

## 第2回「宇都宮市住生活基本計画」に関する懇談会

議 題 (1) 住宅・住環境に関する現状・課題について(資料1～3)  
(2) 住生活施策の基本方向について(資料4)  
(3) その他

開催日時 平成19年10月9日(火) 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(座長) 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(欠席)  
一般公募委員  
坪山 泰子 佐々木 祥江  
(2) 事務局  
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) 議事  
(3) 閉会

## 議事録

- 開会  
(事務局) ただいまから、「第2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。
- ここで、前回欠席されました委員のご紹介をさせていただきます。  
佐々木祥江委員でございます。よろしくお願いいたします。
- それでは、この後の議事の進行につきましては、山島座長にお願いいたします。
- (座長) それでは議事に入らせていただく前に、前回の議事録につきまして、事前に事務局より送付されておりますので、ご確認いただいているかと思いますが、こちらを第1回懇談会の議事録としてよろしいかどうかお伺いします。
- 特に異議がないようですので、第1回懇談会の議事録といたします。
- 議題1  
(座長) それでは、議題に入らせていただきます。  
まず議題1の、住宅・住環境に関する現状・課題について、事務局からご説明願います。
- (事務局) それでは、議題1の住宅・住環境に関する現状・課題についてご説明いたします。
- (資料1～3にもとづき説明)
- (座長) ありがとうございます。  
それでは、自由にご発言をお願いします。  
佐々木委員、前回お休みでしたが、何かご意見はありますか。
- (佐々木委員) 前回の議事録を拝見いたしましたが、とてもテーマが幅広い計画だと感じました。
- 人口が増えていかない状態で住環境の活性化を進めるのは難しいと思いますし、人を増やすためには、魅力のあるまちづくり、前向きで発展的なまちづくりをすすめる必要がありますが、それも非常に難しいことだと思います。
- ただ、今の説明の中で着工件数が増えてきているということでしたので、そういうことであれば、いろいろなことができる。間口が広がるという印象を受けました。
- (座長) ありがとうございます。ほかに、ご意見はございますか。

(藤原委員) 居住水準に関する資料がありますが、最低居住水準未滿に位置するのはファミリー世帯が多いようです。  
ある意味で、格差社会というか、そういうものが現れている気がします。  
その中で、こうした家賃を払えない方への対応をどうするかということですが、公営住宅の役割というのが非常に大きい。民営では、家賃を下げるというのは非常に難しいですから、やはり公営住宅による対応が必要だという印象を受けました。

もうひとつ、環境問題ですが、太陽光とか二重サッシの導入だけでなく、本来重要なのは自然の力ですよね。緑化をもっと積極的に進めていくことが必要だと感じます。それをもっと盛り込めないでしょうか。

(山島委員) ファミリー世帯の居住水準の話が出ましたが、当初の設定では持家と借家の区別なく定められています。借家で4人家族の誘導居住水準が、91㎡となっていますが、これは持家ならともかく借家ではあり得ない面積です。借家で誘導居住水準を満足させることはできない。  
公営住宅については、居住水準が上がっていますが、これは世帯人員が減っているからです。

借家に住むのは過半数が単身世帯。当然借家の規模自体は小さくなる。  
ファミリー向けの特定優良賃貸住宅にしても、(認定面積が)65㎡ということですから、4人世帯なら誘導居住水準以下になってしまう。  
そうした中で、誘導居住水準を満たしたファミリー世帯向けの借家を作るというのは、そもそも市場が違うと思います。

東京では借家住まいの方の割合が半数以上ですが、宇都宮ではまだ持家の率がかかなり高いですから、借家の供給促進に力を入れても、あまり需要がない。  
市営住宅のあり方について議論をしていくほうがよいかもしれません。

(上野委員) 住宅問題を考える前に、人口の推移について、増加傾向にあるようですが、一番肝心なのは、雇用があるかないかということ。雇用を確保しなければ人口も定着しないわけですから、住宅が増えることにはならない。

それから、前回も言いましたが、資料の中で中核市と比較されていますが、周囲の都市(水戸や前橋など)のデータも必要ではないでしょうか。北関東圏内の競争相手と比較して、住環境が良いということにならないと、魅力ある都市とは言えないと思うので、そちらについても用意していただければと思います。  
そうしたデータから、住環境が良くないから住み替えが促進されるなどといった問題も見えてくると思いますし、方向性をきちんとつかんでいかないと、将来的に魅力ある都市になるのは難しいと思います。

また、宇都宮市は古いものが少ないと言われますが、逆に言えば新しいものにどんどん切り替えることができるわけです。そうした都市の持つ特性を生かして進めていったほうが良いと思います。

(岡田委員) 前回の議論の中で、印象的だったのは宇都宮らしい独自の計画作りを進めていきましようという話が出たことですが、さして特徴のある都市とは思えないなかで、これはなかなか難しいことだと思えます。県の計画にしても、宇都宮市を含んだ計画であるわけです。

この計画の狙いとして、『量から質へ』ということになっておりますけれども、どのように質を高めていくか、ということで、例えば安全性の問題として、県が90%まで耐震化を進めるのであれば、市は100%を目標にするとか、前回お話があったように、大谷石を活用していくのも良いと思えます。もちろん大谷石という産業の問題もあるので、なかなか難しいでしょうが、討論のなかで、宇都宮市の特徴を持った質の高い計画として実現するためにどうすればよいか、考えていければと思います。

(横山委員) 宇都宮らしい計画と言っても、住宅に関しては無秩序な開発がなされている印象を受けます。この状態で、方向性が見出せるのか疑問を感じます。また、昔に比べて、住宅の質が落ちているのではないかと。農家など、広大な敷地に建てられて長い間住み続けられていますけれども、ストックを考えれば、多少コストがかかったとしても、長持ちする質の良い住宅を建てる必要があるのではないのでしょうか。

(吉澤委員) やはり古いものは大切にしていきたいですね。住宅にしても、古いマンションに住んでいても、新しいものができればどんどん移っていく状況で、古いマンションの空き家をどうしようか、非常に困っていらっしゃるという話も聞きます。若い方は使い捨てと言いますか、新しいもの好きである印象を受けます。古いものを大事にするということも、考えていければと思います。

(坪山委員) 住宅のクオリティの高さを計るための視点の捉え方についてですが、先ほどお話があったように、1人あたりの面積で見るとか、災害発生時も想定した弱者保護の観点からなのか、どこに重点を置くかです。いぶん違ってくると思えますので、その辺りについて考えていければと思っております。

(座長) 今のご意見の中で、新しいものについてお話ができましたが、今あるものが良くないので作り替える、ということですので矛盾はないように思いますけれども、宇都宮らしい住宅、どういう住宅が宇都宮に適しているのか考える必要はあると思えます。この住生活基本計画では、人口とか家の広さだとかそういったことは触れていますが、住宅そのものの作り方には触れていない。

宇都宮市には特徴がないということですが、確かに町並みが雑然としていて、宇都宮と言えばどんな家を思い出すかと言われても、まったく思い浮かばない状況です。宇都宮らしい住まいのあり方について、計画の中で踏まえたうえで、安全性や緑化の問題なども併せて検討していくことが必要だと思われそうです。

- (佐々木委員) 生活様式がどんどん変化してきていることで、日本では古い住宅をストックとして活用することが難しくなっているように思いますが、将来的には長く活用できる住宅を多く作っていくべきだと思っております。
- また、市の発展の仕方についてですけれども、宇都宮は開発の場所が中心市街地から離れた場所に点在しているので、対策を立てようにも、分散されてしまうように思います。
- まちづくり三法の規制によって郊外の開発が制限されていることで、市街地に人がたくさん帰ってきて、そこに老後まで住み続けると言っても、例えばバスの路線が廃止されるなど、将来的に不便が生じてしまったら、住み替えも容易なことではないので、困るわけです。
- 市街地に住みたいと考えている人に対して、将来の方向性についての情報を発信したり、行政がサポートしたりすることはできないものでしょうか。
- (座長) 今のお話は、どういう場所に住むかということですが、これも非常に重要な点ですね。
- 郊外の住宅について調べてみたのですが、バスの便が非常に悪く、車がないと移動が困難な状況にあります。
- 東京でも、郊外のニュータウンは空き家が目立っておりまして、マンションに移っている状況ですが、宇都宮においてはどう考えていくべきでしょうか。
- (横山委員) ところで、今世界中でCO<sub>2</sub>の問題、温暖化問題が騒がれていますが、近い将来、約40年後には宇都宮市が沖縄くらいの暑さになるそうです。
- そういう中で宇都宮らしい住宅について考えると、将来的には沖縄の住宅が宇都宮の気候に適した住宅になってしまうということになりかねない。
- それを防ぐために、もっと緑化を進める必要があるのではないのでしょうか。
- (座長) そうですね。気候は変化していますからね。ただ、将来そうならないように努力していかなければならないのでしょうか。
- ところで、どういった場所に住むかという問題についてですが、何かご意見はございますか。
- (横山委員) 前にもお話したかと思いますが、宇都宮は郊外の開発がなされて、市がいくつも出来てしまっているような状況がありますが、結局人が定着しないので、やはり中心市街地に人を集めるのが良いと考えます。
- (藤原委員) 実際、富士見が丘団地なども人が抜けていて、まちが維持できない状況になっていますよね。これから10年もたつとどうなるかわからないですね。

- (座長) 今はあまり課題になっていませんけれども、住み方として捉えていくと、これから大きな問題になっていくでしょうね。  
ちょうど団塊の世代より少し前くらいの人たちがこうした団地には多いようですが、同じ世代の方たちが一緒に高齢化していくことになるわけですね。  
今の段階では、どうすればいいのか図りかねますけれども、大きな課題であると思います。
- (藤原委員) 経済成長期の、ニュータウン世代というのがありますよね。同時期に住宅を取得して、一斉に歳をとっていく。今の少子高齢化の時代には合わなくなっている。  
先ほど、古いものは壊して、新しいものに切り替えればという話もできましたけれども、こうした住環境も含めて、ストックをどう利用していくか。「住む」という事は歴史の重層というか、そういうものがあって初めて住む実感がわくのだと思います。宇都宮も、少しは古い住宅が残っていますが、積極的に残して欲しいと思います。
- (上野委員) 個人的な話になってしまうのですが、私の家は明治元年創業の古い旅館を経営しておりますが、感じるのは、文化が変わってきているということです。  
古い家では家族を大切にしないと住めない造りになっていますが、今は子どもが生まれて成長すれば個室が与えられるような、個人を大切にする文化に変化してきています。そうした生活に慣れてしまうと、古い造りの家にはとても住めない。そうすると、古い家は残らなくなるわけです。  
  
今は、長持ちする住宅が主流なのでしょうが、やはり新しいものが良いと思うのは人間の心理ですし、住み替え、建替えたほうが効率的という考え方のほうが今の文化には合っているように感じます。
- (吉澤委員) 歳をとって、宇都宮に戻りたいと思った時に、思い出されるのは緑の豊かな、昔ながらの田舎のイメージだと思います。私自身も、昔のほうが住みよかったように感じます。
- (座長) 宇都宮の街の中には緑が非常に少ないですね。大きな公園も少ない。少し郊外に出れば緑があるので、あまり必要を感じないのでしょうか。  
街なかには、少し潤いが足りない気がします。  
  
今まで出てきた意見をまとめますと、一致しているのは、ストック活用の必要性ということと、宇都宮らしい家というのはどういう家であるかということでしょうか。  
  
そのほか、資料3の課題について、何かご意見はありますか。

(岡田委員) 省エネルギー住宅ということで、太陽光について触れられていますが、10年間の計画ということを考えると、長いスパンで考えなければいけないわけです。10年くらい前に太陽光発電が開発されましたが、住宅で実際に省エネルギーにつながるかどうかはまだ立証されておりません。少なくとも30年はかかるのではないのでしょうか。そうした状態で、太陽光を揚げていくのはいかがなものかと思います。

今は自然換気システムというものが研究されていますが、これは風の速さ、風力や風向きなども感知して自動的に最適な状態にするシステムなのですが、住宅レベルまで実用化が進んできている。自然換気といっても、昔は窓を何度も開け閉めしていたわけですが、今は全く概念が違う。そういった斬新なものを計画に盛り込んでもよいのではないのでしょうか。

また、宇都宮市は特徴がないというお話でしたが、スギやヒノキの大産地なのですよね。実際にそうした材木を使って家を作りたくても高価で手が出ない状況ですが、そこに行政が補助を出して、積極的に県産材を利用させてはいかがでしょうか。

(座長) 換気システムの話が出ましたが、今は高層住宅等で24時間換気システムが義務付けられてきていますね。太陽光や二重サッシなどに限らず、そうした最新の情報を提供していく必要があるかもしれません。

スギやヒノキを取り入れるという話についても、すぐに補助を出して普及させるということではなく、宇都宮に適した住宅はどういうものか研究してから、取り入れるべきかどうかを検討していく必要があると思います。

(藤原委員) 宇都宮らしさという意味では、県産材を利用するのは良いかもしれませんね。森林も手をかけていかないと荒れてしまいますから、森林の保護にもつながりますよね。

(座長) 森林行政では、以前から県産材の利用を促進していますが、国産材を流通させるために、まず植林して育てる必要があった。その間は外材を利用せざるを得なかったわけですが、今度は外材が主流となってしまって、国産材が流通しなくなってしまったという状況ですので、なかなか難しいところがあります。

ところで、課題の中で市営住宅の耐用年数が1/2を過ぎたら建て替える、という項目がありますが、木造住宅では18年で建て替えることになってしまう。これは今までの議論に合わないように感じます。居住水準などの問題で、必要な住宅については仕方ないと思いますが、なるべくストック活用したほうがよいと思われます。建て替えるは、『耐用年数1/2を過ぎたら』ではなく、『必要に応じて』と表現を緩めてもよいのではないのでしょうか。

(坪山委員) 設備面の老朽化と構造体の老朽化を照らし合わせると、建て替えたほうが早いという話になってしまいますし、多世帯が入れるような大きな団地に変えていけば公共施設等との兼ね合いも出てきますので、そういった点についても丁寧に考慮しながら対応していただけるとよいと思います。

(座長) 市では市営住宅の建て替えは実施しているのですか？

(事務局) はい。現在は山王団地を建て替えしています。

(横山委員) 公営住宅でもそうですけれども、設備面の古さというのは問題になるかと思えます。外観の関係で配管などの設備は隠蔽してしまいますが、後で老朽化して交換が必要になった時のことを考えると、露出してしまったほうが良いですね。最初に経費がかかったとしても、改造しやすい造りにすればストックの活用もできると思えます。

(座長) 設備と躯体の分離なども含めて、活用できる住宅とそうでないものに分けて考える必要があると思われま。

課題に関する資料の中で、「必要がある」という表現が多く見られますが、これは市の施策としてできることなのでしょう。この表現のままでは実施を余儀なくされますので、よく考えて。

全体的にあまりリアリティがないですね。一般的な内容ではあるけれども子細に見ていくと現実に合っていない気がする。もっと宇都宮の現実を見たほうがよい。課題ですけれども、具体的に実現可能なものを載せていくとよりよいものになると思えます。

統計データについても、単独で見ると分析していくのではなく、その背景も踏まえて、関連付けていくと実態が見えてくると思えます。

(横山委員) 「宇都宮らしさ」と言いますがけれども、今はどこに行ってもその地域の特色が見られなくなってきました。特色が出ているのは京都や奈良くらいですね。

(座長) 今は各社のプレハブ住宅が並んでいて、同じような街並みになってしまう。そう考えると、「宇都宮らしさ」というよりも、「宇都宮にこれから作っていくべき住宅」という視点で捉える必要があるのでしょうか。

(藤原委員) 気候から言っても、ちょうど中間にあたりますから、特色を出そうとしても逆にどんなものでも当てはまってしま。気候が良いから木材も良いものがとれるということもありますけれど。

- (上野委員) 地震や台風などの災害が少ないというのは、最大の魅力ですよ。
- (座長) ということで、課題については、もう少ししっかり捉えて考えていただきたいということでしょうか。
- それでは、議題2に入らせていただきます。事務局から説明をお願いします。
- (事務局) それでは、議題2の住生活施策の基本方向についてご説明いたします。  
(資料4に基づき説明)
- (座長) この資料4は、国と県の計画を踏まえて作られているのですよね。ここに課題を加えて計画作りを進めていくのですが、市の計画は法定計画ではないので、これにとらわれず、独自の計画にしてもよいのではないのでしょうか。  
あまり宇都宮に関係のないことにはこだわらなくても良い気がします。
- それから、市民アンケート調査の結果について、今回は集計が間に合わないということでしたが、市民の意見は非常に貴重なものですので、次回までには準備をお願いします。
- 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2回目の懇談会を終了いたします。
- (事務局) 次回は11月下旬から12月中旬頃になる予定ですが、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)