

社会資本総合整備計画(地域住宅支援)

だれ<sup>だ</sup>れ<sup>れ</sup>も<sup>も</sup>が<sup>が</sup>住<sup>す</sup>み<sup>み</sup>よ<sup>よ</sup>い<sup>い</sup>杜<sup>もり</sup>の<sup>の</sup>都<sup>みやこ</sup>の<sup>の</sup>ま<sup>ま</sup>ち<sup>ち</sup>づ<sup>づ</sup>く<sup>く</sup>り

チイキ<sup>チ</sup> ジュウタク<sup>ジ</sup> ケイカク<sup>ケ</sup> センダイ<sup>セ</sup> チイキ<sup>チ</sup> ダイ<sup>ダイ</sup> キ<sup>キ</sup>  
(地域住宅計画 仙台地域(第Ⅱ期))

せんだいし<sup>せ</sup>  
仙台市

平成26年2月

# 社会資本総合整備計画

計画の名称	誰もが住みよい杜の都のまちづくり		地域住宅計画の名称	仙台地域(第Ⅱ期)
都道府県名	宮城県	作成主体名	仙台市	
計画期間	平成 23 年度 ~ 27 年度			

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

計画の対象としている仙台地域は、約400年前に伊達藩の城下町として形成され、東北地方の中核都市として発展してきたまちであり、面積788km<sup>2</sup>、人口約105万人、世帯数約46万世帯の都市である。

本市の住宅事情としては、戦後の住宅難解消を目指した大量供給の時代を経て、昭和48年に「一世帯一住宅」が達成され、それ以降、住宅総数が世帯総数を上回り、平成20年には世帯数が約44.6万世帯、住宅数が約53.1万戸、空き家が約8.1万戸に達し、空き家が住宅総数の15.3%を占めるに至っている。

本市の防災対策としては、近い将来、高い確率で発生するといわれている宮城県沖地震に備える必要があるが、平成20年現在、戸建て木造住宅の耐震化率は約7割となっている。

本市の都市形成としては、近年までは住宅地の郊外への外延的拡大により居住形態は広がってきたが、平成10年に策定した「仙台市基本計画(仙台21プラン)」において、軌道系交通機関を基軸としたまとまりのある集約型の市街地形成への転換を都市空間形成の基本方向に掲げ、全国に先駆け環境にやさしい集約型の市街地形成を進めてきており、現在は、機能集約・地域再生型市街地の実現を掲げている。最近では都心への人口回帰がみられ、都心・鉄道沿線におけるマンションは増加しており、平成20年において、市内の分譲マンションは57,200戸で、持ち家全体の27%を占める。

また、近い将来、本市の人口は減少に転じるものと予想されており、高齢化率も益々上昇する見込であることから、人口減少・少子高齢化時代に対応した都市住宅施策展開が必要とされている。

こうした背景をふまえ、平成14年度に「仙台市住まいの基本計画」を策定し、この計画に基づき平成17年度に地域住宅計画(仙台地域)を策定し、住宅関連施策を実施してきたところである。また、これらの計画の計画期間終了に伴い、平成23年度に「仙台市住生活基本計画」を策定し、この計画に基づき、快適な住環境と良質な住宅ストックの形成、多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備、住宅確保に困窮する市民への住宅セーフティネットの構築、豊かな住生活を支え合う地域社会の実現、機能集約・地域再生型市街地の実現に向けた居住環境の形成に向けた施策を展開していくところである。また、市営住宅については、平成21年度に策定した「仙台市営住宅長寿命化計画」もふまえ、老朽化した市営住宅の建替え・改善事業を順次進めているところである。

## 2. 課題

○市営住宅は、昭和40年代以前に建設された建物が全体の4割を占めるなど老朽化した既存ストックが多く、引き続き居住環境の改善に向けた取り組みが求められている。また、環境意識の高まりや高齢化の進展など社会経済状況の変化に伴い、既存建物の長寿命化やバリアフリー化の一層の促進など新たな課題への取り組みも重要となっている。

○今後の高齢者の増加に対応し住まいへの不安を解消するため、住宅施策・福祉施策とが連携して今後の高齢者の安定居住に対する施策を展開する必要がある。

○分譲マンションにおいては、区分所有特有の居住形態により、マンション管理組合の管理運営面において様々な課題を抱えており、適正な維持管理の促進や、良好なコミュニティ形成の啓発など、より積極的に支援を行うことが必要である。

○昭和40年代から50年代にかけて開発・供給された郊外住宅団地では、少子高齢化の進行や団地内人口の減少等により、店舗の撤退等が始まっている団地も見受けられるため、地域再生のための方策を検討し、支援することが必要である。

○近い将来、高い確率で発生するといわれている宮城県沖地震に備えるため、住宅の耐震改修工事や市街地の老朽建物の共同建替え等が急務である。

### 3. 計画の目標

誰もが住みよい杜の都を目指して、快適な住環境と良質な住宅ストックの形成、多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備、住宅確保に困窮する市民への住宅セーフティネットの構築、豊かな住生活を支え合う地域社会の実現、及び機能集約・地域再生型市街地の実現に向けた居住環境の形成を推進する。

本計画においては、特に、①市営住宅の効果的な既存ストックの更新・市営住宅入居者が安全安心かつ快適に暮らせる居住環境の形成、②様々な居住ニーズに対応した快適な居住環境の形成、③安全で安心な住環境の向上を推進する。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
コンパクトシティに寄与する公的賃貸住宅の供給	%	平成10年度(旧仙台市基本計画策定)以降に整備の公的賃貸住宅(市営住宅, 特優賃・高優賃住宅・地域優良賃貸住宅)の中で、昭和35年DID地区内及び駅から1km以内に立地する住宅の比率	36.2%	23	44.5%	27
公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進	%	公的賃貸住宅(市営住宅, 特優賃・高優賃住宅・地域優良賃貸住宅)におけるバリアフリー化住宅の比率	32.3%	23	41.2%	27
住宅の耐震化率の向上	%	仙台市耐震改修促進計画(H20)において、本市の住宅のうち耐震性を有する住宅の比率を推計(H15現在83%。平成27年度末における目標を90%以上とした。)	85% (H20推計値)	23	90%	27
民間特定建築物の耐震化率の向上	%	仙台市耐震改修促進計画(H20)において、本市の民間特定建築物のうち耐震性を有する住宅の比率を推計(H19現在84%。平成27年度末における目標を90%以上とした。)	84% (H20推計値)	25	90%	27

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

目標①: 市営住宅の建替や改善を進めて効果的に既存ストックを更新するとともに、入居者が安全安心かつ快適に暮らせる居住環境を形成する。

### <事業の概要>

・「仙台市営住宅長寿命化計画」に基づき、建て替え事業や建物の長寿命化につながる改善事業を組み合わせることで、更新コストの縮減や事業量の平準化を図り、効果的に既存ストックを更新するとともに、入居者が安全安心、かつ快適に暮らせる居住環境を形成するため、住戸内及び共用部のバリアフリー化や設備の更新などを計画的に推進する。

目標②: 少子高齢社会に配慮した豊かな住生活を支えるため、事業者や市民との連携・協力を図りながら、様々な居住ニーズに対応した快適な居住環境を形成する。

### <事業の概要>

・分譲マンションの適正な管理運営を推進するため、セミナー事業や相談事業を推進する。  
・高齢者の住まいの安定を図るため、高齢者居住安定確保計画を策定し、地域優良賃貸住宅の家賃助成や情報提供等の支援を行う。  
・公共賃貸住宅インフォメーションの活用のほか、仙台市民間賃貸住宅入居支援事業、仙台住まいのセミナーの開催等情報提供による住まい確保等の支援を行う。  
・仙台市全体でのバランスのよい地域の住まいづくりを目指し、都心や鉄道沿線への居住促進と併せて、活力の低下が懸念される郊外住宅団地の地域再生を図る。

目標③: 地震による住まい等の倒壊を最小限に抑えるため、耐震化や共同建替え等を進めることにより、安全で安心な住環境の向上を図る。

### <事業の概要>

・近い将来高い確率で発生するといわれている宮城県沖地震に備えるため、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された民間住宅について、耐震診断の促進を図る。  
・耐震診断により改修が必要と判断された住宅及び民間特定建築物の耐震化を促進する。  
・地震時における周辺の住環境の安全性を確保するため、倒壊の危険性があるブロック塀等の除却を進める。  
・市街地再開発事業等による老朽建物の共同建替えを進めることにより、地震時の安全性を確保すると共に、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

全体事業費	合計 (A+B+C)	10,613百万円	A (うちAc)	8,894百万円 198百万円	B	百万円	C	1,719百万円	提案事業+効果促進事業費の割合 (Ac+C)/(A+B+C)	18.06%
-------	---------------	-----------	-------------	--------------------	---	-----	---	----------	-----------------------------------	--------

交付対象事業																	
A 基幹事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)		事業内容・規模等						全体事業費 (百万円)	備考		
									H23	H24	H25	H26	H27				
1-A-1	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等整備事業 (鶴ヶ谷第一、鶴ヶ谷第二外)	建替事業等		●●●●●					3,892	Aa H24:地域自主戦略交付金	
1-A-2	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等ストック総合改善 (鶴ヶ谷第二外)	個別改善(バリアフリー化等)、長寿命化型改善等		●●●●●					1,773	Aa H24:地域自主戦略交付金	
1-A-3	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	地域優良住宅整備事業	高齢者居住安定確保計画策定							102	Aa	
1-A-4	住宅	一般	仙台市	間接	民間	地域住宅計画に基づく事業	公的賃貸住宅家賃低廉化事業	高齢者向け優良賃貸住宅 12団地253戸							625	Aa	
1-A-5	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	住宅地区改良事業等 (北六番丁)	建替事業 38戸							522	Ak	
1-A-6	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅等の駐車場整備 (鶴ヶ谷第一外)	市営住宅建替等に伴う駐車場整備		●●●●●					0	Ac H24:地域自主戦略交付金	
1-A-7	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公営住宅関連事業 (鶴ヶ谷第一、南鍛冶町外)	移転費助成、既存住宅の除却等		●●●●●					110	Ac H24:地域自主戦略交付金	
1-A-8	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	マンション管理基礎セミナー事業	管理組合を対象としたセミナー							1	Ac	
1-A-9	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	マンション管理相談事業	マンション管理士による定例相談							23	Ac	
1-A-10	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事業	マンション管理支援のためのネットワーク事業事務							18	Ac	
1-A-11	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	住生活基本計画策定業務委託	住生活基本計画策定等							10	Ac	
1-A-12	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	住まいのセミナー事業	耐震・リフォーム等住教育を目的とするセミナー							1	Ac	
1-A-13	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	公共賃貸住宅募集情報システム	国による公共賃貸住宅情報システムへの参加							1	Ac	
1-A-14	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	郊外居住再構築方策等策定	郊外住宅地再生のための方策検討等							29	Ac	
1-A-15	住宅	一般	仙台市	直接	市	地域住宅計画に基づく事業	住宅白書作成	住宅白書の作成							4	Ac	
1-A-16	住宅	一般	仙台市	直/間	市/民間	住宅・建築物安全ストック形成事業		耐震診断、アスベスト除去等の助成							1,146		
1-A-17	住宅	一般	仙台市	間接	組合	市街地再開発事業(一番町二丁目四番地区)		市街地再開発事業に対する補助							624		
1-A-18	住宅	一般	仙台市	間接	組合	基本計画等作成等事業(中央南地区)		基本計画等作成に対する補助							8		
1-A-19	住宅	一般	仙台市	間接	組合	基本計画等作成等事業(一番町三丁目十一番地区)		基本計画等作成に対する補助							4		
											合計	8,894					
B 関連社会資本整備事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名		事業内容	市町村名						全体事業費 (百万円)	備考
											H23	H24	H25	H26	H27		
											合計	0					
番号	一体的に実施することにより期待される効果										備考						
C 効果促進事業																	
番号	事業種別	地域種別	交付対象	直接 間接	事業者	種別等	要素となる事業名		事業内容	市町村名						全体事業費 (百万円)	備考
											H23	H24	H25	H26	H27		
1-C-1	住宅	一般	仙台市	直接	市	-	公営住宅関連事業	移転費助成、既存住宅の除却等	仙台市		●●●●●					150	H24:地域自主戦略交付金
1-C-2	住宅	一般	仙台市	間接	民間	-	耐震改修工事助成事業	民間住宅の耐震改修工事助成	仙台市		●●●●●					1,531	H24:地域自主戦略交付金
1-C-3	住宅	一般	仙台市	間接	民間	-	ブロック塀等除却補助事業	民間住宅におけるブロック塀除却への助成	仙台市		●●●●●					38	H24:地域自主戦略交付金
											合計	1,719					
番号	一体的に実施することにより期待される効果										備考						
1-C-1	移転費助成等を一体的に実施することにより、公営住宅等整備事業による建替え等を円滑に実施することができる。																
1-C-2	公営住宅ストックの改善の進展に併せて、耐震改修工事助成を実施することにより、民間住宅の耐震化を図ることができる。																
1-C-3	公営住宅ストックの改善の進展に併せて、ブロック塀等除却助成を実施することにより、地震時における周辺の住環境の安全性を確保することができる。																

(参考図面)

計画名称	誰もが住みよい杜の都のまちづくり（仙台地域（第Ⅱ期））		
計画期間	平成23年度～平成27年度（5年間）	交付対象	仙台市

A 基幹事業

○地域住宅計画に基づく事業

■基幹事業

公営住宅整備事業

公営建設 鶴ヶ谷第一市営住宅①  
鶴ヶ谷第二市営住宅

公営住宅ストック総合改善事業  
個別改善（EV設置・バリアフリー化・  
TV電波障害デジタル化・  
浴槽・風呂釜設置）

長寿命化型改善  
住宅地区改良事業等

更新住宅整備 北六番丁市営住宅③

地域優良住宅整備事業  
高齢者居住安定確保計画策定  
公的賃貸住宅家賃低廉化事業  
高齢者向け優良賃貸住宅

■提案事業

公営住宅等の駐車場整備

公営住宅関連事業

移転費助成

既存住宅等除却

鶴ヶ谷第一民間活用用地造成修正設計

その他

マンション管理支援ネットワーク事業  
（管理相談・管理基礎セミナー等）

住まいのセミナー事業

公共賃貸住宅募集情報システム

郊外居住再構築方策等策定業務委託

住宅白書作成業務委託

○住環境整備事業

住宅・建築物安全ストック形成事業

住宅・建築物耐震改修事業

市有建築物耐震診断

住宅・建築物アスベスト改修事業

市街地再開発事業等

一番町二丁目四番地区②

中央南地区

C 効果促進事業

公営住宅関連事業

移転費助成・既存住宅の除却

土地取得事業

民間住宅の耐震改修

耐震改修工事助成事業

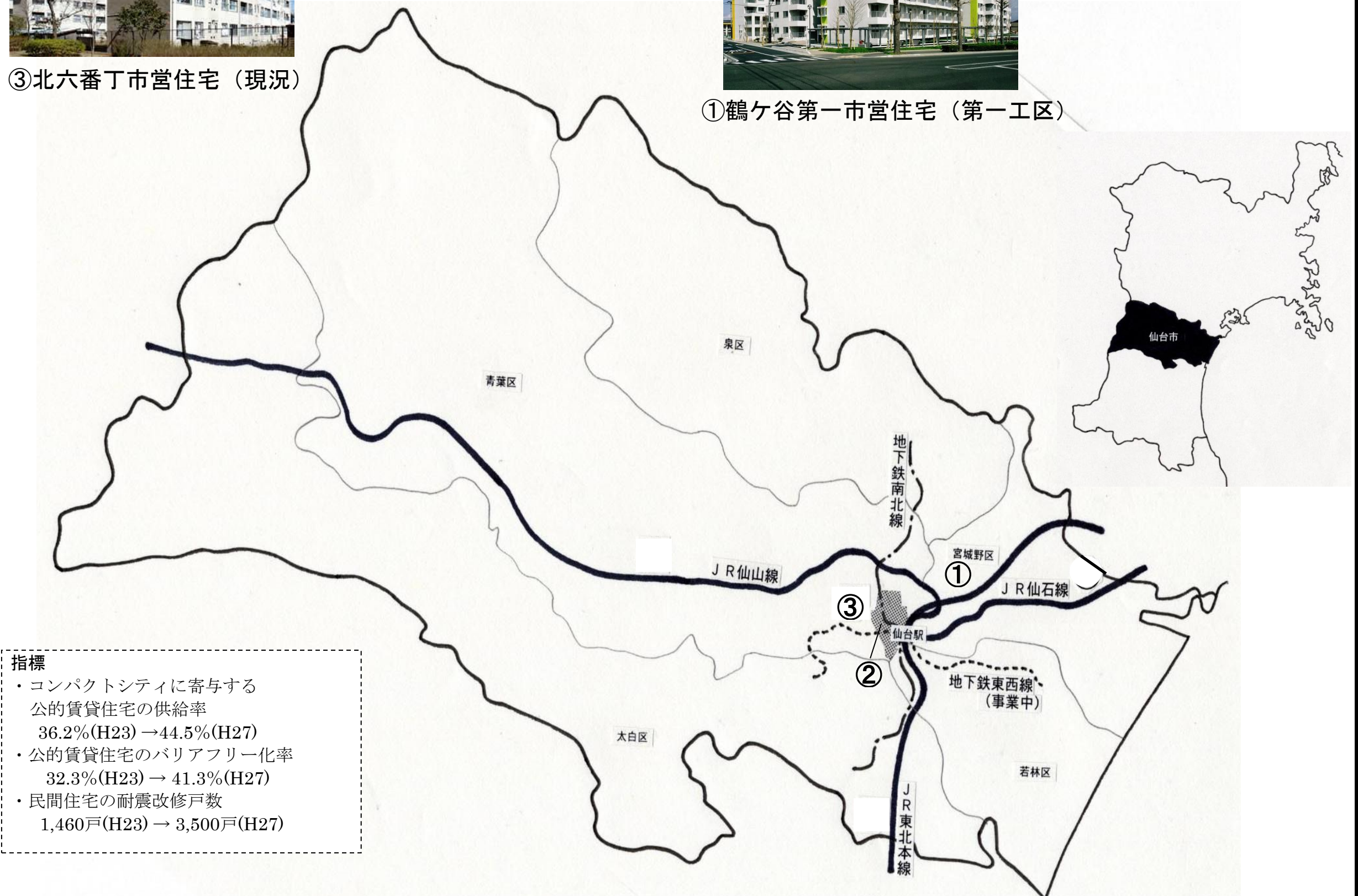
ブロック塀等除却補助事業



③北六番丁市営住宅（現況）



①鶴ヶ谷第一市営住宅（第一工区）



指標	
コンパクトシティに寄与する 公的賃貸住宅の供給率	36.2%(H23) → 44.5%(H27)
公的賃貸住宅のバリアフリー化率	32.3%(H23) → 41.3%(H27)
民間住宅の耐震改修戸数	1,460戸(H23) → 3,500戸(H27)



危険なブロック塀等



マンション管理支援ネットワー  
ク事業（基礎セミナー）



高齢者向け優良賃貸住宅  
完成例（花壇）



②一番町二丁目四番地区  
（完成予想図）