

第1回宇治市住宅マスタープラン策定委員会（要旨）

日 時	令和8年7月22日（水）午前10時～12時
場 所	宇治市役所 8階 大会議室
出席者	（委 員）高田委員・後藤委員・三浦委員・岩森委員・野川委員・藤森委員・吉田委員・辻川委員・長澤委員・山口委員 （欠 席）なし （事務局）建設部 藤井部長・木田副部長、住宅課 岸課長・北川副課長・吉村主任・谷主任 （傍聴者）1名 （報 道）1社
議事要旨	1. 委嘱状の交付 松村市長より委員へ委嘱状を交付。 市長あいさつ 2. 委員長・副委員長の選任 宇治市住宅マスタープラン（改訂版）策定委員会設置要項第5条第2項の規定に基づき、委員の互選により、委員長に高田委員を選出、了承された。引き続き、副委員長に、高田会長が後藤委員を選出、了承された。 委員長あいさつ 3. 議事 （1）宇治市住宅マスタープランについて 資料1 事務局より、配付資料に沿って説明、質疑なし。 （2）宇治市における住環境を取り巻く現状と課題 資料2 事務局より、配付資料に沿って説明。 （委 員）令和7年の推計値において「7万5,890戸のうち耐震性がないのは1,850戸（耐震性がある割合93.8%）」とあるが、現場のイメージでは、これほど高い比率で耐震基準を満たしているとは考えられない。根拠や算出基準を教えてほしい。昭和56年以降の建物を「新耐震基準を満たしている」と認定して推計しているのだろうが、実際には昭和56年以降であっても完了検査を受けていない物件や、既存不適格物件は多数存在する。実態

	としてはもっと多いとの感覚であり、7%しか耐震性が不十分な住宅がないというのは違和感がある。 (事務局) 資料の「住宅総数」は『住宅・土地統計調査』、「耐震化の数値」は昨年度末策定の『宇治市耐震化改修促進計画』の推計値を引用している。全体割合から推計値を用いるのは一般的な算出方法であり、基本的には昭和 56 年以降を新耐震基準として扱っている。委員が指摘される「完了検査を受けていない物件」への懸念や実態との乖離については、今後の整理の参考にさせていただく。 (委員長) 住宅・土地統計調査は 5 年に 1 回のサンプリング調査であるため、どうしても数字のブレが生じる。昔は住宅事情が同じ方向に進んでいたため問題なかったが、多様化が進む現代では統計的な意味が薄れてきている側面もある。とはいえ継続調査による経年変化を見る上では意味がある。一方で、国勢調査のような悉皆（全数）調査の方が信頼性は高い。 (委 員) 槇島などでは、狭小地に家がひしめき、空き家が目立っている。最近では大きな土地を 4 つに分けたり、間口の狭い 3 階建てを建てたりするが、結果的に売れずに空き家になるケースがある。密集地解消のための「狭小地等解消推進補助金」は、隣の空き家や空き地を買い取って敷地を広げるような場合に出るのか。 また、公営住宅ストックにある「政策空き家 35 戸」とは、高齢の独居の方が亡くなり、遺品が 20 年間処分できないような部屋のことか。 (事務局) 「狭小地等解消推進補助金」は、50 平米以下の狭小地や無接道地にある空き家に対し、隣接する敷地と統合して空き家を解消し、利活用していただくための補助金である。「政策空き家」については、火災等で罹災された方の緊急的な一時入居用として、目的外使用で空けているものである。残置物の問題で対応に苦慮している部屋は確かにあるが、政策空き家 35 戸には含まれていない。 (委員長) 狭小住宅を統合する「2 戸一化」は居住水準を上げ、住環境改善に非常に有効であるためぜひ進めてほしい。地区別データを見ると、槇島では単独世帯が極端に増加している一方、六地藏とは人口減少の度合いが全く異なるなど地域差が大きい。耐震化の課題も地域によって異なるため、全市一律ではなく、地区
--	--

	別の分析に応じた政策を考えてほしい。 (委員) 空き家特措法や条例に基づく「管理不全空き家」の指導は、どの程度の強制力があり、適正管理の改善に繋がっているのか。現状は落ち着いてきているのか、対応が難しい状況なのか。 (事務局) 令和 5 年 12 月の特措法改正により、倒壊寸前の特定空き家だけでなく、その手前の「管理不全空き家」に対しても法に基づく指導・勧告が可能になった。勧告を受けると翌年の固定資産税の優遇措置（住宅用地特例）が解除されるため、所有者にはペナルティとなる。宇治市では今夏、初となる管理不全空き家の指定を行うべく事務手続きを進めている。現状として、雑草や樹木の越境に関する相談は解決しやすいが翌年以降も繰り返し発生することが多い。建物の損傷に関する相談は、解決に向け所有者の経済的負担が大きいため時間を要する。少子高齢化で空き家総数は増えており、今後も相談件数は増加していくと考えている。 (委員) 福祉を届ける前に安定した住居を提供する「ハウジングファースト」の観点から質問する。市営住宅の入居率が 92%と高い中で、火災罹災者用の「政策空き家」や既存の空き家を、居住支援法人と連携して活用していくことが今後の課題である。まずは団地別に空き家と政策空き家がどこにどれだけあるか把握したい。また、宇治市内の居住支援法人の数と状況について次回資料を用意してほしい。 (事務局) 団地別の空き家戸数と、居住支援法人の状況についての資料は次回用意する。なお、4 月 24 日現在、府下の居住支援法人は 49 団体。宇治市に所在を置くのは 1 団体のみで、宇治市を業務エリアに含むのは 11 団体である。 (委員) 「団地開発地域」はいつ頃建てられたものか。また統計上、空き家が平成 30 年から令和 5 年にかけて 200 件減っているが、流通したのか、それとも除却されたのか。また、残る 8,000 戸は「流通させたいが売れない」のか「流通させる気がない」のか、実態は把握できているか。 (事務局) 団地開発地域は、平尾台など大字で括れる一体開発エリアを想定している。空き家数の増減はサンプリング調査の推計値であり、エリアによってバラツキが出るため、200 戸の減少が確実な動きかは断定しづらい。また、流通の傾向や所有者の意向までは調査項目に含まれていないため把握できていない。
--	--

	(委 員) 自社が京都府から居住支援法人の認可を取っており、京都府や宅建協会と連携して研修等も行っている。しかし、京都市内と比べると京都府南部はまだネットワークが弱く、普及していないのが現状である。現場としてもこれからネットワークを広げていく必要があると感じている。 (委 員) 府南部・北部における居住支援法人の活動は京都市内と比較し、確かに課題がある。また、市営住宅の入居率が 9 割という状況であれば、最後の砦である市営住宅だけでなく、その前段として民間賃貸住宅ストックを居住支援法人の力を借りて活用していく方向性が重要であるとする。次回は宇治市内の民間賃貸住宅ストックや耐震化の状況も示し、公営住宅とセットで議論したい。 (委 員) 空き家特措法の対象になっていない管理不全空き家の実件数はどれくらいか。また、所有者不明であったり、連絡がつかない物件はどの程度あるのか。ポストなどのチラシは片付けられても、建物の中には手を出せず、放置すれば管理不全になっていく。それらどう対応しているのか。 (事務局) 特措法上の指定件数は現状 0 件だが、管理状況に問題があると市が認識している空き家は概ね 100 件弱ある。そのうち 10 数件は、所有者が亡くなり相続放棄されるなどして完全に連絡先がない状況である。所有者の関係者を調査し、連絡先など分かれば対応をお願いしているのが原則である。 (委 員) 町内会長としての実務感覚だが、空き家の苦情があれば町内会から市に相談し、市から所有者に連絡してもらうことで空き家の解体等が進むケースが多い。こちらでは個人情報保護の問題で所有者を追えないため、市が固定資産税の情報などを活用して間に立ってもらうことが実質的な対策になっている。 (事務局) どうしても所有者がいない物件については、「相続財産清算人制度」を活用し、昨年度 1 件申し立てを行った。制度利用にハードルはあるが、可能な範囲で対応を行っている。 (委員長) 統計上の数字と現場の感覚のズレを埋める必要がある。耐震化率や省エネ化率が上がっていても、実態として立派な日本家屋が壊され、窓の小さい、いわゆる魔法瓶住宅に建て替わっているという文化的、また居住性の問題もある。空き家調査（人が住んでいない家）と住宅調査（人が住んでいる家）の重ならない部分もあるため、実態がわかるような議論を重ねたい。
--	---

(3) 市民アンケート調査について **資料3**

事務局より、配付資料に沿って説明。

(委員長) 前回アンケートの回収率は何%だったか。我々研究者が行うアンケートでは最近2割程度が普通だが。

(事務局) 前回も2,000通配付し、有効回答数653件(回収率32.7%)。今回はQRコードも活用し、若い世代からの回収を増やしたいと考えている。

(委員) 回収「率」よりも、十分な分析ができる回答「数」が大事。分析に600通程度で十分なら2,000通配付でよいが、正確な答えを出したいなら3,000通などに増やすべきではないか。

(事務局) 前回の32.7%で一定の分析はできたと考えているが、回答率を上げる工夫はしていく。

(委員長) 層別抽出法(年代別)を行っているため、全体として3,000票集めたのと同等の分析ができる仕組みになっている。ただ、単身世代が多い地区等では回収率低下が想定されるため、地区別の分析や子育て世代のニーズ分析ができるよう頑張って集めてほしい。

(委員) 高齢化が進んでいる中、各年代へ均等に配付すると、回答率の高い高齢者ばかりから返ってくる懸念はないか。

(事務局) 前は70歳以上を一括りにしたが、今回は70代、80代以上と区分を新設する。若年層にはQRコードで回答しやすくする。年齢区分の設定は調査側の恣意性が入ることは避けつつ検討する。

(委員) 11ページもあり設問も膨大。最初の設問が「居住室の合計面積は何畳か」となっており、即答できない質問が冒頭にくると多くの人が回答をやめてしまうのではないか。設問の削減と簡易化が必要。

(委員) 「面積」は平米ではなくLDKなどで答えやすくすべき。「建て替え時期」の「2～3年以内」「4～5年以内」は細かすぎる。また「転居先」の選択肢に大阪府があつて滋賀県がない。教育環境等の理由で滋賀へ転居するニーズも高いので違和感がある。「長屋建て」の設問に「その他」がない点や、回答者の「プロフィール(年齢等)」を最後に持ってくる構成も違和感があり、修正が必要ではないか。

(委員) 空き家対策等の「補助金についてどう感じるか」という設問が

	あるが、大半の市民は制度自体を知らないのではないか。 (事務局) 前回調査との比較を前提としているため変えづらい部分はあるが、いただいた意見を踏まえて再検討する。面積の簡易化、選択肢の見直し(滋賀県の追加等)、属性設問を冒頭に配置するなどを検討する。補助金については「知っているか」の選択肢を追加し、QRコードで市のHPへ誘導するなどの宣伝を兼ねた工夫をしたい。 (委員長) アンケートについては、会議後でも事務局に意見を伝えてほしい。国の調査(国勢調査等)との比較も考慮しつつ、可能な範囲で修正をお願いする。 (4) その他意見交換 (委員) 今回の改訂にあたり、前回のプランから10年を振り返って「何が充実して良かったのか」「何がニーズとズレていたのか」「課題があって実現できなかったことは何か」など、事務局として次期プランにかける思いを次回では示してほしい。 (事務局) これまでの取り組みの振り返りと現状の課題整理は必要だと考えている。今回いただいた「空き家問題」「統計の取り方」などの意見もしっかり課題として受け止め、次回のアンケート結果の報告等と併せて、基本方針や目標について提示させていただきたい。 (委員長) マスタープランは過去からの積み上げであるため、前回の施策評価を含めて整理して次回の議論に繋げてほしい。 4. 閉会
--	--