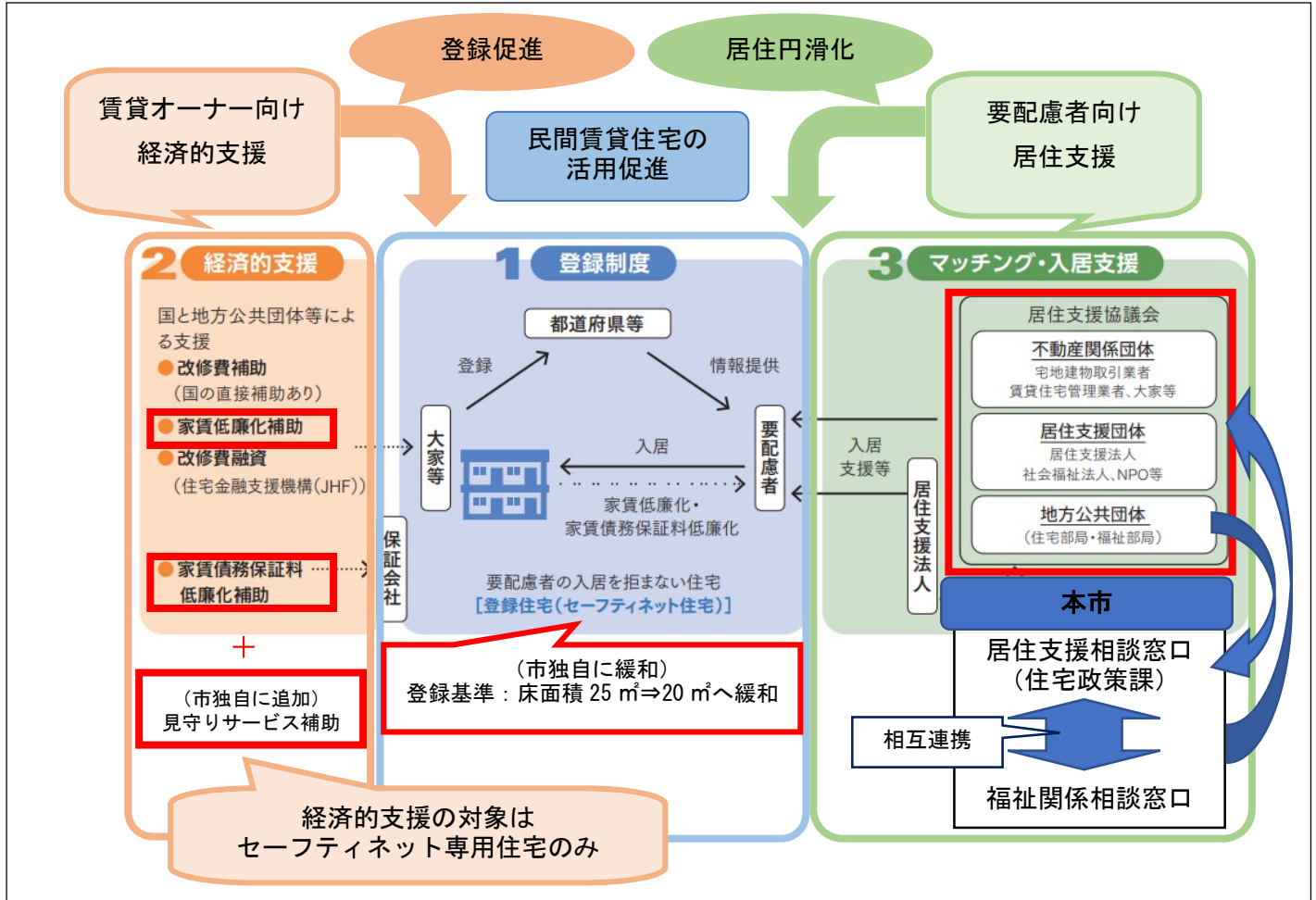
② 居住支援協議会による居住支援への取組

住宅確保要配慮世帯の状況に応じた適切な居住支援(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)を実施するため、居住支援相談窓口を設置し、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)セーフティネット住宅の管理の適正化

賃貸人や管理業者等に対し、入居管理が適正に行われるよう、指導監督を適切に行うほか、居住支援協議会や関係団体等と連携した情報提供等による支援を図ります。

◆ 本市における新たな住宅セーフティネットの構築（イメージ） ◆



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。

【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%

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

地域経済循環

脱炭素

デジタルの活用

既存住宅市場の活性化のほか、環境負荷の低減や、IoT等の活用による、持続可能な住まいづくりを推進することにより、地域経済の循環や脱炭素社会の実現に貢献します。

基本施策4-1 既存住宅(空き家を含む)市場の活性化

市民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に繋がる制度の普及啓発のほか、住宅取得や住宅改修のための補助を行い、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	市民が安心して既存住宅を購入できるようにするため、住宅性能表示制度の普及啓発により、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。	◆住宅取得補助(拡充)【再掲】 ◆住宅改修補助【再掲】 ◆空き家等活用促進事業

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

老朽化や機能が劣化した住宅の耐震性や断熱性などの機能性の向上，防災・減災対策の推進などにより，市民が安全で健康に暮らせる住宅の普及促進に取り組みます。

施策	内容	事業
4-2-1 住宅の性能や機能の向上	住宅の耐震性や断熱性などの機能性の向上を支援することにより，安全で健康に暮らせる住宅の普及を促進します。	◆住宅改修補助【再掲】 ◆耐震診断・耐震改修補助事業
4-2-2 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，災害対策に必要な経済的支援など，住宅の防災・減災対策を推進します。	◆ハザードマップの周知 ◆住まいの防災対策の情報提供 ◆雨水貯留浸透施設設置費補助金（拡充） ◆罹災住宅補修等利子補給事業

基本施策4-3 環境への負荷が少ない住宅の普及促進

脱炭素社会の実現に向け，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・省エネルギー機器等を活用するIoTや，高気密・高断熱化等の，環境に配慮した高機能住宅の普及・促進に取り組みます。

施策	内容	事業
4-3-1 環境負荷の少ない住宅づくりの促進	脱炭素社会の実現に向け，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。	◆住宅改修補助【再掲】 ◆家庭向け脱炭素化普及促進補助金
4-3-2 IoT等を活用した持続可能な住宅づくりの促進	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，IoTの活用などにより，環境負荷が少なく，持続可能な住環境を維持することのできる住宅づくりを促進します。	◆家庭向け脱炭素化普及促進補助金【再掲】

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【新規】

【宇都宮市マンション管理適正化推進計画】

マンション管理組合が自主的に適正な管理を行い、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。

【成果指標】

指 標 名	現状値（R3）	目標値（R14）
マンション管理計画認定制度（※）の認定件数	—	15件
マンション管理の実態調査の回答率	53.1%	100%

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

地域共生

マンション管理の適正化を推進し、管理組合活動の活性化を図ることにより、誰もがいつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献します。

基本施策5-1 分譲マンションの管理の適正化の推進

分譲マンションの管理の適正化を図るため、管理の適正化に関する啓発や管理計画認定制度の運用、法に基づく助言・指導等の実施、専門家による相談支援などに取り組みます。

また、効果的に施策を実施するためには、管理組合が抱えている問題点やニーズを把握することが重要であることから、定期的に、管理の実態調査に取り組みます。

施 策	内 容	事 業
5-1-1 管理計画認定制度の運用	栃木県マンション管理士会と連携したセミナー、相談会の開催などを通じて、マンションの管理計画認定制度の運用を行います。	◆マンション管理計画認定制度（新規）
5-1-2 管理組合に対する助言・指導等	適正な管理がなされていないマンションに対するマンション管理の適正化に関する啓発・助言・指導の実施や、専門家（マンション管理士）による相談支援等を行います。	◆マンション管理の啓発事業 ◆マンション管理の助言・指導（新規） ◆マンション管理士相談支援事業（新規）
5-1-3 マンション管理の実態調査	市内のマンションの管理状況を把握し、計画的にマンションの管理の適正化を推進するため、管理組合を対象としたアンケート調査を定期的に行います。	◆マンション管理に関する実態調査（新規）

※マンション管理計画認定制度：マンション管理適正化法に基づき、分譲マンションの管理について一定の基準を満たす計画の認定を受けることができる制度

■ 宇都宮市マンション管理適正化指針

宇都宮市マンション管理適正化指針は、宇都宮市内におけるマンションの管理組合がマンションの管理適正化に向けて留意が求められる事項を示すものです。

1 マンションの管理の適正化の基本的方向

マンションは、全国的に重要な居住形態となっており、その適正な管理は、マンションの区分所有者等だけでなく、社会的にも要請されているところです。

このようなマンションの重要性に鑑み、マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、以下の点を踏まえつつ、マンションの管理を行うことを基本とすることが必要です。

(1) 管理の適正な運営

マンションの管理の主体は、マンションの区分所有者等で構成される管理組合であり、管理組合は、マンションの区分所有者等の意見が十分に反映されるよう、また、長期的な見通しを持って、適正な運営を行うことが重要です。特に、その経理は、健全な会計を確保するよう、十分な配慮がなされる必要があります。また、第三者に管理事務を委託する場合は、その内容を十分に検討して契約を締結する必要があります。

(2) 管理運営への積極的な参加

管理組合を構成するマンションの区分所有者等は、管理組合の一員としての役割を十分認識して、管理組合の運営に関心を持ち、積極的に参加するなど、その役割を適切に果たすよう努める必要があります。

(3) 専門家による支援の活用

マンションの管理には、専門的な知識を必要とすることが多いため、管理組合は、問題に応じ、マンション管理士（※）など専門的知識を有する者の支援を得ながら、主体性をもって適切な対応をするよう心がけることが重要です。

※マンション管理士：マンション管理適正化法に基づく国家資格であり、マンションの維持管理・管理組合の運営などについて、マンション管理組合や居住者等からの相談に対する助言や指導等の支援を行うことを業務とするもの

(4) 第三者管理方式等の活用

マンションの状況によっては、外部の専門家が、管理組合の管理者等又は役員に就任することも考えられますが、その場合には、マンションの区分所有者等が当該管理者等又は役員の選任や業務の監視等を適正に行うとともに、監視・監督の強化のための措置等を講じることにより適正な業務運営を担保することが重要です。

2 マンションの管理の適正化の推進のために管理組合が留意すべき基本的事項

(1) 管理組合の運営

管理組合の自立的な運営は、マンションの区分所有者等の全員が参加し、その意見を反映することにより成り立つものです。そのため、管理組合の運営は、情報の開示、運営の透明化等、開かれた民主的なものとする必要があります。また、集会は、管理組合の最高意思決定機関です。したがって、管理組合の管理者等は、その意思決定にあたっては、事前に必要な資料を整備し、集会において適切な判断が行われるよう配慮する必要があります。

管理組合の管理者等は、マンション管理の目的が達成できるように、法令等を遵守し、マンションの区分所有者等のため、誠実にその職務を執行する必要があります。

(2) 管理規約

管理規約は、マンション管理の最高自治規範であることから、その作成にあたっては、管理組合は、建物の区分所有等に関する法律に則り、「マンション標準管理規約」を参考として、当該マンションの実態及びマンションの区分所有者等の意向を踏まえ、適切なものを作成し、必要に応じ、その改正を行うことが重要です。さらに、快適な居住環境を目指し、マンションの区分所有者等間のトラブルを未然に防止するために、使用細則等マンションの実態に即した具体的な住まい方のルールを定めておくことが肝要です。

管理規約又は使用細則等に違反する行為があった場合、管理組合の管理者等は、その是正のため、必要な勧告、指示等を行うとともに、法令等に則り、その是正又は排除を求める措置をとることが重要です。

(3) 共用部分の範囲及び管理費用の明確化

管理組合は、マンションの快適な居住環境を確保するため、あらかじめ、共用部分の範囲及び管理費用を明確にし、トラブルの未然防止を図ることが重要です。

特に、専有部分と共用部分の区分、専用使用部分と共用部分の管理及び駐車場の使用等に関してトラブルが生じることが多いことから、適正な利用と公平な負担が確保されるよう、各部分の範囲及びこれに対するマンションの区分所有者等の負担を明確に定めておくことが重要です。

(4) 管理組合の経理

管理組合がその機能を発揮するためには、その経済的基盤が確立されていることが重要です。このため、管理費及び修繕積立金等について必要な費用を徴収するとともに、これらの費目を明確に区分して経理を行い、適正に管理する必要があります。

また、管理組合の管理者等は、必要な帳票類を作成してこれを保管するとともに、マンションの区分所有者等の請求があった時は、これを速やかに開示することにより、経理の透明性を確保する必要があります。

(5) 長期修繕計画の策定及び見直し等

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、適時適切な維持修繕を行うことが重要です。特に、経年による劣化に対応するため、あらかじめ長期修繕計画を策定し、必要な修繕積立金を積み立てておくことが必要です。

長期修繕計画の策定及び見直しにあたっては、「長期修繕計画作成ガイドライン」を参考に、必要に応じ、マンション管理士等専門的知識を有する者の意見を求め、また、あらかじめ建物診断等を行って、その計画を適切なものとするよう配慮する必要があります。

長期修繕計画の実効性を確保するためには、修繕内容、資金計画を適正かつ明確に定め、それらをマンションの区分所有者等に十分周知することが必要です。

管理組合の管理者等は、維持修繕を円滑かつ適切に実施するため、設計に関する図書等を保管することが重要です。また、この図書等について、マンションの区分所有者等の求めに応じ、適時閲覧できるようにすることが重要です。

なお、建築後相当の年数が経過したマンションにおいては、長期修繕計画の検討を行う際には、必要に応じ、建替え等についても視野に入れて検討することが望まれます。建替え等の検討にあたっては、その過程をマンションの区分所有者等に周知させるなど透明性に配慮しつつ、各区分所有者等の意向を十分把握し、合意形成を図りながら進める必要があります。

(6) 発注等の適正化

管理業務の委託や工事の発注等については、利益相反等に注意して、適正に行われる必要がありますが、とりわけ外部の専門家が管理組合の管理者等又は役員に就任する場合においては、マンションの区分所有者等から信頼されるような発注等に係るルールの整備が必要です。

(7) 良好な居住環境の維持及び向上

マンションにおけるコミュニティ形成については、自治会等は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意するとともに、特に管理費の使途については、マンションの管理と自治会活動の範囲・相互関係を整理し、管理費と自治会費の徴収、支出を分けて適切に運用することが必要です。なお、このように適切な峻別や、代行徴収に係る負担の整理が行われるのであれば、自治会費の徴収を代行することや、防災や美化などのマンションの管理業務を自治会が行う活動と連携して行うことも差し支えありません。

(8) その他配慮すべき事項

マンションが団地を構成する場合には、各棟固有の事情を踏まえながら、全棟の連携をとって、全体としての適正な管理がなされるように配慮することが重要です。

また、複合用途型マンションにあつては、住宅部分と非住宅部分との利害の調整を図り、その管理、費用負担等について適切な配慮をすることが重要です。

3 マンションの管理の適正化の推進のためにマンションの区分所有者等が留意すべき基本的事項

(1) 規約や契約等への留意

マンションを購入しようとする者は、マンションの管理の重要性を十分認識し、売買契約だけでなく、管理規約、使用細則、管理委託契約、長期修繕計画等管理に関する事項に十分に留意することが必要です。

(2) 管理運営への意識向上

マンションの区分所有者等は、マンションの居住形態が戸建てのものとは異なり、相隣関係等に配慮を要する住まい方であることを十分に認識し、その上で、マンションの快適かつ適正な利用と資産価値の維持を図るため、管理組合の一員として、進んで、集会その他の管理組合の管理運営に参加するとともに、定められた管理規約、集会の決議等を遵守する必要があります。そのためにも、マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関する法律等に関する理解を深める必要があります。

(3) 区分所有者以外の居住者への意識向上

専有部分の借借人等の占有者は、建物又はその敷地若しくは附属施設の使用方法につき、マンションの区分所有者等が管理規約又は集会の決議に基づいて負う義務と同一の義務を負うことに十分に留意することが重要です。

4 マンションの管理の適正化の推進のための管理委託に関する基本的事項

管理組合は、マンションの管理の主体は管理組合自身であることを認識したうえで、管理事務の全部又は一部を第三者に委託しようとする場合は、その委託内容を十分に検討し、書面をもって管理委託契約を締結することが重要です。

なお、管理委託契約先を選定する場合には、管理組合の管理者等は、事前に必要な資料を収集し、マンションの区分所有者等にその情報を公開するとともに、マンション管理業者の行う説明会を活用し、適正な選定がなされるように努める必要があります。

また、管理委託契約先が選定されたときは、管理組合の管理者等は、当該契約内容を周知するとともに、マンション管理業者の行う管理事務の報告等を活用し、管理事務の適正化が図られるよう努める必要があります。

万一、マンション管理業者の業務に関して問題が生じた場合には、管理組合は、当該マンション管理業者にその解決を求めるとともに、必要に応じ、マンション管理業者の所属する団体にその解決を求める等の措置を講じることが必要です。

■ 助言、指導等を行う際の判断の基準の目安

本市が、マンション管理適正化法第5条の2に基づき行う管理組合の管理者等に対して助言、指導及び勧告を行う際の判断基準の目安を以下に示します。

1 管理組合の運営	(1) 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること (2) 少なくとも集会を年に1回以上開催すること
2 管理規約	管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
3 管理組合の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと

■ 管理計画を認定する際の基準

マンション管理適正化法第5条の4に基づく管理計画の認定基準は、以下の基準のいずれにも適合することとします。

1 管理組合の運営	(1) 管理者等が定められていること (2) 監事が選任されていること (3) 集会が年1回以上開催されていること
2 管理規約	(1) 管理規約が作成されていること (2) マンションの適正な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要などの専用部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること (3) マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること
3 管理組合の経理	(1) 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること (2) 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと (3) 直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3か月以上の滞納金が全体の1割以内であること
4 長期修繕計画の作成及び見直し等	(1) 長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること (2) 長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること (3) 長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること (4) 長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと (5) 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと (6) 長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること
5 その他	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

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。

【成果指標】

指 標 名	現状値 (R3)	目標値 (R9)
自治会加入世帯数	148,370 世帯	150,000 世帯

※R10以降の目標値はR9に見直し

◎スーパースマートシティ(SSC)への貢献

地域共生

市民等と一体となった住環境づくりを推進することにより、子どもから高齢者まで誰もが、いつまでも安心して暮らせる社会の実現に貢献します。

基本施策6-1 国・県や事業者等との連携・協力

住宅施策を効果的・効率的に推進できるよう、国・栃木県や事業者等と連携・協力しながら、住生活に関する相談会の実施や情報発信などに取り組みます。

施 策	内 容	事 業
6-1-1 住生活に関する相談体制の充実	住生活に関する適切な情報を提供するため、国・栃木県や事業者等と連携・協力しながら、相談体制の充実を図ります。	◆国・県との住生活に関する相談会の実施 ◆住宅関係の相談・情報提供事業

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

誰もがいつまでも安心して住み続けられるまちづくりを実現できるよう、市民や自治会等地域団体と一体となった住環境づくりを推進します。

施 策	内 容	事 業
6-2-1 市民や自治会等地域団体と連携・協力した住環境づくりの推進	誰もがいつまでも安心して住み続けるための地域一体となった住環境づくりを推進します。	◆自治会活動の活性化及び加入促進に向けた取組の強化 ◆居住支援協議会の設置(新規)【再掲】 ◆空き家会議【再掲】

第6章 プランの推進に向けて

第6章 プランの推進に向けて

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、6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

(1)幅広い行政分野との連携

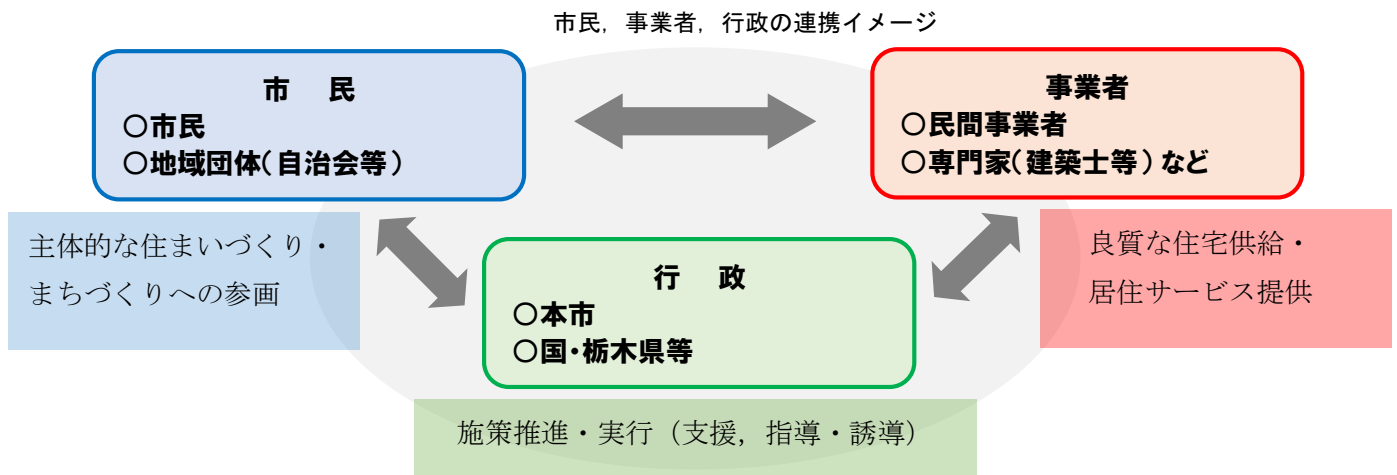
- ・ 総合的な住宅施策を推進するために、住宅部局のみならずまちづくり・環境・福祉などの幅広い行政分野間で連携・協力しながら、各種事業を効果的に展開します。
- ・ また、本市の住生活をめぐるさまざまな課題に対応していくため、栃木県との連絡・調整を適宜行うなど、引き続き連携・協力を図っていきます。

(2)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・まちづくり活動に対する支援等を通じて、市民一人ひとりが住宅・住環境に関する知識・教養等を深めることなどにより、住生活をより一層向上させることを目指すとともに、市民ニーズを的確に捉えた施策の実施に向け、市民や地域団体（自治会等）など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・協力を図っていきます。

(3)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、住生活に関する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、まちづくり・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・協力を図っていきます。



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

