

**第1回 (仮称) 宇都宮市住生活マスタープラン策定懇談会  
会議録**

**1 開催概要**

- ・ 日 時 令和4年7月26日(火) 午前10時00分～午前11時30分
- ・ 場 所 14F 14A会議室
- ・ 出席者 (委員区分ごと団体名五十音順, 敬称略)

委員区分	分野	所属	氏名
学識経験者	住宅・都市政策	宇都宮共和大学 シティライフ学部 教授	陣内 雄次【座長】
	建築・都市計画	宇都宮大学 地域デザイン科学部 建築都市デザイン学科 准教授	佐藤 栄治【職務代理者】
	福祉	宇都宮短期大学 人間福祉学科 教授	益川 順子 ※欠席
	子育て	作新学院大学女子短期大学部 幼児教育科 教授	坪井 真
関係機関	地域福祉	社会福祉法人 宇都宮市社会福祉協議会 常務理事	平手 義章 ※欠席
	地域振興	宇都宮商工会議所 常務理事	小関 裕之
	住宅市場	公益社団法人 全日本不動産協会 栃木県本部 副本部長	平山 満
	まちづくり	地域まちづくり推進協議会 副会長	小池 恵一郎
	金融	一般社団法人 栃木県銀行協会	深川 真一
	住宅設計	一般社団法人 栃木県建築士事務所協会 副会長	山崎 良知
	住宅市場	公益社団法人 栃木県宅地建物取引業協会 会長	青木 亨
	マンション	栃木県マンション管理士会 会長	曾我部 洋水
	賃貸住宅	栃木中央賃貸住宅経営者協会	日向野 健一
	行政	栃木県県土整備部住宅課 課長	大橋 正之

- ・ 事務局  
都市整備部 青柳部長, 高橋次長, 松本次長 (NCC 担当)  
住宅政策課 黒崎課長, 根岸課長補佐, 赤羽係長, 野田総括
- ・ 公開・非公開の別 公開
- ・ 傍聴者 2名

**2 会議結果**

**(1) 報告事項**

「(仮称) 宇都宮市住生活マスタープラン」の策定について

- ・ 事務局から, 「(仮称) 宇都宮市住生活マスタープランの策定について」の説明
- ・ 報告事項に関する質疑等は無し

**(2) 協議事項**

「(仮称) 宇都宮市住生活マスタープラン」策定に係る現状分析・課題整理・施策の方向性について

**ア 結果概要**

- ・ 住宅のI o T化等, 委員からの意見等を反映させながら, 計画素案の検討を進めていく。

イ 主な発言内容

※発言者については、課名（略称）で表記

発言者	発言
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>資料説明（約 20 分）</li> </ul>
坪井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の課題のうち、居住者は、20代の転出超過の傾向にあり、特に女性の転出傾向が高く、東京圏からの移住定住を図る必要があるとなっているが、市民ニーズでもテレワークが2位であり、テレワーク中心の若い世代をターゲットとした移住促進の施策として、IoT環境の整備を計画に盛り込んでもよいのでは。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>テレワークに関しては、現行の住宅取得補助で、令和3年度から補助を優遇している。</li> <li>IOTについては、住宅の機能性に包含されており、資料に明示はしていないが、例えばスマートハウスのように、今回の計画改定において、住宅のIoT化等を考えているところである。</li> </ul>
坪井委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家を活用したワークスペースの環境整備などは如何か。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅内におけるワークスペース等の設置に関する検討や、空き家をワーキングスペース等として地域で活用するための補助などに取り組んでいるところである。</li> </ul>
小関委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>「スーパースマートシティ」の推進の原動力となる「人とデジタル」については、住生活においてもメリットが大きいと思われる。また、そうした観点から、移住定住や空き家問題、公営住宅の管理等に関してもICTやデジタル化をもっと打ち出してよいのではないか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>IOT化は本市がスーパースマートシティを掲げていることもあり、施策検討にあたっての貴重な御意見として受け止めさせていただく。</li> </ul>
小関委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>20代の転出超過については、その事情が雇用や進学、都会への憧れ等多岐に渡るものであり、住生活の中で具体的に有効な施策があるのかという疑問があり、単に課題として挙げるべきか一考いただきたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅政策が主体的ではないが、本市の喫緊の課題であり、一助となればという位置付けで考えている。</li> </ul>
曾我部委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>市内の住宅ストックのうち、その4～5%が分譲マンションであり、人口では2万5千人程度居住している。一方で東京では分譲マンションの割合が30～40%を占めるが、宇都宮市でも徐々に分譲マンションは増加している。このうち、新築では、管理組合の組合員も若く、管理会社も積極的だが、高経年マンションにおいては、設備を維持するための大規模修繕等に要する費用の不足のほか、特に管理組合の役員のなり手がいない、関心が低い等の相談も多くなっており、組合員に当事者意識を持ってもらうことが課題であり、苦慮している。</li> <li>今後、法改正により、行政の指導支援が強化されることも踏まえ、行政から管理組合の意識改革等に繋がる、ある程度具体的な指針などを示してもらいたい。</li> <li>実際管理に携わる事業者の意見をよく聞いた方がよい。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・昨年度本市が実施した基礎調査において、役員のなり手がいない、マンション管理が良くわからない等を理由に関心を示さないことが多いなどの調査結果が出ており、また、国の基本方針においても、マンション管理を知り、参加することや、専門家の支援により管理適正化を図ることで、都市のスラム化を防ぐことなどが挙げられているところであり、本市においては、管理組合に対して、まずは取っ掛かりとして何をすべきかということについて、専門的な支援や、マンションに関連する団体等との連携の仕組みの構築が今後必要であると考えている。</li> </ul>
陣内座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・曾我部委員の御意見について、平成 28 年に実施された国の管理組合へのアンケート調査結果では、組合員に所在不明者等が存在すると回答した管理組合が約 14%となっており、管理適正化の前に、このような問題も見越した対応プロセスを今から考えておかないと、10~20 年後は、ますます厳しい状況になると感じており、その辺実態的にどうか伺いたい。</li> </ul>
曾我部委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まず、実態として一番大きな問題としては、管理費未納等による資金不足、もう一つは、大規模修繕や規約改定等の管理組合の意思を決定するための総会決議において、所在不明者は賛成票に加えることができないなど、臨機応変なマンション管理ができなくなり、更には管理会社の手にも負えなくなるという悪循環を目の当たりにしている。このことは、本市では今のところ多いケースではないが、今後大きな課題となっていくことを懸念している。</li> <li>・特に、所在不明者については、主に法的手段による解決方法しかなく、莫大な資金と労力もかかることから、資金力のない管理組合では対応しきれない状況にある。</li> </ul>
小池委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自治会で私共の地域は郊外にあたるが、一番の問題は空き家・空き地、というより、荒れ家・荒れ地が増加している。</li> <li>・相続税対策なのか、更地は開発のため直ぐに売れるし、そこにアパートを建てれば直ぐに満室となっている一方で、築古アパートは空き室が目立っており、将来的にどのように取り組んでいくべきか、どの地域にもある課題と感じている。</li> </ul>
陣内座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・御意見として承る。</li> </ul>
平山委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・NCC 拠点への定住の促進に寄与する定住人口は令和 2~3 年竣工の新規分譲マンションが寄与しているのでは。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅取得補助の実績は、過半が戸建てであり、本市においては、マンションも増加してはいるが、依然として戸建てが多い状況である。</li> </ul>
深川委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・女性が住みたくない街の観点の一つとして、医療インフラも重要なエッセンスであり、市外在住者の私が住んでいる街でも、婦人科が無いという理由で近隣の小さな町へ転出するといったケースもあり、人口減少から経済縮小に繋がる課題として認識している。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎調査における市民ニーズでも医療施設への近さなどが挙がっており、NCC の形成に向け、居住誘導と併せて生活利便施設等の誘導も図っており、今後もこういった課題についても取り組んでいきたいと考えている。</li> </ul>
山崎委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅ストックの供給過剰や、環境負荷の少ない持続可能な住まいづくり、既存住宅市場の活性化について、空き家を流通できるもの・できないものに区別して、それぞれをどうするか整理すると、都市計画の在り方や、補助金等の施策利用の促進を図るうえで役に立つと思う。</li> </ul>

<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の空き家実態調査において、市内ではそのまま居住可である空き家の割合が高くなっている。また、現在、住宅改修に関する補助を実施しているが、今回の計画改定の中で、中古住宅を取得するにあたってのリフォームに関する補助など、制度の見直しを検討していこうと考えている。</li> <li>全市的には、居住可能な空き家はそのまま活用する、活用できない空き家は除却して面的整備を実施するなどの階層的かつ一体的な施策に取り組んでいるところである。</li> </ul>
<p>青木委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現場の意見として、空き家や空き地について、地主も空き地にはしたくないし、賃貸オーナーも空き室にはしておきたくないと考えている。</li> <li>分譲マンションは、土地付戸建住宅と異なり、敷地権の権利関係等、資産価値が不明瞭であることや、管理組合の合意形成や資金確保等が困難であることなどによる管理不全化を以前から懸念していた。</li> <li>賃貸マンションについても、今は賃貸住宅管理制度が変わってきているが、従来は、賃貸媒介業者が、今後の取引のことも考慮して入居後のトラブルもアフターサービスとして無償で対応してきた。</li> <li>不動産事業者で土地の所有者さえ判れば、土地活用はいくらでもできると考えているが、固定資産税の納税義務者を行政で把握しているのか、また、不動産事業者に情報公開できないものか、伺いたい。</li> </ul>
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等対策特措法に基づき、空き家・空き地の所有者は市で把握に努めているところであるが、その情報は一般には開示できないこととなっている。</li> <li>市としても管理不全空き家の納税義務者を調べて対応しているところである。</li> </ul>
<p>日向野委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>会議資料に約80%の賃貸オーナーが家賃不払等を理由に高齢者への入居拒否感有とあるが、実際は、入居者が死亡した場合や生活保護受給者の住宅扶助が終了した場合等の入居後の支援が十分でないことから、貸したくとも貸せない現状がある。</li> <li>入居後のトラブル対応や見守りサポート等の家賃補助以外の支援制度をもっと掘り下げれば、有効な施策ができると思われる。</li> <li>生活保護受給者についての賃貸オーナーの希望として、住宅扶助ではなく、市が物件を借り上げてほしいというものもある。</li> <li>賃貸住宅管理業者としては、入居中の生活に配慮を要する入居者については管理料に対する採算性が合わないことが問題点となっていると思われる。</li> </ul>
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市営住宅管理の考え方は、平成29年に基本方針として整理したが、今後、住棟の長寿命化の可否や、需要等を見極めた市営住宅の管理戸数の調整が必要と考えている。また、民間賃貸住宅を活用していくうえでは、賃貸オーナーの負担が大きいことを考慮する必要があることや、借上げ公営住宅も一つの手段であることなどが挙げられる。</li> <li>今後、市営住宅の管理戸数が減少する段階において、対応の一つとしては借上げ公営住宅の活用、また、管理戸数が流動的な局面においてはセーフティネット住宅の活用など、都度対応が必要であり、また、今後は市営住宅に限らず流動的な対応が必要であることから、賃貸住宅管理業をはじめとした関係団体のご協力を得ながら、設立を検討している居住支援協議会において、課題を一つ一つ解決できればと考えている。</li> </ul>
<p>大橋委員</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境の負荷の少ない住宅については、環境部局との調整が必要と考えるがどうか。</li> </ul>

事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市としての計画であるので、関係課と連携・調整しながら、環境に関する総合的な住宅の施策となるよう進めていきたいと考えている。</li> </ul>
佐藤委員	<ul style="list-style-type: none"> <li>・衣食住の内、住の要素である「住宅」というものは、福祉、就労、産業など、色々なことを多角的に纏めて考える必要があり、凄く大変だと思う。</li> <li>・また、最低限を維持するセーフティネットとして対応すべきか、暮らしの豊かさの向上として対応すべきかをはっきりすべき課題も多くあると思われる。例えば、マンションのスラム化についても、どちらで捉えるかによって、行政と関連団体等との連携等の対応策も大分変わってくるものと思われる。</li> <li>・自分でも調べたが、女性の異動に関しては、例えば、ケアに従事すると、看護師はほぼ女性であり、東京や埼玉等の病院が多い地域への異動が多いのではと思うところである。</li> </ul>
陣内座長	<ul style="list-style-type: none"> <li>・私から最後にまとめとして申し上げるが、まず、日本の住宅政策を振り返ると、戦前は厚生省がリーダーシップをとっていた。</li> <li>・また、戦後の住宅不足では、早急な住宅供給のため、(公営・公団・公庫の)住宅三法が施行され、その後住宅建設五箇年計画が策定されて、現在の住生活基本法に至った経緯がある。</li> <li>・佐藤先生からもご指摘があったように、住宅は多岐の分野に渡るものであり、基本的には無ければ生活が困窮する生活基盤であるという一方で、経済活性化や産業発展にも関わってくる。そうすると、住生活マスタープランも色々な分野に関わっていくことが前提とは思われるが、住まいは、実は福祉であり、よりよく生きるための生活基盤であって、住生活マスタープランにおいても、それがずれてはならないと感じている。</li> <li>・実体験で、年齢を理由に入居を拒まれ引っ越しができなかったことがあるが、そういうことのない宇都宮の住生活が出来ればと常々考えている。</li> <li>・本日は委員の皆様のそれぞれのお立場からいろいろな御意見、追加検討すべき事項等をいただいたので、それらを取捨選択しながら、事務局で検討を進めていくよう、よろしく願います。</li> </ul>
	<p style="text-align: center;">—— 終 了 ——</p>