

第1回宮城県住宅施策懇話会

日時：令和7年10月20日（月）14：00～16：00

会場：宮城県庁舎 行政庁舎4階庁議室

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

1. 開会

○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1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の入間川と申します。よろしくお願いいたします。

まず資料の確認をさせていただきます。本日の議事に関連する資料としましては、資料1から資料4までの資料を配布しております。まず、資料1．情報公開条例、資料2．宮城県住生活基本計画等の概要、資料3．住生活基本計画（全国計画）の見直しの状況、資料4．これまでの取組と住生活の現状となります。

続きましてお手元の黄色いファイルをご覧ください。こちらは別冊をご用意しております。見開きの目次の通り資料を収録しておりますので、ご参考に願います。なお、本懇話会は来年度にかけまして、計4回の開催を予定しております。この資料につきましては、毎回机にご用意させていただきますので、お帰りの際はそのまま置いていっていただければと思います。資料に不足等ございませんでしょうか。また参考までにお手元に4種類ほどパンフレットをお配りしておりますので、こちらについてもご確認いただければと思います。

それでは会に先立ちまして、宮城県土木部副部長の中嶋よりご挨拶申し上げます。

2. 挨拶

○事務局(中嶋副部長)

皆さんこんにちは。宮城県土木部副部長の中嶋でございます。開会にあたりまして一言ご挨拶申し上げます。本日はお忙しいところ、第1回宮城県住宅施策懇話会にご出席いただき、誠にありがとうございます。本懇話会は宮城県住生活基本計画の見直しにあたり、各分野でご活躍されている委員の皆様から広くご意見をいただくため設置したものです。宮城県住生活基本計画は令和3年12月に策定いたしました。以降、人口減少、少子高齢化、ライフスタイルの多様化など住生活を取り巻く環境は大きく変化しております。

現在、国においては次期住生活基本計画（全国計画）の策定作業が進められており、先日中間とりまとめが示されたところです。今回、県ではこの全国計画が示す方向性などを踏まえ、宮城県住生活基本計画の見直しに着手することといたしました。本日はその方向性と計画骨子を定める重要な会議と考えております。みやぎの豊かな住生活の実現に向

け、委員の皆様から忌憚のないご意見をいただきたいと思います。結びに、皆様の益々のご健勝とご活躍を祈念いたしまして開会の挨拶といたします。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

中嶋副部長ありがとうございました。中嶋副部長におきましては、業務の都合上、ここで退席とさせていただきます。

3. 出席者紹介

○事務局(入間川総括課長補佐)

続きまして委員の皆様をご紹介させていただきます。次第の次にあります出席者名簿をご覧ください。

東北工業大学 副学長の 石井 敏 様でございます。

○石井委員

石井です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

東北大学 准教授の 佃 悠 様でございます。

○佃委員

佃でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

一般社団法人 宮城県社会福祉士会 常務理事の 西澤 英之 様でございます。

○西澤委員

西澤と申します。どうぞよろしくお願いします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

独立行政法人 住宅金融支援機構 東北支店 副支店長の 古瀬 浩二 様でございます。

○古瀬委員

古瀬と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

一般社団法人 宮城県建築士事務所協会 副会長の 大宮 利一郎 様でございます。

○大宮委員

大宮と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（入間川総括課長補佐）

地域優良住宅「在来工法の会」会長の 奥山 和典 様でございます。

○奥山委員

奥山と申します。よろしくお願いいたします。

○事務局（入間川総括課長補佐）

東北工業大学 准教授の 伊藤 美由紀 様でございます。なお、伊藤先生は本日オンラインでの出席を予定されております。

○事務局（入間川総括課長補佐）

公益社団法人 全国賃貸住宅経営者連合会 宮城県支部の 本田 勝祥 様でございます。

○本田委員

本田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局（入間川総括課長補佐）

以上、本日は8名の委員の方々にご出席いただく予定となっております。なお、事務局の職員について出席者名簿に変えさせていただき紹介を割愛させていただきますので、ご了承願います。

4. 会長選出

○事務局（入間川総括課長補佐）

続きまして会長の選任を行います。黄色の別冊ファイル資料1．宮城県住宅施策懇話会運営要領をご覧ください。運営要領第4条第1項の規定により会長は委員の互選により定めることになります。この懇話会の議事の進行は会長にお願いすることとしておりますが、会長が選任されるまでの間、宮城県土木部住宅課長の小野里が仮議長を務めさせていただきますと思いますがよろしいでしょうか。

○各委員

異議なし。

○事務局（入間川総括課長補佐）

それでは住宅課長の小野里が仮議長を務めさせていただきます。

○事務局（小野里課長）

小野里です。よろしくお願いいたします。それでは暫時議長を務めさせていただきます。
会長の選任につきましては規定により委員の互選となっておりますが、いかがいたしましょうか。

特にご意見がないようでしたので、それでは事務局案といたしまして石井委員に会長を務めていただくのが良いと考えておりますが、皆様いかがでしょうか。

○各委員

異議なし。

○事務局（小野里課長）

ご異議がないようでございますので、会長を石井委員にお願いすることとさせていただきます。ご協力ありがとうございます。それでは以降の議事の進行につきましては石井会長にお願いいたします。どうぞよろしくお願いいたします。

5. 議題

○石井会長

ただいまご推薦いただきました東北工業大学の石井です。進行とそれから大事なこの会の取りまとめ、皆様のご協力いただきながら行ってまいりたいと思います。住宅というのは一般の人々、我々にとって、最も身近な建物ですし、大事なものかと思います。一方で、住宅はいろんなことが絡み合って非常に複雑なものでもあるというところで、今回も様々な分野の方々、それぞれお集まりいただいておりますので、それぞれのお立場からいろんな課題とか、これから5年間の宮城県における住宅のあり方につながる貴重な様々なご意見やご提言をいただきながら、懇話会として取りまとめてまいりたいと思いますので、ご協力のほどどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速始めていきたいと思います。まず最初にこの懇話会について、公開により開催するか非公開にするかという点をお諮りして進めていくということになりますので、まずその点について事務局からご説明をお願いいたします。

○事務局（佐藤技術主幹）

事務局の宮城県土木部企画調査班長の佐藤でございます。どうぞよろしくお願いいたします。資料1をご覧ください。資料1は宮城県の情報公開条例になります。第3章にあります第19条の規定では会議は非公開情報等を含む事項について審議する場合などを除き、原則公開することとされております。

本懇話会の議事は宮城県住生活基本計画に関連するものであり、個人情報等の非開示情報が含まれないことから、事務局では、公開により開催するとともに、資料1の裏面にございます要綱の通り、発言者を明記した議事録について内容を委員の皆様にご確認い

ただいた後に会議資料とともにホームページで公開したいと考えております。委員の皆様のご意見を賜りたいと思いますので、どうぞ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す。情報公開条例に基づいて、今事務局からは懇話会を公開により開催をして、会議録等を公開したいというご提案がありましたけれども、皆様いかがでしょうか。これにご異議ございませんでしょうかね。

○各委員

異議なし。

○石井会長

はい、ありがとうございます。それではご異議なしということで、本懇話会については公開により開催して、会議録を公開するという進めさせていただきます。ありがとうございます。

では、議事に入っていきたいと思います。本日は議題としましては、これから今回の計画を練っていくにあたって、現状とこれまでの取組等をご説明いただきながら、皆様から後ほどそれぞれのお立場から色々なご提言やご意見をいただきたいと思います。それらを元に次回以降の会議につなげていくということにしたいと思いますので、少し資料等を踏まえて、また皆様それぞれのご活動をベースにしながら、いろんなご意見があると思いますので、そのあたりを後ほどお聞かせいただければと思います。

最初に（１）宮城県住生活基本計画等の概要について、（２）全国計画の見直しの状況、それから（３）これまでの取組と住生活の現状についてということがありますが、それぞれ関連していることもありますので、まずそれらをまとめて資料一式、事務局からご説明をいただいた後に皆様からご意見を賜りたいと思っております。それでは事務局からご説明をお願いします。

○事務局（福島技術主査）

宮城県住宅課の福島と申します。議題１から３について、配布資料２から４を使用して、30分ほどでご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これまでの取組や住生活の現状を基に、皆様の視点から見る宮城県の現状と課題や住生活基本計画（全国計画）の見直しの状況を踏まえた宮城県住生活基本計画の見直しの方向性についてご意見いただき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、議題１「宮城県住生活基本計画等の概要」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、住宅政策の変遷、現行の宮城県住生活基本計画の概要、見直しの体制とスケジュールについてご説明いたします。

２ページをご覧ください。住宅政策全体の変遷についてです。昭和41年に制定された住

宅建設計画法に基づき、住宅建設五ヵ年計画を定め、計画的な住宅供給が行われ、住宅難を解消した後、量の確保から質の向上へ住宅政策を推進してきましたが、人口減少、世帯増や高齢者単身世帯の増加など社会情勢の変化を踏まえ、市場機能・ストック重視へ変換を図るため平成18年に住生活基本法が施行されたという経緯になっております。

3ページをご覧ください。国土交通省住宅局が所管する最近の法改正についてまとめたものになります。現在の宮城県住生活基本計画は令和3年12月に策定しましたが、その後、省エネ法改正により省エネ基準適合の義務化、空き家法改正により管理不全空き家や空き家等管理活用支援法人の創設、住宅セーフティネット法及び高齢者住まい法改正により、居住サポート住宅や家賃債務保証業者認定制度の創設がございました。宮城県住生活基本計画は改定してから4年が経過し、各種法律の改正や人口減少、少子高齢化の進行、空き家等の増加など社会情勢の変化、また今年度末には住生活基本計画の全国計画が見直されることから、県においても住生活基本計画を見直す必要があると考えております。

4ページをご覧ください。宮城県住生活基本計画の位置付けについてです。図では宮城県住生活基本計画と関連する計画の位置付けを模式的に示しております。国が定める「住生活基本計画（全国計画）」や県の総合計画である「新・宮城の将来ビジョン」を上位計画として定めており、県の住宅関連計画である「宮城県高齢者居住安定確保計画」や「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」などは宮城県住生活基本計画を上位計画とし、福祉など関連分野と連携しながら定めております。それら個別計画のうち、今回の宮城県住生活基本計画の見直しでは「宮城県高齢者居住安定確保計画」と「宮城県賃貸住宅供給促進計画」を統合することとしております。

5ページをご覧ください。宮城県住生活基本計画の現計画における住宅政策の目標と施策の展開についてです。現計画では、目指す住生活の姿を「地域の支え合いを育み 安心できる暮らしをつなぐ みやぎの豊かな住生活」とし、その実現にむけて、3つの目標ごとに基本方針を定めるとともに、それぞれに対応する成果指標を定めております。

6ページをご覧ください。「宮城県高齢者居住安定確保計画」と「宮城県賃貸住宅供給促進計画」についてです。宮城県住生活基本計画との関連性を模式的に示したものでございますが、まず、宮城県高齢者居住安定確保計画は、高齢者に特化した個別計画で、宮城県住生活基本計画の目標1、基本方針4の「高齢者の住まい・住まい方支援」に関連がございました。また、宮城県賃貸住宅供給促進計画は住宅確保要配慮者に特化した個別計画で、宮城県住生活基本計画の目標1、基本方針2の「公営住宅等の適切な供給」と基本方針3の「民間賃貸住宅による住宅セーフティネットの充実」に関連がございました。まだ次期計画の基本方針をどうするか未定ではありますが、関連する項目も多くあることから、今回の見直しでは、この2つの計画を統合することとしております。

7ページをご覧ください。宮城県住生活基本計画の見直しの体制についてです。県民、市町村、国、県のそれぞれの役割や相互の関係を模式的に示しております。この住宅施策懇話会において、委員のみなさまからご意見をいただくほか、現計画における住宅施策の推進を図っている「みやぎ住まいづくり協議会」やパブリックコメントにより広く県民や

関係団体から意見を募集し、より良い計画になるよう進めていくこととしております。

8ページをご覧ください。宮城県住生活基本計画の見直しスケジュールについてです。本日の第1回住宅施策懇話会以降、年明けに第2回を開催し、骨子案をお示ししてご意見をいただく予定です。来年度に入りまして、第3回を開催し、パブリックコメントを求める改定案をお示しして、ご意見をいただく予定です。その後パブリックコメントを実施し、最終となります第4回では、パブリックコメントによる意見への対応方針と最終案をお示しして、ご意見をいただく予定です。その後いただいた意見を踏まえ、最終案をとりまとめ市町村と国土交通省に法定協議を行い、同意を得て、令和9年3月に新たな宮城県住生活基本計画を公表する予定です。

○事務局（福島技術主査）

続いて、議題2「住生活基本計画（全国計画）の見直しの状況」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、全国計画の見直しのスケジュール、中間とりまとめ案の視点などについてご説明します。

2ページをご覧ください。住生活基本計画（全国計画）の見直しスケジュールについてです。全国計画については、社会資本整備審議会住宅宅地分科会において、見直しの議論が行われており、9月に中間とりまとめ案が提示され、11月上旬に中間とりまとめの公表がございます。その後、今年度末の3月には、最終案が閣議決定される予定となっております。

3ページをご覧ください。全国計画の中間とりまとめ案で示された住宅政策の視点と項目についてです。全国計画では、2050年における住生活の姿を見据え、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」の3つの視点から、見直しの議論が行われており、「住まうヒト」の視点として4項目、「住まうモノ」の視点として5項目、「住まいを支えるプレイヤー」の視点として2項目の11項目が掲げられております。

4ページをご覧ください。先ほどの11項目の関係性が示されております。住まいを支えるプレイヤーを土台として住まうモノがあり、その先に住まうヒトがいる。施策の中心は、「住まうヒト」の視点から、④過度な負担なく希望する住生活を実現できる環境整備、「住まうモノ」の視点から、⑧持続可能で多様なライフスタイルに対応可能な住宅地の形成があげられているところです。

5ページ以降は全国計画の主な論点と住宅宅地分科会の委員の意見をまとめたものを参考に掲載しております。

○事務局（福島技術主査）

続いて、議題3「これまでの取組と住生活の現状」についてご説明いたします。資料4をご覧ください。こちらの資料では、前半の20ページまでが、現計画の目標とその基本方針ごとに計画策定から現在までの主な取組や計画の達成状況を把握するために設定した成果指標の状況などを整理したもの、後半は住生活の現状として、別冊資料No.9にありま

す統計データや分析結果などを掲載した「住生活の現状（資料編）」から主要なものを抜粋したものとなっております。

2ページをご覧ください。まず、全体を通じた取組ですが、現計画の改定を契機に、産学官が連携・協働して総合的かつ効果的に推進し、みやぎの豊かな住生活の実現に寄与することを目的として、令和4年6月に「みやぎ住まいづくり協議会」を設立しております。

3ページをご覧ください。ここからは、各目標と基本方針ごとの施策に対するこれまでの取組をまとめております。まず、目標1、基本方針（1）「居住支援体制の充実」については、居住支援法人間の連携強化のための居住支援法人連絡会を開催したほか、地域における居住支援体制の構築を支援するための勉強会等を開催しております。

4ページをご覧ください。基本方針（2）「公営住宅等の適切な供給」として、県営住宅の長寿命化や老朽化対策のほか、県営住宅入居者の高齢化に対応するために安心連絡員を配置し見守り支援を継続しております。

5ページをご覧ください。基本方針（3）「民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットの充実」として、居住支援法人を紹介するパンフレットやチラシを作成し配布したほか、セーフティネット住宅登録における規模の基準を緩和しております。

6ページをご覧ください。基本方針（4）「高齢者の住まい・住まい方支援」として、公営住宅の入居について優遇措置などを設定したほか、将来を見据えた住まい方についてホームページや出前講座を通じ情報発信をしております。

7ページをご覧ください。基本方針（5）「子育て世帯への居住支援」として、みやぎ移住サポートセンターの運営により移住・定住を推進したほか、地域全体で子どもを見守っていく意識を醸成するため、各種媒体による広報啓発や防犯ボランティアに対する講習会を開催しております。

8ページをご覧ください。目標1の成果指標です。こちらは現在精査中でございます。精査でき次第、改めて委員の皆さまにお示ししたいと思いますので、ご了承願います。

9ページをご覧ください。続いて、目標2、基本方針（1）「長く住み継がれる住まいづくりの推進」として、長期優良住宅制度などの普及促進を図ったほか、省エネ性能の向上や県産材を活用した住宅に対し、財政的支援を実施しております。

10ページをご覧ください。基本方針（2）「適切な維持管理・リフォーム等の推進」として、耐震診断や耐震改修に対する財政的支援や住宅リフォーム情報をホームページで発信するほか、住宅相談窓口機能の充実のため、住宅相談窓口担当者に対して講習会を実施しております。

11ページをご覧ください。基本方針（3）「計画的・総合的な空き家対策の推進」として、空き家等対策計画のひな形を作成したほか、みやぎ空き家ガイドブックを作成して出前講座やセミナーを実施するなど、普及啓発を図っております。

12ページをご覧ください。基本方針（4）「既存住宅の流通促進」として、高齢期を見据えた住まい方をホームページに掲載するほか、出前講座により県民向けに普及啓発を図っております。

13ページをご覧ください。基本方針（５）「子育て世帯等のニーズに合った住まいの実現」として、市町村において、三世代同居・近居を望む世帯や移住・定住希望者への住宅取得やリフォームに関する財政的支援を実施しております。

14ページをご覧ください。目標２の成果指標でございます。No.4、既存住宅の流通の促進として、持ち家取得のうち中古住宅の購入割合を設定しておりまして、全国と同様に推移している状況です。No.5、空き家の増加の抑制として、居住目的のない空き家数を設定しておりまして、全国と同様の傾向となっております。

15ページをご覧ください。No.6、環境にやさしい住宅の普及として、省エネ対策が講じられた住宅の割合を設定しておりまして、こちらも全国と同様に推移している状況です。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まして、ほぼ横ばいで推移しております。全国の状況も横ばいですが、要因について分析しているところであり、改めて委員の皆さまにお示ししたいと思います。

16ページをご覧ください。続いて、目標３、基本方針（１）「安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進」として、市町村に立地適正化計画作成の検討を促したほか、犯罪の起きにくい環境づくりを推進するため、地域安全教室等の開催を実施しております。

17ページをご覧ください。基本方針（２）「人口減少・少子高齢化に対応した地域共生社会の実現」として、空き家対策に係る市町村向け地域ワーキングを開催したほか、災害公営住宅等における地域コミュニティ再生支援をしております。

18ページをご覧ください。基本方針（３）「頻発・激甚化する災害への備えの充実」として、震災の教訓や経験、住まいの防災に関して情報発信するほか、大規模災害に備え、協定締結団体との防災訓練や仮設住宅の建設候補地リストの更新を実施しております。

19ページをご覧ください。目標３の成果指標でございます。No.8、災害に強く持続可能な住まい・まちづくりの推進として、出水対策に取り組む市町村の割合を設定しておりまして、現時点での目標は達成している状況となっております。No.9、移住・定住の促進として、みやぎ移住サポートセンターを通じた移住者を設定しておりまして、概ね順調に推移している状況です。No.10、住むまちの総合的な満足度の向上として、居住環境に対する満足度を設定しておりまして、横ばいで推移しております。全国の状況も横ばいですが、成果指標No.7と同様に、要因について分析しているところであり、改めて委員の皆さまにお示ししたいと思います。

20ページをご覧ください。成果指標は、住宅・土地統計調査や住生活総合調査を基に設定しておりますが、５年ごとの調査になっておりますので、参考指標としてモニタリング指標を設定しております。一部精査中の項目もございますが、概ね順調に推移している状況でございます。

21ページをご覧ください。続いて、住生活の現状についてご説明させていただきます。全国計画の中間とりまとめ案でありました３つの視点と県内広域圏別の状況ごとに現状をとりまとめてございます。

22ページをご覧ください。「住まうひと」の視点についてです。まず、宮城県の人口は

平成12年をピークとして減少し始めており、今後も全国とほぼ同じ割合で減少していくと予測されます。また、令和2年時点の65歳以上人口の割合は3割程度であり、今後も増加していくと予測されております。

23ページをご覧ください。一般世帯数は令和12年をピークに減少していくことが予測されております。また、一世帯当たりの人員は減少しているため、今後も単身世帯の増加が見込まれております。

24ページをご覧ください。65歳以上の人口は、増加を続けており、令和2年時点で約64万人、このうち75歳以上は約32万人となっております。今後も数、総人口に対する割合ともに増加していくと予測されています。また、高齢単身世帯数は2050年には、2020年の1.5倍に増加すると推計されています。

25ページをご覧ください。宮城県の子育て世帯の数は減少しておりますが、子育て世帯に占める父子・母子世帯の割合は近年増加傾向にあります。

26ページをご覧ください。正社員共働き子育て世帯は、全国的に増加し、10年間で1.5倍になっており、宮城県は仙台都市圏の市町村で増加率が高い状況にあります。

27ページをご覧ください。宮城県の在留外国人は増加傾向にあり、令和5年時点で在留外国人数は2万7千人、人口比率は1.2%となっております。

28ページをご覧ください。住み替えの意向について、現在借家の世帯においては、約5割が既存住宅への住み替えを希望しております。住み替えの目的は、質の向上と高齢期の住みやすさが多くなっています。

29ページをご覧ください。続いて、「住まうモノ」の視点です。県内の住宅ストック数は増加しており、そのうち空き家は14万戸ございます。

30ページをご覧ください。空き家の内訳ごとに見ますと、「賃貸用又は売却用の住宅」は東日本大震災後に一時減少しましたが、その後は増加しております。また、活用目的がはっきりしない「その他の空き家」は昭和63年から増加し続けておりますが、直近の増加は緩やかになっています。

31ページをご覧ください。建築時期別の住宅数割合をみると、長期優良住宅制度が開始された2009年以降の住宅ストックは、グラフの濃い青と薄いグレーの部分になりますが、全体で25.7%、持ち家では24.6%となっており、4分の1程度の割合となっております。

32ページをご覧ください。新築住宅の着工戸数は、最近横ばいで推移しております。また、長期優良住宅の認定状況は、増加傾向がみられます。

33ページをご覧ください。既存住宅の性能については、バリアフリー化された住宅や省エネ性能を向上させた住宅の割合は、宮城県が全国より上回っている状況となっております。

34ページをご覧ください。世帯に対する所有関係別の割合は、世帯人員別にみると、一人世帯では借家が54.4%となっており、そのほかの人員世帯よりも高くなっております。また、家賃をみますと、公営の借家は1万から3万円であるのに対し、民営の借家は4万から7万円が多くなっている状況です。

35ページをご覧ください。続いて、「住まいを支えるプレイヤー」の視点です。建設業就業者は55歳以上の割合が他業種と比べて高く、宮城県は36.8%となっております。

36ページをご覧ください。宮城県の地方公共団体における建築技術職員は、約2割の市町村では在籍しておらず、3人以下の市町村は約5割になります。一方で、1割の市町村には10人以上在籍している状況でございます。

37ページをご覧ください。広域圏域別の指標分析をしております。住まうヒトの視点では、県人口の67%が仙台都市圏で、人口減少率は仙台都市圏が5%程度に対し、それ以外は30%前後ございます。また、住まうモノの視点では、一戸建て住宅の割合は、仙台都市圏が5割以下なのに対し、それ以外は7割から8割程度となっております。

38ページをご覧ください。まとめになります。「住まうヒト」の視点では、単身高齢者の増加や共働き子育て世帯の増加、外国人の増加が現状としてございますので、論点としましては、世帯構成の変化や在留外国人の増加を踏まえ、住宅確保要配慮者が安心して暮らしていくためには、支援や住環境など、「住まうヒト」に対し、何が求められているのか。としております。

39ページをご覧ください。「住まうモノ」の視点では、住宅ストックや空き家が増加していること、宮城県はバリアフリー化された住宅や省エネ対策した住宅が全国に比べ多いこと、住宅価格の高騰などが現状としてございましたので、論点としましては、住宅セーフティネットの充実や既存住宅の流通を推進していくためには、住宅性能の向上や空き家の利活用など、「住まうモノ」に何が求められているか。としております。

40ページをご覧ください。「住まいを支えるプレイヤー」の視点では、建設業就業者の高齢化や地方公共団体における建築技師の不足が現状としてありましたので、論点としましては、住宅施策を推進していくためには、DXの実現に向けたIoTの活用など、「住まいを支えるプレイヤー」に対し、何が求められているか。としております。また、広域圏域別指標の分析として、仙台都市圏への人口集中、一戸建ての住宅が仙台都市圏に少なく、それ以外の圏域に多いなどの現状がございましたので、論点としましては、圏域ごとに実情が異なるなかで、居住支援体制の強化や空き家対策の推進を図るには、住宅施策の方向性や施策の展開など、県全体や圏域ごとに何が求められるか。としております。

皆さまの視点から見る宮城県の現状と課題や宮城県住生活基本計画の見直しの方向性について、ご意見をいただきたいと思いますと考えております。

以上で全ての資料をご説明させていただきました。事務局からは以上となりますので、石井会長よろしく願いいたします。

○石井会長

ご説明ありがとうございました。説明と資料も多岐に渡りますので、なかなか一気に頭には入らないところもあるかと思いますが、資料2の方で、この住生活基本計画の位置付けとかですね、前回の基本計画が示されております。前回は令和3年12月策定したわけですが、その前後、またこの数年の中でも、制度的にも、住宅に関わる場所

でいくつか見直しや改正等もあるということで、そういうこともどう影響があるのか、また次の計画にどう繋がっていくのかというところもございます。まず資料2がそんなところですね。

資料3が、今進められている全国計画の見直しの状況ということで、いろんな細かいご意見が全国の中で出ているものがありますけれども、大きなところとしては、これで言うと3ページ、一枚目裏ですけれども、大きな方向性、視点として3つ出ていますと。「住まうヒト」の視点と、「住まうモノ」の視点、それから「住まいを支えるプレイヤー」の視点という大きな3つの視点の柱が出ていて、これを軸にこれから宮城県でもまとめていくということになるかと思います。

今日、ご参加の委員の皆様も「住まうヒト」の立場で活動されている皆さんや、「住まうモノ」の視点で活動されている立場の皆さん、それから「住まいを支えるプレイヤー」という立場の皆さん、色々それぞれお立場があるかと思いますが、それぞれのお立場の中で、課題や必要なことをご意見いただくことで、それらをどういう風にこれから先、まとめの中でこの3つの軸に当てはめながらまとめていくのかということになるかと思います。今日は特に意識もせずでも構いませんので、自由にそれぞれの立場から色々なご意見をいただければと思います。これが全国計画の見直しの状況ということですね。

それから資料4については、宮城県としての取組の現状とその実態、目標値を定めたりして進めてきているものもありますので、それらの確認と今後につながるその先ほどの3つの視点に基づいた、いくつかの指標、宮城県のデータみたいなものをお示しいただいているというものでございます。

住生活基本計画については、全国計画の大きな柱・方針に則って、県でも宮城県としてのあり方を考えていくわけですが、これまでもやはり宮城県らしさというのでしょうか。宮城県ならではの課題であったり、宮城県としての取組であったり、宮城県らしさというものをある程度しっかり全面に出しながらまとめてきた経緯もあったかなと思います。

今回も全国の大きな方針軸に沿いながら、それを宮城県の視点でどう捉え、また課題のあり方もやはりそれぞれの地域によって違うかと思いますが、そのウエイトの置き方とかバランスの取り方も宮城県なりのあり方を考えながら進めていくことが必要かなと思いますので、まとめていくに当たっては意識をしていきたいと思っております。

では、皆様の方からそれぞれのお立場から住生活という大きなことに対して、まずはご意見を頂戴したいと思います。様々な課題もお感じになられていることもあると思いますし、現状も含めて、情報を共有するということも含めてご意見を自由にいただきます。奥山委員から本田委員まで一人ずつ自由に発言いただいて、それを受けてまたディスカッションが必要な部分はしていきたいと思いますので、それでは、突然の指名で申し訳ございませんが、よろしくお願いいたします。

○奥山委員

奥山でございます。最初に今振られましたので頭の中がまとまらないので、常日頃思っていることを少しお話したいと思います。

資料4のところに、今の宮城県の状況を調べていただきまして、様々な数字で上げられているところではありますが、概ね全体的な状況とすれば、この数値に沿った印象を私はそうだなという感じで見ています。その中で、一番少子高齢化という中で大変だなと思っているのが、まず子供を産んで育てる環境が非常に厳しくなっているなど感じています。色々調査していただいた結果にも出ているのですが、共働きで住宅取得について支えて頑張っている家庭が多いと見ています。もう一つ前に進めますと、その単身化が増えているというのも、如実にその辺の関係が影響しているのではないかと私は見ています。

その原因としては、土地が非常に高額になって、住宅を取得するのに非常に金額が高くなっている。その結果、夫婦で共働きしないと住宅ローンの審査が通らない、ここが一番如実に現れているところかなと思っております。

4月に建築基準法の改正で、より住宅に求められる性能、それから審査がより厳格化されて、高性能住宅は特にそうですが、いろんな設備等を設けなければいけないので、それもどんどん住宅の価格に上乗せされていっているという現状がございます。その中で、長期優良住宅の仕組みというのは、これまで補助金等もありまして、住宅を取得される方々にとっては非常にありがたいものではあったのですが、最近、4月以降、長期優良住宅の取得も非常に審査が通りにくく今なっております、結果的には住宅の着工棟数にも影響を与えているという認識でおります。

物価が上がっていっているということで非常に影響が出ているところでございまして、今後、今の社会状況を鑑みますと、よりこれが顕著に表れてくるだろうと見ております。これが今の状況でこんな感じなので、来年再来年、もしくは5年後を見ていった場合には、デフレの世界からインフレの世界にもう変わっていますので、この傾向はもう収まらないだろうと思って見ています。ということは、住宅の着工棟数も激減していくだろうと思っています。

そういう流れで見ますと、今元気で頑張っておられる住宅を供給する側の人たちのことを見ますと、やっぱり古くからやっていて、県民の方のそういう状況も分かって、値付けもしておられるっていうところ。あとそれから、やはりその住宅を取得するにはある程度の所得、アッパー層に向けての発信、営業がございまして、その辺をうまくキャッチできているところが今伸びていっているというと思っています。ですから、かなり営業的な技術も含め、非常に高度な、その囲い込みと言いますか、営業戦略になっているなという風に思っています。

あと、それを技術的に支えるところを見ますと、やはり人的には不足でございまして。大工さん本当にいません。それで若い方を育てようとする動きもございまして。私は仮設住宅も今やらせていただいております、その中で今年から大工塾というものを新たに取り入れて、次の担い手を育てる方向の話も始めておりますが、なかなか若い方、なり手がいな

いというのか、やはり専門職でございますが、その中でも、いま必要とされる現場の状況が何なのかということのを的確に判断して対応していかないことには戦力にはならないというところがございます。

やはり基本的には大工さんは徒弟性で今までやられてきているところがございます。そんな中でなかなか若い方が親方ってところの存在も非常に少なくなっておりますので、きちんとしたことが聞けない状況が生まれているというのがあります。あと機械化は当然進んでいますので、プレカット、新築の住宅はほぼほぼプレカットでございます。プレカットはもう組み立てれば終わりっていうような形まで進んでいますので、技術的にはもう製作の流れさえ分かればある程度ついていけるのですが、例えば階段一つ取ってみても、それを自分たちで墨付けて造れるかということ、意外と分からないよねっていう話も出ておりますので、その辺もニーズがあるのだということで、大工塾の講座の中に今回組み込んだりもしております。住宅を造る現場は今そういう風になっているということですが、今後、それが5年、10年と続いていくと、今度本当に教える人が高齢化していますので、プレイヤー、先ほど資料の中でも55歳以上が非常に多いということになっておりますが、その方が5年、10年経てば、当然そういう年になります。基本的に支えているのが60代、70代の方がよくその辺の事情を知ってあたられております。それに気が付いて、その方たちの弟子になって、やはり40代、50代の方もいますが、非常に少ないです。この辺の話が実はリフォームする時に、古い伝統的な建物を直す時に、そういう方でないと直せないです。その辺の大工さんを今後育てていく必要があるという風に今のところ思っているところです。

最後になりますが、このまま、5年、10年経っていった時に、災害が起きたとします。東日本大震災がございまして、その時の状況をつぶさに聞いてみますと、高齢者でもう引退しようかなと思っている方たちがまだ残っていました。その方の力があつたので、復旧が比較的早めに進みましたが、今回の能登半島の地震を見ますと、実はプレイヤーがいないということが非常にはっきり分かっております。今後、宮城県も同じように、災害があつた場合、その直すプレイヤーが本当に少ないのですよということを理解した上で、対策を講じていかなければいけないという風に思っています。

○石井会長

ありがとうございます。最初のところで準備もない中、ありがとうございます。現状の住宅を取り巻く現状とその課題について非常に分かりやすくお伝えいただいたかなと思います。ありがとうございます。では、順にお話を伺いたいと思います。では、大宮委員お願いいたします。

○大宮委員

大宮でございます。奥山委員がプレイヤーとしての現状をほぼ話をしていただいたかなというところがございますけど、住宅の空き家対策というところで、やはり資料をいろ

いろ見させていただいて、年々増えていくというのは明らかになっていて、私も仙台中心部ではないですので、かなり中心部以上に空き家が進んでいるなというところを感じているところでございます。この中で、色々施策の中の考え方という中で、二地域での居住推進といったものも項目として挙げられているようですけど、この辺は非常にいい考えだなとは思って資料を見させていただいておりました。ただ、空き家、特に昭和55年以前の建物ですと、奥山委員にお話いただいたように、在来工法でできている建物というのが多くございますので、その建物に対して改修できるやはり大工さんっていうのがかなり少なくなっているのかなと思っております。

現在、プレカット工法ということで、外周りの建物の梁の高さとか、そういったものが、ほぼほぼ同じ高さで造られているような建物が多く、昔の建物は、その木の特性を生かして、高さを変えて、色々造り込んでいったという建物が多かったというところだったのですが、やはりそういったところを、造り変えていく技術者が、やっぱり不足しているなといった中では、今話していただいた大工塾も活用していったらいいかなと思っております。ただ、なかなか大工塾というのも、20年ぐらい前からでも話がありましたけど、なかなか技術者が育たないといった中で、住宅メーカーさんの台頭で、個人で住宅を建てていく方が、なかなか仕事としても、事業継続できないといった中で、やはり親が大工さんをやっている、工務店を経営している、次世代の方が、親の現状を見ているとなかなかやってはいけないなというのが見受けられて、継続できないといったものも、やはり20年ぐらい前からあったのかなと見えてきておりますので、そういったところも含めて住宅問題というのを考えていくべきなのかなというところで、私の考えているところでございます。以上でございます。

○石井会長

はい、ありがとうございます。より、先ほどの話から加えて深まって理解ができました。ありがとうございます。では、西澤委員よろしく願いいたします。

○西澤委員

西澤でございます。よろしくお願いします。まずこれだけの資料を本当に揃えていただいて、感謝申し上げます。その中で特に、「住まうヒト」、「住まうモノ」、「住まいを支えるプレイヤー」ということで、分かりやすく整理していただいたのかなと思って拝見させていただいております。

私としては、福祉ということで、主に「住まうヒト」というところで、普段関わることになるのかなと思いますが、先ほど奥山委員さんからも話しありましたように、支えるプレイヤー自体が、高齢化でなかなか少ないのだと、これも本当に大きな懸念すべき事項なのかなってことで、特に宮城県はやはり災害が多く予想されておまして、今回の地震でも同じように、その10年以上経っているのに、能登地震でも復興感がちょっとゆっくりだっているところもあって、実情を見るとそういう大工さんがいないっていうところ

は、これから本当に憂える状況なのかなというところでは心配しておりました。

福祉の観点からすると、私の方では住宅要配慮者と呼ばれる方と関わるケースが多くて、特にちょっと仕事柄、罪を犯してしまつて刑務所には入らないけれども、不起訴でそのまま釈放され、結局、貧困とか困窮とかを背景に家賃が払えずあつという間に追い出されるというところで、じゃあ釈放されたはいいけど、その日から住まうところがないというところで、身元もないので住宅を借りるにしてもちょっと困難が付きまとうというところで、本当にゼロから立て直すということが必要だという方が結構散見されます。

そういった時に居住支援法人の方だったりとか、いろんなところで、民間の方々の尽力でなんとか賃貸にこぎつけたりとか、あとはその公的福祉制度とか生活保護とかにアクセスしていただくような支援をしていただいたりというところ、本当に住民票、住所登録がないと行政サービスすら受けられないというところで、ホームレスになってしまう。本当にあつという間になってしまいますので、まずは住むところがあるというところが本当に大きいのかなというところで総合的に支援していただくということでは、居住支援法人さんの役割って、総合的な相談窓口にもなり得るのかなと受け取っておりました。活用状況についても資料4の6ページのところで、居住支援に関する相談件数というところで、令和2年度末から令和6年度末ではかなり倍近く増えておりましたので、だいぶ活用されているのだなと感じました。

質問なのですけれども、どういった相談が多いのかなというところで気にはなっておりました。トータルの暮らし、その住まいについてのトータル相談というところでの相談の内訳がもし分かれば教えていただきたいなというところと、あと、今回の資料2の6ページのところで、宮城県高齢者居住安定確保計画と賃貸住宅供給促進計画が統合されるということがありまして、この辺は中身を見ると高齢者関係でだいぶ重複しているので、統一するのかなというところではなんとなく感じていましたけれども、改めてその背景とか狙いといったところを教えていただきたいなというところです。

最後に、県営住宅も宮城県に結構多いので、住宅要配慮者としてはタイムリーに活用できるといいのかなと思いますけれども、資料4の4ページの下にその辺が書かれておまして、公営住宅は、定期募集の期日があつてそこに申し込んで入るというパターンがスタンダードでしたが、随時入居というところがどこまで機能していたのかなというところを改めて教えていただければと思います。私からは以上です。

○石井会長

はい、ありがとうございます。いくつかご質問も出たので、相談件数の中身なんかは、いま出せなければ、次回でもと思いますけれども、少し今のご質問に対してご回答いただければと思います。

○事務局（佐藤技術主幹）

事務局の佐藤でございます。相談の内容ですけれども、要配慮者の方からの住まいの相談

につきましては、要配慮者の特性とか内容について、まとめているわけではございませんでしたので、具体的な相談について、居住支援法人さんの方に、まず確認をして、次回までにお示ししたいと思います。

やはり住まいに関わる相談ということで、高齢者の方とか低額所得者の方というのは多く相談があると思いますが、実情を聞いている限りは、高齢者という属性だけではなくて、複合的な要因があって住まいに困っているという方が多くいらっしゃるという風にお聞きしておりますので、その1件1件に対して、皆さんアセスメントシートを活用しながら、丁寧に対応していただいているという風に聞いております。

続きまして、計画の統合の話になりますが、先ほど説明させていただきました通り、資料2になりますが、宮城県住生活基本計画は全体的な計画になります。高齢者居住安定確保計画は高齢者に特化した形になっています。宮城県の高齢者の計画でございます元気プランというのもございますが、そちらの方との関連性を踏まえて高齢者居住安定確保計画を定めているという位置付けでございます。賃貸住宅供給促進計画につきましては、住宅セーフティネット法に基づく計画でございます、誰を要配慮者として定めるべきか、あとは賃貸住宅の面積基準、セーフティネット住宅の面積基準というのを主に定めております。こちら今回、住宅・土地統計調査結果等もございますが、今回の計画のタイミングに合わせて、関連していることも多くあるというところでございますので、できれば計画を一つに取りまとめた上で、総合的に施策を進めていければという観点で統合するものでございます。

○事務局（小野里課長）

公営住宅あるいは県営住宅の状況でございますけれども、県営住宅、市町村営住宅含めまして、非常に空き住戸が増えている状況になっています。災害公営住宅はちょっと別ですが、それ以外の公営住宅というのは空きが増えていまして、15年前とか20年前だと募集するとすぐ倍率も非常に何十倍ということではほぼほぼ埋まっていたけれども、最近はかなり空きが出てきているということで、数十年前は公平性ということで、ある程度厳格に運用していたわけですが、最近空きがかなりあるということで、柔軟な対応ができるようになってきたということ、それから、やはり高齢の方が増えていたり、単身の方も増えているというところ、そういった方がなるべく入りやすくということで運用の見直しなどをしております。

例えば、まず、定期募集は、県営住宅で言えば年4回やっていますけれども、それ以外に、募集してもなかなか入らないようなところは常時募集ということで、いつでも申し込みできますよという住宅の枠も設けておりますので、特に配慮が必要な方で、どこかにかく入居しなくてはならないという方は、活用していただけるのかなと考えております。

常時募集については、これまでは単身だと60歳以上の方が原則でしたけれども、そこはもう18歳以上の方であれば誰でも入れるというようなことで、見直しをしたり、それから、入居にあたっては連帯保証人を立てていただくというのを原則にしていますが、なかなか

か人との繋がりというのが希薄になってきて、特に單身の方、あるいはなかなか親戚などもいらっしゃらないという方も増えてきておりますので、原則は立ててもらいますけれども、なかなかどうしても見つからないという方は、引き続きそういった方を探していただくということで、連帯保証人がいなくても、そこは猶予するという形で入っていただくようにする、そういったところで、幅広く住宅に困っている方に入っていただくように色々工夫をしているところでございます。

そういったことを色々周知していますけれども、もしかすると皆さん、結構厳しく条件があるのかなということで、もしかすると知らない方もいらっしゃるのかもしれないので、引き続き、こういったことで入りやすくなっていますというのは我々周知していかなければならないなという風に思っている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。では次にいきたいと思います。佃先生お願いしてよろしいでしょうか。

○佃委員

はい。佃です。ご説明いただきありがとうございます。様々な問題というのは人口減、高齢化によるところが非常に大きく、国全体がすでにそのような状況ですので、しょうがないところはあるのですが、東北はさらにそれを先がけて経験しているエリアですので、むしろこの先の日本のモデルになるような試みというのは非常に重要なのではないかなと私は思っております。

そういった面で、データを見せていただきながら気になったのが4点で、まず1点目は先生方からもありましたけれども、やはり空き家の問題です。資料4の14ページに、現況値と目標値が示されていますけれども、かなりのスピードで空き家が増えているように見受けられます。利活用できればいいですけども、おそらく増えているところは地方部で老朽化していて、さらに新しい人が入る手がないというようなところも多いではないでしょうか。これも人口減に起因する問題だと思いますけれども、利活用できるように積極的に働きかけながらも、解体などを通じてうまく閉じていくような仕組みもなんとか試みていただきながら、地域環境が劣化しないことにも心がけていただくということが今後大事になってくるのかなと思っております。空き家は本当に様々な課題、先ほどの職人不足の問題もありましたけれども、含んでいますので、今後積極的にさらに進めていただく課題だろうと思っております。

もう一つ、先ほど公営住宅のお話がありましたけれども、セーフティネットを重視するような法律の流れになり、高齢者、低所得者などご自身だけでは自分自身の生活を支えることが困難な方が増えてきたことによって、やはり自治会等の成立も難しくなって支援が重要になってくる中で、先ほどお話にありましたように柔軟な対応をしていただいているというのは非常に良いことかと思っております。なかなか単身で交流が少ないとい

うところは引き続き支援をしていただくのですけれども、一方で、県営住宅は老朽化、かなり古い住宅が多いということを考えると、やはりそれによって選ばれないということもあるのかなと思います。最近はリノベーションの住宅も一般的になってきましたので、そのような方法を用いた魅力ある県営住宅のあり方も考えていただきながら、子育て中でかつ所得がそれほど高くないような世帯にも選択肢となるような住環境として考えていくことも必要かなと思いました。

公営住宅で言いますと、先ほど災害公営住宅は除かれていましたが、宮城県では県営は建設せずに、各市町村で建設されたと思いますが、地方部に行きますと、やはり高齢化と空き家が進みまして、自治会の成立がもう難しくなり、どんどん解散しているし、孤独死も増えているという話をお聞きします。その辺りは、各自治体それぞれで解決するのは難しい部分があると思いますので、これも県が音頭をとっていただきながら、市町村同士のそういう課題を共有して、いま災害公営住宅にお住まいの方たちも支えていける方向に、知恵を出し合えば良いのではないかと考えております。

次が外国人の問題ですが、人口減が進むのに対して、外国人数がかなり増えてきているということで、27ページですかね、平成26年から令和5年までで1万人ぐらい増加しています。仙台はネパールからの人が結構多いとお聞きしたことがありますけれども、全国の他の地域で見ますと、やはりまとまって団地に入居している場合に、従前の居住者との関係性に加えて、防災意識の共有や災害時の支援体制が重要になるということをお聞きしております。この辺も、本来は外国人ばかりが増えるわけではなく、日本人もある程度の人数を保ちながら一緒に居住していくことは理想的な姿ですけれども、人口が減っていく中ではなかなか理想ばかりも追い求めてはいられませんので、外国人も地域の活力になっていただきながら、共生するということを考えることが重要だと思います。両者にとって有益な形になるよう、外国人への支援に取り組み必要があるかと思います。宮城県は、東日本大震災を経験しておりますので、そういった経験をした方たちの災害意識というのは高いと思われますけれども、新しく入ってきた人、これは外国人に限らないですけれども、そういった方たちにも防災意識を高めるような仕組みというのは今後必要になってくるかなと考えております。

最後に災害に関してですが、地震や津波に関しては、伝承も含めて力を入れ啓発しているところかと思いますが、最近気になっているのは水害関係です。2年前ぐらいに仙台でもかなりの大雨が降って大変だったと思いますが、インフラ的な対応に加えて、なかなか自分が住んでいるところが危険区域だということを認識いただいていない方も多く、近年は賃貸の契約時には重要事項説明でハザードエリアについて説明することになっていると思いますけれども、その辺をまず災害手前の防災意識として水害エリア等を啓発するような、それを民業の圧迫にはならない範囲で、ともに地域を理解するという点で、意識を高めていける方策というのは何か模索できないかなと考えているところです。やはりせっかく住宅を建てたところで災害が起こってしまうと、それ以上の大きな損害というのは個人だけでなく地域にもあると思いますので、その辺も県を中心に、各市町村と一

緒にご検討いただければと思います。以上私から4点でございました。

○石井会長

はい、ありがとうございます。非常に多方面からの視点で課題を提起いただきました。ありがとうございます。では、続いて古瀬委員よろしく願いいたします。

○古瀬委員

古瀬です。よろしくお願いします。私は住宅ローンの観点からと、その流れでちょっと考えているところをお話させていただければと思っております。

住宅の価格が高騰していて、なかなか手に入りにくいという状況続いていると、先ほども話題が出ましたが、住宅ローンの側から見てもその辺は顕著になっておりまして、まず一つが返済期間です。従来住宅ローン、最長返済期間35年というのが一般的でしたけれども、ここ2、3年は40年ローン、50年ローンというのが多く出てきておりまして、平均的な返済期間もどんどん伸びる傾向にございます。もう一つが、共働き正社員の方が増えているというデータがありましたけれども、そういった状況に比例して、ペアローンとか、連帯債務といった夫婦でローンを組むという方の比率も増えている傾向にあるというところでございます。

例えば50年返済を返し終った方はまだ世の中に出ていなくて、本当に安定的に50年間返済できるのかとか、夫婦で、共働きで、ローンを組んでいただいて、今はいいですけども、やはりお子さんができて、健康にうまく子育てできればいいですけども、何かがあって片方はその介護をしないといけないとか、もしくはお子さんは大丈夫でも親の介護の問題で、仕事をそのまま同じような形で、正職員で務めるのが難しくなるような方というのも出てくる可能性があると考えています。あまり長いローンとか2人の収入じゃないと返せないローンというのをどんどん進めた方がいいというかと、なかなかその方々によってお勧めできる方とできない方がいたりするような現状でございます。

ただ、背に腹は代えられない、住宅が高いのでそうもしないとローンを組めない、家が取得できないという現状も一方でありますけれども、という中で先ほど借家の世帯で既存住宅を希望している方が5割という話がございましたけれども、新築はもう無理だという方で既存住宅を購入しようという方もおそらく増えつつあると思います。

その時に安心して購入できる既存住宅がたくさん流通しているかどうかというところ、ここ私は注目をしているところです。断熱性の観点で、窓に着目したデータというのはございますけれども、当然住宅の性能というのは、耐震性だったり、あとは劣化状況がどうかとか、いろんな観点あると思います。新耐震基準で建っている住宅だから耐震性は大丈夫だろうかと言うと、すごく劣化していて実は脆くなっているようなケースもあり、大きな地震で倒れた建物を調査するとやっぱり金物がもうあまり効いてなかったとか、木材の方が劣化しているような事例はたくさんあるところです。やはりそういった断熱性もそうですが、例えば躯体自体が本当に大丈夫かどうかといったところをチェックするイ

ンスペクションなどがありますが、なかなか普及していない。売主と買主の間に立つプロの方、仲介事業者は、1日でも早く住宅の契約を成立させてどんどんさばきたいという、どうしてもそういったインセンティブ、それが悪いと言っているわけじゃなくて、いま商習慣としてそうなっているという状況ですので、じっくり建物を確認して、性能が明らかになったものをきちんと流通させようというのが、なかなか関係する方々の中では意識が向きにくい状況というところではあります。

住宅を取得する方も知識を持った方が少ないため、こういう状態だったら安心だとか、これだったら危ないということを判断するのがなかなか難しい。いろんな情報発信がありますけれども、やっぱりその見た目がもう綺麗になっている、壁も床も綺麗になっている、水回りも綺麗、これいいだろうという話で安心してしまうことが多いと思います。実はその裏側ってどうなっているかというのを気にする方はおそらくごく一部しかいらっしゃらないというところがありますので、その辺をしっかりと安心できる形にできたいなど。政策としてもまさにインスペクションの制度だったり、リフォームについてもいろんな技術が公開されていたりしますが、まだまだできることがあるのではないかと考えております。劣化のこともそうですが、断熱にとっても窓、開口部も重要なのですが、例えば気流止めを一つ増やすだけでもだいぶ違ったりとか、あと壁の断熱をやり換えるとなるとかなりお金がかかると思いますけれども、床下だったり天井裏だったらそれほどお金かけずにできるかもしれない。一工夫でだいぶ温熱環境が良くなるというものもあるかもしれませんので、その辺を含めて何かできないかなと考えております。以上でございます。

○石井会長

はい、ありがとうございます。リアルなそちらの現場でのいろんなお話を伺えてありがとうございます。では本田委員、よろしくお願いいたします。

○本田委員

本田と申します。私は、昭和60年から不動産業に従事しております。平成20年に転職した先が、日本賃貸住宅管理協会という不動産の管理をする団体に研究職という形で入局をしております。平成19年に制定されました住宅セーフティネット法による「あんしん賃貸事業」という、セーフティネットの一番根幹のところの補助事業を国交省と一緒にやってきた団体におりました。

平成23年3月に東日本大震災が発生し、東京本部の対策本部長として、宮城県支部の対策本部長と一緒にどうやって救っていくのか、住まいをどうするのかというところから活動しておりました。朝晩、現場とどういうものが必要か、住宅でどういうものが必要かというようなことでやっている中で、国交省所管の団体だったものですから、その時にみなし仮設住宅制度を進めていこうということで制度設計して進めてまいりました。

震災発生以降、平成25年には仮設住宅の解消に向けて、宮城県や仙台市が生活再建とい

うことで進めていまして、その時に全国賃貸住宅経営者連合会というのは家主の団体で、宮城県支部の事務局を仰せつかっておりましたので、とにかく被災者の方の生活再建を推進させていこうと、特に住まいのところを中心に、目指していただいたというところでした。

その中で平成26年に、宮城県居住支援協議会が設立され、その配下で仙台市をモデルとした居住支援に関するワーキンググループを進めてまいりました。なぜなら、みなし仮設住宅からの解消の時に高齢者が入居を拒まれる事例が多数発生しました。住宅確保要配慮者と呼ばれる人たちが、民間の賃貸住宅に移り住もうとした時に、すごく苦勞したんですね。もうこれは、どげんかせにやらんよねと言いながら、他の居住支援法人とか、また宅建協会さん（宅地建物取引業協会）、全日さん（全日本不動産協会）とかと、いわゆる不動産団体さんと協定を結んでおりましたので、その中でこの居住支援というものをより深く進めていくというところ、例えば災害公営住宅へ入ればいいんじゃないかみたいな意見もありますけれども、やっぱり病院から遠いとか、そういった入居者に寄り添った対応をしようとする、なかなか難しかったりしますし、やはり福祉の視点からもこの活動をやっていくと、どうしても居住支援が必要です。今回の改正は、厚生労働省との共管となっておりますので、今回、宮城県の住生活基本計画でも、居住安定確保計画とそれから賃貸住宅供給促進計画が一緒になるということは非常にありがたいことだなという風に思っていて、不動産業界では、福祉分野への理解が十分ではなくて、未だに家主もそうですし、それを仲介しようとする不動産会社、また管理をしようとする不動産会社も、住宅確保要配慮者というだけでやっぱり拒否感があります。また、私は、居住支援法人も立ち上げています。なぜなら、やっていく中でやっぱり居住支援法人という顔じゃないと、なかなか難しいシチュエーションがありまして、何かというと、例えば生活保護受給者が住居を探す時に、住宅扶助費を使っちゃったりとかするわけです。そういう指導もしていかなきゃいけなくなって、これはもう不動産会社の分野じゃないので、やっぱり居住支援法人を立ち上げて、福祉の視点と不動産の視点というところで、これはやっていかないと立ち行かないなというのがあります。

先ほど公営住宅の空き家が多いというのは、もしかすると5階建てで5階が空いていたりなんかしませんか。我々はおばあちゃんとかおじいちゃんが困っている、県営住宅あるよと言うと、いや5階はさ、エレベーターないもんねって、とてもとても上がっていけないよと。1、2階だったらいいんだけどなって言いますけれども、やっぱり1、2階は高齢者で埋まっていたりします、調べると。だから、そういった県営住宅もエレベーターをビルドインするようなものを造っていくとか、そういう工夫があってしかるべきなのかなみたいなことも、現場をやっていると思っているので、そこも含めて色々本当に微力ではございますけれども、この会で少しでも皆様方のお力に立てるように進めていければなという風に考えています。

○石井会長

ありがとうございます。まさに一番大きな課題の部分をお話いただいたのかなという風にも思います。ありがとうございます。オンラインの伊藤先生、よろしく願いいたします。

○伊藤委員

東北工業大学の伊藤と申します。10分ほど過ぎて入ったので、お話はよく聞かせてもらっていましたが、何しろ私も専門の教員ではないので、ちょっと理解するまでというのはちょっと時間がかかっていますが、私は、元々は看護師で、いま地域で色々活動していますけれども、どちらかというと福祉の視点で関わらせていただいております。

例えば今は住民の方々と空き家調査を行っていたりとか、空き家の活用などを積極的に行ったりしておりました。例えば空き家の方も現場ではやっぱりすごくグレーゾーンの空き家の問題が多くて、空き家という風に、第三者いわゆる町内会の会長さんたちは空き家と判断していても、実際所有者の方に調査をしますと、いやこれは空き家じゃないと、正月とお盆には使っているんだとか、物があるんだと言って空き家ではないと。そう言っているうちに本当にまた7年後に調査しますと、またそのままの状態である状態で放置されているというのか、結局そのなかなか所有者の意識ですとか、あと実際の活用みたいなものに移行しないのはなぜなのだろうというところを本当に考えながらやっております。そうすると結構聞こえてくるのは、やはり情報など支援をする側という、今そういうものが行政からも対策で呼びかけられているにも関わらず、情報や支援が実際求めている人と結びついてないというか、相談とか提供のニーズになかなか答えられてないというのを結構感じます。

先ほどから、住まいを支えるプレイヤーさんのところでは、建築の技術者のなところもあるように聞こえてはいますけれども、本当に繋ぐ人というのか、現場のそういう技術者も含め、繋ぐ人というのか、居住支援団体とも活動はしておりますが、そういうところがやはりなかなかうまくいかないのかなと思っていました。

今ちょうどその居住支援団体ともその母子・父子家庭の居住のことも結構課題にしていまして、支援団体の方にも声を聞いていますけれども、そうすると支援団体も自分のところでは積極的に来る人からの相談は受けて、繋ぎはするけど、積極的に働きかけていけないというか、そういう現場の悩みを聞いたりしていました。

今回の居住に関しては、この現代のそういう課題をどうしたら解決できるかっていうのは、私も勉強しながら、意見というか現場の実情というのか、そういうものに対して発言できたらいいなと思っていました。

○石井会長

はい。ありがとうございます。いま伊藤先生も含めて、皆様から様々な立場、観点からリアルな今住宅が抱えている課題、社会的な課題をあげてきました。これだけ皆さんお話

しされると私の話は大体ないですね。同じことの繰り返しになるかもしれませんが、改めて、少しお話しさせていただきます。色々お話を伺っていて、住宅を取り巻く状況って非常に厳しいというのが今の状況です。でもそれじゃいけない。現実としてはそうだけれども、住宅というのは人々の暮らしの本当に根幹で、やっぱりそれが安心してそこにある、もしくは安心して確保できるという状況があって初めてその先の生活に繋がっていくわけです。こういう厳しい状況ではあっても、住宅であったり、住生活に希望や夢を県民の皆さんが持てないと、もう本当に厳しいだけの話になっていくので、こういう時代においても、住まうこととかその住宅に対して夢や希望を県民の皆さんが持って、それに向き合えるような環境なり状況を作っていくことはすごく大事だと思います。住宅が持てないとか、住宅これからどうしようなんてことで、そこでつかかって悩んでしまうともう何もその先夢も希望もなくなっちゃうので、もちろん難しいことだし、現実的にはそこにたくさんの課題があるのだけれども、やっぱりそういう夢の持てるものでありたいというか、住宅というのはそういうものだというのをしっかり伝えていくし、それに向けて取り組んでいくことは必要かなというのはすごく感じました。

ちょっと話は少し外れますけど、たまたま今研究というのか、自分でやっているところで、北欧の住宅施策や住まい方の研究をちょっとやっているんで色々調べていったら、例えばフィンランドなんかは、やっぱり国としてもものすごく大きな理念・目標として housing for all（全ての人に住宅を）ということと、housing first（とにかく住宅がまず全てのスタート最初だ）っていうことを国として大きな理念として掲げて、それに基づいていろんな施策を組み立てていっている。もちろん国の仕組みが全然違うので、自治体の役割とか民間の役割も全く違いますけれども、やっぱり何を指すのかという大きなところは、もちろん国が大きな方針は定めるけれども、それを受けて県としてどういう姿を目指していくのかというあたりは明確にしっかり打ち出していくことは大事なかと改めて思ったところです。

そのためには日本の場合、官、民、それから金融含めて、色々連携しながら、みんなが一緒になってやらないとできない。福祉も含めてですね。ということが今の皆さんのお話からも明らかではあるので、その連携をしっかりとしていながら、安心して提供できる住宅確保であったり、住宅造りというものに向けてどうやっていくのかということだと思います。宮城県の場合、みやぎ住まいづくり協議会を設立して活動をしています。ここに住まいづくり部会、セーフティネット部会、空き家対策部会があって、それぞれこの何年間かも活動してきているこういうプラットフォームがあるので、この辺りをしっかり改めて、うまく活用していく、その連携を強化しながら、様々な課題に対して複数の目と関わりで対応していかないとクリアできないと思います。それを進めていく仕組みとしては、このプラットフォームはすごくいいと思いました。

あとは、今回も住宅困窮といいますか、経済的に厳しい方々や社会的に厳しい方々のためのやっぱり住宅供給というものの課題というのは色々明らかになって、それはもちろんあるし、そこを何とかしなきゃいけないと思いますけれども、全国の方でもアフォーダ

ビリティという言葉が出ていて、これはもちろん経済的な面での手に入れやすさ、入手しやすさとか、そういう意味が大きいとは思いますがけれども、もう少し広く考えていくと、住宅というのはいろんな形があって、多様な選択肢があるという、そういう姿ももう一方で必要だと思います。

特に日本の場合、賃貸なのか分譲なのかということと、戸建てなのか集合住宅なのかという、なんとなくみんな住宅ってそういうパターンしかないのかと思っているけれども、欧米、海外を見ても住まい方ってものすごく色々ある。最近シェアハウスなんか出てきていますがけれども、コ・ハウジングとか、いろんな住まい方があっていいし、それぞれのステージやそれぞれのニーズに合わせて住まいの形であったり、住まい方というのは実は自由だし多様なのだということをもう少し一般の方々も含めて共有していく、そういう社会になったらいいかなと思います。

そういう意味では少し住宅の選択肢があまりにもなさそうに見える。現実そういう部分はありますが、その多様な住まい方とか住まいを尊重するような社会であったり、ある意味では県民への教育も必要なのかなということ。

それから人手、人材不足の話もありました。それはどの分野も同じ課題を抱えていると思いますが、住宅でも同様ということで、そのあたりも、やはり建築・建設に関わる仕事、住宅に関わる仕事の魅力であったり、その重要性みたいなものを子供の頃から伝えることはいろんなところでしていかなきゃいけないのかなと。そういう意味では、宮城県は建築に関わる大学も多くあるし、小、中、高、大学教育を通じて、住まいに関する重要なこととか、働き手の問題であるとか、そういうものに対して何かアプローチできることはもつとあるのではないかなということも思ったところではあります。

ひと通り皆さんからのご意見もいただきながら、時間はまだありますがけれども、いろんな皆さんからのお話を受けてそれぞれの立場、こんなこともあったとか、言い忘れたこととかあれば是非お願いします。

○佃委員

ありがとうございます。先生方からのコメントと、今の石井先生の話をついて思ったのが、どうしても低所得の方に今目が行きがちですけれども、日本は戦後に一億総中流ということで、その層を分厚く作ってきたのが今崩れているというのが非常に問題で、古瀬委員がおっしゃっていた40年、50年ローンを組んだその先がどうなるのだろうということを危惧しております。私自身も働く世代の一員として考えた時に、簡単にまた低所得に転換してしまうような人というのは今後増えてしまうのではないかと想像すると、先ほど石井先生がおっしゃったような多様な選択肢という点、住まいがある種のトロフィーのような形だけではなくて、自分の住まい方を見直した際に、その時々にあったものを選ぶというような意識に持っていくというのは非常に大事なのかなと思いました。

そういったものが、ローンで無理せずあまり高みを目指しすぎないとか、そういうことだけが大事ではなくて、生活重視で今自分に合ったものを選ぶような共通の意識みた

いなものの醸成というのが、今まさに日本の社会が変わる中で重要なのかなと思いましたので、働き世代のいわゆる中流といわれるような人たちへの働きかけというのは、数が多い分、今後を占ううえでは非常に大事なのかなというのを、先生方の話を聞きながら、感想ですけれども思いました。

○石井会長

はい、ありがとうございます。その他委員の皆様から何か補足、質問ございましたら。大体言うことは言われましたかね。

いろんな視点からの話がありましたので、これを3つの軸、ヒト、モノ、プレイヤー、そのあたりにうまく絡めながら、宮城県としての方向性をどうするかということ。あともう一つ言い忘れたのが、いろんなデータがありますが、宮城県というのは仙台とそれ以外という差や違いが大きい。それ以外も震災を受けた地域とそうじゃないところという地域特性があると思います。それぞれに応じて持っている課題は違うと思うので、そのあたりは少し丁寧に見ながら、仙台大都市圏では何が大事なのかとか、少し焦点を絞っていった方が課題も明確になるし、対応の仕方もどういうことが必要になるかということも見えてくるので、そのあたりの整理、データ分析も含めて少し丁寧に見ていく必要あるかなと思いました。

ということで、この会議の流れとしては、今日頂いた課題や論点をベースに、少し骨子となるようなものを出していただいて、それをベースにまた議論いただくということです。またその際に改めていろんなご意見をいただける機会は今後もありますので、まずはよろしいですか。いろんなご意見出ましたけれども、少し整理していただいてまた次回に繋げていただければと思います。ありがとうございます。では進行を戻します。よろしくお願いします。

6. 閉会

○事務局（小野里課長）

まず私の方からお礼申し上げます。本当に貴重な意見、それからそれぞれの立場で、今色々やっている中で様々なお話を聞けたということで非常にありがたく思っております。まさに我々も非常に住宅を取り巻く状況は厳しいという現状認識がございましたが、本日、まさに皆様からも厳しいいろんな状況というのを聞いたところで、改めまして、その課題の大きさというのを強く認識したところでございます。

先ほど石井先生のお話にもありましたが、その中でも、やはり明るい未来に向けてどういったものを計画に載せていくかというのは非常に大事だと思ってございます。そして、じゃあどうしていこうかというところをこれから考えていかなくちゃならないですけども、これから第2回、第3回と懇話会の中で、委員8名の皆様からご意見をいただきながらということで非常に心強い気持ちになったところでございます。

本日いただいた意見というのは、ここでまとめられるものではなく、多岐に渡りました

ので、これからしっかり現状分析などしながら、次の第2回の懇話会に向けて、まず骨子案を作成して、皆様にお諮りして改めてご意見をいただきたいと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

○事務局(入間川総括課長補佐)

改めまして本日はありがとうございました。今後の予定の確認ですが、本日の議事内容につきまして、議事録等まとめ次第、委員の皆様にもメール等でご確認いただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。また、本日のご意見を踏まえまして、事務局の方で、見直しの方向性であるとか、計画の骨子案などを作成しまして、それもまとめ次第、委員の皆様にお届けさせていただきたいと思います。

また、第2回の住宅施策懇話会については、それら見直しの方針を基に、宮城県住生活基本計画の骨子案等について、またご意見をいただければと思っております。次回の開催につきましては、委員の皆様のご予定を改めて確認させていただいた上でご案内したいと考えております。また、次回の開催までの間に色々個別にご指導いただく場面もあるかと思っておりますので、その際は是非よろしくどうぞお願いいたします。

それでは以上を持ちまして第1回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。