

第1回 仙台市住生活基本計画検討委員会 議事録

日 時：令和元年11月12日（火）10時00分～12時00分

会 場：市役所本庁舎2階 第二委員会室

出席委員：小北真也委員，佐々木篤委員，佐々木綾子委員，笹本剛委員，高橋悦子委員，
福屋粧子委員（計6名）

欠席委員：高橋健一委員，巖爽委員（計2名）

仙 台 市：八木都市整備局次長，

（事務局） 阿部住宅政策部長，門脇住宅政策課長，早川主幹兼住宅政策係長 他

1. 開会

○事務局（住宅政策課）

只今より、第1回仙台市住生活基本計画検討委員会を開催いたします。

本日の司会進行を務めます、仙台市住宅政策課の早川と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は第一回目の開催でございますので、議事に先立ちまして当検討委員会委員の委嘱式を執り行いたいと思いますが、はじめに都市整備局次長の八木より、委員の皆様へご挨拶を申し上げます。

2. あいさつ

○八木都市整備局次長 挨拶

3. 委員委嘱

○各委員挨拶

4. 委員長及び副委員長の選出

委員長 福屋委員、副委員長 巖委員を選出

○福屋委員長 挨拶

5. 議事

○事務局（住宅政策課）

本日は、巖副委員長と高橋(健)委員がご欠席でございますが、委員8名中6名の委員が出席されておりますので、当委員会設置要綱第5条第1項の規定によりまして会議は成立しております。ここからの進行につきましては、同要綱第5条第1項の規定によりまして、福屋委員長に議長をお願いいたします。

○福屋委員長

はい、それでは議事に入ります前に、本日の議事録の署名についてお願いしたいと思います。名簿順でお願いしたいので、今回は小北委員と佐々木篤委員にお願いしたいと思います。よろしいでしょうか。

○小北委員・佐々木（篤）委員

はい。

○福屋委員長

ありがとうございます。次第に沿って議事に入ります。本日の議題は「仙台市における住宅事情の現状と課題」です。

当委員会のこれからの進め方などについて、事務局から説明をお願いします。

○事務局（住宅政策課）

資料説明

資料1「仙台市住生活基本計画の策定」

資料2「現行の住生活基本計画の成果指標達成状況と施策の実施状況」

○福屋委員長

ただ今、事務局から住生活基本計画の概要や検討スケジュール、それから現行計画の主な内容と取り組み状況と結果をご説明いただきました。これらについてご意見ををお願いします。ご自分が気になるところからで、順番にいただけますでしょうか。

○小北委員

細かな説明はない部分ですが、今、日本全国に共通する課題として、「空き家」の問題があるのではないかと考えています。当然、空き家については、色んな課題があり、危険家屋となるような特定空き家等もあります。一方では、利活用が十分期待できるものもあるかもしれません。今後、そういった空き家の活用の仕方、若年世帯、人口減の話もありました。ここの辺りの現状をどのように評価されているのかもご確認をさせていただいた上で、そういったところと結びつけた、先のものできたりしないかなと、そういった切り口も考えながら見ていきたいなと思っています。もし分かれば、空き家の現状についても教えていただければと思います。

○住宅政策課長

空き家の問題は、この後に事務局より現状等をご報告した上で、お1人ずつご意見をいただきたいと思っています。資料1・2の部分でご質問いただいて、その後、空き家も含め、現状どうなっているかのご説明をさせていただいた上で、もう一度、ご質問なりご意見なりを伺えればと思います。

○福屋委員長

説明が2段階になっております。まず、現行計画の振り返りで、前回の委員会で、何を決めたかをご説明いただきました。仙台市の住宅事情の現状把握については、事務局からご説明があります。その時に、改めていただいてもよろしいですか。

○小北委員

そうですね。

○福屋委員長

ありがとうございます。笹本委員お願いいたします。

○笹本委員

基本方針1の「震災からの復興」については、成果で目標100%達成となっております。もちろんこれは形を変えながら継続ということかと思っています。その他に、ここ最近も台風で水害が

した。震災のときは津波の被害がありましたが、この前みたいな被害を続けて見ますと、やっぱり今後は津波以外の水害なども無視することはできないのではないかと思います。

特に東京では、都市部で被害が拡大し、台風の進路次第では仙台も同じような被害が、かなりの確率で考えられると思います。水害に対することも入れておかないと駄目ではないかということです。これは現状では出てないと思いますので、その辺りを一応述べさせていただきます。

○福屋委員長

はい、ありがとうございます。水害の防災対応の検討もこれから必要ということで、ポイントとして承ります。はい、佐々木（篤）委員お願いいたします。

○佐々木（篤）委員

非常に網羅的・多面的に分析され、取り組まれていると思います。

私自身の勉強不足な点が相当あるなど思いながらですが、質問があります。資料1の別紙2の全国計画と宮城県計画と仙台市の取り組みの繋がりをどう考えればよいですか。来年くらいに人口がピークアウトする、また東北全体の中で仙台市の占める役割も検討要素として、重要というお話もあったと思います。仙台市の、全国・宮城との違い、特に重点的に取り組まれるところは何かはまだ分からなかったところが1点です。

もう1点はそれに付随して、たくさんの施策の中で、重点施策は何なのかも、これから議論するところなのかと感じました。目標値があって、達成度何%とあります。これはいわゆる KPI 的にやられているのはすごく素晴らしいが、目標値の根拠も今の時点での疑問です。

○住宅政策課長

全国の計画があって、宮城県の計画があります。県の計画は国の計画の中で従って行うものです。仙台市の計画は、実は法の中で何も位置づけがされていなくて、作ってもいい、作らなくてもいい、何を決めてもいいという自由な計画でございます。ここで、皆さんから色々ご意見をいただきたいと考えております。その中で、佐々木（篤）委員からもご質問があったように、今、網羅的になっていて、全部大事なのですが、その中で今後10年間、仙台市という都市特性を踏まえた上で何に力をいれていくべきなのか、そういったものについて、ご議論いただきたいと思っています。

今日はその中で、まず、第1回目としまして、課題って何だろうという辺りを主に議論いただければと思っています。その上で、その次の段階として、目標値の妥当性、そもそも目標ってこれで良かったのかという反省も含めて、KPI の視点から何を目標値にしていくのかについてもご議論いただければと思っています。

○住宅政策部長

私は、前回の住生活基本計画を担当しておりました。当時も全国計画と県の計画があり、その中で、仙台市は5つの基本方針を定めたのですが、4つはだいたい県と国の方針を網羅している形で、最後の5番目の機能集約型の都市構造というところは、仙台市独自で付け加えた形となっています。あと、成果指標のところには星マークが付いていると思うのですが、国の計画とか県の計画で定めているものはそのまま入れておまして、何もついていないものが市で独自に定めたものとなっています。

○福屋委員長

目標値は今回値のみで前回はありませぬ。目標値が達成できなかったとしても、どれくらい向上し、下がったが不明で厳しく判断する傾向がある。

もう1つは、目標⑭の「郊外住宅団地の平均高齢化率と市平均高齢化率との差」は、今後上昇することが予想されます。住宅政策の中でできることは何か、疑問としてあるかもしれません。今回、目標値を定める場合も、数値化できるものになりますが、指標の定め方を充実していった方がいいかもしれません。ご意見ありがとうございました。

では、仙台市の課題の説明をしていただいて、その後、またご議論お願いします。議題(3)について、事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（住宅政策課）

資料説明

資料3-1、資料3-2「仙台市における住宅事情の現状」

○福屋委員長

私も一番最初に質問させていただいてもよろしいですか。49ページの移転前後の居住形態の図の意味が分からなかったのですが。左の現住宅というのが下のバーで、ここに親族の家に居た人、持家に居た人、民営借家に居た人が、この後どうなったかということでしょうか。突然持家になる人は非常に少なく、まずは借家について、その後に持家になるパターン、借家から借家に住みかえている人もいるという理解でいいですか。

○住宅政策課長

縦軸が、今お住まいの現住宅で、民営借家にお住まいの割合がこの黄色の部分で、持家にお住まいの割合は赤の部分を見て頂ければと思います。現在持家の方は、その前は民営借家だった方はこのくらいいて、持家から持家の方はこの位いると、四角の面積で捉えていただければと思います。

○事務局（住宅政策課）

横軸が移転前の住宅で、前住宅の種類の下に掲げている数値というのは、前住宅における割合で、縦のグラフに載っている数値は現住宅における割合になります。

○福屋委員長

持家マンションの時は持家ですよ。分譲マンションは持家、賃貸アパートは借家、あとは一戸建ての借家とか。でもそうすると、借家比率、他から借家への住み替えがやはり多いのではないかというのが感想です。

○笹本委員

今のところに関連してですがいいですか。

○福屋委員長

はい、どうぞ。

○笹本委員

親戚の家に星印が付いていますけど、これは親戚以外の前住宅の項目がこれ以外にあったのか、その他にまとめられているのか。主旨としては、親戚の家というのが前住宅という項目としては、イレギュラーな感じがします。持家や公的借家等の中から考えると、親戚の家という項目の種類が違うのではないかという気がします。

○住宅政策課長

この親族の中のほとんどは、多分、親御さんと一緒に実家に住んでいる場合と思われます。

○笹本委員

親との同居というのも含めてで、分かりました。あと感想なのですが、資料の一番はじめの、別紙2の全国の目標の4のところ「住宅すごろくを超える新たな住環境（住宅循環）システムの構築」というのがあります。やっぱり大都市の東京ではそういう話がありますが、これまでの結果を見ると、仙台では、基本的に昔ながらの住宅すごろくをそのままなぞっているという気がします。それを考えるとあんまり、昔から生活や考え方は大きな変化はしていないかなという印象を持ちました。その辺りは今後考えていくところのベースになるのではないかと思います。

○福屋委員長

ありがとうございます。次にグラフの質問をしてもよろしいですか。

2045年のグラフは、どういった推計によって行われて、本当にこうなりそうなのかどうか伺いたい。

○住宅政策課長

これは国調をベースにした社人研、国立社会保障・人口問題研究所のメッシュ毎のデータです。今のトレンドでやっているというのが原則でございます。このまま行くかという、なかなか難しいのではないかと思います。ただ、大きな方向性としては、我々が考えている機能を集約させる都市構造の方向に進んでいくのではないかと考えています。

○福屋委員長

ここら辺がコンパクトシティとして残っていくということですね。飛び地がだんだん、色が弱くなっていくところもあり、突然、増えるところもあるということですか。

○住宅政策課長

錦ヶ丘は現在増えていますので、このまま増えるトレンドで推計しています。ただ、現実には新興住宅地がそのままずっと増え続けることはあり得ないので、精度の限界はあります。

○福屋委員長

その補正は、考えなければいけない。何年間の経過を見て作成なさっているのですか。

○住宅政策課長

定かではありませんが、2005年から2015年のトレンドで作っていると思われます。

○福屋委員長

10年間ぐらいのトレンドで考えると、震災後の影響がやはり大きいかもしれませんね。

○住宅政策課長

先ほどの小北委員のご質問について、補足で説明させていただいてよろしいでしょうか。資料の13ページで言いますと、見づらいたのですが、仙台市1番左側、本市の空き家率11.1%、全国よりも低いというのがまずございます。その次のページをお願いします。空き家といっても非常に多くあり、基本的には、実は賃貸用の空き家、空室が多くなっています。一般に我々が空き家と言って感じる部分というのはその他の住宅にありまして、それは前回よりも減っています。また、

今回資料にはございませんが、速報値で申しますと、全住宅におけるその他の住宅の割合は、全国の政令市の中でも1番目か2番目に低いのではないかと考えています。まだ速報値なので、正確な数値は出ておりません。また空き家に対する施策、取り組みでございますけれども、危険な空き家の除却というのが1つ、それからもう1つは、利活用を進めることで未然防止、この2つを両輪として取り組んでおります。その利活用の中で、先ほどご紹介のありましたリバースモーゲージ型の住宅ローンなども非常に有効な心強いツールだと思っております。そういったツールを紹介しながら、売却もできます、建替えもできます、賃貸することもできますよと、様々な可能性を皆様にお知らせしていくことが今の我々の取り組みでございます。

○福屋委員長

小北委員、いかがでしょうか。

○小北委員

ありがとうございます。1つ、追加で質問という形になりますが、全国の動きと比べると、仙台市の方は少し違っています。例えば、賃貸住宅のシェアが非常に高くなっていて、この辺りの要因というか、なぜこういう動きになってきているのか、明確なものは無理かもしれませんが、分かれば教えていただきたい。

○住宅政策課長

実は、賃貸住宅の要因は我々も分かりません。賃貸住宅の着工件数というのは一昨年くらいですか、全国的には下がってきているという報告を受けていますが、実は仙台市の貸家の着工件数はまだ伸びています。それが単純に、全国的に言われているような相続税対策だけなのかどうかというのは我々の方で分かっておりません。1つは、震災の影響がまだゼロではないというのもあると思いますし、それ以外のこともあるのではないかとということで、正直戸惑っている部分ではございます。

○小北委員

ありがとうございます。

○福屋委員長

笹本委員お願いします。

○笹本委員

空き家に関連して質問です。現在、仙台市は空き家が少ないというお話だったのですが、その要因は1つは震災の関連での入居が多いのもあります。また、15ページの資料では、持家の世帯主の年齢が60歳以上が多い、人口も単身の高齢者が多いと考えると、これから亡くなったときに、空き家になる潜在的な空き家が結構な数になるのではないかと。逆に言うと、少ないうちにどうするか考えておいた方が、後手後手になるより良いのではと感じました。

○住宅政策課長

ありがとうございます。我々も同じ思いでございます。これからもう1つ別の資料でもご説明しますが、空き家がどこで発生するかは、実は仙台市一律ではないのだろうと思います。その地域でだいぶ違って来るでしょう。それは人口構成が、今どうなっているかというので見れば、何となく見えてくるのかなと思っております、その資料は別途ご説明させていただきます。

○福屋委員長

佐々木（綾）委員、お願いします。

○佐々木（綾）委員

データの元は、平成 25 年度の住生活総合調査、国土交通省の調査ですね。そこから、サンプルを抽出していると思います。傾向は多分似ていると思うのですが、仙台市のそもそもの課題や、仙台市の特徴というのが見えづらいのではないかと。この資料はベースにはなるが、よりそこには注意して、これから考えていかなければいけないと考えます。

1 点質問ですが、資料 3-2 の「現状から見えてくる検討の視点」で、「高齢期の住まい方を選択できる環境の整備」や、「居住者に対応する環境の整備」について、この「環境」というのはハード面のことをおっしゃっているのか、住生活なのでハードだけでなく、ソフト面も、満足度等色々なものに関連してくると思うのですが、ここでいう「環境」はどういったことを意味しているのか。

○福屋委員長

説明をお願いします

○住宅政策課長

はい。まず、住生活総合調査、住宅統計調査も含めまして国の調査ですが、抽出調査、標本調査でございます。仙台市のおおまかなトレンドは掴めますが、先ほどの空き家の話のように地域ごととか、もっと詳しくとなると実は分からない。そのため、空き家については、地域ごとにどうなっているか見ていく視点が必要だと思っております。多分、子育てにおいても同じではないかと思っております。それから、資料 3-2 の「環境」という言葉は、結論から言うと、非常に幅広い環境なのです。住生活基本計画というのは非常に幅広い分野でして、今後の議論の中でまちづくりや都市計画とラップする部分というのほどここまで話していいんだらうとか、例えば、高齢者福祉として有料老人ホームのような福祉の部門に住生活でどこまで話したらいいんだらうとか、多分悩むことが多いと思うのです。これには正解はなくて、冒頭でお話した通り、住生活基本計画は幅広く議論して、仙台市にとって何が必要なのかを決めていけばいい計画でございます。まずは、皆さんのそれぞれの活動の中でお気づきの点をお聞かせいただき、その中でどういったものを住生活基本計画に盛り込んでいけるのかということになります。次の次の段階になりますが、段々絞りこんでいければと考えているところでございます。

○佐々木（綾）委員

ありがとうございます。

○福屋委員長

45 ページ以降の資料は、住生活総合調査という出典で、仙台市内の統計か、全国か、どちらですか。

○住宅政策課長

仙台市の統計です。全国での仙台市の部分を載せたものでございます。

○福屋委員長

なるほど。そうすると、資料がより厚くなってしまいますけど、全国の結果が下にあると、比較的には良かったのかもしれませんがね。

その他いかがですか。高橋（悦）委員からはいかがでしょう。

○高橋（悦）委員

マンションに関する法律はだんだん整備されてきているので、整備されていない時に建った40年経過したマンションに、ちょっと危ない傾向があります。しかし、仙台市もマンション管理支援係さんが一生懸命やってくださっているので、そういうところの管理は徐々に一步一步進んでいくのかなと思っているところです。あとは、マンションという括りにはならない、区分所有建物というのもあります。マンションとは言えないビルとかで、区分所有建物があります。駅前のビルも権利関係が複雑でなかなか進まない。そして、区分所有建物や所有権の複雑なものに対しては、何か仙台市と一緒に考えていければなど今思っているところです。

○福屋委員

より幅広い観点でお話いただきました。資料4の説明を、よろしく願いいたします。

○事務局（住宅政策課）

資料説明

資料4-1、資料4-2 「課題検討のためのモデル地区」

○福屋委員長

仙台市は大変広い。おおまかにいうと、都心と新しく整備された住宅地と、そのフリンジに分かれると思うのですが、市で13地区を選定していただいています。青い丸が地区です。今はその中から3つの地区をピックアップしてご説明していただいたことになるのですが、その地区それぞれについて資料を作成していただきました。資料4-2が、それぞれの地区の今ご説明いただいた人口割合、それから居住年数割合、5歳階級別人口の経年変化の資料。これからご議論いただく際に、例えばここではこういった問題があるよねとか、仙台市全般にこことここは似ているといったことを、話題に出しながらご意見をいただきたい。

○笹本委員

参考までに、(スクリーン投影の図について)色がついているのはどういうものか、青と黄色とオレンジという性格分けは。左の方と福岡と右の方の三本塚辺りは青くなっていますよね。その他、黄色やオレンジでなんとなく上からぼんやりと描いてあります。この分け方の違いはありますか。

○福屋委員長

ちょっと解説をいただけると、助かります。

○笹本委員

要は、青いところは多分、主な仕事といたら農業だというそういうところですよ。あと黄色いところは戸建が多くなっているところだから、ある時期に開発されたいわゆる団地みたいなところなのかなと、要するに性格付けみたいな分類が多少反映されているのかどうかという話なのですが、いかがでしょうか。

○事務局（住宅政策課）

こちらの色分けについては、先ほど説明させていただいた際に、仙台駅からの距離や造成された年代ごとにピックアップさせていただきました。実際に、同じ色が地域として似ているわけで

はなく、だいたい同じくらいの時期に造成されたとか、仙台駅からの距離ですとか、青い部分であれば都市計画区域外、市街化調整区域であるということになっています。赤い部分は都心部です。その他の上に載っている色の違いは、造成された年度で色分けさせていただきました。

○福屋委員長

あと、この円は3km円、6km円、9km円で、駅に近いということばかりがメリットではないのですが、そういった違いがあります。私自身としては、それぞれの問題をピックアップして、例えば錦ヶ丘ではこういう問題があるよねとか、そういった話をしていく事で、それぞれの方がそれぞれの地区についてご意見をいただいて、それによって全体像が見えてくるとか、バランスがよくなっていくということを想定しております。全部で13地区、1人でお話するというのは多分できないと思いますので、そういった意味でもチームワークでお願いしたいと思っております。ただ、この地区についてお話になるというのは、早い者勝ちですので、委員の方は是非、この地区が気になっているということについて、ご意見いただければなと思っています。行ったことがあるところも少ないと思いますが、いかがでしょうか。身近な問題からでも構わないです。不動産の方でお取り扱われているので、この辺り、全く動きが見えてこないのですけどという話でも構いませんが。いかがでしょうか。

○佐々木（篤）委員

どこからどういう切り口で話したらいいのか、分からないのですが、よろしいでしょうか。

○福屋委員長

初回ですので、広げるだけ広げていただいて構いません。

○佐々木（篤）委員

さっき申し上げましたが、昭和59年から携わっていますので全部行ったことはありますが、特に今、注目しているのは錦ヶ丘です。

先日、千葉の佐倉市のユーカリが丘を見学してきました。おそらくこれから10年の仙台の住宅に関する課題感が強まってくるであろうと思うのは、持続可能なまちづくりができるかどうかといいますか、その必要性が高まる団地が増えてくるとしています。若干数値を間違っているかもしれませんが、仙台都市圏で1,000区画以上の大型団地が全部で79あって、開発された区画数は14万7,000区画ぐらいあると思います。非常に多いですね。仙台市は、昭和45年に54万5千人くらいだった人口が、ちょうど今年2倍になって100万人になっています。おそらく、その大きな受け皿として、郊外に1,000区画以上の大型団地が80近くガンガンできたという経緯があります。当然、人も年をとっていきますが、家も年をとりますし、団地も年を取りますので、これから10年だと、その取得の1番中心になっていたであろう団塊の世代、もしくはその前後の方々が、団塊の世代は1947年から49生まれですから、ちょうど今70代に差し掛かった方々が、80代に差し掛かるというのが今からの10年間です。そこで当然、そのままではなかなか住みにくいので、バリアフリーであったり、あるいは住みやすい住宅への住み替えであったり色々あると思います。開発から40年から50年ぐらいたった住宅団地を、いかに持続可能なまちにできるかという、潜在的な課題感を多く抱えた立地というか、構造になっているのが仙台市の郊外住宅団地だと思っています。そこに対しては、一昨年にそういったところを活性化させる施策もされています。着眼点としては、やられているところだと思いますが、まさにこれから本格化するところだと思います。

そういった中で、なぜ錦ヶ丘に注目したか、ユーカリが丘について言ったかといいますと、子育て世代から高齢者までの多世代が、非常に良い共生というか一緒に住んでいて、なおかつ人口

が増えていきます。錦ヶ丘も立ち上がり期というか、宅地分譲が活発だから増えているところというのに加えて、そういうところも意識されていると聞いています。この中でいうと、比較的開発から40、50年経った団地と、そういった団地とのコントラストが、資料を作ってもらうことによって非常に明確化されているように感じます。

○福屋委員長

ありがとうございます。今、錦ヶ丘の名前を出していただきましたけれども、お話いただいたのは、造成から20～50年経っているような団地について、共有の問題があるかというご指摘ですか。

○佐々木（篤）委員

先ほどの5年単位の折れ線グラフの人口の、そのままスライドしているところや、あるいは子世代が減っているのか、維持できているのか。それによって、大分街の様子が変わっていると思います。歩く人の雰囲気も違うと思うのです。

○福屋委員長

そういった地区について、着目していく必要がある。

○小北委員

今のお話に関連しますが、かなり広範に渡って当時住宅団地群ができあがっている。今後の住みやすさというものを考えていくときに、特に高齢化が進んでいく環境の中では、福祉・医療施設の整備の状況や、また都市への交通網について考える必要があります。先ほどおっしゃったユーカーが丘は、確かモノレールがあって交通の便もかなり良く、利便性が高い立地というところも1つ特徴であったと思います。こういったところにお住まいの方は、比較的バスや地下鉄などの交通の機関によって、住まい方に何か影響が出てくるのかというのが、非常にポイントになると思います。私自身、どこがどういう特徴を持っているか把握していませんが、今後、それぞれの地域ごとにどういった住まい方が適切なのかを考えていく上では、総合的な整備というか、これは住生活基本計画以外の計画との関連性も出てくるので、そういうところも気にしながらやっていく必要があると思いました。

○福屋委員長

ご指摘のように、住環境だけではなくて、交通、医療、それから福祉のサービスも含めての「まち」であり、住みやすさだと思います。そのことについては、意識しながら進めた方がいいということですね。

○小北委員

概念として、持っているといいかなと思いました。

○福屋委員長

ちなみに一步踏み込んでお聞きすると、交通の便が悪い場合の住まい方についてはどういったお考えですか。

○小北委員

これは、どう捉えるべきかということだと思います。住宅政策として、どういったことをこの地域は良しとするか、それは決して交通の便の話だけではなく、その地域の中で、ある程度完結

できるような施設なりを整えていけば、それは1つの答えになるのではと思います。だから正解は1つではなく、色々な考え方があります。その中でどれを選んで、その方向性を考えていくのがいいのかという視点を持っていくのがいいのではないかという意見として聞いていただければと思います。

○福屋委員長

はい、ありがとうございます。1つの視点として大切にしていこうということで承ります。その他はいかがでしょうか。高橋（悦）委員、いかがでしょうか。

○高橋（悦）委員

上杉地区はとても人気のある地域で、学区がとても人気なんです。小学校、中学校があります。だからよそから引っ越してこられる通勤族には、上杉、五橋あたりが最高なようです。だから、きっと居住年数も少なく、次にまたどこかに通勤してしまう形態が多いのかなと思うのですが、個人的に気になっているのは鶴ヶ谷地区です。ここで見ても平均年齢が50歳を超えていて、先ほど、小北委員がおっしゃったようにアクセスがなかなか良くないんですね。そういうところでだんだん高齢化してどうなっていくのかと、危惧しているところです。住んでいる地域からみると上杉地区は近いので、この辺はとても住みやすくいいと思っていますが、そういうアクセス不便な所を選んで住む方たちの思いもあるだろうし、また、鶴ヶ谷ができてから地下鉄ができていますので、後からだとうなのかと思っています。あとは、茂庭とかも気になっているところです。

○福屋委員長

はい、ありがとうございます。鶴ヶ谷地区については資料の3ページ目に、先ほどと同じ資料が載っています。こういったところでは、持家の一戸建ての方が多いたと思うのですが、マンション等もありますか。

そういったところで起きている問題点として、管理でこういったところが問題になっている、また、本当はみんなこういうサービスが必要だけれどもないから外に転出してしまおう、そういったことがもしあれば少し情報提供いただければと思います。

○高橋（悦）委員

マンションというと、普通、土地（敷地）はマンションの人たちの共有になっているのが多いですが、どういうわけか仙台市の借地権がついていて、仙台市の借地に建てている。

○福屋委員長

仙台市の借地に建てている。所有者が仙台市ということですか。

○高橋（悦）委員

土地の所有者は仙台市です。建物はそれぞれの所有になっています。所有マンションなのに、町内会感覚でしかないのです。管理組合も町内会と一緒にやっていて、賃貸で借りている人も役員さんになっているような。それはとても仲が良くいいのですが、所有という概念がないものですから、仙台市が直してくれるのではないかという考えを持ってしまっています。それは少しずつ、一步一步、やっていかなければならないのです。分譲マンションという概念や法律がない時代に建っているのです。皆さんが、その想いを次に伝えられないまま、今まで来たのだなと思っています。機会があるごとにお話はしていきたいと思っています。

○福屋委員長

非常に興味深いお話、ありがとうございます。

○住宅政策課長

はい、仙台市の土地に建っているマンションのお話いただきました。高橋（悦）委員からお話いただいたのは、区分所有であるがゆえの特殊性とといいますか、権利であると同時に義務であるという意識の問題です。これは多分、鶴ケ谷に限ったものではなくて、全市的なものです。そこは非常に悩みどころとして、我々も管理士会さんと一緒に悩んでいるところです。

今お話のあった上杉と鶴ケ谷についてちょっと補足でご説明したいのですが、資料の 4-2 で言いますと、1 ページの上の方が上杉でございます。今、高橋（悦）委員からお話あった通り 5 歳階級別で見ますと、20 代のところに、赤と青と緑の山が 1 つ出ています。ここは非常に人気があります。通常、ここに人口の移動がなければ、青があって、その右に赤があって、その右に緑がくるはずですが、この 1 点に集中していますので、ここに人口の入れ替わりがある中で非常に人気があるということです。もう 1 つの山は 40 代の山で、もう少し年齢の上の山が 1 つあるということになります。ただ、他の団地と比べていただきたいのは、あまり子どもの数は多くないのだろうということが、なんとなく見えてきます。これに加えて、住基の台帳などのデータを見ていきますと、住んでいる方というのは子育て世帯よりは単身が結構多いのではないかと見ています。

一方で、鶴ケ谷地区は 3 ページの下でございます。昭和 40 年代に造成されていますので、1 番大きな山が 70 代の後半になっています。先ほどの空き家の話にも繋がりますが、ここは将来的に空き家が急増する危険性があるのではないかと言われています。こういった住宅団地を危ぶみまして、佐々木（篤）さんのお力を借りまして、空き家のセミナー等で意識の啓発に取り組んでいて、この団地もその 1 つです。ただ、これは国勢調査のデータなので、このデータには載っていませんが、住民基本台帳の最新のデータでは、実は鶴ケ谷地区は人口が増えています。共同住宅が多いのは UR や市営住宅が多いからなのですけれども、現場を回ってみますと、ちょうどこの 80 代になった方が手放して、いいかどうかは議論がありますが、1 つの宅地を 2 つに分けて、小さな住宅地を作っているというのが非常に多くなっていて、それで鶴ケ谷地区は人口が増えています。先ほどお話があった通り、住宅団地は小北委員からお話がありましたが、おっしゃる通りで交通だけではなくて、それぞれの住宅団地の魅力って別々なんだろうと思います。利便性を重視する方もいれば、日当たりを重視する方もいれば、教育環境を重視する方もいて、それぞれなのだと思います。そういった個々の特徴は、住宅団地ごとに実は全然違っています。そういった団地ごとの魅力や特徴を少しずつ、皆さんに私の方でお示しできれば選択の幅は広がってくるのかなという感想は持っております。以上でございます。

○福屋委員長

佐々木（綾）委員、お願いします。

○佐々木（綾）委員

私は、経済的に大変なご家庭のサポートをさせていただいていまして、市営住宅、公営住宅中心に居場所づくりをさせていただいているのですが、そこには、独り親家庭が多く、また高齢者の方が多いと思っております。先ほど、佐々木（篤）委員のお話にあったように、「共生」というのがすごく大切だと私も思っておりまして、ハード面をそろえることはすごく大事なことで、その上にソフト面の、持続可能的に助け合う、共生し合う、そういったコミュニティづくりというのが、今からないと生きにくいだろうなということを感じております。

共生という言葉は、仙台市の総合計画にも、1 つの大きな柱として立てていきたいと思います。現在、市話もありますので、ハードの部分とソフトの部分での厚みが必要なのかなと思います。

営住宅の中でも高齢者の方とお子さんたちの、先ほどの一例もありましたように、コミュニティづくりというのは効果が出ていますので、そういったところも仕組みとして、何かできるところがあるといいのだろうと漠然と感じておりました。

○福屋委員長

市営住宅が多い地域では、起きる問題がいくつかあるということで、単身世帯に対する支援やシングルマザーに対する支援が必要となる可能性がありますか。

○佐々木（綾）委員

そうですね、環境がより悪くなってきやすくなるといいますか、そうすると、どんどん孤立があつたり、治安が悪くなりやすい中で子供を育てなければならないといった、そういう悪循環も若干出ていますね。

○福屋委員長

今、そういった取り組みで効果を上げているところもあるとおっしゃったのですが、仙台市内の中で、こういった取り組みが少し回り始めて、でも本当はもう少し場所が欲しいとか、そういったことがあれば教えていただきたいのですが、いかがですか。

○佐々木（綾）委員

そうですね。実は私どもでやっているのが、宮城野区大規模市営住宅の中で居場所づくりをしておりまして、町内会と一緒に協働でやっています。その市営住宅が500世帯ありますので、その一人親家庭のお子さんをお預かりしながら、地域のご高齢の方にも出ていただき、ボランティアとして活躍していただいています。そこで、地域の顔の見えるコミュニティができ始めて、地域の中で子供たちがお祭りに出るようになったとか、草むしりなどの環境整備をするようになったとか、あいさつも今までなかったのに交わすようになったと聞いています。ご高齢の方も生きがいを持って、そこに毎回来るようになってきて張り合いが出てきたとか、そうすると町内会の行事にも出るようになってきたとか。そういった、好循環が出てきています。

○福屋委員長

やっぱり住んでいるところの近くで活動することが、地域全体にとって、福祉的な効果をもたらすということですかね。皆さん、笑顔になって。笹本委員はいかがでしょう。

○笹本委員

そうですね。私は三本塚辺りのところで、住宅の調査をしたことがあります。この辺は農業をされている方で、未だに昔ながらの住宅に住んでいる方たちの層だと思えますね。住宅も続き間があつたりとか、敷地の中に納屋があつたりする、そういうところだと思います。そういうところは中心部からの距離もありますし、交通の面など片方では問題もありつつ、片方では市内とは違って昔ながらのコミュニティが残っている部分だと思えます。そういう意味では、中心部、郊外住宅地とは性格がかなり違うと思えます。

ただ、見ていて気になったのは、同じような性格の福岡地区は、例えば、居住期間がかなり長めなのですが、こちらの三本塚を見ると比較的居住期間が短いようです。ですから、その辺りというのは、昔と比べると変わってきているのかなと思いました。もしかしたら、今までの職住近接というか、職住一体というか、そういう風なものが崩れてきているのかなと、どうしてこうなっているんだろうという気がして見ていたところです。もしかしたら、このグラフの資料にも家族形態が分かるデータが入っていれば、未だにこういう風な家族形態なのか、もしかしたら昔なが

らの三世代で農業をしていた人たちが、おじいちゃん、おばあちゃんが農業を辞めて子世代が戻ってきているのか等、その辺が読めるかなと思ったのです。今の段階ではその辺の疑問はありませんけど、そういう特徴の所で今後どうなっていくのという話はあるのかと思って見ていました。

○福屋委員長

ありがとうございます。大都会の住み方とは全く違う仙台の魅力であると思います。グラフの単位が違うというか、多いところで70人とか、120人だと、そもそも人口ボリュームとしては非常に少なくなっているの、そういった暮らし方、住み続け方は、面白い問題だなと思っています。今の三本塚の話は、補足があればご説明をお願いします。

○住宅政策課長

今、笹本委員からお話のあったところ、実は我々もよく分からなくて見ていました。これはあくまでも個人的な推測ですが、確か三本塚の東側に特別養護老人ホームがあって、その件で居住年数が変わっているのではないかと推測していました。それからこれは、国のデータをそのまま使っていますが、総世帯数とか世帯あたりの人員の数値が合わないの、ちょっと、ここもよく分からないというのが正直なところでは。

○福屋委員長

1つの推測としては沿岸部なので、震災後に移転してこの辺りに再建した方がいらっしゃる可能性はあるかなとは思いますが、どうでしょうか。

○事務局

震災後、ここの人口は約半分になっています。一方で、そこで地盤を嵩上げしてお住みになっている方もいらっしゃいます。明確な数字のデータは持ち合わせていないのですが。

○福屋委員長

そうですね。2線堤より向こう側が災害危険区域になっていると思いますので、その辺りにいた方で、もしかすると近隣にという方はいらっしゃいませんか。

○住宅政策課長

三本塚にお住まいに来た方は、ちょっと、私の記憶ではなかったのですが。三本塚にお住まいで、また三本塚で嵩上げしてお住まいの方は、結構いらっしゃったかと思います。

○福屋委員長

なるほど、住み直したような状態のものが1年未満とか、1年、5年としてカウントされている可能性はありますか。

○住宅政策課長

可能性はあります。

○福屋委員長

ありがとうございます。この5歳階級別の人口グラフの経年変化は問題のありかを示しているなど思っております。逆にそれぞれの地区で、本当はこうだったらいいのにと将来のグラフ像が描けると、どういった住まいがあるべきか、見えてくる可能性もあるかもしれません。全般について、今日ご意見をいただいて、郊外住宅地の話と、山間部、沿岸部のお話が出ました。周辺地

域について考えていくべきということで、皆さんのご意見はいただけたのかなと思います。

この後については、また事務局と意見交換をさせていただいて、またご意見をいただきながら進めたいと思っております。

それでは、本日の委員会はこれにて終了いたしまして、進行を事務局にお返しいたします。

6. 閉会

○事務局（住宅政策課）

福屋委員長、委員の皆様、貴重なご意見、ありがとうございました。

最後に閉会にあたりまして、住宅政策部の阿部部長よりご挨拶を申し上げます。

○住宅政策部長

本日は、貴重なご意見をいただきましてありがとうございます。私も前回の住生活基本計画を課長時代に担当しておりまして、やはり時代が変わると、住まいに関わる課題やニーズがずいぶん変わってくるんだなと。当時はまだ、それほど空き家の話は出ておらず、ちょうど住生活基本計画ができた後に、議員立法で空き家の条例ができたという形でございます。今は国の計画でも空き家が随分ウェイトが重くなってきているところでございます。当時の住生活基本計画では、すごろくというお話しもあったのですが、それぞれの年代で過ごしやすいところにどうぞお移りくださいというような形で作ったのですが、なかなかそのような形にはうまくいかなかったというところもございます。今回色々と振り返りをして、やはりあの時作ったのは、色々課題があったんだなということも感じたところでございます。

来年度いっぱい任期ではございますけれども、引き続きよろしくお願ひしたいと思ひます。本日はどうもありがとうございました。

○事務局（住宅政策課）

次回の検討委員会は、年明け1月末頃の開催を予定しております。委員の皆様には改めてご連絡をいたしますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

以上をもちまして、第1回仙台市住生活基本計画検討委員会を閉会いたします。どうもありがとうございました。