

各視点において必要と思われる施策への主な意見（第2回検討委員会と個別ヒアリング）

資料2

住生活をめぐる課題

取り組みに関する意見

ストックの視点

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。

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形成

主な意見まとめ

（ストックの質の向上）

- 省エネ化や耐震化などによる優良な住宅ストックの形成は快適な生活の確保につながる。→[1-\(1\)](#)
- 昭和40年代に建てられた住宅は、建替えや改善等の促進による、気密性や断熱性、バリアフリーへの対応が必要になってくる。今後郊外部で大量に発生することが見込まれ、詳細な将来予測を基にした施策の実施が必要。→[1-\(1\)](#)
- 借家は、持家と比べ居住面積水準やバリアフリー化、省エネ化率は低いが、借家への入居者が求める需要の優先順位は異なり、需要に即した向上策が必要。→[1-\(1\)](#)

（住宅ストックの維持管理）

- 昭和40～50年代の中層の市営住宅は今後建替えが想定され、その際には集約の視点も必要。→[2-\(4\)](#)
- 住宅団地あるいは一住棟の中で、ライフステージに合わせた住み替えができれば、そこにおける居住スパンも長くなり、コミュニティが生まれやすくなる。多様な間取りを持つストックがあれば住み替えが可能。→[1-\(3\)](#)

（既存住宅の利活用）

- ファミリー世帯を中心に、負担感の少ない住宅ローンで住める既存住宅が供給されると利活用が促進される。→[1-\(3\)](#)、[2-\(5\)](#)
- 既存住宅への住み替えには、その住宅を資産としてみることもできるかも大事。そのためには、長寿命化や耐震化等の質の向上、改修支援などが必要。→[1-\(1\)](#)、[1-\(3\)](#)
- 現代の家族型や生活スタイルに適合した既存ストックが供給されると良い。賃貸住宅を若い単身世帯やファミリー世帯のニーズに合うよう、リノベーションするなど。→[1-\(3\)](#)、[2-\(5\)](#)
- 居住地の選択においては、日常の買い物や学校、かかりつけ病院等の基本的な施設が、無理のない移動で利用できることが重視される。単独の住宅団地で難しい場合は、複数の住宅団地で共同利用できるような施設の誘致が必要。→[1-\(3\)](#)、[3-\(7\)](#)
- 流動性の低い住宅ストックは、住み替えオプションを提示することで流動性が確保され、また資産としての活用にもつながる。→[1-\(3\)](#)
- 既存の戸建住宅購入者の主な不安は「住宅性能と価格の不透明性」に起因するものであり、これらの不安と検査の負担軽減が必要ではないか。→[1-\(3\)](#)
- 郊外住宅団地を「ふるさと」と思えるかが大事。子世代が戻って来なくなるような、高齢者や子育て世代向けサービスなどの環境整備や、既存住宅の安心できるメンテナンス体制が重要。→[1-\(3\)](#)、[3-\(8\)](#)

居住者の視点

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感ずることができる。

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

主な意見まとめ

（住宅セーフティネット機能の向上について）

- 市営住宅の居住者は、経済的困窮者のイメージにより周辺とのコミュニティづくりが難しい。市営住宅の建替えに合わせた、ソーシャルミックスの視点による環境改善は大事。→[2-\(4\)](#)
- 貧困の子育て世帯を支え、住まいの安定性を確保する制度、支援の拡充が必要。市営住宅における住民同士の共助、協働を促す共用空間などの導入なども手法として挙げられる。→[2-\(4\)\(5\)](#)
- 高齢者向け賃貸住宅、障害者向け賃貸住宅の普及が進んでいない。貸し手の理解と合わせて、不足事態の回避や迅速な対応に向けた、見守り対応のIT機器類の活用など、民間事業者や関係行政機関との連携が重要。→[2-\(4\)](#)、[2-\(6\)](#)、[3-\(8\)](#)
- 住宅セーフティネット法の登録住宅について、補助金等の制度の不周知、オーナーの負担感の大きさから登録が進んでいない状況にあり、制度のさらなる周知や、居住支援法人が行う活動への支援が必要。→[2-\(4\)](#)
- 住宅確保要配慮者向けの住宅の居住性を高めると、賃料に跳ね返ることが考えられ、入居者へのインセンティブも合わせて考えることが必要。→[2-\(4\)](#)

（若年世代、高齢世帯への対応）

- 現在、子育て世帯や若年世代の住宅支援への施策が薄く、子育て世帯や若年世代の移住・定住を考えた場合には、当該世帯への賃貸家賃や住宅取得費用の補助が必要と思われる。→[2-\(5\)](#)
- 地域性やライフステージに応じて、高齢期は医療・福祉、子育て世代は子育て支援など「住むこと」へのサポートが合わせて必要。→[2-\(5\)](#)、[2-\(6\)](#)、[3-\(8\)](#)
- 共働きやひとり親世帯の生活の向上は大きな課題であり、それぞれの住生活の需要への対応や機会の提供が求められる。→[2-\(5\)](#)
- 子どもの成長に伴う生活の小さな変化に合わせられるような、住み方を柔軟に変えられる住宅が必要ではないか。高齢期の住宅についても同様。→[2-\(5\)](#)、[2-\(6\)](#)

（新たなライフスタイルへの対応）

- 新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務やオンライン授業等が進み、Wi-Fi環境の整備、仕事スペースの確保、防音性など、需要に対応した居住環境の確保も必要になると思う。→[2-\(5\)](#)、[3-\(8\)](#)

住環境の視点

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。

多様な地域特性に応じた良好な住環境の形成

主な意見まとめ

（共生・コミュニティ）

- ハード部分の議論だけでなく、ソフト面からいかに共生しやすいまちをつくっていくか、住みやすいまちをつくっていくかを考えることが重要。→[3-\(7\)](#)、[3-\(8\)](#)
- マンションにおける単身高齢者の孤独死を防ぐため、マンション内のコミュニティ、マンションを含めた地域のコミュニティをどう支えるのかも課題。管理形態というか助け合い形態のようなものがマンションの魅力になれば良いと思う。→[2-\(6\)](#)、[3-\(8\)](#)
- 本市の借家の割合は高いため、借家の中におけるコミュニティの維持も図らないと生活サービスの確保に結びつかない。→[3-\(8\)](#)
- 防災面や高齢世帯の見守りなどを考えると、マンションも町内会を形成するなど、地域とつながる仕組みが必要。→[3-\(8\)](#)
- 住宅ストックや住宅団地の維持にはコミュニティが必要。→[1-\(2\)](#)、[3-\(8\)](#)

（多様な主体の連携）

- 高齢化が進み地域活動の担い手不足に課題を抱える地域においては、町内会に限らない新しい地域づくりが必要である。→[3-\(8\)](#)
- タウンマネジメントを行うためには、住民主体でできることの限界があり、事業性を持ったプロでないと難しい。→[3-\(8\)](#)
- 老朽化した分譲マンションの建替えや除却について、多数の区分所有者の合意形成を図るためには専門家による支援や、行政と民間が協力して管理組合を支援する体制が必要。→[1-\(2\)](#)、[3-\(8\)](#)
- 地域のつながりや、困った時に相談を受け止めてくれる人があることによる地域共生社会の実現が大事であり、地域特性や社会資源を活かした様々な地域のつながりをつくるためのノウハウや場の提供が必要。→[3-\(8\)](#)
- 市街化区域以外の地域において住生活を維持するためには、家族だけに頼るのではなく、バックアップする公的な生活支援サービスの充実も必要。→[3-\(8\)](#)

（空き家対策）

- 空き家について、地域の環境面を考えると対策は必要。解体への助成等を検討してもよいのでは。→[3-\(7\)](#)

○-(○)は、別紙の基本目標と基本方針を示しており、意見ごとに該当すると思われる基本方針を記載しています。