

第2回住生活基本計画策定懇談会 議事録

1) 実施概要

日 時：2012年10月18日(木) 13:30～15:30

場 所：うつのみや表参道スクエア 6階多目的ホール

参加者：懇談会委員...別添のとおり

宇都宮市職員(7人)...竹原建設部部長,手塚副参事(建築担当),塚田住宅課長,
戸崎住宅課長補佐,横山住宅計画G係長,和田主任,鈴木主任技師
(株)都市環境研究所...松縄東京事務所長、藤井主任研究員、土橋、關

傍聴者：2人

資 料：次第

第1回住生活基本計画策定懇談会 会議録

資料1 本日議論のテーマについて

資料2 地域別特性のまとめ

資料3 市民アンケート調査結果概要 住宅関連事業者等ヒアリング結果概要

資料4 現行計画の実績評価

資料5 現況課題から目標・方針へのまとめ

参考資料1 関連計画等の整理 概要版

参考資料2 本市の概況、住宅事情の整理 概要版

参考資料3 5地域別の主なデータ及び地域カルテ

参考資料4 住宅・住環境に関する市民アンケート調査まとめ

参考資料5 現行計画における取組評価の結果概要

次 第：1 開 会

2 あいさつ

3 報告事項

(1) 第1回策定懇談会議事内容について 【議事録】

(2) 本日議論のテーマについて 【資料1】

(3) 現況調査等(その2)

地域別特性のまとめ 【資料2】【参考資料1～3】

市民アンケート調査結果概要 【資料3】【参考資料4】

住宅関連事業者等ヒアリング結果概要 【資料3】

現行計画の実績評価 【資料4】【参考資料5】

4 議事

(1) 住宅・住環境の課題について 【資料5】

5 閉 会

2) 協議内容

3 報告事項

(1) 本日議論のテーマについて

- ・ 特になし。

(2) 現況調査等(その2)

<上野委員>

- ・ コンパクトに住むことを考えるのであれば、住宅のことだけではなく、ライフライン、公園・緑地、学校、ショッピングセンターなど、それらも含めて将来的にどうしていくか、その構想がないといけないのではないか。住宅のことだけ考えても、人はそこに快適に住めないのではないか。

<座長>

- ・ 計画の作り方としては、総合計画、都市計画マスタープランなど色々な計画を踏まえて、ここは住宅政策の計画を検討する場となっている。住宅として必要なものが何かを考えないといけない。

<三橋委員>

- ・ 全国的に空き家が増えている。地域別に空き家率の高低の差はあると思うが、空き家の内容はどれくらい把握できるのか。老朽化が進んで住み手を探すのは無理というものもあれば、空室率が高く建設時のローンが払えなくなっているものもあるだろう。

<坂本委員>

- ・ 先日、生活安心課が安全点検を実施した際に、空き家の状況についての調査を行い、取りまとめていると聞いている。

<座長>

- ・ 空き家の調査は、統計調査を用いていると思うが、この調査では詳細まではわからない。人がいないことはわかるが、どうして空き家になっているか、どう使う予定かまでは、把握できない。登記簿で所有者を調べても、所有者が市内に住んでいないことが多々あるため、実態を把握するのは非常に難しい。アンケートを実施することも考えられるが、回収率もあまりよくない。空き家調査を実施している自治体は他にあるのか。宇都宮市としては、これから空き家の実態を調査していくつもりなのか。

<事務局>

- ・ 住宅・土地統計調査に基づく統計データはあるが、それでは空き家の実態はわからない。推計値としての空き家戸数のみ把握することはできるが、空き家になっている理由までは調べることができない。
- ・ 住宅課として空き家の利活用と、生活安心課として安全性の面としての空き家対策として、今年度から、庁内で横断的な検討が始まったところである。今後、空き家の実態についても、どのような方法で調査するかも含め、検討していくつもりである。

<岡安委員>

- ・ 一般的には、古くて魅力がない賃貸住宅、後を継ぐ人がいないままの住宅が、空き家になる。
- ・ 空き家率をみると、中央地区が高い。算出に際して、分母である戸数が大きいいため、空き家率が大きくなるのかもしれない。

<座長>

- ・ 中央地区は、借家率が高いのが影響しているかもしれない。
- ・ 今後、空き家は大きな問題になっていくであろう。全体の議論の中でも空き家のことは検討していきたい。

4 議事

(1) 住宅・住環境の課題について

<安藤委員>

- ・ 基本目標5の右側に「市民と一体となった住宅・住環境づくりの推進」とあるが、具体的には市としてどのような施策を考えているのか。

<事務局>

- ・ 地域での高齢者の見守りや民間事業者によるサービス付き高齢者住宅などの供給、地域コミュニティによる地域まちづくり計画づくりの取組等と連携していくことを考えている。また、県と市、事業者等と連携体制の構築について検討していきたい。

<座長>

- ・ 主にセーフティネット機能のことを指していると思われるが、それだけで良いかどうかは議論になるであろう。

<福田委員>

- ・ 地域別の現況分析や課題等がわかりやすくまとまっており課題も的確に示されているが、最終的な目標設定、構成にどのように反映されているのかが見えてこない。地域別の課題と目標施策の展開の関係が整理されるとよりわかりやすくなると思う。

<座長>

- ・ 現行計画のものであるが、参考資料5では、目標に施策が対応している一覧表が示されている。
- ・ 様々な計画や目標がある中、少なくとも中心市街地や空き家の問題をどうするべきかのイメージは、持っているのではないか。

<事務局>

- ・ 今回の計画は、現行計画の計画期間もまだ終わっていない中での改定計画であり、基本理念等は引き継ぐことを考えている。改定の特徴の一つが「多様な主体との連携の推進」を明確に位置付けた点である。多様な主体との連携については、現行計画にも所々に記載があったが、束ねて取り出して、計画上明確に位置づけることで、着実に取り組んでいくことが、大きな目標である。
- ・ さらに、三つの重点施策を設けているのも特徴の一つである。これは、基本目標に基づく各施策を、束ねて連携させて喫緊に取り組むべき内容を、三つの重点施策として打ち出している。例えば「街なか居住の促進」についていえば、基本目標1と2の施策を連携させて取り組んでいく。

<福田委員>

- ・ 住宅セーフティネット法という法律があり、その中に「居住支援協議会」という規定がある。既存の住宅の改修に国庫補助が入る仕組みがあり、その前提として居住支援協議会の準備会を発足させた。正式な協議会の立ち上げに向けこれから関係機関と協議に入る。市にも参画いただき計画の中にも位置付けていただきたい。

<上野委員>

- ・ 全市ではネットワーク型コンパクトシティの推進とある。参考資料では5地域に別れているが、これらをコンパクトシティとしてつないでいくということなのか。それとも、自然発生的にできている既存の街をつなげていくということか。

<座長>

- ・ エリアで切っていることには、あまり意味がない。まちを拡散させるのではなく、今ある集落同士を、公共交通でネットワークとしてつないでいこうという発想であり、現在改定中のV-PLANの考え方と同じである。

<上野委員>

- ・ そういうことであれば、LRTも絡めて考えていくべきである。

<三橋委員>

- ・ 参考資料2の裏面の左上の住宅ストックのグラフによると、全国と栃木県では空き家率が増加しているが、宇都宮市は平成15年から平成20年にかけて空き家率がやや減少している。どのような理由なのか。

<事務局>

- ・ ある一定エリアを抽出して調査をし、それを全市に拡大して、推計値を算出する統計的手法に基づく結果であり、各調査によって若干の変動は生じる。しかし、宇都宮市の空き家率は、県の中では高いということと言えるであろう。

<座長>

- ・ 抽出方法が平成15年に変わった影響もある。しかし統計調査であるので、あまり正確ではない。

<石原委員>

- ・ 資料5裏面の重点施策1「街なか居住の推進」の最後の行に、「流入人口増加」とあるが、市は人口増を想定して今後の政策を考えていくのか。

<座長>

- ・ 総合計画上は、人口は減っていく。ここでは「街なかに流入する人口を増やす」という意味。そのように表現した方がよい。

<三橋委員>

- ・ 資料5裏面の重点施策1の記述の中で、「都心拠点や地域拠点における」という表現があるが、それらの拠点は、資料2の全市図にある都心拠点や地域交流拠点と同じ意味なのか。ネットワーク型コンパクトシティの話では、場所が明示されていない。今回の計画で場所を明確に示すのか。

<事務局>

- ・ 資料2にある都心拠点、地域交流拠点は、平成22年策定の都市計画マスタープランの中でも、重点的に拠点化を促進していきたい箇所として位置づけているエリアである。住生活基本計画は都市づくりの方向性を踏まえ策定するものであり、重点施策の街なか居住の推進は、総合計画でもうたっているネットワーク型コンパクトシティを推進するため、拠点化を促進するための取り組みである。
- ・ 全ての拠点に対して家賃補助などを今すぐにできるかという難しい。段階的に取り組んでいきたい。まずは宇都宮市としては、「都心拠点」に重点的に取り組んでいきたい。今後、そういう考え方も示しながら、施策を検討していきたい。

< 坂本委員 >

- ・ 基本方針を示し、これについて議論するのが懇談会の目的だが、基本方針だけを示されてもなかなか答えにくい。例えば、基本計画に基づいて 24 年度に実施した事業を示すなど、具体的なことが見えないと、議論できない。

< 座長 >

- ・ 次回は施策について議論するので、具体的な中身を示した上で議論ができるよう、事務局は対応していただきたい。
- ・ 現在実施中の施策についての内容と評価については、参考資料 5 に示されている。

< 神原委員 >

- ・ 参考資料 3、北西部地域では住み続けたいという方がたくさんいる。一方、新耐震基準制定以前住宅比率が高い。そういう地域で、耐震化の推進を重点的に取り組んでいくのか。
- ・ 郊外、団塊世代が農作業する方が多い。例えば、家庭菜園付き住宅を広めていく考えを市は持っているのか。

< 事務局 >

- ・ 木造住宅の耐震化が進んでいない状況がある。中心部は共同住宅が中心で RC 造などが多いが、北西部のような農村部の地域は、古くからある木造住宅が多い。現在、木造住宅の耐震改修の補助事業を行っているが、これまでは既存住宅対象だったが、今年度から昭和 56 年以前の耐震性が不足している建物の建替えについても補助対象として推進している。今後も積極的に取り組んでいきたい。
- ・ 空き家の利活用については、空き家の実態把握も含め、今後の施策検討の中で整理していきたい。

< 麦倉委員 >

- ・ 福祉の視点から、高齢者は高齢化するにつれ、障がい者にもなる。障がい者対応の改修に対する補助制度が宇都宮市にもあるが、住宅改修の需要は今後さらに増えてくると思う。今後は施設で過ごすことよりも、在宅、自宅で過ごすことが増加することが予想されるため、なおさらである。
- ・ それに伴って、建物のようなハードだけではなく、病院、買い物等の日常の生活環境も重要となるであろう。地域コミュニティ、隣近所のお手伝いなどが必要となってくる。基本目標 5 の「多様な主体との連携の推進」には、そのような内容も含まれるのか。

< 座長 >

- ・ 目標 5 の具体的な中身を検討する段階で、反映させて欲しい。

< 新井委員 >

- ・ 資料 5 裏面、セーフティネット機能の考え方には様々な切り口ある。高齢者は借り入れが難しい。ローンは 65 歳までしか借りられないなどのネックがある。それに対して、市も補助制度は用意できるのか。できたとしても街なかに限定なのか。
- ・ 既存住宅ストックの活用について、ハウスメーカーの話では、中古市場もニーズがあると聞いている。リフォームに力を入れている業者もいる。うまく連携できると、空き家問題を緩和できるのではないか。

<事務局>

- ・ 住宅セーフティネット機能については、賃貸住宅に入りやすい仕組みの構築、住宅のリフォーム促進など、多様なセーフティネット機能を整理して行きたい。
- ・ 既存ストック活用については、賃貸住宅の空き家等もうまく利活用し、中古市場で回っていきけるよう、検討を進めて参りたい。

<三橋委員>

- ・ 資料5の目標2、「多様な市民ニーズ」とあるが、「多様な」という言葉は、どこにも焦点が当たらず、ぼかされた施策になりがちである。多様とはいっても、住み替え、新たに住宅取得、などターゲットとなる世代は、ある程度絞られる。結婚を機に、子供が生まれるのを機に、など、若い世代の住み替え、住宅取得に焦点を当てれば、具体的になる。また、定年を機にした住み替え、というのも一つのヤマである。
- ・ ターゲットにすべき年齢層があるはず。そこで具体的に施策を展開できなければ、多様なニーズに対応できない。ターゲットを縛って検討してほしい。

<座長>

- ・ 多様という言葉が多用するな、というご意見であろう。ニーズを一つ一つ、具体的に示して、施策を検討してほしい。

<安藤委員>

- ・ 市としての若年夫婦層に対する補助、耐震補助、建替え補助など、住みやすいまちづくりとしての取組は良い。
- ・ 人口減少をどう抑えるのか。東京への通勤層がターゲットだと思われる分譲マンションが駅東にオープンし、他都市から人口を引っ張ってくる一方で、工業団地が外に出ていくのを食い止めない限り、人口が出て行ってしまふ。住生活基本計画とは視点が違うかもしれないが、そういうことも考えないと、人口減少は止められないのではないかと。住宅課だけではなく、関連する部署と相談して検討した方が良いのではないかと。
- ・ 富士見が丘団地など古い団地では、空き家が多くなっている。道路幅が4mで住環境として良くなく、区画面積も小さいため、転出するとそこが空き家になってしまう。その再整備も市が取り組む必要があるのではないかと。

<岡安委員>

- ・ 資料2の地域別特性、地域別課題の中で、自然環境、住環境という言葉がある。各地域にそれぞれ歴史や文化があるが、それらの保全活動など地域の人に大切にしてもらえよう取組をきっかけに、コミュニティが形成されるだろう。住生活基本計画において、そのようなことも考える必要があるのではないかと。
- ・ 重点施策である街なか居住の推進について。空き家についてはマンションの大家さんも困っている。建設時のローン返済終わる前に空室率が50%回ってしまうこともある。若年層だけでなく、年配の方、独身の方にも、街なかに住んでいただけることも考慮した方が良いのではないかと。
- ・ 資料5裏面の基本的方針、一番重要な部分だと思うが、「住めば愉快だ宇都宮」というブランド戦略を知らない方が聞いたとき、どう捉えるか。説明が必要ではないかと。

<座長>

- ・ 現行計画の見直しの大きな柱は、V-PLANなどを踏まえていくということに加え、本日お話のあった「地域性」を打ち出していくこと。地域特性を踏まえて具体的にどうしていくかは、議論されておらず、施策に反映されていない。
- ・ 空き家がどうなっているのか、具体的に調査をするのであれば、盛り込んで欲しい。
- ・ 駐車場を活用して街なか居住を進めるなら、具体的にどうやるのか、どういう助成制度を活用できるのか、など示さないと、官民協力で取り組んでいくことができない。議論を深めていくことが可能であれば、そのような内容も盛り込んで欲しい。

5 その他

<事務局>

- ・ 第三回懇談会の日程については、12月と示していたが、市長選や議会もあり、事務局で議論を深める時間も取りたい。年明け1月末あたりで、後日日程調整をさせていただきたい。

以上

宇都宮市住生活基本計画策定懇談会委員名簿

(区分ごと50音順)(敬称略)

委員区分	所属等	氏名
学識経験者	作新学院大学女子短期大学部幼児教育科 教授	石原 栄子
	宇都宮大学大学院工学研究科 教授 職務代理者	三橋 伸夫
	宇都宮共和大学シティライフ学部 教授 座長	山島 哲夫
関係団体等	株式会社 足利銀行 ローン事業部 課長	新井 秀明
	社団法人 栃木県建築士事務所協会 専務理事	安藤 寛樹
	宇都宮商工会議所 議員	上野 和夫
	社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 常務理事	岡安 規男
	宇都宮市地域まちづくり推進協議会 会長	坂本 保夫
	栃木県 県土整備部 住宅課 課長	福田 康文
	社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会 理事	菱倉 仁巳
市民代表	一般公募委員	小野 仁美
	一般公募委員	神原 敦子