

## 第2回宇都宮市住宅基本計画に関する懇談会

1. 開催日時 平成12年9月25日 午後1時15分～午後3時
2. 開催場所 宇都宮市役所14C会議室
3. 議題
  - (1) 住宅施策の基本方向について
  - (2) 具体的な住宅施策について
  - (3) その他
4. 出席者氏名
  - (1) 委員 吉澤 光三 海老沼 正 藤原 宏史  
添田 包子 柿沼 賢 有馬 宏年  
永岡 洋二 陣内 雄次 岡田 豊子
  - (2) 事務局 建設部長 竹本 光男  
建設部次長 坂本 隆重  
建設部政策担当主幹 野沢 省一  
住宅課長 中村 昭夫  
住宅課長補佐 岡田 忠夫
5. 会議次第
  - (1) 開会
  - (2) 委員紹介
  - (3) 議事
  - (4) 閉会

## 第2回宇都宮市住宅基本計画に関する懇談会会議録

### 1. 開会

### 2. 委員紹介

前回欠席の藤原宏史委員の紹介を行った。

### 3. 議題

前回の会議録を承認した。

#### (1) 住宅施策の基本方向について

事務局から「宇都宮市住宅基本計画における住宅施策」、資料1「宇都宮市の住宅事情( )」、資料2「宇都宮市第4次総合計画『安全で快適なまちづくり、住生活の向上を図る』」について概略の説明を行った。

#### [ 議事 ] ( 発言要旨 )

##### ( 座長 )

宇都宮市の住宅事情につきましては、住宅の量的充足を目標にしてきたところですが、最近それが満たされ、質的充足へと転換が見られるようです。宇都宮市の住宅は量的には充足していると見てよろしいか、この点についてご意見をいただきたいと思います。

##### ( 添田委員 )

資料1の市営住宅の現状についてですが、市営住宅の申込状況、具体的には入居待ち、地域的にどのような状況にあるのかについて資料の補足説明をお願いします。

##### ( 事務局 )

経済状況の悪化の影響で、市営住宅も出る方が少なく、なかなか入居できない状況です。年間で見ると、申込者の約1/3が入居、平均3倍の倍率ですが、地域により格差があり、若い方が希望する新しくて利便性が高い住宅は空きが少ない状況です。

##### ( 海老沼委員 )

数字的には住宅が充足しているということですが、戸数だけでは判断しきれないと思います。住宅に対する不満や、充足感が足りないとすれば質的な面で問題があるということだと思います。

又、宇都宮市として、市街地を大きくして住宅を建てていくのか、あるいは中心に集約していくのか、方向性を示すことが大切だと思います。

##### ( 座長 )

郊外に住宅を整備するか、既存の住宅のより質的な向上を図るか、どちらを重点的にやるかという点については、極端にどちらとも言えないでしょうが、そのへんの兼ね合いも重要でしょう。

##### ( 陣内委員 )

これからの都市づくりの方向性として、概念的に広がるのは望ましい事ではなく、

基本的にはコンパクトなまちづくりを中心に考えるべきだと思います。環境問題や少子高齢化の観点からも、方向性の転換が必要だと考えます。

(岡田委員)

新しい住宅地を開発することは、手っ取り早い方法ですが、全体的なバランスを考えれば、今あるところを新しく変えていくことが一番いい方法ではないかと思います。

(座長)

既存の市街地を整備して、より質の高い住宅を供給するという考え方が重要ということですね。中心市街地の住宅に関してはいかがでしょう。

(柿沼委員)

郊外では、南部の老朽化している団地の整備も考えなければならないと思います。又、中心街を活性化するためには、中心街にも住宅が必要だと思います。

座長

中心街の人口回帰のための手法として、住宅に関してのお考えはいかがでしょう。

柿沼委員

高齢化社会になっていく訳ですから、高齢者に喜ばれるような住宅施設を中心街に考えていけたらと思います。中心街の活性化には人が住まうことが大切だと思います。

(永岡委員)

中心街の活性化について、持家でいくか、公的な住宅でいくかといった場合、公的住宅は財源に限りがあるため、たぶん持家がメインになると思います。その場合、取得価格が問題であるとすれば、ある程度所得がある方であれば、郊外に住まず、中心街に住宅を持てるような措置ができるのか。税制や補助金等色々な対応があると思いますが、具体的に出来るかどうかは課題かと思います。中心街の空洞化は全国的に深刻な問題となっています。

又、一方で価格が安いから郊外にミニ開発を求めるという傾向もあります。

座長

高齢化社会を迎えるにあたっての観点からいかがでしょう。

(有馬委員)

中心部は土地が高いこともあり、高層化の傾向がありますが、高齢化社会を考えた場合、平屋やせいぜい2階建てのほうが望ましいと思います。広い土地が取得できる郊外部へ住まいを求める傾向はまだ続くと思います。宇都宮市の近隣の市町村に新しい住宅地が広がっている現状ですが、交通問題や職住近接の点からも、宇都宮市に勤務している方は宇都宮市に居住することが望ましいと思います。又、住宅・宅地を求める場合、高齢者が車を使わなくても済むように、公共交通機関が整備されていることが大切な要件になると思います。

(座長)

住宅を量と質の面から見ていかがでしょう。

藤原委員

量と質の問題については、資料から読みきれない部分もあります。高齢者に関しては当初ケアハウスを作ったときは申込がなかったのですが、今は結構いっぱいです。宇都宮の意識も変わってきたと感じます。又、仕事柄中心街の住宅は興味のある問題ですが中心街の空洞化は心配な状況にあると思います。対処の手法や税制など、どう対応していくか大きな課題であると思います。

座長

宇都宮市では中心街の活性化が大きな課題です。ヨーロッパなどでは、中心街の活性化のため家賃補助制度があり、所得の低い人でも家賃の高い中心街に住むことが出来るようになっていきます。日本でこれからどのような対応ができるか大きな課題です。

次に資料2につきまして、マクロ的な大きな観点から、宇都宮のまちづくりの目標、住宅政策のあり方についてご意見をいただきたいと思います。

(陣内委員)

資料2宇都宮市の総合計画に掲げられている5つの柱、地球共生時代、少子・高齢化時代、高度情報時代、個性重視の時代、分権の時代、これに対応したあり方を考えればいいのかと思います。具体的にどうやっていくかというと、非常に難しい問題です。住宅行政に宇都宮市の特徴を出していくのであれば、宇都宮らしさについて考えたときまちなみ、景観や住宅などに宇都宮の特徴が感じられない。長期的な視点で住宅を考え、市民が誇れるような街をつくるには、住宅単体のデザイン的なところも施策に入れていただければと思います。

もう一点は地方分権です。行政だけではできない部分は、NPO等新しい流れと行政が係わりながら、住宅施策のあり方も考えていければと思います。

(座長)

都市景観をもう少し考えたまちづくりですね。

(永岡委員)

住宅の特徴については、関東地方は大体同じではないかと思います。宇都宮市は関東地方では気温が少し低いので、特徴を出すとすればその辺の所でしょうか。住宅単体として、つくりうんぬんについては、あまり強制すべきではないのではと思います。唯一言えらるれば、外部の環境についてで、外構まわり等は、ある程度全体と調和する形でやるのは可能かと思います。景観について地区計画をかける等の方法はあると思いますが、行政がどこまで強く施策を打ち出すかについては難しいところです。むしろその部分は、市民がどういうまちなみをつかっていきたいと考えるのか、市民に対する意識の啓蒙やPRでの対応が望ましいと思います。

(藤原委員)

宇都宮市は長い歴史がありますが、歴史を感じさせるものを戊辰戦争や太平洋戦争で失ってしまった。そういう事情で宇都宮らしさを感じさせる街全体のイメージが全くな

くなってしまったということがあります。住宅は中の環境で生きるということがあるのである意味では大変難しい。景観を強圧的に決めるということは問題でもあると思います。環境に対する市民の意識をどれだけ高めるか、ということしかないのではないかと思います。住宅メーカーは各々の特徴を出すため、違う形、違う素材で作っているのに、環境に対する設計思想の同一性が育まれないということがあります。

又、先ほど高齢者の問題が出ましたが、障害者に関しては、障害者の施設は交通網のない不便な所にあり、送迎が出来なければ外に出られなくなってしまうという問題があります。中心街について考えるとき、そのような施設は是非、利便性の高い所に配置してほしい。きめ細かいやさしさをもって考えていかなければならない事だと思います。

(海老沼委員)

国で住宅宅地審議会の答申が示されました。全国的な問題は計画の柱ではありますが、基本のところは守りながら、計画の中に宇都宮らしさを出すことが重要であると考えます。統計資料によると宇都宮市の持家率は53.5%とありますが、栃木県レベルでは県民は持家志向が高く、借家への対応はあまりありませんでした。持家率が低いということは、都市としては当然の姿で、宇都宮市の大きな特徴だと思います。宇都宮の住宅問題の特徴として、民間借家の質の向上が大きなテーマになると思います。

又、宇都宮市のアンケート調査で住環境について市民が不満を感じている事項に生活道路の問題があります。市では一定の要件の私道の管理も市で行い、生活道路を良くしていこうという施策があります。計画を立てる場合、解決できるものについて問題提起をし、解決策をあげることが大切で、道路以外でも宇都宮市の独自の施策の中で、住宅問題を解決するために努力しているものがあれば、あげていく必要があると思います。

(2) 具体的な住宅施策について

事務局から、資料3「21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について」、住宅宅地審議会答申(概要)、資料4「宇都宮市の主な住宅施策案内書」について説明を行った。

(座長)

ただ今の説明についてご意見をいただきたいと思います。

(柿沼委員)

融資制度についてですが、申請のあり方で、例えば設計の図面が出来て少し始まった段階でも申請を受付けるという便法は出来ないものでしょうか。後で施策を知り、利用できないケースもあると思いますが。

(永岡委員)

住宅金融公庫の場合ですと、未着工の物件という条件です。公庫融資を使わなければ

住宅を建てられない方のための融資ですので、着工できるということは、何らかの形で資金が足りているという事が大きな理由です。又、将来に渡っての返済計画の審査、資金をどう調達して、完済に持っていくかを重視しています。是非、着工前に色々な情報を得て利用いただきたいと思います。

(事務局)

市の融資に関しても同様です。

(座長)

資料3の住宅宅地審議会の答申で大きな柱が示された訳ですが、宇都宮市では具体的にどのような施策に取り組むのか、これが一番重要であろうと考えます。皆さんが、是非これだけはやってほしいという具体的な提案についてご意見をいただきたいと思います。

(有馬委員)

これからは誰もが高齢化を迎える訳で、住宅は20年、30年使うものですから、持家、借家とも出来るだけ早く高齢化対応を進めてほしいと思います。高齢化の対応は、安心して住み続けるための大切な要件であり、市の融資制度においても高齢化の対応を強く奨めてほしいと思います。

(永岡委員)

色々なところで高齢者向けの住宅の促進が言われています。行政が直接関与する部分としては、高齢者の公的住宅、シルバーハウジング等がありますが、大半を占めている持家において具体的にどう対応できるかが課題だと思います。住宅セクションのリフォームの融資や福祉サイドの補助金もあると思いますが、今のうちにそういうストックを残しておくことが重要だと思います。

(藤原委員)

高齢化対応の住宅は理念としては誠にその通りですが、あまりしぼりになるのは危険だと思います。老人といえども運動したほうがいい訳で、統計的にも、2階に住んでいる人のほうが1階に住んでいる人よりも丈夫ということもある訳です。あまり画一的になると生活のパラエティーが阻害されるということがあります。ただ将来に備えるという点で、こうなった時にこう使えるという理念があればいいのではと思います。

(添田委員)

高齢者問題に関しては、介護保険の在宅福祉を生かしていく場合、今の住宅でどうなのかということがあります。高齢者に対する住宅施策が充実していけば、誰もが安心して暮らせる住まいと言えると思います。宇都宮市では福祉の施策として、高齢者の住宅改造に90万円の助成がありますが、他の先進都市では、150万円の助成や短期間に住宅を改造できる制度を採っている例もあります。又、住の問題はまちづくりの問題でもあります。家の中の対応だけでなく、車いすで自由に外に出歩けるようなまちづくりが必要だと思います。バリアフリーで対応する課題と、新たに造ろうという場合は

ユニバーサルデザインという視点でやっていただきたいと思います。NPOや行政でなくてはできないものは行政でと、色々な手法によりながら、総合計画の中でも宇都宮の住はこうあるべきという基本的な考え方を示していくべきだと思います。

(岡田委員)

新たな住宅政策を支える公民の役割ということから期待するとすれば、郊外においては民間の力でもやれると思いますが、市街地についてはなかなか手が出せない所です。公でなければできない所に力を入れてやっていただきたいと思います。又、住宅施策は単に住むという視点だけではなく、人と人との交流、最近では老人や若者、子供など各世代の交流が少なくお互いを分かり合えないという現状がありますので、交流を大切にすることを配慮も必要だと思います。

(座長)

次に最近問題になっている住環境、都市中心部における緑地の問題やオープンスペースの確保、都市の景観について等ご意見をいただきたいと思います。宇都宮は緑やオープンスペースが少ないといわれますが、行政に対する提案がありましたらお願いします。

(海老沼委員)

市街地に緑が少ないとすれば、ビルの屋上を使い緑を育てるという方法もあると思います。先日、屋上から街を見ましたが、汚いという印象でした。街は道から見るだけでなく、視点を変えて見てみることも大切ではないでしょうか。屋上の緑は費用もかかりませんし、緑を増やし宇都宮らしい鳥瞰、景観を出せればと思います。

(柿沼委員)

商店街は街の顔と言われているので、景観をきれいにしていかななくてはならないと思います。知人に宇都宮の駅から降りると街が暗いとよく言われますが、緑が少ない事が一因だと思います。道路行政の中でも、全部コンクリートやアスファルトで覆うのではなく、少しでも土の部分を残しておく、住宅を造る場合でも土の部分を出るだけ造る、そういう事を考えてやっていただけたらと思います。

(陣内委員)

まちづくりの視点から、1つは緑、2つ目は交通が重要だと思います。交通のあり方としてはトラフィックゾーンという考え方、歩行者に優しい道を住宅地の中でも工夫してほしいと思います。

具体的な施策に関しては、1つは市内のタイアップの体制です。住宅担当課と福祉をどうタイアップしながら進めていくかが課題だと思います。もう1つはストックの活用です。宇都宮の住宅の特徴として賃貸住宅が多いのですが、このストックをどうするかという点については、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化と建物の長寿命化を考えなくてはならないと思います。ロサンゼルスでの住宅調査では、住宅は中古住宅が当たり前という意識がありました。宇都宮市の住宅施策を考えるにあたっては、ストック活用プラス賃貸住宅のあり方を考え、大きく包括する形で、中古住宅もいいものだとい

うことを新しい方向性として検討していかれたらと思います。

(座長)

皆様方には、積極的で貴重な意見をいただきました。

ご協力ありがとうございました。これで第2回住宅基本計画に関する懇談会を終わらせていただきます。