

## 第 4 回 仙台市住生活基本計画検討委員会 議事録

日 時：令和2年10月23日（金）9：30～11：30

会 場：仙台市役所本庁舎 2階 第1委員会室

出席委員：福屋 粧子委員長

巖 爽副委員長

井上 健一委員

佐々木 篤委員

佐々木 綾子委員

笹本 剛委員

佐藤 俊宏委員

高橋 悦子委員

### 次第

1. 開会
2. 挨拶
3. 議題「仙台市住生活基本計画中間案（素案）について」
4. その他
5. 閉会

#### 1. 開会

##### ○事務局(住宅政策課)

只今より、第4回仙台市住生活基本計画検討委員会を開催いたします。

- ・新型コロナウイルス感染症対策への対応について、説明。

#### 2. 挨拶

##### ○事務局(住宅政策部長)より挨拶

#### 3. 議題 「仙台市住生活基本計画中間案（素案）について」

##### ○事務局(住宅政策課)

- ・資料1～4について、説明。

(委員より質疑・意見等)

##### ○井上 健一委員

2点ほど述べさせていただきます。1つ目は、新たな取り組みが2つ記載されておりますが、そのうちの1つの「子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援」についてございま

す。様々な施策の方向性に関係していて、広範な取り組みであると認識しております。施策の方向性の(3)、(5)、(8)に関係しており、現状の文言では、「子育て世帯を中心とする若年世代を対象として、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します」と記載されていますが、市民の方には、目的が分かりづらいのではと感じております。文章について、例えば、「子育て世帯等と若年世帯を対象にして既存住宅との住み替えを促し」の後に、それぞれ(3)、(5)、(8)の狙いをしっかりと書き込んだ方が良いと感じております。

(3)については、既存住宅の循環に向けた施策の検討を行うということ。(5)については、多様な住まい・住まい方に向けた施策の検討を行いますということ。(8)については、地域の多世代の居住の実現に向けた施策の検討を行いますということ。全体を通して見ると、理解できるのですが、ここの文章だけを見られる方や施策だけを見られる方もいらっしゃると思いますので、施策に対する狙いをしっかりと書き込んだ方が、より理解も深まるのではないかと感じております。

2つ目は、施策の方向性(7)についてでございます。良好な住環境の形成の推進ということで、現状では、「地区の特性に応じた建築物の敷地のルールを定めた地区計画を策定することで良好な市街地環境の形成を図ります」と記載されております。この内容については、間違いではなく、よろしいと思いますが、私は、今年度から仙台市住生活基本計画検討委員会に参加していますが、前年度の検討委員会での議論や、様々なところからの意見によりますと、特に高経年団地、郊外の1960年代から1970年代に建設された団地の再生や空き家の増加のような問題については、過去に作成した地区計画の制限によって、若い世代の円滑な住み替えが進まないといったところも1面にあるのではないかと話もございます。従いまして、この文案だけでは、地区計画を策定して良好な市街地環境の形成を図るところで終わってしまっているのですが、例えば、「良好な市街地環境の形成を図るとともに、高経年住宅団地等の策定から長期間経過した計画については、多様な世代の入居を促すため、柔軟に見直しを行います」と、計画を策定して終わりということではなく、時代に応じて見直しを行うという姿勢も盛り込んでいく記載も必要ではないかと感じております。

#### ○福屋 粧子委員長

1つ目の子育て住み替え支援について、目的をきちんと記載した方が良いというご意見は、具体的には何ページの修正でしょうか。

#### ○井上 健一委員

(3)については、29ページに子育て世帯等の既存住宅への住み替え支援という記載があります。その文案に、既存の戸建て住宅等への住み替えを促し、ここでは既存住宅が循環される環境づくりを進めます、であったり、その施策の検討を行いますという文言を付け加えれば良いのではないかと意見です。

(5)、(8)につきましても、同様の文案が記載されていますので、「住み替えを促進する方

策について検討します。」という箇所については、「住み替えを促進し」又は「促し」、(5)であれば、多様な住まい・住まい方についての方針を、(8)であれば、地域の多世代居住という要素について施策を検討するという文言を入れてはいかがかという意見でございます。

#### ○福屋 粧子委員長

29, 33 ページ等で同じ解説になっていることについて、施策の方向性を踏まえて、もう少し追記できるのではないかということによろしいですね。今のご意見につきましては、事務局に修正案を作成していただき、委員にお示ししていただきたいと思っております。

続いて、地区計画に関するご意見につきましては、見直すとする、(7)の39ページの4つ目でしょうか。形成を図るだけではなく、今維持管理が問題になっている中で、時代に応じた計画の見直しも含めた方がよろしいのではないかと。委員の先生方も同意なさる方も多いのではないかと思います、いかがでしょうか。

#### ○各委員同意

#### ○福屋 粧子委員長

では、ご意見いただいた文言も加えるということをお願いいたします。

#### ○佐々木 篤委員

非常にきちんと作り込まれて、大変読み応えのある、そんな計画案だったと思います。

1つ目は、基本理念と基本目標・方針についてでございます。これまでの議論を踏まえて、非常に的確に表現されていると思うのですが、今後10年間の長期的な計画であることを踏まえると、現在のタイムリーな話題に合わせるものが的確であるかは不明なのですが、その影響をどれくらい考慮しなければいけないのかという事はあると思っております。個人的には、これからの10年間は、非常に社会的・経済的には厳しい状態になるのではないかと感じております。仕事の関係上、経営のお手伝い的なこともさせていただいておりますが、これから色々と問題が出て来るところもたくさんあると思っております。様々な店舗や会社であったり、あるいは復興事業が終わった後の産業では、大きくなった分元に戻った状況にあるとか、色々な観点で、経済的には厳しくなるであろうと。それに加えて、新型コロナウイルスでの移動制限ですとか。コロナが治まったからといって、元の状態に戻るかというと、そうではなくて、第2、第3であったり、行動変異であったり、色々な事が起きてくるのではと予想される中で、これからの時代に求められるのは、「安心」であると感じています。

今回の計画では、多面的な角度から分析し、まとめていただいておりますが、重点の置き方としては、安心に関連し、「安心して暮らせるまちである仙台」ということであったり、安心して暮らすためのサポートや住環境であるとか。特に子育て世代については、仙台では、共働き世帯率が非常に増加しており、全国と同様で、5割を超えて久しく、ずっと増加傾向

にあります。そのような住み方、住まいの方々が、特に安心して暮らせるような対応が、これからの10年間で特に重要なのではないかと感じております。

2つ目は、18ページの住環境の視点についてでございます。住民同士の支え合いや地域コミュニティの力など町内会の運営ということ为例に挙げると、主に活動されている世代が、70代や80代ということで、専門性が高いような活動をする際には、町内会の方だけでは大変だと思います。計画に記載されている「民間事業者やNPO等の多様な主体が協働し」という箇所について、NPO、あるいは民間事業者を利用した際に掛かる費用などの補助制度であったり、事例を広めていくことも大事なのではないかと感じております。

3つ目は、19ページの施策の方向性(2)についてでございます。住宅の適正な維持管理・更新の促進ということで、インスペクションについては、リフォーム団体等、推進して久しいのですが、住宅の補修履歴を残すということも、最近の話題として出てきているので、入れ込むことも検討していただけないでしょうか。

4つ目は、27ページの重点的な取り組みについての感想でございます。リフォームと長期優良住宅計画と分譲マンションとありますが、戸建ての取り組み項目がもう少しあっても良いのではないかと感じました。

30,31ページについては、感想でございますが、民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上で、障害者の方々の入居促進について、実は宅建協会など団体等でも取り組んでいこうということで、勉強会も開催しております。最先端でやられている事業者にお話を伺った時に、福祉分野との連携が重要で、そこの連携を良く理解されていない不動産大家が非常に多いという印象がございました。入居後の対応がより円滑にいくような事例であったり、そのような事についての周知徹底は、非常に大事なポイントになるのではないかと思います。

また、32,33ページについてでございますが、参考資料に次期生活基本計画全国計画の検討状況の資料がございますね。参考資料の1枚目(1)の①子供を産み、育てやすい子育て住まいの実現のところの具体的施策のイメージということで、「子育て支援施設やコワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備」とか「空き家を活用した住宅地への子育て支援施設やコワーキングスペース等の設置」とか「親子のふれあいや家事負担の軽減、在宅勤務との両立に資するリフォームの実施」であるとか、こういったものはすごく良いイメージがあると思えました。子育て世代やシングルマザーの方々等に対して就業機会を広げることが、在宅や自宅近くで、パソコンを使用した仕事を中心になるのかもしれないですが、そのようなスペースの確保は、非常に大事であると思えます。同じく、参考資料の3枚目の⑫の新技术の活用や柔軟な働き方による新しい住み方の実現というところの具体的施策のイメージについて、似たような項目ですが、「コワーキングスペース等を併設する公的賃貸住宅の整備等」がございまして、賃貸管理会社さん等、不動産業界でもそのような設備の充実、新しい設備の活用によって、業務効率のアップや入居者の安全確保が、進みつつあると感じております。今後10年間で様変わりしていくのではないかと感じております。

ので、1つの流れとして、どこかに参考程度に入れていただけると良いのかなと思いました。

最後に、成果指標一覧についてでございます。成果指標の項目の設定の仕方というのは、難しいと思いますが、(4)の重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上というところで「市営住宅の管理戸数に対する入居戸数の割合」は、施策のメインになるのでしょうか。場合によっては、いくつかの施策に対して達成度の項目があっても良いのかなと思いました。

#### ○福屋 粧子委員長

佐々木委員からの、計画に追記した方がよいのではと思われる内容は、19ページの施策の方向性のところで、インスペクションだけではなく、更新履歴の記録というような文言を足しても良いのではないかというご意見でしょうか。施策に入っていないと実感しづらいのかなと思うのですが、事務局としては、いかがでしょうか。

#### ○事務局(住宅政策課)

今のご意見は、例えば長期優良住宅や住宅性能評価と非常に関連する、住宅履歴を残すことで良いストックにしておくというものと思われまので、どのような書き方ができるのか、検討させていただき、次回、お示しさせていただければと思います。

#### ○福屋 粧子委員長

事務局にご検討いただきたいと思います。

もう1つは、成果指標の在り方の話で、ここは確かに難しいと思っておりますが、現在の案では、施策の方向性に対して1つというので作成しているので、1つの施策にだけ2つ設定するというのもなかなか難しいのではという気もしております。

(4)については、現状値と目標値はあるのですがけれども、経年変化は出ていないですし、そもそも、施策のメインにこれが合致するかということについては、少し議論が必要ではと思います。今すぐにとりよりは、より適切なものにチューニングしていく方が良いのかなと思いますが、いかがでしょうか。

#### ○佐藤 俊宏委員

佐々木委員に発言いただいた市営住宅についてですが、市営住宅は、各地域に点在していて、入居希望者が多いところと少ないところがありまして、100%になることが必ずしもこの成果指標に当てはまるのかは少し微妙なところではないかなと感じております。他にも良い案がありましたら良いのですが、生活困窮者のための住まいの確保支援という取り組みが有りますが、住宅の確保支援をすることが成果指標になるというのもどうかと感じており、事務局に少し検討していただいた方が良いのかなと私は思っていました。

### ○事務局(住宅政策課)

成果指標については、非常に悩んでおりました。今回のお示ししました成果指標一覧を見ていただいて分かるように、ほとんど、民間がどこまで対応できるのという成果指標になっております。唯一、行政ができるというのは、市営住宅でありまして、行政としても民間だけの計画にしたいくないというのをございまして、行政ができることをということで、市営住宅と考えておりました。

今、佐藤委員からご意見いただいた生活困窮者のための住まいの確保支援につきまして、ホームレスの支援でございまして、これの定量的な目標、定性的な目標というのは、なかなか難しく、定量的でかつ行政が外にお示しできるというもので、市営住宅としているところでございまして。生活困窮者のための住まいの確保支援、それから生活保護受給者の住宅扶助については、同時並行で福祉の方の計画で進んでおります。そちらの計画を見ながら、再度、検討したいと思っており、その上で次回お示しさせていただきたいと思っております。

### ○福屋 粧子委員長

こちら事務局にご検討いただきたいと思います。

### ○巖 爽副委員長

今のお話に関連していることで、民間賃貸住宅は老朽化していたり、住民関係が複雑だったり、大家さんも頭を抱えているような話は耳にしております。公的セーフティネットだけで抱えこまずに、民間の資源を活用していくような、全体的なセーフティネットの形成ということがあっても良いのではと感じておりました。今回の計画で、どこまで反映できるかわからないのですが、場合によっては、今ある公営住宅について、場所の利便性が悪いところや、人気のないところは、建て替えはせずに、その量を便利な場所の民間の賃貸住宅を買い取ることでカバーできないでしょうか。そういった方策も視野に入れても良いのではないかなと思っております。この計画にどういう方向性で取り組むのかというのは、検討が必要かもしれません。

### ○福屋 粧子委員長

セーフティネットに関する取り組みについては、比較的新しいもしくは今後必要な取り組みが多く、この計画のポイントだと思います。10年の計画期間の中で、こういう取り組みもやってはどうかという頭出しとして記載することもご検討ください。

### ○佐々木 綾子委員

前回の意見を反映していただき、感謝します。充実した計画の内容であると感じております。私の方から3つほどお話をさせていただきたいと思っております。

1つ目は、基本目標の3についてでございます。18ページに多世代・多様な人がかかわり

共生する地域特性を生かした住環境の形成と記載されており、共生・協働ということが基本目標の1つとして、大きく取り上げているところですが、資料2を見ますと、施策の方向性(7)は、全部継続の取り組みで黒丸となっており、施策の方向性(8)では、二重丸は子育て世帯での記載がありました。他は継続という形で、継続は必要なこととは思われますが、基本目標を大切にしていくなかで、強化して拡充する取り組みというものも、何かないのだろうかと考えていたところがございます。これからは、民間と共生・協働して、新しい課題やものを作っていくということが必要になってくると思います。私個人としましては、施策の方向性(8)の区民協働まちづくり事業や市民協働事業提案制度などを更に強化することで、民間の知恵が上がってきて、市と一緒に解決していくということがより促進されるのではないのかと思っております。今、我々が見えている問題以外のことも、これからこの10年で出てくると思われますので、民間と行政と一緒に新しい時代を築いていくということで、この取り組みが深まると共生社会も更に促されていくと感じております。

2つ目は、質問でございます。成果指標の資料4について、施策の方向性(2)で目標値が概ね解消という記載がありますが、この数値については、今後、掲載されるということでしょうか。

#### ○事務局(住宅政策課)

こちらは、数値を0にするという事ではなく、概ね解消するという目標にしたいと考えておりました。

#### ○佐々木 綾子委員

計画に掲載されているSDGsについて、印刷の問題もあると思われていますが、見えづらいページもございます。この計画は、多様な多世代の方々にご覧になっていただくとおられますので、もう少し見やすくしていただくと良いのかと感じました。

最後に、成果指標についてでございます。数値として表すことは、難しい部分があるかなと思うのですが、昨今、社会的インパクト評価の方でも、最初は定量的ということが謳われていたのですが、定量的なものだけを求めるがために大事なものを忘れているのではないかということで、世界的にも定性的な社会的インパクトというところで、大事にしましょうという流れもあります。数値化できないところについては、言葉や表現で明記できれば、納得できるものになるのではないかと感じました。

#### ○福屋 粧子委員長

施策の方向性の(7),(8)について、継続としての記載にとどまらず、強化・拡充しても良い部分もあるのではないかとご指摘です。どれも力を入れていくと思われていますが、10年間の間に、特に拡充する可能性が有りそうだというのが、関連部局とのお話の中であれば安心かなと思えますが、いかがでしょうか。

### ○事務局(住宅政策課)

継続、強化する取り組みの分け方について、先ほどご紹介ありました区民協働まちづくり事業ですとか、市民協働事業提案制度は、バージョンアップもしていくかもしれませんが、敢えて厳しめに黒丸にしているというのをまずご理解いただきたいと思います。こちらの表現につきましては、改めて担当部局と調整させていただければと思っております。

SDGsの図についても、反映したいと思います。

### ○福屋 粧子委員長

SDGsの図の修正と合わせて、横書きの表と縦書きの表も混在しているので、資料内で見やすいようにしていただければと思います。

### ○高橋 悦子委員

先ほどの発言でありました長期修繕計画につきましては、概ね解消という表現が望ましいと思います。長期修繕計画に合わせて修繕積立金を積み立てるのですが、この積立方式に均等積立と段階的に積立金が上がっていくシステムがあります。最初に提供いただいた資料「仙台市における住宅事情等に関する現状分析」の26ページに長期修繕計画のないマンションが77棟とありました。また、修繕積立金が5,000円というところも79棟あるのですね。修繕積立金5,000円以下は全部旧耐震かというところではなくて、実は旧耐震が29に対して新耐震25年未満のところは32、25年未満のところが多いのですね。それは、最初にマンションに入居しやすくしており、修繕積立金を4,000～5,000円に設定して後は何年後に上がりますという段階積立方式となっているからです。最初に購入する人は、4,000～5,000円の積立金がずっと続くと錯覚する人も中にはいらっしゃるって、教育期などの時期に大変なことになってしまいます。大規模修繕工事は、概ね12～15年に1回されていて、費用が戸当たりで100～150万円ほど掛かり、それだけの金額を貯めておかなければいけないのです。貯蓄できていない場合は、住宅金融支援機構にお願いするなどの方法もございますが、住宅金融支援機構からも満額貸していただける訳ではなくて、そのマンションの積立金に応じた金額しか借りることができない訳です。最初に安く設定されていると、消費者側が錯覚してしまう場合もありますが、規制も掛けられるわけではないので、どこかで教育をしていかなければいけないのではと感じております。

最後に、マンションはプロローグはあるけど、エピローグがないと言われております。現在の区分所有法では、建替えと復旧だけしかなく、区分所有法に取り壊しは記載されておりません。今回、特別法の中で被災マンション法とか建替え等円滑化法など拡充されましたけれど、そういう法律を使っていくしかないのですね。年数を重ねるにつれて、扱いやすくなってくるとは思いますが、そのような事を全て管理組合任せにしているのは、マンションの再生は進んでいかないと感じており、これからも仙台市と協力して、一生懸命頑張りたいと思います。



## ○福屋 粧子委員長

特に修正は無く、事務局には、そのような課題があるということを念頭に置いていただければと思います。

## ○佐藤 俊宏委員

1つ目は、16 ページの基本理念についてでございます。今後 10 年は、「安心」というのが非常に大切になると感じております。東日本大震災以降、仙台では情勢が不安で、不安な気持ちを持っている人がいっぱいいました。安全や安心というワードは、これからもキーワードになると思いますので、どこかに入れていただければなと思います。

2つ目は、基本理念の「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」ですが、多様性を支えというのは理解できますが、住みつなぐという言葉について、何を住みつなぐのかが分かりづらいので、何をという部分が文章の中に記載されていると、イメージがつきやすいのではないかなと思いました。

3つ目は、施策の取り組みの中で、今回のメインとなる子育て世帯の住み替え支援について、まだ検討すると記載されているので、今後、制度設計をしていくということだと思いますけれど、是非、皆さんが使いやすいものに、特に支援関係や助成関係などを、よろしくお願ひしたいなと思います。それから、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和について、緩和を実施することにより、使用しやすくなるかと思うのですが、ここも、不動産屋さんがそのような事業を手掛けようとした時には、何らかの行政の支援というのは必要になってくるのではないかなと思います。そちらにつきましても、具体的に進める時はよろしくお願ひしたいと思います。

最後に、成果指標についてでございます。事務局からの説明では、令和 7 年に見直しすると説明がありましたが、計画の素案にも、必要に応じて見直ししていくことをちゃんと文言で書いていただければなと思います。

## ○福屋 粧子委員長

「安心」という言葉について仙台では特別な意味、皆さんの本当に望んでいることの大きな礎なので、それをきちんと追記をした方が良いということで、16 ページの基本理念のところその「安心」という言葉について、存在感が薄いのではないかというご指摘としてよろしいでしょうか。こちらにつきましては、1 段落目に入れるか最後に入れるかどちらかになるとは思いますが、最後の方で言葉の存在感を出していただければなと思います。

基本理念につきましては、実は前回の案と変えておまして、前回は、私がリモートでの参加だったのですけれども、この基本理念が元々「多様性を支え、次世代につなぐ 杜の都の住まいを目指して」という言葉でした。これでは、少し長いのではという話を事務局にさせていただいて、それで今の「住みつなぐ」という言葉に行きついたという経緯がございます。確かにちょっと抽象的といいますか、分かりづらいところもあるのかなと思います。た

だ、何を住みつなぐと言われるとちょっと説明が難しく、まちを住みつなぐという意味だと思うのですが、ここにまちが入ってくると2段落目と3段落目で、またまちが入ってきちゃうということになりますので、皆さんにご意見をいただければなと思います。

最後のサービス付き高齢者向け住宅の取り扱いについて、緩和であるということにつきましては、もう1歩踏み出せないかというようなお話でしょうか。具体的には、どのようなことが考えられますか。

#### ○佐藤 俊宏委員

サービス付き高齢者向け住宅の基準緩和について、規模を25㎡から20㎡に緩和することや、資格要件を緩和することによって、物件は増加すると思われまます。資格要件の緩和については、常駐がなくなったことによって、見守りする人が常駐しなくても稼働することとなりますが、下記のいずれかに該当するものも可とすると言いながら、精神保健福祉士とか社会福祉主事任用資格とか社会福祉士という方が必要だということで、例えば不動産屋さんや大家さんでも良いのですけれども、サービス付き高齢者向け住宅に登録しようと思った時に、こういう人と何人か一緒に連携しなきゃいけない。自分で雇うのか、もしくは、どこかの団体と連携するなど、どちらにしても、不動産屋にとってはコストが掛かるのだと思います。そのコストが掛かる部分を少し配慮してあげないと、広がらないのではないかと感じております。継続的に助成をという意味ではないのですけれども、最初の2〜3年ですとか、モデル事業のような形で始められると不動産屋も乗りやすいのではないかなと感じました。

#### ○福屋 粧子委員長

サービス付き高齢者向け住宅について、今のままでは、事業者に限られるのではないかと、ハード的な整備が進んだとしてもちょっと運営しきれないという意味で、広がりが無い。不動産事業者がその事業を開始する際に、見回りサービスを連携できる事業者の情報提供があれば普及が進む可能性があることは、ご指摘の通りかと思いますが、いかがでしょうか。

#### ○事務局(住宅政策課)

サービス付き高齢者向け住宅の緩和につきまして、今のサービス付き高齢者向け住宅は、ほぼ福祉施設もしくは介護施設といいますか、元々、サービス高齢者向け住宅は有料老人ホームもしくは高齢者専用の賃貸住宅のうち、基準を満たすものとして登録していたものでございます。仙台市内では、56棟ありますが、そのうち55棟は有料老人ホームです。つまり、今回の緩和で狙っているのは、本来の制度趣旨である、民間賃貸住宅に自立した高齢者がお住まいになる場所の確保でございまして、今までのサ高住とはちょっと違う。介護をそこまで必要としない自立した方がお住まいになる場所をもう少し増やしたいという思いでございまして。先ほどの発言でありましたとおり、介護事業費でビジネススキームを回してい

くのとちょっと違いまして、今回の想定では、家賃しか収入源がございません。その中でどうやって回していけるかというのは、今日の委員会で概ねの方向性の上承をいただければ、福祉に強い不動産関係の事業者ともう少し話をしていきたいなと思っております。この緩和でどういったことが可能なのか、また足りないところがあるのか、ということをもう少し話していきたいと思っておりました。

最近入った情報ですが、この問題意識は、国でも持っておりまして、国の方もこの緩和に向けた検討を始めるといった情報を聞きました。そちらの情報につきましても、随時、掴みながら、もしかしたら足並み揃えることになるかもしれませんし、時期によっては別々になるかもしれませんが、そこもまた改めてご説明させていただければと思います。

#### ○ 齋 爽副委員長

今のサービス付き高齢者向け住宅は、どちらかという有料老人ホームまでは入居しなくても、自宅では、やはりちょっと暮らせないという層をイメージしているのですね。今の話を伺っていると、自立しているが、民間賃貸住宅を断られた人を対象とするイメージを受けました。その文脈ですと、入居対象者像はどちらかというサービス付き高齢者向け住宅というよりは、昔の高優賃や高専賃というような感じでしょうか。

お聞きしたかったのは、制度の緩和によってサービス付き高齢者向け住宅の質の低下につながる側面が出てくるのではないかということです。国や県の前例があれば教えていただきたいです。

#### ○ 事務局(住宅政策課)

今ご質問ございました高優賃、高齢者向け優良賃貸住宅という制度、このサービス付き高齢者向け住宅という制度が始まった平成23年以前はございましたが、今はありません。それに似ているかといえはたしかに似ています。高優賃は、どちらかという高齢者のための専用の住宅を建てて、その住宅に対して手厚い補助を出してやっていきましょう。それである程度情報が整ったときに、平成23年以降サービス付き高齢者向け住宅に変わったと。新たに建てる高優賃というイメージではなくて、今ある賃貸住宅の空室を使って、自立した高齢者の住まいとして確保していくものです。アパートなどの場所は、非常にいい場所にございまして、そこで、自立した生活ができないかと。駅の近くにもございまして、スーパーの近くにもございまして、かつ、そこが今空き始めており、仙台市内の空き家率は非常に低いのですが、賃貸住宅の空室率をみますとそれなりに上がってきています。そこで、それを使いながら、かつ、サービス付き高齢者向け住宅については、国の補助があり、その補助を使いながら高齢者の自立した住まいを何か提供できないのかというのが趣旨でございます。

あと、他の自治体でも、政令市では熊本市1か所くらい、あとは東京都ですとか埼玉県では面積を緩和しているという事例はございます。資格について、ここまで緩和しているのはたぶんないだろうなど。ただ、もともとこの資格というのは、相談を受ける人の資格であっ

て、この人が、例えば医療的な判断ですとか何か判断をするのではなくて、適切な介護施設につながるか医療施設につながるか、そういった役割を期待されていますので、例えば看護師ですとか、そういったものに限定するということまでは必要なく、それよりもその方に寄り添って次につないでいく方がいらっしゃれば、それでいいのではないかというのが我々の考えでございます。

#### ○巖 爽副委員長

制度設定と条件の緩和を慎重に進めていただきたいです。また、どういった層を対象にしているかというあたりも、精査して、場合によっては他の自治体の経験も踏まえながら、進めていけたらと思います。

#### ○福屋 粧子委員長

緩和については新たな取り組みでもあり、新しい課題を掘り起こす可能性ももちろんあるわけですが、進めていくという方向性で、よりよいものになるように進めていただくとお思います。不動産と連携していくと、高齢者の住まいの選び方自体に大きな変化が出る可能性があるのも、非常に重要な取り組みです。続いて笹本委員にお願いしてもよろしいですか。

#### ○笹本 剛委員

1 つ目に、19 ページから始まる基本方針の表記についてですが、最終的な冊子になると色々な方が見ると思うのですが、結構厚みがある冊子なので、全部読む人はなかなかいないと思うのです。そうするとまず22 ページの基本理念を見て、次に基本目標、方向性、施策と、要は全体構成を見て、次に見出しを見てから詳細の19 ページから21 ページまでの方向性のところを読んだりするのではないかと思います。その際に、方向性で書いてある内容に、22 ページの推進施策にある項目が、ある程度直結するような、文章であったりキーワードが入っていた方がいいのではないかと感じました。例えば、方向性(7)の住環境のところをみると、推進施策で「空き家対策の推進」というのがありますが、21 ページの文章では空き家という表記が全然出てこないのですよね。全部説明しなくてもいいのですが、見出しにあるようなキーワード的なものは入れておいた方が、色々な人が見る時には、中身を理解しやすいのかなという気がします。また、細かいところですが、19 ページの施策の方向性(3)のところ、「空き家や将来誰も住まなくなるおそれのある住宅の所有者等に対し、情報提供や相談体制の充実を」とあるのですが、どんな情報提供か、どんな相談体制かというのをどこかに入れた方がいいかなと。

それに関連して、次の2点目なのですが、方向性(3)の既存住宅活用の流通の話と、方向性(6)の高齢者の住み替えのところに関連するのですが、34, 35 ページの高齢者の施策の方向性では、「高齢者等の住まいの選択肢の充実」という項目があり、右側の重点的な取り組みに先ほど話題になっていた「サービス付き高齢者向け住宅の供給・管理適正化」や「住生活

に関する分かりやすい情報発信」というのがあります。今までの議論の中で、単身の高齢の方が亡くなり相続された住宅が、次の住み替えのストックになるのではないかという話もあったと思うのですが、単身ということで、お子さんが東京など遠隔地に住んでいたりして、なかなか手続きや整理ができず、ストックもうまく流動しないというコメントもありました。その時に、そこに住んでいる高齢の方が、住み替えたいと思ったときに、すぐ住み替えのアクションを起こせるように、住生活に関わる情報発信だけではなく、もう一歩踏み込んで高齢者の住み替え支援みたいなものが出てきてもいいのではないかという気がします。そうすると、住宅が資産としてあまり老朽化しないうちに、ストックも流れますし、高齢者も住み替えたいと思ったときに早く住み替える方策を知ることが出来るということを考えると、もう一歩踏み込んだ表記の仕方があるのかなと思いました。

3つ目は、2つ目に関わるのですが、情報発信についてですが、例えば方向性(6)の高齢者のところでも「住生活に関わる分かりやすい情報発信」、方向性(5)の33ページの子育て世代のところにも同じものが再度載っています。色々な内容があるから、表記としてはある程度幅広い方が窓口としてはいいと思うのですが、それでも、それぞれに適切な情報発信みたいな形を表記していた方が、どうしようかと迷った時に、相談先が見えやすくなるのではないかという気がします。そういう意味で、相談とか全体の関わる情報発信とかではなくて、もう少しそれぞれの施策のところにあったような形の表記にしたほうが取り組みやすいのかなと思います。

あと少し感想程度の話をするといくと、基本理念の、「住みつなぐ」というのは、私もちょっとわかりづらいなと思いました。説明いただいたときは次世代にどんどん住みつないでなんて話があって、そういう解説があるとなるほどと思うけれど、これだけ見ると、なんとなく分かるけど、もう少しという感想です。あともう一つ、参考資料1の全国計画①の「子供を産み、育てやすい子育て住まいの実現」のところの検討の方向性の3つ目で、「子育て世代と高齢者世代の間の住宅ストックと居住ニーズのミスマッチの解消」というのがありましたけれど、まさに今言っているこれから出てくるストックというのは、恐らくそういう方が住んでいるところと思うので、こういう視点は確かに大事だという感想を持ちました。

#### ○福屋 粧子委員長

量が多かったので、3点について、まず1番目は何ページに関連することでしょうか。

#### ○笹本 剛委員

まずは、19ページから21ページまでと22ページに関する表記ですね。

#### ○福屋 粧子委員長

表記は整合性があまりよろしくないという話ですかね。

1つ関連して思ったのが、繰り返しがちょっと多いので、繰り返して書いて整合性が悪い

くらいだったら、ちょっと割愛するという方法もあるかなと思って見ていました。概要版の方でそれがなされるのだと思うのですが、それを一度精査していただいて、本編として整合させるということ、もう一回お願いできればと思います。2番目は、情報発信のお話でしょうか。

#### ○笹本 剛委員

2番目は住み替えの話です。住み替えの話で関連してくるのが、28、29ページの「住まいの活用相談」というところで、今住んでいる住宅を今後どう活用していくかという相談、例えば住み替えた後にそれを市場に流したりという話だと思うのですが、市場に流していくためには、今住んでいる人がどこかに移らないとダメなわけですよね。住んでいる人が高齢者である場合が多いであろうことを考えると、例えば、35ページの「住生活に関わる分かりやすい情報発信のところ、住まいを探す方へ」といった表記はあるのですが、もう一歩踏み込んで、高齢者の住み替え支援の項目を立てて、住み替えようという高齢者がいたときには積極的に支援するようなことができればいいのではないかとということです。

#### ○福屋 粧子委員長

頭出しとしては29ページの住まいの活用相談というものがありますが、より強化する取り組みとして、35ページの高齢者の住まいの選択と環境整備の中に、そもそも住み替えなくなった方の窓口というものの紹介があってもいいのではないかとということです。

#### ○笹本剛委員

そうですね。居住者が移動すれば空いた住宅が市場に流通するという可能性が高いということです。

#### ○福屋 粧子委員長

住生活に関する分かりやすい情報発信の中に、高齢になったので住み替えたい方などもう少し具体的な事例を入れて、窓口を作るなどでしょうか。

#### ○巖 爽副委員長

1つ目は、16ページの基本理念について、前回も今回も挙げられている「多様性」と言う表現はとてもいいと思っています。こういった基本計画は、一貫して継続するものと、時代に合わせたキーワードを盛り込んでいくと良いと思っていて、今の時代を象徴する言葉がこの「多様性」だと思います。ですので、「多様性」は基本理念だけでなく、もう少し下の具体的な基本目標の中にも入れられたらなと思いました。

2つ目は、資料2を使って話します。基本目標2というのが「誰もが安心して暮らすことのできる多様な住まい・住まい方の実現」ということで、安心するという言葉はすごい大事

であり、「安全安心」と一緒に使ってきており、「安全」という言葉は客観的に評価することが出来るのですよね。安全だから安心ということで、解釈もできる。一方で、「安心」と言う表現だけを基本目標としておいておくと、数値目標の設定とか、安心しているかどうかの検証がなかなか難しくなっているのではないかと。安心に対する感覚は人それぞれの基準があるので、誰もが安心ということの約束は難しいのではないのでしょうか。代案として、「多様性を支え、重層的住まい、住まい方の実現」というのは、一例としてどうかと思いました。重層的という言葉は、この目標2の中で例えば公営住宅というパブリックな側面もあり、それから民間の住宅に対する施策もあり、若年とか子育てとか、高齢者とか、実は非常に重層的に考えられているので、重層的という言葉は、良い言葉なので、この基本目標にもってきては、どうかと思いました。あと、住宅セーフティネット機能の向上は安心という言葉にはしっくりくるかなと思い、一案ですのでご検討いただければと思います。

最後に質問ですが、1つ目については、先ほどサービス付き高齢者向け住宅の制度緩和の前例があるかについて答えていただきました。あともう一つ、子育て世帯の既存住宅への住み替え支援について、これもたしか昔はリバースモーゲージという制度があって、売らなくても賃貸する、子育て世帯に貸して、家賃収入で例えば有料老人ホームに入居するとかという制度があって、住宅を手放すということに対して躊躇する人も多いので、そういった制度は、個人的には良い制度であったとっていて、今は無いのですよね。売って住み替えることに対する支援、そういった貸すというマッチングといった支援があってもいいのではないかと考えていました。そのリバースモーゲージの経緯とかご存じでしょうか。

#### ○事務局(住宅政策課)

リバースモーゲージという銀行の商品につきましては、昨年度の時点で取り扱っている銀行に聞いたところ、仙台市の地価においてはなかなかそれが成立するのは難しいと。今まで何年間かやってきて数件というレベル。首都圏のような地価の場合は成立するけれどもなかなかという話は聞いています。あと、リバースモーゲージではないのですが、例えば国でやっています高齢者財団が一度住宅を借りて、サブリースのような形で貸し出すとかそういった取組ですとか、あと民間の不動産会社でやっているリースバックですとか、そういった様々な商品があることは存じ上げておりますが、件数については、我々の方でも今手元にデータがないというところがございます。

#### ○巖 爽副委員長

ということであれば、こちらを中心に検討していただくのが良いのかなと思います。

あと最後に質問も含めて、資料4の表の一番右の下から2つ目のマスののびすく（子育てふれあいプラザ等）というのは、事業者の名前でしょうか。

○事務局(住宅政策課)

のびすくとは、仙台市が各区に1か所設置しております子育て支援施設で、その中でお子さんを遊ばせたりですとか、その中でいろいろなご相談も乗ったりする施設の愛称でございます。

○巖 爽副委員長

私も子どもが小さいときに利用したことがあって、これは「子育て支援事業」といった一般的な取り組みの表現と違って、一事業者の名前に見えてしまうことは基本計画の策定では避けたいかもしれません。一事業者の名前を載せてしまうと誤解を招いちゃうかなというのを少し懸念しています。

○福屋 粧子委員長

基本目標2について、重層的という言葉が入られそうであれば事務局にもう一度ご検討いただきたいと思います。既に結構長くなっているので、何かを削ってということにするかもしれませんね。

○巖 爽副委員長

誰もが安心して暮らすことができるというところを削って、代わりに重層的という言葉。安心というよりは、もう少し情緒的でない言葉がいいと個人的には思いました。

○福屋 粧子委員長

前の議論で、安心という言葉強化した方がいいというお話もあったので、重層的などの言葉に変えていく場合には安心に関する内容を基本目標の1の方に移して、安心して継承できるストックなどの表現が必要かもしれないですね。

特にこれは質問ということではないのですが、成果指標の一番始めのところは保留になっている、耐震改修促進計画が終わってから設定なさるといように記載されておりますが、これはいつ頃決まる予定でしょうか。

○事務局(住宅政策課)

こちらも別途並行して進んでおります仙台市の耐震改修促進計画の進捗によるのですが、我々としては、次回の検討委員会で、ここの内容についてお示しできればと考えております。

○福屋 粧子委員長

分かりました。進め方の確認ですが、次回12月1日に案についてもう一度お示しいただいて、今日いただいた議論を踏まえて、中間案、パブリックコメント案が確定していくとい



うことでよろしいでしょうか。

パブリックコメントの後のことをお聞きしたいのですが、今暮らし方についていろいろな皆さんの考えの変化がある中で、もしかすると関心を持つ方も多いのかなと思うのですが、出てきた意見はどのように反映する予定ですか。

#### ○事務局(住宅政策課)

パブリックコメントでどういう意見が出てくるか、正直我々も予測できていないのですが、恐らく幅広い視点から幅広いご意見があると思います。その内容について、一度検討し、とり入れるところはできるだけとり入れたいと思っており、その結果をもう一度3月に予定しています最後の委員会で、こういったご意見があつて、揉んだ結果、こういうことに変えましたというご報告をさせていただき、完成形にとしたいと考えております。

#### ○巖 爽副委員長

1つお願いがあります。サービス付き高齢者向け住宅の基準緩和について、もう少し丁寧に整理していただき、他自治体の事例とか国の方針について、もう少し準備していただきたいなと思っております。サービス付き高齢者向け住宅の質について、少し心配です。

#### ○事務局(住宅政策課)

分かりました。明確にどこの自治体でこういう緩和をしているというのをお示しできなかったのが次回お示ししたいと思います。国の動き、たぶん我々の方が先行していますので、今回はまだ、国がこうなりますというのはたぶん出てないはずなのですが、国は今こういう形で検討し始めたところですよというあたりをご説明できればと思います。

#### ○巖 爽副委員長

最初の頃、本当に悪質な狭くて条件の悪いワンルームアパートに手すりを設置したくらいでサービス付き高齢者向け住宅としているという事例が結構あつて、それは学会の中で結構話題になっていたのもので、懸念しています。

#### ○事務局(住宅政策課)

今の情報につきましては、我々も把握しきれていないのだと思うのですが、私の記憶では、平成23年の高齢者住まい法でサービス付き高齢者向け住宅の制度ができたのですが、そういった巖委員のお話があつた反省を踏まえて、面積基準がありサービス基準があり、有料老人ホームの初期費用の初期償却の問題へも対応し、できた制度だと思っています。ごめんなさい、もう一度整理して、次回お示しできればと思います。

○福屋 粧子委員長

サービス付き高齢者向け住宅の登録については、どこの部署が担当なのですか。

○事務局(住宅政策課)

登録については住宅政策課で行っておりまして、ハード面とソフト面で2つの登録基準があります。ハード面については、住宅政策課で確認し、ソフト面については、健康福祉部局で確認しており、双方で確認して最終的に住宅政策課が登録するという流れにしております。

○福屋 粧子委員長

緩和するときは、あいまいな書き方にしてあるところがありまして、これは運用の方で良い方向に持っていければいいと思うのですが、緩和を極限まで解釈した悪事例が出てこないように、内規などでより良い方向に運用する必要はあると思います。設備で例えば共有部分に備える場合には、個別に備えずとも可というのはあり得ると思うのですが、共有部分の設備が人数比に対して十分なものかということについては、十分検証が必要でしょう。

本日の議事については、一通り意見をいただいたということでもよろしいでしょうか。次回の委員会とパブリックコメントに向けて、本日示した中間案の素案について、本日委員の皆さまからいただいたご意見を踏まえて事務局として修正し、中間案としてまとめていただくこととなります。委員の皆さまよろしいでしょうか。

○各委員同意

○福屋 粧子委員長

ありがとうございます。

私からのお願いとしましては、概要版が並行してパブリックコメント案と作成されると思うので、概要版の骨子と本編の骨子について、整合性がとれて分かりやすいように、もう少し練っていただければなと思います。それでは、事務局の皆さま、次回の委員会に向けて作業よろしくお願ひします。それでは本日の委員会はこれで終了いたしまして、進行は事務局にお返しいたします。

4. その他

- ・ 次回の開催予定及び開催方法について、事務連絡。

5. 閉会

○事務局(住宅政策課)

以上をもちまして、第4回仙台市住生活基本計画検討委員会を閉会いたします。