

第2回宮城県住宅施策懇話会

日時：令和8年2月3日（火）10：00～12：00

会場：宮城県庁舎 行政庁舎9階第一会議室

出席委員：石井委員、佃委員、西澤委員（オンライン）、古瀬委員、大宮委員、奥山委員、伊藤委員、本田委員

1. 開会

2. 出席者紹介

○事務局（入間川総括課長補佐）

それでは定刻となりましたので、ただ今から第2回宮城県住宅施策懇話会を開催いたします。本日、会の進行を務めさせていただきます宮城県土木部住宅課の入間川と申します。よろしくお願いいたします。

それでは資料の確認からさせていただきたいと思います。まず机上に次第と出席者名簿、続いて本日の議事に関連する資料と致しまして、資料1から資料3までの資料を配布しております。資料1「成果指標の分析と地域別分析について」、資料2「住生活基本計画（全国計画）の素案について」、資料3「計画骨子案について」、また、第1回懇話会の時に使用しました別冊資料の黄色いファイルをご用意しておりますので、よろしくお願いいたします。資料に不足等ございませんでしょうか。

続きまして、本日ご出席の皆様のご紹介につきましては、配付しております出席者名簿に代えさせていただきます。それでは議事に入らせていただきます。議事の進行は石井会長にお願い致します。石井会長、よろしくお願いいたします。

3. 議題

○石井会長

皆さんおはようございます。今日は全員、ご出席ということで、よろしくお願いいたします。前回は10月20日で、各委員それぞれのご専門の立場から、様々なご意見をいただきました。その後、全国計画の素案が出てきたということで、それに基づいて県としての計画骨子案を、前回皆様から頂いたご意見も含めながら、作成していただいて、今日ご提示をするというもので、それに対して今日はまた改めてご意見を伺うという機会になるかと思います。資料説明を事務局から頂いた後に、皆様から様々なご意見をまた頂戴して、ブラッシュアップをしていただくというような形にしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

それでは、議事に入りたいと思います。本日の議事はまさに宮城県住生活基本計画の骨子案についてということになります。事務局からまず資料一通りご説明をいただいた後、委員皆様からご意見いただきたいと思いますが、今日は伊藤委員から順番にしたい

と思いますので、そのおつもりで、ご予約いただければと思います。よろしいでしょうか。では、事務局の方からまずご説明をいただきたいと思います。お願いします。

○事務局（福島技術主査）

はい。それでは、議題1から3について配付資料1から3を使用して30分ほどで説明させていただきます。本日の懇話会で委員の皆様には、資料3の計画骨子案についてご意見をいただきたいと思います。第1回住宅施策懇話会でのご意見などを踏まえ、新計画の骨子を事務局案としてとりまとめたものになりますので、よろしく願いいたします。

それでは、議題1「成果指標の分析と地域別分析について」ご説明いたします。資料1をご覧ください。

こちらの資料では、第1回住宅施策懇話会でお示しできなかった成果指標の分析と宮城県を仙台都市圏、被災した地域、それ以外と3つの地域にわけて行った地域別分析、統合することとしております高齢者居住安定確保計画の成果指標の状況などについてご説明いたします。

2ページをご覧ください。前回お示しできなかった成果指標は、目標1の3つ、目標2、目標3の各1つについてです。

3ページをご覧ください。No.1、住宅セーフティネットの充実として、民間賃貸住宅にお住まいの低額所得者の住居負担感を設定しておりまして、横ばいに推移しております。物価高騰による影響も考えられますが、居住形態別で比較しますと民間賃貸住宅が公営住宅に比べ低く、収入に見合った住まいの選択ができていない可能性があるため、公営住宅等への入居も選択肢になるような周知等も必要だと考えております。

4ページをご覧ください。No.2、高齢者世帯の住まいの満足度の向上として、高齢者世帯の住宅に対する満足度を設定しておりまして、目標を下回ると推計されます。右側の散布図をご覧くださいまして、縦軸に重要度、横軸に満足度を設定し分析しております。自然災害に対する安全性は重要視されていますが、満足度が低い状況でございます。特に地震に対する安全性について、本県の耐震化は全国に比べ進んでいるものの、激甚化する自然災害への不安等により満足度の低下がみられるものと考えられるため、災害に備えた住まい方の周知が必要と考えております。

5ページをご覧ください。No.3、子育て世帯の住むまちの満足度の向上として、子育て世帯の居住環境の満足度を設定しておりまして、直近では低下しておりますが、目標は達成する見込みとなっております。さきほどと同様に分析しておりますが、生活の利便性や子育て環境の満足度が相対的に低い状況でございます。利便性の高いエリアは住宅価格や家賃の上昇による影響が大きく、住まいを選択する際の居住環境の妥協等による満足度の低下が考えられるため、多様な住まいの選択肢の提供が必要と考えております。

6ページをご覧ください。No.7、住まいの総合的な満足度の向上として、住宅に対する満足度を設定しており、若干上昇するものの目標を下回ると推計されます。県民全体とし

ては、自然災害に対する安全性に加え、防犯性の満足度が低い状況でございます。複雑化・高度化する新たな犯罪リスクへの不安等による満足度の低下も考えられるため、犯罪の防止に配慮した住宅の普及や周知等が必要と考えております。

7ページをご覧ください。No. 10、住むまちの総合的な満足度として、居住環境に対する満足度を設定しております。目標を下回ると推計されます。県民全体としては、生活の利便性に加え、災害時の避難のしやすさの満足度が相対的に低い状況でございます。ハザードマップ等による災害リスクの情報提供のほか、事前の備え等についての周知徹底と防災意識の醸成が必要と考えております。

続いて、8ページをご覧ください。地域別分析についてです。県の広域圏をもとに、オレンジの仙台都市圏、青の沿岸部、緑の内陸部に分けております。一般世帯数や住宅数など全体的に仙台都市圏に集中しておりますが、世帯数比に対して、空き家は内陸部に多く、公営住宅は沿岸部に多い状況でございます。

9ページをご覧ください。「住まうヒト」の視点についてです。人口の推移を2000年を基準とした指数で表しております。仙台都市圏は、緩やかに減少すると予測される一方、沿岸部と内陸部は人口減少が著しく、特に沿岸部で東日本大震災以降、顕著な状況です。

10ページをご覧ください。65歳以上の人口は、仙台都市圏で増加し続けると予測されておりますが、沿岸部は2020年、内陸部は2025年をピークに減少すると予測されております。

11ページをご覧ください。一般世帯数は仙台都市圏で増加しており、内陸部では横ばい、沿岸部では東日本大震災による減少から回復がみられない状況にあります。

12ページをご覧ください。18歳未満の世帯員がいる世帯数は、仙台都市圏では緩やかに減少していますが、沿岸部と内陸部は著しい減少が見られます。また、一般世帯総数に対する割合は、全ての地域で減少しております。

13ページをご覧ください。65歳以上の世帯員がいる世帯数は、仙台都市圏で増加しており、沿岸部と内陸部では緩やかな増加にとどまっております。一方、一般世帯総数に対する割合は、沿岸部と内陸部で50%を超えております。

14ページをご覧ください。高齢単身世帯は、全ての地域で増加していますが、東日本大震災以降は仙台都市圏で大きく増加しております。一般世帯総数に対する割合は、県全体で上昇しています。

15ページをご覧ください。続いて、「住まうモノ」の視点です。賃貸・売却用及び二次的住宅を除く、利用目的のない空き家の割合は、グラフの青の部分ですが、内陸部が大きく、仙台都市圏では、オレンジと灰色の賃貸用・売却用の空き家の割合は他の地域に比べて大きい状況でございます。

16ページをご覧ください。建築時期別の割合ですが、新耐震基準以前の住宅は内陸部が多く、仙台都市圏では県全体と比べても少ないです。長期優良住宅制度の開始以降の住宅は東日本大震災の影響もあり沿岸部が多い状況です。

17ページをご覧ください。住宅着工戸数は、長期的に減少傾向で推移しておりますが、

近年では仙台都市圏で上昇が見られます。

18ページをご覧ください。持ち家の住宅着工戸数は近年では横ばいから減少傾向にございます。

19ページをご覧ください。貸家の住宅着工戸数は仙台都市圏で令和2年以降から上昇傾向が見られ、沿岸部と内陸部は横ばいになっています。

20ページをご覧ください。続いて、「住民の意向」です。住まいと居住環境に関する総合的な満足度は、仙台都市圏で8割以上と県全体より高く、沿岸部と内陸部で低い状況です。

21ページをご覧ください。住生活総合調査における重要だと思うもの上位5項目を見ますと、黄色が住宅に関する項目、青が居住環境に関する項目となっておりますけれども、仙台都市圏では生活の利便性や治安の良さを重視し、沿岸部は自然災害への安全性、内陸部では生活の利便性と自然災害への安全性を重視しております。

22ページをご覧ください。重要だと思う上位5項目に対する満足度を横軸にとりますと、仙台都市圏では全体的に高く、沿岸部と内陸部は低い状況にございます。

続いて23ページをご覧ください。今回の住生活基本計画と統合する高齢者居住安定確保計画について、成果指標を整理していますので、ご説明します。

24ページをご覧ください。高齢者向け住まいの供給目標です。高齢者人口に対する高齢者向け住まい・施設の割合を設定しております。評価としては、増加していますが、目標を下回る状況です。代表的な施設であるサービス付き高齢者向け住宅が増加する一方、高齢者人口も増加しているためと考えられます。圏域別に比較すると、地域差が見られます。

25ページをご覧ください。成果指標1「高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率」ですが、増加していますが、目標を下回る状況です。傾向としましては、全国に比べると本県の増加率の方が大きい状況にあります。

続いて26ページをご覧ください。成果指標2「道路から各戸の玄関まで車いす・ベビーカーで通行可能な共同住宅ストック率」ですが、こちらも増加していますが、目標を下回る状況です。傾向として、全国と概ね並行的な伸び率となっております。

27ページをご覧ください。成果指標3「高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合」ですけれども、増加しておりますが、目標を下回る状況です。全国では減少傾向ですが、本県ではわずかに増加を続けております。

続いて28ページをご覧ください。前回の懇話会で西澤委員からご意見がありました「居住支援法人への相談内容等」についてご説明いたします。ある居住支援法人への相談は、ほとんどが住まいに関する相談となっており、属性としては、「生活困窮者」と「高齢者」がそれぞれ3割を占めております。内容としましては、生活保護受給に当たって住まいを探してほしい、DV被害やグループホーム退去などに伴い、住まいを探してほしいという、相談が多くありました。

最後に、居住支援の事例についてご紹介します。70代男性が、家賃滞納により強制退去

することとなり、自社のサブリース物件に入居した事例になります。入居後は1日1回の安否確認、月1回の訪問のほか、生活相談を実施しておりましたが、その後、窃盗の疑いで逮捕され、本人との面談を複数回実施し、出所後の支援計画を作成するとともに、地域包括支援センターと協議し、週1回のデイサービスの利用を行っております。また、金銭や健康管理、介護サービスの提供を行い、落ち着いた生活を取り戻したものの、現在では軽い認知症が発生しており、ケアマネージャー等と協力して認知症型グループホームへの転居を検討しているとのこと。

資料1については以上でございます。

○事務局（福島技術主査）

続きまして、議題2「住生活基本計画の全国計画の素案について」ご説明いたします。資料2をご覧ください。こちらの資料では、全国計画の見直しのスケジュールと素案の内容についてご説明いたします。

2ページをご覧ください。住生活基本計画の全国計画の見直しスケジュールについてです。全国計画は、11月26日に社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、全国計画の素案が提示され、12月からパブリックコメントと都道府県の意見聴取が行われており、今月の16日に計画案が提示される予定となっております。

3ページをご覧ください。全国計画の素案の概要についてです。第1「基本的な方針」として、これから2050年までに想定される変化等を踏まえ、人生100年時代における時々のライフスタイルに適した住宅を過度な負担なく確保できる持続可能な社会を目指すとしておりまして、そのためには、国民それぞれの暮らし・住まいのwell-beingを満たす政策を本格的に推進するとしております。

4ページをご覧ください。第2「2050年の姿」と「当面10年間の方向性」が示されております。当面10年間の方向性として、住まうヒトの視点では、「相続住宅の市場を通じた流通」、「総合的・包括的な居住支援体制の整備」、住まうモノの視点では、「空き家支援の充実」、「災害時に備えた関係機関の体制整備の推進」、住まいを支えるプレイヤーの視点では、「地方住宅行政の役割や連携・協働のあり方の検討」などがあげられております。

5ページをご覧ください。第3「大都市圏における住宅の供給等及び住宅地の供給促進」、第4「施策の総合的かつ計画的な推進」とありますが、第3につきましては、宮城県は対象となっております。第4では、(6)住生活リテラシーの向上があげられております。基本的な方針に示す「住まいのwell-beingを満たす」ためには、個々のニーズに寄り添う多角的な支援へと展開することで、一人一人がそれぞれのライフステージにおける最適な住まいを選択できるよう多様な住まいの選択肢を提供するとともに、住教育を通じた住生活リテラシーの向上がこれまで以上に求められていると考えております。

資料2については以上でございます。

○事務局（福島技術主査）

続いて、議題3「計画骨子案について」ご説明いたします。資料3をご覧ください。こちらの資料では、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」それぞれの視点における宮城県の主な概況とそこから見える課題、新たな宮城県住生活基本計画の骨子案、現行計画と計画骨子案の比較、全国計画の素案と計画骨子案の比較について説明いたします。

1 ページ目をご覧ください。「住まうヒト」の視点についてです。

まずは左側の行ですが、主な概況としまして、宮城県の人口は2000年をピークに減少しているところであるが、仙台都市圏では減少幅が比較的緩やかである一方、沿岸部では人口減少率が大きく、内陸部でも人口減少と高齢化が進行していること。

65歳以上の人口は仙台都市圏で増加するが、それ以外では減少する見込みであること。

高齢化率は沿岸部や内陸部では仙台都市圏より高い水準にあり、特に公営住宅においては、世帯主が60歳以上の割合が65%と高く、自治会活動に支障が生じている団地や、コミュニティの希薄化が懸念されること。

65歳以上の単身世帯は年々増加しており、単身高齢者等への見守りなど、生活支援の重要性が一層高まっていること。

住宅確保要配慮者の状況は一つの属性にとどまらず、複合している世帯が増えており、住宅・福祉にとどまらない様々な関係者が連携した支援体制の構築が不可欠になっていること。

低額所得者で住居負担感がある世帯は、公営住宅の入居者に比べ民間賃貸住宅の入居者に多く、収入に見合った住まいの選択ができていない可能性があること。

外国人入居者の増加に伴い、生活ルールの相違による近隣住民とのトラブルや防災意識の共有不足といった新たな問題も生じていること。

ひとり親や共働きの子育て世帯の割合は上昇傾向にあり、子育て世帯にとって最適な住まいが選択できることの重要性が高まっているが、住まいの選択における利便性の満足度が低く、住宅ニーズと住宅供給の間にミスマッチが生じていること。

激甚化する自然災害や複雑化・高度化する新たな犯罪リスクへの不安など、定型的に測れない要素も住まいや住むまちの満足度に影響しているといった概況がございます。

これら宮城県における概況から見える課題を、真ん中の行になりますが、3つに整理しております。

1つ目として、住宅確保要配慮者が増加・多様化する中、民間賃貸住宅が多く存在する仙台都市圏と公営住宅の比重が高い地域とで受け皿の構造が異なり、住まいのセーフティネット機能に地域差が生じている。

また、複合的な課題を抱えるケースが増えており、住宅分野と福祉分野など関係者がより一層連携・協働が必要になること。

2つ目として、高齢単身世帯や子育て世帯などのニーズが多様化する一方、民間賃貸住

宅と公営住宅の家賃差や希望する住まいを選択できないなど、ニーズと住宅供給のミスマッチが生じており、多様な住まいの選択肢から、自ら最適な住まいを主体的に選ぶという住まい方が十分に浸透していない。

また、ひとり親世帯を含めた低額所得者においても、募集要件や希望条件が合わないため、公営住宅を選択せず、民間賃貸住宅を選択するなど、住まいの選択肢が限定的となってしまうため、住まいのwell-beingが満たせていない状況がある。

3つ目として、県民の不安の解消や多様な住まいの重要性が高まっている一方で、住まいに関する情報や住教育コンテンツが十分に普及しておらず、将来を見据えた住まいの選択や災害時における住まいの確保に必要な備えが十分とは言えないことが課題となっております。これらの課題を踏まえ、一番右側ですが、「住まうヒト」の視点として、3つの基本方針を掲げております。

2ページ目をご覧ください。「住まうモノ」の視点についてです。

主な概況につきましては、量的には住宅ストックが充足しており、今後は世帯数の減少が見込まれていることから、相続等により空き家が増加し、地域における居住環境の悪化が懸念されること。

新耐震基準や長期優良住宅などの基準を満たさない住宅が一定割合を占め、仙台都市圏では築年数の経過した住宅の性能向上、内陸部では住宅の耐震性確保がそれぞれ課題となっていること。

災害公営住宅は沿岸部を中心に整備され、既存の公的賃貸住宅と合わせて地域の住宅ストックとして大きな役割を果たしている一方、入居者の高齢化や世帯縮小により、退去後の空き住戸の利活用や維持管理が課題となっていること。

長期優良住宅の認定件数は増加しているが、既存住宅や空き家における性能の評価や流通には十分とは言えないこと。

災害リスクの高い区域に居住する人口は一定数存在し、住宅の立地選択と安全性確保の両立が課題であり、沿岸部ではより安全性を重視する意向が強くみられること。

住宅の質向上や高齢期の住みやすさを求める住み替えニーズが存在する中で、仙台都市圏では分譲住宅や民間賃貸住宅へ、沿岸部では中古住宅や新築住宅に加え、災害公営住宅などの比較的新しい公営住宅への住み替え意向があり、内陸部では高齢者居住施設や中古住宅、相続による住宅への住み替え意向が見られる。といった概況がございます。

これらを踏まえ、課題を整理してございます。

1つ目として、沿岸部では災害公営住宅の利活用、内陸部では老朽化した住宅の対応、仙台都市圏では既存住宅の性能向上といったように、地域ごとに異なるストック課題への対応が求められている。

2つ目として、内陸部では管理が不十分な空き家による生活環境の悪化、沿岸部では防災面への配慮、仙台都市圏では居住環境の質への関心の高まりなど、地域特性に応じた対応が求められており、住宅単体の性能向上に加え、地域全体や周辺環境における安全性・

快適性を含めた総合的な視点が必要になっている。

3つ目として、多様な居住ニーズが存在する中で、地域によっては民間賃貸住宅が少ないなど住宅供給に差があり、多様なニーズに応じた住宅ストックの確保や有効活用が十分に進んでいないことが課題になっています。これらの課題を踏まえ、「住まうモノ」の視点として、基本方針を掲げております。

3ページ目をご覧ください。「住まいを支えるプレイヤー」の視点についてです。

主な概況としまして、住宅性能をチェックするインスペクションなどがあるものの、性能が明らかになったものを流通させようとする動きが、市場において十分に定着しているとは言えない状況にあること。

建設業従事者の高齢化が進み、既存住宅を改修できる技術者が減少していること。

東日本大震災の経験と教訓を次世代へ伝承していくとともに、激甚化する災害に対し、速やかな住まいの再建が図られるよう供給体制を整備する必要があること。

住宅供給・管理には多様な主体が関与しており、地域特性に応じて役割分担や連携の在り方を整理していく必要があること。

居住支援には、行政、不動産関係団体、居住支援法人、地域福祉を担う団体など多様な主体の関与が必要不可欠であり、地域の実情を踏まえた相互連携体制の構築をより一層推進していく必要があること。

市町村の建築技術職員はゼロ又は少数の自治体が多く、建築・住宅施策を推進する体制に課題があり、国や地方自治体における役割や連携・協働のあり方を検討していく必要があるといった概況がございます。

これらを踏まえ、課題を整理しますと、1つ目として、既存住宅の改修・維持を担う技術者の確保が難しくなっていると同時に、インスペクションの普及啓発が不足していること。

2つ目として、住宅確保要配慮者のニーズが複合化・複雑化する中で、居住支援法人等の民間団体が果たす役割は大きく、その機能を十分に発揮できるよう、役割分担を整理し、活動基盤を強化していく必要があること。

3つ目として、市町村における建築技術職員の不足等を踏まえ、県と市町村、民間事業者、地域団体が役割を分担しながら、地域ごとに必要な住宅施策を継続的に推進できる体制づくりが求められています。これらを踏まえ、基本方針を掲げております。

続いて、4ページ目をご覧ください。新たな宮城県住生活基本計画の骨子案です。一番左側でございますが、目指す住生活の姿として、「多様な暮らしを支え合う 安全・安心で持続可能な みやぎの豊かな住生活」としております。多様な住まいの選択肢があり、県民、行政、民間事業者などが相互にそれぞれを支え合いながら、住宅や居住環境を含む住生活の基盤を確保し、安全で快適な暮らしを安心して継続できる住生活の実現を目指すという意味を込めて掲げました。

「住まうヒト」がライフステージに応じて適切な住生活を自ら選択できるように支援

するとともに、地域に存在する住宅や居住環境といった「住まうモノ」を維持・管理し活用する仕組みを整えていくこと。さらに、「住まいを支えるプレイヤー」が連携して住生活を支える体制を強化し、誰もが安心して暮らし続けられる地域社会の形成を図っていくこととしております。

それを踏まえ、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の視点からそれぞれ目標を掲げております。

住まうヒトの視点では、「目標1 ひとりひとりが安心して暮らせる住まい」とし、すべての世帯が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、住宅セーフティネット全般の強化と多様な住まいの選択肢の充実を目指すこととしております。

住まうモノの視点では、「目標2 住宅ストックと地域特性を活かした快適な住まい」とし、空き家の利活用と良質な住宅ストックの維持・管理、地域特性に応じた居住環境の形成により、安全で快適な住生活の実現を目指すこととしております。

住まいを支えるプレイヤーの視点では、「目標3 多様な主体が支え合う持続可能な住まい」とし、プレイヤーそれぞれが連携しながら、持続可能な住生活の支えとなるネットワークの構築を目指すこととしております。

各目標に応じた3つの基本方針を掲げるとともに、想定される施策を例として右側に記載しております。

続いて、5ページ目をご覧ください。現行計画と計画骨子案の比較についてです。

目指す姿は、現行計画を継承しつつ、多様な住生活を能動的に形成する姿勢を強調しております。

目標1は、現行計画を継承しつつ、公営住宅と民間賃貸住宅の官民双方が柱となってセーフティネットを強化していくという主体の明確化に加え、リテラシーの向上による多様性を重視しております。

目標2は、住宅ストック重視を継承しながら、居住環境まで範囲を拡張しております。

目標3は、災害対応を中心とした目標から、全国計画を踏まえ、住生活を支える担い手と体制に着目した目標に転換しております。

続いて、6ページ目をご覧ください。全国計画の素案と計画骨子案の比較についてです。

住まうヒトの視点については、全国計画は、住まうヒトの多様なライフステージごとに細分化し、目標を掲げております。本県の計画骨子案は、多様なニーズを包括的な支援体系として位置づけ、セーフティネットとしての機能強化や支援体制の整備を重視するとともに、情報提供や住教育を通じた住まいのリテラシー向上を目指しております。

住まうモノの視点については、全国計画は、住宅ストックを対象に多角的かつ循環的な体系の構築がうたわれております。本県計画骨子案は、ストック活用と居住環境の形成を計画の中核に据えるとともに、賃貸住宅ストック活用を居住支援と紐づけて、住まうモノの視点からも施策を展開しております。

住まいを支えるプレイヤーの視点については、全国計画は、担い手育成や行政・民間・

地域による連携、住宅市場機能の強化など主要な個別の目標として示しております。本県の計画骨子案は、これらを一つの体系的な目標として統合し、地域の実情に応じた体制強化に重点を置く構成とするほか、居住支援の担い手も「住まいを支えるプレイヤー」の一つとして位置づけ、基本方針に掲げております。

以上で全ての資料をご説明させていただきました。

今後は資料3の計画骨子案に基づきまして、計画案を作成してまいりますので、本日は主に計画骨子案について、ご意見を頂戴したいと考えております。

事務局からは以上となりますので、石井会長よろしくお願いいたします。

○石井会長

ありがとうございました。まず資料3つ、ご説明いただきました。資料1では、前回にも少し議論になりましたけれど、宮城県の特性、地域差が大きいのではないかとということも踏まえて、地域の現状を出していただいております。現行の住生活基本計画で定めた成果指標に対する現況値や目標値、その状況を見ている、それを地域別にも見ているということと、高齢者居住安定確保計画の目標値、それに対する現況値も見ているというところで、やはりこうやって見ると、明らかに地域による特性が宮城県の場合かなり色濃く出ているということもありますので、このあたりを計画の中でどう考えていくのかということのを考えるための基礎資料になるかと思えます。

これを見ていくと、目標値に対してなかなか思うように進捗していないものなどももちろんありますので、そのあたりはやはりその実態における課題をしっかりと確認しながら、施策にも反映させていくということは必要なのかもしれません。それから資料2、こちらは今検討が進められている全国計画の素案ということで、今回は「住まうヒト」・「住まうモノ」・「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点で、大きな軸をもとに、計画を定めていくということで、その検討の状況がここにあります。ちょっと確認したかったのが、この資料2の例えば、4ページとか5ページのアンダーラインが引いてあるところは県で少し検討して重視している部分ということですかね。わかりました。これが全国計画の素案です。

それに基づいて、資料3で宮城県の計画骨子案をまずはご提示いただいたということで、先ほどあった3つの視点で、県としての概況と課題を捉えて基本方針を定めているということで、それらをまとめたものが4ページになります。このあたりを軸に皆様からご意見をいただきたいということです。実際、現行の計画とどういうところが変わっているか、今回の特徴になるのかということをも5ページでまとめていただいて、6ページは全国計画の素案との対比、これがまとめられているというものです。

大きな目指す住生活の姿ということで、今回は「多様な暮らしを支え合う 安全・安心で持続可能な みやぎの豊かな住生活」という大きな目指すべき姿をご提示いただいていると。ちなみに現行では「地域の支え合いを育み 安心できる暮らしを繋ぐ みやぎの

豊かな住生活」ということで「みやぎの豊かな住生活」ということを引き継ぎながら、今回は、多様な暮らし、居住支援・サポート、そのあたりをさらに強化したような中身で、それに合わせた大きな姿を提示して、3つの目標を掲げているということで、このあたりも、現行のものと比較して見ていただくと、より具体的にどのような修正、現行案との比較がよく分かるかなと思います。

今日はこの資料3を、宮城県としての計画骨子案を出していただいたので、これをさらにブラッシュアップさせていくための様々なご意見や必要に応じたご質問をいただいくということにしたいと思います。では、色々な立場・角度から様々なご意見、見方があると思いますので、まずは自由にそれぞれのご意見をいただきたいと思いますので、各委員に順にお願いできればと思います。では、伊藤委員お願いします。最初は何を言っても大丈夫です。

○伊藤委員

本当に最初で何でも言わせていただきます。今ご説明、とてもボリュームのあることを分かりやすくまとめていただいているなと思って聞いておりました。それで、国との違いとかこれまでとの違いも、ちょっと半分ぐらい分かったようなぐらいで、感想というか、質問になるか感想になるか。

まず、目指す姿のこれまでの「地域の支え合いを育み」というところが「多様な暮らしを支え合う」ということで、どうしても東日本大震災以降、「地域」というところを強調しすぎて、地域で活躍・参加しない人たちがまあなんか…というところが、多様な暮らしを尊重することによって、地域ではちょっと繋がりにくい人たちもフォローできるような、言い方としては今の状況に適しているのかなと思いますながら聞かせていただきました。

ただ、一方ではその「多様な暮らし」と「連携」のところで、「何でもやるよ、何でも繋がるよ」みたいなところが、国の計画が対象を明確にしながらかつても具体的な部分がある一方で、宮城県の方がちょっと抽象的というか、何とでも捉えられるなというところが、いい部分としては柔軟性があるなと。ちょっとマイナスに考えると曖昧で責任の所在というのが、少し曖昧になってしまわないかなというのをちょっと感じました。

あとは、これまで「災害」というところを重点的に意識してきたところが、これからちょっと変わるというのはいいのかなと思います。というのは、どうしても災害というと、沿岸部でイコール津波みたいなのが、宮城県ではどうしても強いと思っていたので、これからはどこでも様々な災害が起こりうるし、一方で津波の被害で建て直された地域というのは、地震には、もしかしたら津波さえ来なければということでは安心して暮らせるというのものもあるのかなとか試してみたりするので、そういう意味では、広く、あまり災害を強調せず、安全・安心というところで謳っているところもいいと思いました。

○石井会長

はい。一巡してまた何か気づいたことがあればいただきたいと思います。では奥山委員
お願いいたします。

○奥山委員

はい、奥山でございます。今日の資料1、2、3という流れで、事務局の方からご説明
がありましたが、内容的にはよく現状を分析されたなという感じを受けました。それで、
流れ的な視点としての計画骨子案というところで、きちんと目標1、2、3と立てていた
だいています。中身を具体的に見ていきますと、やることは確かにそうだなということが
全部並んでいまして、これに従って私どもはこの次に、努力目標もしくはさらに良くなる
ようにという考えのもとで、実践していきたいなと思ったところです。

これまでは今伊藤委員もおっしゃっていたように「災害」というところを主眼として
色々見てきたところを、一般の常時の生活に戻したというところで、さらに宮城県は災害
も受けて一般的な生活もという、さらに高度な視点で、住宅というものを見ていけるなど
思った次第です。あとプレイヤーとして、やはり作る側としては私ら設計・建築・施工と
しての立場としておりますけども、プレイヤーとして、不動産、それから福祉・教育関係
の方々、その方もプレイヤーの中に今回こう広い意味で、より良くなるために、一緒にや
りましょうというような形になってきております。

今後、どこの部分でどういう考えを変えていけば、より親密性が高くなるか、もしくは
成果が上がっていくかということをお互いこれまでできたこと、できなかったこと、それ
を率直に会話していく中で、齟齬が出ないように形作れると私は思っておりますので、こ
の辺りは努力目標かなと思いました。簡単ですけども以上でございます。

○石井会長

はい。ありがとうございます。では、続いて行きたいと思います。古瀬委員お願いいた
します。

○古瀬委員

古瀬です。お願いします。全体的によくおまとめになっている計画骨子案だと拝見しま
した。その中で、何点か気になったところ、質問も含めて、述べさせていただければと思
いますが、まず目標1の「住まいのリテラシー向上」というところですけども、適切なお
住まいが選択できるようにというような説明がありましたが、住まいのリテラシーとい
うと、建物の選択、そもそも住まいとは何ぞやというハード面の話と、住まい方だったり
もしくは取得時の資金計画の仕方とか、そういったソフト面の話など色々あると思いま
すが、そのあたりをこれからの施策の中に細かく書かれていくのか、どういう風に整理さ
れる予定でいらっしゃるかということが1点。

あともうひとつは、住宅ストックのところについて、空き家の利活用や既存住宅の適切な維持管理促進というようなところを色々まとめていらっしゃるんですけども、観点として、どちらかというと戸建て住宅中心のお話とお見受けします。一方でマンションの場合は、特に高経年マンションについては、やはり戸建てとは違う特有の課題、例えば管理組合でなかなか合意形成が難しかったりとか、そういった課題があったりしますので、そのあたりを触れられるのかどうか。全国計画には、マンションの適切な管理という話が文字として出ているんですけども、マンションの適正な管理・再生円滑化など、県ではどのようにお考えかというその2点を確認させていただきたいと思います。

○石井会長

はい、ありがとうございました。もし今何か回答できることがあれば、宮城県住宅課のご回答、よろしく願いいたします。

○事務局（佐藤技術主幹）

古瀬委員からご質問ございました住まいのリテラシーの件ですが、県では、高齢期の住まい方等、出前講座のメニューがございます。そういったメニューを踏まえながら、住まいのライフステージにおける住まいの選択肢、またはバリアフリー改修といった普及啓発というのは、書いていきたいなと思っています。また、国でも、住まいのリテラシーのプラットフォームというのも近年できております。こちらを活用しながら、より広い形で、住宅施策の普及、リテラシーの普及促進というのも図っていければなと考えておりますので、そちらを活用した形で、計画本文のほうに載せていきたいなと考えてございます。

あともう1点、空き家に関するマンションの管理計画の件については、関係課である建築宅地課が所管しておりますので、そちらの部署と協働しながら、どのような文章を書けるかというところは、今後調整していきたいなと考えてございます。

○石井会長

はい、ありがとうございます。現時点での、まずはご回答ということで、意識はされながら、それを今後どのように反映させていくのかということではもうひとつもみ必要かもしれませんが、現時点のお考えということで、ありがとうございました。では、本田委員よろしく願いいたします。

○本田委員

はい、ありがとうございます。

骨子案につきまして、全体的に民間賃貸住宅が中核となって評価をいただいているということは、国ももちろんでございますけれども、やはり重い責任があるのだろうなと考えています。公営住宅だけでは対応しきれない中で、やはり民間賃貸住宅の活用という

ものが非常に不可欠なのだということを感じました。

とはいえ課題としては、今私も多主体連携、国土交通省のモデル事業を受けまして、実際に現場で色々試行錯誤しておりますけれども、公営住宅だけではなく、民間賃貸住宅も入居者における家賃負担だとか、またはその滞納とか孤独死とか、トラブルに対する対応といったことが、実は民間側にも非常に重くのしかかっておりまして、いわゆるセーフティネットの最前線として考える中では、ここも避けては通れないというふうに考えています。

骨子の中で、1番最初のほうに大家の不安軽減に向けた普及啓発ということで、もちろん居住サポート住宅の登録推進には欠かせないことではありますが、今の居住サポート住宅の登録の主体が家主ではなく、居住支援法人に傾いてるところがちょっと私は違和感がありまして、大家の不安軽減に向けた普及啓発の中でも、実務的な視点でみると経済的リスクだとか、または、管理とかその対応の負担が非常にボランティア的になってしまっているということが多くあり、持続可能的に民間賃貸住宅を活用することが続けられるような仕組みというものが、やはりどうしても必要になってくるのではなかろうかと考えています。

やはり公営住宅も非常に大事でありまして、県営住宅も確か前回のお話の中で100棟ぐらいあったように伺っておりますけれども、そうすると住まいを確保しようとした時に、全体の分母から考えれば、民間賃貸住宅の役割って結構大きいですが、その役割分担をより明確にする必要があるのではなかろうかこの骨子案を見て考えることと、やはり無理なく継続的に民間賃貸住宅をどう活用していくか、やはりセーフティネットを担える制度設計というものが、死後事務委任契約もそうですし、多主体連携もそうですが、実効性あるものになんとかしていきたいなと私も考えています。是非この骨子案をもとに制度整理というものをさらに深めて、我々も一生懸命頑張りますけれども、皆様方と一緒にやっていきたいと考えています。

○石井会長

はい。ありがとうございます。はい、では佃委員お願いいたします。

○佃委員

はい。ありがとうございました。課題がたくさん山積みという中でどうしていくか、非常に難しい状況だなというのがまず抱いた感想です。

1つ目は国のまとめ方が「住まうヒト」「住まうモノ」「住まいを支えるプレイヤー」という形になっていきますので、それに合わせての記述だと思うのですが、やはり関わる人たちが前に出てきているなというのが非常に印象としてあり、住まいを選ぶ方、住まわれる方とプレイヤーの方たちを繋ぐものというのが、この表には収まらないですけども、より専門家と住まい手が密接に関わる場所というのが、今後は非常に重要になるのだら

うなと思います。ですので、表に収めるよりは別にこういう視点ですよと大きなところで、掲げていただけるような形もあるのかなと思いました。

あと、気になったのが2点。やはり空き家をどうするかということと、災害公営住宅をどうするかということが非常にキーになるのだろうなと思います。資料1で見せていただきましたように、沿岸部は人口も減っていて高齢化も進んでいるということで、資料1の15ページでは内陸部の賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家が圧倒的に多い中で、はっきり書いていないですけれども、やはりどうしても使いにくいものはなくしていくという方策も書いていく必要があるのかなと思います。現行の計画を見ると危険な空き家への対処はありましたので、単に全て活用という方向ではなく、適正な配置にしていくというようなことは県としても言っているのかなと思いました。

15ページでよく分からなかった部分なのですが、賃貸用の空き家というのは、今は空いているけれども入ることが期待されるということですかね。仙台でそれが多いいいことは、仙台は転勤の人とか就学の人とかが多いので、使われる見込みのある空き家ということでもよろしいでしょうか。そういう意味でいうと、仙台は家を取得するという意味では空き家や中古物件が少ない状況なのかなと思いますので、中間層の住宅不足というのはあるのかなと思いました。そういう意味でいうと今回の方針は、国もそうなのかもしれないですけれども、どちらかというと今ある既存の維持活用が前面に出ていますが、適正な住宅の新築も必要だと思いますので、その辺りも入れていただいた方がいいのかなと思います。資料2の3ページでは住まうモノは2000年の住宅品質確保法に始まる新築住宅の質誘導の枠組みの概成というのが書いてありますので、減ってはいるとは言えども、やはり新築としても適正なものを誘導するというのが県としては重要なところなのかなと思います。

最後に、災害公営住宅についても先ほどの空き家と一緒に、やはり高齢化・人口減が進んでいるところの災害公営住宅が多いので、まだ今回の期間にはかかってこないですけれども、今後、用途転換による利活用プラス、今まである公営住宅の除却なども含めた適正戸数の管理は進めていく必要があると思います。やはりこの人口減の中で、住まい方というのは数をあまり増やさない中でも質的な維持というのは非常に重要だと思っていますので、その辺りは空き家と同じように災害公営住宅も適正に転換していくというのは、地域ごとの特性を見て、より重要になるのかなと思いました。以上です。

○石井会長

はい、ありがとうございます。では大宮委員にお願いいたします。

○大宮委員

はい。資料1で、県内において地域差があるなというのが、改めてはっきり分かってきたなと思っておりました。今回、骨子案の中で、多様な暮らしを支え合うという形で、大

きくまとめる方向なのかなと思っておりました。やはり地域ごとで、沿岸地域、内陸部、仙台都市部、それぞれの地域の中で暮らしていきたいという方々もいるだろうなという中で、地域ごとのコンパクト化、そういったことも今後必要なのかなと色々資料を見させていただいて感じたところでございます。

その中で、災害公営住宅や公営住宅等ありますが、やはり震災以前の建物であるとバリアフリー化がなかなか進んでいないという建物もかなり多いのかなと感じておりました。そういった建物が、今後バリアフリー化できるできないというの、建物として出てくるのかなというところで、先ほどお話いただいたような建物の適正な配置とか、今後見直していくべきだろうと感じたところでございます。

また、災害公営住宅につきましては、補助金関係、災害公営住宅法等があり、なかなか住宅に入る方々の条件等も当初はあったとは思いますが、それも10数年経って、今後そういったところも見直していただいて、誰もががというところもできるように、市町村も含めて宮城県としてどうなっていくかということも色々考えていただければなと思ったところでございます。

○石井会長

はい、ありがとうございます。西澤委員がオンラインで参加されていますので、よろしくをお願いします。

○西澤委員

はい、西澤です。お願いします。

骨子案を確認させていただきました。官民一体というところでは、バランスは取れているのではないかなとお見受けしております。私は社会福祉士ということで、社会福祉の立場だと、時に高齢者の孤独というところでは、今、住み慣れた地域で最後までというところの地域包括ケアという考え方であれば、必ずしも要介護状態になったからといって施設や病院というわけではなくて、最後まで住み慣れたところになると、最後は自宅やアパートで最後を迎えられるというところで、孤独死等の関連もありますけれども、人の繋がりの中でその人が最後を迎えられればいいですが、どうしても人との関わりを望まないといった方もやはりいますので、緩い繋がりとかそういったところが福祉の観点、地域福祉関係といったところでは、そこに住みながら人の関わりがあるとか、あとは、見守りのICTとか、高齢者の自立を妨げないような形で住み続けられるとか、あとは緊急時に異変を察知できるような仕組みが今後さらに整ってくるというのだろうなと思います。必ずどこかで人は亡くなりますので、死後何日も経って見つけれないとなると、それは孤独死ということで貸し主側も大変気になるところだったと思います。そういった部分で機械も活用しながらというところが今後さらに進んでいくのではないかなと思ったところでした。以上です。ありがとうございます。

○石井会長

福祉の観点からのご意見ありがとうございました。全員からご意見をいただいたということで、私からですが、国の素案を見ると、かなり具体的に色々なことを、キーワードを含めて出している。そして、2050年に目指す姿、それに対してこれから10年で取り組む方向性ということで、これをこのまま県でということではなく、もちろん県の実情やこれまでの継続性の中で、これらをどう解釈しながら反映させていくのかということになるのだと思います。

それが、資料3の最後で、国の素案との比較を見せていただいて、そういうことかというのとはなんとなく分かるが、国が具体的に攻めて書いているものに対して具体性がないという印象がある。もう少し国の方向性、国が出しているものに対して、うまく繋がれることはないのかなと。先ほどお話しで出た、例えばマンションの維持管理の推進は、国では10年間で取り組む施策の中に入っているのですが、そのあたりのキーワードとしてだけでもいいが、それを宮城県がどのように考えるのかというあたりは、ある程度押さえて入れた方がいいのではないかと思います。

キーワード的なことで言うと、例えばライフサイクルカーボンとか、あとはかなり具体的なところで「和の住まいの推進」とか、相当具体的なことを言っているのですが、よし悪しはあるにしても、国として具体的なことでこう言ってきているという背景もあると思うし、住まいのリテラシーの向上とかにも繋がってくるのかなと思うので、もう少しここに国の大きな方向性に寄り添ったところで、必要なキーワードなり、施策なり、県として考えられるものは入れ込んでもいいのかなという気はなんとなく全体としてしたところでは。

資料1で、地域ごとの分析などの現状を見せていただいたときに、例えば災害に対する部分というのは意外とまだまだというか、宮城県だからだと思います。これだけ災害にあって、非常に近い存在として意識しているがゆえに、それに対する不安などというものをよりリアルに感じていることでの数値だと思いますが、そういうことを考えると災害に対することは、今回の骨子の中では基本方針には入らずに、施策のほうに入っているが、宮城県の現状を考えるとそこら辺をどうするかはかなり大きなテーマであるので、もちろん災害というのがこれまでのことだけではなく、これから来る地震以外のことも含めた災害に対する備えや意識をさらに醸成させていくということは、かなり大事なのかなと。特に、県民の今の意識や状況を考えると、基本方針に入れるかどうかは別として、かなり大事な要素としてはしっかり位置づけておく必要があるだろうなという気がしたというのがもう1点です。

これから施策、具体的な事業や取り組みをさらに検討されて、今日のご意見を踏まえながら具体化されていくと思うが、よりどういう具体的な文言や内容が出てくるかということと、宮城県は綺麗に3つの基本方針でいっているわけですが、国のほうは必ずしもそうではなくて、今回11の目標があって、ボリュームのバランスもかなり違うというのもあ

るので、内容的にはおよそ網羅をされていて間違いのない内容かなと思うし、国の素案との繋がり、整合性はあると思いますが、それを受けて、どうするのかというあたりがもう少し踏み込んだ部分があってもいいかなという気はしたというところです。

ということで、一通り各委員のご意見はいただきましたけれども、何か全体を通してお気づきの点や改めてご発言されたいことありましたら、時間はありますのでいただきたいと思いますけれどもいかがでしょうか。

はい、伊藤委員お願いします。

○伊藤委員

皆さんの意見を聞いて、やはり災害に対しての備えというのは本当に、どうしても東日本大震災の印象がすごく強いんですけど、今自然災害とか本当に色々なことが起こり得るかなと思うので、そういった意味で広い災害に向けてみたいなところは、災害時、緊急時云々みたいなところは施策の中にはこうありますけれども、基本方針あたりに上げて謳ってほしいのかなと思ったりしました。

あとは空き家の問題ですけれども、「空き家」と言った方がいいのか、よく計画とかでも対策でも「空き家等」というか「など」をつけるというか、やはり戸建て住宅のイメージだったりとか、あとはその住んでいる建物だけで、物置きとかそういうところはいかないとか、私も空き家調査をしていると、空き家の感覚は人それぞれ違うのだなと感じていて、24時間動いていなければ空き家なのか、それが1年なのか、それとも正月でもお盆でも時々行けば空き家じゃないのかなど、そのあたりの感覚も曖昧なので、「空き家」の柔軟な言い方が「空き家等」なのかは分からないが、そのような感じでもいいのか、言葉の使い方として少し考えてもいいのかなと思います。空き家、空室、先ほどは空き住戸みたいな言い方など、色々あったと思うが、そういうところを広く空きスペースというか、空いているものをどうやって活用するかとかというのを、柔軟に捉えられるような言い方があるといいなと思っていました。

○石井会長

はい。ご意見ありがとうございます。その他いかがでしょうか。では古瀬委員お願いいたします。

○古瀬委員

同じ目標2の空き家のところなのですが、目標2の書き方が「住宅ストックと地域特性を活かした快適な住まい」となっていて、その下の黒文字ですと「空き家の利活用等の促進」と「適切な住宅ストックを維持する」というところ、施策は順番にいくと、「既存住宅の適切な維持管理」、2番目で「空き家の発生抑制と利活用」というところで、空き家を1番に持ってくるのか、それとも既存住宅の適切な維持管理が1番なのか、文章によ

ってバラバラだなという印象がある。県としてやはり空き家対策がこの目標のところでは1番とするのか、それとも空き家を発生させないために既存住宅の適切な維持管理を進めることで、空き家の発生も抑制できるので、空き家よりも既存住宅は当然数が多いので、既存住宅の維持管理を促進するというのを明確化できたらいいと感じました。以上です。

○石井会長

ありがとうございます。今のような具体的な文言やその整理の仕方についてご意見ただけますと参考になりますので、お気づきの点があったら是非お願いしたいと思います。ありがとうございます。

その他いかがでしょうか。佃委員お願いします。

○佃委員

私も先ほど指摘ありましたが、災害のことについては、少し書いた方がいいのだろうと改めて思いました。住まうモノのところで課題等にかかれていて、やはり今あるものへの配慮が大きいので、今後2050年までを考えると、気象系災害が増えますし、仙台も数年前ぐらいに内水氾濫を経験していると思いますので、新築物件での立地適正化と気象系災害への配慮のような、特に仙台市街部のようなまだ新築着工が増えているところでは、そういうところへの誘導というのがより重要視されるようになってきますので、「防災・減災に配慮した住環境整備」とは書いてはおりますが、もう少し具体化していただけてもいいのかなと思いました。

○石井会長

はい、ありがとうございます。その他はいかがでしょうか。

目標2のところ、先ほどストックの話とか空き家の対策の話ありましたが、基本方針2-1でストックの有効活用の話が出てきて、2-3でもストックの活用促進、少し近くで重なる。もう少し整理が必要かなという気はなんとなくします。先ほどのストックそのもの、それから空き家の話、災害の話などをもう少しうまく整理できないものか。どうしたらいいというのはなかなか今出てこないですけどもそんな感じはいたします。

その他はいかがでしょうか。どうぞ細かいことでもいいと思います。

○伊藤委員

先ほど西澤委員の話で、家で亡くなるというか、在宅の看取りみたいなことになっていて、高齢期を見据えた住まいの充実というところが変わっていくのではないかなと思っていて、今65歳で高齢期とはどうなのかなと思ったりもして、もっとその先の、ここでこれを変えるというわけではないですけど、なんとなく高齢期という、まだまだ自

分は若いよという感じなので、高齢期というより、例えば後期高齢期とか。ここでは終末期みたいな死を迎えるとかそういうのは少し難しいと思いますが、高齢期と言っているといつの間にか来ちゃうというか、そんな感じがして、もう少し見据えてそういうのを考えていかなくてはいけないよというか、そういう時はもう後期高齢者のような言い方がピンと来るのかなとか。本当にこれは、感覚でちょっと感想です。

○石井会長

はい。ありがとうございます。今のお話でいくと、「安心して住み続ける」という話にもつながるんだと思いますけど、サ高住も含めて、住宅で長く暮らしてその先、亡くなるということが実は増えてきているし、徐々にできる環境になってきているということを考えると、住まいが持つ意味、サ高住なども含めて、もう少し長いスパンで本当に人が安心して暮らせるということの意味がもう少し、深く考えると「安心してそこで亡くなれる」とか、そういうこととも繋がってくるので、そういうことを意識していくと住宅改造なども、単にバリアフリーで今住みやすいということ以上に、住環境であったり、住宅の環境改善も含めて考えるべきことというのは、より幅が広がってくるので、そういう視点で住宅を捉えて、もしくはサ高住など捉えながら、人の暮らし、一生をどう住まいの中で考えていくかという視点は、とても大事なことだと思います。どういう風に入れ込むかというのは別として、そういう大きな視点は持っておきたい。住まいは、かつてそういう場所だったし、亡くなる場所が病院になり、また戻ってきている。さらにこれから先を考えると、病院で亡くなるのが逆に難しくなってきた、住宅だったり、サ高住だったり、老人ホームを含めて、そういうところで亡くなるというのは普通の形によりなっていくと思うので、その辺りの意識は何か持っておきたいというのは個人的にもあります。

西澤委員、何かあればご意見、今と関係なくても構いませんので。

○西澤委員

色々高齢期のこともお話しいただき、表現の難しさというところではありますが、どこにベクトル、軸を置くということでも少し表現が変わってくるのではないかなと思いがら聞かせていただきました。はい、とりあえず以上です。ありがとうございます。

○石井会長

その他いかがでしょうか。奥山委員、国も住生活リテラシーの向上の中で「和の住まい」など失われつつある住文化の良さなどを再認識して創出する必要があるなどということをあえて掲げていますけれど、関係しなくてもいいですけど、何かご意見などあれば。

○奥山委員

今、高断熱化・高气密化をやっているときに、これを一体どっちの方向に行ったらいい

のかと、難しいことを言ったなど。実際にはできないわけではないです。高性能化できるんですよ。ただ、作り手のほうがそこまで考えが追いついてない。だからそこまで求めているようなことなのか、それとも伝統的な住宅を残すということをずっと国交省は言っているので、高性能化するのとはまた別に精神的な拠り所みたいなものをもっと重要視して書いてこられたのか、ちょっと私もクエスチョンです。大きいクエスチョン3つほどついています。

○石井会長

はい、ありがとうございます。率直なご意見ありがとうございます。参考になります。

はい、佃委員お願いします。

○佃委員

少し気になったのが、DXについては、国も、当面10年間でDXの推進と書いていますし、5ページのところでデジタル技術・データの活用のところも生産性向上と挙げていますが、県のほうでは行政でのデジタル技術の活用促進と入っているんですけども、おそらく今後AIが相当進化していく中で、今後5年、10年ぐらいたと技術の核になるとおもいますので、計画にももう少ししっかり入れられてもいいのかなと思います。具体的な書き出しはなかなか難しいところかもしれないですけども、行政内だけで頑張りますというだけではなく、やはり建設現場等、また設計の現場等での技術革新も今後進むと思いますので、もう1つの主体、もう1つのプレイヤーのような形で考えて、しっかり入れてもいいのかなと思いました。

○石井会長

ありがとうございます。国はDXについてどちらかという担い手へのDXの促進、それによって担い手を確保するという話なので、そういう意味ではもう少し建設住宅分野での人材確保・育成のほうと繋げて、DX促進というのは、国はそちらを意識しているというはあるので、その辺りをどのように捉えていくのかということはあると思います。ありがとうございます。その他はいかがでしょう。

はい、大宮委員お願いします。

○大宮委員

DX化というところで、担い手側、プレイヤー側に入れ込むというのも1つあるのかなとは思いますが、ストック化の中でもDX化によって情報の確保とか、そういったのが必要なのだろうとは思ってはありました。その他、国の「和」というところですけど、あくまでも「和的な」というところなのか、奥山委員がおっしゃったような本来の在来の建物なのかということもありますけれども、前回の会議の中で終末住宅的なところの話も以

前あったかなとは思いますが、そういったところでうまく組み合わせていくなか、終末期住宅というか、終活をする中で住宅をどこにするかとかそういったところにも、使えるようなこともこの中で場合によっては入れてもいいのかなというところはちょっとお話を聞いて感じたところでございます。

○石井会長

ありがとうございます。はい、奥山委員お願いします。

○奥山委員

和の住宅というところでもう一つ付け加えておきたいのですが、実は和の住宅の作りをした空間に自分たちが身を置くと非常に居心地がいいです。やはり木を使うとものすごくいいよとかいろんな話はされていて、私が木造住宅のコンクール、宮城県としてのものも毎年やっているのですが、その中で例えば壁にクロスが貼ってある家、漆喰塗ってある家、同じような作りでも全く居心地が違ふんです。この辺はもう少し理解していただいてもいいかなと。そういう意味で畳も実は断熱材としては非常に有効なものですけれども、空調の考え方として、床下をうまく室内と同じような環境にしておくという考え方が一般化していないのでどうしても畳は冷たいんです。下から暖めてしまえば別に問題ないです。家全体が暖まれば輻射熱で寒さを感じませんから。ですから、そこまでやっていると非常に新建材とか古くは言っていた材料と変えていけば、クオリティは確実に上がりますということをお話しします。

○石井会長

はい、ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

直接関わることではないと思うのですが、ちょっと興味でお伺いしたいのは、昨今よく外国人のマンションの所有の問題が出ているじゃないですか。仙台なんかでそういう情報とか県でこう把握しているとかそういうものに対する実態や課題などというのは現状でありますか。もし今分かれば。

○事務局（佐藤技術主幹）

把握しておりません。

○本田委員

例えば北海道みたいに買い漁ってというようなことは、仙台であまり聞いてはいませんが、市内の特に分譲マンションの価格がかなり高騰しているんで、やはり売る先を不動産業者が外国人に求めているというケースは結構ありまして、そういった意味では取引は多くなってきているという話は聞いています。北海道みたいなニセコとか、ああいうと

ころみたいなヒートアップではないです。

○石井会長

ありがとうございます。住生活基本計画、どちらかというともちろん住宅取得が困難な要配慮の方とかセーフティネット住宅対象者とか、そういうことがもちろん議論になってくるんですが、やはり全体で見ると、この物価の高騰・上昇や、家賃もそうですし、住宅価格そのものが上がっている中で、普通の人でも住宅を手に入れることは相当難しくなっている状況がある。だから現状の社会状況というのが、色々な指標の伸びを抑えている難しさにも繋がっている部分もあると思うし、それがこの先改善するとはなかなか思えない。そう考えると社会の現状を捉える中での色々な難しさ、住宅が置かれている状況の難しさとか、これからの見通しなんか、色々なことがベースにはあると思うので、その辺りは何かしっかりと押さえておいた方がいいことかなという気もしている。何をどうすればというのはあれなんですけれども、なかなか色々な目標、指標の進捗の難しさというのは、色々な要因があると思いますけれども、宮城県に限ったことではなく、全国的な傾向としてもあるというのもありますので、その辺りの背景はしっかり押さえながら、実態に即した数値にいずれは見直さなければいけないところもあるかもしれませんし、その要因をしっかりと考えなければいけないというのもあるかもしれないです。

○本田委員

私もセーフティネットの事業ばかりやっているんで、不動産という意識がどこかに飛んでいるんですけど、どちらかという先ほど皆さんがおっしゃっているように、住まいのいわゆる所有というものがなかなか最近ではできなくて、価格が高騰し、先ほどの和の住宅に住みたいけれど、これだけ建設費が高騰するともうそこまでやっていられない。また仙台でも多くなっているのは、1つの区画の土地が売却されるとそこに3棟建ったりして、いわゆる首都圏みたいなペンシル型の狭小住宅が非常に仙台も多くなっているように見受けられます。特に泉とか泉中央とか、だんだん高齢化が進んできて、空き家になってくる住宅も多い中で、若い世代が所有できるような住宅施策みたいなものがあった方がいいのではないかなと実は思っていて、どうしても今セーフティネットの方に軸足が行きがちですけれども、やはり持ち家対策みたいなものも若い世代に対して持ち家が持ちやすくなるような、かつ住環境も良いような住宅というものを提供する。それこそ先ほどおっしゃった和の漆喰の壁とかというのは非常に健康的にいいじゃないですか。そういうものが実現できるような施策というものがあの方が、どうしても貧困の方に行ってしまうけれども、絶対的には所有される方も多いので、夢とか希望みたいなもの、それこそ若い世代が所有できるというようなものをこの計画の中にも少しエッセンスを盛り込んでいくと、それがリテラシーというのかどうかはちょっと分かりませんが、あった方がいいかなと今の議論の中で思いました。

○石井会長

ありがとうございます。そういう繋がりで行くと、前回50年ローンの話なんかもありましたけれど、住宅金融市場の整備と財政上の措置みたいに、国で挙げているところもあるんですけども、古瀬委員の方で、今の話に関連してご意見あれば。

○古瀬委員

住まいのリテラシーの向上のところ、冒頭でも質問させていただいて、多分その辺にもつながるかなと思いますが、やはり住宅ローンを組んで住宅取得される方が世の中ほとんどですが、適切なその人に合ったローンを選ぶことができているかどうかという点、販売、施工事業者側から紹介されたローンをそのまま選んで、他と比較してないという方が私どもの調査だと多いんです。ローンを比較せずに1つだけでもう決めてしまう。それが正解であればいいですけども、実は「いや、こっちの方が良かった」とか、変動よりも固定の方が合うような方、変動でも大丈夫な方ももちろんいらっしゃるという話があるのと、あとは、今住宅ローンを組んで生活、返済が苦しいという方がローンを借り替えたなら、条件がよくなる可能性もある。その辺の情報を知らない方が多いことや、あとはまだ普及途中ですが、リバースモーゲージ型のローン、高齢の方でもローン組める可能性もある。それも合う方、合わない方がいますが、そういった金融面での情報がしっかり手に入る環境になると、住宅の所有とか維持についても前向きにつながる部分もあるのではないかと感じております。以上です。

○石井会長

はい、色んなお話いただいてありがとうございます。

○佃委員

先ほど本田委員がご指摘になっていた「夢や希望があまりない」というのは、さっきから私もずっと気になっていて、我々働く世代で比較的、中年ぐらいの世代の施策があまりないというのが気になっていたところです。本田委員がおっしゃっていただいたようにそういう世代が取得できるような環境にするぞという県の意識みたいなものがあるといいなと思います。

あとは、この基本方針の順番ですが、セーフティネットが1番初めではなくて、基本方針2の多様な世帯が暮らしやすい住まいの確保が先にあるべきなのかなと思いました。まずは広く県民の皆さんが、暮らしやすいということを第一に掲げた上で、やはりその中でも取得できない方へのところは目配せしているよということが大事だと思います。もしかしたら2番と3番を先に上げて、1はその後でもいいのかもしれないですし、やっぱりこれをどのような順番にするかは県のメッセージになると思います。目標2の基本方針2-2も先の方がいいのかもしれないですし、住宅ストックというところよりは良好な居

住環境の形成と維持の方がもっと広い話なのかなと。その辺の内容というより、順番のところもちゃんと目配せしていただけるといいかなと思いました。

○石井会長

はい。ありがとうございます。有用なご意見をありがとうございます。住生活基本計画は、宮城県民に対する発信なので、その中で住宅に困っている方や特に力を入れなきゃいけないところというのはもちろんあるにしても、県民全体に発するメッセージとしてお話あったように、住宅というものに対する夢や希望を持てるようなというのは、すごく大事なものだし、そこに一人一人が、県民全員がしっかり関われる、意識できるようなメッセージの発し方というのはやっぱり必要だと思います。

確かに、あまりセーフティネットとか、そういうところばかり強調していくと自分には関係のないメッセージだと捉えられるのも違いますし、大きなところの本当に目指す住生活の姿は、県民皆さん全員に対して発するところなので、それが目標や基本方針から伝わるようなストーリーにしていくというのは、とても大事だと思います。その中で特に力を入れていくところというと、セーフティネットであったり、ストックの話であったり、色々出てくるわけですけど、この計画の一番大事なところは、県民に対して「みやぎの豊かな住生活」、住まい・住生活というものが重要だという意識と、そこに一人一人が夢や希望を持ってしっかり住環境を整えていくこと、それは地域を整えていくことにもなるし、そういうことに繋がっていく啓発のための大事なメッセージでもあると思うので、そこをベースにしながらということ、それを忘れずにということ、それは確かにとても大事なことなので、我々も意識をしながら見ていきたいと思ったり、少しそんな視点でこの計画全体を改めて見返していただければいいかなとも思いました。

色々なご意見をいただいて、さらにブラッシュアップさせるためのヒントをいただいたような気がしますけれども、その他何か言い足りないことがありましたらお願いします。大体よろしいですか。今色々頂いた意見をどうするかがまた大変な話ですけども、事務局で少しこの骨子案にどう反映させられるか、そこを少し検討いただいて、次回の懇話会にということになりますかね。そんな形でよろしいですかね。貴重なご意見をありがとうございました。では、本日の議事はこれで終わりということなので今日頂いた様々なご意見を、事務局で踏まえて、さらに検討を進めていただければと思います。では、進行を事務局の方にお戻しいたします。

4. 閉会

○事務局（小野里課長）

まず、私から本日の御礼を申し上げます。今回第2回ということで、前回よりもさらに、貴重なご意見を色々いただきましてありがとうございました。本当に骨子案まだ、案の段階ですので、まず本日のご意見を踏まえて、骨子案をもうちょっとバージョ

ンアップさせまして、その後、市町村やみやぎ住まいづくり協議会を通じて様々な関係団体の方々に意見照会をした上で、骨子を確定させたいと思っております。

特にちょっと国と比べても抽象的だとか、あるいはやっぱり夢とか希望というのをもっと醸し出せばいいんじゃないかというところは、我々の方もしっかり受け止めて、骨子、さらに骨子で書ききれないところはしっかり本文にそういったものを書き込んでいきたいと思っておりますので、これからも引き続きよろしくお願いいたします。

○事務局（入間川総括課長補佐）

本日は長時間にわたりありがとうございました。それでは事務局より今後の予定についてお知らせいたします。本日いただきましたご意見を踏まえまして、計画骨子案をさらに整理し、3月中旬を目処に委員の皆さまに改めましてお届けしたいと考えております。また、本日の議事内容についても事務局の方で会議録をまとめ次第、合わせて送付させていただきますので、ご確認のほどよろしくお願いいたします。

第3回住宅施策懇話会では、新たな計画骨子をもとに、宮城県住生活基本計画の改定内容についてお示しし、ご意見を賜りたいと考えておりますので、よろしくお願いいたします。

次回の開催時期につきましては、次年度の令和8年8月から9月頃を予定しておりますので、後日改めてご案内させていただきますのでよろしくお願いいたします。また、次回の開催までの間、個別にご指導いただくこともあるかと思っておりますので、改めましてよろしくお願いいたします。それでは以上を持ちまして第2回宮城県住宅施策懇話会を終了いたします。本日はありがとうございました。