

## 仙台市住生活基本計画（中間案）に対する 意見の概要と本市の考え方について

### ○意見の概要と本市の考え方

※文中に記載のあるページ番号は、中間案のページ番号です。

#### （1）計画の位置づけに関する意見について（1件）

No.	意見の概要	本市の考え方
1	本格的な人口減少と高齢化社会が始まりつつある中で、第1章「住生活基本計画の位置づけ」(P2)に述べられていることはほぼ妥当であると考えます。	第1章「住生活基本計画の位置づけ」(P2)に記載のとおり、今後の様々な社会情勢の変化にも柔軟に対応しながら、本計画に基づき住宅政策を総合的かつ計画的に推進してまいります。

#### （2）住宅の基本性能の向上に関する意見について（1件）

No.	意見の概要	本市の考え方
2	住まいの基本性能（断熱気密性能）を上げることが、エネルギーに依存しない持続可能な住まい環境を形成し、普遍的な次世代に継承されるストックとなる。また、設計者や施工者の正しい知識や技術が必須であり、地元優良工務店が縮退する住宅産業を生き抜く技術としても、基本性能の向上は技術の継承と雇用の確保が可能である。 住まいの基本性能の向上は、住生活基本計画を実現するためには不可欠である。具体的な数値は今後議論が必要と思うが、幸町南小学校の断熱改修実証実験のように、公営住宅もモデル的に断熱改修を行い、性能値と冷暖房費のシミュレーションを行うことで、議論も深まると思う。また、公営住宅の断熱改修は入居者に快適性と共に冷暖房費の軽減をもたらすため、シミュレーション結果を基に家賃の見直し（軽減費等上乘せ）が可能となる。 健康で快適であり、地球と財布に優しい住まい環境の普及を、仙台市が他の行政に先駆けて示していただきたい。	住宅の断熱気密性能向上は、将来にわたり健康で快適に住み続けるうえで、更に、住宅を次世代に継承する良質な資産とするためにも重要と考えており、本計画において、住まいの環境負荷の低減を推進施策としたところです。 市営住宅の断熱性能については、現在、新築の場合は一定の断熱性能を確保することとしておりますが、断熱性能が低い既存の市営住宅における改修の在り方については、ご意見を関係課と情報共有のうえ、今後の検討事項といたします。

#### （3）分譲マンションの適正な維持管理に関する意見について（5件）

No.	意見の概要	本市の考え方
3	高経年マンションの増加、老朽化、管理組合の担い手不足が見込まれることから、国はマンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法を改正し令和4年に施行されることになった。この中で地方公共団体はマンション管理の適正化を推進する計画を策定し、適切な管理計画を有するマンションを認定することとなった。今回の計画にマンション防災マニュアル作成支援専門家派遣、管理組合活動の支援に加え、法改正に伴う取り組みが付け加えられたことは時宜を得たものと考えます。	本市では相談会開催や専門家派遣等によってマンション管理組合の活動を支援しているところです。今後共これらの取り組みを継続するとともに、法改正により、市がマンション管理適正化推進計画を策定することや、適切な管理計画を持つマンションを認定できるようになることから、これらの新たな制度にも積極的に取り組むことで、マンションの適正な維持管理の促進に努めてまいります。

4	<p>分譲マンションに関する取り組みは、市のいくつかの部局（危機管理室、市民局協働まちづくり推進部、都市整備局、各区役所まちづくり推進部など）に横断的に関わっている。住宅ストックの質の向上・適正な維持管理の面からは管理組合や、居住者・近隣住民とのコミュニティや防災などの面からは町内会・自治会と異なる組織が関係する。これらの相違を踏まえた上で、各部局の縦割りを超え、積極的に協働した取り組みが求められると考える。</p>	<p>本市では、これまでも分譲マンションに関して、耐震化支援や地域防災活動の啓発、町内会加入の呼び掛け、各種ハザードマップの情報発信など、ハード、ソフトの両面で様々な部局が連携して取り組んでいるところであり、今後とも庁内連携のもと、各種取り組みを進めてまいります。</p>
5	<p>分譲マンションについては、高経年マンションの増加と高齢化による担い手不足が問題となっている。マンション管理の主体は区分所有者・管理組合にあり、管理組合が専門家の支援を受けることに加え、管理不全に陥らないため、同様の条件にあるマンション管理組合同士の間で経験交流から学ぶことも有意義と考える。マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎが開催するマンション管理基礎セミナーの交流会もその一つの場と考えられるが、参加者が限られることやテーマが広がりすぎるなど限界がある。諸団体の協力を得ながら、これらの機会を拡大・充実することも考慮すべきと考える。</p>	<p>本市では、マンション関係団体、行政等で構成されるマンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎを運営し、管理組合によるマンションの適正な管理運営や管理組合同士の交流を支援しております。マンション管理基礎セミナーにおける管理交流会は、その取り組みの一つであり、交流会のテーマの設定や参加人数、広報のあり方等については、ネットワーク構成員のご意見をいただきながら検討いたします。</p>
6	<p>建築基準法の改正により共用部分の床面積を一定の条件のもとで容積率から除いて算定できるようになったが、固定資産税では除かれていない。一部の自治体で集会室などの固定資産税を減額している例がある。戸建住宅と比較すると償却率の差もあり、固定資産税の負担が大きいことが以前より指摘されており、区分所有者は不合理な負担をしていると思われる。分譲マンションの良好な住環境を維持し適切な維持管理のために、例えば一般街灯同様に、共用部分における照明設備及び電気使用料金への補助など、既存の補助制度をさらに充実させる方向性を本計画に盛り込むことを強く希望する。</p>	<p>マンション共用部にある照明設備は、専らマンション居住者のために設けられたものであり、市道の街灯とは性質が異なることから補助制度を設ける予定はございません。ご紹介いただいた他自治体における固定資産税の扱いについては、関係課と情報を共有してまいります。</p>
7	<p>住まいに占める分譲マンションの割合や、本計画における内容より、計画策定と実施にあたっては、分譲マンション管理組合・区分所有者の意向・意見が反映される場が必要と考える。</p>	<p>本計画につきましては、仙台市マンション管理実態調査の結果や、これまでの管理組合活動支援で得た知見、マンション管理に関する専門家のご意見を基に検討を進めており、更にパブリックコメントを通じて、管理組合や区分所有者を含む様々な方からご意見を伺ったうえで策定することとしております。</p>

(4) 住宅セーフティネットに関する意見について (2件)

No.	意見の概要	本市の考え方
8	<p>施策の方向性 (4) 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上 (P30) の推進施策に「居住支援協議会の設置の検討」を追加してほしい。 居住支援にかかる課題や取り組みは、地域事情によって異なるため、きめ細やかな施策を推進するため、仙台市にも居住支援協議会を設置することが必要である。</p>	<p>現在、宮城県居住支援協議会に「仙台市をモデルとした居住支援に関するワーキンググループ」を設け、本市の地域事情を踏まえ、住宅セーフティネットに関する課題の把握や有効な施策の検討を行っており、引き続きこの枠組みを活用し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に向けた取り組みを進めてまいります。</p>

9	<p>市営住宅や民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上は大変すばらしい取り組みと考える。以前、民間賃貸住宅の火事で焼け出された車いす入居者の受け入れを市営住宅から断られたことがあり、緊急時にはセーフハウスの役割を期待する。</p>	<p>本市では公営住宅と民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネット構築を目指しており、本計画に基づき、誰もが安心して暮らすことが出来る多様な住まい・住まい方の実現に向け、取り組んでまいります。また、市営住宅はセーフハウスの役割の一役を担うべき存在であり、これまでも災害発生により住居を失った方には、公募による入居募集に支障のない範囲で一時的な提供も行ってきており、引き続き、空き住戸の活用等により出来る限り速やかな対応に努めてまいりたいと考えております。</p>
---	--	---

(5) 高齢者の住まい施策に関する意見について (6件)

No.	意見の概要	本市の考え方
10	<p>施策の方向性 (6) 高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備の推進施策「高齢者等の住まいの選択肢の充実」(P34)の名称を「高齢者等の住まいについての選択肢の情報発信と基準緩和による供給推進」に変更してほしい。</p> <p>この施策の「新規メダマ施策」は、面積基準の緩和による既存の民間賃貸住宅の空き室を活用したサービス付き高齢者向け住宅の供給の推進と考える。これにより、集合住宅の空き家問題の解決と、一種の住宅セーフティネット施策がこれまで以上に図られるといえる。</p> <p>他方で、現在、高齢者向け住まいのメニューが複数用意されている中で、自身の生活環境に適合する安心して居住できる住まいを選択することが可能な情報選択にありつけられるよう、情報の提供、発信は重要な施策である。</p> <p>そのため、「情報発信」と「基準緩和による供給推進」に区分の上、新規施策として位置づけることを提案する。</p> <p>本来、これらの施策はそれぞれ個別に記載される方が、より効果があると思う。</p>	<p>推進施策の名称変更に係るご提案につきまして、当該推進施策「高齢者等の住まいの選択肢の充実」は、今回登録基準の緩和を検討しているサービス付き高齢者向け住宅のみならず、持家や民間賃貸住宅、市営住宅、介護保険施設などから、高齢者が、お一人お一人の価値観や心身の状況に応じて選択できる環境づくりを推進するものであることから、施策名称については現行案のとおりとさせていただきます。</p> <p>なお、「情報発信」につきましては、高齢者の住まいに限らず、全ての世代の住まいに係る重要施策と考えており、第5章「計画の推進に向けて」に記載しているところでございますが、ご意見を踏まえ、当該推進施策内におきましても、あらためて情報発信の取り組みについて追記いたします。</p>
11	<p>高齢者という表現でひとくくりにしない方が良い。現在、老人ホームや介護系のサービス付き高齢者向け住宅が流行るのは、建物がバリアフリー対応で、介護等への対応も厚く、高齢や病気を理由に入居を断らないからであり、むしろ積極的にそのような高齢者の受け入れをしているためである。今回のサービス付き高齢者向け住宅の基準の緩和は、民間賃貸住宅の空き室活用や事業者の人件費負担軽減により「低廉なサービス付き高齢者向け住宅」が供給されることを目的としており、民間賃貸住宅では改装でできるバリアフリー化等は限られること、また介護等を要する高齢者を受け入れるものとは違うと考える。そこで、高齢者の中でも「介護等を必要としない、もしくは元気な単身高齢者に安い住宅を提供すること」等明記すると良いのではないかと。</p>	<p>現在、市内サービス付き高齢者向け住宅の大部分は、食事や介護等のサービスが充実している一方で、自立した生活を送りたい高齢者にとっては、そのサービス費用が負担となっております。また、高齢者が賃貸住宅に入居する場合には、孤独死等への不安からオーナーが入居を敬遠するケースも見受けられることから、自立した生活を送ることのできる高齢者の住まいの選択肢として、既存の賃貸住宅を活用した、低廉なサービス付き高齢者向け住宅の供給を図ることを目的とし、登録基準の緩和を検討したものです。いただいたご意見を踏まえ、今回緩和する目的の対象を追記いたします。</p>

12	サービス付き高齢者向け住宅の中でも、登録基準の緩和で民間賃貸住宅を活用する、例えば「簡易サービス付き高齢者向け住宅（簡易サ高住）」という、新たなカテゴリーを創設してはどうか。	登録基準緩和の趣旨はご意見のとおりですが、サービス付き高齢者向け住宅は、全国的にもほとんど事例は無いものの、その制度上、民間賃貸住宅の活用が想定されており、新たなカテゴリーを設けるべきではないと考えております。
13	サービス付き高齢者向け住宅の登録基準については、さらなる緩和が必要と考える。介護等を必要としない、もしくは元気な単身高齢者は、状況把握・生活相談サービスは必要でも、そのサービスの基準は今以上に緩和しないと低廉なものにはならず、また重いサービスは必要ないと考える。例えば、緊急通報装置や常駐的訪問ではなく、新聞やお弁当、ヤクルトなどの宅配等、現在ある見守り協定等によるサービスで状況把握をしてはどうか。また生活相談業務は、生活周辺で事業（不動産管理、銀行や郵便局、健康、介護など）を担当している企業に代行させるなど、人に依存せずに対応する。民間賃貸住宅活用の場合は、サ高住のように1棟ではなく部屋単位の「点」の管理となるため、このような工夫で低廉にしていくことが必要である。	高齢者の居住の安定確保に関する法律において、市町村がサービス付き高齢者向け住宅の登録基準を一定程度緩和することは認められておりますが、ご提案の内容は、サービス付き高齢者向け住宅制度の根幹である「資格を持ったサービス提供者が入居者の安否確認を能動的に行うこと」を変更するものであり、市町村による緩和は難しいものと考えております。一方、ご提案の内容は、既存民間サービスを活かした低廉なサービス提供の可能性を示唆するものであり、単身高齢者の民間賃貸住宅入居の円滑化等は極めて有効と考えられることから、今後の取り組みの参考とさせていただきます。
14	介護ではなく、元気をいかに持続させるかが一番である。ハードよりもソフトの充実に注力をしていただきたいと考えるが、それではケアマネ等の資格だけでは事足りず、高齢期の生活を支えるため、総合的な知見を有する人、生活のコーディネーターのような新資格の創出や育成も必要と思う。	高齢者が豊かな生活を送るためには、ソフトの充実が必要であると考えており、いただいたご意見につきましては、関係課と共有のうえ、今後の取り組みの参考とさせていただきます。
15	今後、高齢者が増え分譲マンションも空き家が増えることが懸念されるが、「高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備」の点から、既存の分譲マンションを介護機能サービスが提供できる住まいとして活用できる制度設計などの検討も、サービス付き高齢者向け住宅等を視野に是非進めてほしい。	既存分譲マンションにつきましても、各種建築規制や管理規約等において支障が無ければ、サービス付き高齢者向け住宅として活用することが可能ですので、ご相談いただきたいと思います。【窓口：都市整備局住宅政策課】

(6) 空き家等対策に関する意見について (1件)

No.	意見の概要	本市の考え方
16	施策の方向性 (7) 住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成の推進施策「空き家対策の推進」(P38)について、空き家等対策特別措置法の施行に伴う指導等にかかる施策案内の掲載をしてほしい。仙台市では、既に空き家等対策特別措置法に基づく施策を実施していることに照らし、この法に基づく空き家の解体等市民の自主的な取り組みを促す指導等についても明記することを提案する。	本市の空き家等対策は平成29年に策定した「仙台市空き家等対策計画」に基づき具体的な施策展開を図っております。同計画は来年度に改訂を控えており、具体的な施策についても議論されることから、今回、住生活基本計画におきましては個別の施策まで掲載しておりません。「仙台市空き家等対策計画」に基づく各種施策と連携しながら取り組んでいくことから、P39重点的な取り組み内「管理不十分な空き家等対策の促進」におきまして、「仙台市空き家等対策計画に基づき、」を追記いたします。

(7) 地域活性化・まちづくりに関する意見について (3件)

No.	意見の概要	本市の考え方
17	<p>保健師の資格を取得している一般市民を、地域のつながりを広めて良くする、コミュニティづくりに生かすのが良い。例えば、「地域の支え合い活動の推進」などは、県的生活支援コーディネーター養成研修修了者等が地域で活躍するよう、保健師が間に入ってつなぎ、「魅力的」な街をつくっていくべき。</p>	<p>地域住民の支え合い活動やコミュニティの形成につきましては、住民や民間事業者、NPO等、地域に関わる様々な主体が連携・協力していくことが必要と考えています。</p> <p>また、地域が抱える課題も多様であるため、特に各専門分野の関係団体等には、専門的な知識や技術を活かし、地域課題を解決するコーディネーターとしての役割を期待しており、連携しながら個々の地域特性に応じたまちづくりを進めてまいりたいと考えております。</p> <p>今後、魅力的なまちづくりを進めるにあたり、いただいたご意見を参考とさせていただきます。</p>
18	<p>地域と行政の橋渡し役は、町内会長・副会長ではなく、県や市が持つリストに掲載されている人にコーディネーター役になってもらうのが良い。</p>	<p>造成から年月が経過した住宅団地の活性化については、ご意見のとおり、円滑な世代交代が不可欠と考えており、本計画に、若年・子育て世帯の既存住宅等への円滑な住み替え支援や、管理不十分な空家等対策、良好な住環境形成等について記載しているところでございます。</p> <p>私道補修補助制度及び住宅団地の公道化に係るご意見につきましては、関係課で共有のうえ、今後の参考とさせていただきます。</p>
19	<p>古い団地に開発地主名義の私道がある場合は、建築には地主の承諾が必要であるため、若い人から敬遠され売却が困難になっており、流通市場を小さくしている。また当初の購入者が亡くなり、相続人が増加しており、その多くが不在地主である。私道補修補助制度はあるが、空き家が多く、主導者が不在であるなど課題があるため利用は難しい。住民の多くは高齢者で、住宅の売却資金で施設に入りたいと考えているが、売却が困難となっている。地主や住民の総意があれば、古い団地の公道化をしてほしい。環境悪化や高齢者の余生を豊かにするため、若い人も安心して買えるようにし、住民の世代交代を円滑にし団地の活性化に寄与してほしい。</p>	<p>造成から年月が経過した住宅団地の活性化については、ご意見のとおり、円滑な世代交代が不可欠と考えており、本計画に、若年・子育て世帯の既存住宅等への円滑な住み替え支援や、管理不十分な空家等対策、良好な住環境形成等について記載しているところでございます。</p> <p>私道補修補助制度及び住宅団地の公道化に係るご意見につきましては、関係課で共有のうえ、今後の参考とさせていただきます。</p>