

第1回「宇都宮市住生活基本計画」に関する懇談会

- 議 題
- (1) 座長選出について
 - (2) 宇都宮市住生活基本計画に関する懇談会について (別紙1)
 - (3) 宇都宮市住生活基本計画について (別紙2)
 - (4) 宇都宮市の住宅事情について (資料)
 - (5) その他

開催日時 平成19年8月6日(月) 午後2時～午後4時

開催場所 宇都宮市役所 14階 14A会議室

- 出席者氏名
- (1) 委員
 - 学識経験者**
山島 哲夫 岡田 義治 藤原 宏史
 - 関係機関推薦者**
上野 和夫 横山 直正 吉澤 亜希子
森崎 常正
 - 一般公募委員**
坪山 泰子 佐々木 祥江 (欠席)
 - (2) 事務局
宇都宮市長 佐藤 栄一
 - 建設部**
部長 津田 利幸 次長 岸 忠繁
総務担当主幹 石原 知章 副主幹 荻原 秀記
 - 住宅課**
課長 大森 義夫 課長補佐 岩本 幸男
住宅管理係長 小平 和司
住宅計画グループ 中村 正基 川俣 多恵子

その他 公開会議 傍聴者数 3名

- 会議次第
- (1) 開会
 - (2) 委員紹介
 - (3) 市長あいさつ
 - (4) 議事
 - (5) 閉会

議事録

開会
(事務局)

ただいまから、「第1回宇都宮市住生活基本計画に関する懇談会」を開会いたします。

このたびは、委員をお引き受けいただき、誠にありがとうございました。本日付で委員の委嘱をさせていただきますが、委嘱状につきましては、皆様のお手元に配布させていただきましたので、よろしくお願いいたします。

委員紹介

ここで、委員の皆様をご紹介します。僭越ではございますが、お手元の名簿に従いまして、私のほうからご紹介させていただきます。

山島哲夫委員でございます。

岡田義治委員につきましては、所用のため遅れるとの連絡をいただいておりますので、後ほどご紹介させていただきます。

藤原宏史委員でございます。

上野和夫委員でございます。

横山直正委員でございます。

吉澤亜希子委員でございます。

森崎常正委員でございます。

佐々木祥江委員につきましては、本日所用のため欠席でございます。

坪山泰子委員でございます。

皆様よろしくお願いいたします。

議事に先立ちまして、市長からご挨拶を申し上げます。

市長挨拶
(市長)

皆様こんにちは。大変暑い中、お集まりいただきありがとうございます。住生活基本計画に関する懇談会の開催にあたりまして、ご挨拶を申し上げます。このたびは、委員をお引き受けいただきまして心からお礼申し上げます。皆様方には住宅行政のみならず、市政全般におきましてお力添えを賜り、誠にありがとうございます。

近年、住宅を取り巻く環境は、少子・高齢化の進展や、市民のニーズの複雑化・多様化によりまして、住宅に関しましても「量」から「質」の時代となってまいりました。

そうした中で、国においては、社会経済情勢の著しい変化を背景に、国民の住生活の「質」の向上を図ることを目的とした「住生活基本法」が施行され、国・県では、「住生活基本計画」が策定されました。

また、記憶に新しいところですが、先月発生した新潟県中越沖地震の悲惨な状況を見ますと、住宅の大切さ、どれだけ重要か、また、耐震性の向上など、これからの住宅に対して、我々行政が責任を持って安定確保、あるいは住宅に対する考え方をしっかりともっていかなければならないと考えております。

市民の誰もが、安全でゆとりのある住生活を送ることができるよう、良質な住宅の供給、住宅ストックの有効活用等を一層推進していく覚悟でございます。

計画の策定にあたりまして、皆様方からご意見をいただくわけでございますけれども、忌憚のないご意見を頂戴いたしまして、宇都宮市、そして50万の市民にとってよりよい環境づくりにご支援とご協力を賜りますようお願いいたします。ご挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

(事務局) 大変申し訳ありませんが、市長はこの後所用がございますので、ここで退席させていただきます。

(市長退席)

事務局紹介 次に事務局職員を紹介いたします。
津田建設部長でございます。
岸建設部次長でございます。
石原土木管理課総務担当主幹でございます。
大森住宅課長でございます。
荻原土木管理課総務担当副主幹でございます。
小平住宅管理係長でございます。
中村住宅計画グループ主任でございます。
川俣住宅計画グループ主任主事でございます。
申し遅れましたが、私が座長選出まで進行を勤めさせていただきます、住宅課長補佐の岩本でございます。よろしくお願い致します。

議事 それでは議事に入らせていただきます。

議題1 議題1の座長の選出についてでございます。
本懇談会設置要綱の規定により、座長は皆様の互選によることとなっております。座長の選出につきましてお諮りいたします。いかがいたしましょうか。

(横山委員挙手)

(横山委員) 横山でございます。
座長につきまして、経験豊富な山島先生を推薦したいと思います。

(事務局) ただいま、山島委員を推薦する意見がございました。
皆様いかがでしょうか。

(委員より異議なしの声)

「異議なし」とのことでございます。山島委員に座長をお願いしたいと存じます。恐れ入りますが、山島委員には座長席にお移り願います。

(山島委員が座長席に移動)

それでは、この後の進行につきましては、山島座長をお願いいたします。

- (山島委員) 座長に選出していただきました山島でございます。
不慣れではございますが、よろしくお願いいたします。
- この懇談会は、先ほど市長からお話がありましたように、お集まりの皆様方の意見を最終的な基本計画に反映させることとなります。自由に議論をしていただいて、よりよい意見を反映していければと思います。
- 議事に入らせていただく前に、この懇談会の設置要綱にありますように、座長が職務代理者を指名できることとなっております。
前回の宇都宮市住宅基本計画の懇談会委員を務めていらっしゃいました藤原委員に、職務代理者をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。
- 議事に入る前に委員の皆様方にご了解をいただきたいことがございます。
宇都宮市の懇談会については、原則公開することとなっております。この懇談会につきましても公開ということになりますので、よろしくお願いいたします。
- 議題2
それでは、議事に入りたいと思います。
議題2になりますが、事務局からご説明願います。
- (事務局) それでは、議題2の宇都宮市住生活基本計画に関する懇談会についてご説明いたします。
- (別紙1にもとづき説明)
- (山島委員) ありがとうございます。
これは形式的な内容ではありますが、何か意見はございますか。
この件については事務局にお答えいただきますが、疑問等あればお願いします。
よろしいでしょうか。それでは、議題3について説明をお願いいたします。
- (事務局) それでは、議題3「宇都宮市住生活基本計画」についてご説明いたします。
- (別紙2にもとづき説明)
- (山島委員) ありがとうございます。
それでは、この議題について、意見をお願いします。
懇談会は自由に話すのが前提ですが、話が出ないことには進みませんので、最初はこちらで指名させていただきます。
藤原委員、前回の計画策定のことも含めて、いかがでしょうか。
- (藤原委員) 前回の策定当時、一番大きな課題としましては、少子高齢化対策や、まちづくりと連携した中心市街地の居住促進についてであったと思います。
それについては環境もだいぶ変わってきたという風には思っております。

ただ、公的施設がスプロール化しており、住環境自体が交通網とリンクしないところが出てきている。

もうひとつ、宇都宮市の特徴で言えば、古い住宅団地、例えば富士見が丘団地、道路幅が狭く、丘陵地を開発してあるということから、全体的に見ますと（居住者が）どんどん抜け落ちていっている状況でございます。

この計画をどのように作るかということですが、（国の計画という）ひとつのマニュアルがあるわけですが、これに沿いながら、ただそれだけではなく、宇都宮において何を解決していかなければいけないかということを中心に据えていかないと、変り映えのない計画になってしまうのではないかと。そのあたりをしっかりと把握していかなければならないと思います。

(山島委員)

ありがとうございます。

今、（計画の）作り方の話が出ましたが、国・県については計画の策定が義務付けられているのに対し、市については法律上は作らなくてもよいことになっている。そういう意味では、藤原委員がおっしゃったように、重点的に書いても、国と同じ形にならなくてもいいので、宇都宮らしい計画をとということではありますが、そういったことに関連して、ほかにご意見はありますか。

(横山委員)

藤原委員がおっしゃっていたように、中心市街地の居住促進について、以前からいろいろな場で言われてきたことですが、老人対策。やはり交通の便が悪いということで、中心市街地の再開発が考えられるような状況にあらうかと思われま

す。

そういった中で、宇都宮市のスプロール化現象が進み、宮環をはさんで南側、インターパーク周辺あるいは、上三川、瑞穂野小学校の東側で大規模な開発がされている。

昔からあるさるやま団地や瑞穂野団地、既存の住宅地があるわけですが、そのあたりで小さな市ができてくるような現象が起きている。

逆に言えば、それだけのエリアに人口が集中するということは、市のストックを2つ、中心市街地、新興住宅地の両方にストックを考えなければならないということで、非常に不合理であると思う。

総合的な面で、これから宇都宮の住宅に共通するのは、宮環を対象にして、その周辺の再開発となってくることが考えられる。

また、LRTの導入によってますます宮環の外側が発展していくのではないかと。やはり施策としては、旧市街地、宮環の内側はある程度整備が終わっている。

(上野委員)

宇都宮の中心市街地だけではないですが、例えば花房・塙田あたりの一戸建ての住宅に住んでいる方は、ほとんどが高齢者で、若い人は東京や東京近郊に勤めていて、帰ってこない。この8年間の計画が終わる頃には、空き家になったり、高齢者の単独世帯になってしまったり、そういう現象が起きつつあり、皆さん非常に心配をしている。街自体が成り立っていかない。

仮に中心市街地に高層マンションを建てて、そこに高齢者に住んでいただくとしても、新しく入ってくる方や住宅を持っていない方になってしまう。
古くからある住宅についても、子どもが売却してしまうケースや、そのまま空き家になっているケースも見られる。
中心市街地に高齢者を集めるということと別な問題が起きているので、その辺りも検討していく必要があるのではないかと。

- (山島委員) ありがとうございます。
参考に、富士見が丘団地の人口データを調べたのですが、20代くらいの若い世代が減っている。ちょうど大学や勤めで県外に出て、そのまま戻ってこない。確かに大きな問題だと思います。
吉澤委員、いかがですか。
- (吉澤委員) 宇都宮の中心市街地は、シャッター通りなどと言われていて、活気がない。私は環状線の外側に住んでいますが、農村地帯のほうが生き生きと活気があるように思います。
- (森崎委員) 確かに、街なかには貸し店舗がほとんどで、貸主は郊外に住んでいるケースが多い。人口も減っているし、自治会の未加入世帯なども増えているようです。
- (坪山委員) 宇都宮市は工業団地が多いですが、そこに勤める人たちの住宅は、駅東に集中している。LRTや交通渋滞の問題と、住宅の供給問題とは大きく関連していると思われれます。
- (横山委員) 私は南宇都宮に住んでいますが、自分が一番若い世代になっている。旧市街では、どの地域でもそういった現象が起きていると思います。また、固定資産税も上がってきているなど、若い人にとっては負担が大きく、必然的に郊外に住むようになってしまう。そうして(中心部の)空いてしまった場所は、不動産業者が買ってしまって、どういう開発が行われるかわからない状況にある。
- (事務局) 議事の途中ですが、ただいま岡田委員がお見えになりましたので、ご紹介させていただきます。岡田義治委員でございます。よろしく願いいたします。
- (岡田委員着席)
- (山島委員) 中心市街地においては、町によっては人口に対する80歳以上の高齢者の割合が非常に高いところがあり、こういった状態では、どのような暮らしがよいのか、簡単には分らないと思います。

- (藤原委員) 確かに、地域によって差が出ていると思う。例えば、小学校区で見ても、今泉、下戸祭、泉が丘など、子どもが増えている区域があり、背景にマンションの建設がある。居住要望が偏在化している。
- (山島委員) ありがとうございました。
議題3について、ほかにご意見はございますか。
では、今までの話に関連する内容になりますが、議題4について事務局からご説明願います。
- (事務局) それでは、議題4についてご説明いたします。
(資料にもとづいて説明)
- (山島委員) どうもありがとうございました。
それでは、ご意見を願います。
- (上野委員) 宇都宮市は、前橋市や高崎市、水戸市と比べると市場価値がある。
宇都宮市の良いポイントとしては、例えば市税の納付率が高いことや災害の被災率が非常に低いことなど。基礎的な力があると思う。大手の建築業者や設備会社なども他県から集まってきている。なるべく早く50万都市、政令指定都市を目指して人口を増やすような施策が必要だと思う。
資料にあるような県内での比較ではなく、できれば北関東、あるいは全国との比較が大切だと思う。もっと自信を持ってよいと思う。
- (山島委員) 宇都宮市は目立たないように見えるが、北関東で比較すると圧倒的に豊かな都市であると思う。住民アンケートでも、住みやすいという回答が多く、満足度が高い。
- (藤原委員) 逆に言えば、満足しきってはいはだめ。県内で比較すれば、トップに決まっている。もっと広い範囲で、例えば同じような50万都市や県庁所在地等と比較するとよいと思う。
- (横山委員) 文化の違いや地域性なども関係してくるので、単純に50万都市と比較するのではなく、そういった視点で見ると面白いと思う。
- (岡田委員) 持ち家の耐震化率のデータが古いようだが、その辺りはどうでしょうか。
- (山島委員) 耐震の改修についてですが、例えば柏崎と宇都宮では、そもそも住宅の造り自体が違う。柏崎は屋根が重く、柱が多くて壁が少ない造りが多いので、同じような

地震が起きても、宇都宮では被害が少ないように思う。
ただ、宇都宮はピロティのような危険な造りの建物が非常に多く見受けられる。
特に耐震化率が低いとは思わないが、本当に危険な住宅を重点的に見ないといけ
ないと思う。

(藤原委員) ただ耐震化率を上げるだけではだめ。古くても丈夫な建物はたくさんある。
建て替えをすれば自然に耐震化率は上がっていく。

(山島委員) 坪山委員、いかがですか。

(坪山委員) やはり心配なのは耐震性の問題。最新の技術や工法などについて具体的に教えて
いただきたい。

(岡田委員) ここでは民間の住宅についての耐震化率を90%にしているが、
耐震改修に関する補助制度もほとんど使われていない状況で、計画を作ってしまう
と後が大変ではないか。

(藤原委員) 宇都宮は安全であることが基本になっていて、耐震化自体が進まない。
改修をするためにはお金もかかるし、安全性を高めるために、開口部を少なく、
壁面を多くすれば住みにくくなる。その辺りも難しいところですね。

環境面についてはどの程度考慮しているのでしょうか。補助制度などについて
具体的に教えていただきたい。

(事務局) 環境面では、例えば窓の二重サッシを使う住宅の率などを指標として考えていく
必要があると捉えている。今後、施策の方向性を検討していく中で、環境にどの
ように対応していくか、具体的に何を盛り込んでいくかになると思います。

(藤原委員) 市営住宅の建設にあたっては、何か基準はあるのですか。

(事務局) 定められた省エネ基準等は満たしています。

(山島委員) 市では、太陽光や太陽熱等の設備に対する補助制度も実施しているようですが？

(事務局) 一般住宅に対し、太陽光発電システムの補助制度を設けています。

- (山島委員) 省エネで一番よいのは、車を無くすことだと思います。中心市街地にいれば（車は）必要ないのでしょうか。
- (吉澤委員) 確かに、どこに行くにも車が必要。ほかに交通の手段がない。
- (横山委員) 年をとれば、車を運転するのも困難になってくる。交通の便というのは非常に重要だと思う。
- (山島委員) 少し住宅問題とずれてしまうが、松山市や函館市では路面電車が充実していて、お年寄りも街に出やすい環境が整っている。暮らしやすい。
LRTが開通すれば、また違って来るかもしれないですね。
- これまでの議論についてのまとめですが、まず計画の作り方について、国や県と同じではなく、宇都宮市独自の計画を策定するという点、耐震化の問題、郊外団地の問題、高齢者問題、中心市街地問題、環境・省エネの問題が意見として出てきましたが、ほかに意見がなければ、この点についてもう少し議論していきたいと思いますが、いかがでしょうか。
- では、まず計画の作り方についてですが、成果指標を掲げてそれを評価するかたちになる。ただ（国や県と同じような）指標を出しても、なんとなくリアリティがないものになってしまうので、宇都宮らしい、郊外問題や中心市街地の問題を計画にどうやって組み込むか、検討しなければならないと思います。高齢者問題など福祉の面では、どういったかたちがよろしいのでしょうか。
- (森崎委員) 私の住んでいる地域でも高齢化が進んでおり、何か良い交通網が何かないか、議論されている。現在、東野バスが通っているが、中心部から距離があるために、料金が高くなってしまふ。やはり宇都宮は非常に交通の便が悪い。また、古い家屋も多く、耐震強度も心配されている。
- (吉澤委員) 交通について、確かにほとんど車で移動している状態。誰しものが車や自転車での移動をできるわけではないので、良い交通網が必要だと思う。また、住宅問題について、私の住んでいる農村地域については、大家族も多く独居老人はほとんどいない。一人住まいの高齢者に対しては、地域で協力してお弁当を届けてあげるなどケアをしているので、問題はないと思われる。
- (岡田委員) この計画は、建物そのものの問題、住環境の問題、供給市場の問題、福祉問題の4点について考えるということになっているが、宇都宮独自のものを作るのであれば、例えば品質確保などについて重点的に掲げた上で、住宅の耐震化について触れていくような方向性をはっきり示したり、住環境問題についても、景観法の制定に伴い、栃木県では全市町村を景観行政団体に指定するとしていることから、リーダーシップをとる意味でも、景観や住環境に関する指標を重点的に盛り込んだりするなどの手法が考えられます。

- 宇都宮市は良い要素が非常に多いので、積極的に計画に盛り込んでいければよいと思う。
- (藤原委員) 宇都宮市の都市計画の用途地域を含めて、制定した当時は現状追認で、用途地域などについても計画的でなかった。そのために郊外に重点施設ができたり、車社会になってしまったりして、中心市街地の活力がなくなってしまった。本来、用途地域指定を見直すことで、適正な開発ができると思われる。今後の宇都宮の将来を見据えた計画を作ることで、将来的に混乱を少なくすることができるのではないか。
- (山島委員) 都市計画マスタープランは平成12年に策定されていて、そろそろ改定時期に来ているかと思いますが、用途地域は計画行政の視点で決められていて、建築行政の視点からはあまり適切でないように思えますね。まちづくりの視点から見ると、交通網でつなげるということはコンパクトなまちづくりを目指すということにつながる。まちづくり三法では都心の開発に力を入れている一方で、県のケースですが、郊外の工業団地開発がうまくいかずに空洞化してしまい、空いた土地を売ることによって郊外に人が動いてしまうという、矛盾が生じるわけです。そういった問題を、このマスタープランでまとめられると理想的ですよ。
- さて、先ほど藤原委員から、他都市との比較データについて、北関東や中核市等との比較データがあると望ましいとのご意見がありました。そのほかに事務局に対して次回までに用意して欲しい資料などの要望はありますか。
- (坪山委員) 省エネなど環境問題に対応する、建築素材とか技術について、どういったものがあるか、具体的にお示しいただけないでしょうか。
- (山島委員) 市としては、そういったデータは持っていないので難しいかもしれません。宇都宮は特に気候に左右されない地域なので、あまり環境に厳しくなる必要がないと思われます。
- (藤原委員) 最近よく使われる素材として、珪藻土などがありますね。ところで、宇都宮の大谷石にはゼオライトという成分が含まれていて、空気を浄化するので病原菌が繁殖しにくく、吸湿性にも優れています。床材は見かけののですが、実際はあまり使われていないようです。大谷石を粉にして、珪藻土のように壁材として使用するなど、有効活用できないものでしょうか。
- (吉澤委員) 私の祖父の家にも大谷石の蔵がありましたが、夏涼しく冬は暖かく、とても快適ですよ。そうした自然の素材が生かされると良いと思います。

- (坪山委員) 私も、他県の方から、大谷石を床材に使いたいという相談を受けたことがあります。とても魅力のある素材だと思いますし、ぜひ盛り込みたいですね。
- (山島委員) 大谷石は非常に優れた建築素材だし、もっとPRしても良いと思います。この計画には建築の方法などについても盛り込めるので、こうして素材について検討するのも、宇都宮独自の計画として位置づけることができますね。
- (岡田委員) 県の計画でも、間伐材や県産材について取り上げていますね。
- (横山委員) 事務局に質問があるのですが、市の公営住宅の建替のサイクルというのは、何年くらいなのですか。
- (事務局) 公営住宅はRC（鉄筋コンクリート）構造で耐用年数は70年ですが、1/2以上（約35年）経過した時点で建替可能となります。
- (横山委員) テレビでマルセイユの公営住宅についての番組を見たのですが、実際に住んでいる人は、できた時から56年も住んでいるという話でした。
- (山島委員) フランスなど、ヨーロッパでは19世紀に作られた家が貴重なものではなくて一般的な住宅として存在しています。
- その他今後の議論ですが、郊外団地をどうするかということ、中心市街地の問題、また、高齢者問題については一般的な高齢化ではなく、エリアによって高齢化が進んでいるなど、計画策定していくうえで即地的に考えていく必要があります。データに基づく指標でなく、定性的に方向性を出していけるよう進めていければよいと思います。
- 閉会 本日は、このあたりでよろしいでしょうか。
それでは、以上で第1回目の懇談会を終了いたします。
- (事務局) 次回は10月上旬頃になりますが、事務局で日程等を調整のうえ、議題等も含めてご連絡いたしますので、よろしく願いいたします。
- (閉会)