



# 仙台市 住生活基本計画



## 概要版

平成25年7月  
仙台市

## ●基本計画の役割

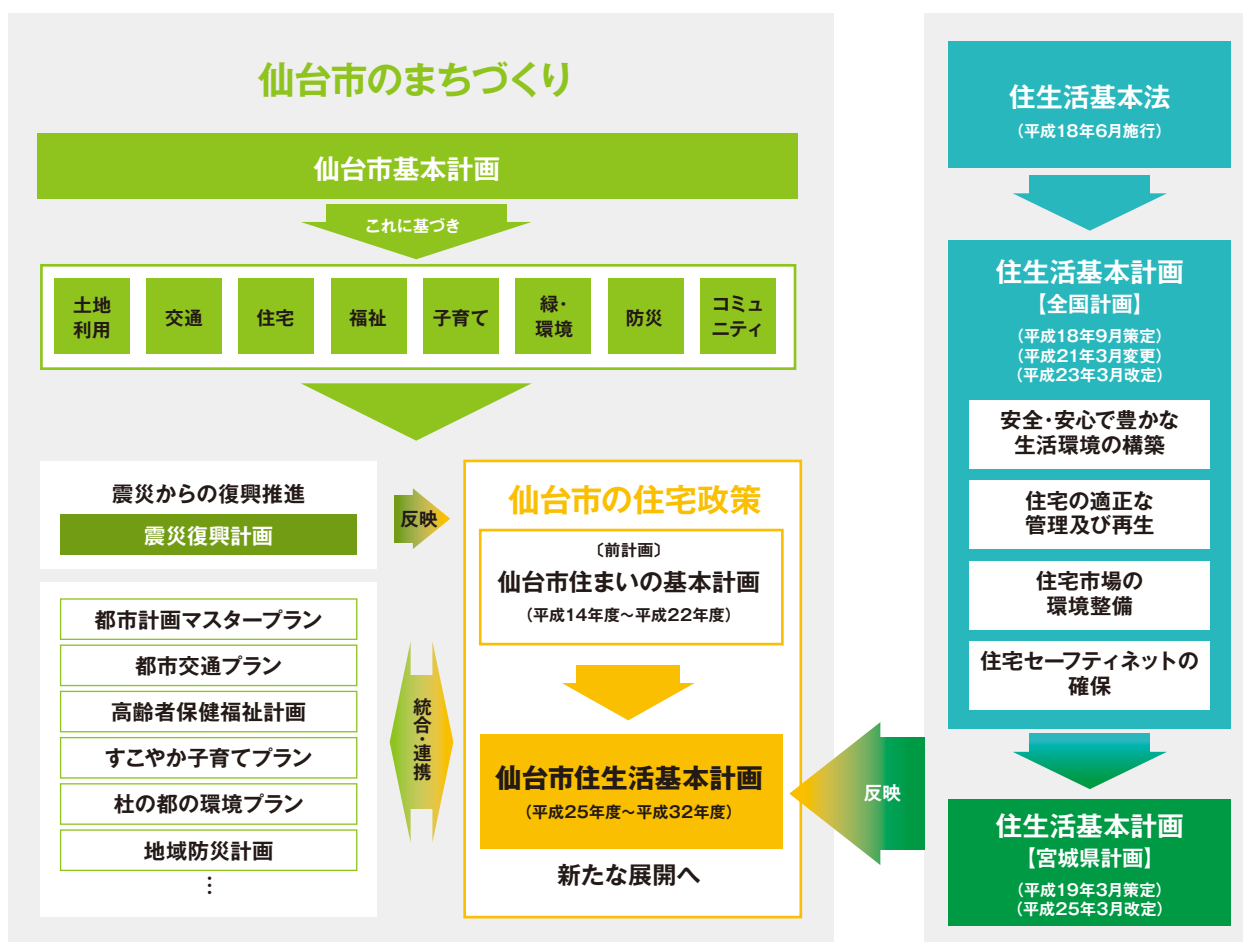
これまで「仙台市住まいの基本計画」に基づき住宅政策における一定の成果を挙げてきましたが、少子高齢化の進展、人口減少社会の到来を踏まえ、既存ストックの有効活用や高齢者等の安心居住、暮らしよい地域づくりや都市構造のあり方など、新たな課題への対応が求められています。

また、東日本大震災で被災された方々の一日も早い生活の再建に向けた支援とともに、防災対策や都市エネルギーのあり方の見直し、人と人との支え合いによる絆の充実が求められています。

住生活基本計画は、これらの新たな課題に対応するため、まちづくりに関わる都市計画、交通、福祉、環境などの関連する各分野と連携し、市民、事業者、地域等との協働を図りながら、住宅施策を総合的かつ計画的に推進し、希望と魅力あふれる住生活を実現するための基本となる計画です。

## ●基本計画の位置づけ

本計画は、全国計画や宮城県計画を反映するとともに、本市の総合的なまちづくり方針に基づき、各分野の政策と連携しながら、本市の新たな住宅政策の方向性を示します。



## ●計画期間

平成25年度(2013年度)から平成32年度(2020年度)までの8年間とします。

●住まいをめぐる課題

◆質の高い住まいづくり

- ・火災・地震対策や防犯対策などの安心・安全面への配慮が求められている。
- ・耐震化、バリアフリー化、省エネの環境対策を含め、質の高い住まいづくりを進める必要がある。

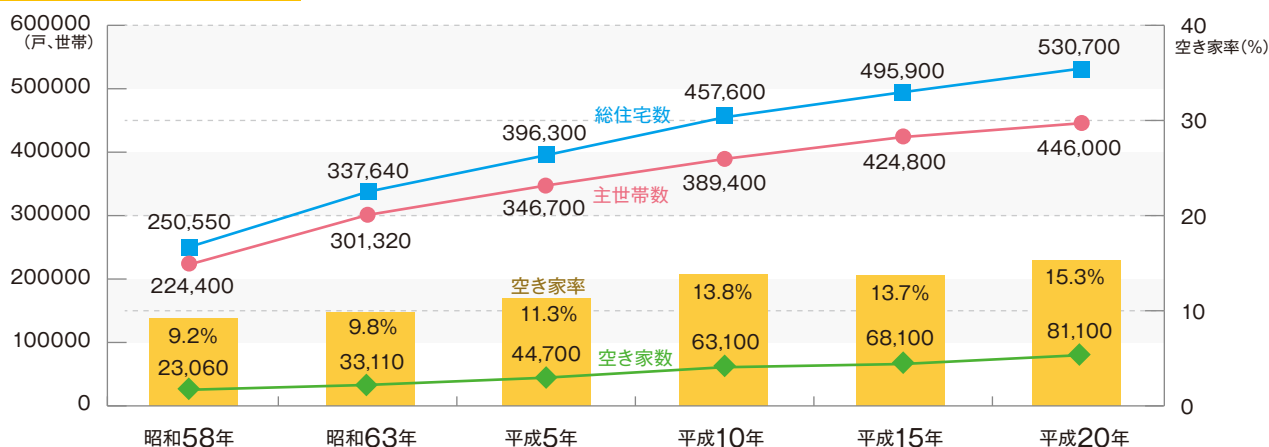
◆居住ニーズへの対応

- ・今後の人口動向を踏まえると、新規住宅供給の伸びは鈍化し、既存住宅への取組みが求められる。
- ・既存住宅を有効活用するため、市民のライフステージなどに応じた居住ニーズへの対応に配慮する必要がある。

◆高齢者等への居住の配慮

- ・ひとり暮らしの高齢者や要介護者などの住宅確保の配慮が必要な方に対する安心居住への取組みが求められる。
- ・それぞれの困窮度に応じた住まいを安定的に確保し供給できるよう、高齢者等への居住に配慮していく必要がある。

住宅ストックと空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査

●まちづくりをめぐる課題

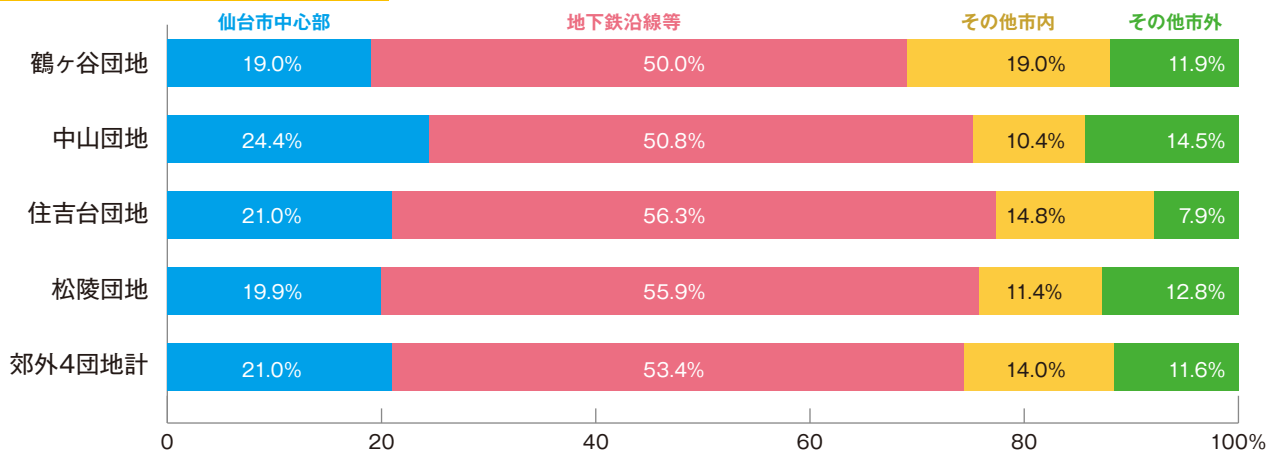
◆地域交流の活性化

- ・近所付き合いの希薄化が問題視されている中、個々の暮らしを営む上で、近隣の人たちやコミュニティとの関わりなどが期待されている。
- ・災害時における要介護者の避難支援においても、相互に助け合える地域の繋がりが求められており、地域交流の活性化を図る必要がある。

◆都市づくりへの対応

- ・都心や鉄道沿線への機能集約型市街地の形成を推進するとともに、郊外区域における地域再生への取組みが期待されている。
- ・地域の特性に応じた居住機能の誘導と居住環境の整備改善が求められている。
- ・郊外住宅地では、地域活力の維持向上を図るまちづくりとしての住まいへの取組みが必要である。

● 郊外居住者の今後転居を希望する地域



出典：平成20年度仙台市郊外居住再構築検討調査報告書

● 震災復旧・復興に関する課題

◆ 恒久的な住宅の確保と被災者の暮らしの再建

- ・被災された方々の一日も早い安全・安心な暮らしの確保が求められている。
- ・被災された方々の恒久的な住宅の確保と宅地の復旧支援、生活再建の支援が必要である。

◆ 防災力・減災力の向上

- ・災害時の被害を最小化する減災を基本とし、災害に強い市街地の形成や災害対応能力の強化などの取り組みを推進することが必要である。

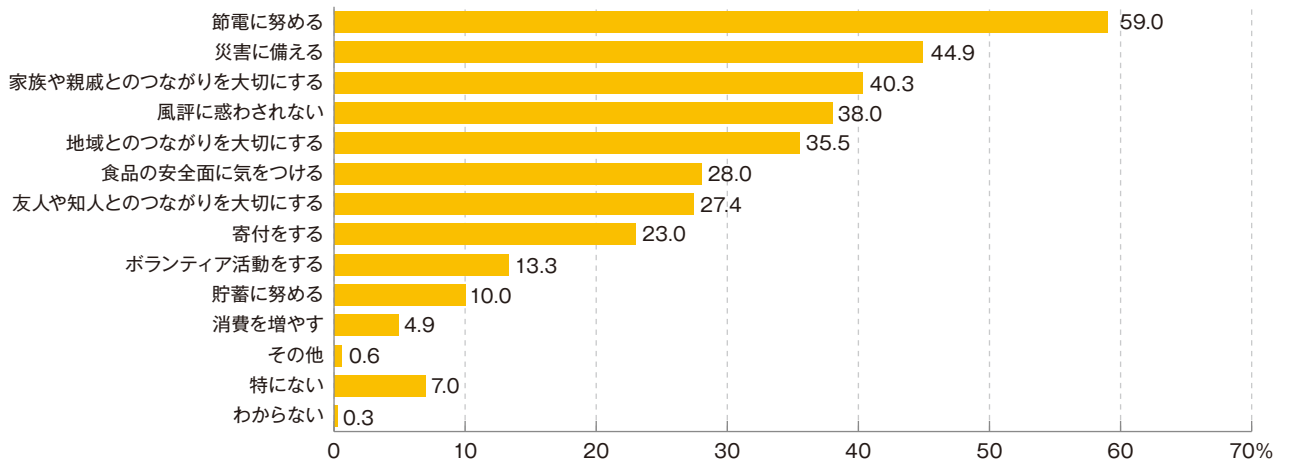
◆ 持続的なエネルギー対策への取組み

- ・ライフライン途絶に備えた対策の重要性が再認識され、実践的かつ先進的なエネルギー方策を導入していく必要がある。

◆ 地域における支え合いの充実の必要性

- ・自助による安全・安心の確保や、地域での支え合いによる共助の取組みを活性化し、知恵や力を合わせる協働を推進する必要がある。

● 震災後、強く意識するようになったこと



出典：内閣府 国民生活に関する世論調査

## 基本理念 誰もが住みよい杜の都を目指して

本市の都市像である「誰もが心豊かに暮らし続けることができる都市、『ひとが輝く杜の都・仙台』の実現と、東日本大震災からの復興に向けて、優れた「杜の都」の環境の中で、全ての市民が住み良さを実感できる都市づくりを第一に考え「誰もが住みよい杜の都を目指して」を基本理念として掲げます。

また、基本理念に基づく基本方針は、住生活の基礎的要素である「住まいづくり」「暮らしづくり」「地域づくり」の3つの視点により設定します。

視 点 1

### 【住まいづくり】

—より快適で安心できる  
「住まいの実現」—

視 点 2

### 【暮らしづくり】

—自分らしく住み続け  
られる「暮らしの実現」—

視 点 3

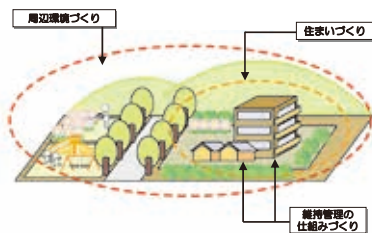
### 【地域づくり】

—みんなで支え助け合う  
「地域の実現」—

## 基本方針

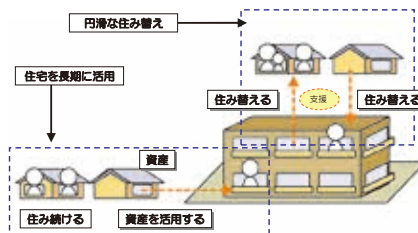
### 基本方針1

快適な居住環境と  
良質な住宅ストックの形成



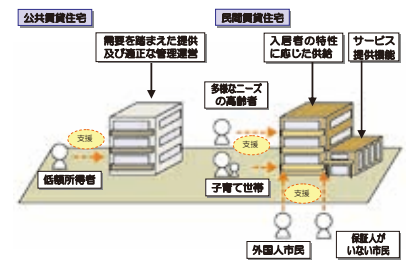
### 基本方針2

多様な居住ニーズに  
対応した住宅市場の環境整備



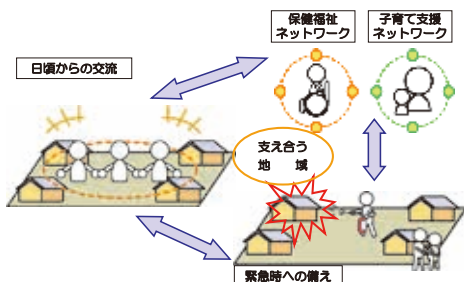
### 基本方針3

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



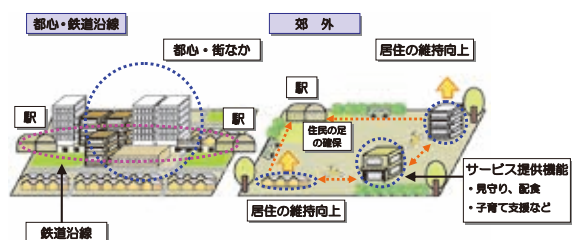
### 基本方針4

豊かな住生活を支え合う  
地域社会の実現



### 基本方針5

機能集約型市街地形成と地域再生  
の実現に向けた居住環境の形成



## 基本方針1 快適な居住環境と良質な住宅ストックの形成

## 目標① 震災からの住まいの復興

復興公営住宅の整備や被災宅地の復旧支援等により、被災された方々の住まいの復興を目指します。

## (ア) 安全な住まいの確保と暮らしの再建

- 復興公営住宅の整備
- 地域型復興住宅の普及促進
- 住宅再建支援に関する情報提供
- 被災者の生活再建支援
- 地域の見守り支援体制の構築
- 復興まちづくり活動の支援
- 津波被害地域のまちづくり支援
- 移転・復旧後の復興まちづくりの推進
- 高齢者向け賃貸住宅等の情報提供

## (イ) 安全な暮らしに向けた都市基盤の整備

- 移転対象地区における住まいの移転促進
- 被災宅地の復旧支援
- 津波浸水区域における安全確保の支援
- 震災復興関連組合による土地区画整理事業の支援

## 目標② 安全・安心な住まいづくりの推進

耐震化による安全確保やバリアフリー化の促進等により、安全・安心な住まいづくりを目指します。

## (ア) 住宅の防災力の向上

- 地震対策の普及促進
- 戸建木造住宅の耐震化促進
- 木造共同住宅の耐震化促進
- 分譲マンションの耐震化促進
- マンションにおける防災強化の支援

## (イ) 災害に強い都市基盤の整備

- 緊急輸送路沿道建築物の耐震化促進
- 危険なブロック塀等の除却促進
- 防災安全パトロールの推進
- 雨水流出対策の促進
- 宅地造成履歴等の情報提供

## (ウ) バリアフリー環境の促進

- 高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進
- 共同住宅のバリアフリー化の促進
- 市街地のバリアフリー化の推進

## (エ) 住宅の居住性能の向上

- 居住面積水準の向上
- 住まいの防犯対策の普及促進
- シックハウス対策の普及促進
- 吹付けアスベストの除去促進

## 目標③ 環境に配慮した住まいづくりの推進

省エネルギー対応や自然エネルギーの活用等により、環境配慮の住まいづくりを目指します。

## (ア) 住まいの環境負荷の低減

- 市営住宅の環境配慮の推進
- 省エネ・創エネの普及促進
- 環境モデル住宅の啓発
- ゼロ・エネルギー住宅の普及促進
- 低炭素住宅の整備促進
- 低炭素都市づくりの推進
- エコモデルタウンプロジェクトの推進

## (イ) 資源の有効活用の推進

- 長期優良住宅の整備促進
- 木造化・木質化の促進
- 住宅建設資材のリサイクル促進

## 目標④ 杜の都にふさわしい街並み形成の推進

市民協働による百年の杜づくり等により、次世代に受け継ぐ「杜の都」の街並み形成を目指します。

### (ア) 緑豊かな住まいの形成

●住宅地の緑化促進

○地域における緑化活動の促進

### (イ) 魅力的な景観の形成

●地域と調和した景観形成の誘導

●生活環境の景観改善活動の促進

### (ウ) ゆとりある周辺空間の形成

○住宅地の建設ルールの形成

○狭あい道路の拡幅促進

○総合設計制度の活用

## 目標⑤ 住まいの長寿命化の推進

日常点検や計画修繕の実施等により、住まいの長寿命化を目指します。

### (ア) 集合住宅の維持管理の促進

○適正なマンション管理運営の促進

○マンションの円滑な建替への誘導

○マンションの計画的修繕の促進

●マンション管理支援体制の強化

### (イ) 戸建住宅の維持管理の促進

●戸建住宅の維持管理に関する啓発

○住宅リフォーム工事に関する情報提供

## 基本方針2 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

## 目標⑥ 住宅流通環境の向上

住宅流通産業の活性化や民間団体との連携等により、住宅流通環境の向上を目指します。

### (ア) 住宅市場の活性化

●住宅流通産業の活性化

●マイホーム借上げ制度の普及促進

◎住み替え支援体制の構築

### (イ) 住宅の性能・品質確保の促進

○住宅性能表示制度の普及促進

○既存住宅カルテの普及促進

●住宅瑕疵担保責任の啓発

### (ウ) 民間団体との連携の充実

◎宅建業団体等との連携の充実

◎地域住宅生産者団体との連携の充実

◎居住支援体制の強化

## 目標⑦ 住宅の資産価値の向上

リフォーム工事の促進や資産活用制度の普及等により、住宅の資産価値の向上を目指します。

### (ア) 住宅の施設環境の改善

○住宅リフォーム工事に関する情報提供[再掲]

◎賃貸住宅の有効活用に係るリフォーム促進

○高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進[再掲]

### (イ) 資産活用制度の普及

◎住宅リバースモーゲージ・不動産信託制度の普及促進

○定期借地制度・定期借家制度の普及促進



○:「住まいの基本計画」からの継続施策、●:既存の関連施策、◎:新規施策

### 基本方針3 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

#### 目標⑧ 市営住宅によるセーフティネット機能の維持向上

真に住宅に困窮している世帯に市営住宅を的確に供給するため、重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

##### (ア) 計画的な供給とストック改善

- 計画的な建替えの推進
- 借上げ市営住宅の供給
- 長寿命化改善の推進

##### (イ) 高齢者等に配慮した環境整備

- 要支援高齢者・障害者向け住戸の確保
- 見守り支援等の推進
- バリアフリー化の推進
- ◎優先入居・移転入居の推進

#### 目標⑨ 民間賃貸住宅によるセーフティネット機能の維持向上

高齢者向け賃貸住宅や、子育て世帯向けの良質な賃貸住宅の供給等により、セーフティネット機能の維持向上を目指します。

##### (ア) 住宅困窮者に対する供給

- ◎高齢者の居住安定確保の計画推進
- ◎子育て世帯向け賃貸住宅の普及促進
- ◎高齢者向け賃貸住宅の供給促進
- ◎生活支援施設併設型住宅の整備促進
- ◎障害者向け賃貸住宅の普及促進
- ◎賃貸住宅の有効活用に係るリフォーム促進[再掲]

##### (イ) 住宅困窮者の居住支援

- 保証人不在者の入居支援
- ◎高齢者の家賃債務支援
- 外国人の入居支援
- ◎居住支援体制の強化[再掲]

### 基本方針4 豊かな住生活を支え合う地域社会の実現

#### 目標⑩ 共に暮らす地域コミュニティの活性化

地域の活動拠点確保に努め、交流を活性化することで、地域コミュニティの活性化を目指します。

##### (ア) 住民・地域交流の活動活性化

- 地域交流活動の促進
- ◎復興まちづくり活動の支援[再掲]
- まちづくり活動の支援
- ◎津波被害地域のまちづくり支援[再掲]
- ◎市営住宅と地域の交流推進

##### (イ) 住民・地域交流の場の形成

- ◎地域内の交流拠点の場づくり
- ◎分譲マンション等のコミュニティ空間の創出

#### 目標⑪ 支え合う地域ネットワークの形成

町内会や民間事業者などと連携し、各種情報の提供、相談窓口の設置、生活支援サービスの提供を可能にする地域ネットワークの形成を目指します。



**(ア) 高齢者・障害者の安心居住の推進**

- 地域包括ケアの推進強化
- 地域見守り活動の推進
- 小地域福祉ネットワーク活動の推進
- ◎高齢者等の買物支援の推進
- ◎地域の足となる生活交通の確保

**(イ) 子育て世帯の安心居住の推進**

- 地域の子育て環境向上の推進
- 子育て家庭の支援の推進

**目標⑫ 助け合う防災・防犯活動の推進**

地域の防災・防犯活動を強化し、共に助け合う環境づくりを目指します。

**(ア) 地域の防災活動の推進**

- 地域の防災対策の普及促進
- 地域の防災拠点の整備促進
- 災害弱者への防災対策支援
- 災害時要援護者への支援
- ◎減災を基本とした自助と共助の地域づくり
- ◎マンションにおける防災強化の支援[再掲]

**(イ) 地域の防犯活動の推進**

- 地域の防犯対策の普及促進
- 訪問販売等のトラブル対策の普及促進
- ◎管理不十分な空き家等対策の促進

**基本方針5 機能集約型市街地形成と地域再生の実現に向けた居住環境の形成**

**目標⑬ 都心及び鉄道沿線における居住環境の向上**

誰もが暮らしやすい生活基盤の確保や多様なニーズに対応した住宅の供給により、居住環境の向上を目指します。

**(ア) 都心・街なか居住の推進**

- 多様な都市機能の集積促進
- 複合型再開発等による近接居住の促進
- ◎多様なライフスタイル住宅の普及促進
- 景観に配慮した居住環境の形成
- 移動しやすい歩行環境の整備

**(イ) 鉄道沿線・駅周辺居住の推進**

- 核となる駅周辺まちづくりの推進
- 利便性の高い駅そば居住の誘導
- ◎鉄道沿線における住宅の整備促進

**目標⑭ 郊外における居住環境の再生**

様々な分野との連携を図りながら、地域住民と共に居住環境の維持・改善を目指します。

**(ア) 住宅地・団地居住の維持向上**

- ◎高齢者の居住安定確保の促進
- ◎既存住宅の利活用の促進
- ◎子育て世代の住み替え促進
- ◎団地エリアマネジメント活動の推進
- ◎市民協働による郊外区域の地域再生

**(イ) 地域の生活サービス機能の確保**

- ◎空き店舗等の利活用の促進
- ◎地域の生活拠点の再構築
- ◎高齢者等の買物支援の推進[再掲]
- 地域の子育て環境向上の推進[再掲]
- 子育て家庭の支援の推進[再掲]
- ◎地域の足となる生活交通の確保[再掲]

## ● 成果指標

基本方針に基づく目標達成に向け、施策の展開に対する成果指標を設定します。

(★印は全国計画と共通、☆印は宮城県計画と共通)

基本方針	目標	指標	現状値	目標値
【基本方針1】 快適な居住環境と良質な住宅ストックの形成	① 震災からの住まいの復興	☆復興公営住宅の整備率	0% (H24)	100% (H27)
	② 安全・安心な住まいづくりの推進	★☆新耐震基準が求める耐震性能を有する住宅ストックの比率	85.4% (H20)	95%
		★☆高齢者の居住する住宅における一定のバリアフリー化率	39.8% (H20)	75%
		★☆高齢者の居住する住宅における高度のバリアフリー化率	9.5% (H20)	25%
		★☆共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率	16.8% (H20)	28%
		最低居住面積水準達成率	92.6% (H20)	H20より増加
		★☆子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	35.0% (H20)	50%
	③ 環境に配慮した住まいづくりの推進	☆一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの比率	27.5% (H20)	50%
		新築住宅における認定低炭素住宅の割合	0% (H24)	20%
	④ 杜の都にふさわしい街並み形成の推進	街並み・景観の満足率	71.4% (H20)	H20より増加
⑤ 住まいの長寿命化の推進	長期修繕計画を策定しているマンション管理組合の割合	88.2% (H19)	H19より増加	
	★☆新築住宅における認定長期優良住宅の割合	12.9% (H21)	20%	
【基本方針2】 多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備	⑥ 住宅流通環境の向上	★☆既存住宅の流通シェア	14.1% (H20)	25%
	⑦ 住宅の資産価値の向上	★☆リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	5.2% (H20)	6%
【基本方針3】 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	⑧ 市営住宅によるセーフティネット機能の維持向上	市営住宅の管理戸数と入居戸数の割合	94.9% (H23)	H23より増加
	⑨ 民間賃貸住宅によるセーフティネット機能の維持向上	★☆高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	1.7% (H23)	3%
		サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数	224 戸 (H23)	H23より5,000戸増加
【基本方針4】 豊かな住生活を支え合う地域社会の実現	⑩ 共に暮らす地域コミュニティの活性化	単位町内会への加入率	82.8% (H24)	H24より増加
	⑪ 支え合う地域ネットワークの形成	福祉・介護・子育て支援の満足率	57.5% (H20)	H20より増加
	⑫ 助け合う防災・防犯活動の推進	自主防災組織等による防災訓練の参加者数	75,316人 (H22)	H22より5,000人以上増加
【基本方針5】 機能集約型市街地形成と地域再生の実現に向けた居住環境の形成	⑬ 都心及び鉄道沿線における居住環境の向上	鉄道沿線区域の夜間人口	626千人 (H22)	H22より増加
	⑭ 郊外における居住環境の再生	郊外住宅団地の平均高齢化率と市平均高齢化率との差	0.7% (H20)	H20より減少