

**【令和3年度】  
都市整備部の事務の執行及び事業の管理についての指摘事項に対する措置状況**

監査結果	頁	所管課	指摘事項に対する措置状況
<b>1 都市計画課の事務事業</b>			
<b>1.2 開発許可等の審査に関する事務</b>			
<b>1.2.10.1 市街化調整区域内開発行為許可申請の立地基準の審査について</b>			
<p>宇都宮市開発行為等審査基準は、都市計画法第34条第1号の「日常生活のため必要な物品の販売の店舗等の建築のための開発行為」のうち「日用必需品の販売修理」について、建築に係る主要要件として「面積：500㎡以下。ただし、駐車場の確保等に必要と認められる場合には、1,000㎡を上限とする」と定めている。</p> <p>この都市計画法第34条第1号の申請に該当する令和2年度の開発許可番号「宇都宮市指令都第2-11号」は、ただし書きの「駐車場の確保等に必要と認められる場合」の要件を適用して、面積592.96㎡で開発許可を受けている。しかし、申請において、駐車場を必要とする理由は、建築に関する計画書のその他の欄に「顧客・社員及び業者利用のため」とあるのみで、実際にどの程度の台数や広さが必要なか記載がない。また、宇都宮市は、車を中心とした店舗の利用形態や、来客及び従業員等が駐車するための駐車場を考慮すると一定の駐車スペースを確保することは必要であること等を考慮して許可をしているが、その審査記録が確認できなかった。</p> <p>開発許可制度の趣旨を踏まえると、市街化調整区域における許可基準のただし書き規定の適用は、その必要性を検証した上で慎重に判断すべきである。また、許可基準のただし書き規定を適用する場合は、その決定に至った経緯を記録に残すべきである。</p>	48	都市計画課	<p>立地基準の審査につきましては、これまで窓口における申請書の内容についての申請者への十分なヒアリングや図面などの確認を行ってまいりましたが、御指摘を踏まえまして、より明確化するため、開発行為等審査基準の敷地規模につきまして注記を加えるとともに、申請時に添付する事業計画書に500㎡を超える場合の理由を明記させることや、土地利用計画図に駐車場レイアウトを記載するよう様式の改訂を行うなど、決定に至った経緯を記録に残し、ただし書規定を適用する際の審査方法の強化を実施したところであります。</p> <p>さらに、組織内でただし書規定を適用する際の取扱いにつきまして共通の理解を図りました。</p>
<b>1.3 市街化調整区域内の地区計画制度</b>			
<b>1.3.10.1 地区計画決定基準で定める規制の適用について</b>			
<p>「市街化調整区域の地区計画制度運用指針における類型別地区計画決定基準」は、地域活力維持型の建築物等に関する制限で建築物の高さに「北側斜線」の規制を定めている。</p> <p>令和2年度に計画決定された2地区の地区計画を確認したところ、「緑の丘金井久保地区計画（令和3年1月）」は、北側斜線の規制が定められているが、「さつきタウン奈坪地区計画（令和2年5月）」では当該規制の定めがない。これについて、宇都宮市は「関係条例や運用指針等を基に計画内容を精査する中で、既存の住宅を区域に含めることでより良い地区計画となることや既存不適格住宅は可能な限り避けるべきことなどを総合的に勘案し、北側斜線の規制について判断した」としている。</p> <p>しかし、「地区の特性に応じて、まちづくりのルール（計画）を定め、良好な居住環境をつくり又維持していく」という地区計画制度の目的を達成するために地区計画決定基準に北側斜線の規制を設定している意義や運用指針等は既存不適格住宅を含むことを禁じていない点を考慮すると、原則として北側斜線規制を適用するとの見解も考えられる。例えば、北側斜線規制に適合していない既存住宅は増築や建替えをするときに規制の適用対象とし、地区計画決定後に新築される建築物は当該規制を適用することが挙げられる。</p> <p>今後も既存住宅を含めた地区計画の策定が見込まれる。本件と同様の事象が生じ、地区計画決定基準で定める規制の取扱いを判断する場合は、その判断に至る検討過程や合理的な理由を明確にすべきである。</p>	54	都市計画課	<p>市街化調整区域における地区計画につきましては、運用マニュアルを定めながら適宜、運用の改善を図ってきたところであり、地区計画決定基準で定める規制の取扱いにつきまして、既存住宅を含めることなどにより規制の一部を不要とするなど総合的な判断を要する案件につきましては、その判断に至る検討過程や結論に至った経緯、合理的な理由について明確にすることにつきまして、運用マニュアルに定め、さらに、組織内で共通の理解を図りました。</p>
<b>1.3.10.2 地区計画策定における不備</b>			
<p>「さつきタウン奈坪地区計画」について都市計画審議会の議事録を確認したところ、北側斜線制限の適用に関する宇都宮市の説明が記載されていなかった。さらに、地元自治会等への説明資料においても確認できなかった。</p> <p>当該地区計画は、素案の段階で既に北側斜線制限がなく、素案策定段階で制限を不要と判断したものと考えられる。基準に定めた規制の一部を不要とする場合は、都市計画審議会や自治会等の説明会等の関係団体との協議において審議や説明を行うべきである。</p> <p>また、宇都宮市は、地区計画策定の際に何らかの事前協議、助言・指導等をしていると考えられ、その内容や結論に至った経緯を明確に記録すべきである。</p>	56	都市計画課	<p>市街化調整区域における地区計画につきましては、運用マニュアルを定めながら適宜、運用の改善を図ってきたところであり、地区計画決定基準で定める規制の取扱いにつきまして、既存住宅を含めることなどにより規制の一部を不要とする場合など総合的な判断を要する案件につきましては、その判断に至る検討過程や結論に至った経緯、合理的な理由について都市計画審議会や地元自治会等へ説明を行うこととし、議事録等により明確に記録することにつきまして、運用マニュアルに定め、さらに、組織内で共通の理解を図りました。</p>
<b>1.5 国土利用計画法の届出等に関する事務</b>			
<b>1.5.6.1 調査打ち切り取引の取扱い</b>			
<p>無届土地取引の疑いのある事案について、2回照会を行った上で、回答がない場合は調査の打ち切りとしている。この場合、事後届出を必要とする土地取引の可否や土地の利用目的等が不明になると考えられる。このことは、無秩序な土地利用や土地の乱開発を防止するために、一定の面積以上の大規模な土地取引をしたときに、その土地の利用目的等の届出を義務付けた当該制度の趣旨が形が化しかねない。</p> <p>回答がない無届土地取引については、無届土地取引に関する事務処理要領に基づき、県内で同様の運用をしているとのことであるが、制度趣旨が担保されるように土地の利用状況等を確認するための現地調査を実施すべきと考える。また、現地調査によって事後届出を必要とする土地であることが判明し、国土利用計画法の適正な運用に重大な支障が生ずると認められるときは、行政指導や注意喚起等を行った上で、罰則規定を適用すべきである。</p>	64	都市計画課	<p>調査打ち切り取引の取扱いにつきましては、「無届土地取引に関する事務処理要領」の見直しを行ったところであり、制度の趣旨が担保されるための土地利用状況の現地調査等につきましては、必要性について判断しながら実施するとともに、調査の結果重大な支障が生じると認められるときは、法令に基づき行政指導や罰則規定の適用を行うこととしました。</p> <p>また、あわせて、無届土地取引が発生しないよう宅地建物取引業協会など、関係団体に周知を行うなど、制度に関する啓蒙を強化してまいります。</p>

**【令和3年度】  
都市整備部の事務の執行及び事業の管理についての指摘事項に対する措置状況**

監査結果	頁	所管課	指摘事項に対する措置状況
<b>2 市街地整備課の事務事業</b>			
<b>2.2 居住誘導区域における市街地整備指針の策定</b>			
<b>2.2.3.1 策定した市街地整備指針の活用</b>			
<p>平成28年度から平成30年度にかけて発生した「立地適正化計画策定支援業務」は、市街地整備指針の策定のみに関する支出ではないが、平成24年度と令和2年度だけでも合計8,969千円の業務委託費を支出している。</p> <p>現時点では、この指針の活用方法として、庁内の各部署による地区の課題や市街地整備の方向性の共有などを想定しているに留まり、民間事業者や市民向けの活用方法は具体化していない。また、市内全域を地区別に区分し、適正な土地利用や防災性の観点から評価分析・課題抽出した地区別カルテの作成や課題解決に向けた整備手法の検討をしているが、現時点で活用方法が具体化していない。</p> <p>居住誘導区域における市街地整備指針は、平成30年度に改定された「立地適正化計画」に盛り込まれた「居住誘導区域」における市街地整備の指針であり、「ネットワーク型コンパクトシティ」を実現するために必要な指針である。業務委託費以外にも市内での検討においてコストや時間がかかっており、早急に活用方法を具体化した上で市街地整備の指針を策定すべきである。</p>	76	市街地整備課	<p>居住誘導区域における市街地整備指針につきましては、令和2年度に策定済みであり、適正な土地利用や防災性の観点から今後の都市基盤整備の基本的な考え方として、関係部局の施策事業の庁内向けの基礎資料として活用するものとしてとりまとめております。</p>
<b>3 再開発室の事務事業</b>			
<b>3.1 市街地再開発事業の推進</b>			
<b>3.1.5.1 設立認可時の資金計画の検証について</b>			
<p>平成27年3月の事業計画変更により工事費が92億円となり、当初計画の63億円から約29億円も増加している。</p> <p>補助金の活用や保留床の売却価額の増額等により収支均衡となっているが、設立認可から1年足らずで当初の資金計画と比べ大幅に変更されている。工事費増額の要因として、東京オリンピックの招致決定及び東日本大震災の復興工事の本格化などにより、全国的に建設工事費が急激に高騰したことがあげられるものの、設立認可時における資金計画の検証、特に工事費の検証が不十分であったのではないかと考えられる。</p> <p>宇都宮市においては、準備組合が委託した業者による工事費の概算書の確認及び建設会社も含まれた「組合参加に関する覚書」があることをもって工事費を検証したとしているが、「組合参加に関する覚書」には、住宅保留床の取得に関する具体的な金額、事業推進のための情報提供や技術的な支援協力についての記載はあるものの、工事費に関する記載はないことから工事費の妥当性を担保するものと考えられない。また、委託業者による工事費の概算書を確認したところ、工事費の詳細な見積り内訳はなく、さらに入札による請負差額を考慮して概算工事費の合計額から15%を控除した85%相当額を資金計画における工事費としているが、85%が妥当か否かを検証した事実はない。</p> <p>工事費が増加し事業成立が困難な状況を受け、その対応策として保留床売却額の増額と権利者自身による負担のほか、補助金のかさ上げ適用（地方都市リノベーション事業の活用）及び都市・地域再生緊急促進事業の適用を検討した。その結果、市街地再開発事業補助金が24億円から49億円へ増加し、宇都宮市が負担する補助金の額についても当初の7億円から15億円へ倍増している。</p> <p>補助金のかさ上げ等による収入の増加により事業収支の均衡を図ることができたが、工事費の高騰やそれに伴う事業収支を改善すべく保留床面積の増床などを考慮しても、1年足らずで工事費が50%も増加することは通常考えられないことである。また、事業計画変更により宇都宮市の補助金支出は約8億円増加しており、事業の効果を考慮したとしても、その財政負担の増加も軽視できるものではない。</p> <p>設立認可時における資金計画は、事業成立の重要な前提であることから、今後事業化を予定している地区の設立認可時においては、工事費の見積りも含めた詳細な検証が必要である。</p>	82	再開発室	<p>再開発事業における工事費の検証につきましては、都市計画決定時の基本計画段階、設立認可時の基本設計段階、認可後に行う実施設計段階で設計精度が異なることから、その段階に応じた工事費の検証を行っていましたが、指摘を踏まえまして、今後は、より詳細な検証を行うため、組合設立認可を予定している再開発事業におきまして、以下のように対応することとしました。</p> <p>(1)準備組合に対しましては、工事概算書の作成にあたり、3社以上の見積り徴取を求めるとともに、見積書及びその結果を反映させた資金計画と根拠資料の提出を求めるとしました。</p> <p>(2)準備組合が設定する工事費の妥当性につきましては、公共単価との比較のほか、再開発事業の工事費の事例調査や国の統計調査による資材価格動向等に基づく経済動向把握などによる検証を実施することとしました。</p> <p>(3)上記検証資料につきましては、組合設立認可時の参考資料として決裁資料に添付し、保管することとしました。</p>
<b>4 景観みどり課の事務事業</b>			
<b>4.1 景観計画に基づく景観行政の推進（規制・誘導を含む）</b>			
<b>4.1.3.3 景観計画に基づく届出未了建築物等の点検・指導等</b>			
<p>意見4.1.3.1（景観形成重点地区等における行為の制限の強化）のとおり、宇都宮市では届出勧告制による協議誘導型の景観形成を図っているが、現在、届出の対象であるにも関わらず届出がなされていない建築物等について把握する事務が行われていない。</p> <p>協議誘導型の景観形成を図る方針とはいえ、仮に、届出未了の建築物等が放置されるとすれば、景観法の届出の意義自体が問われる問題である。</p> <p>宇都宮市は、建築確認に関する情報である建築確認概要書を閲覧可能であり、届出が必要な建築物等を把握することが可能であるから、届出未了となっている建築物等がないか、定期的に点検を実施し、指導等すべきである。</p>	101	景観みどり課	<p>届出未了建築物等の点検・指導等につきましては、令和4年2月に建築確認概要書に係る情報の提供依頼を所管課に提出し、点検を開始しました。</p> <p>今後も、定期的に点検を実施し、届出未了の建築物等が確認された場合には、適切に指導等を行ってまいります。</p>
<b>6 住宅政策課の事務事業</b>			
<b>6.3 ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援補助事業</b>			
<b>6.3.4.1 要綱に記載のないことを取り決めた場合の取扱いについて</b>			
<p>「ようこそ、宇都宮へ マイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第5条（3）には「世帯に属するいずれもが、基準日から起算して遡り1年間は補助対象区域に居住していないこと。ただし、賃貸住宅に居住している場合は除く。」とある。</p> <p>同様に「ようこそ宇都宮へ！マイホーム取得支援事業補助金申込みの手引き」にも、資格要件に「対象住宅の所有権移転又は所有権保存の登記原因日から、新築建売の場合は引渡し日から起算して遡り、1年間は対象区域に居住していないこと。（ただし、補助対象区域の賃貸住宅に居住していた場合は除きます。）」と記載されている。</p> <p>しかし、賃貸住宅に居住しておらず、実家に居住していた場合にも、補助金が交付されていた事例があった。</p> <p>これについて確認したところ、「賃貸住宅に居住していた場合」には、使用貸借である実家等に居住していた場合も含むとの説明があった。</p> <p>この取扱いについては、補助金制度の趣旨を考慮し、課内協議で取り決めたことであるが、要綱は事務の処理方法に関する行政内部の重要な指針である。様々な事例を取り扱う中で、補助金制度の趣旨に合致するよう柔軟な取扱いをすることは理解できるが、要綱に記載のないことを取決めたのであるならば、早急に要綱等を改正すべきである。</p>	140	住宅政策課	<p>交付要領に「ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第5条第3項に規定する「賃貸住宅」は、民間賃貸物件等の賃貸借契約に基づき貸し出された住宅、および実家や社宅等の使用貸借契約により貸し出された住宅である旨を明記し、令和3年12月16日付、改正しました。（令和4年4月1日施行）</p>

**【令和3年度】  
都市整備部の事務の執行及び事業の管理についての指摘事項に対する措置状況**

監査結果	頁	所管課	指摘事項に対する措置状況
<p><b>6.3.4.2 交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合について</b></p> <p>補助金交付決定の取消し、補助金の返還の原因として、「ようこそ宇都宮へマイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第11条(4)に「交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合」とある。</p> <p>住宅取得後5年を経過した受給世帯を対象に、住民票の異動を確認し、異動している場合には面談をして、売却の事実とその理由を確認している。</p> <p>令和元年度に3件、令和2年度に1件、補助対象住宅が譲渡されていた事例があったが、その理由が介護や転勤といった、本人の意思によらない「やむを得ない事情」として補助金の返還を免除している。</p> <p>しかし、上記第11条(4)には、やむを得ない事情の場合は除くといった記載がなく、補助金返還を免除する根拠がなかった。</p> <p>これについて確認したところ、「住宅取得補助利用者の居住実態について」という文書の中で、転居、転出の事情が、やむを得ない理由である場合は、返還を免除することを決めたが、要綱を改正するのを失念していたと説明があった。</p> <p>令和2年3月に要綱を改正する予定であったが、現状では改正されておらず、補助金の返還の免除が要綱違反の状態になっているため、早急に要綱を改正すべきである。</p>	140	住宅政策課	<p>「ようこそ宇都宮へマイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第11条第1項第4号に、止むを得ない事情の場合は除く旨のただし書を明記するほか、運用上、定性的判断ができるよう、交付要領に、止むを得ない事情として、転勤や災害などの、本人の意思によらない事由を明記して、いずれも令和4年4月1日施行で令和4年3月24日付、改正しました。</p>
<p><b>6.3.4.3 補助金返還免除となるやむを得ない事情について</b></p> <p>マイホーム取得支援事業補助金については、「住宅取得補助利用者の居住実態について」4.(2)に「転居、転出の事情が、やむを得ない理由(例えば、災害による住宅の滅失、転勤など本人の意思によらないもの)である場合は、返還を免除する」とあり、令和元年に3件、令和2年に1件の補助金返還免除の取扱いがなされていた。</p> <p>そのうち令和元年の1件については、転居理由が通勤上の理由となっており、転居元の住所と転居先の住所を確認したところ、宇都宮市内での転居となっていた。</p> <p>宇都宮市によれば、転居理由が仕事関係の場合、やむを得ない理由として取扱い、新しい勤務地の住所の確認などは行っていないとのことである。仕事関係というだけで、やむを得ない理由としてしまうのは、本人の意思によらないやむを得ない理由を広く解釈し過ぎであると考えます。</p> <p>補助金制度を悪用されないよう、交付決定の取消・補助金の返還の要否を厳格に判断するために、勤務先、勤務地などを確認し、それらを総合して考え、やむを得ない理由に該当するかを慎重に検討するべきである。そのためにも、補助金の返還の条件に該当した対象者に対し、売買による譲渡等の理由に係る届出書及び必要に応じてその確認資料を提出してもらい手続等の創設を検討すべきである。</p>	140	住宅政策課	<p>指摘「6.3.4.2 交付決定の日から5年以内に補助対象住宅を売買等により譲渡した場合について」における「ようこそ宇都宮へマイホーム取得支援事業補助金交付要綱」第11条第1項第4号に、止むを得ない事情の場合は除く旨を明記した改正に併せて、止むを得ない事情となる本人の意思によらない事由等を届出するための様式第13号「異動事項届出書」を交付要領において令和4年3月24日付、新設しました。</p>

**【令和3年度】  
都市整備部の事務の執行及び事業の管理についての意見に対する措置状況**

監査結果	頁	所管課	意見に対する措置状況
<b>1 都市計画課の事務事業</b>			
<b>1.5 国土利用計画法の届出等に関する事務</b>			
<b>1.5.6.2 無届土地取引の権利取得者に対する周知について</b>			
<p>無届土地取引の権利取得者に対して、照会や始末書等の各種書類を送付している。しかし、当該書類には、法定期限内に届出をしなかった場合や偽りの届出をした場合の罰則規定が定められている旨の記載がリーフレットのの一部にあるのみで通知書には記載がない。届出義務があるにも関わらず法定期限内に届出しない場合は、罰則が適用される場合があることを周知し、事後届出制の実効性を確保するために、送付する各種書類に当該罰則規定について記載すべきと考える。</p>	64	都市計画課	<p>無届土地取引の権利取得者に対する罰則規定の周知につきましては、引き続き、リーフレットを同封するとともに、相手方の宛名が記載される通知書にも教示事項として罰則規定を記載し事後届出の実効性を確保することとしました。</p>
<b>3 再開発室の事務事業</b>			
<b>3.1 市街地再開発事業の推進</b>			
<b>3.1.5.2 都市計画決定時の資金計画の検討について</b>			
<p>再開発事業においては事業収支が均衡しなければならない。本体工事費の算出に当たり採用した単価（272.3千円/㎡）について、令和2年6月建築着工統計調査報告書から算定した鉄筋コンクリート造の単価（291千円/㎡）と比べると約19千円/㎡ほど少ないが、その妥当性を検討した記録が残っていない。また、保留床処分収入の算出に当たり採用した処分単価（453千円/㎡）についても、宇都宮大手地区における平均処分単価と比べると約80千円/㎡高いが、その妥当性を検討した記録が残っていない。</p> <p>詳細な資金計画は、基本設計を踏まえて算定することになるが、事業収支の均衡は再開発事業の重要な条件であるため、都市計画決定時においても事業収支について可能な範囲で検証し、検証した経緯を記録に残すべきである。</p>	85	再開発室	<p>再開発事業における特に工事費の検証につきましては、都市計画決定時の基本計画段階でその段階に応じた工事費の検証を行っていましたが、記録が残されていないことから、意見を踏まえまして、今後は都市計画決定時における資金計画の事業成立の見通しを確認する項目のチェックリストを作成し、確認事項を明確にするとともに、工事費につきましては、再開発事業の工事費の事例調査や国の統計調査による資材価格動向等に基づく経済動向も踏まえた工事費の検証を行い、これらの記録を決裁資料として保管することとしました。</p>
<b>5 建築指導課の事務事業</b>			
<b>5.1 建築物の耐震化の推進事業</b>			
<b>5.1.3.1 耐震化率について</b>			
<p>「宇都宮市建築物耐震改修促進計画」において、耐震化率が明示されている。ここで定義されている耐震化率は、国の推計方法（昭和56年6月を基準に一律に算出）を踏まえて算出されたデータである。当該計画において、耐震化率は計画上の目標値であり、重要な指標になる。</p> <p>住宅の耐震化率は総務省統計局が公表している「住宅・土地統計調査」などから推計した住宅戸数から算出しているが、新築住宅の増加があれば、昭和56年6月以降の新耐震基準で建築された建築物（「耐震性あり」）として、耐震化率の分母・分子に含まれる。つまり、昭和56年5月以前の旧耐震基準の建築物が改修等もなく歩留っていても、経年により割合が薄まっていくことになる。逆を言えば、時が経ち住宅が増えれば、耐震化率は上昇する。耐震化の重要な論点は、耐震性のない建築物をいかに減らして安全で住みやすい街にするかである。</p> <p>耐震化の実効性を確保するために、耐震化率とは別に耐震性不明の住宅戸数の実数管理を行い、残っている耐震性不明の住宅に対して、重点的に啓発していく、地道な活動が重要であると考えます。</p>	111	建築指導課	<p>耐震化の啓発活動につきましては、現状、自治会回覧や広報紙等により、広く周知を図るとともに、課税台帳等で実数管理を行い、耐震性のない住宅に対して、戸別訪問や直接通知など直接的な啓発活動を行っており、引き続き継続してまいります。</p>

**【令和3年度】  
都市整備部の事務の執行及び事業の管理についての意見に対する措置状況**

監査結果	頁	所管課	意見に対する措置状況
<p><b>5.1.3.2 要緊急安全確認大規模建築物の管理について</b></p> <p>5.1.1.5に記載した要緊急安全確認大規模建築物で耐震診断結果から危険性の高い物件は3物件ある。全て民間建築物であり、宇都宮市のホームページ（最終更新日は令和元年9月20日）で耐震改修等の予定がコメントされているが、「改修又は建替えて検討中」や「再開発を検討中」といった内容で数年間進展がない状況である。この点について質問したところ、「毎年、進展状況について面談によるヒアリングを実施している。市として強制力はなく、努力義務に留まる指導しかできない。」との回答を聴取した。</p> <p>市民が生活するエリアに耐震性の評価が低い大規模建築物が存在しているのである。強制力がないとしても、1年に1回のヒアリングだけでは足りないと考え。起きてからでは遅い。耐震化に係る補助の拡充により耐震化を促進させるため、国・県へ財源確保の要望を行うべきである。</p> <p>また、宇都宮市のホームページの更新日が令和元年9月20日である。監査時点現在は令和3年11月である。市民への情報開示の適時性に問題があるため、内容の変更が無い場合であっても、早期に情報の更新が望まれる。</p>	111	建築指導課	<p>要緊急安全確認大規模建築物の啓発につきましては、年1回の面談ヒアリングに加え、電話での進捗確認を実施し、予算化につきましては、県と調整を図っています。</p> <p>ホームページの更新日につきましては、進捗確認直後に、更新しております。</p>
<p><b>6.6.5.3 市営住宅の単身世帯の割合の増加について</b></p> <p>宇都宮市の市営住宅では、現在、約7割の住宅が3DKなど3人以上の世帯向きである。しかし、子どもの結婚や就職を機に家族は小規模化するなど単身世帯が増えている。そのため広い住宅に1人で生活するケースが見られるなど、住戸タイプと世帯人数が乖離（かいり）している。また、入居の応募状況では、少人数世帯用住戸が少ないことから、単身世帯の応募倍率が高くなっている。</p> <p>宇都宮市としては、単身世帯が一部の3DKの部屋に入居できるなど、対策は講じてはいるものの、住戸タイプと世帯人数の乖離（かいり）を解消及び単身世帯応募状況の変化に適合するよう、少人数世帯用住戸を増やすことや単身世帯が3DKの部屋に入る条件を更に緩和することなどの改善が求められる。</p>	152	住宅政策課	<p>少人数世帯住戸を増やすことにつきましては、3DKから2LDKへの間取りの変更及び洋室化工事を行っているところで、単身世帯が3DKの部屋に入れる条件の緩和につきましては、地域の利便性や団地全体のコミュニティバランスを考慮しながら、順次単身高齢者世帯が入居できる住戸を拡大しているところであり、引き続き、応募状況やニーズを見ながら、拡大に向けて検討してまいります。</p>
<p><b>8 東部区画整理事業課の事務事業</b></p>			
<p><b>8.3 築瀬土地地区画整理事業</b></p>			
<p><b>8.3.6.1 清算金の徴収について</b></p>			
<p>築瀬土地地区画整理事業は、既に形成された市街地を確保しつつ、生活道路の整備改善及び下水道の整備を行うとともに、公図の整理を目的とした地籍整備型の土地地区画整理事業であり、現状の道路を最大限活用し、減歩や移転などの負担が低減されるとともに事業期間も短期間で完了する特徴がある。地籍整備型土地地区画整理事業の場合、現況を生かした整備のため整理前と整理後で土地の面積が変わらないケースが多くなる。一方、道路のリニューアルや公園・下水道整備により、土地の利用価値が上がり（増進）その上がった分が減歩される対象となる。土地が減らない場合、増進分を負担するには金銭で清算する（清算金）ことになる。</p> <p>宇都宮市が行っている他の土地地区画整理事業においても存置換地によって清算金が発生するケースがあるが、地権者にとっては増進分を実感できないため理解が得られず仮換地指定が滞っているケースもある。特に土地の形状が変わらず清算金が発生する場合には、地権者への丁寧かつ速やかな説明を行い、速やかに仮換地指定が行えるように留意が必要である。</p>	194	東部区画整理事業課	<p>仮換地指定の説明にあたっては、権利者に対し、換地面積の算出根拠や清算金に関する事項などを十分に説明したうえで、御理解が得られるよう交渉を行っており、特に、存置換地の権利者に対しては、事業によって道路や下水道などが整備され生活環境が向上していくことについての御説明はもとより、早い段階から清算金の概算額や徴収方法、時期についても具体的かつ丁寧に説明を行い、御理解をいただきながら進めております。</p>