

# 仙台市住生活基本計画

(計画期間：令和3年度～令和12年度)

## 【 概 要 版 】

### 仙台市住生活計画とは

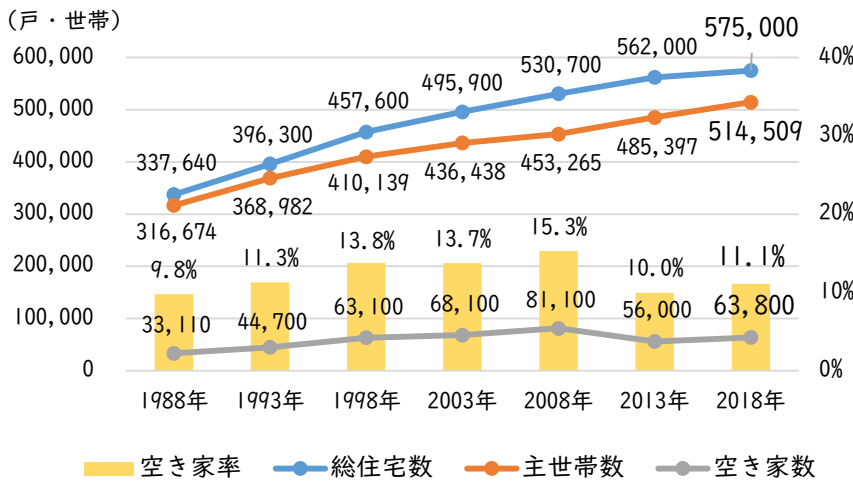
- 「仙台市住生活基本計画」は市民が安全に安心して住み続けることができ、また健康で快適な暮らしを実現するため、本市の住宅政策を進める上で基本となる計画です。
- 本市の特性や強みを踏まえながら、近年の住生活・住環境を取り巻く状況の変化や課題に対応し、市民や事業者、NPO等のさまざまな主体と協働を図りながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、施策の新たな方向性を示します。

## 住宅数・空き家数の状況

総住宅数は総世帯数を上回り増加傾向にあります。近年伸び率は低下しています。

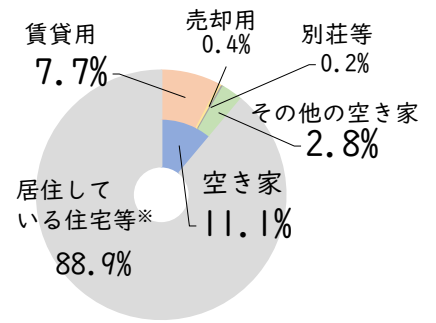
本市の空き家率は11.1%で、全国の13.6%に比べて低く、また空き家の種類別にみると賃貸用の住宅が7.7%と空き家の大半を占めています。賃貸用や売却用の住宅、別荘などを除いた「その他の空き家」の割合は2.8%であり、大都市の中でも低い状況にあります。

住宅数、空き家数等の推移



資料:住宅・土地統計調査、仙台市資料

空き家の種類別割合



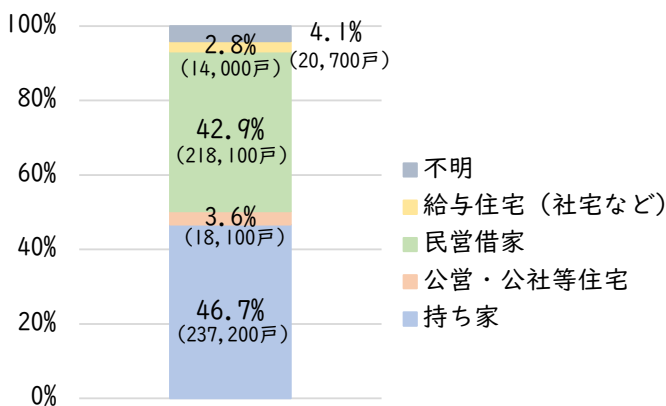
\*「一時現在者のみ」、「建築中」も含む

資料:平成30年住宅・土地統計調査

## 所有の関係別・建て方別住宅数の状況

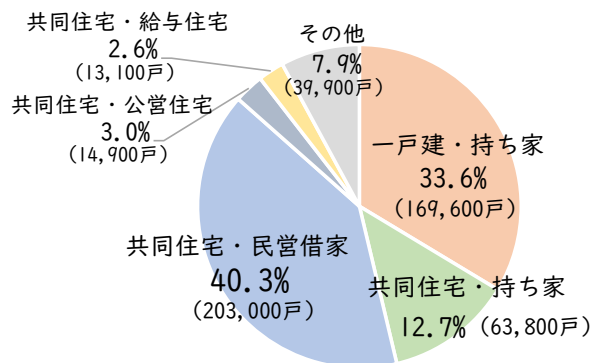
本市の住宅は、持ち家が47%、民間借家が43%であり、民間借家の割合は大都市の中でも高く、また建て方別にみると、賃貸アパート・マンション（共同住宅・民間借家）が約4割と最も多くなっています。

所有関係別の住宅の割合



資料:平成30年住宅・土地統計調査

所有関係・建て方別の専用住宅の割合

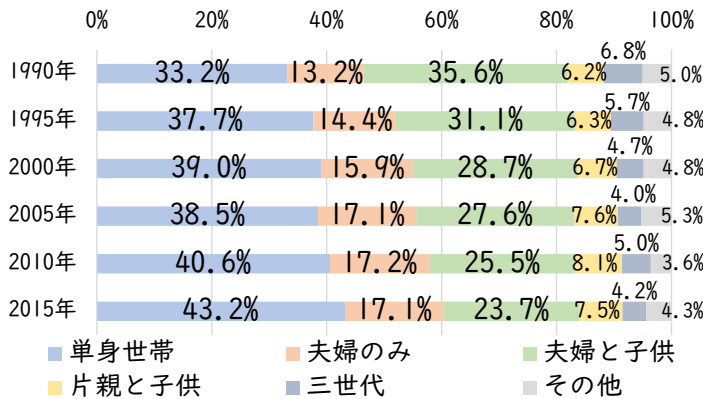


資料:平成30年住宅・土地統計調査

## 居住者の状況

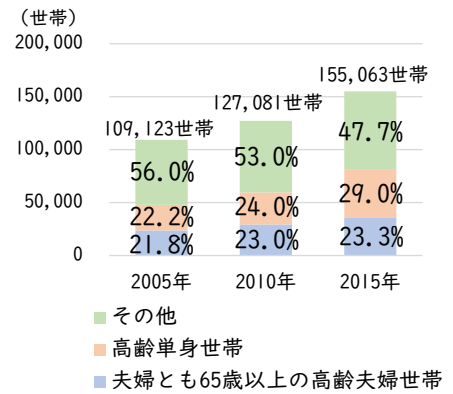
家族類型別世帯の割合をみると、夫婦と子供世帯の割合が最も大きかった平成2年（1990年）に比べると世帯構造は大きく変化し、単身世帯が最も多く、かつ増加傾向にあります。また、65歳以上の世帯員のいる世帯数では、特に高齢単身世帯が大きく増加しています。

家族類型別世帯の割合



資料：国勢調査

65歳以上の世帯員のいる世帯の動向

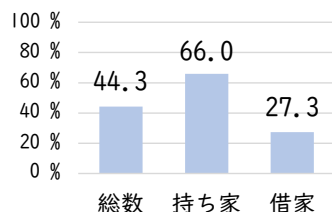


資料：国勢調査

## 住宅のバリアフリー化の状況

バリアフリー化が講じられた住宅の割合をみると、持ち家に比べると借家は低い状況となっています。

高齢者等のための設備※のある住宅の割合



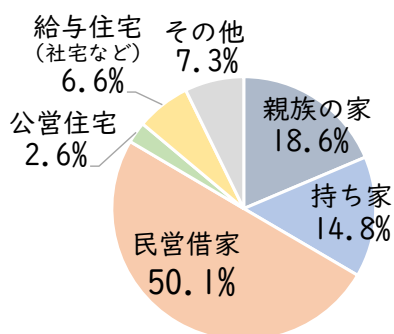
資料：平成30年住宅・土地統計調査

※「手すり」「またぎやすい高さの浴槽」「廊下などの幅が車いすで通行可能」「段差のない屋内」「通路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれか又は全てを備えている。

## 住み替えの状況

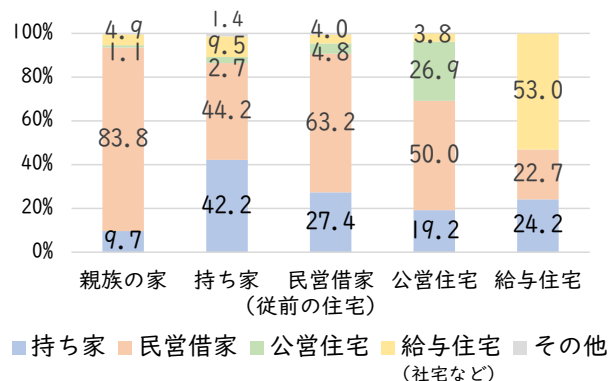
最近5年間に住み替えた世帯が、従前に居住していた住宅は民間借家が約5割と多く、また住み替え先としても民間借家の割合が高い傾向となっており、民間借家は住み替えの中心的役割を担っていると考えられます。

従前に居住していた住宅の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

従前に居住していた住宅別の住み替え先の割合



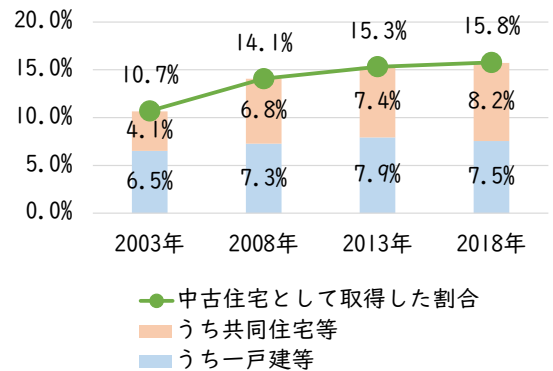
資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 住宅 ストック の視点

### 住宅性能の向上や適正な維持管理等による安全で良質な住宅ストックの形成

- 居住面積水準やバリアフリー化、省エネルギー設備の状況はまだ十分といえず、特に、本市の住宅全体の4割強を占めている民間賃貸住宅は、持ち家住宅に比べるとこれらの水準が低い状況です。
- 分譲マンションのなかには適切な長期修繕計画を持たないなど、維持管理に課題を抱えるものが一定数あり、戸建てに比べ建物規模が大きいことから、将来的な周辺環境への影響が危惧されます。
- 既存住宅の売買や賃貸など、既存住宅活用型市場への転換が十分でなく、適正に資産価値が評価され、円滑に流通される市場環境が求められます。
- 近年多頻度化する災害に備え、災害に強い住宅の整備や地域の災害リスクの把握など、住まいの防災性の向上が必要です。

持ち家のうち中古住宅を購入した割合



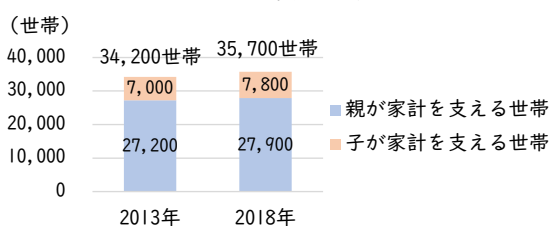
資料：平成30年住宅・土地統計調査

## 居住者 の視点

### ライフスタイル・ライフステージに応じた住まいの選択肢の確保

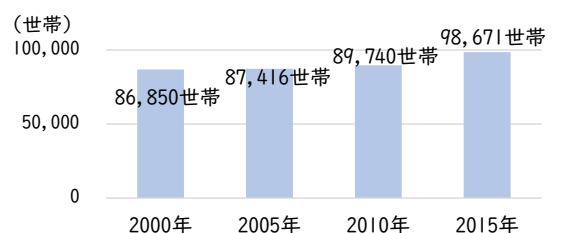
- 民間賃貸住宅のなかには、単身高齢者などの入居を敬遠するケースがあるなど、住宅の確保に配慮を要する方の居住の安定確保を図ることが必要です。
- 若い世代の定着を図るためにも、子どもを産み育てやすい居住環境の形成が求められますが、共働き世帯やひとり親世帯の増加に応じて、仕事や子育てにおける利便性や経済性など、様々な事情からのニーズに配慮していくことが必要です。
- 今後10年の間に団塊の世代が75歳以上となり、また単身高齢者世帯が今後さらに増加することが見込まれており、高齢者が安心して暮らすことができるよう、心身の変化に合わせて、より快適な住まいに住み替えること、又は住み慣れた住宅に住み続けることを選択できる環境整備が必要です。

ひとり親世帯数の推移



資料：平成30年住宅・土地統計調査

共働き世帯数の推移

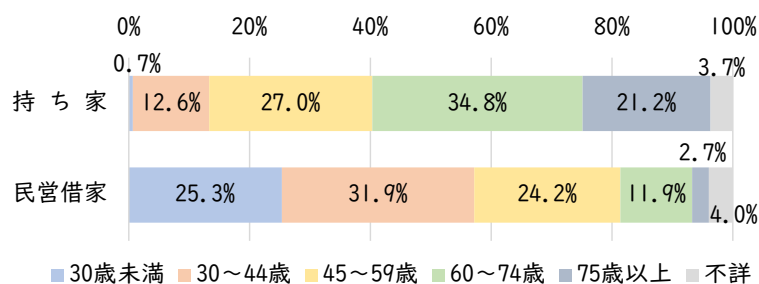


資料：国勢調査

### 多様な地域特性に応じた良好な住環境の形成

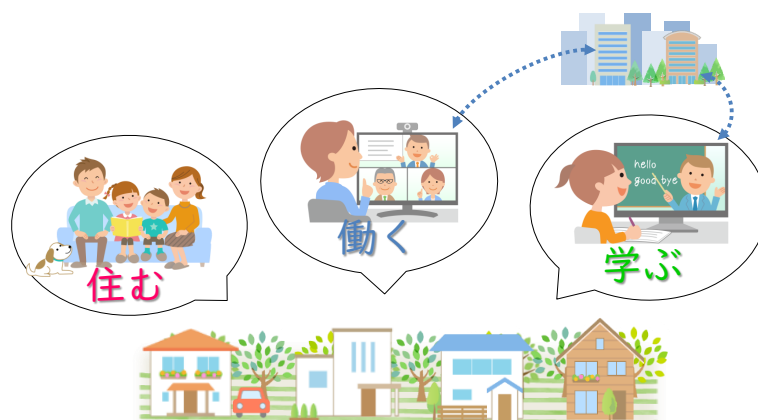
- 地域ごとに抱える課題は様々で、その特性に応じた取組みが求められており、地域コミュニティの担い手の確保や、多世代・多様な主体が関わる機会づくり、関係分野との連携が必要です。
- 持ち家が多い郊外住宅団地については、同世代が居住していることから、今後急激な高齢化と人口減少、それに伴う生活利便機能の低下などの恐れがあります。そのことが空き家の急増や、地域活動の担い手不足などに繋がることも想定され、持続可能な地域づくりに向け、居住者の世代更新を図る必要があります。

居住者世帯の世帯主年齢別の割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

- ◇ 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を契機とし、住まいに働く場や学ぶ場としての機能も求められるようになるなど、新たな需要への対応も必要と考えられます。また、都市部の過密という課題が顕在化したことや、テレワーク需要の高まりを受け、住む場所の選択の考え方が広がる可能性も出てきました。
- ◇ 一方で、共生・協働の地域づくりの重要性は今後も変わらないと考えられ、人と触れ合うことによるコミュニティ形成が困難な状況の中で地域づくりを進めていくことも新たな課題として生まれています。



## 基本理念 多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい

- 今後10年の住宅政策では、一人ひとりの個性を尊重しながら、これまで築き上げられてきた住みよい環境や地域のつながりを大事にし、誰もが安心して暮らすことができるまちづくりを推進していきます。
- 多世代、多様なライフスタイルを持つ方々の豊かな暮らしを支え、これまで創られ継承されてきた良質な住宅ストック、良好な住環境をさらに向上させ、次世代に住みつないでいく、仙台ならではの住まいの実現を目指すため、基本理念として「**多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい**」を掲げます。

### 10年間で住宅政策の目指す2つのテーマ



誰もが安心して暮らすことができるまちづくり

**基本目標** 基本理念に基づき、本市の住生活をめぐる課題を踏まえながら、「住宅ストック」「居住者」「住環境」の3つの視点から、本計画の基本目標を設定します。

### 「住宅ストック」の視点

健康で快適かつ安心な暮らしの実現に向けて、安全性や居住性などの住宅性能を確保し、また所有者による適正な維持管理や、既存住宅の流通を促すことにより、次世代にわたり長く住み続けられる住宅ストックの形成を目指します。

#### 基本目標 1

良質な資産として  
次世代に継承される  
住宅ストックの形成

### 「居住者」の視点

若年期、子育て期、高齢期など各ライフステージにおける自身や家族の状況、働き方や趣味嗜好を含むライフスタイルによる住宅や住環境に求める様々なニーズに対応した、多様な住まいの選択肢や、生活に関連するサポートの充実を図り、市民の居住の安定を目指します。

#### 基本目標 2

誰もが安心して  
暮らすことができる  
多様な住まい・  
住まい方の実現

### 「住環境」の視点

住民同士の支え合いや地域コミュニティの力を活かし、また住民や民間事業者、NPO等の多様な主体が協働し、個々の地域特性に応じたまちづくりを進めることにより、居住者の暮らしの向上や、より良好な住環境の形成を目指します。

#### 基本目標 3

多世代・多様な人が  
かかわり共生する  
地域特性を活かした  
住環境の形成

## 計画の構成

### 第1章 住生活基本計画の位置づけ

### 第2章 現状と課題

人口・世帯の動向、住宅ストックの状況、住環境など本市の現状と、住生活をめぐる課題を記載

### 第3章 基本理念と基本目標・方針

基本理念 基本目標 施策の方向性（基本方針）

多様性を支え

住みつなぐ

杜の都の住まい

#### 基本目標1

良質な資産として次世代に継承される住宅ストックの形成

(1)快適で安心な暮らしをつくる住宅ストックの質の向上

(2)住宅の適正な維持管理・更新の促進

(3)既存住宅活用型市場の活性化

#### 基本目標2

誰もが安心して暮らすことができる多様な住まい・住まい方の実現

(4)重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上

(5)若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

(6)高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備

#### 基本目標3

多世代・多様な人がかかわり共生する地域特性を活かした住環境の形成

(7)住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成

(8)多様な主体・分野との連携による住生活の向上

### 第4章 施策の展開

施策の方向性ごとの推進施策

住まいの安全性の向上

住まいの環境負荷の低減

バリアフリー化の促進

戸建住宅の維持管理・更新の促進

マンション等共同住宅の維持管理等の促進

既存住宅流通を促進する環境の整備

資産価値の適正評価

市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上

民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

若年・子育て世帯の円滑な住み替え支援

子育て世帯の安心居住の推進

高齢者等の住まいの選択肢の充実

高齢者世帯等の安心居住の推進

地域の安全安心な住環境の形成

住宅地の景観形成・緑化推進

空き家対策の推進

地域の支え合い活動の推進

地域特性に応じたまちづくりの支援

住生活の向上に資する住生活産業の促進

重点的な取り組み

成果指標

### 第5章 計画の推進に向けて

本計画の達成に向けて各施策を推進するにあたり、必要な視点や取り組みについて記載

### 参考資料

○策定経過 ○用語解説

## 基本目標1

### 良質な資産として次世代に継承される住宅ストックの形成

#### 施策の方向性（1）快適で安心な暮らしをつくる住宅ストックの質の向上

##### 推進施策

住まいの安全性の向上

住まいの環境負荷の低減

バリアフリー化の促進

##### 【重点的な取り組み】

住宅の耐震化促進

各種ハザードマップ等による情報提供

マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣

仙台市ZEH(ネット・ゼロ・エネルギーハウス)普及促進補助金 新

仙台市熱エネルギー有効活用支援補助金

省エネルギー住宅の普及促進

長期優良住宅建築等計画の認定

#### 施策の方向性（2）住宅の適正な維持管理・更新の促進

##### 推進施策

戸建住宅の維持管理・更新の促進

マンション等共同住宅の維持管理等の促進

##### 【重点的な取り組み】

リフォームに関する補助制度や業者等の情報提供

長期優良住宅建築等計画の認定 【再掲】

分譲マンションの管理組合活動の支援 強・拡

分譲マンション管理適正化に向けた指導・助言 新

分譲マンションの管理計画の認定 新

#### 施策の方向性（3）既存住宅活用型市場の活性化

##### 推進施策

既存住宅流通を促進する環境の整備

資産価値の適正評価

##### 【重点的な取り組み】

住まいの活用相談

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 新

住宅性能表示制度の普及促進

分譲マンションの管理計画の認定 新 【再掲】

## 基本目標3

### 多世代・多様な人がかかわり共生する地域特性を活かした住環境の形成

#### 施策の方向性（7）住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成

##### 推進施策

地域の安全安心な住環境の形成

住宅地の景観形成・緑化推進

空き家対策の推進

##### 【重点的な取り組み】

地域の防災活動の推進

危険なブロック塀等の除去促進

地域の生活利便性を図る施設の確保

良好な住環境形成の推進

地域と調和した景観形成の誘導

住宅地の緑化推進

地域における緑化活動の推進

管理不十分な空き家等対策の促進

住まいの活用相談 【再掲】



## 基本目標 2

新：新たな取り組み 強・拡：強化・拡充する取り組み

### 誰もが安心して暮らすことができる 多様な住まい・住まい方の実現

#### 施策の方向性（４）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上

##### 推進施策

市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上

民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

##### 【重点的な取り組み】

鶴ヶ谷第二市営住宅団地整備事業  
住宅困窮者等への市営住宅入居支援  
生活困窮者のための住まいの確保支援 強・拡  
生活保護受給者の住宅扶助費代理納付の推進 新  
関係団体との連携による入居支援体制の構築

#### 施策の方向性（５）若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

##### 推進施策

若年・子育て世帯の円滑な住み替え支援

子育て世帯の安心居住の推進

##### 【重点的な取り組み】

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 新【再掲】  
のびすく（子育てふれあいプラザ等）運営  
子育て家庭の支援の推進  
子どもの居場所づくり支援事業  
住生活に関するわかりやすい情報発信 強・拡  
新たな居住ニーズに対応した柔軟な市営住宅の入居管理の運用 強・拡

#### 施策の方向性（６）高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備

##### 推進施策

高齢者等の住まいの選択肢の充実

高齢者世帯等の安心居住の推進

##### 【重点的な取り組み】

サービス付き高齢者向け住宅の供給・管理適正化 強・拡  
高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進  
多様な生活支援サービスの提供  
小地域福祉ネットワーク活動の推進  
地域包括ケアシステムの推進 強・拡  
関係団体との連携による入居支援体制の構築 【再掲】  
住生活に関するわかりやすい情報発信 強・拡【再掲】

「仙台市高齢者居住安定確保計画」として位置づけ

##### 「仙台市高齢者居住安定確保計画」とは

高齢者居住安定確保計画は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者にふさわしい住まい及び居住環境について施策を総合的に推進することを目的とした計画であり、住生活基本計画の一部として位置づけます。

#### 施策の方向性（８）多様な主体・分野との連携による住生活の向上

##### 推進施策

地域の支え合い活動の推進

地域特性に応じたまちづくりの支援

住生活の向上に資する住生活産業の促進

##### 【重点的な取り組み】

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 新【再掲】  
マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣 【再掲】  
小地域福祉ネットワーク活動の推進 【再掲】  
災害時要援護者への支援  
地域づくりパートナーサポート事業 新  
まちづくり支援専門家派遣事業  
みんなで育てる地域交通乗り乗り事業

## サービス付き高齢者向け住宅について（登録基準の緩和）

- サービス付き高齢者向け住宅とは、介護・医療と連携し高齢者を支援する、バリアフリー構造の住宅です。
- 住宅としての広さや設備、バリアフリーといったハード面に加え、ケアの専門家による生活相談や安否確認サービスを提供することにより、高齢者が安心して暮らすことができる環境が整えられています。
- 「高齢者の居住の安定確保に関する法律」では、市町村高齢者居住安定確保計画に記載することで、サービス付き高齢者向け住宅の登録基準を強化又は緩和することができます。
- この度、過度なサービスは不要で自立して生活を送ることのできる高齢者の住まいの選択肢として、既存の民間賃貸住宅の空き室活用を視野に、一部の登録基準を緩和しました。

### 登録基準の概要

#### ◆ 住宅について

- ① 各居住部分の床面積は、原則25㎡以上であること  
(既存の建物を活用する場合に限り、25㎡以上を20㎡以上に緩和)  
※ 居間、食堂、台所等共同利用施設の床面積が十分に確保されている場合は18㎡以上
- ② 各居住部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。  
※ 共用部分に共同して利用するため適切な台所、収納設備または浴室を備えることにより、各戸に備える場合と同等以上の居住環境が確保される場合は、各戸に台所、収納設備または浴室を備えずとも可
- ③ バリアフリー構造であること

規模の  
基準を  
緩和

#### ◆ サービスについて

- ① 資格を有する者が、日中建物に常駐し、状況把握サービス及び生活相談サービスを提供すること  
(各居住部分に入居者の心身の状況に応じて通報する情報を設置し、適切に状況把握サービスを提供する場合は、常駐しなくても可)
- ② サービス提供者は、社会福祉法人、指定居宅サービス事業所等の職員、看護師、介護福祉士、社会福祉士、介護支援専門員、養成研修修了者等の資格を有していること※国土交通省・厚生労働省関係高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第11条第1項第1号イ及びロに掲げる者  
(上記の他、精神保健福祉士、社会福祉主事任用資格を所持する者、社会福祉士及び介護福祉士法（昭和62年法律第30号）第7条第4号に規定する指定施設において3年以上相談援助、看護、介護の業務に従事した経験のある者も可)
- ③ 状況把握サービスを毎日一回以上提供すること

常駐の  
基準を  
緩和

資格の  
基準を  
緩和

## 各主体の役割と連携

市民、民間事業者、関係団体、市の各主体が、それぞれの役割を果たしながら連携・協力し、多様化するニーズや課題に対応し、市民の住生活の向上を図ります。



### 市民（住民、住宅の所有者）

- 住宅を適切に維持管理し、良質な住宅ストックとして将来に継承していくことが求められます。
- コミュニティ形成の担い手として地域活動に参加し、住環境の向上や、地域課題解決に主体的に取り組むことが期待されます。



### 民間事業者

- 住宅関連事業者は、品質や環境、性能を確保しつつ、居住者のニーズに配慮することが求められます。
- 福祉関係事業者は、住宅確保要配慮者が安心して居住できるよう、適切なサービスや情報の提供が求められます。



### 関係団体

（不動産団体、マンション関係団体、居住支援法人等、住まいに関する団体）

- 専門的な知識や技術を活かし、情報提供や相談など市民や事業者を支援することが求められます。
- 地域と行政の橋渡し役となり、住民とともに地域課題を解決するコーディネーターとしての役割も期待されます。



### 仙台市

- 市営住宅の適切な供給・管理を行い、関係者と連携しながら、住宅確保要配慮者の居住の安定確保に取り組みます。
- 市民や事業者、関係団体がそれぞれの役割を果たすための必要な支援を行います。
- 福祉や環境、防災、都市計画等の関係分野と連携し、効果的・効率的な施策の展開や支援に取り組みます。

## 効果的な情報発信・普及啓発

- 居住者や所有者、高齢者や若者など様々な立場やその状況に応じ、情報を採す側の視点を大事にした、情報発信の方法の使い分けや、わかりやすい情報整理を行います。
- 住宅分野や市の行政情報だけに限らず、多角的・多面的に、より効果的な情報の取得を行うことができるよう、他分野や国・県、事業者等と連携した情報発信を行います。
- 市民等のニーズの変化に的確に対応していくため、国・県、事業者等が発信する新しい情報の収集・更新に努めます。

## 持続可能なまちづくりの推進に向けて

少子高齢化の進展や自然災害の発生、社会情勢の変化、暮らし方や働き方の多様化など、今後の住生活をめぐる状況変化に対応していくため、地域ごとの課題やニーズを的確に把握し、民間活力の活用や新技術の導入なども視野に入れながら、柔軟に、かつ効果的な施策展開を図り、持続可能なまちづくりを進め、将来にわたり市民の豊かな住生活を支えています。

## 成果指標

施策の達成状況を把握するため、施策の方向性ごとに指標とその目標値を設定し、令和7年度に中間進捗状況、計画期間終了年度の令和12年度に達成状況を確認します。

施策の方向性	指標	現状値	目標値
(1)快適で安心な暮らしをつくる住宅ストックの質の向上	新耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率	96% (H30年)	耐震性能を有しない住宅を概ね解消
(2)住宅の適正な維持管理・更新の促進	長期修繕計画が未策定のマンション管理組合の割合	11.5% (H28年)	概ね解消
(3)既存住宅活用型市場の活性化	既存住宅の流通割合	15.8% (H30年)	現状値より増加
(4)重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上	市営住宅の入居率	92.1% (R2年)	95.0%
(5)若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応	親と子世帯（長子が18歳未満）の「子どもの遊び場、子育て支援サービス」に対する満足度	64.7% (H30年)	現状値より増加
(6)高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備	高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合	2.9% (R1年)	4.0%
(7)住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成	「まちなみ・景観」に対する満足度	72.4% (H30年)	現状値より増加
(8)多様な主体・分野との連携による住生活の向上	「近隣コミュニティとの関わり」に対する満足度	72.5% (H30年)	現状値より増加

※ シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅の戸数、及び有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホームの定員数の計をいう。

## 編集・発行

### 仙台市 都市整備局 住宅政策部 住宅政策課

〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

TEL : 022-214-8330