

重点的に取り組むテーマ検討に向けた課題案

1. 課題検討にあたっての視点

第1回検討委員会において挙げられた意見を踏まえ、資料3-2(第1回資料)で提示した「現状から見えてくる検討の視点」を加筆・修正(赤文字部分)。

居住者の高齢化に対応する住まいの確保、高齢期の住まい方を選択できる環境の整備

借家の住宅の質の向上と多様な居住者に対応する環境の整備・セーフティネット機能の向上

住宅ストックの適切な維持管理や、老朽化が進む分譲マンションの建替え・除却も含む活用が促進される住宅市場の環境整備

多世代・多様な居住者が共生できる地域コミュニティの創出

郊外住宅地等において、人口減少や高齢化の進行に伴い懸念される居住環境上の課題に対応した、地域の実情や特性に応じた持続可能なまちづくり

東日本大震災の経験を生かし、近年多頻度化する災害に備えた住まいの防災性の向上

住宅や住生活の新たなニーズや、新技術の進展による住生活の向上の動きも視野に入れつつ、本市ならではの居住者属性や地域性に配慮した対応

2. 課題と課題ごとの目標像（案）

(1) 住宅性能の向上や適正な維持管理等による良質な住宅ストック形成

- ・ 住宅総数が世帯数を大きく上回っているにもかかわらず、既存住宅利活用型社会への転換が進んでない。
- ・ 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分譲マンションが一定数存在している。
- ・ リフォームや耐震補強は住宅性能の維持・更新を図る上で有効であるが、経済的な理由等により進まない事例が多くなっている。
- ・ ストックの質に関わる居住面積水準やバリアフリー化、省エネ化は目標に達しておらず、特に民営借家は住宅全体の4割強を占めるが、持家住宅に比べてこれらの水準が低く課題である。

目指す姿

住宅が良質な資産として次世代に継承できるよう、適正で計画的な維持管理が促進される。

(2) 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

- ・ 本市では公的賃貸住宅と民間賃貸住宅の連携・役割分担により、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の構築を図っている。特に民間賃貸住宅は、世帯人員や年齢、収入など入居者の様々な特性に応じて住まいを供給することが期待されているが、単身高齢者などの住宅確保要配慮者については、賃貸人が入居を敬遠するケースもある。
- ・ 本市は学生が多いという特徴があり、若年世代にとっても住みやすい住宅の提供と共に、子供を産み育てやすい住環境を形成し、若年世代の定着を図っていく必要がある。
- ・ 次期計画の期間中に団塊の世代が75歳以上となり、高齢者が安心して暮らすことができるよう、住替えること、住み続けることを選択できる環境整備が必要である。

目指す姿

多様な生活スタイルを持つ方や幅広い世代の誰もが、仙台は住みやすいまちとすることができる。

(3) 多様な地域特性に応じた良好な居住環境の形成

- ・ 地域毎に抱える課題や予想される災害の種類は様々であり、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ある。
- ・ 郊外住宅地域等では、人口減少や急激な高齢化に伴い生活利便機能が低下し、そのことが新たな住民の流入の阻害要因となり、空き家が急増する恐れがある。
- ・ 管理不全の老朽マンションは、その規模ゆえに近隣に及ぼす影響が大きいですが、価値観や経済力の異なる区分所有者間の合意形成が難しいことから、建替えや除却は極めて困難である。

目指す姿

これまで形成されてきた街並みを持続しつつ、居住者の新陳代謝が図られ、豊かな住環境が継承される。