

第5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12月1日（火）10：00～11：30

会 場：戦災復興記念館5階 会議室

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

笹本 剛委員

佐藤 俊宏委員

高橋 悦子委員

欠席委員：佐々木 綾子委員

次第

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

1. 開会

○事務局(住宅政策課)

只今より、第5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 「次期仙台市住生活基本計画中間案について」

○事務局(住宅政策課)

- ・資料1～4について、説明。

○福屋 粧子委員長

次期仙台市住生活基本計画について、前回の第4回検討委員会からの修正点を中心に中間案の内容、また、前回の意見を踏まえてのサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和に関する補足、市民意見の募集のスケジュール等についてご説明がありました。今回の

資料は、前回の検討委員会で意見をいただいたものについて、修正を行ってまとめているものであり、この中間案で市民意見の募集を行ってまいりますので、本日は、最終確認というような意味合いでご覧になっていただきたいと思います。

○笹本 剛委員

前回の検討委員会で話題に上がったところは、基本的にはご対応いただいたかなと思っ
て見ておりました。その中で2点ほど、確認したい内容がございます。

1つ目は、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です。基準の緩和によ
って、自立した高齢者向けのタイプを増やしていくというのは、基本的に良いと思います
が、緩和したことによって不都合が出ている事例はあるのでしょうか。

2つ目は、市民意見の募集についてです。公表の方法が市政だよりへの掲載、市のホーム
ページ、市の施設への配置という方法となっていますが、ホームページや市の施設に置いて
あるものは、今、説明いただいた資料が置かれていて、興味ある方が来て、拝見されるので
しょうけれど、市政だよりにはどの程度の情報が掲載されるのでしょうか。より市民にその
情報が伝わり、興味を持っていただけるかということを考えると、この市政だよりは、そう
いう役割は大きいと思っております、どの程度の情報が掲載されて市民のところへ届く
のか。その2点について、お聞きしたいと思います。

○事務局(住宅政策課)

1点目のサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和につきまして、東京都は、面積の
基準が25㎡から20㎡となる緩和がございますが、どれだけ効果があったかという事
については、把握しきれておりません。熊本市の緩和基準につきましては、今年の3月に策定
さればかりでございます、まだ事例はないと思われま

す。2点目の市政だよりへの掲載内容につきましては、現在、担当課と調整中ですが、一般的
にはお知らせのページに仙台市住生活基本計画の中間案がまとまりましたので、パブリッ
クコメントを実施し、市民の皆さまからの意見を募集していますという程度の内容が掲載
される予定でございます。

○笹本 剛委員

現状では、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を緩和している自治体から、大きな
問題や不都合は聞いていないということによろしいでしょうか。

○事務局(住宅政策課)

今のところ、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を緩和している自治体から、問題が
あったという事例は聞いておりません。

○笹本 剛委員

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、緩和している自治体が少ないというのは、周知が不十分であったり、使いづらい部分であったり等、どのあたりに問題があるのか、思い当たるところはありますか。

○事務局(住宅政策課)

既存の活用によるサービス付き高齢者向け住宅については、分散型サービス付き高齢者向け住宅という言葉を使っておりますが、分散型で最も課題となるのが常駐義務だと感じております。現在の制度上では、サービスを提供する側が、少なくとも近隣に常駐するという制限がありまして、常駐の義務がある限り、なかなか登録戸数は増えないという話を聞いております。それが分散型のサービス付き高齢者向け住宅を増やしていく際に、大きな課題になっていると思っております。

○笹本 剛委員

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は、今回の緩和案であれば、対応できそうだということですね。

市政だよりへの掲載内容につきましても、ご説明いただいたように、仙台市住生活基本計画の中間案について、意見を募集していますといった程度の案内が掲載されるという認識でよろしいでしょうか。

○事務局(住宅政策課)

今年度は、仙台市の基本計画の改定時期でありまして、住生活基本計画も含めて、その他、多くの計画が改定作業を進めております。12月の市政だよりにもパブリックコメントを実施しますという計画が複数掲載されたのですが、1月の市政だよりにも同様に複数の計画が並んで掲載されることになると思います。

○佐藤 俊宏委員

前回の検討委員会で出された意見について、一つ一つ丁寧に答えていただいていると感じております。特に「住みつなぐ」という表現が分かりづらいという意見もありましたが、今回、絵で表現するという工夫をされて、また、概要版にも掲載したことで、分かりやすい表現になったと感じております。

内容について、一点、申し上げたいと思います。本編の44ページについて、第5章の計画の推進に向けてという記載がございますが、その各主体の役割と連携協力して取り組むことが重要であり、連携協力するための体制を作っていく必要がありますと掲載されています。一方で、概要版には、連携協力して取り組むことが重要であると、この辺で切れているのですが、本編では体制を作っていく必要があると記載されているということは、

いわゆる市民や事業者と仙台市が連携したネットワーク会議のようなものを将来的に立ち上げていくなど、そのような構想があるのか、もし、あるのであればもうちょっと具体的に書いてみてもいいのかなと感じました。その点について、お聞きしたいと思います。

○事務局(住宅政策課)

住生活基本計画は広い分野でございますが、施策によっては、既に情報共有の場を設けている内容もございます。空き家対策やセーフティネットなどのような検討会を持つという形もあると思います。一方で、そのような会議の形にこだわらず、課題に応じて、その連携や協力する団体などを柔軟に考えながら、課題も考えていきたいということで、今回の計画においては、記載の表現にとどめているところでございます。

○高橋 悦子委員

私も「住みつなぐ」というワードは、とても良いと思います。マンション所有者の方の中には、所有しているマンションが古くなってくると、ご自身が生きている間、このマンションが保てばいいなど、後ろ向きな意見もお聞きすることがあります。このように住生活基本計画に「住みつなぐ」ということを掲載することで、賃貸に回したり、売買するなど、市場に残す、守り残すという意識が出れば、マンション管理も適正にしようという意識が出てくるのではないかと考えております。

また、基本計画の中間案の27ページに掲載されている取り組みを見ましたが、仙台市はマンションの問題について、しっかりと考えていると感じておりました。

○佐々木 篤委員

前回の検討員会で出された質問事項に対して、丁寧にご対応いただいていると思います。今、各委員からもお話しいただきましたように、今後に向けて、「住みつなぐ」というワードは期待が持てますし、「安心」というワードも非常に良いと感じております。

そのうえで、2点ほどご質問させていただきます。1つ目は、前回の検討員会で質問しました42ページの成果指標の(4)の市営住宅の入居率についてです。事務局よりご説明いただきましたが、成果指標のところを見ると、まず目に入り、インパクトが強いと感じております。今後、市民の皆さまへ意見の募集をしていくとのことですが、ここについて、疑問に思う方がいらっしゃるのではということで、表現の仕方やメインとサブの位置づけについて、定量を補足するといえますか、これに対応する定量を指標化して明確にできないものかと思いました。そうでないと、定性でありまいなものになりがちになってしまいますので、例えば、何かのアンケート調査や福祉関係のそういった資料とも連動できないかなど、もう一つ、何か検討できないかと思いました。

2つ目は、今回、資料の3-1及び3-2で、改めてご説明いただいた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、不動産、事業者、ビルダー、入居を検討される方も

そうだと思うのですが、実際にアパート経営をされている事業者にとっても、着工された戸数に応じて、毎年一年ずつ、築年数が経過していくわけですから、築20年、30年以上の賃貸住宅数がこれから非常に増えるということ、空き家というと厳密には一戸建て住宅と違うのですが、老朽建物の有効活用というところで、非常に素晴らしいことだと思っております。質問は、利用の増加については、どの程度見込んでらっしゃるのかお聞きしたいと思います。

○事務局(住宅政策課)

1つ目の成果指標についてでございます。事務局でも前回から非常に悩んだところございまして、前回の検討委員会では、佐々木綾子委員や佐藤委員からも同じような趣旨のご質問がございました。何かないかと探したのですが、成果指標は、定性的なものではなく、定量的なものにしたい、かつ、今ある数値と次の数値を比べられるものにしたいということから、市営住宅の入居率としていたところでした。また、成果指標に掲載する内容について、民間のものではなく、仙台市でも何かできることはないかと考えておりまして、前回ご意見をいただきましたが、市営住宅の入居率のままになっているところでございます。

2点目のサービス付き高齢者向け住宅の目標についてでございます。こちらは、目標値は掲載しておりません。内々に色々ご意見をいただいておりますが、今回の緩和で、サービス付き高齢者向け住宅の登録が劇的に増えるかという点、そうではないと思っております。先ほどご説明しましたけれども、分散型を進めるうえで、少なくとも常駐義務があるとまず増えない。また、面積の25㎡以上という基準はあまりにも厳しくて、一番大きいボリュームゾーンを無視してそれより大きく、というのは厳しく、そこをまずクリアが必要かと。その他に必要なのが、国の補助についてであり、確かに手厚いのですが、10年間は事業を継続しなければならないという条件がある。10年間の継続というのは、特に高齢のオーナーにとっては、ハードルが高いというのが一点。それから、今のサービス付き高齢者向け住宅は、介護と一体となっているスキームが多いのですが、そういったものとは全く違うスキームとなります。今回の場合、介護については、一般の住宅に住むのと全く一緒ですから、外部の介護サービスを使うことになり、事業者としては、介護による収入が無いなかで、これが進むかという点、それは厳しいです。住宅だけではなく、福祉の分野でもあり、また、国の補助の話でもあるため、仙台市だけで何かできることではなく、今回の緩和によって、劇的に進むかという点、実は厳しいというのが正直な思いです。

一方で、この緩和は、10年に一度、計画を見直しする際にしかできない内容となります。先ほど、ご説明させていただきましたが、国でも緩和の方向に動いておりまして、仙台市においても、今やれることはやりたい、緩和によって、少しでも可能性が広がるのであれば、何か動きたいという気持ちからこのような形でご提案している次第でございます。

○井上 健一委員

中間案を見まして、前回の検討委員会が出された意見につきましては、非常に細やかに、また工夫して文言等を入れていただきまして非常にありがたいと思っております。それから、前回から引き続き課題になっていましたサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和につきましては、既に緩和をされている他の自治体を考慮したと理解しておりますし、より低廉なサービス高齢者向け住宅の供給を図りたいということと、高齢者住み替え支援策の一つの重要な構想ということで、適当ではないかと理解をしているところでございます。ご説明にもありましたように、全国でもサービス付き高齢者向け住宅のうち、95%が有料老人ホームの機能を有しているということで、サービス付き高齢者向け住宅に必要なサービスというのは、生活相談と安否確認だけということではなくて、有料老人ホームでいう食事の提供、入浴、介護サービスなどがあり、より一層、監督も厳しくなるという認識です。有料老人ホームにも該当することから、高齢者住まい法だけではなく、老人福祉法による監督など、入居者の保護を目的とした厳しい改善命令を出すことができたことと記憶しています。そのようなことを考慮すると、今回、基準が緩和されたからといって、どんどん甘くなるといったことは無いのかなと思っております。仙台市の場合も、既に緩和を実施している東京都と同様ではないかと思えます。

また、弊社においても地域の住生活の向上の貢献という観点から、何かできないかなということ等を常に考えています。弊社の金融支援機能について検討したところ、リ・バース 60という商品もこのところ出てきていますが、その中でも、通常の住宅の建築購入やリフォーム以外に、サービス付き高齢者向け住宅の入居一時金融資ができることになっています。一方で、市場で供給される物件につきまして、後発で出てきたサービス付き高齢者向け住宅については、有料老人ホームとの差別化をするという観点から、初期負担を減らすため、入居一時金をとらない物件が多く、融資としては作っているけれど、実際にはワークしていないといった場合もありますし、また、リ・バース 60についてその方面の事業者にも周知が不十分であるというところもあるのではないかと反省も含めて思っております。そういう意味では、サービス付き高齢者向け住宅の事業者にもサービス付き高齢者向け住宅の入居一時金を手厚くする前払い方式みたいなものを併用してご用意いただいたり、リ・バース 60に限らず、民間金融機関においても同じような高齢者向けの利息のみ払いのローンがあればより入居後の毎月の支払負担を軽減して、高齢者のサービス付き高齢者向け住宅への低廉な費用で円滑な住み替えを可能にできるのではないかと、弊社だけではなく、関係事業者のご理解を経てできることではありますが、そういうところも今後の検討余地としてあるのかなと感じているところでございます。

○巖 爽副委員長

委員の皆さまの意見がきめ細かく、文言まで反映している中間案になっていると思えます。また、前回から、「多様性」と「住みつなぐ」というとても素敵なテーマが掲げられて

いて、ぜひ、このテーマに沿った内容にさせていただきたいと思います。

この「住みつなぐ」ということに、良質な住宅と良好な住環境があげられているのですが、ここでは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、お話をさせていただきます。25㎡というのがそもそも最低居住面積水準という面積基準で、それをさらに引き下げて、約2割減になっているのですね。例えば、それは100㎡から2割減で80㎡というのと、25㎡の2割減の20㎡というのは、やはりその意味合いというのは違うと感じています。全国最低居住面積水準を満たしている住宅の統計を見ると、やはりその高齢者世帯が含まれている世帯の方が、ほぼ100%満たしており、一般の世帯より高い割合になっています。「居住面積水準」の中で、「最低」の次に、理想的な居住面積水準である「誘導居住面積水準」というのがありまして、その誘導居住面積水準では、高齢者が含まれている世帯が、より広がっています。つまり、高齢者が自立した生活をしていたとしても、車イスが必要であったり、ヘルパーに来ていただく必要があったりということが想定されているからです。そういった様々な観点からすると、学生の一人暮らしのような一般的な一人暮らしよりは、広い居住面積を必要としているという事実があるのですが、今回の基準緩和によって、そういった意味での住宅の質の低下を招いてしまうのではないかということを少し危惧しているところです。緩和をするにしてもかなり思い切った面積になっているので、これからパブリックコメントを募っていくのであれば、そのあたり、ぜひ検討する余地があるのかというのが1つ目です。

2つ目は、資料の3-2の3ページ目の参考例に記載されている1K（ワンケー）と1R（ワンルーム）の廊下幅に対する基準があるかという質問です。廊下幅によって、例えば、車イスを利用している方は、ここでターンができるのかなど、それによって自力でトイレに行くことができない、お風呂に行けないということが生じるのですね。動線空間の共有はできるのですが、やはり、お年寄りには身体に何らかの不自由を抱えている場合があるので、本来ならば動線空間を広くとらないと私生活に支障が出てくるということで、廊下幅についてはどう考えるのか、お聞きしたいと思います。

○事務局(住宅政策課)

今回のサービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和につきましては、廊下幅員や段差など、高齢による加齢対応構造の基準を緩和するものではなく、現在の基準がそのまま適用されます。登録の際の基準は、新築の場合と改修の場合で違っておりましたが、今回は、既にある住宅ですので、改修の場合の基準が適用されることとなります。改修の場合はそもそも通路幅の基準ですとかそういったものは、なかったと記憶しております。

○巖 爽副委員長

基準の緩和については、国の方でも検討しているようですし、既に導入されている自治体もあるようですが、今回の面積の基準緩和については、ポジティブなコメントは言えないな

と思っています。計画において、「住みつなぐ」とか「良質な住宅を次世代への継承」ということを掲げるのであれば、もう少し待ってもいいのではないかなというのが個人的な感想です。

○事務局(住宅政策課)

良質な住宅を次に残すのは、非常に大事だと思っております、このテーマにしています。そのため、今回緩和するのは、今ある住宅を使う場合であって、新しく作る場合については、なんらかの緩和をするものではございません。それから、サービスの基準の緩和につきましても、安否確認を無くすといったものでもございませんし、加齢対応構造基準、バリアフリーの部分を緩和するものではございません。先ほどパブリックコメント実施後の検討余地があるかというご質問がありましたが、サービス付き高齢者向け住宅を登録されている既存の事業者を含め、まだこの中間案についてどうでしょうかということをお聞きしていません。何件か事業者からお話をお聞きしたという段階でございます、本日の検討委員会で同意していただければ、このような形で考えているという報告と併せて、パブリックコメントでもご意見いただき、それ以外に事業者の方々には直接、今のご時世なのでお集まりいただくことは難しいと思われませんが、何らかの形でご意見をいただきながら、検討していきたいと考えております。

○巖 爽副委員長

佐々木委員や笹本委員からもどれくらいの登録が見込まれるとか、あとどれくらいの事業者がこれに該当するかという質問がありました。事務局のご説明を聞いて、まだ十分にちょっと精査されていないような状況と思ったのですが、面積についても、バランスの良い基準を精査することによって出していけたらと思います。

○福屋 粧子委員長

パブリックコメントのご意見も含めて、良い緩和になるように皆さまに考えていただくということでよろしくお願いします。

一通りご意見をいただいたので、私から述べさせていただきます。前回の検討委員会の一人ひとりのご意見を確認いただいて、丁寧に反映していただき、とても分かりやすいなと思っております。

私からは、概要版の作成をご要望しておりましたが、分かりやすまとめていただき、今回お示ししていただいた内容であれば、本編は量が多く読めないという方でも、この概要版で十分に全体をご理解いただけるのではないかと思います。今回の中間案にパブリックコメントでいただいたご意見や新しい提案等が入っていくと良いなと思っております。

なお、今回の検討委員会で、パブリックコメントを実施する仙台市住生活基本計画の中間案を確定するという事ですので、もう少しご覧いただいて、誤字脱字も含めて、これでよ

ろしいかということをご確認いただきたいと思います。

全体としては、すごく柔らかい雰囲気ですとまとめているので、色々な報告書を見た中でも大変目に優しい報告書だと感じております。特に無いようでしたら、検討委員の皆さまより、一通りご質問、ご意見をいただいたということで、中間案として承認いただいてよろしいでしょうか。

○各委員同意

○福屋 粧子委員長

中間案について、本日お示しした内容で承認いただいたということでありありがとうございました。事務局より説明のありました中間案で、12月後半からの市民意見の募集を行っていくということで事務局のみなさまよろしく申し上げます。なお、次回の検討委員会では、事務局からご説明いただいたとおり、市民意見等を踏まえて作成した最終案の確認になりますので、引き続きよろしく申し上げます。パブリックコメントでどのような意見が出てきて、どのような対応案を示していくのか、検討委員会の前に委員の皆さまが確認することはできますか。

○事務局(住宅政策課)

1月末までパブリックコメントを実施した後、それから1ヶ月程度で、意見をまとめ、方向性も含めて、委員の皆さまにご報告差しあげたいと思っております。また、同時並行で2月の議会にもご報告しますので、その前に何らかの形で、ご報告させていただきたいと思っております。

○巖 爽副委員長

最後に1点、お話をさせていただきます。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、例えば既に導入されている自治体に問い合わせていただき、緩和基準の適用を受けた登録件数や入居件数など、そういった情報がもう少しあれば、緩和案に対して安心して進められるのかなと思いますので、可能な範囲で確認をお願いいたします。

○事務局(住宅政策課)

調べまして、何らかの形でご報告させていただきます。

○福屋 粧子委員長

疑問に感じたのは、仙台市は一般に賃貸住宅の住戸面積が割と広めだという印象を受けているので、面積を20㎡に緩和することによって、劇的にその登録数が増えるのかということは、少し気になっています。もともと、住生活基本計画の中でもこの仙台市高齢者居住

安定確保計画は、間借りの視点といいますか、その一部に位置付けられているということなので、場合によってはこのようなことについて、分科会のような形で厳先生にもお知恵をいただきながら、進めていくというのもあるかなと思っています。また、パブリックコメントの内容、それから私たちについてできる情報があればご検討とご提供をお願いします。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5回仙台市住生活基本計画検討委員会を閉会いたします。