仙台市住生活基本計画

令和３年３月

仙　台　市

目　次

第 1 章　住生活基本計画の位置づけ …… 1
1. 策定の背景と目的 …… 1
2. 計画の位置づけ …… 2
3. 計画期間 …… 2
4. 計画策定の視点 …… 2
5. 計画の構成 …… 3
第 2 章　現状と課題 …… 4
1. 仙台市の現状 …… 4
（1）人口・世帯の動向 …… 4
（2）住宅ストックの状況 …… 6
（3）居住環境への意識 …… 10
（4）住み替えの状況 …… 12
2. 住生活をめぐる課題 …… 13
（1）住宅ストックの視点 …… 13
（2）居住者の視点 …… 14
（3）住環境の視点 …… 15
（4）新たな住まいづくりの視点 …… 15
第 3 章　基本理念と基本目標・方針 …… 16
1. 基本理念 …… 16
2. 基本目標 …… 18
3. 施策の方向性（基本方針） …… 19
（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 …… 19
（2）住宅の適正な維持管理・更新の促進 …… 19
（3）既存住宅活用型市場の活性化 …… 19
（4）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上 …… 20
（5）若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応 …… 20
（6）高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備 …… 20
（7）住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成 …… 21
（8）多様な主体・分野との連携による住生活の向上 …… 21
第 4 章　施策の展開 …… 22
（1）快適で安全な暮らしをつくる住宅ストックの質の向上 …… 24
（2）住宅の適正な維持管理・更新の促進 …… 26
（3）既存住宅活用型市場の活性化 …… 28
（4）重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の向上 …… 30
（5）若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応 …… 32
（6）高齢者等の住まいの選択肢と環境の整備 …… 34
（7）住みやすいまちをつくり育む良好な住環境の形成 …… 38
（8）多様な主体・分野との連携による住生活の向上 …… 40
第 5 章　計画の推進に向けて …… 44
1. 各主体の役割と連携 …… 44
2. 効果的な情報発信・普及啓発 …… 45
3. 持続可能なまちづくりの推進に向けて …… 45
参考資料 …… 46

第１章 住生活基本計画の位置づけ

１．策定の背景と目的

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。

本市はこれまで、平成 14 年（2002 年）5 月に「仙台市住まいの基本計画」を策定し、豊かな成熟社会の実現に向けて、少子高齢化の進展や住宅ストックなど資源の有効活用の必要性を背景に、自然と人のかかわりや、人と人とのかかわりの中で、誰もが豊かさを実感できる住まいづくりを目指してまいりました。

平成 18 年（2006 年）6 月には、本格的な人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の豊かな住生活の実現のため「住生活基本法」が制定され、「住生活基本計画（全国計画）」や、「宮城県住生活基本計画」が策定されました。その趣旨を踏まえ、本市においても平成 25 年（2013 年）7 月に「仙台市住生活基本計画」を策定し、これまでの良質な住宅供給や良好な住環境の形成に加え、住宅セーフティネットの構築や健全な住宅市場の環境整備についても、施策の柱に掲げて取り組んできたところです。

平成 23 年（2011 年）3 月 11 日に発生した東日本大震災では、被災された方々の暮らしの再建に向けて住まいの復興を進め、また震災を契機に意識が高まった防災力・減災力の向上や持続的なエネルギー対策、地域における支え合いの充実の必要性についても、住生活をめぐる課題として各施策に取り組んでまいりました。ここで経験し得られた教訓は、今後の住まいづくりにおいても視点として活かしていくことが大切となります。

また、令和 2 年（2020 年）に世界中に広がった新型コロナウィルス感染症は、市民の働き方やライフスタイル、そして価値観にも影響を与え、これを契機に住まいに求められる機能や役割も変化していく可能性があります。これからは、近年多発する災害も含め、この先起こりうる不測の状況にも柔軟に対応しながら、市民の住みよい暮らしの実現を図っていくことが必要です。

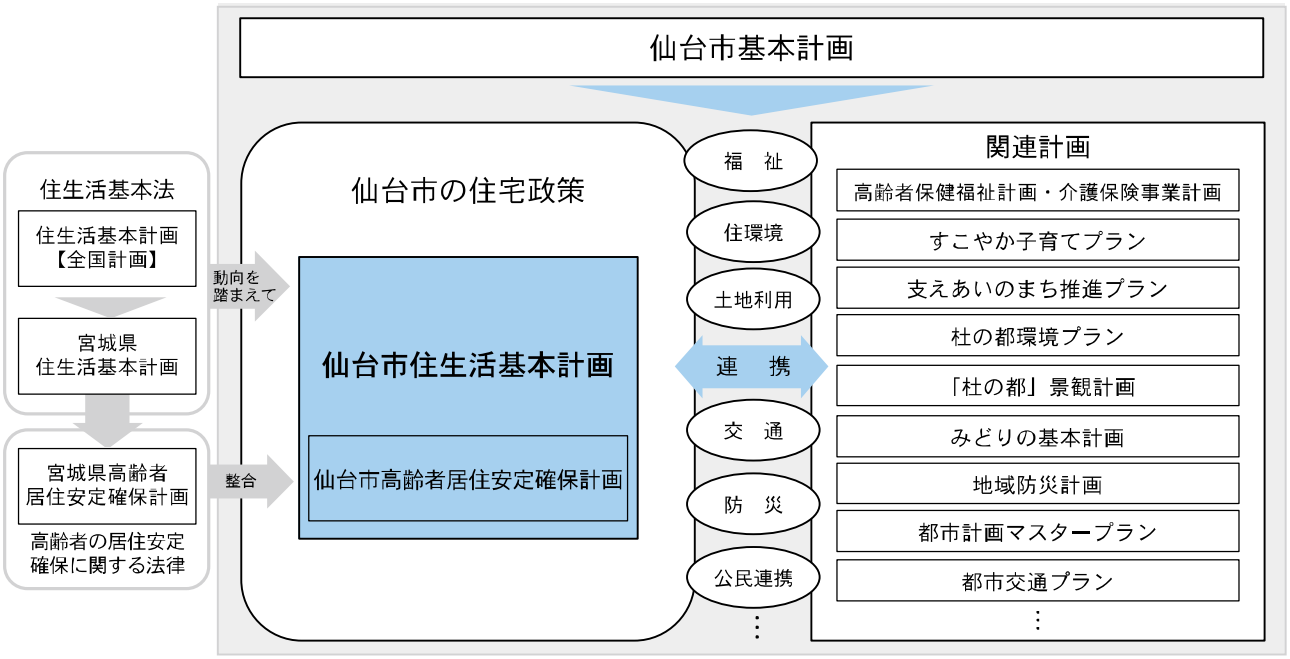
新たな「仙台市住生活基本計画」については、本市の特性や強みを踏まえながら、近年の住生活・住環境を取り巻く状況の変化や課題に対応し、市民や事業者、ＮＰＯ等のさまざまな主体と協働を図りながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進するため、施策の新たな方向性を示す計画として策定します。

2．計画の位置づけ

本計画は、本市のまちづくりの指針である「仙台市基本計画」に基づき、また住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」における国の施策等の動向を踏まえるとともに、土地利用や交通、福祉、防災など、諸分野と連携した、本市における住生活に関わる施策の方向性や展開等を示します。

また、本計画の一部を「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「仙台市高齢者居住安定確保計画」とし、「宮城県高齢者居住安定確保計画」と整合を図るとともに、本市の高齢者に関する施策等と連携した、高齢者の居住の安定確保のための施策を示します。

■仙台市住生活基本計画の位置づけ



3．計画期間

令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）までの 10 年間を計画期間とします。

また、今後の社会経済情勢等の変化に対応するため、概ね 5 年を目途に振り返り、必要に応じて計画の見直しを行います。

4．計画策定の視点

住生活基本計画は、基礎的な生活空間としての住宅だけではなく、そこに住む人の暮らしや、生活する環境としての地域について、住生活に関わる幅広い分野が対象となりますが、本計画の策定にあたっては、本市の住宅や住環境の現状を把握した上で、家族の形や働き方等に伴う住まい方の多様化、少子高齢化の進展など、住生活をめぐる状況の変化や課題を踏まえ、本計画期間で重点的に進めていく施策の方向性を示します。

5．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しています。

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	重点的な取り組み	成果指標
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		

※仙台市高齢者居住安定確保計画として位置づけ

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しています。

参考資料

◯策定経過　◯用語解説

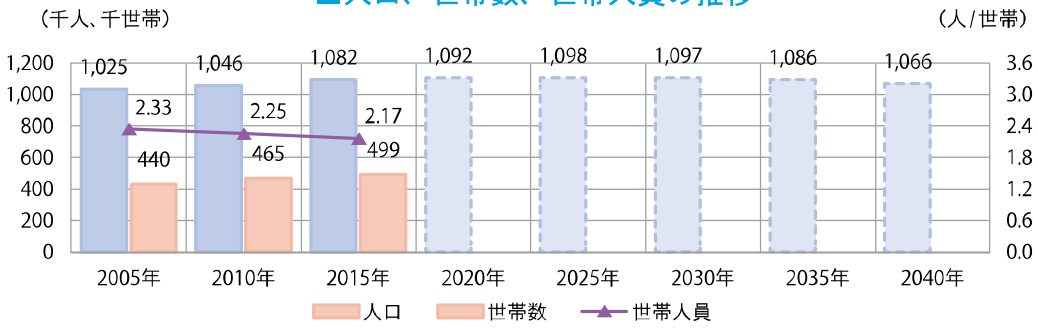
1．仙台市の現状

（1）人口・世帯の動向

①人口・世帯総数

本市の人口及び世帯数は増加しており、平成 27 年（2015 年）10 月現在、総人口は 108 万 2 千人、総世帯数は 49 万 9 千人となっていますが、人口は近い将来にピークを迎えた後、緩やかな減少に転ずると予想されます。また 1 世帯あたりの人員は、平成 27 年（2015 年）10 月現在で 2.17 人 / 世帯となっており、減少傾向となっています。

■人口、世帯数、世帯人員の推移



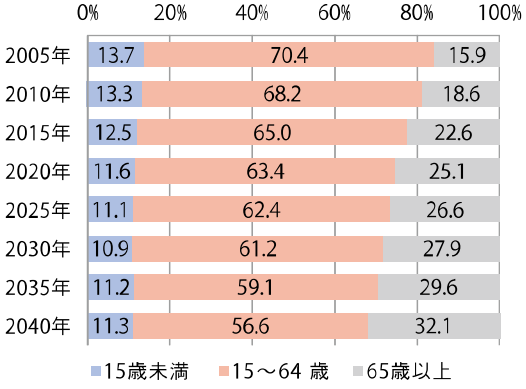
資料：2015 年以前は国勢調査、2020 年以降は仙台市資料
注：2020（R2）年 10 月 1 日時点の推計人口をもとに、コーホート要因法により本市が独自に推計。
合計特殊出生率及び社会移動率については、過去の傾向を勘案し、それぞれ 1.26 で一定で推移、および年 1.13%ずつ減少するものと仮定。

②年齢別人口

本市は少子高齢化が進行しており、平成 27 年（2015 年）10 月現在、年少人口（14 歳以下）割合は 12.5%、老年人口（65 歳以上）割合は 22.6% となっています。今後も年少人口割合は減少、老年人口割合は増加を続けることが予想されます。

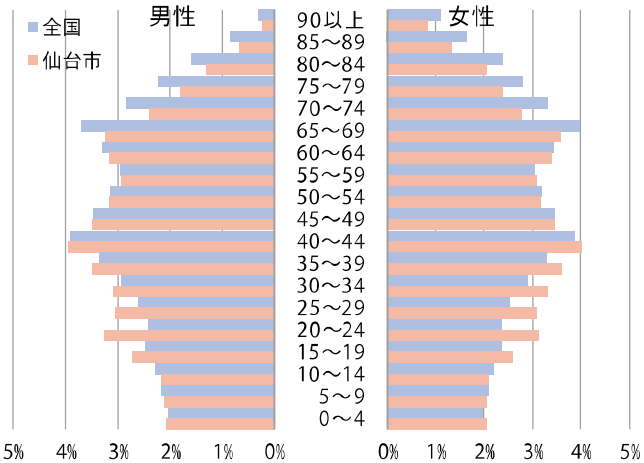
また 5 歳階級別の人口構成をみると、本市は 10 歳代後半から 30 歳代前半にかけての人口割合が全国平均を大きく上回っており、若年層が比較的多い傾向ですが、今後少子高齢化が進行すると減少していくことが予想されます。

■年齢 3 区分別人口割合の推移



資料：2015年以前は国勢調査、2020年以降は仙台市資料
注：年齢不詳を除く割合。推計方法については上記「■人口、世帯数、世帯人員の推移」に同じ。

■5歳階級別の人口構成（%）

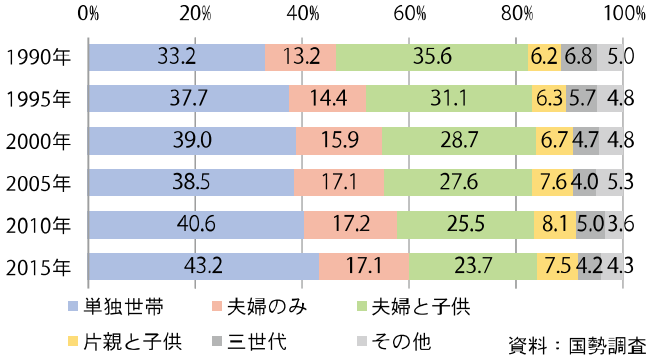


※母数は総人口
資料：平成 27 年国勢調査

本市の家族類型別世帯割合で最も多いのは単独世帯で、平成 27 年（2015 年）10 月現在、全世帯の 43.2% を占めており増加傾向です。次に割合の高い夫婦と子供からなる世帯は、減少が続いており、平成 2 年（1990 年）以前と比べると世帯構造は大きく変化しています。

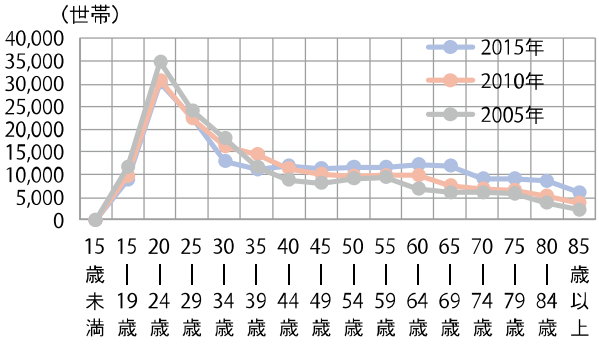
また単独世帯を年齢別にみると、本市は 20 歳代が最も多くなっていますが、平成 17 年（2005 年）に比べ、34 歳以下の若い世帯は減少傾向、一方で、40 歳以上の世帯が増加傾向となっており、単独世帯も高齢化しています。

■家族類型別世帯割合の推移



資料：国勢調査

■単独世帯の 5 歳階級別人口

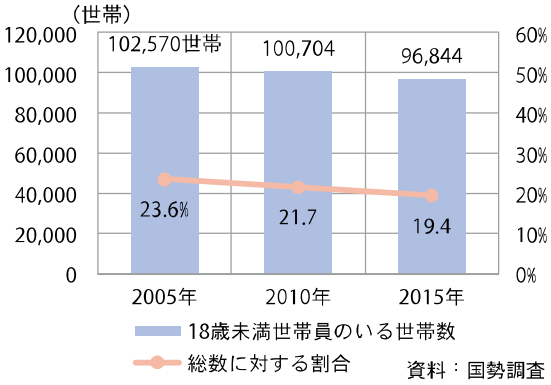


資料：国勢調査

（子どものいる世帯）

子どものいる世帯（18 歳未満世帯員のいる世帯）は、平成 27 年（2015 年）10 月現在、96,844 世帯で、また総世帯数に対する割合は 19.4% となっており、ともに減少傾向です。

■18 歳未満の世帯員のいる世帯の動向

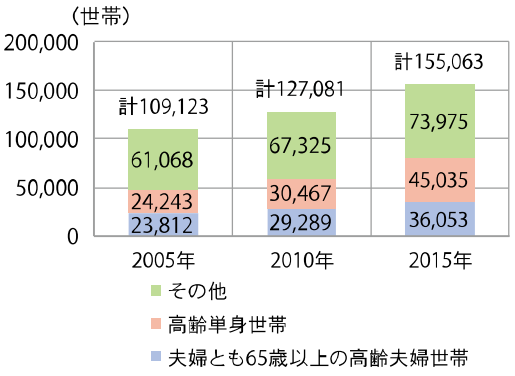


資料：国勢調査

（高齢者世帯）

65 歳以上の世帯員のいる世帯は、平成 27 年（2015 年）10 月現在、155,063 世帯で増加しており、特に単独世帯は 65 歳以上の世帯員のいる世帯全体の 29.0% を占め、平成 17 年（2005 年）に比べると、約 1.9 倍増となっています。

■65 歳以上の世帯員のいる世帯の動向



資料：国勢調査

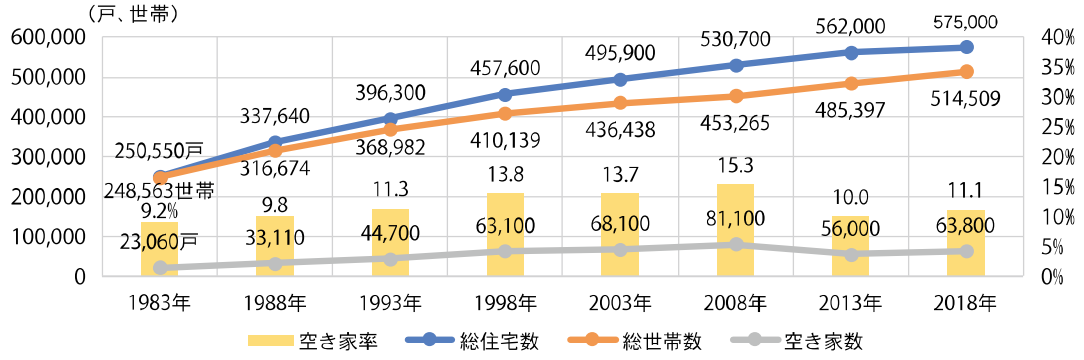
(2) 住宅ストックの状況

①住宅総数・空き家

平成 30 年（2018 年）現在、本市の総住宅数は総世帯数を上回る 57 万 5,000 戸です。増加傾向にありますが、近年伸び率は低下しています。

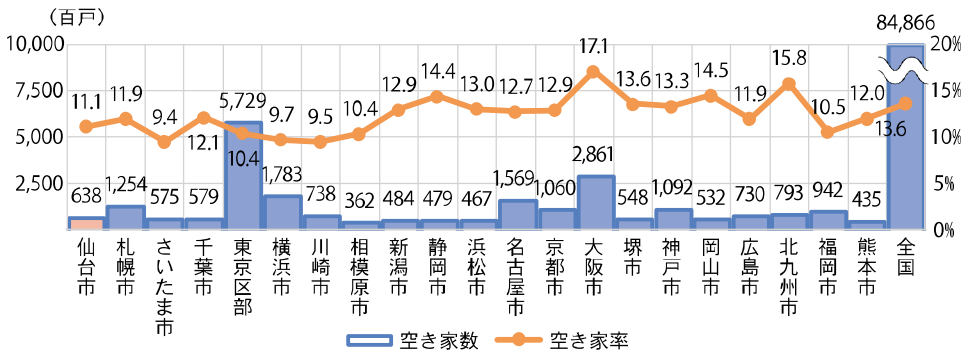
このうちの空き家数は 6 万 3,800 戸で、空き家率（総住宅数に対する割合）は 11.1% です。平成 20 年（2008 年）までは増加傾向にありましたが、平成 23 年（2011 年）の東日本大震災の影響を受けた平成 25 年(2013 年)に減少し、その後再び増加に転じています。本市の空き家率は、全国値の 13.6% に比べると低く、大都市の中では 7 番目に低くなっています。また空き家の内訳を種類別にみると、賃貸用の住宅が 7.7% を占めており、賃貸用や売却用の住宅、別荘などを除いたその他の住宅の割合は 2.8% であり、これは大都市の中では 2 番目に低い状況となっています。

■住宅数、空き家数等の推移



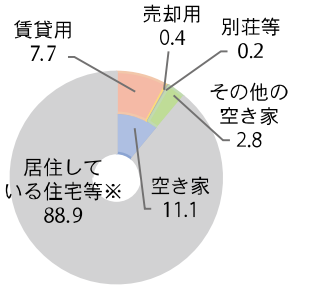
資料：住宅・土地統計調査、仙台市資料

■空き家数、空き家率の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■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

②所有の関係別・建て方別

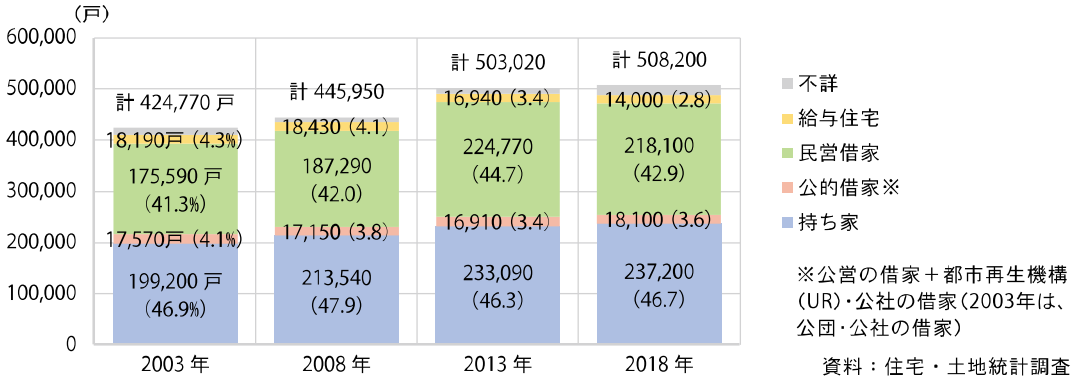
所有関係別の割合をみると、平成 30 年（2018 年）現在、持ち家は 46.7%、民営借家は 42.9%となっており、民営借家の割合が大都市の中でも高い傾向となっています。

建て方別でみると、共同住宅が 61.4%を占めており、かつ増加傾向にありますが、一戸建は 37.3%で減少傾向です。

所有の関係別・建て方別の専用住宅※の割合をみると、共同住宅の民営借家が 40.3%、次いで一戸建の持ち家が 33.6%、共同住宅の持ち家（分譲マンション等）は 12.7%となっています。

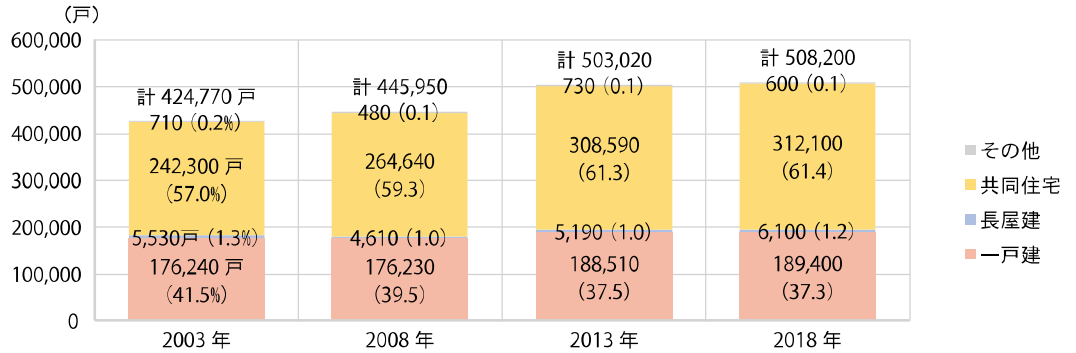
※居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗や事務所など業務に使用する設備がなされた部分がない住宅。

■所有の関係別住宅数及び割合の推移



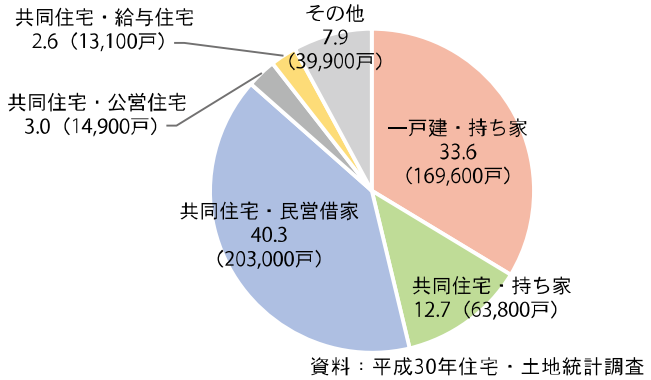
資料：住宅・土地統計調査

■建て方別住宅数及び割合の推移



資料：住宅・土地統計調査

■所有の関係・建て方別住宅の割合（専用住宅）(%)



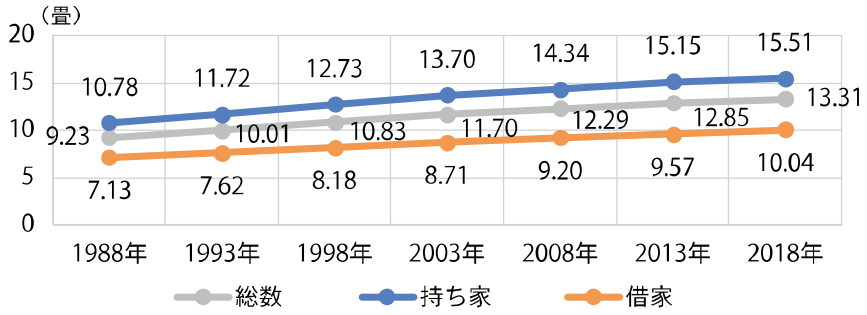
資料：平成30年住宅・土地統計調査

③住宅の規模

住宅の１人当たり居住室※の畳数は、平成 30 年（2018 年）現在、13.31 畳（約 22 ㎡）となっており居住面積は増加傾向です。所有の関係別でみても、持ち家、借家ともに増加しています。

※居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。

■住宅の１人当たり居住室の畳数の推移

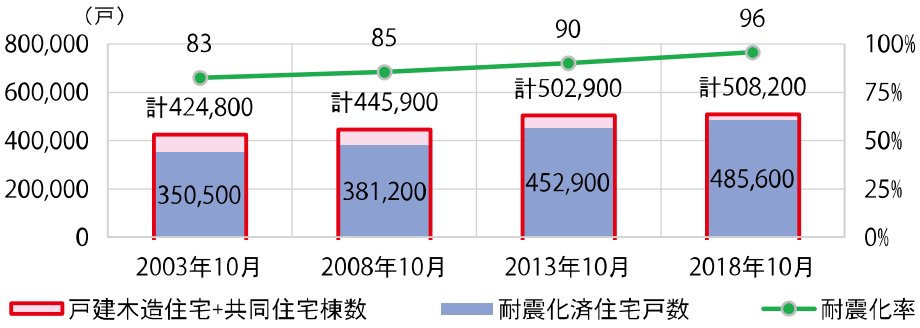


資料：平成30年住宅・土地統計調査

④住宅の耐震化の状況

平成 30 年（2018 年）現在、住宅全体に対する耐震化済みの住宅戸数の割合（耐震化率）は 96％であり増加傾向です。

■耐震化状況（推計）



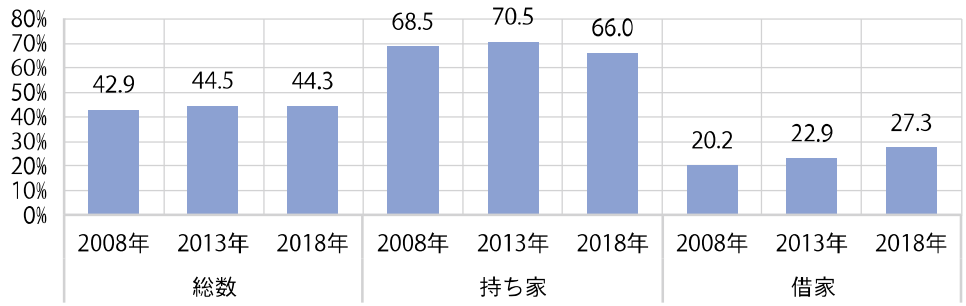
資料：仙台市資料

⑤高齢者等のための設備状況

平成 30 年（2018 年）現在、高齢者等のための設備がある住宅※の割合は 44.3％で、近年横ばいで推移しています。所有の関係別にみると、持ち家が 66.0%、借家は 27.3％であり、借家は平成 20 年（2008 年）よりバリアフリー化は進んでいるものの、総数に占める割合は持ち家に比べるとまだ低い傾向です。

※「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た住宅

■所有の関係別高齢者等のための設備のある住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査

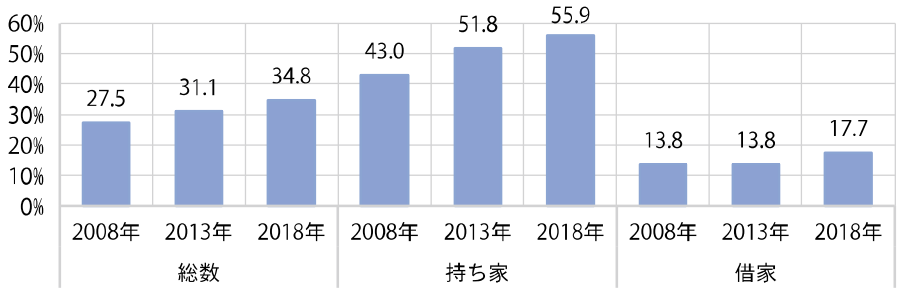
⑥省エネルギー設備等の状況

一定の省エネルギー対策※を講じている住宅の割合は増加しており、平成 30 年（2018 年）現在、住宅全体に対して 34.8％となっており増加傾向です。所有の関係別でみると、持ち家は 55.9％、借家は 17.7％となっており、借家は持ち家に比べて低くなっています。

また、設備等別の住宅の割合をみると、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓のある住宅に比べると、太陽熱を利用した温水機器等がある住宅や、太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合は低い傾向となっています。

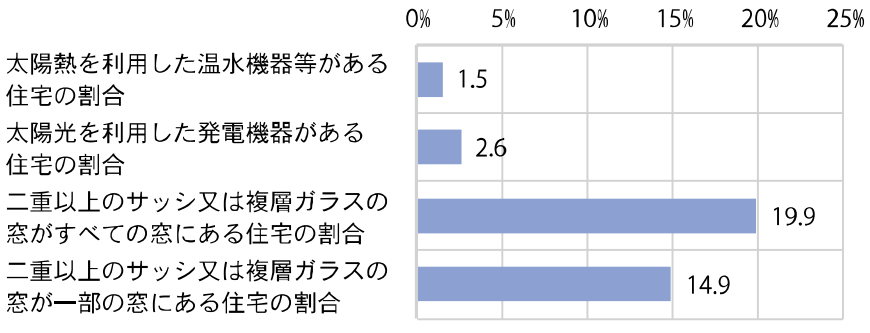
※全部又は一部の窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスを使用している。

■一定の省エネルギー対策を講じた住宅の割合



資料：住宅・土地統計調査

■省エネルギー設備等別の住宅の割合



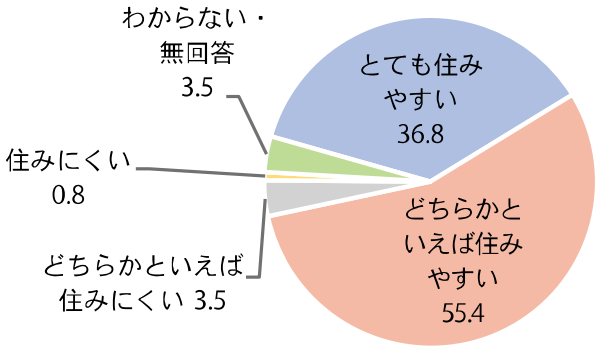
資料：平成30年住宅・土地統計調査

（3）居住環境への意識

①住みやすさの評価

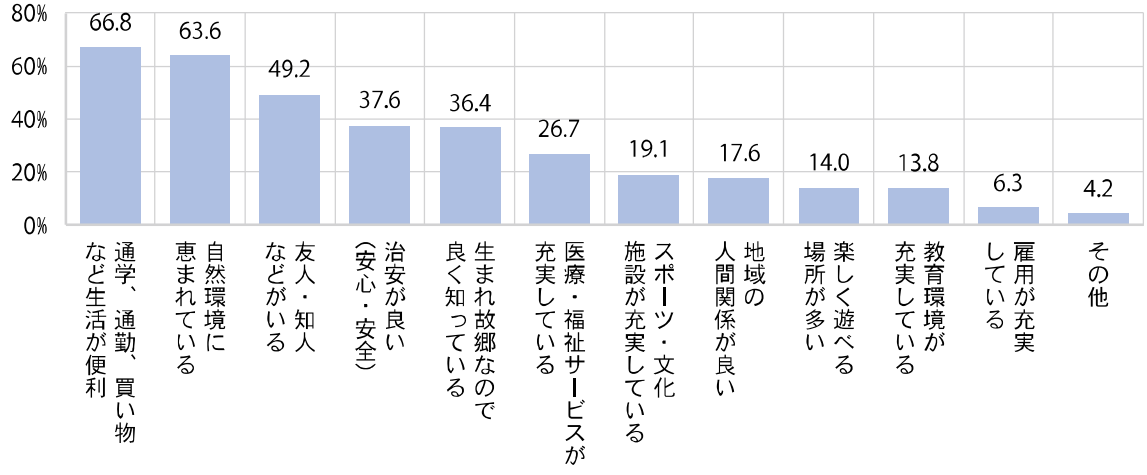
本市の住みやすさについて、令和元年度（2019 年度）に実施した市民意識調査において、「とても住みやすい」又は「どちらかといえば住みやすい」と答えた方の割合は 92.2％であり、住みやすさに対する評価は高い傾向となっています。住みやすいと回答した理由には、「通学・通勤・買い物など生活が便利」と「自然環境に恵まれている」が約 6 割と高く挙げられており、日常生活の利便性や自然環境の良さが特に評価されています。

■住みやすさへの評価（%）



資料：令和元年度仙台市施策目標に関する市民意識調査

■住みやすいと回答した理由



（あてはまるものすべて選択）

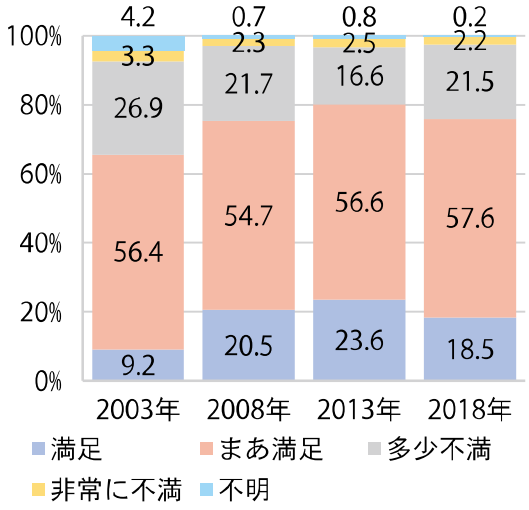
資料：令和元年度仙台市施策目標に関する市民意識調査

②住宅・住環境に対する満足度と重視する要素

住宅及び住宅のまわりの環境に対する総合満足度は、「満足」又は「まあ満足」である割合が76.1％で、平成 25 年（2013 年）に比べると下がっていますが、比較的高い傾向となっています。

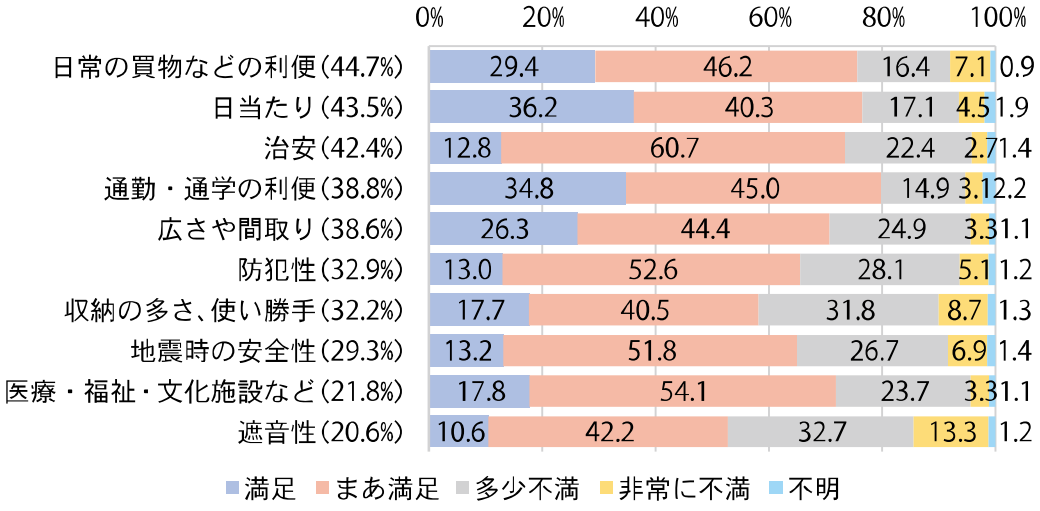
また、重視する要素として「日常の買物などの利便」や「日当たり」、「治安」、「通勤・通学の利便」などが高く挙げられていますが、「遮音性」や「収納の多さ、使い勝手」などは重視されているものの、満足度は低い傾向となっています。

■住宅・住環境に関する総合評価



資料：住生活総合調査（仙台市）

■住宅及び住環境で重視する要素（上位 10 要素）別の満足度



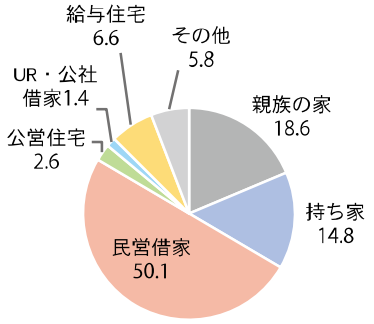
資料：平成30年住生活総合調査（仙台市）

（4）住み替えの状況

平成 30 年（2018 年）現在、最近 5 年間に住み替えた世帯の住み替え前後の所有関係別の住宅割合をみると、従前に民営借家に居住していた世帯は、住み替え世帯全体の 50.1％を占めています。民営借家からの住み替え先としては、民営借家が 63.2％と最も多くなっています。また従前に親族の家（親やその他親族の家に同居）や持ち家などに居住していた世帯も、民営借家に住み替えている割合が高いことから、民営借家が住み替えの中心的役割を担っていると考えられます。

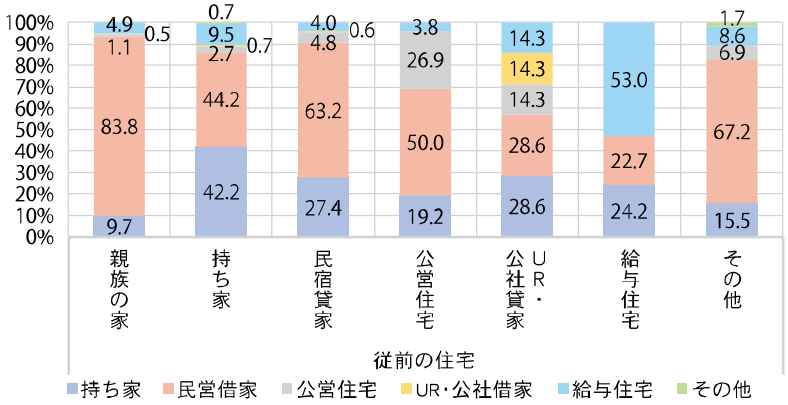
なお、住み替えた理由としては、「通勤・通学の利便」が最も多くなっています。

■住み替え前の所有の関係別世帯割合（%）



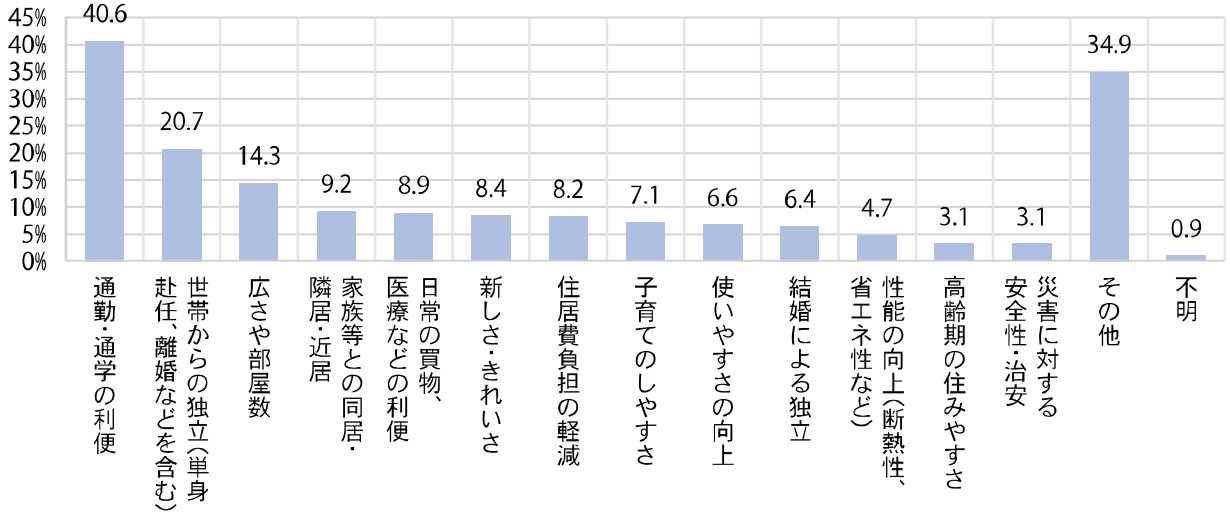
資料：平成30年住宅・土地統計調査

■住み替え前住宅毎の住み替え先所有の関係別世帯割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■最近 5 年間以内に住み替えた世帯の住み替え目的



資料：平成 30 年住生活総合調査（仙台市）

2．住生活をめぐる課題

（1）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

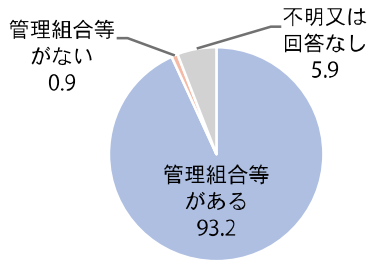
住宅性能

住宅のストックの質に関わる居住面積水準やバリアフリー化の状況、省エネルギー設備の状況については、近年改善されてきていますが、まだ十分といえる状況ではなく、建替えやリフォームなどにより、快適で質の高いストックに更新していくことが求められます。特に本市の住宅数全体の約 4 割を占めている民間賃貸住宅は、持ち家に比べるとこれらの水準が低く、今後力をいれて取り組んでいくことが必要です。

分譲マンション

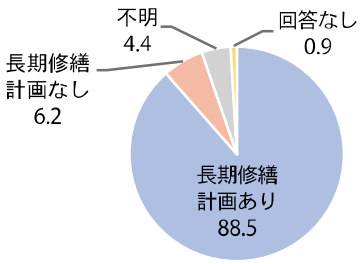
多くの分譲マンションでは、区分所有者によって構成される管理組合により、良好に管理運営が実施されていますが、適切な長期修繕計画を持たないなど、維持管理に課題を抱えるものが一定数存在しています。戸建住宅に比べて建物規模も大きい分譲マンションは、周辺環境への影響が大きいことから、適切な対応が必要です。

■管理組合の有無（%）



資料：平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査

■長期修繕計画作成の有無（%）

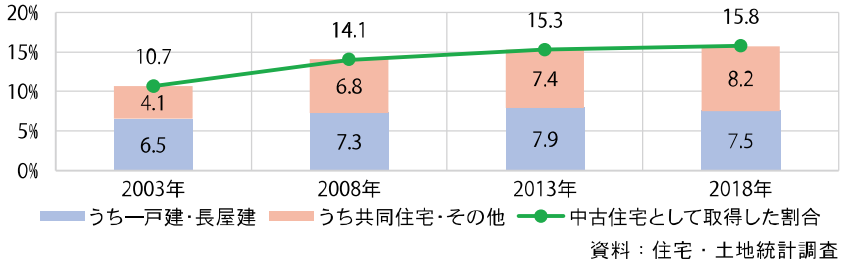


資料：平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査

既存住宅流通

本市の住宅総数は、世帯数を大きく上回っていますが、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はあまり進んでいません。資産として適正に価値が評価され、円滑に流通される住宅市場環境を確保することが必要です。

■持ち家総数に対する中古住宅購入数の割合



資料：住宅・土地統計調査

防災性

近年、地震だけではなく、豪雨や台風などによる自然災害も頻発しており、全国で甚大な被害が発生しています。安全かつ安心して住生活を送るためには、これらの災害に備えて、災害に強い住宅の整備や、居住地域の災害リスクの把握など、住まいの防災性の向上を図ることが必要です。

（2）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

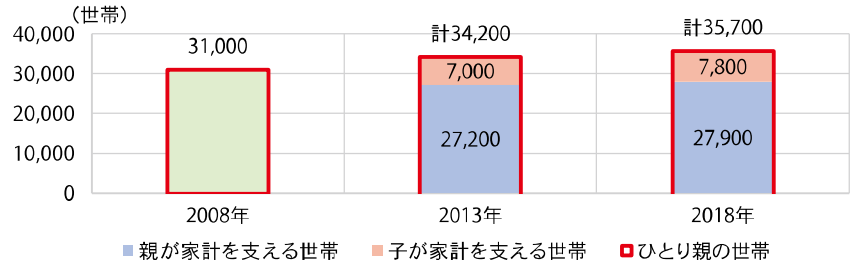
住宅セーフティネット

本市では、住宅確保要配慮者に対し市営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅との連携による賃貸住宅全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の構築を目指しています。民間賃貸住宅については、世帯人員や年齢、収入など、入居者のさまざまな状況に応じた住まいを供給することが期待されていますが、単身高齢者などに対し賃貸人が入居を敬遠するケースがあるなど、居住の安定確保を図る環境づくりが必要です。

若年・子育て世代

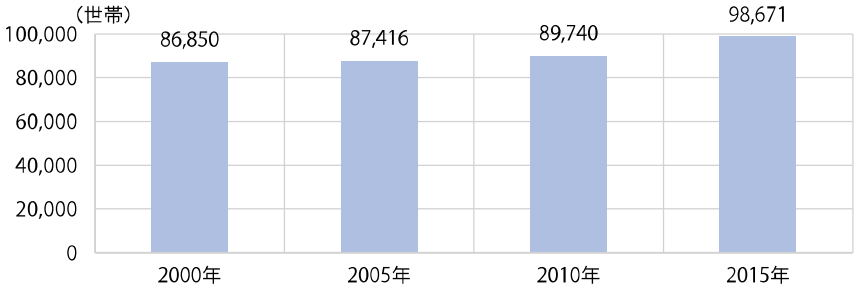
本市は学生など若年層が多いという特徴があり、若い世代の本市への定着を図っていくためにも、住みやすい住宅の供給とともに、子どもを産み育てやすい住環境の形成を図ることが求められます。また近年、共働き世帯やひとり親世帯は増加しており、仕事や子育てにおける利便性、経済性などさまざまな事情からのニーズに配慮していく必要があります。

■ひとり親世帯の動向



※2008年は家計に関するデータなし
資料：住宅・土地統計調査

■共働き世帯の動向



※夫婦とも就業者
資料：国勢調査

高齢者

高齢者世帯数は増加しており、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していくことが見込まれます。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の整備が必要です。

（3）住環境の視点

多様な地域特性に応じた良好な住環境の形成

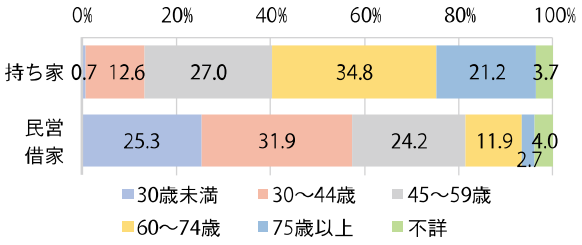
多様な主体・連携

地域ごとに抱える課題や想定される災害はさまざまであり、その特性に応じた取り組みが求められています。そのためには、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ことができる機会づくり、関係分野の連携が必要となっています。

郊外居住区域

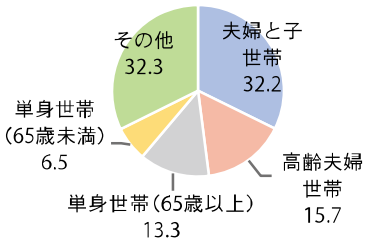
本市の郊外部においては、昭和 40 年代頃から戸建ての持ち家を中心とした団地開発が進み、同時期に供給された住宅に、同世代が入居していることから、住宅団地によっては、今後人口減少や急激な高齢化が進み、それに伴う生活利便性の低下など課題が顕在化することが考えられ、そのことにより、空き家の急増につながる恐れもあります。また高齢化が進むことで、地域活動の担い手不足など、持続可能な地域づくりを進める上での課題も想定され、居住者の世代更新を図るなどの対応が必要です。

■持ち家・民営借家別の世帯主年齢別割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査

■持ち家の家族型別世帯割合（%）



資料：平成30年住宅・土地統計調査

（4）新たな住まいづくりの視点

新型コロナウイルス感染症が、令和 2 年（2020 年）に国内において感染拡大したことにより、企業等では在宅勤務やテレワークを導入し、また大学などではオンライン講義を実施するなど、働き方やライフスタイルが見直され、暮らしに変化が生じてきました。これを契機として、住まいについても、これまでの住む機能に加え、働く場や学ぶ場としての機能も求められるようになると、今後はその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改めて顕在化し、テレワーク需要も高まったことにより、これまでの都市における働き方や住まい方を見直すきっかけともなり、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ものと考えられ、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きました。

本市の住生活をめぐる現状や課題を踏まえ、今後の住宅政策の展開に向けた「基本理念」「基本目標」「施策の方向性（基本方針）」を次のとおり定めます。

１．基本理念

多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい

本市には、「杜の都」をまちづくりの理念として培ってきた豊かな自然環境と都市機能が調和した住みよい環境が形成されています。また、平成 23 年（2011 年）の東日本大震災時には、多くの市民等の絆と支え合いの力が復興の推進力となったように、一人ひとりの行動の積み重ねによる共生の礎が築かれてきました。

一方で、少子高齢化の進展や単身世帯の増加に加え、共働き世帯、ひとり親世帯の増加など、居住者の状況は変化しています。そのため、年齢や家族構成、働き方、価値観などによる多様な暮らし方が考えられ、また今後の個人や地域を取り巻く環境の変化による新たな暮らしのニーズに、着実かつ柔軟に対応していくことが求められます。

今後 10 年の住宅政策においては、「仙台市基本計画」のまちづくりの理念と目指す都市の姿の考え方のもと、一人ひとりの個性を尊重しながら、これまで築き上げ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。そして多世代、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、これまで継承されてきた住宅ストックや住環境をさらに向上させ、「杜の都」の理念を引き継ぎながら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します。

今後 10 年間の住宅政策の目指すテーマ

誰もが安心して暮らすことができるまちづくり

仙台市基本計画　計画期間：令和 3 年度（2021 年度）～令和 12 年度（2030 年度）

【まちづくりの理念】　挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City”SENDAI ～

・連綿と受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤に、世界からも選ばれるまちを目指し、仙台が持つ都市個性の深化と掛け合わせを通じて、「杜の都」を新しいステージに押し上げるという想いを込め、「挑戦を続ける、新たな杜の都へ」を掲げます。

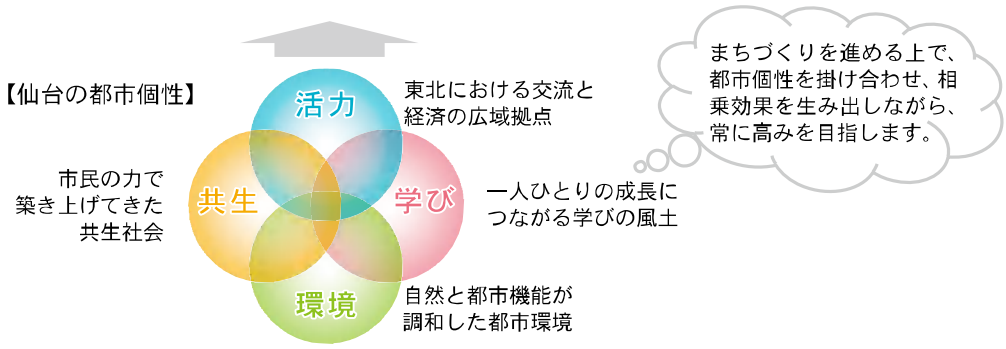
・副題の「“The Greenest City”SENDAI」は、「杜の都」と親和性のある「Green」という言葉に、目指す都市の姿に関連する多様な意味を持たせるとともに、世界を見据えて常に高みを目指していくまちづくりの方向性を示しています。

【目指す都市の姿】

・これまで培ってきた仙台の都市個性「環境」「共生」「学び」「活力」を見つめ直し、それぞれを深化させた、以下の 4 つの「目指す都市の姿」を掲げます。

・4つの「目指す都市の姿」と、それぞれの「Green」という言葉の意味を重ね、目指す都市の姿を実現することで、「The Greenest City」に近づく、との想いを込めています。

自　然 (Green⇒Nature) 杜の恵みと 共に暮らすまちへ	心地よさ (Green⇒Comfort) 多様性が社会を動かす 共生のまちへ	成　長 (Green⇒Growth) 学びと実践の機会が あふれるまちへ	進　め! (Green⇒Green Light) 創造性と可能性が 開くまちへ
●豊かな自然と市民の暮らし・都市機能が調和した、風格を備え、住みよさを実感できるまち ●災害対応力を備え、国内外の防災力の向上に貢献できるまち	●心と命を守る支えあいのもと、多様性が尊重され、誰もが安心して暮らすことができるまち ●一人ひとりが持つ多様な価値観・経験を社会全体の力に変えるまち	●子どもたちが健やかに育ち、学ぶ喜びを実感できるまち ●すべての人に成長の機会があふれ、東北や世界の未来にも貢献する人材を次々と輩出するまち	●創造性が開かれ、地域経済の活性化・社会課題解決・東北の活力につながるまち ●グローバルな経済活動や多彩な交流が生まれるまち



2．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を実現するためには、安全性や居住性などの住宅性能が確保された住宅をつくることが大事であり、また、良質で適正な維持管理等がなされた住宅は、資産として市場で適切に評価され循環することで、次世代にわたり長く住み続けられることが期待されます。

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って、住宅や住環境に求めるニーズはさまざまです。戸建て又は共同住宅、持ち家又は借家、借家の幅広い家賃設定など、多様な住まいの選択肢があり、生活に関連するサポートが充実することで、さまざまな居住ニーズへの対応や住宅確保要配慮者等の居住の安定が図られることが期待されます。

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

居住者の暮らしの向上や、住宅ストックが長く活用されるためには、安心で良好な住環境を形成していくことも重要であり、そのためには住民同士の支え合いや地域コミュニティの力が必要となります。地域ごとに抱える課題はさまざまであり、住民や民間事業者、NPO等の多様な主体が積極的に協働し、市は協力しながら個々の地域特性に応じたまちづくりを進めることが、より住環境の向上につながると期待されます。

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

住生活をめぐる課題は、各視点のみで解決されるものではなく、3 つの視点から相互に関連しながら施策に取り組むことで、3 つの基本目標の達成を目指します

3．施策の方向性（基本方針）

3 つの基本目標を実現するため、8 つの施策の方向性（基本方針）を位置づけ、施策を展開します。

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

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

近年、地震の他、風水害や土砂災害なども頻発化しており、住まいの安全性の確保がますます重要となっています。居住する地域の災害リスクの情報提供など、住まいの防災対策の必要性についての普及・啓発を進めます。

また、生活基盤を支える空間である住宅について、居住者の健康や生命、財産を守る安全性や、心身の状況変化に対応し、快適かつ安心な生活を送るためのバリアフリー性、住宅による環境負荷を低減し、健康な暮らしを支える省エネルギー性などの住宅性能の向上を図ります。

施策の方向性(2)　住宅の適正な維持管理・更新の促進

居住、又は所有する住宅について、良好な状態を維持できるよう日常的な点検や補修を行い、またライフステージの節目など居住者の状況の変化に応じたリフォームを行うなど、将来にわたり長く住み続けられる住宅として、適正な維持管理・更新を促進します。

特に分譲マンションについては、維持管理等が適切に行われずに老朽化した場合、その規模がゆえに周辺の住環境への影響が大きいことから、管理組合が主体となって適切な維持管理を進められるよう支援します。

施策の方向性(3)　既存住宅活用型市場の活性化

適正に管理されている良質な住宅ストックが、市場において適切に評価され円滑に流通されるよう、空き家や将来誰も住まなくなるおそれのある住宅の所有者等に対し、住宅活用に関する情報提供や相談体制の充実を図るなど、市場への供給を促進します。

既存住宅が、若い世代を中心とした消費者のニーズに結びつき、安心して取得することができるよう、取得等に関する支援や、品質や性能等に対する不安を払拭する制度等のわかりやすい情報提供や普及に努め、既存住宅の活用を推進します。

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

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

低所得者、高齢者、障害者、子育て世帯、被災者等で住宅の確保に配慮を要する方の居住の安定を図るため、市営住宅の計画的な更新や適正な入居管理を行うだけなく、民間賃貸住宅も活用した入居支援の充実を図ります。

住宅の確保が困難な方が抱える課題や事情はさまざまであり、民間賃貸住宅への入居に際して、家賃滞納や緊急時対応の不安などの理由から入居を拒まれるケースもあることから、行政や不動産団体、福祉団体、居住支援法人などの関係者で連携した居住支援を推進します。

施策の方向性(5)　若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

少子高齢化が進行する中で、地域の持続性を支えていくためには、将来を担う若者や子育て世帯が安心して住み続けることのできる暮らしの基盤が必要であり、居住ニーズに対応した住まいを確保することができ、かつ安心して子育てしやすい住環境の形成を推進します。

特に共働き世帯やひとり親世帯は増加傾向であり、仕事と子育ての両立など、ライフスタイルや働き方に応じた住まい方が可能となるよう、住まいに対するニーズや課題を適切に把握しながら、円滑な住み替え等を支援します。

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

高齢者等が心身の状態の変化やライフスタイルに応じて適切な住まいを選ぶことができるよう、民間賃貸住宅を中心とした住み替え先の充実や、また住み慣れた地域において安心して居住できる環境の整備を推進します。

また、高齢期の居住の安定が確保され、生涯にわたり安心して暮らすことができる社会の実現に向けて、「仙台市高齢者居住安定確保計画」を策定し、住宅分野と福祉分野が連携する住まい及び住環境の方針を示すことにより、高齢者の住まい対策を総合的に推進します。

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

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

居住する地域において安全に安心して快適な生活を送ることができるよう、地域の安全性の確保や防災力を図る活動の支援、周辺景観と調和した緑豊かな街並みづくり、空き家対策や生活利便性の向上など、暮らしやすい住環境の形成を推進します。

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

高齢者や障害者、子育て世帯等に対する日常生活の支援や災害時の援護など、地域住民の支え合い活動やコミュニティ形成に向けた取り組みを支援し、地域が抱える課題の解決や暮らしの向上を図ります。

少子高齢化の進展の違いや、周辺環境の違いなど地域が置かれている状況はさまざまであり、それぞれの地域の実情を踏まえながら、地域における主体的な活動を支援するとともに、事業者やＮＰＯ法人など多様な主体の参画や連携を推進し、新たな技術なども取り入れながら、住生活をめぐる課題に取り組みます。

施策の展開

施策の方向性ごとに推進施策を展開し、特に計画期間中に重点的に実施していくものについては、「重点的な取り組み」として位置づけます。また、成果指標を設定し、着実な施策の遂行と進捗管理を行います。

■施策体系

基本理念　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

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

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

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

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

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

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

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
【(一部)仙台市高齢者居住安定確保計画】

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

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

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

■持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals：SDGs）との関連について

持続可能な開発目標（SDGs）とは、平成 27 年（2015 年）の国連サミットで採択され、「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」にて記載された令和 12 年（2030 年）までの持続可能な開発目標です。持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現するための 17 のゴール、169 のターゲットを定めています。

本計画に掲げる住宅施策を推進することで SDGs の達成に貢献していくため、各施策の方向性に関連する主なゴールを示します。

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

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

地震や風水害などの災害から市民の生命と財産を守り、住宅の安全性の向上を推進するため、住宅の耐震化等の支援を行います。

また、市民等が自ら安全で安心な住まいづくりを進めることができるよう、災害リスク等の情報発信など防災意識の向上や住まいの防災対策の普及啓発に取り組みます。

住まいの環境負荷の低減

脱炭素社会の構築に向け、断熱化や省エネルギー機器の導入による、エネルギー性能の高い住宅の普及を促進し、環境負荷の低減を図るとともに、健康で快適な暮らしの実現を図ります。

バリアフリー化の促進

高齢者や障害者等が、身体や生活の状況に合った快適な暮らしを送ることができるよう、また、将来の身体の変化にも対応し長く住み続けられるよう、住宅のバリアフリー化を促進します。

また、本市の借家は持ち家に比べるとまだバリアフリー性能を持った住宅は少ない状況にあり、今後、ひとり暮らしの高齢者の増加が想定されることも踏まえ、借家についてもバリアフリー化促進に向けた検討を行います。

【重点的な取り組み】

住宅の耐震化促進

「仙台市耐震改修促進計画」に基づき、戸建木造住宅、分譲マンション等の耐震化を促進します。

各種ハザードマップ等による情報提供

水害・土砂災害、地震など各種災害時の、お住まいの地域の危険性を事前に把握できるよう、各種ハザードマップ等による情報提供を行います。

マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣

分譲マンションの防災活動を促進するため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等に対して専門家を派遣し、助言や情報提供を行います。

仙台市ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）普及促進補助金 新規

ZEHに設置される機器に対し、費用の一部を補助します。

仙台市熱エネルギー有効活用支援補助金

窓断熱改修工事又は熱エネルギーを有効活用する機器導入に対し、費用の一部を補助します。

省エネ住宅の普及促進

住宅の省エネ性能の向上を図るため、建築物省エネ法における住宅の省エネ基準の適合を推進する他、ZEHや省エネリフォーム工事に関する補助制度や、減税制度等の情報提供などにより、快適で省エネルギー性能の高い住宅の普及啓発を行います。

長期優良住宅建築等計画の認定

躯体の劣化対策、耐震性、維持管理･更新の容易性、省エネルギー性などの性能を有する、長期間にわたり良好な状態で使用可能な措置が講じられた長期優良住宅を認定します。

バリアフリー住宅の普及促進

身体の状態が変化しても、住み慣れた住まいで安心して住み続けられるよう、将来に備えた住まいのバリアフリー化の普及啓発を行います。

【その他の関連施策】

- 雨水流出対策の促進
- 住宅用火災警報器の普及促進
- シックハウス対策の普及促進
- 吹付アスベストの除去促進
- せんだい E-Action 推進事業（省エネ・創エネ・蓄エネの普及促進）
- 低炭素建築物の認定
- 住宅建設資材のリサイクル促進

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(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

将来に渡り長く住み続け、また次世代に資産として引き継がれる良質なストックとして有効活用されるよう、住宅所有者の適正な維持管理や質の高いストックへの更新を促進するため、バリアフリーリフォームや省エネリフォームなど各リフォーム工事に関する支援制度等の情報提供等を行うほか、住宅履歴情報（工事の記録）の蓄積・活用の有効性についても普及促進を図るなど、日常的な維持管理に対する意識が高められるよう啓発を行います。

マンション等共同住宅の維持管理等の促進

分譲マンションの管理組合に対し、管理規約の作成や適切な長期修繕計画の策定、修繕積立金の確保などマンションの適正な維持に必要な活動が円滑に進められるよう、管理組合の状況に応じた支援や指導等を行います。

また民間賃貸の共同住宅についても、所有者に対して状況に応じた情報提供や住宅履歴情報の蓄積・活用の普及促進を行うなど、適正な維持管理を促進します。

【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

住宅リフォーム工事に関する補助制度や減税制度、事業者団体等の情報提供を行います。

長期優良住宅建築等計画の認定【再掲】

躯体の劣化対策、耐震性、維持管理･更新の容易性、省エネルギー性などの性能を有する、長期間にわたり良好な状態で使用可能な措置が講じられた長期優良住宅を認定します。

分譲マンションの管理計画の認定 新規

「マンションの管理の適正化に関する法律（以下、マンション管理適正化法）」の令和２年６月改正により「管理計画認定制度」が創設されたことを受け、市がマンション管理適正化推進計画を作成し、その計画に基づき適切な管理計画を有する分譲マンションを認定します。

分譲マンション管理適正化に向けた指導・助言 新規

改正マンション管理適正化法に基づき、管理が適正になされていない分譲マンションに対して、管理の適正化に向けた指導・助言を行うほか、指導・助言を受けても改善が図られない場合には勧告を行います。

分譲マンションの管理組合活動の支援 強化・拡充

管理組合運営の改善や維持向上に取り組む管理組合に相談員を派遣し、個々の状況に応じた助言や情報提供を行うとともに、マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎと連携し、マンション管理に関する情報提供を行います。

【その他の関連施策】

- 戸建住宅の維持管理に関する啓発
- 分譲マンションの維持管理等に関する啓発
- マンション管理相談事業
- マンション管理支援ネットワークせんだいみやぎ事業
- 共同住宅の定期調査・検査の促進

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(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

ライフスタイルやライフステージに合わせて、個々に適した住宅を選択し住み替えることができるよう、特に既存住宅を中心とした流通環境の向上を図ります。良質な住宅ストックが、相続や転居をきっかけとして住む人がいなく管理されなくなり、流通されにくい不動産とならないよう、所有者に対して適切な管理や活用に関する相談対応や啓発を行い、市場への供給を促進します。

特に戸建住宅が多く供給されている郊外居住区域において、居住者の世代更新を図り、住宅ストックを長く活用していくため、若い世代を中心とした居住ニーズや課題を把握して住み替えを促し、既存住宅が循環される環境づくりを進めます。

資産価値の適正評価

既存住宅の見えない瑕疵に対する消費者の不安に対し、安心して取得することができるよう、住宅性能に関する情報提供制度などについて、普及・定着を図り、また不動産事業者や所有者に対し活用を推進することで、既存住宅の資産価値の向上と円滑な市場循環を促進します。

また分譲マンションについては、新たに創設された「管理計画認定制度」の活用により、既存マンションが適切な管理がなされることで資産価値が適正に評価されるよう、制度の周知や管理組合の活動支援策などの検討を行います。

【重点的な取り組み】

住まいの活用相談

不動産・法務・建築の専門団体と連携して住宅活用相談窓口を設置し、将来使われなくなる又は既に使われていない住宅の活用について、相談内容に応じて、関係する専門団体の窓口を紹介します。

子育て世帯等の既存住宅等への住み替え支援 新規

既存住宅が循環される環境づくりの推進に向けて、子育て世帯を中心とする若年世代を対象として、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

住宅性能表示制度の普及促進

住宅の耐震性、耐久性、省エネルギー性、バリアフリー性など最大 10 分野の性能について、国の第三者機関が客観的に評価する「住宅性能表示制度」の普及啓発を行い、良質な既存住宅の流通に向けた活用促進を図ります。

分譲マンションの管理計画の認定 新規【再掲】

市がマンション管理適正化推進計画を作成し、適切な管理計画を有する分譲マンションを認定します。

【その他の関連施策】

・住宅活用に関する情報提供
・住宅瑕疵担保責任保険の啓発
・建物状況調査（インスペクション）の活用促進

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

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

市営住宅は、他の公営住宅とともに住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯の居住の安定を図る役割を担っており、適正な管理運営を行うとともに、より居住の安定を図る必要がある世帯について円滑な入居を支援します。また入居者同士や地域住民の交流が促進されるよう、コミュニティ形成に配慮した空間づくりを進めます。

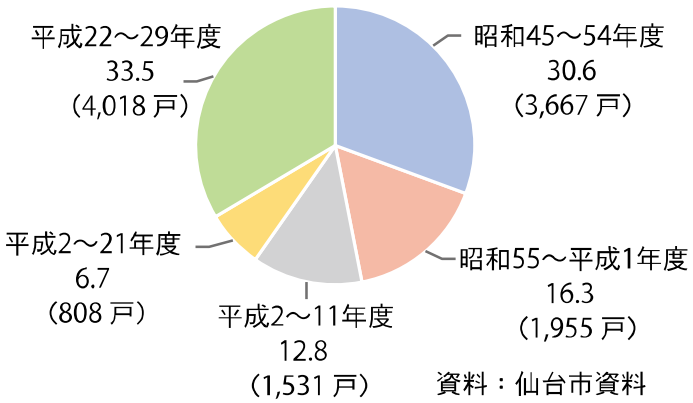
本市の市営住宅は築年数が 40 年以上の住戸が約 3 割を占めており、今後老朽化が進行することに加え、復興公営住宅の整備による住戸数の大幅な増加を踏まえた適正な戸数管理の実現に向け、ストックの長寿命化とともに、「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」に基づく、地域バランスを考慮した老朽市営住宅の建替え再整備に取り組みます。

民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

低所得者や高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方（住宅確保要配慮者）が、民間賃貸住宅において入居を拒まれないよう、円滑な入居に向けた取り組みを進めます。

円滑な入居に向けた支援にあたっては、入居中の対応も含め、住宅確保要配慮者が抱える個々の事情や背景に応じて、福祉分野の施策と連携し、不動産団体や居住支援法人など関係者とも相互に協力した居住支援体制を構築し、住宅確保要配慮者の居住の安定を図ります。

■市営住宅の竣工年度別住戸数と割合(%)



資料：仙台市資料

【重点的な取り組み】

鶴ケ谷第二市営住宅団地再整備事業

昭和 40 年代に建設され老朽化が進む鶴ケ谷第二市営住宅団地について、建替え再整備により居住環境を改善します。また合わせて、住棟の高層化等によって創出される有効活用地について、地域にふさわしい新たな土地利用を進めます。

住宅困窮者等への市営住宅入居支援

入居者の募集に際して、住宅に困窮する世帯や子育て世帯など、より居住の安定を図る必要がある世帯が入居しやすくなるよう、住宅困窮度を的確に反映するポイント方式の導入や、ひとり親・子育て世帯等向けに優先的に入居できる制度の導入を推進します。

生活困窮者のための住まいの確保支援 強化・拡充

住まいを失った生活困窮者等に対して、一時的な宿泊場所を提供するとともに、安定した住まいの確保支援や地域の定着支援を行います。

生活保護受給者の住宅扶助費代理納付の推進 新規

生活保護受給者で家賃等の滞納がみられた場合などには、福祉事務所から直接貸主に家賃を支払う、代理納付を推進します。

関係団体との連携による入居支援体制の構築

宮城県居住支援協議会に設置している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において、関係団体等と連携して住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めます。

【その他の関連施策】

- 市営住宅の要支援高齢者・障害者向けの住戸の確保
- 市営住宅の優先入居・移転入居の推進
- 市営住宅の長寿命化改善の推進
- 市営住宅のバリアフリー化の推進
- 市営住宅のグループホーム事業への活用
- セーフティネット住宅登録制度
- 住宅確保要配慮者の円滑な住まいの確保に関する相談・情報発信
- 住居確保給付金事業

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

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

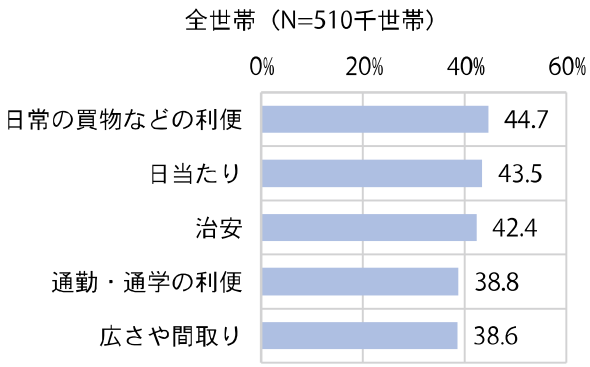
若年世帯や子育て世帯の住まいの選択においては、ライフステージの変化に合わせて必要な住宅の広さや部屋数であったり、親世帯との同居・近居、多様な働き方による職住近接や職育近接など、住環境に関して多様なニーズを持っていると考えられ、その居住ニーズに応じた住宅や希望の地域を選択することができるよう、既存住宅を中心として希望に沿った物件の選択肢の幅を広げ、円滑な住み替えを行うことができるようニーズや課題を踏まえた支援の検討を行います。

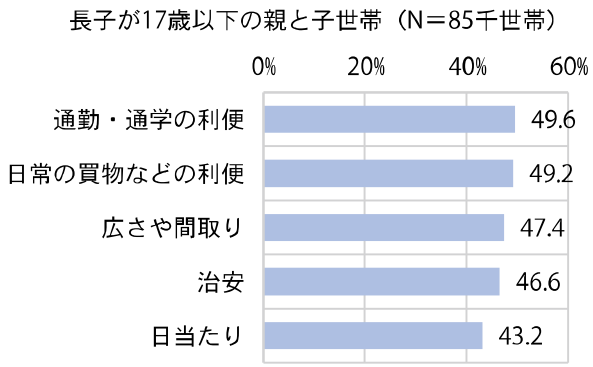
また、これまでの住宅では、食事、就寝、団らんといった「住む」機能が中心と考えられていましたが、今後は、多様な住まい方として「働く」や「学ぶ」機能も住宅の中で行われることも視野に、住宅の供給において空間や性能などで必要な機能面の見直しも考慮した施策の検討を行います。

子育て世帯の安心居住の推進

共働き世帯やひとり親世帯の増加に伴い、個々の事情やニーズに合わせたサービスなど、働きながら安心して子どもを産み育てやすい環境づくりを進めるため、子どもや子育て家庭が身近な地域においてサービスを利用し、必要な支援を受けることができるよう、地域の子育て機能の充実を推進します。

■住宅又は住環境について重要と思うもの





資料：平成30年住生活総合調査（仙台市）

【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 新規【再掲】

子育て世帯を中心とする若年世代の多様な居住ニーズに対応するため、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

のびすく（子育てふれあいプラザ等）運営

のびすく（子育てふれあいプラザ等）において、乳幼児親子の交流の場の提供、乳幼児の一時預かり、子育てに関する相談支援や情報の収集及び提供等を行うことにより、子育てに対する不安や負担の軽減を図ります。

子育て家庭の支援の推進

健全な遊びを通して子どもの健康を増進し、情操を豊かにすることを目的とした施設として、児童クラブの開設や自由来館児童の受入れのほか、地域に根差した子育て支援施設として、乳幼児親子の交流や子育て相談、幼児クラブの開設、子育てサークル等の育成等により、子育て家庭への支援の充実を図ります。

子どもの居場所づくり支援事業

生活困窮世帯やさまざまな困難を抱える子どもたちが安心して過ごせる居場所づくりを通し、適切な生活習慣を習得し、健全に成長することができるとともに、身近な支援者を得ることができる仕組みと場づくりを進めます。

住生活に関するわかりやすい情報発信 強化・拡充

新たに住まいを探す方や暮らしに課題を抱える方、支援制度等を知りたい方などが、目的に応じて適切な情報を取得しやすいよう、わかりやすい情報発信を行います。

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 強化・拡充

若年・子育て世帯のライフスタイルや働き方などによる居住ニーズの変化に柔軟に応じた、市営住宅の入居管理を行います。

【その他の関連施策】

- 幼稚園地域子育て支援事業
- 保育所等地域子育て支援事業
- 小地域福祉ネットワーク活動の推進
- 関係団体との連携による入居支援体制の構築【再掲】

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

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【仙台市高齢者居住安定確保計画】

＜推進施策＞

高齢者等の住まいの選択肢の充実

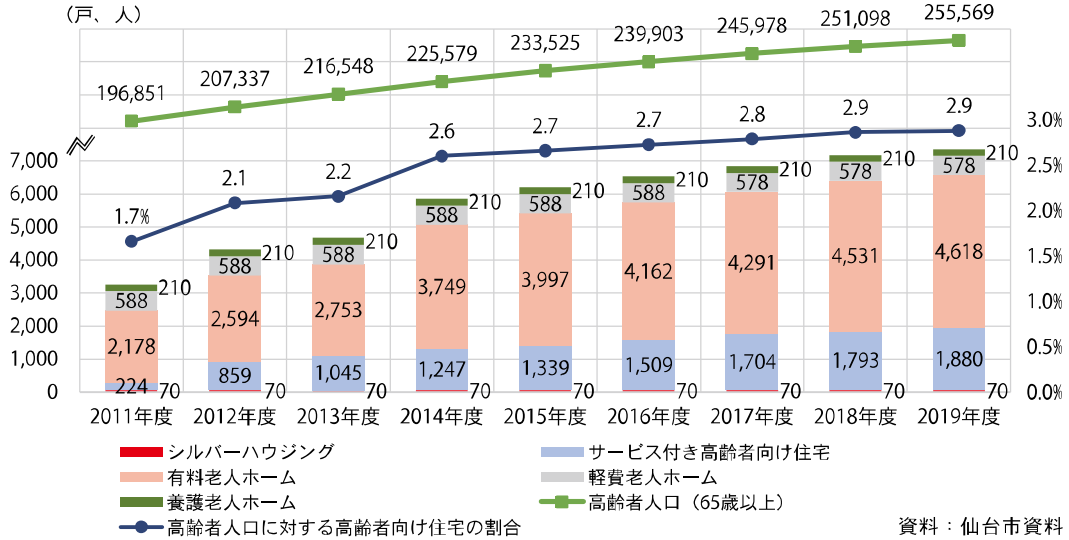
健康状態や生活状態など高齢者等のそれぞれの状況やニーズに合った住宅及び住環境で暮らすことができるよう、高齢者等自身やその家族が、身体状況の変化に応じて、サービス付き高齢者向け住宅や市営住宅等の賃貸住宅や、介護保険施設など、安心して居住できる住まいを選択しやすい環境をつくり、また円滑な住み替えに向けた支援を行います。

現在の住まいから住み替える場合には、住み慣れた地域や、医療機関や生活利便施設等の利用環境が整っている地域など、希望の地域において、心身や経済状況に応じた住宅の選択肢が充実していることが大事であり、民間賃貸住宅の空き室を活用したサービス付き高齢者向け住宅など、さまざまな選択肢の住まいの供給を推進します。また、高齢者等が自身の状況に応じて住まいを選ぶことができるよう、目的に応じ必要とする情報を取得しやすい、情報発信の工夫にも取り組みます。

高齢者世帯等の安心居住の推進

高齢者等が健康で安全に住み続けるため、バリアフリー性能や断熱性能の整った住宅への改修支援等を行うとともに、住み慣れた地域又は住み替えた先において、安心して暮らすことができるよう、個々の事情に応じた高齢者向けサービスの利用の他、地域社会とつながり、コミュニティの一員として地域活動に参加することができるよう、地域の見守りや支え合い活動を推進します。

■市内における高齢者向け住宅数



資料：仙台市資料

【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 強化・拡充

バリアフリー構造で、状況把握サービスや生活相談サービス等を提供するサービス付き高齢者向け住宅の登録を進め、定期報告や立入検査により指導監督を行い、管理の適正化を図ります。また、過度なサービスは不要で自立した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、より低廉なサービス付き高齢者向け住宅の供給を図るため、民間賃貸住宅の空き室活用を視野に、登録基準を緩和します。

高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進

生活の状況等に合わせた快適な暮らしを送ることができるよう、要介護等高齢者や重度障害者の方が、居室、トイレ、浴室、廊下などのバリアフリー改修を行う費用の一部を助成します。

地域包括ケアシステムの推進 強化・拡充

健康寿命の延伸や共に支え合い安心して暮らし続けるための施策等を通して、より強固な地域包括ケアシステムの構築を目指します。

多様な生活支援サービスの提供

在宅生活を続ける上で、高齢者や家族が、日常生活におけるさまざまな困りごとに対応できるよう、生活を支援する多様なサービスを提供するとともに、相談、支援体制を整えます。

小地域福祉ネットワーク活動の推進

高齢者、障害者、子育て家庭等、誰もが住み慣れた地域で自立して安心した生活が送れるように、地区社会福祉協議会を実施主体として、町内会や民生委員児童委員、ボランティア団体等の福祉団体と連携しながら実施する見守りやサロン活動等を助成し、地域における支え合い・助け合い活動を推進します。

関係団体との連携による入居支援体制の構築【再掲】

宮城県居住支援協議会に仙台市ワーキンググループを設置し、関係団体等と連携して住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めます。

住生活に関するわかりやすい情報発信 強化・拡充【再掲】

新たに住まいを探す方や暮らしに課題を抱える方、住み替えに合わせてお住まいの住宅を売却等したい方などが、目的に応じて適切な情報を取得しやすいよう、わかりやすい情報発信を行います。

【その他の関連施策】

- 高齢者向け優良賃貸住宅の提供
- 終身建物賃貸借制度
- セーフティネット住宅登録制度【再掲】
- コミュニティソーシャルワーカー（CSW）配置事業
- 民間事業者との相互協力による高齢者等見守り活動の推進
- 高齢者等の買物支援の推進
- 災害弱者に対する安全対策等の促進

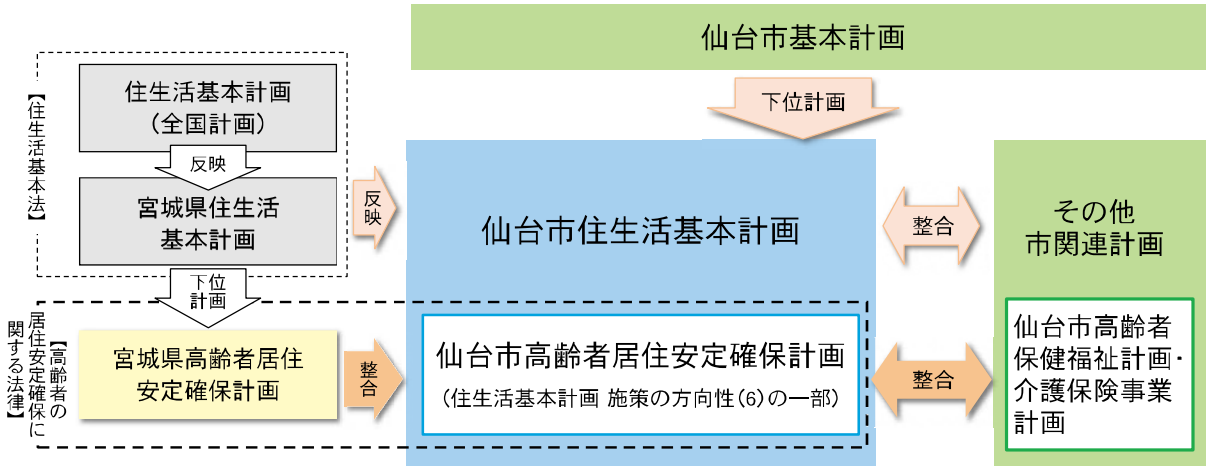
基本目標２　誰もが安心して暮らすことができる多様な住まい・住まい方の実現

仙台市高齢者居住安定確保計画について

【計画の位置づけ】

施策の方向性（6）（P34 ～ 37）の高齢者の居住の安定確保に関する施策については、「仙台市住生活基本計画」の一部であるとともに、住宅部局と福祉部局が連携し、総合的かつ計画的に推進することを目的に、「高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下、「高齢者住まい法」という。）」第 4 条の 2 第 1 項に基づく「仙台市高齢者居住安定確保計画」として位置づけるものです。

本計画に基づき、宮城県高齢者居住安定確保計画や仙台市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画と調和を図りながら、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推進します。



【計画期間】

令和 3 年度（2021 年度）から令和 12 年度（2030 年度）の 10 年間とします。

【高齢者向け住まい・施設の供給目標について】

施策の方向性（6）の成果指標である、「高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合」を、高齢者向け住まい・施設の供給目標とします。

【サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和について】

市内の民間賃貸住宅は 25 ㎡未満の物件が多いことや、サービス付き高齢者向け住宅における職員（サービス提供者）の確保が課題となっている状況を踏まえ、民間賃貸住宅の空き室活用や事業者の人件費負担軽減によって、低廉なサービス付き高齢者向け住宅が供給され、自立した高齢者の住まいの選択肢が広がるよう、登録基準（高齢者住まい法第 7 条）のうち、「規模」と、「状況把握サービス及び生活相談サービス」を以下のとおり緩和します。

◆規模に関する基準（各居住部分の床面積）

既存の建物を活用する場合に限り、25 ㎡以上　→　20 ㎡以上

☆居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合については緩和しない。

◆状況把握サービス及び生活相談サービスの基準

①常駐の緩和

各居住部分に入居者の心身の状況に応じて通報する装置を設置し、適切に状況把握サービスを提供する場合は、常駐しなくても可とする※1。ただし、常駐しない場合において、入居者から居住部分への訪問を希望する申出があったときは、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（平成 23 年厚生労働省・国土交通省令第 2 号。以下、「共同省令」という。）第 11 条第 1 項第 2 号に規定する方法を当該居住部分への訪問とすること※2。

※1 入居者からの緊急通報に対し、迅速かつ適切に対応できる体制を整備する場合に、サービス提供者の常駐義務を緩和するもの。

※2 常駐していなくても、資格者が「各居住部分への訪問その他適切な方法」により、毎日一回以上、状況把握サービスの提供が必要となるが、入居者からの訪問希望があれば、「各居住部分への訪問その他適切な方法」については「訪問」としなければならない。

②資格の緩和

共同省令第 11 条に定める資格等を有しない場合であっても、次のいずれかに該当し、入居者への適切なサービス提供を行うことができると認められる者も可とする。

・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

【終身建物賃貸借制度の認可基準の緩和について】

終身建物賃貸借制度の普及促進を図るため、サービス付き高齢者向け住宅の「各住戸部分の面積」の登録基準の緩和に併せて、認可基準（高齢者住まい法第 54 条）のうち「規模」を以下のとおり緩和します。

◆規模に関する基準（各戸の床面積）

既存の建物を活用する場合に限り、25 ㎡以上　→　20 ㎡以上

☆居間、食堂、台所その他の住宅の部分が高齢者が共同して利用するため十分な面積を有する場合については緩和しない。

☆居間、食堂、台所その他の居住の用に供する部分を賃借人が共同して利用する場合（シェアハウス等）については緩和しない。

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

安心して居住することができる住環境を形成するため、地域で取り組む防災活動への支援や、地震時における通学路等の安全確保など、地域の安全性や防災性の向上を図ります。

また、医療や福祉、商業、子育て支援、交通等地域事情に応じた機能の誘導により、多様な働き方による新たな需要への対応も可能な住環境の形成や、日常生活の利便性の向上を図ります。

住宅地の景観形成・緑化推進

暮らしに身近で豊かな自然環境を活かし、また保全していくため、市民協働による緑化活動の支援や、地域特性に応じた魅力的な景観形成を推進し、「杜の都」の名にふさわしい良好な住環境を形成します。

空き家対策の推進

周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念される管理の行き届かない空き家等については解消を促進します。空き家等には状態の良好なものもあれば、老朽化し市場での流通が困難なものもあり、個々の状態に応じた対策を推進することで、管理不全な空き家の発生を抑制します。

また、空き家を含む既存住宅の利活用に関する相談体制の充実を図り、売買や賃貸化など流通を促進することで、空き家等の増加を抑制します。

【重点的な取り組み】

地域の防災活動の推進

地域の防災活動を支援するため、各種ハザードマップ等の防災情報について、本市ホームページ等により情報提供を行うほか、防災意識の普及啓発を図る各種イベントを開催します。また、地域防災力強化のため、仙台市地域防災リーダー（SBL）を養成し、継続的に支援を行うことで、SBL個人の資質向上と地域との連携強化を図ります。

危険なブロック塀等の除却促進

地震時におけるブロック塀の倒壊による人身事故を無くすため、公道等に面するブロック塀のうち、特に危険と認められるブロック塀等の除却にかかる費用の一部を補助します。

地域の生活利便性を図る施設の確保

暮らしを支える都市機能の改善・維持を図るため、福祉・子育てなど暮らしに必要な機能を確保できるよう、都市計画の見直しなどを検討します。

良好な住環境形成の推進

地区の特性に応じた建築物や敷地のルールを定めた地区計画を策定することにより良好な市街地環境の形成を図りつつ、地域の実情に応じた地区計画の見直しなどを検討します。

地域と調和した景観形成の誘導

「杜の都の風土を育む景観条例」や「広瀬川の清流を守る条例」等に基づき、地域特性に応じた建築物や工作物の規制や誘導及び緑化を図り、良好な景観を形成します。

住宅地の緑化推進

民有地等において、生垣づくりや記念樹などの交付により緑化を推進します。

地域における緑化活動の推進

町内会等地域の団体が公有地等で行う、花壇づくりや緑化木植栽等の緑化活動に対し、費用の一部を助成します。

管理不十分な空き家等対策の促進

「仙台市空家等対策計画」に基づき、管理不十分な空き家等について、所有者に対して自主的な改善を促すとともに、空き家を放置しておくことの危険性など空き家に関する啓発の実施や、相談体制の充実により適切な管理を促進します。

住まいの活用相談【再掲】

不動産・法務・建築の専門団体と連携して住宅活用相談窓口を設置し、将来使われなくなる、又は既に使われていない住宅の活用について、相談内容に応じて、関係する専門団体の窓口を紹介します。

【その他の関連施策】

- 地域の防災拠点の整備促進
- 災害時要援護者の支援
- 通学路等の安全確保
- 防災安全パトロールの充実
- 宅地耐震化の推進
- 地域の防犯対策の普及促進
- 訪問販売等のトラブル対策等の普及促進
- 土地区画整理事業
- 優良建築物等整備事業
- 狭あい道路の拡幅促進
- 住宅活用に関する情報提供【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(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

少子高齢化の進展や単身世帯の増加等による、地域のつながりの希薄化、孤立化などの懸念に対し、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らすことができるよう、子育て世帯を中心とした若年世代の住み替えによる地域の多世代居住の促進を図るとともに、住民を中心とした地域に関わるさまざまな主体が連携・協力して、地域課題の解決や、暮らしの向上に向けて取り組む活動を支援します。

地域特性に応じたまちづくりの支援

住宅地の立地や成り立ちなど、地域の置かれている条件はさまざまであり、抱えている課題も多様であることから、それぞれの地域に合ったまちづくりを進めるため、地域の主体的な活動に対する支援や専門家を派遣するなど、地域の事情に応じた支援を行います。

住生活の向上に資する住生活産業の促進

住宅の新築やリフォーム、流通、管理などの住宅産業に加え、生活支援サービスや医療・福祉、防犯サービスなど、住生活にかかわり、さまざまな課題やニーズに応える住生活産業についても、社会情勢等の変化に柔軟に対応しながら、事業者等と連携・協力し、市民の快適な暮らしの実現を図ります。

【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 新規 【再掲】

地域の多世代居住の促進に向けて、子育て世帯を中心とする若年世代を対象として、既存の戸建住宅等への住み替えを促進する方策について検討します。

マンション防災マニュアル作成支援専門家派遣【再掲】

分譲マンションの防災活動を促進するため、防災マニュアル作成に取り組む管理組合等に対して専門家を派遣し、助言や情報提供を行います。

小地域福祉ネットワーク活動の推進【再掲】

高齢者、障害者、子育て家庭等、誰もが住み慣れた地域で自立して安心した生活が送れるように、地区社会福祉協議会を実施主体として、町内会や民生委員児童委員、ボランティア団体等の福祉団体と連携しながら実施する見守りやサロン活動等を助成し、地域における支え合い・助け合い活動を推進します。

災害時要援護者への支援

災害時に地域の支援を必要とする方について、「災害時要援護者情報登録制度」による、要援護者からの避難支援希望の申し出により情報を把握し、町内会等の地域団体に提供することで、地域における支援体制づくりの取り組みを推進します。

地域づくりパートナーサポート事業 新規

地域コミュニティの中核を担う町内会の支援拡充を図るとともに、地域団体やNPO、事業者など多様な主体が地域の実情に応じて協働して行う取り組みを推進します。また、各種助成制度や事業を通じ、協働の理解促進、交流や情報発信の支援などに取り組みます。

まちづくり支援専門家派遣事業

市民が主体的に取り組む良好な生活環境や街並みの形成、地域の活性化などのまちづくり活動に対し、地域からの要請を受けて「まちづくり専門家」を派遣し、まちづくりに関するアドバイスやまちづくり計画策定を支援します。

みんなで育てる地域交通乗り乗り事業

公共交通のサービスレベルが低い地域等において、町内会や商店会など地域の方が主体となり、乗合タクシーの運行など地域の足の確保に向けた取り組みに対し、技術的・財政的支援を行います。

【その他の関連施策】

- 民生委員児童委員制度
- コミュニティソーシャルワーカー（CSW）配置事業【再掲】
- 民間事業者との相互協力による高齢者等見守り活動の推進【再掲】
- 地域包括ケアシステムの推進【再掲】
- 空き店舗等の利活用の促進
- 高齢者等の買物支援の推進【再掲】
- まち再生・まち育て活動支援事業（エリアマネジメント活動支援等）
- スマートシティの取り組みの推進
- クロス・センダイ・ラボによる公民連携の推進

成果指標

各施策の達成状況を把握するため、施策の方向性ごとに成果指標と数値目標を設定します。

令和 7 年度（2025 年度）に中間進捗状況、計画期間終了年度の令和 12 年度（2030 年度）に達成状況を確認します。確認の際は、成果指標による定量的な評価に限らず、社会経済情勢等の変化に応じた幅広い視点から検証を行います。

施策の方向性	指標の内	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 ※住宅・土地統計調査（総務省）	96% (H30 年)	耐震性能を有しない住宅の概ね解消
(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 ※(総管理組合数―長期修繕計画について有りと回答した管理組合数）／総管理組合数 ※仙台市資料	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 ※中古住宅を購入した戸数／住宅の購入・新築・建替え等を実施した戸数 ※住宅・土地統計調査（総務省）	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 ※入居戸数／管理戸数 ※仙台市資料	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 ※居住環境の要素として「子どもの遊び場、子育て支援サービス」に満足又はまあ満足と回答した世帯数／親と子世帯総数 ※住生活総合調査（国土交通省・仙台市）	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☆ ※高齢者向け住宅数／ 65 歳以上の人口数 ※仙台市資料	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 ※居住環境の要素として「まちなみ・景観」に満足又はまあ満足と回答した世帯数／総世帯数 ※住生活総合調査（国土交通省・仙台市）	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	「近隣の人やコミュニティとのかかわり」に対する満足度 ※居住環境の要素として「近隣の人やコミュニティとのかかわり」に満足又はまあ満足と回答した世帯数／総世帯数 ※住生活総合調査（国土交通省・仙台市）	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。

第５章

計画の推進に向けて

１．各主体の役割と連携

誰もが暮らしやすいまちを目指し、多様化するニーズや課題に対応しながら市民の住生活の向上を図るためには、市民、民間事業者、関係団体、仙台市の各主体が、本計画に掲げる基本理念や基本目標を共有し、それぞれの役割を果たしながら、連携・協力して取り組むことが重要であり、連携・協力のための体制をつくっていく必要があります。

市民
（住民、住宅の所有者等）

- 居住又は所有する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。
- 地域社会の一員として、コミュニティ形成の担い手として地域活動等に参加し、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

- 住宅関連の事業者については、住宅供給や流通の主要な担い手として、住宅品質や性能を確保しつつ、居住者のニーズや環境などに配慮することが求められます。
- 福祉関係の事業者については、高齢者や子育て世帯、住宅確保要配慮者などが安心して居住できるよう、適切なサービスや情報を提供することが求められます。
- 専門性や技術力を活かして、行政と連携・協働し市民の多様な居住ニーズに対応していくことや新たなサービスや技術を展開していくことが期待されます。

関係団体等
（不動産団体、
マンション関係団体、
居住支援法人等、
住まいに関係する団体等）

- 専門的な知識や技術を活かし、さまざまな課題やニーズへの対応力を持った担い手として、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

- 本計画の周知を広く図りながら、住生活をめぐる現状や地域実情を踏まえた施策を展開します。
- 市営住宅の適切な供給・管理を行い、民間賃貸住宅市場と連携しながら、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、関係団体等の各主体がそれぞれの役割を果たすために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。

2．効果的な情報発信・普及啓発

施策を着実に推進していくためには、市民や民間事業者、関係団体等が、本市住宅政策に理解いただいた上で、各々の役割を果たしながら連携・協力することが重要であり、そのためには適切な情報提供が不可欠となります。

住生活は幅広い分野が関わるものであり、本人やその家族の状況、ライフステージなどによって抱える課題や背景が異なり、ニーズも多様化していることから、必要とされる情報が複数の分野にわたる場合もあります。特に課題が複雑化・細分化している場合には、必要な情報を探し出すことが難しい場合もあります。

社会情勢や住生活に関わる制度が変化し続ける中で、市民等が常に新しい情報を入手しやすい環境を整えるため、次に掲げる視点に配慮し、効果的な情報発信・普及啓発に努めます。

- 居住者や所有者、高齢者や若者などさまざまな立場やその状況に応じ、情報を探す側の視点を大事にした、情報発信方法の使い分けや、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。

3．持続可能なまちづくりの推進に向けて

将来にわたって市民の豊かな住生活を支えていくためには、中長期的な視点に立った持続可能なまちづくりを進めていく必要があります。

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変化と多様化など、住生活をめぐる状況は今後も変化し続けていくものと考えられ、それに伴い、課題や住まいに対する価値観も変わっていくことが予想されます。このような変化に応じていくためには、将来の人口や年齢構成の予測に基づいた地域ごとの課題を捉えつつ、また新たに発生するニーズや状況の変化に対応しながら、必要に応じ遅滞なく施策を見直し、民間活力の活用や新技術の導入なども検討しながら、柔軟に、かつ効果的な施策展開を図っていきます。

参考資料

策定経過

仙台市住生活基本計画検討委員会の開催

	開催年月日	議　　事
第　1　回 検討委員会	令和元年 11 月 12 日	「仙台市における住宅事情の現状と課題」 ・仙台市住生活基本計画の策定について ・現行計画の振り返り ・仙台市の住宅事情に係る現状と課題
第　2　回 検討委員会	令和２年１月 28 日	「課題の整理と施策の方向性について」 ・第１回検討委員会の補足説明について ・課題と重点的に取組むテーマについて
個別ヒアリング	令和２年４～６月	施策の方向性検討にあたっての意見
第　3　回 検討委員会	令和２年７月 22 日	「計画骨子案について」 ・策定スケジュールについて ・各視点において必要と思われる施策への意見について ・基本理念・基本目標・基本方針について ・施策体系について ・計画の構成について ・高齢者居住安定確保計画について
第　4　回 検討委員会	令和２年 10 月 23 日	「仙台市住生活基本計画中間案（素案）について」 ・中間案（素案）について ・具体的な施策について ・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和について ・成果指標について
第　5　回 検討委員会	令和２年 12 月１日	「仙台市住生活基本計画中間案について」 ・中間案について ・サービス付き高齢者向け住宅の登録基準の緩和について ・市民意見の募集について
第　6　回 検討委員会	令和３年３月 18 日	「仙台市住生活基本計画最終案について」 ・中間案に係るパブリックコメントの実施結果について ・仙台市住生活基本計画最終案について

仙台市住生活基本計画検討委員会　委員名簿

（敬称略、五十音順）

	氏　名	所属・役職名
委員長	福屋（ふくや）　粧子（しょうこ）	東北工業大学　建築学部　建築学科　准教授
副委員長	厳（やん）　爽（しゅあん）	宮城学院女子大学　生活科学部 生活文化デザイン学科　教授
委　員	井上（いのうえ）　健一（けんいち）	独立行政法人　住宅金融支援機構　東北支店 副支店長　地域連携部門長
委　員 （前　任）	小北（こきた）　真也（しんや）	独立行政法人　住宅金融支援機構　東北支店 副支店長　地域連携部門長
委　員	佐々木（ささき）　篤（あつし）	株式会社　シーカーズプランニング　代表取締役
委　員	佐々木（ささき）　綾子（あやこ）	特定非営利活動法人　STORIA　代表理事
委　員	笹本（ささもと）　剛（たけし）	東北工業大学　建築学部　建築学科　助教
委　員	佐藤（さとう）　俊宏（としひろ）	社会福祉法人　仙台市社会福祉協議会　事務局長
委　員 （前　任）	髙橋（たかはし）　健一（けんいち）	社会福祉法人　仙台市社会福祉協議会　事務局次長
委　員	髙橋（たかはし）　悦子（えつこ）	一般社団法人　宮城県マンション管理士会　会長

用語解説

あ

アスベスト

天然の繊維状鉱物で石綿（せきめん、いしわた）と呼ばれる。かつて建築材料として多く使用されていたが、空気中に浮遊するアスベスト繊維の吸入により、肺がん等の原因となる恐れもあり、現在は建築物にアスベストの飛散の恐れのあるものの使用等を規制している。

一定の省エネルギー対策

全部又は一部の窓に二重以上のサッシ又は複層ガラスを使用している住宅。

ＮＰＯ

民間非営利組織の意。行政や民間企業に属さず、社会的に必要な公益的活動をする市民による非営利の民間組織。

エリアマネジメント

特定のエリアを単位に、住民・事業者・権利者等が主体となって、地域資源を活かしたまちづくりや地域課題の解決等に継続的に取り組むまちづくりの手法。

か

管理計画認定制度

マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体が適切な管理計画を有するマンションを認定する制度。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。

狭あい道路（狭隘道路）

建築基準法第 42 条第 2 項に規定する幅員が 4m 満たない道路。

居住支援協議会

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進等を図るために、地方公共団体、不動産関係団体、居住支援団体等が連携して設立する組織。

居住支援法人

住宅確保要配慮者に対し家賃債務保証の提供、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供・相談、見守りなどの生活支援等を実施する法人として都道府県が指定するもの。

居住面積水準

「住生活基本法」に基づく「住生活基本計画（全国計画）」において定められている、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図る上での目標の達成状況を示す成果指標として定められた住宅の面積に関する水準。

公営住宅

地方公共団体が「公営住宅法」に基づいて、住宅に困窮する低所得者等に低廉な家賃で賃貸する住宅。仙台市が供給する住宅を「市営住宅」という。

公的賃貸住宅

地方公共団体や住宅供給公社等が共有する賃貸住宅と、高齢者向け優良賃貸住宅等国及び地方公共団体がその整備費用の一部を負担して供給された賃貸住宅をいう。

高齢者等のための設備がある住宅

「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た住宅。

高齢者向け優良賃貸住宅

60 歳以上の高齢者世帯を対象とした公的賃貸住宅。バリアフリーや緊急通報・安否確認システムなど、高齢者の方が安心・安全に暮らせる居住環境を備えた民間の賃貸住宅を、仙台市が公的住宅として認定したもの。

コミュニティソーシャルワーカー（CSW）

日常的に地域の状況を把握し、地域の福祉的課題解決やより良い地域社会づくりに向けた活動を支援し、地域の力や関係者のネットワークで解決を進める役割を担う専門職。

さ

災害時要援護者

災害が発生した場合、必要な情報を迅速かつ的確に入手し、災害から自らを守るために安全な場所に避難するなど、災害時の一連の行動において第三者の支援を必要とする方々をいう。

サービス付き高齢者向け住宅

高齢者にふさわしいバリアフリー構造で、状況把握サービスと生活相談サービス、その他日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する、高齢者向けの賃貸住宅又は有料老人ホーム。

シックハウス

住宅の新築やリフォーム工事後に、建材や塗料等から有害化学物質が発生し、室内の空気が汚染されて、居住者の身体に頭痛やめまい等の症状をもたらすような住宅。

終身建物賃貸借

高齢者単身・夫婦世帯等が終身にわたり安心して賃貸住宅に居住できる仕組みとして、借家人が生きている限り存続し死亡した時に終了する（相続性を排除する）、借家人本人一代限りの借家契約を結ぶことができる制度。

修繕積立金

将来予想される、マンションの外壁や屋根、エレベーター等の共用部分の大規模修繕に備えて、長期間にわたり計画的に積み立てる費用のこと。

住宅確保要配慮者

「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される「低所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

住宅瑕疵担保責任保険

住宅瑕疵担保履行法により義務付けられている、新築住宅の構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵（欠陥）による不具合の補修等を行う際の資力確保措置の一つとして、住宅事業者が国土交通大臣から指定を受けた住宅専門の保険会社に加入する保険。

住宅ストック

現在建っている既存の住宅。

住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、住宅の耐震性、省エネルギー性など最大 10 分野の性能項目について、国に登録された第三者機関が、等級や数値などで表示する制度。

用語解説

住宅セーフティネット
高齢者や障害者、低所得者等誰もが安心かつ快適な自立居住できるようにするための政策的な支援。

住宅履歴情報
住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したもの。具体的には、新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録など。

シルバーハウジング
住宅内をバリアフリー化し、緊急通報システム等を設置するとともに、入居者の安否確認、生活 相談、緊急時の対応などを通して、在宅生活を支援する生活援助員を配置した高齢者向け市営住宅。

スマートシティ
都市・地域の抱える諸課題に対して、ＩＣＴ等の新技術を活用しつつ、マネジメント（計画、整備、管理・運営等）が行われ、全体最適化が図られる持続可能な都市又は地区。

セーフティネット住宅登録制度
一定の基準を満たす民間賃貸住宅を、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として都道府県等に登録する制度。仙台市内の住宅については仙台市に登録。

仙台市地域防災リーダー（SBL）
町内会長などを補佐しながら、平常時には地域特性を考慮した防災計画づくりや効果的な訓練の企画運営、災害時には地域住民の避難誘導や救出・救護活動の指揮などを行う役割を担う者。

た

脱炭素社会
二酸化炭素をはじめとした温室効果ガスの排出量について、排出削減と吸収源確保の取り組みにより、実質的にゼロ（温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させること）を達成した社会。

建物状況調査（インスペクション）
専門的な知識を持った建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

地域交通
公共交通のサービスレベルが低い地域などにおいて、通勤、通学、通院、買物など住民の日常生活に必要不可欠な目的のために運行する、既存の公共交通を補完、補充する地域主体による移動手段。

地域包括ケアシステム
地域住民が可能な限り住み慣れた地域で、自立した生活を送れるように、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保されるしくみ。

地区計画
地域特性に応じたきめの細かい環境整備を行うために、一定の地域の中で住民などの合意のもとに都市計画として定める建築物の用途、高さ、敷地面積、形態意匠などに関する地域ごとのルール。

長期修繕計画
将来予想される修繕工事等を計画し、必要な費用を算出し、月々の修繕積立金を設定するために作成するもの。

長期優良住宅

平成 21 年に施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。

低炭素建築物

建築物における生活や活動に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための、低炭素化に資する措置の講じられている建築物。

テレワーク

ＩＣＴ（情報通信技術）を利用し、場所や時間を有効に活用できる柔軟な働き方。

土地区画整理事業

道路、公園、河川等の公共施設を整備･改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業。

な

ネット・ゼロ・エネルギーハウス（ZEH）

快適な室内環境を保ちながら、大幅な省エネルギーの実現や再生可能エネルギーの導入等により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した住宅。

は

ハザードマップ

土砂災害や津波などの自然災害による被害の軽減や防災対策に使用する目的で、被災想定区域や避難場所・避難経路などの防災関係施設の位置などを表示した地図。

復興公営住宅

災害により住宅を失い、自力では住宅の確保が困難な方が、低廉な家賃で入居できる市営住宅で災害公営住宅という。仙台市は「復興公営住宅」と呼称している。

ま

まちづくり専門家

市民が主体的に行うまちづくり活動に対し、市が専門的な助言や情報提供等の支援を行うため派遣する専門家。まちづくり専門家には、「まちづくりアドバイザー」と「まちづくりコンサルタント」があり、まちづくり活動の性格や熟度に応じて派遣する。

マンション管理適正化推進計画

国の定める基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める、地方公共団体が作成する計画。

マンション防災マニュアル

マンションにおける防災活動のルールを示すもの。

民間活力

民間企業の持つ事業運営能力や資金力。

民生委員児童委員

民生委員は、厚生労働大臣から委嘱を受け、ボランティアとして活動する非常勤の地方公務員であり、地域福祉増進のため、生活や福祉全般に関する相談・援助活動を行っている。すべての民生委員は児童福祉法により児童委員も兼ねており、子どもに関わる支援活動も行っている。

や

優良建築物等整備事業

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備事業。

用語解説

ら

ライフスタイル

生活様式ともいう。衣・食・住をはじめ勤務・通学形態や娯楽等も含んだ暮らし方等を指す。

ライフステージ

人間が生まれてから死ぬまでの期間を、生活スタイルが変わる節目に着目して区分けした段階。年齢に着目すると、乳児期、幼児期、児童期、思春期、成人期、壮年期、老年期がある。

仙台市住生活基本計画
令和３年３月
仙台市
都市整備局　住宅政策課
TEL：022-214-8330