

第 3 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 7 月 22 日（水）13：30～15：30

会 場：仙台市役所本庁舎 2 階 第 4 委員会室

出席委員：福屋 粧子委員長（リモート参加）

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（リモート参加）

佐藤 俊宏委員

高橋 悦子委員

次第

1. 開会
2. あいさつ
3. 議題「計画骨子案について」
4. その他
5. 閉会

1. 開会

○事務局（住宅政策課）

只今より、第 3 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. あいさつ

○事務局（住宅政策部長） 挨拶

○新たに就任された委員 挨拶

- ・井上 健一委員
- ・佐藤 俊宏委員

3. 議題「計画骨子案について」

○事務局（住宅政策課）

- ・資料 1～6 について、説明。

(委員より質疑・意見等)

○笹本 剛委員

1つ目は、この計画の範囲についてです。今までの議論では、制約なく、感じたことを発言してもらい、事務局の方で、計画の内容に合わせて範囲を判断する形だったと思います。最終的にはそれで構わないのですが、今の時代はきっちりと縦割りという形で計画をまとめないといけないわけでもないと思うので、今回の計画でどの程度まで載せるのかというのは、今後どこかで議論した方が良いのかなと思いました。特に今回は生活するところという視点ですので、この計画の境界部分は、色々な他の計画と重なってくると思います。大事なところは最低限計画に盛り込んで、具体的なところはそれぞれの計画に、ちゃんと引き継ぎができるような形にすればいいのではないかと感じました。

2つ目は、住み替え、特に戸建てへの住み替えの促進や子育て世代に関連してですが、例えば、民営の借家から民営の借家への住み替えは、どちらかというとな若手の世代が多い、もしくは、高齢になってからだと思います。その場合、交通の便とか、周辺の施設などのサービス状況、買い物、家賃など、色々あるなかで自分が重視する条件が合うところに住みたいのだろうと思うのですが、その際の選択肢は結構あると思いますし、それが多少失敗しても、手間やお金は掛かっても、次に引っ越すなどのフォローは効くと思うのですが、戸建てへの住み替え促進という面、特に購入は気楽にはいかないと思います。そうした時に条件的にはどちらかという住宅のハード面よりも交通の便とか、その周辺環境であるとか、他の計画との境界辺りの項目が、かなり重要視されるのではないかと思います。

あとは、そこで住宅をそのまま使ってもらうためには、住宅自体の耐震性や省エネ、バリアフリーなど基本的なところをしっかりと作っていかなくては駄目で、現時点で流通している古いものは、少なくともそういう改修をするための支援が必要かと思います。それは経済的なものなのか、例えば手続きというような制度的なものなのか、色々あると思いますが、何らかの支援はしていかないと、上手く動かないのではないかと思います。あとは、住宅の型として、今居住人数が少なくなり昔の住宅では、部屋数や面積など結構余裕があるのかもしれませんが、実際住み替えをする世帯はどちらかというとな拡大傾向の世帯です。結婚して2人になるとか、子供が生まれる、子供が成長して新たに部屋が必要になるとか。そうすると、ちゃんとした広さがあるか、間取りが合っているかどうかということもあり、多くはない選択肢の中で流通させる為には、情報が求める人みんなに届くようにしないといけないのかなと感じました。

また、前回事例で出た泉区の福岡地区や、若林区の三本塚など、第1次産業の農業従事者などの割合が多いような地域を見ると、人口は減ってきていても、家族型とか居住形式とかは、ギリギリ昔のタイプを引き継いでいるように見えたのです。多分、家族がお互いに色々な世話をしていたと思うのですが、これから10年で、世帯主が高齢化し、世代が交代していく時に、家族にサービスを任せていては続いていかないと思います。仙台の自然も近いような地域での居住をどう残していくのかといった時に、現在はそのような家族がお互い助

け合っているような地域でも、公的なサービスを今のうちに整備しておかないと、どこかで破綻するのかなという感じはしておりました。

○福屋 粧子委員長

まず、大きな方針から具体的な施策にいくところで、どういった範囲になるかは、ご質問として事務局に答えていただいた方が良いですか。

○笹本 剛委員

次回には、もう少し細かいところが見えてくると思うので、その辺りも含めてで考えてもらえないかという要望ということにしていいただければ。

○福屋 粧子委員長

それでは、意見としてお受けします。

(通信の不具合上、会場内委員の進行を巖副委員長に交代)

○巖 爽副委員長

私から先に気付いたところをコメントさせていただきます。全体の説明をしていただいて感じたことを、問題提起として、基本目標 1、2、3 の順で話したいと思います。

目標 1 のストックという観点から、やはり住宅の中の住民間のコミュニティ作りが課題となっているその中で、例えば共用スペースの場とかコミュニケーションの場とか、コミュニティの形成を促すようなハード面の整備といった文言をどこかに入れることはできないでしょうか。例えば、復興公営住宅の中でも課題になっていたり、そういう空間としてハードウェアとしての提供と、それからその場の形成に対する制度的な支援とか、言及できればよりいいなと思いました。

それから目標 2 の居住者の視点というところで、今コロナ禍の中で新たに出てきた課題ですね。新型コロナウイルス感染症の影響により在宅勤務やテレワーク等から出てきた新たな需要について、今回どこまで踏み込むか。私は難しいなと感じていて、この問題は、実は結構大きく、例えばインフラとして Wi-Fi 整備といったことは、簡単ですが、今回のことによって、住宅の機能は住むという機能からだいぶ拡大しているのですよね。働く職場としての機能とか、学ぶ場としての機能とか、そこまで話を広げてしまうと住宅をどこまで提供すれば良いのか。また、制度とも関わっていて、そこはちょっと自信ないのですが、例えばオフィス付き住宅は公営住宅ではできないとか、SOHO (スモールオフィス・ホームオフィス) ができないとか、法制度の見直しも、ここに触れると必要になってくるのか、その辺りの整理がまず必要なのかもしれない。計画の中でこの扱いはどうするかは、議論が必要だと思います。

また、今、福祉のニーズが多様化していて、高齢者の住まいとか高齢世帯についての経験

は、はっきりしている一方で、子供の福祉とか、生活困窮者の福祉とか、最近の経済格差の拡大によって生活弱者も非常に多様になってきている。そこに対する住宅のセーフティネットというのは、恐らく「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上」というところに入っていると思うのですが、もう少し計画に言葉として出しても良いのかなと思います。例えば高齢者住まいの整備というのは、10年前であれば、非常に大事だったのですが、今の多様化によって、もう少し今後に向けてのメッセージとして、この重層的かつ柔軟というのは、具体的にはどういうことなのか。また、目標3は、「地域の安全安心の住環境の形成」について、これは具体的にどういうことなのかは、私自身はイメージができなかったので、事務局に説明をしてほしいです。以上、最初の方はどちらかというコメントで、最後の地域の安全安心の住環境の形成とは、イメージを教えてください。

○事務局（住宅政策課）

最後のご質問について、具体的にどういう施策をしていくかというのは次回の時にお示ししようと思っていて、今はまだ明確にこれとお示しすることができないのですが、社会福祉協議会さんが行っている見守り活動とかであったり、あとハード面でいいますと例えば地域計画であったり、そういった地域に呼びかけるような施策が1つのイメージでございます。最初の方でいただいたコロナ関係のご意見でどこまで踏み込むかについては、例えば提案なのですが、私からご説明するというより、現在、委員のみなさまの方で今コロナ関係でどういった動きがあるかについて、そういったものをご意見伺えれば我々もそれに合わせた検討をさせていただきたいと思っており、ご意見をお願いできればと思います。

○巖 爽副委員長

それでは委員のみなさま、是非いろいろご発言いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

○井上 健一委員

項目として漏れがあるかという観点でということで見させていただいたのですが、本日の日経新聞でも住宅特集で、国交省が今後の人生100年時代の住宅について、いろいろ課題を整理したコメントがされており、それも見て、今までの課題を考えたところなのですが、漏れというのはあまり見つからなく、網羅的な議論になっているのかなと思っております。

あとは、仙台市特有の部分で、今までの手当とこれからの手当の必要性のバランスを考えますと、基本目標1の(2)住宅の適正な維持管理更新の促進では、特に分譲マンションの問題。老朽化のマンションの中の管理組合の機能不全に対して、どう対応していくのかということ、それからさらに進んでしまい、ハードとしてどうにかしなければいけない、建て替えとか除却しないといけないとか、こういう問題に対してどうしていくのか。これは日本全体でも解決できていない問題だと思っています。仙台には、1500棟ほどの分譲マンション

があって、古い耐震マンションも 200 棟以上あると聞いており、今後 10 年どんどん増えていきますので、その対応は、直近の課題かと思っております。

タイミングとしても、国の方でマンション管理適正化法の改正が今年度なされまして、自治体においてもそれに伴った計画によって、一定程度関与しながら管理組合に指導助言ができるようになっております。そういう意味でも、今後 10 年しっかり取り組んでいただきたい課題なのかなと思います。

それから目標 2 につきましては、今後 10 年、高齢者がどんどん増えていく中で、(6) の高齢期の住まいの選択肢と環境の整備というところになるかと思いますが、この度、高齢者の居住安定確保計画も住生活基本計画の一部として、福祉部局との連携を踏まえてお考えいただいているということだというふうに理解しています。その中で、高齢者が心身の状態やライフスタイルに応じて適切に住まいを選ぶことが出来るように何をするのかということについては、必要な住まいを確保しましょう、それから住み慣れた地域で安心して居住出来る環境の整備を推進しましょうとこの 2 つが書かれております。もう 1 つ書くとするならば、市民の皆様への情報発信と啓発ということが文言として、必要なのかなと思っております。私の親を見ても、いざそうなった時に、どこに相談したらよくて、また、どういう適切な高齢者としての住まいがあるのか、なかなか分からないという中で、模索しながら間違いだらけの住宅選びをやっているのではないかという意識をもっております、総体としてはこれでよろしいかと思っておりますが、情報発信と啓発というところが少し出てもいいのかなと思います。

それから同じく備え方というところで申しますと (5) 若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応というところがあります。震災の影響で、仙台市には周辺の市町村からたくさん人口が集まってきている、若者が集まってきている、ということで、そんなに問題ではないということもあるかもしれませんが、一方で、仙台市の街づくりがうまくいっているからだろうと思いますが、仙台市の住宅地の地価が、全国 3 位以内の上昇率と非常に高くなっているということで、それは市場の問題ではあるのですが、子育て世代も含めて、若い人は住み替えずらくなっているというのもあります。周辺の経済圏、市町村さんとの兼ね合いもあると思っておりますが、仙台市としてそういう状況にあるということですので、若年・子育て世帯の居住について何らかの手当てが、今後 10 年を眺めた時には必要なのかなと思いました。

○事務局（住宅政策課）

1 点目、マンションの話がありましたが、管理適正化法、それから建替円滑化法の改正案が 6 月 16 日に可決、24 日公布されました。これで何が出来るかといいますと、仙台市の方で任意ですが、分譲マンションの管理適正化計画を作れるとか、適正に管理をしているマンションを認定するといった制度がございまして、令和 4 年 4 月からの法施行ということでございますので、来年 1 年間準備しましてしっかりと進めて参りたいと考えています。

それから 2 点目、高齢者居住安定確保計画は、ご説明させていただいた通りでございます

が、これをぜひ進めていきたいと思ひます。

3点目、情報発信のお話がありました。先ほど笹本委員からも同様のお話があったと思ひます。この情報発信と啓発につきましては、我々でまだ足りない部分があるだろうと思ひますので、そこはしっかり進めて参りたいと思ひております。

○佐々木 綾子委員

骨子案について、基本理念案の中に、「次期仙台市基本計画のまちづくりの理念と目指す都市の姿の考え方のもと」が一言加えていただいているのですが、こういう基本計画を見たときに、仙台市の基本計画の理念をどこかに一文入れていただいた方が、市民の方々もお分かりになりやすいかなと思ひます。

この中でもう一点、言葉の使い方ですが、「誰もが暮らしやすいまちをつくり維持していくため」について、時代が変わっていく中で、仙台市としては、新しい時代に様々な課題がある中でもチャレンジしながら市政づくりをしていこうと仙台市総合計画審議会としても課題提起をしているところです。ですので「維持」というよりは、「促進」とか「推進」のような前向きな言葉にして、みんなで計画を作っていこうという表現があるといいかなと思ひました。

私の法人では、経済的に困難を抱えているご家庭のサポートをしておりますので、若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応というところで、意見したいと思ひます。

今、コロナの関係で経済難ですが、これからの先行き、しばらくは大変な状況になるのではないかなと思ひます。経済的に大変な方々、特に若年層の学生は、今本当に大変な状況になっておまして、勉学を続けられないのではないかと、奨学金を返せないのではないかとということもございます。やはり、衣食住をきちっとそろえていくということは、これからの若者、お子さんたちの大切な土台だと思ひますので、現在も様々な施策をやっていただきたいと思ひます。

みなさまのお話にもありましたけれども、住居確保給付金など様々な制度があるとは思ひうのですが、ほぼ知られていない。特に学生だったり、経済的に困難を抱えている親御さんですと、情報格差もございまして、なかなか現在ある制度にたどりつかないといったところもございまして。私共もここ数か月、情報提供や同行支援など、一緒に手続きしたというのもあったので、情報発信については、現代のニーズに沿った工夫をやっていくことも重要かなと思ひます。

あと、コロナ禍での子育て世帯について、テレワークがとても増えましたが、そのような中、休校に伴って子供の声がうるさいとか、学生など一日授業をオンラインで受けている方もいて、近隣トラブルが発生しているといったこともございまして。ですので、バリアフリーや省エネなど、ハード面の質の向上というところに入るのかもしれませんが、家の中でずっと子育てしていても何とか乗り越えられるような防音のような工夫が必要なかなと思ひています。別な観点になりますが、オンライン環境がなくて、孤立されている状況もまた、

学生には出ています。それもどこまでやるかということもすごく難しいと思いますが、現在そういった課題も出ていましたので、お話をさせていただきました。

最後に一点、これからは、協働・共生がすごく大切だということで、高齢者や子育て世帯をハード面だけではなくソフトの面でも補っていかうという話をしていましたが、今、人と人とのふれあいが出来ない中で、どう協働を進めていくかというのが大きな課題になっています。これはコロナだけではなく、今後いろんな病気や新たなウィルスなどのリスクがあるかと思いますが、そういった中でどうやって協働していくかということも、新たな価値観と視点を持っていく必要があるのかなと思います。

今、トライしているのが、町内会でオンライン講座をやっているおじいさまやおばあさまと一緒に、子供がつながるようなオンラインの居場所をオープンしています。デバイスとネットワーク環境があれば、なんとか高齢の方もチャレンジしてくれているという感じではありますので、そういう新たな取り組みというのも大切なのかなと思っています。

○事務局（住宅政策課）

まず市の基本計画の理念を入れた方がよいというご意見について、その方向で検討して参りたいと思います。それから、資料3の基本理念のところ「誰もが暮らしやすいまちをつくり維持していくため」の「維持」という表現について、我々の考えとしては今の良さが変わらないためという意味でしたが、後ろ向きに捉えられないよう、変わらずに続けるために我々が変わらなければいけないことという視点でもう少し表現を考えていきたいと思っています。

それから若年、子育て世帯のご意見につきましては、その通りで、我々も考えていきたいと思っております。住居確保給付金ですとか、情報にたどりつけないということにつきましては、我々もいろいろ反省するところもございますので、関係部署と連携してなるべく改善して参りたいと考えています。

それから、コロナ関連のトラブルにつきまして、遮音、断熱とかも含まれるかもしれませんが、質の向上というご意見につきましても、今後の施策の参考にさせていただければと思います。

あと、共生について、多分これが一番難しく、価値観が変わる中、人とのふれあいが出来ない中でどうやっていくのか、我々も答えを持ち合わせてございませんが、これも引き続き考えて参りたいと思います。

○巖 爽副委員長

今、井上委員と佐々木委員の発言の中で、私自身も情報発信や啓発活動が非常に大事だと思っていて、制度が結構知られていなくて、それがあって助けられるという状況もあるかと思っています。また、今オンライン対応に関わるクレームが非常に多発しておりますが、それはある意味、人との関わりが出来ない中で一種のストレスの発散にもなっているかもしれ

ませんので、それが例えば、住宅の性能を改善して防音性能を高めるといった側面もあれば、形は変わる必要があるかもしれないですが、人と関わるようなストレスを解消する場づくりとかそういったことも必要かなと思っています。これは、住宅計画ではなくて住生活の計画ですので、ソフト面でどこまで支えられるかがとても大事だと思います。

○佐々木 篤委員

前回まで述べさせていただいた意見は、今回の骨子案に大分反映されているのかなと思います。

私は、コロナでだいぶ様子が変わってきましたので、住宅の市場動向に携わらせていただいている観点からお話させていただければと思います。今回思いましたのは、気持ち的な部分、気づきというのがすごく出たのかなと思います。東京は今、1400万人以上住んでいるのです。1400万人まで増えたのだけどこの4月、5月に一転して、転出増になったというニュースを聞いて、大分過密なところがこういう状況になると、非常に脆弱であるということに気づいてしまった。そんなところがあるかと思っています。これは都市の在り方を変えるというよりは、1400万人という状態そのものが、行政や色々な観点からやっても根本的に難しいのではないかと、少し分散する方がいい選択肢なのではないかというようなところが、そういった転出増などいろいろな動きに関わってきているのかなと思います。

あともう一つは、リモートとか在宅勤務とか、私は、そちらの方面については苦手なのですが、やらざるを得ないのでなんとかやっていますが、正直、不具合も有り、不慣れだとなかなか大変です。でもいちいち東京だと、1時間、2時間かけて場所に集合してというよりは、あるいは毎日郊外から通勤してというよりは、よっぽどいいなという面での気づきもあったと思います。今までもリモートワーク推進はされてきたけれども、なかなかそう劇的に進むところまでいかなかった。今回は、強制的にせざるを得ない状態になって、意外といいのではないかとということで、IT系の企業や大手電機メーカーももう在宅勤務から戻らないということだったり、大手商社でも、一回会社通勤に戻したけれども、もう一回在宅勤務になったり、大きな流れとしてはその方向に行っているなど、やればできるんだみたいなそういった気づきがありました。

この2つの気づきは、非常に大きいと思っていて、その住生活への影響は、大きく有ると思います。今回の基本計画策定に向けた1年、2年くらいの期間にこういったことが起きたということは、どれくらいの程度で入れるかというのはありますが、やはり入れるべきではないかなと思っています。

例えば、変化で言うと、私が見ているデータでは、実はこの6月、7月に住宅はよく売れています。4月は半減し、5月少し戻り、6月、7月はよく売れています。ただ、リーズナブルな価格のものを中心に売られています。ひょっとしたらですが、住まいの大事さに気づく方も多かったのではないのでしょうか。先ほどの音の問題もございましたが、あるいは、共生とかふれあいみたいなところもあるかと思っています。家に帰って夕飯取るのが当たり前みたい

なこととか、休みの日も家で団らんするとか、そういった時に、やはり家はすごく大事で、家のハード面も大事だし、間取りなども大事、周辺の環境も、ご近所づきあいも大事、そういうところが見直された。今までは、仙台の住宅地の価格、特に中心部は高くなっているのですが、駅に近い中心部の値段の上がり方がすごく大きく、公示地価にも如実に出ています。ところが今売れているのは、多少郊外でもよく、2千万円台とかよく売れています。平均的な価格というところでは、ちょっと今までよりも求めやすい価格帯です。駅に2分や3分じゃなくてもいい、場合によってはバスとか。仙台市内の通勤手段など移動の調査でも、5割を超えている方が車通勤ですよ。そういうことを考えると、住宅の選び方が、とにかく近い所がいいというのが、少し郊外でももう一部屋欲しいとか、在宅勤務テレワーク用の部屋があるといいとか、マンションであれば、防音性だったりとか、いろんな観点で住まいとしてハードとソフト両方を一度見つめなおして、なおかつリーズナブルというのがよく動き、売れている。これが実はコロナが始まった後で見られているところでございます。

あとヒントといいますか、首都圏のマーケティングしている方のお話や、ニュースを聞いていてなるほどと思ったのが、都心まで大体2時間くらいのところのちょっと郊外の住宅地というか、海に面しているとか、森の中といったリゾート地みたいなところがすごくよく売れていると。なぜかという、都心には、週に一回行けばいいんだと。3時間、4時間だとなかなか難しいが、1時間以内というのではなくて2時間ぐらいという、非常にイメージしやすいキーワードですね。ただ、どこでもいいかというわけではなくて、定住するのであれば、買物をする商業施設、あとはその方によって医療機関、お子さんがいらっしゃる方であれば、教育、こういったところがある程度、その人それぞれに合わせて充実していないと住む選択はなかなかしにくいということで、一定の時間あるいはそういった施設の充実、加えて住宅そのもののハード面が必要。今までは、そのようなところに先んじて移り住む方は、ご自身でそういったデジタル対応、リモート環境を自分で整えられる方が多かったでしょうが、そういった動きをサポートすることで、より一般的な方がそういった選択行動をするということは充分考えられると思っております。

それと、人気度はあるようで、今回、人気度の高いところに、いわゆるブランド、あそこいいよねというイメージのあるところに加えて、地域活動の評判がいいといったところが上位に出ていると聞きます。このような話も大いにこれからの街づくりに参考にすべきじゃないかと思っています

前回まで私の中の考えにおいても、やはり雇用が大事だということ。特に仙台は、学生時代を仙台で過ごして東京圏に転出するというのが、1つの流れだったのですが、理由は、やはり雇用だと思う。雇用の場を仙台に持ってくるのは、自動車メーカーなどやられているところはありますが、なかなか難しいと思っていたのですが、テレワークというのはそれを変える。わざわざ東京圏に住まなくても、こちらでそれなりの収入、自分のやりたい仕事に就くことが出来る。これは大きな変化というかチャンスなのかなとそんなふうに思っており

ます。

先ほども申し上げましたが、とにかく駅に近い中心部に住もうとすると、限られたものをみんなで奪い合うというか、そこに集中せざるを得ないため、どうしても高くなってしまう。その規制から外れるわけなので、豊かさという意味では、非常にリーズナブルな価格で良い住環境が手に入ればすごくいいことなのだろうと、それがこれからの街づくり、都市形成につながってくるのだろうと思っております。そういった観点で、仙台市という場所を全国で俯瞰すると、新幹線に乗れば、東京から1時間半であるとか、気候的に、どんどん温暖化している中で、暑さ寒さのバランスのいいところだと思っていますので、そういった観点でも魅力があるのではないかと考えています。そうすると、仙台に人が集まる、場合によっては戻って来る以外の全く知らない、こちらに全く縁のない方もちょっとよさそうと、集まるような、そういったモデル都市みたいな形になれば非常に面白いのかなと思います。ちょっと妄想めいたお話をしているかもしれないですが、それぐらい今回のコロナはインパクトがあると思っています。

あとは、是非資料に付け加えていただきたい、強調していただきたいと思うのは、今までのご発言の中にもありましたが、どのようにどこに相談すればいいのか分からないというのは往々にしてあると思います。相談するのは、分からないからどうしようかと悩むわけなので、例えば資料3の骨子案の、(5)や(6)で子育て世帯とか高齢期とか、ちょうど当てはまるのでしょうか。子育て世帯のなんでもサポート相談センターみたいなものとか、高齢者についてもとりあえず高齢者の住まいに関わる事はとりあえずここに相談してくださいといったことが、これからの具体策のところでの話になるのだろうと思います。

○巖 爽副委員長

ウィズ・コロナ、ポスト・コロナの考え方として、我々の住むこと、働くことに対する考え方が変わるという、大きなターニングポイントに直面しているというタイミングがまさに現在で、そういう意味では、次期住生活基本計画がいいタイミングで、我々はその作業をしているのではないかなと思います。少し広い視点でこのコロナ禍を今後の住生活計画をどう考えるかについて、非常に大事なヒントを示してくださったのではないかなと思います。

○事務局（住宅政策課）

コロナが1つのきっかけになって、みんな薄々と感じていたことが一気に動き始めて、これは大きな流れとしては止まらないのだろうという想いがございます。

佐々木委員から出てきたパーソントリップ、移動手段でいいますと仙台市は車が多いのはその通りで1つの課題でございました。これがコロナでどう変わるのかは正直読み切れてないというところでございます。

それからリーズナブルな住宅が、なぜかすごく売れているのですが、それはその通りで、

一方で住宅の基本性能は見直されつつあるし、地域の魅力も見直されつつある、という流れも変わらないのだろうなど。街づくりのお話が出ましたけれども、これが住生活基本計画なのか都市計画マスタープランなのか微妙なところで、1番最初の笹本委員の話にもあった、どこからどこまでが範囲というのは難しい問題なのですが、少なくとも地域の持続性確保という観点からすると、コロナはもしかしたら1つのチャンスにもなりえるだろうと、このきっかけをどう生かして次の街づくりに繋げられていくのかというのが我々の大きな課題であろうと思っております。住生活基本計画の中でどこまで書ききれぬのか、正直我々も手探りでやっております、なかなか明確に、ここまでですと示しできる段階ではないのですが、そうした観点を持ちながらこれから検討を進めて参りたいと思っております。

それから情報をどこに相談すれば良いか分からない、先ほどのお話と共通点は多いと思いますが、例えば子育てについてはワンストップでどこまでできるかお答えはできないのですが、なるべくわかりやすいようにという気持ちは我々も持っておりますので、情報を必要とされる方がすぐ辿りつくような工夫をこれからも進めて参りたいと考えております。

○高橋 悦子委員

参考資料の23ページにも付けていただきましたが、2018年の持ち家の分譲マンション住まいは26.9%ということで、恐らく今はもっと上がっているのだと思います。マンション管理適正化法改正がありまして、平成13年に施行されてから初めての改正になるのですが、行政に強いイニシアチブを与えていただきましたので、仙台市も前向きに頑張ってくれるようなので嬉しい限りです。ただ、旧耐震マンションで何件か管理不全のところがございます。それらは、結構仙台市の中心部にありますので、街の状況を非常に悪くしているし、中に住んでおられる方達にも赤水が出るという状況になっています。私たちも仙台の中心部からはそういう管理不全のマンションがなくなるように努力していきたいと思っております。

あと、先ほどどこに相談したらいいかと、いろいろお話出たと思いますが、震災直後は仙台市役所の8階ホールにワンストップの相談窓口が開設されました。だから住宅政策課で住宅に関することのワンストップというと、かなり大きい話かもしれないのですが、市民の部屋などで生活に関するワンストップみたいなのはどうでしょう。団体としてはお手伝いします。やはり、どこに行ってもいいか分からないというのは、ワンストップになると安心するし、震災後、あっち行ったりこっち行ったりってことだったのが、8階のワンフロアで終わったというのはとってもよかったことだと思います。熊本もワンストップで相談対応をやっていました。

あと、最近水害などの被害が大きいです。マンションはオートロックでとても頑丈そうですが、マンションによっては、地下に機械室があったり、弱みもあります。だから地域と連携することは、とても大事だと思います。これから住みつなぐことも大事だし、その地域との連携というのは切っても切り離せないと思っております。町内会も一生懸命頑張っています。それに負けないくらいにマンションの管理組合も自覚をもってみんなで支え合っている

ける街になれば最高だと思います。

○巖 爽副委員長

情報発信の大切さと地域と連携していくことの大切さですよ。

○事務局（住宅政策課）

情報発信につきましては、これからいろいろと検討させていただければと思っております。

それから地域とマンションとの連携、これは非常に重要だと思っております。管理組合は、法的には財産管理団体ではあるのですが、その中では良好な財産を管理するにはコミュニティが必要だというのが根底にございまして、地域との連携、我々もそこを何かお手伝いできないかということで検討しています。今やっているのは防災力向上マンション認定制度というのがありまして、それは地域との連携が1つの条件になっております。そのような取り組みもしているのですが、まだまだ認知不足でございまして、その情報発信もこれからしっかりとやっていきたいと思っております。

○佐藤 俊宏委員

福祉の観点から、いわゆる経済的困窮者の居住支援の観点から申し上げたいと思っております。

経済的困窮者につきましては、公的支援ということで市営住宅がセーフティネットになっているかと思っておりますが、市営住宅には、今は一人暮らし用であるとか子育て用であるとかいろいろ工夫なさっていますが、まだまだ数は多くはないのかなと思っております。ほとんどの市営住宅では、入りたい人が多く、抽選のため、なかなか入ることが出来ない。そうしますと、多くの方は民間の賃貸住宅に流れていきます。例えば生活困窮者でも保護受給世帯であるとか本当に経済的に困窮されている方は、住宅扶助もそんなに高くないですし、その中で住宅を選ぶとなるとかなり限定されてしまいます。参考資料でも生活保護受給の世帯数は、増加傾向となっていたので、こういった方たちの住生活への対応は非常に難しいのですが、現実的には、賃料の問題というのが大きなウェイトを占めます。これは住宅を作る側からの配慮、例えばインセンティブを与えるだけでは解決しないので、福祉施策と一体となって解決してほしいと思っております。

もう1つは、これも参考資料に書かれていましたが、65歳以上の世帯員のいる世帯は増加していると。中でも一人暮らしの方が多い。これは平均寿命が延びて、高齢まで長生きされているということだと思います。こういった世帯は孤独死の懸念から、不動産事業者からは少し敬遠され気味なところがあるのかなと。そういう意味で、(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居住支援体制を推進すると少し触れていますが、この後に具体的などころが出てくると思いますが、巖副委員長からも具体的に何をするのか記載してほしいと意見がありましたが、協力不動産事業者を増やしていくとか、案

内できる物件を増やしていくとか、そういったことを具体的に、可能であれば計画の中で数値目標というものを示していただければいいのかなと思います。

それから、障害者や高齢者といいますと、足元が不安定で杖をついたりとか、車いすという方もいらっしゃいますので、住宅の外の敷地の段差解消や中の手すりなど、サービス付き高齢者住宅では実施されているかと思うのですが、まだまだ数が少ないので、民間の住宅にも広がっていくような施策をお願いできればいいかなと思います。

それから、福祉の中でも今はコミュニティというのが非常に大事にされています。昔は、あなたはこういうことで困っているからこういう制度で解決しましょう、あなたはこういう制度があるからこれで解決しましょうということが、ある意味福祉だったのですが、今は課題が複合的になっています。家族の問題であるとか、孤立しているとか、制度では解決できないことが増えているのですが、それをどうやって解決するかというと、やはりコミュニティということで、福祉の世界でも地域づくりというのを今優先的に取り上げているところです。巖副委員長が最初におっしゃっていましたが、復興公営住宅でやられたいわゆるハード面での対応、復興公営住宅にさりげなく外に椅子を置いたり、というのを民間住宅にも取り入れていただくとか、広げていったらいいと思います。ただ我々の活動を進めていく中で、見守りとかコミュニティ形成とかあるのですが、コロナというのはどちらかというところ阻害要因になっているものでして、これからどうやっていくかなと悩んでいるところです。今は地域の方々が少しずつ活動を再開していったら大丈夫かなというような感じのところですので、なかなか仕事でチャレンジというのとは、少し違うのかなと思っています。リモートもありますけれども、福祉の視点では、コミュニティは対面で話す、いわゆる視覚と聴覚だけじゃなくて、五感全部を使って話しながら信頼関係を確認するということがありますので、このコロナの中では試行錯誤でやっているところです。

○巖 爽副委員長

福祉の中でいろんな制度からこぼれ落ちている人々がいます。子育て世帯でもないし高齢者でもない、身体障害者でもないけれども非常に困っているような人々。震災復興での仮設住宅の集約計画に私が石巻で関わっていた際には、最後まで仮設住宅から出られない、なかなか行政のサポートも届かないのは中高年の独身男性でした。そういった人々に居場所を提供したりとか、何らかのサポートが必要住む場所がないとますます孤立してしまいますので、そういった方々に対する配慮が不可欠です。やはりコミュニティ、今コロナ禍でなかなか会えないという状況はありますが、つながりができていけばなんらかの形で互いに関わることはできるので、コロナはずっと続くわけではないのですが、物理的に集まれる場所とか関われる間接的な居場所づくりは、今後の公営住宅あるいは住宅政策の中で非常に大事だと思います。

そろそろ時間となりましたので、福屋委員長からコメントもいただきたいなと思います。

○福屋 粧子委員長

委員のみなさま、ご意見ありがとうございました。今回は、私も一委員として意見を述べさせていただこうと思います。今のコロナの話に関しまして、一つだけ加えていただければと思っている箇所がございます。資料3の基本計画の骨子案について、バランスよく整理されていると思うのですが、この中の基本目標2の(5)の若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応について、もう一段だけ踏み込んだ記述というものが出来ればなと思います。もとの動機としましては、コロナ感染によって身近なところの見直し、それからこの委員会のテーマである住環境というのが住まいだけではできていないということは、皆さんも認識を新たにしているのかなと思っています。そこで、加えていただきたい文言そのものとしては、「育てる、働く、住むが全て住居の中で行われることも視野に入れた供給のハード面での見直しも考慮する。」が必要かなと思っています。

具体的な想定としては、例えば公営住宅、仮設住宅とか家賃補助を行う場合に、今までですと目的外使用について、厳しく制限されていた。同居親族以外が入るとか仕事で使うとか、子供向けの教室を開く一部屋が欲しいとか、そういう利用は住宅の範囲ではないと考えられていたと思うのですが、住まい方としてテレワークが一般的になってきて、家の中で働く、それから子供の部屋も別にあった方がいいということがあった時に、最低限の居住という基準でもそういった住まいに関連した空間や活動が取り扱えるように、是非追記を是非お願いしたいと思っています。ご検討いただくことは可能でしょうか。

○事務局（住宅政策課）

前向きに検討したいと思っています。公営住宅の目的外使用の条件につきましては、確かに国の法律の中で決まっています、仙台市でいうと、例えばグループホームにも目的外使用したケースは何戸かあったと思うのですが、何か条件があったかと記憶しています。どこまでできて、どこまでできないのか、今すぐお答えできないのですが、できる限りのことをやりたいと思っています。

○巖 爽副委員長

前回の委員会は1月末の開催で、その時は、コロナウィルス感染の話はもう既に出ていたのですよね。ですけれども、その前はMERS（マーズ）だったりとかSARS（サーズ）だったりいろいろあって、それはなんとなく他人事のように我々も考えていて、まさか今こういった局面に直面しているというのはその時誰も思いもしなかったのですよね。しかし、こうなってみると、それをポジティブに捉えて、今までいろいろ遅れていたことを、一気に強制的に我々の能力が伸ばされているような気がしています。そういった観点から、コロナ禍をきっかけとして、今後、我々の住宅に対する考え方、住むこと、働くことに対する考え方がどういった形が変わっていくかという居住者の視点で捉えるのもいいかなと思いますし、住宅市場の変化だったり、東京の人口が気付いたら1400万人になって、一極集中というのは、

決していい状況ではないので、地方中枢都市としての仙台の今後の住宅整備がどうなるか、東京の分散の受け皿になるとか、あるいは仙台が東北 6 県の一極集中の拠点になっているので、今後それをどう考えるかとか、そういった観点からこの問題を扱っていくということも必要なのではないかなと思います。今日委員のみなさまから活発なご意見をいただきましたので、それを踏まえまして、今後は本日お示ししました基本目標と基本方針を基に事務局でさらに具体的な施策と検討を進めて、今後の計画案を作成していただきますようお願いいたします。

次回の検討委員会は 10 月に予定していますので、そこでは中間案のたたき台を示す段取りになります。今回は、いろいろな意見を反映していただき、完成度の高い骨子案になっていますので、次回も是非コロナのことも踏まえて考えていただければと思いますがよろしいでしょうか。

○各委員同意

○巖 爽副委員長

それでは、本日の委員会はこれで終了します。進行を事務局にお返しします。

4. その他

○事務局（住宅政策課）

・ 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 3 回仙台市住生活基本計画検討委員会を閉会いたします。