

仙台市 住生活基本計画



平成25年7月

仙台市

目 次

第1章 住生活基本計画の位置づけ	1
背景と経過	1
住生活基本計画の役割	2
住生活基本計画の位置づけ	3
住生活基本計画の期間	3
第2章 仙台市の現状と課題	4
仙台市の概況	4
住宅・住環境に関する現状	6
震災による住環境の変化	14
課題	15
第3章 基本理念と基本方針	17
住生活基本計画の構成	17
基本理念	18
視点	19
方針1：快適な居住環境と良質な住宅ストックの形成	20
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	22
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	24
方針4：豊かな住生活を支え合う地域社会の実現	26
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	28
第4章 施策の展開	30
目標①：震災からの住まいの復興	30
目標②：安全・安心な住まいづくりの推進	33
目標③：環境に配慮した住まいづくりの推進	37
目標④：杜の都にふさわしい街並み形成の推進	39
目標⑤：住まいの長寿命化の推進	41
目標⑥：住宅流通環境の向上	43
目標⑦：住宅の資産価値の向上	45
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	47
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	49
目標⑩：共に暮らす地域コミュニティの活性化	51
目標⑪：支え合う地域ネットワークの形成	53
目標⑫：助け合う防災・防犯活動の推進	55
目標⑬：都心及び鉄道沿線における居住環境の向上	57
目標⑭：郊外における居住環境の再生	59
施策の成果指標	62
参考資料	65

第1章 住生活基本計画の位置づけ

背景と経過

本市では、平成14年5月に「仙台市住まいの基本計画」を策定し、人にやさしい住まいづくりという基本理念のもと、全ての市民が安全で安心して住み続けられる住まいを実現するため、良質な住宅供給の促進をはじめ居住水準や耐震性能の向上、良好な住環境の形成など、各方面にわたる住宅施策を展開してきました。

一方、この間、わが国では本格的な少子高齢化や人口・世帯減少が進行するなど社会構造が大きく変化するとともに、団塊世代の退職や働く女性の増加等に伴って、住まいをめぐるライフスタイルもますます多様化しつつあります。このような変化に的確に対応し、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、平成18年6月に「住生活基本法」が施行され、同年9月には「住生活基本計画（全国計画）」が策定されました。そして今、この「住生活基本計画（全国計画）」が、平成32年度を目標とする新たな計画として見直され、住宅施策のより一層の拡充が進められています。

本市においても、今後の少子高齢化・人口減少社会の到来等を踏まえますと、住まいをめぐる環境の変化は避けられず、住宅ストックへの対応をはじめ、高齢者や障害者の安心居住や暮らし良い地域づくり、都心と郊外の居住のあり方など、住生活をめぐる新たな課題が発生しています。

また、平成23年3月11日に発生した東日本大震災では、東部地域を襲った巨大な津波により多くの尊い命が失われ、住まいや農地などが壊滅的な被害を受けるとともに、丘陵地等の宅地においては地すべりや地割れ、造成のり面・擁壁等の損壊などの甚大な被害が発生しました。これらにより被災された方々の暮らしを一日でも早く再建するためには、安全な住まいの確保とともに、一人ひとりが生きがいを持って暮らせるようにする必要があります。

さらに、震災を機に日常の暮らしの中で、防災や環境、エネルギーに対する意識が変わり、また一方で、多くの市民が絆と支え合いの大切さを改めて実感しています。

このような動きに的確に対応し、一日も早い復旧・復興を達成するとともに、震災の経験を生かしながら、より良い住まいと暮らしの実現を図るため、仙台市のまちづくりにおける住生活の安定確保と向上に向けた取組みの基軸となる「仙台市住生活基本計画」を新たに策定します。

住生活基本計画の役割

本市は、人口百万都市でありながら、身近な生活環境の中に豊かな自然と触れ合える恵まれた環境を持っています。また、日常の暮らしの中で、人と人が互いに顔を合わせて地域交流を図れる程よいスケール感の住宅地としてのまとまりがあります。

これらの特性を生かし、本市での暮らしの豊かさを実感できる住まいへの取組みが重要であり、『ひとが輝く杜の都・仙台』を目指す「仙台市基本計画」と歩調を合わせながら、持続的なまちづくりの推進を図ることが必要です。

さらに、東日本大震災からの復旧・復興に向けて『新次元の防災・環境都市』の形成を目指す「仙台市震災復興計画」を踏まえて、減災を基本とする防災の再構築やエネルギー課題への対応などの新しい展開を住生活においても取り組むことが必要です。

「住生活基本計画」は、広く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諸分野とも連携し、住生活に関わる施策の目標や展開等を示すことで、市民、事業者、NPO等との連携を高めながら、住宅政策を総合的かつ計画的に推進し、希望と魅力溢れる都市に向けた住生活を実現するための基本となる計画です。

また、計画を推進し、仙台らしい豊かな住生活を実現するためには、市民、事業者、行政がそれぞれの役割を担い、多様な主体が協働しながら取組みを進める必要があります。

市民は、一人ひとりが住まいづくりの主役であり、住宅や住環境の向上に努めるとともに、地域の暮らしを支えるコミュニティ活動に主体的に関与し、参加することが期待されます。

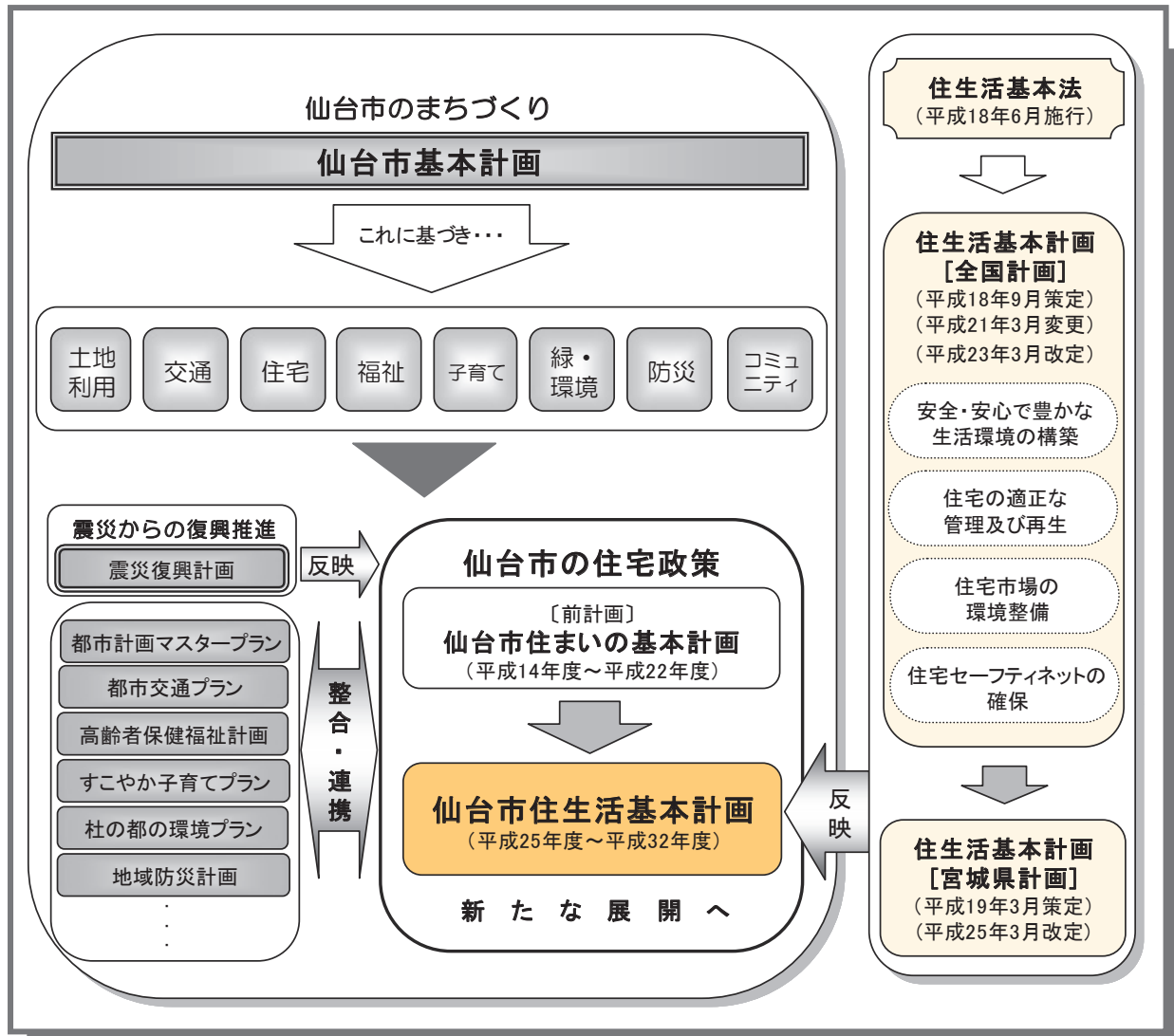
住宅関連の事業者には、住宅供給・住宅管理・住宅流通等に対する適切な技術・サービス・情報等の提供が求められ、生活関連の事業者には、日常の消費・購買等の生活サービスや高齢者・障害者・子育て世代等への福祉支援など、幅広い分野における生活支援の事業活動が期待されます。

市は、住宅のみならず、まちづくり、福祉、環境、産業、防災等の関係機関との連携をより強化し、本計画の実現に向けた施策展開を図る役割を担っています。市民・事業者に対し、計画の普及を通じ住生活の安定確保と向上を広く呼び掛け、それぞれの主体の活動と連動を図りつつ、各主体を適切に結びつける役割が求められます。

住生活基本計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく「住生活基本計画（全国計画）」等を反映するとともに、「仙台市基本計画」及び「仙台市震災復興計画」に掲げる総合的なまちづくりの方針に基づき、土地利用、交通、福祉、子育て、緑・環境、防災、コミュニティなど、各分野の施策や計画と連携した新たな住宅政策の方向性を示します。計画体系上の位置づけについては、下図のように整理されます。

■図-1 仙台市住生活基本計画の位置づけ



住生活基本計画の期間

本計画は、平成25年（2013年）から平成32年（2020年）までの今後8年間を計画期間とするものです。

この間、社会経済情勢や国の重点政策の変化に応じた計画の見直しを考慮していくとともに、本市の厳しい財政状況を踏まえた、費用対効果等の観点にも配慮しながら、本計画を進めていきます。

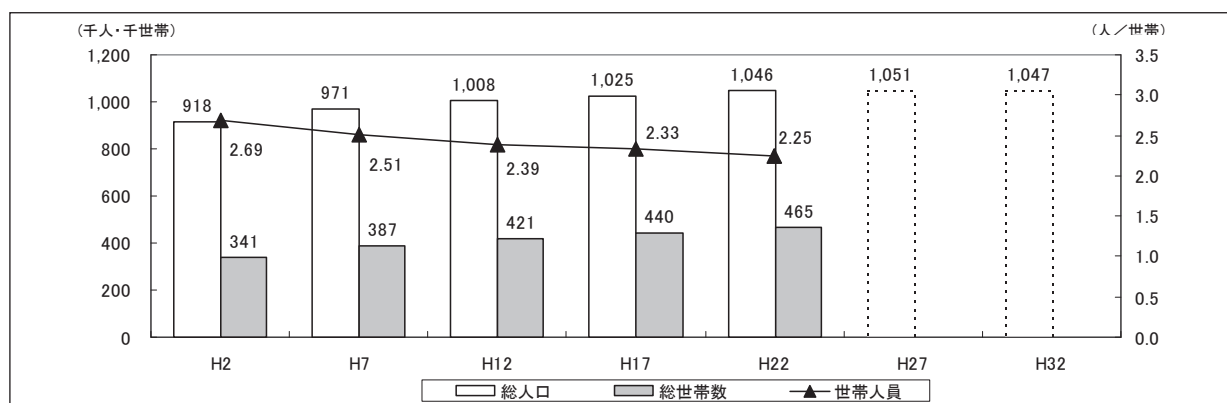
第2章 仙台市の現状と課題

仙台市の概況

① 人口総数

平成22年10月現在、仙台市の総人口は1,046千人、総世帯数は465千世帯で、ともに増加を続けています。しかし、人口増加は近年鈍化傾向にあり、平成27年頃をピークとして、本市の人口は減少に転じるものと予想されています。また、1世帯当たりの人員は、平成22年現在2.25人/世帯で、減少傾向が続いています。

■図-2 仙台市の人口、総世帯数及び総世帯当たり人員の推移

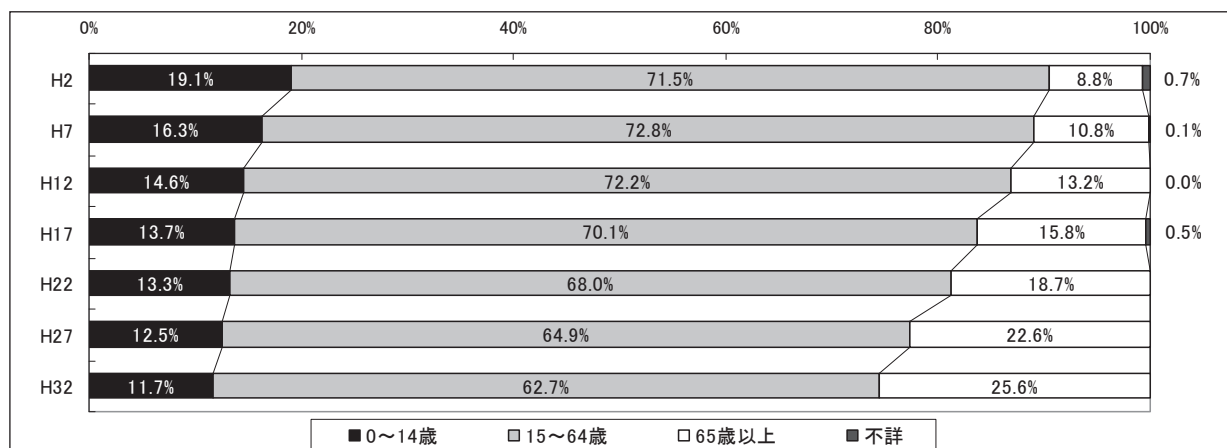


出典：S60～H22は国勢調査、H27、H32は企画調整局による推計

② 年齢別人口構成

平成22年国勢調査によると、仙台市の年齢別人口構成は、0～14歳以下の年少人口比率が13.3%、一方、65歳以上の高齢人口比率が18.7%で、平成2年からの20年間で年少人口比率が約8%低下、高齢人口比率が約10%上昇しています。平成32年には高齢人口が全体の4分の1に達すると予測されており、更なる少子高齢化の進行が見込まれます。

■図-3 年齢別人口構成の推移

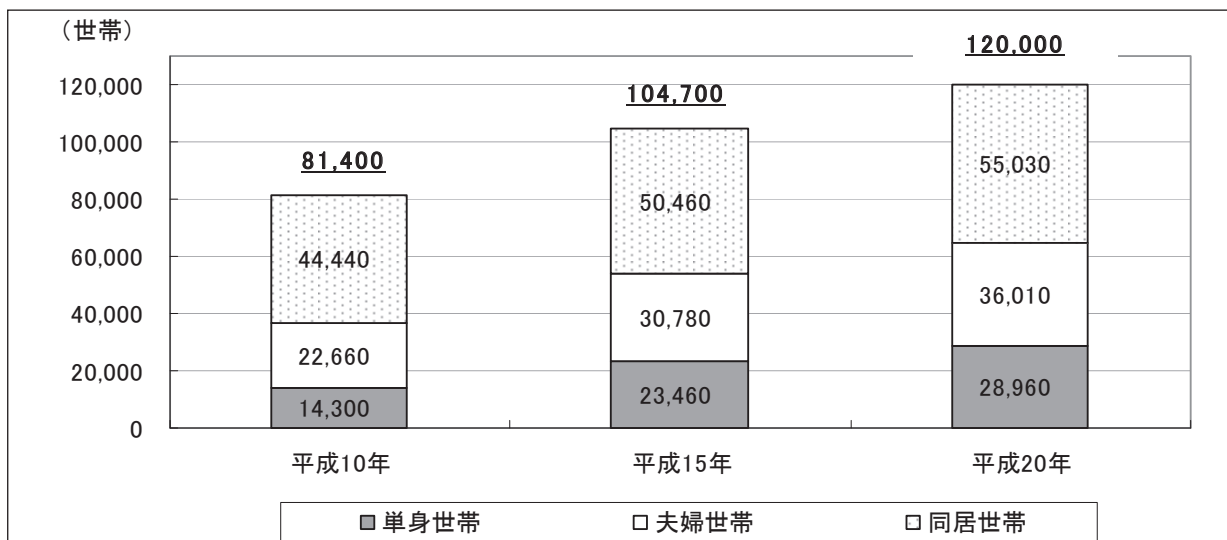


出典：S55～H22は国勢調査、H27、H32は企画調整局による推計

③ 高齢者世帯の状況

平成20年住宅・土地統計調査によると、65歳以上の高齢者がいる世帯は約12万世帯で、平成15年から平成20年にかけて15,300世帯増加しています。そのうち、単身世帯が5,500世帯、夫婦世帯が5,230世帯増加しています。

■図-4 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移

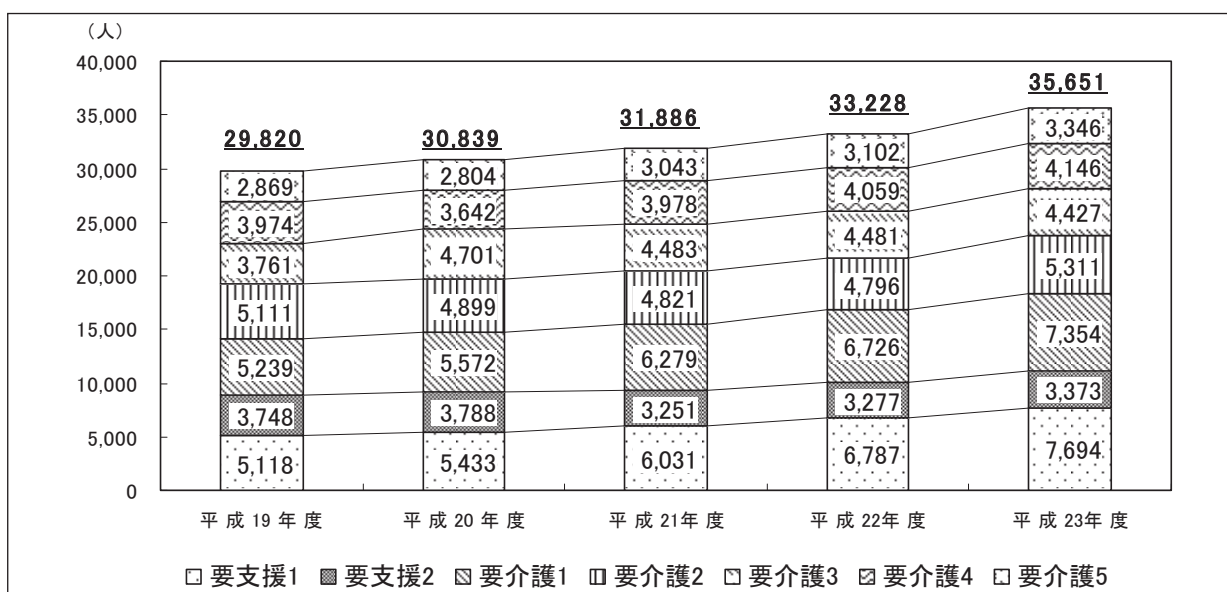


出典：住宅・土地統計調査

④ 要支援・要介護者

平成23年度における要支援・要介護の認定者数は35,651人で、平成22年度と比較して2,523人増加しており、年々増加傾向にあります。

■図-5 要支援・要介護認定者数の推移



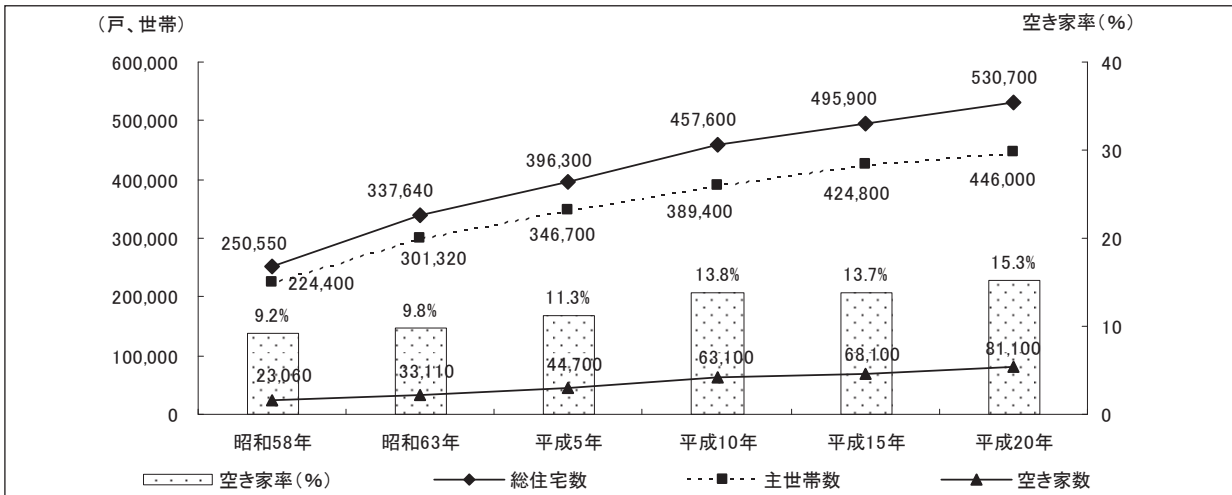
出典：健康福祉局介護保険課資料

住宅・住環境に関する現状

① 住宅ストックと空き家

平成20年住宅・土地統計調査によると、住宅ストックは530,700戸で、平成15年と比較して34,800戸増加しています。一方で空き家も増加し続けており、全住宅の15.3%にあたる約81,100戸に達しています。

■図-6 住宅ストックと空き家の推移

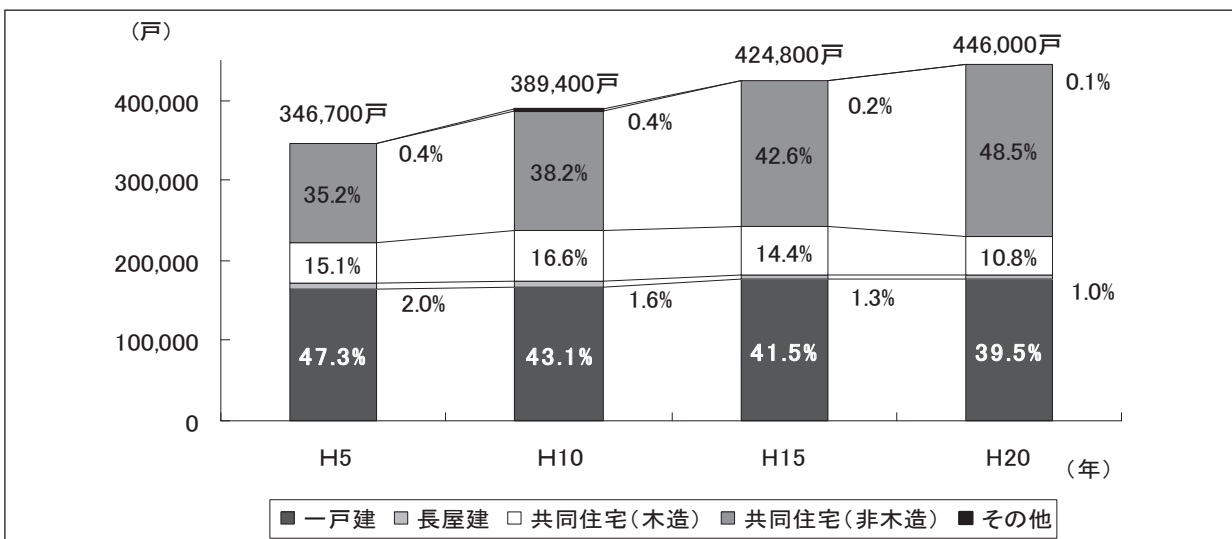


出典：住宅・土地統計調査

② 住宅の建て方

建て方別で最も多い住宅は、マンション等の非木造共同住宅（48.5%）で、建て方別の中で唯一増加し続けています。これに対して、一戸建（39.5%）はほぼ横ばい、木造共同住宅（10.8%）は減少傾向にあります。

■図-7 建て方別住宅数の推移

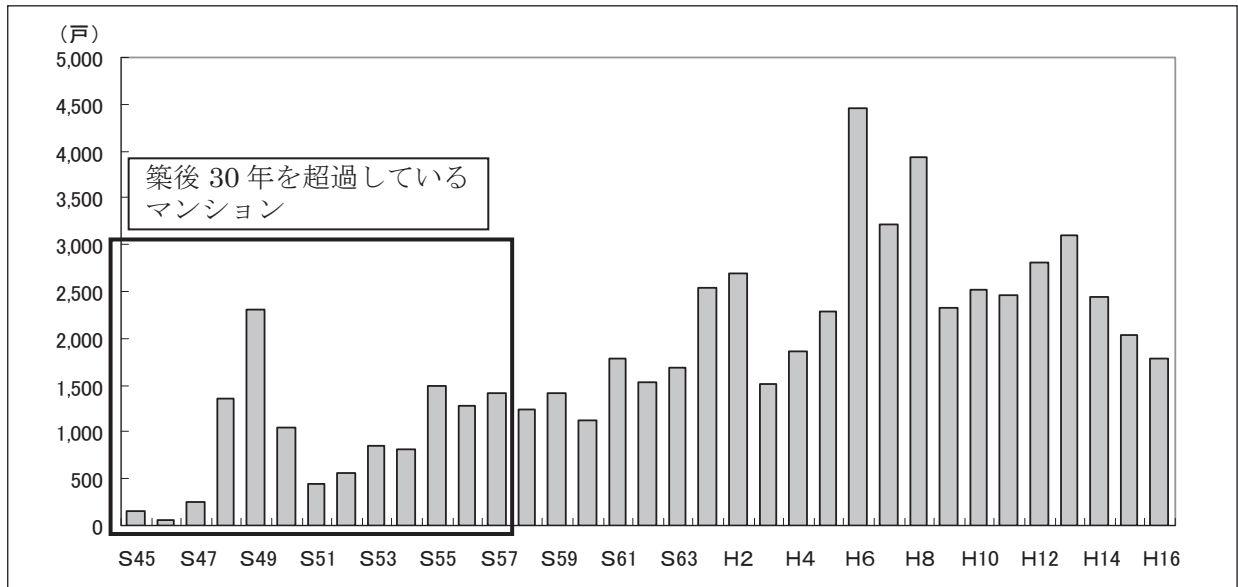


出典：住宅・土地統計調査

③ 分譲マンションの状況

分譲マンションの供給実績では、建設から30年を経過するマンションが増えてくることから、老朽化による更新の対応などを円滑に進められる体制が求められると考えられます。

■ 図-8 分譲マンションの供給実績

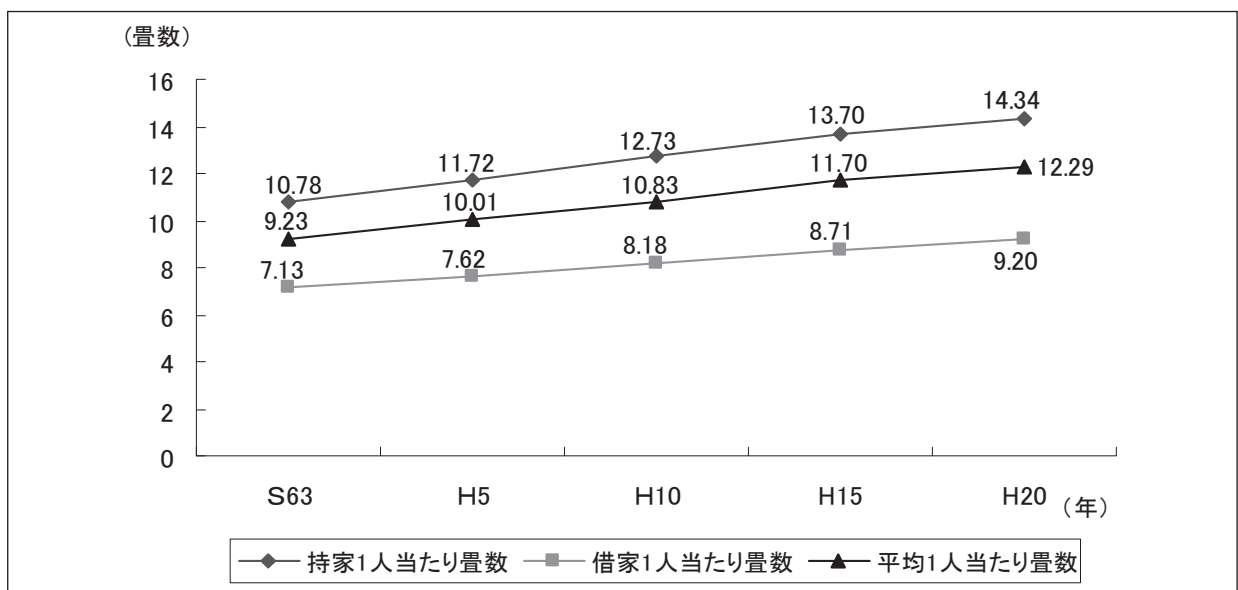


出典：「仙台圏分譲地と住宅の案内」

④ 1人当たりの居住面積

1人当たりの居住面積を畳数に換算した場合、住宅全体で12.29畳/人で、増加傾向にあります。所有区分別でも持家・借家ともに同様の増加傾向を示しています。

■ 図-9 1人当たり畳数の推移

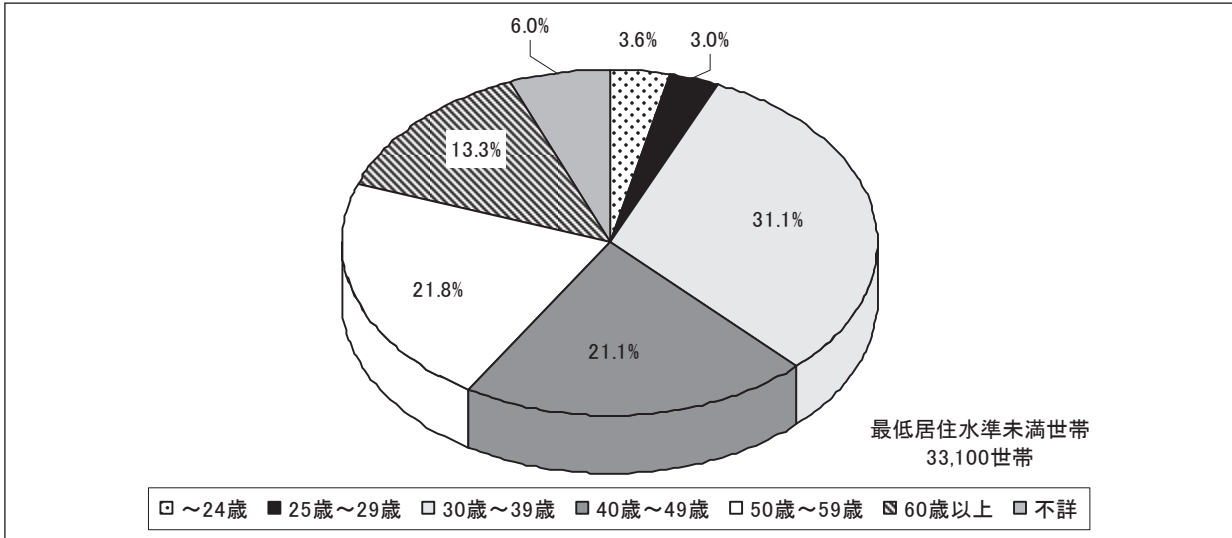


出典：住宅・土地統計調査

⑤ 居住面積水準

最低居住面積水準未満世帯を世帯主の年齢別にみると、30歳代が31.1%で最も多く、続いて50歳代の21.8%、40歳代の21.1%となっています。ファミリー世帯を形成する30～40歳代が、全体の半数を占めています。

■図-10 最低居住面積水準未満世帯の世帯主年齢別内訳

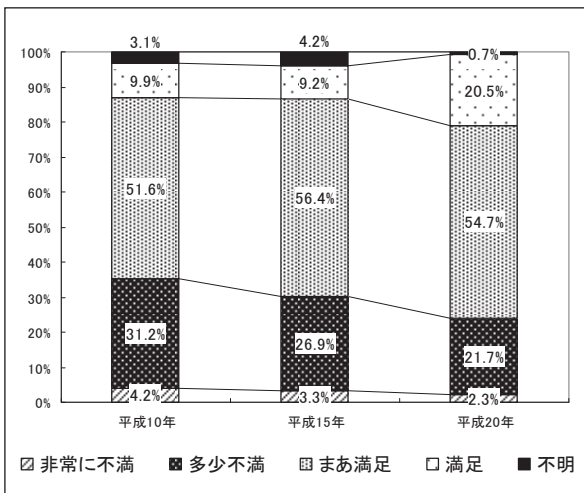


出典：平成20年 住宅・土地統計調査

⑥ 住宅・住環境に対する評価と意向

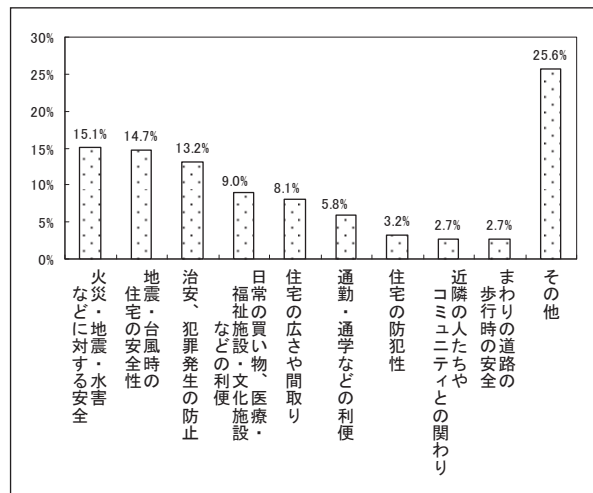
住宅・居住環境に対する総合評価では、「満足」と「まあ満足」を合わせた満足率が75.2%で、増加傾向にあります。住宅・住環境で重視する要素では、「火災・地震・水害などに対する安全」が15.1%と最も高く、次いで「地震・台風時の住宅の安全性」が14.7%となっています。

■図-11 住宅・住環境に関する総合評価



出典：住生活総合調査

■図-12 住宅・住環境で重視する要素

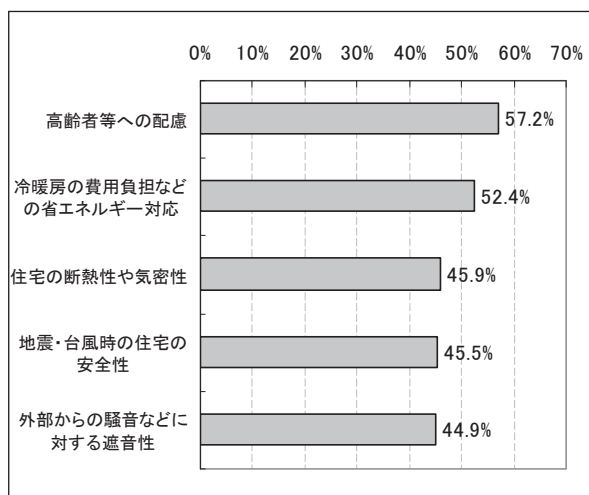


出典：平成20年 住生活総合調査

⑦ 住宅・住環境に関する不満

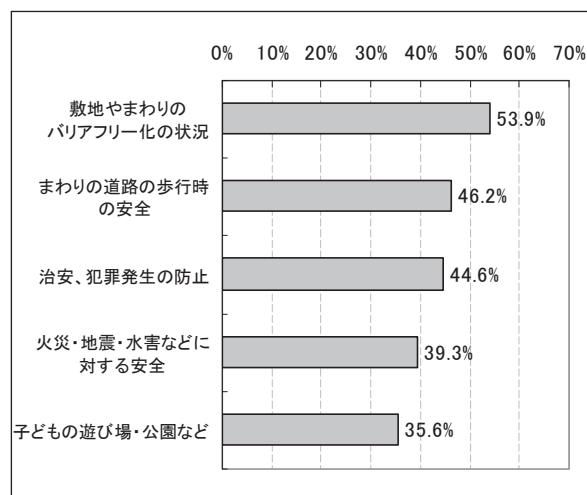
住宅に対する不満として、「高齢者等への配慮」の他に「省エネルギー対応」や「断熱性・機密性」などが上位に挙げられています。一方、住環境に対する不満として、「敷地周りのバリアフリー化」や「歩行時の安全」、「子供の遊び場」などが挙げられています。また、住宅及び住環境に共通して「地震などに対する安全性」が挙げられています。

■図-13 住宅の不满項目（上位5項目）



出典：平成20年 住生活総合調査

■図-14 住環境の不满項目（上位5項目）

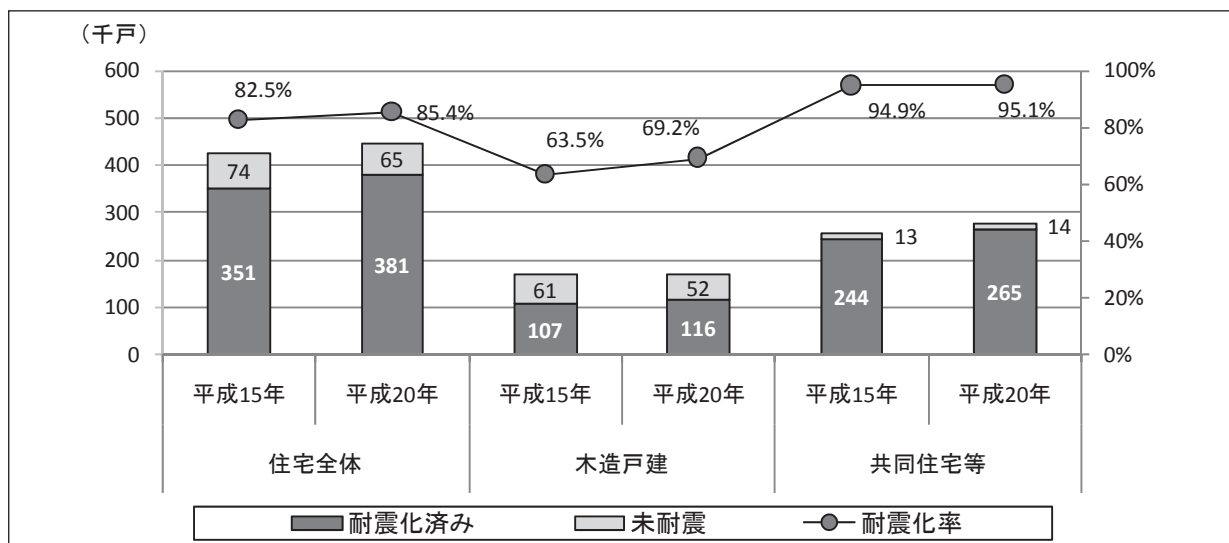


出典：平成20年 住生活総合調査

⑧ 住まいの耐震性

平成20年における住宅全体の耐震化率は85.4%であり、平成15年と比較して2.9ポイント増加しています。建て方別では、木造戸建住宅が69.2%で5.7ポイントの増加、共同住宅等が95.1%でほぼ横ばいとなっています。

■図-15 住宅の耐震化状況（推計）

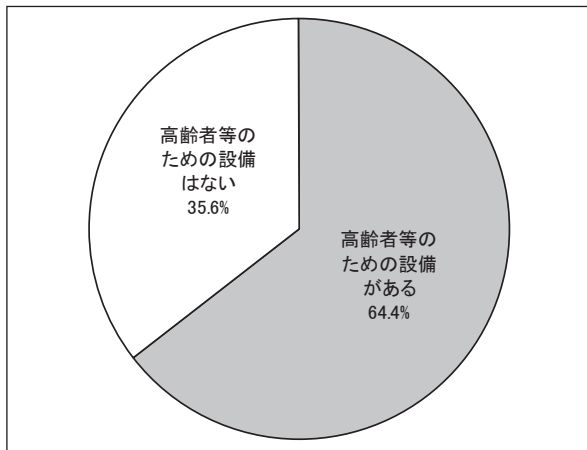


出典：住宅・土地統計調査

9 バリアフリー化の状況

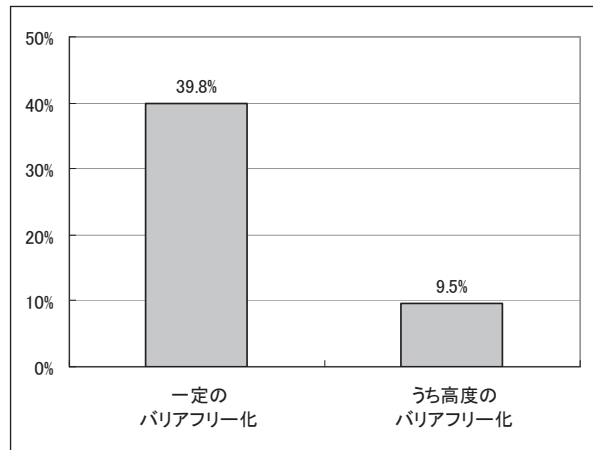
65歳以上の高齢者のいる住宅において、手すりの設置など高齢者のための設備がある住宅は、64.4%となっています。また、一定のバリアフリー化（二ヶ所以上の手すり設置と屋内の段差解消）率は39.8%で、そのうち高度のバリアフリー化（二ヶ所以上の手すり設置、屋内の段差解消及び車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保）率は9.5%となっています。

■図-16 高齢者のいる世帯のバリアフリー状況



出典：平成20年 住宅・土地統計調査

■図-17 バリアフリー化率

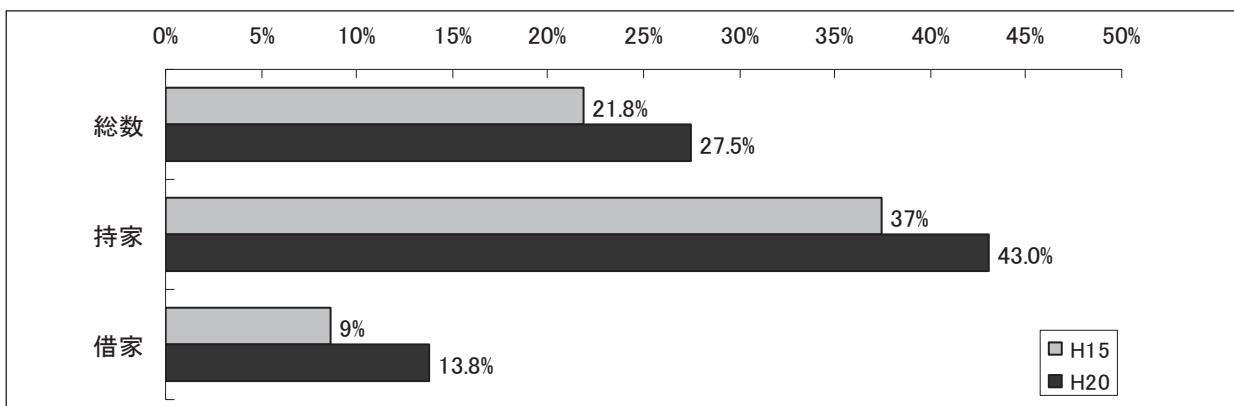


出典：平成20年 住宅・土地統計調査

10 省エネルギー対策の状況

一定の省エネルギー対策（全部または一部の窓に二重サッシまたは複層ガラスを使用）を講じている住宅は27.5%で、平成15年と比較して5.7ポイント増加しています。所有区別では、持家の43.0%に対して、借家は13.8%となっています。

■図-18 一定の省エネルギー対策を講じた住宅ストックの割合

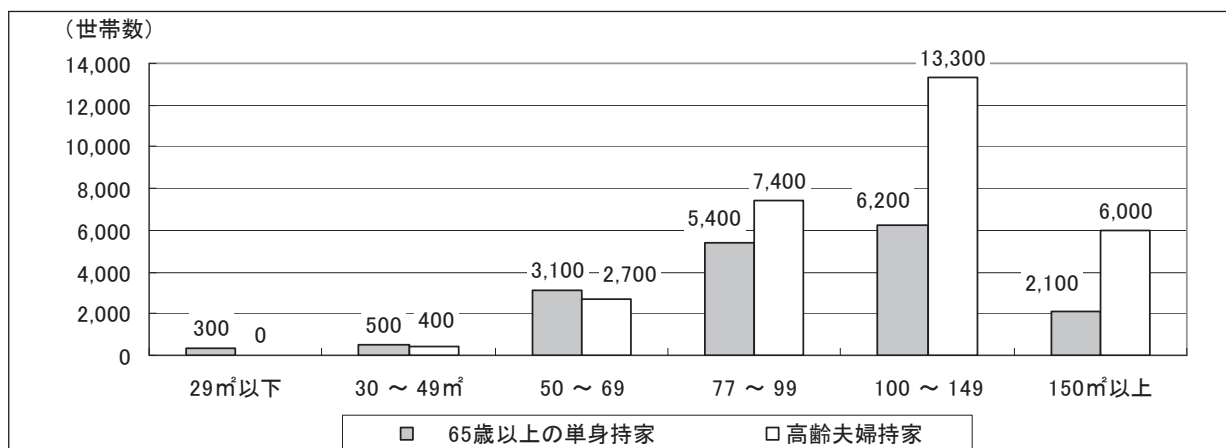


出典：住宅・土地統計調査

⑪ 高齢者世帯の住宅規模

平成20年住宅・土地統計調査によると、持家に住む高齢者世帯の住宅規模は、単身及び夫婦のみ世帯ともに100～149㎡の住宅に住んでいる世帯が最も多く、単身世帯では6,200世帯で、単身世帯全体の約35%を占め、夫婦世帯では13,300世帯で、夫婦世帯全体の約45%を占めています。

■図-19 高齢者単身・高齢者夫婦持家世帯の住宅規模

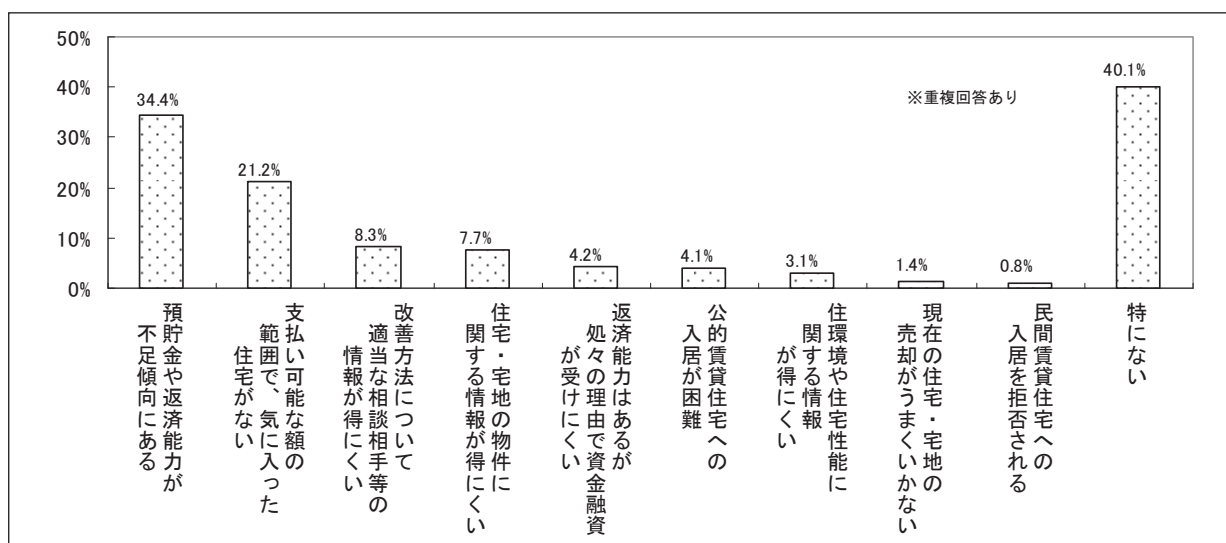


出典：平成20年 住宅・土地統計調査

⑫ 住み替えニーズ

今後、住み替え・改善（建替え、リフォーム等）の意向がある世帯は全体の約2割ですが、住み替え・改善の実現が困難な理由として、「預貯金や返済能力が不足傾向にある」（34.4%）等の経済的な理由のほか、「改善方法について適当な相談相手等の情報が得にくい」（8.3%）等の情報不足もあげられています。

■図-20 住み替え・改善の実現が困難な理由



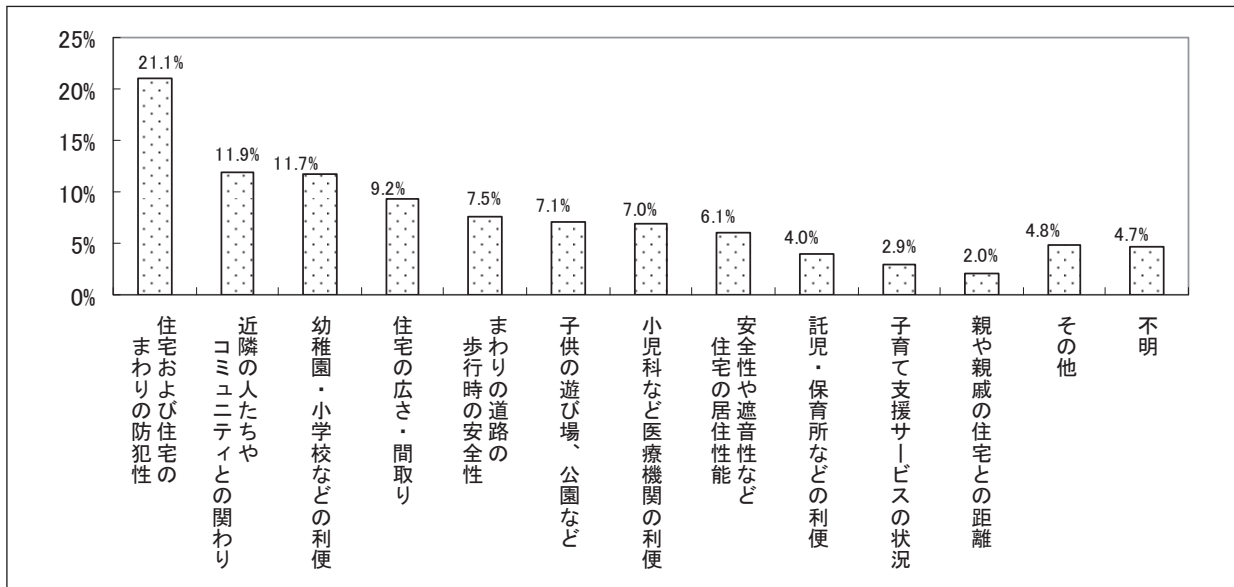
出典：平成20年住生活総合調査

⑬ 地域コミュニティの現状とニーズ

子育てにおいて重視する要素として、「住宅及び住宅のまわりの防犯性」21.1%、次いで「近隣の人たちやコミュニティの関わり」が11.9%となっており、地域におけるコミュニティの形成が求められています。

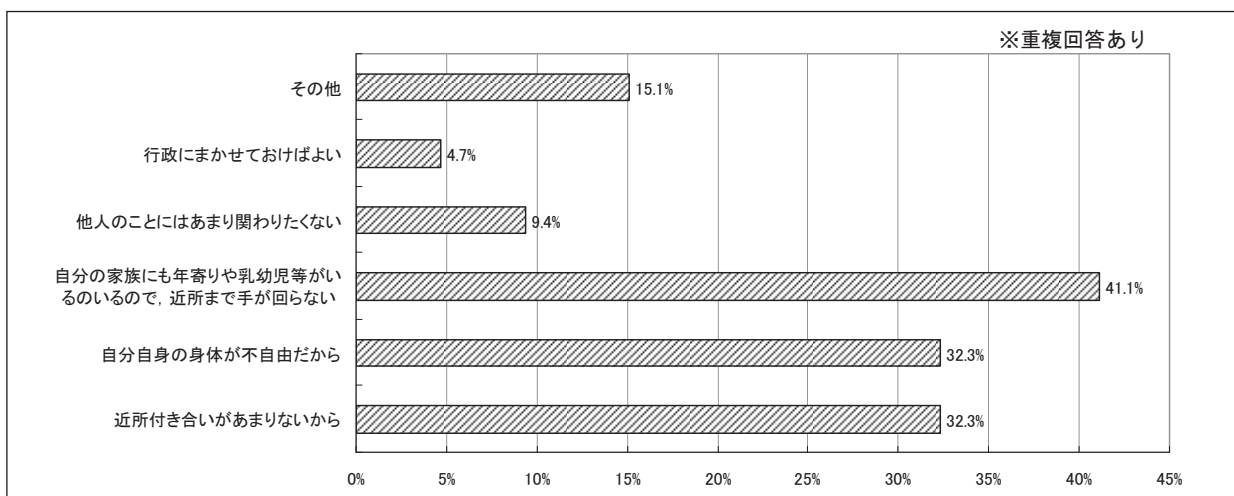
また、災害時要援護者の支援ができない理由においては、「自分の家族に年寄りや乳幼児等がいるので近所まで手が回らない」が41.1%、次いで「近所付き合いがあまりないから」が32.3%となっており、地域のコミュニティが希薄となり、災害時における地域の支え合いが困難な状況となっています。

■図-21 子育てにおいて重視する要素



出典：平成20年 住生活総合調査

■図-22 災害時要援護者の支援ができない理由



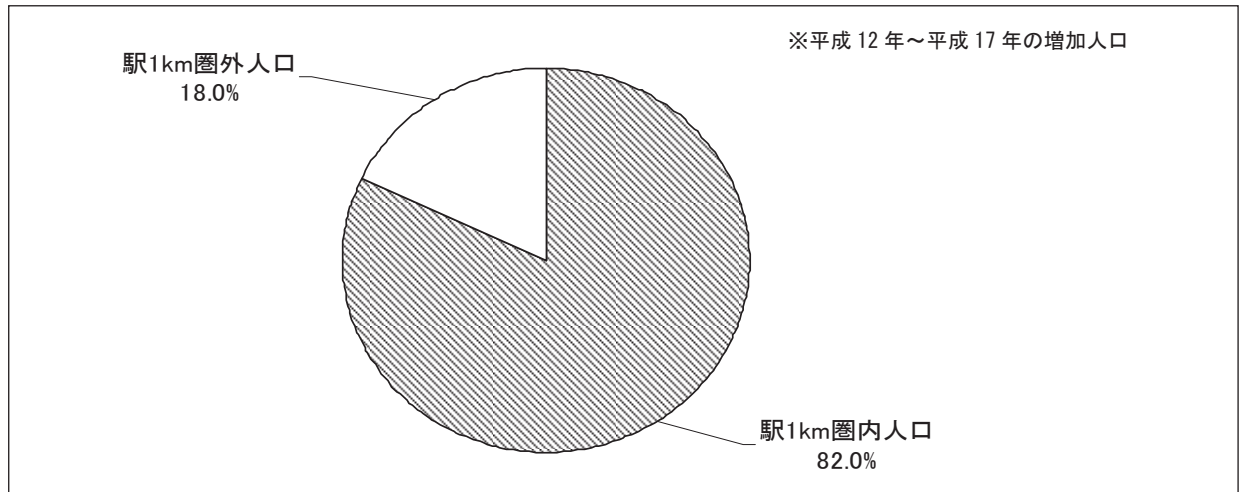
出典：平成18年 仙台市消防・防災に関する市民意識調査報告書

⑭ 郊外居住地の活力低下

平成12年から平成17年までに市全体で増加した人口のうち、駅1 km 圏内人口が82.0%となっています。

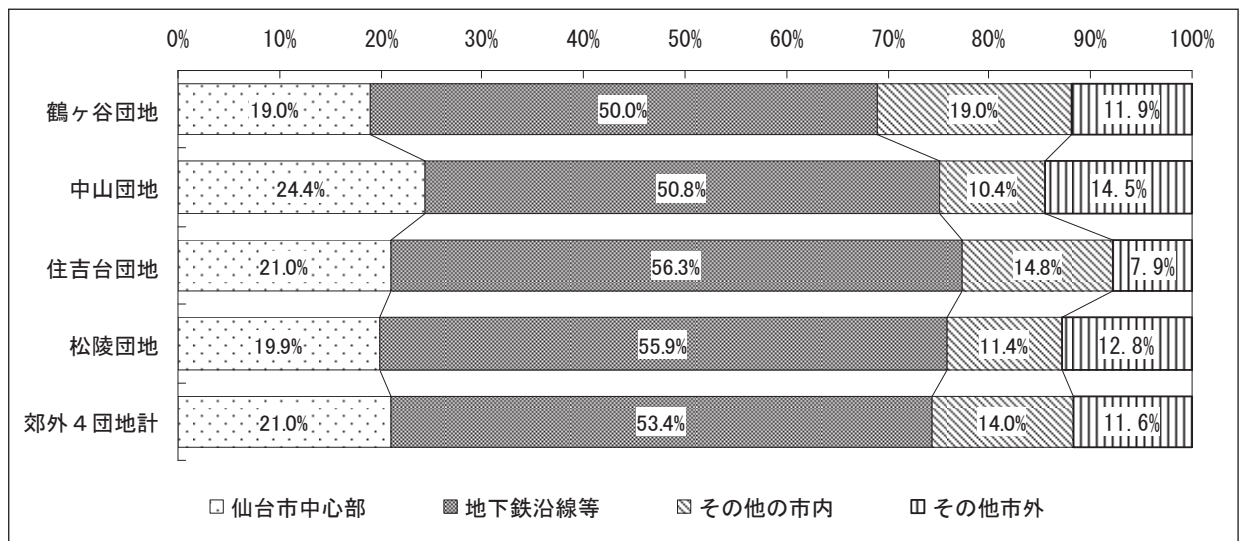
また、郊外団地居住者を対象とした調査の結果では、約4割が今後転居を予定しており、希望する転居先としては、「地下鉄沿線等」が53.4%と最も割合が高く、次いで「仙台市中心部」が21.0%となっています。

■ 図-23 市全体の人口増加に対する鉄道駅1 km圏内の人口増加



出典：平成19年度仙塩地区都市計画基礎調査

■ 図-24 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

震災による住環境の変化

① 東日本大震災における住宅の被害状況

平成23年3月11日に発生した東日本大震災における津波被害や宅地被害などにより、多くの方が仮設住宅での暮らしを余儀なくされています。

■表-1 東日本大震災における住宅の被害状況

建物被害	全壊29,981棟、大規模半壊26,928棟、半壊82,346棟、一部損壊115,746棟
宅地被害状況	丘陵部地域で擁壁崩落・地すべり等発生 被災宅地数 5,347件
避難状況	最大避難者数 105,947人 最大避難所数 288箇所
応急仮設住宅入居世帯	10,978世帯（プレハブ1,248 社宅等 781 借り上げ民賃8,949）

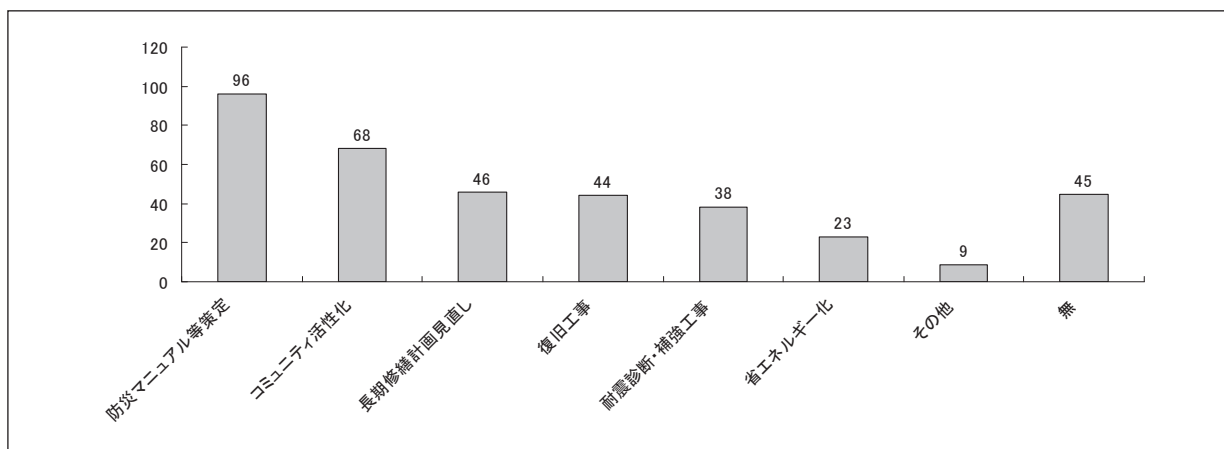
出典：東日本大震災における本市の被害状況等 平成24年11月現在（仙台市災害対策本部）

② 震災による意識の変化

ライフライン停止時の水や食料の調達・運搬など、高層建築物ならではの課題が生じたことから、分譲マンションにおける支援の要望では、「防災マニュアル等の策定」が最も多くなっています。

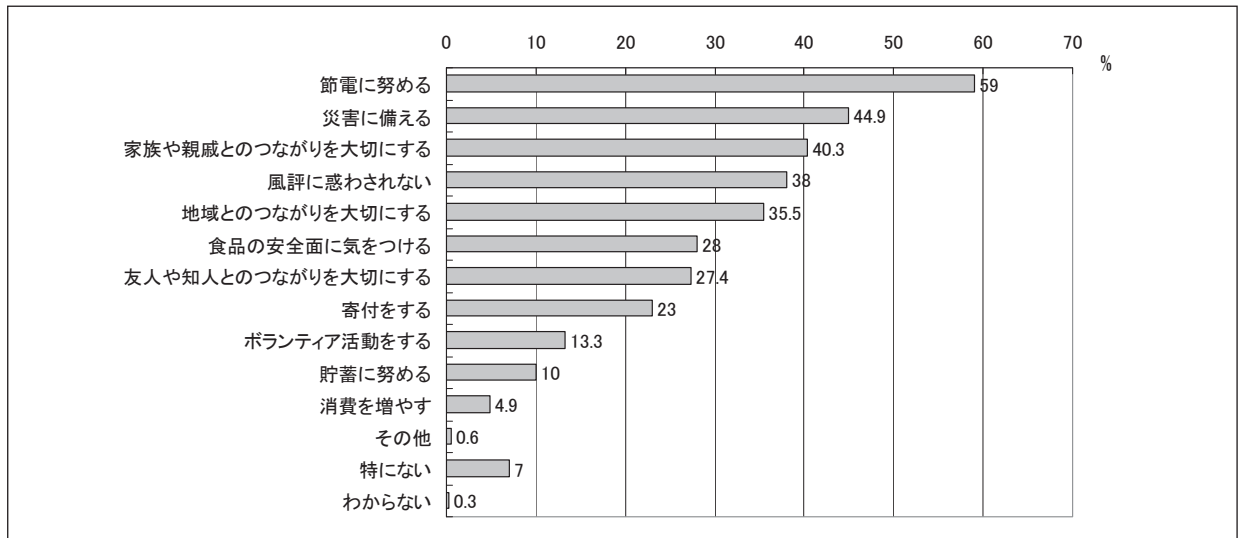
震災後、強く意識するようになったことでは、「節電に努める」が最も多く（59%）、エネルギー利用についての意識が高まっています。また、家族や地域とのつながりを大切にする意識も高まっています。

■図-25 分譲マンションにおける支援の要望（複数回答）



出典：分譲マンションの復旧状況に関するアンケート調査（マンション管理支援ネットワーク）

■図-26 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

課題

① 住まいをめぐる課題

• 質の高い住まいづくり

既に本市における住宅総数は世帯数を上回り、1人当たり居住面積も着実に増加するなど、住宅の総量や規模に対する市民の満足度も年々高まっていますが、他方で、火災・地震対策や防犯対策など安心・安全面への配慮もまだまだ求められています。耐震化、バリアフリー化、省エネの環境対策なども含め、住宅のQOLを高める住環境へのより一層の取組みを重ね、質の高い住まいづくりを進める必要があります。

• 居住ニーズへの対応

今後の人口動向等を踏まえると、これまでの新規の住宅供給の伸びは鈍化し、既存住宅へのより一層の取組みが求められます。本市で年々増加しつつある空き家への住宅対策も含め、既存住宅を有効活用するための民間の住宅市場とも連携し、市民の様々なライフステージやライフスタイルに応じた居住ニーズへの対応に配慮していく必要があります。

• 高齢者等への居住の配慮

今後の本市での高齢者の増加に伴い、ひとり暮らしの高齢者や要支援・要介護者など住宅の確保に配慮が必要な方への安心居住への取組みがますます求められます。低額所得者の市営住宅への入居を含め、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ります。

② まちづくりをめぐる課題

• 地域交流の活性化

日常の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」が期待されています。さらに、災害時における要援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ります。

• 都市づくりへの対応

本市の都市づくりは、機能集約型の都市構造への転換を図るため、土地利用と交通政策との連携により、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ます。都市構造としてバランスの取れた市街地形成を推進するため、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、特に郊外住宅地においては、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す。

③ 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

震災で被災された方々の生活再建と被災地域の復旧に向けて、一日も早い安全・安心な暮らしの確保が求められています。津波により被災された方々の恒久的な住宅の確保とともに、甚大な被害が発生した宅地の復旧支援と生活再建のための支援が必要です。

• 防災力・減災力の向上

東日本大震災は類を見ないほどの被害をもたらし、これまでの防災対策では十分な対応ができませんでした。このことから、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組みを推進することが必要です。

• 持続的なエネルギー対策への取組み

震災では、広範囲にわたるライフラインのサービス停止やエネルギーの極度の不足など、都市の脆弱性が明らかとなり日常生活に様々な影響を与えました。このことから、ライフライン途絶に備えた対策の重要性が改めて認識されており、再生可能エネルギーの利活用など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ります。

• 地域における支え合いの充実の必要性

震災により、多くの市民が絆と支え合いの重要性を改めて実感しました。震災を教訓とし、自らの手で自らや家族を守る自助による安全・安心の確保や、誰もが健やかに安心して暮らせるように地域での支え合いによる共助の取組みを活性化し、持てる知恵や力を合わせる協働を推進する必要があります。

第3章 基本理念と基本方針

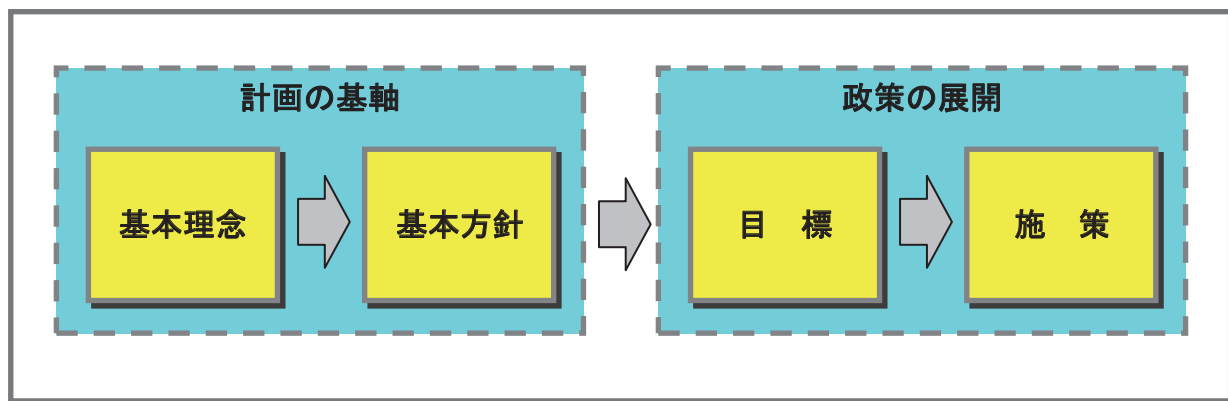
住生活基本計画の構成

住宅は、人々が日常生活を過ごす基礎的な空間であり、周囲の庭・道路・公園等の外部空間や、近隣の商店・学校等の施設と一体となって、地域としての住まいの環境を形成しています。市民は、住まいをとり巻く環境を通じて、家族と暮らし、隣人・知人・友人等と交流しながら、地域での「住生活」を育んでいます。

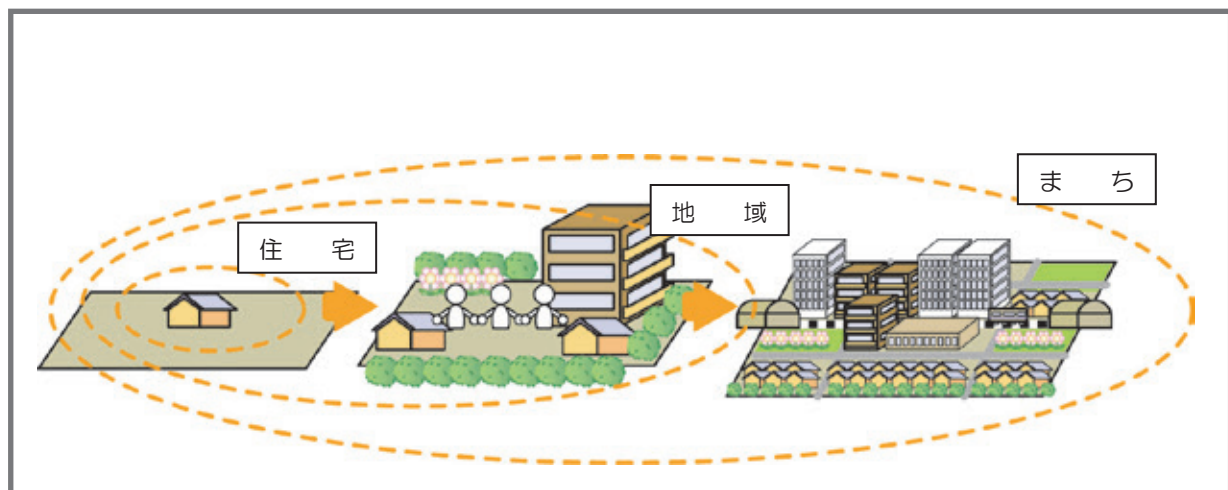
住生活基本計画は、このような一つひとつの住宅から地域へと連なる生活の広がりを踏まえ、市民一人ひとりの「住まい」と「暮らし」の環境を高め、地域としての豊かな「住生活」の形成を目的とするものです。

本計画は、この目的に向けた基軸となる「基本理念」「基本方針」と、取組みとしての展開を図る「目標」「施策」についてまとめたものです。

■図-27 住生活基本計画の構成イメージ



■図-28 住生活のイメージ図



基本理念：誰もが住みよい杜の都を目指して

本市は、全国から「杜の都」と呼び親しまれており、その良さは、人口百万の都市でありながら豊かな自然環境に包まれ、住宅地としてまとまり感のあるコンパクトさにあります。市民も身近な生活の中で、季節感を持って緑や自然に親しむことができ、人と人との顔合わせながら接し得る触れ合いの機会にも恵まれています。

都市のあり様が、量の拡大を基調とした社会から、心の豊かさや生活の質の向上を重視する成熟社会へと転換しつつある今日、都市がより魅力的であるためには、暮らしにおける環境への配慮や人と人との関係形成がますます重要となります。人口減少や少子高齢化に対応し、周辺環境との調和や共生を育むこれからの社会に相応しい新たなライフスタイルが求められます。

本市「基本計画」は、仙台の都市像である「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』」の実現を目標とし、仙台の多彩な資産を生かし、市民の知恵を結集しながら取り組むべき今後のまちづくりの方向性を示すものです。

また、東日本大震災からの復旧・復興に向けて、取り組むべき施策を定めた本市「震災復興計画」は、基本計画を補完し、震災からの復興を推進する計画として位置づけられており、「被災された方々の生活の再建」に加え、「新次元の防災・環境都市」の構築を掲げ、しなやかでより強靱な都市の構築に向けて、多様で幅広い市民力とともに、本市の復興に向けた方向性を示しています。

「住生活基本計画」は、これらの方向性を踏まえ、優れた「杜の都」の環境の中で、子どもから壮年・高齢者・障害者の方、仙台に長年暮らす人、就職・転勤・就学で来仙した人、留学生や外国人も、仙台に暮らす全ての市民が住み良さを実感できる誇れる都市づくりを実現することを第一に考え、「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。

視点

基本理念に基づきながら、「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、本計画の基本方針を設定します。

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」～

豊かな住生活を育むためには、快適で安心できる住まいが必要です。良質な住宅の供給・管理はもとより、震災から得た教訓を生かし、市民の居住ニーズに応じた住宅の流通、住環境としての安全、街並みとしての景観や環境等にも配慮しながら、質の高い住まいを実現していく「住まいづくり」に取り組む必要があります。

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」～

安心できる住まいを実現するためには、自分に適した暮らしの安定が必要です。被災された方々への生活再建支援の実施とともに、今後の少子高齢化の急速な進行にも配慮しながら、家族や友人等との暮らし、住み慣れた地域での暮らし等、自分の加齢や生活環境等に応じたライフスタイルを実現していく「暮らしづくり」に取り組む必要があります。

視点3 【地域づくり】～みんなで支え助け合う「地域の実現」～

住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためには、地域のコミュニティが必要であり、震災により絆と支え合いの大切さを改めて実感しています。地震等の災害に備えた対応はもとより、日常の住宅管理・防犯・福祉への支援をはじめ、いざという時に各種の地域活動を円滑に行えるよう、普段からみんなで支え助け合うことができる「地域づくり」に取り組む必要があります。



基本方針

【方針1】	【方針2】	【方針3】	【方針4】	【方針5】
快適な居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

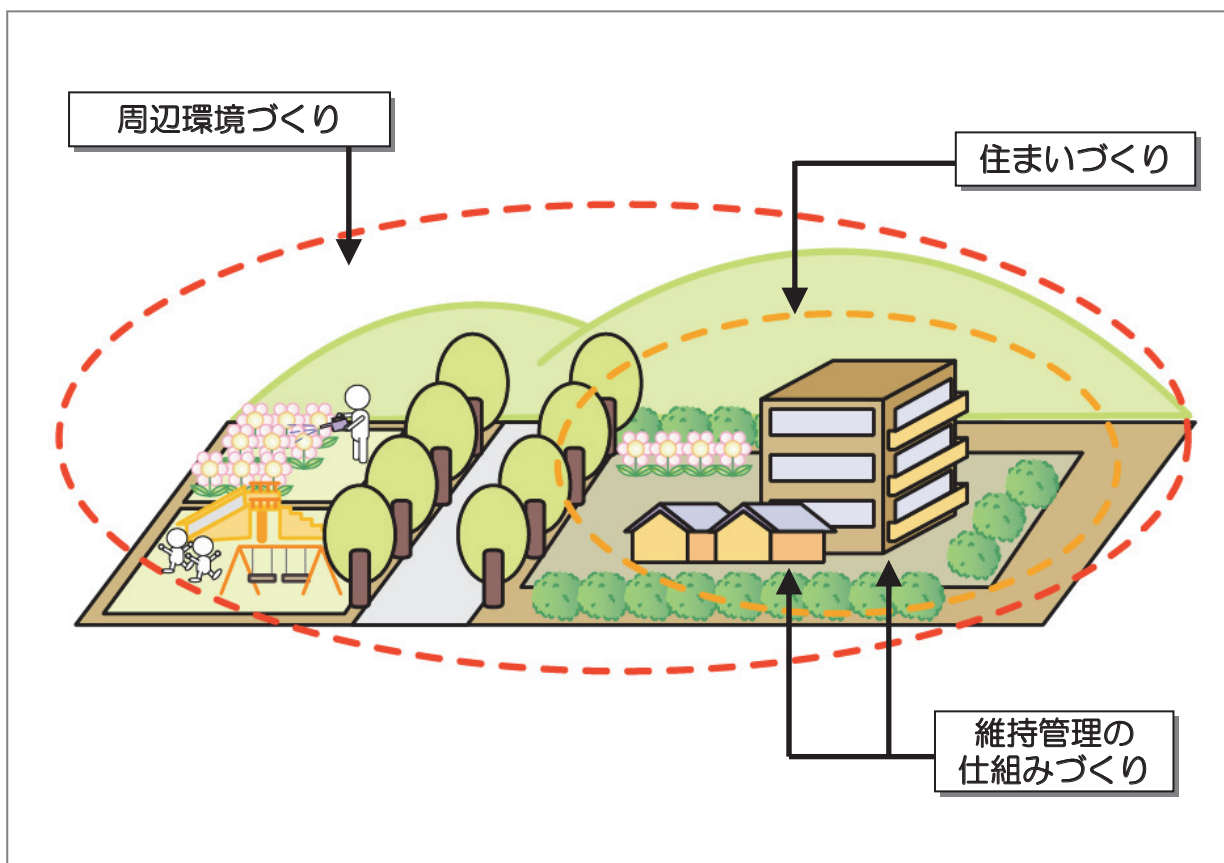
方針 1：快適な居住環境と良質な住宅ストックの形成

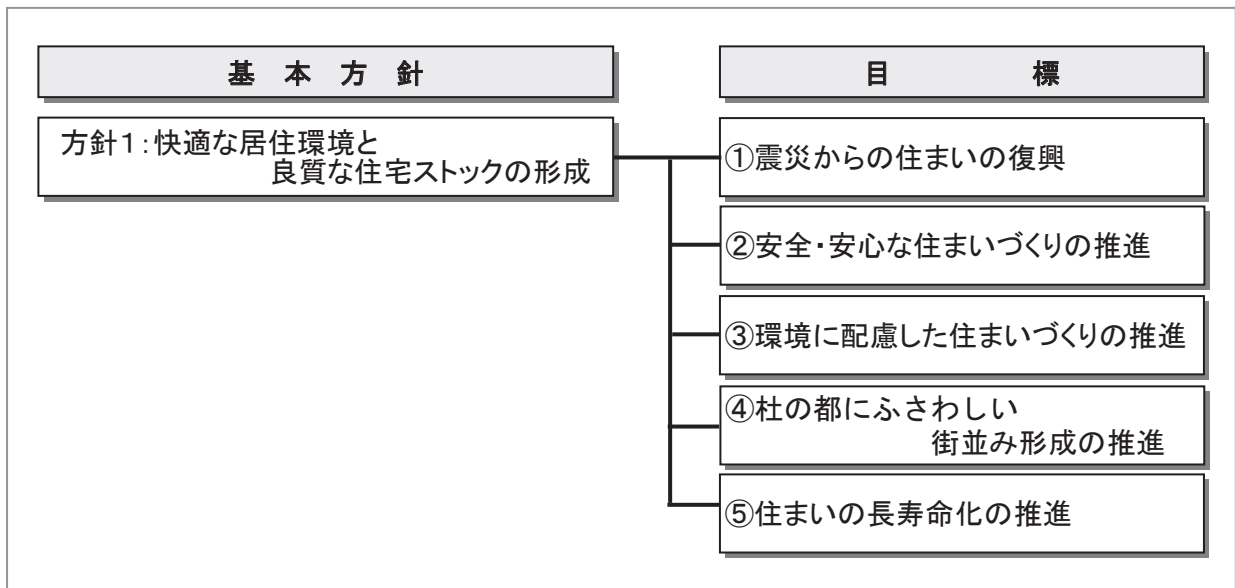
市民が安全で安心できる、より豊かな住生活を実現するには、住宅の性能・品質の向上、魅力的な周辺環境の整備に加え、被災された方々の安全・安心な宅地及び住まいの確保が求められます。

市民の生命や財産を守るための住宅の耐震性能の維持・向上や、今後ますます増加する高齢者や障害者に対応する住宅のバリアフリー化の促進、津波や宅地被害により被災された方々への安全な住まいの確保、近年大きく取り上げられている地球環境問題に対応する住宅の省エネルギー化や自然エネルギーの活用の促進、さらには、住宅を長く使用できるようにするための適正な維持管理の普及・啓発など良質な住宅ストックの形成に取り組みます。

また、仙台市の豊かな自然を生かし、市民との協働による緑化の促進、多様な資源や地域特性を生かした良好な景観の整備などにより、「杜の都」の名にふさわしく、市民の誰もが誇りをもち、次世代へ継承し続けることのできる、潤いのある魅力的で快適な居住環境の形成を実現します。

【イメージ図】





目標① 震災からの住まいの復興

被災された方々が暮らしを再建するため、復興公営住宅の整備や安全な地域への移転促進及び被災宅地の復旧に対する支援等により、安全・安心な宅地及び住まいの確保を目指します。

目標② 安全・安心な住まいづくりの推進

地震や水害などの災害時における市民の安全確保、住宅や市街地のバリアフリー化の促進や居住性能の向上などにより、全ての市民が安全で安心して生活できる住まいづくりを目指します。

目標③ 環境に配慮した住まいづくりの推進

震災後の電力供給不足や電力のCO₂排出係数上昇により、地球環境への影響が大きな課題となっています。住宅においてもエネルギーを創る・省く・蓄えることによる環境負荷低減への配慮が求められており、住宅の建設、維持管理、解体などの各段階において省エネルギー対応や資源の有効利用、自然エネルギーの活用を促進し、環境配慮の住まいづくりを目指します。

目標④ 杜の都にふさわしい街並み形成の推進

青葉山や広瀬川などの豊かな自然を生かしながら、市民協働による百年の杜づくりを推進するとともに、地域の特性に応じた魅力的な景観形成を推進し、次世代へ受け継ぐ「杜の都」の街並み形成を目指します。

目標⑤ 住まいの長寿命化の推進

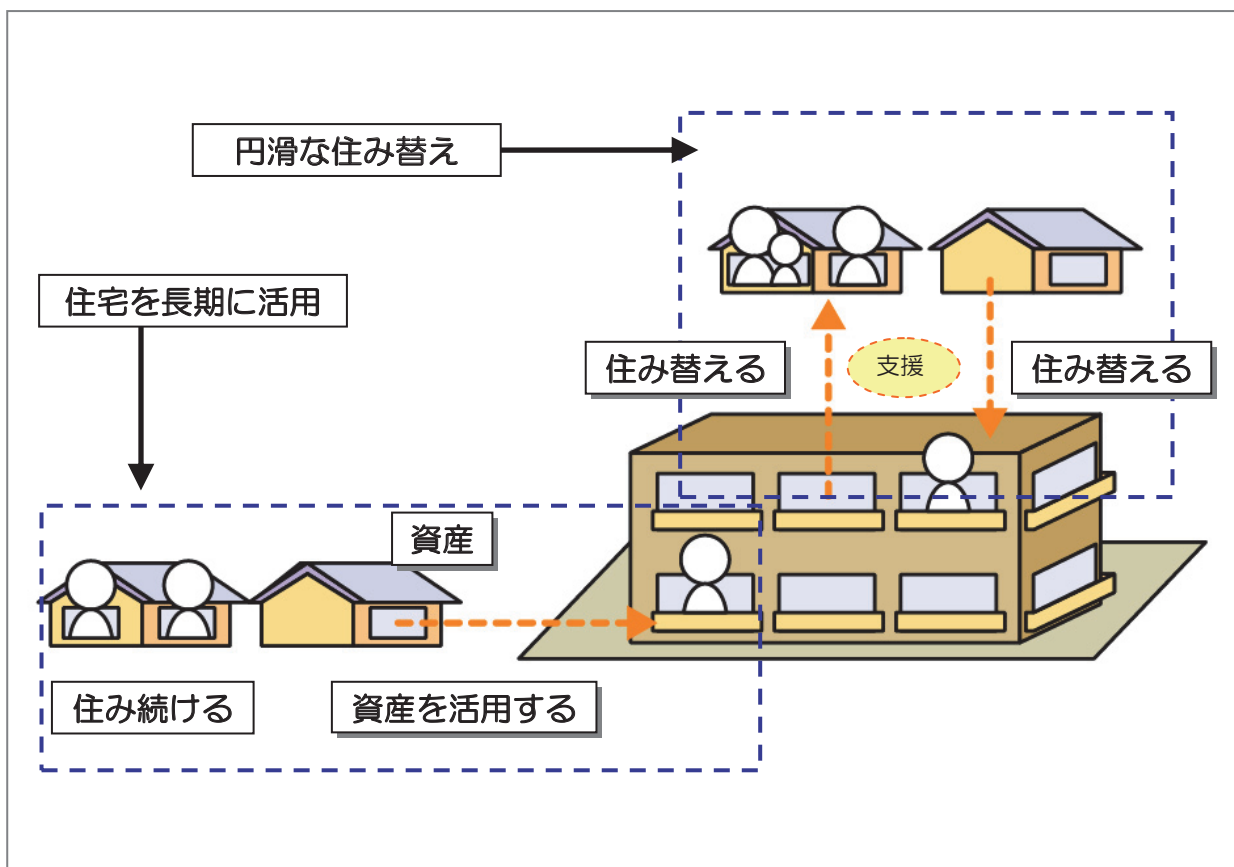
住宅の機能を効率的に維持するためには、日常の点検や計画的な修繕の実施により、建築物や設備の長寿命化を図ることが大切です。次世代に受け継がれる良質な住宅ストックを確保するため、住宅の適正な維持管理の促進を目指します。

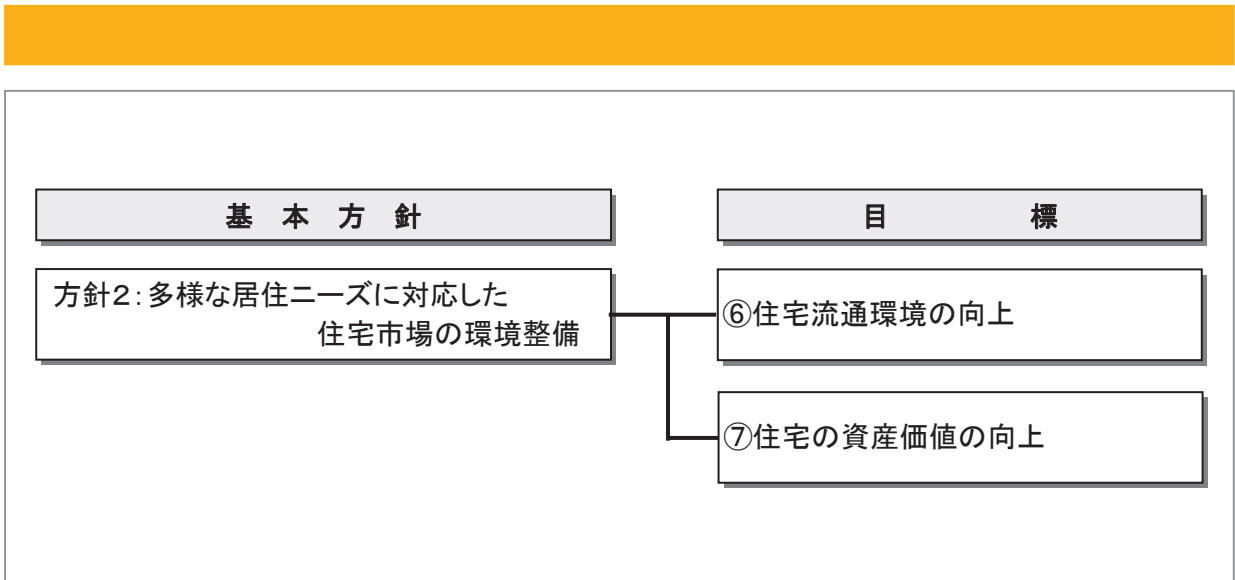
方針2：多様な居住ニーズに対応した住宅市場の環境整備

高齢者、障害者、子育て世帯、学生、外国人など本市に住んでいる市民は、それぞれのライフスタイルやライフステージの中で生活しており、より自分に合った住宅や住まい方が適切に選択できる環境を求めており、多様化・高度化した居住ニーズへの対応が必要となっています。

住宅の適切な維持管理の実施や、リフォームの促進による良質な住宅の供給などのハード面の対応に加え、住み替えがしやすくなる支援体制の構築、資産価値が長期にわたり維持され活用できる仕組み等ソフト面の対応、民間団体と行政の連携充実により、住宅の流通が円滑に行われ、市民が適時・適切に自分に合った住宅を安心して選択できる住宅市場の環境整備に取り組めます。

【イメージ図】





目標⑥ 住宅流通環境の向上

ライフスタイルやライフステージに合った住宅への住み替えを容易にするため、住宅流通産業の活性化と、住み替え支援体制の構築や住宅の性能・品質証明に関する制度の啓発に努めるとともに、民間団体との連携の充実を図り、住宅流通環境の向上を目指します。

目標⑦ 住宅の資産価値の向上

次世代に継承できる良質な住宅ストックの形成に向け、多様化する居住ニーズに対応できるようにリフォームなどによるハード面の対応と、資産活用制度の普及などによるソフト面での対応により、長期にわたり活用される住宅の整備を目指します。

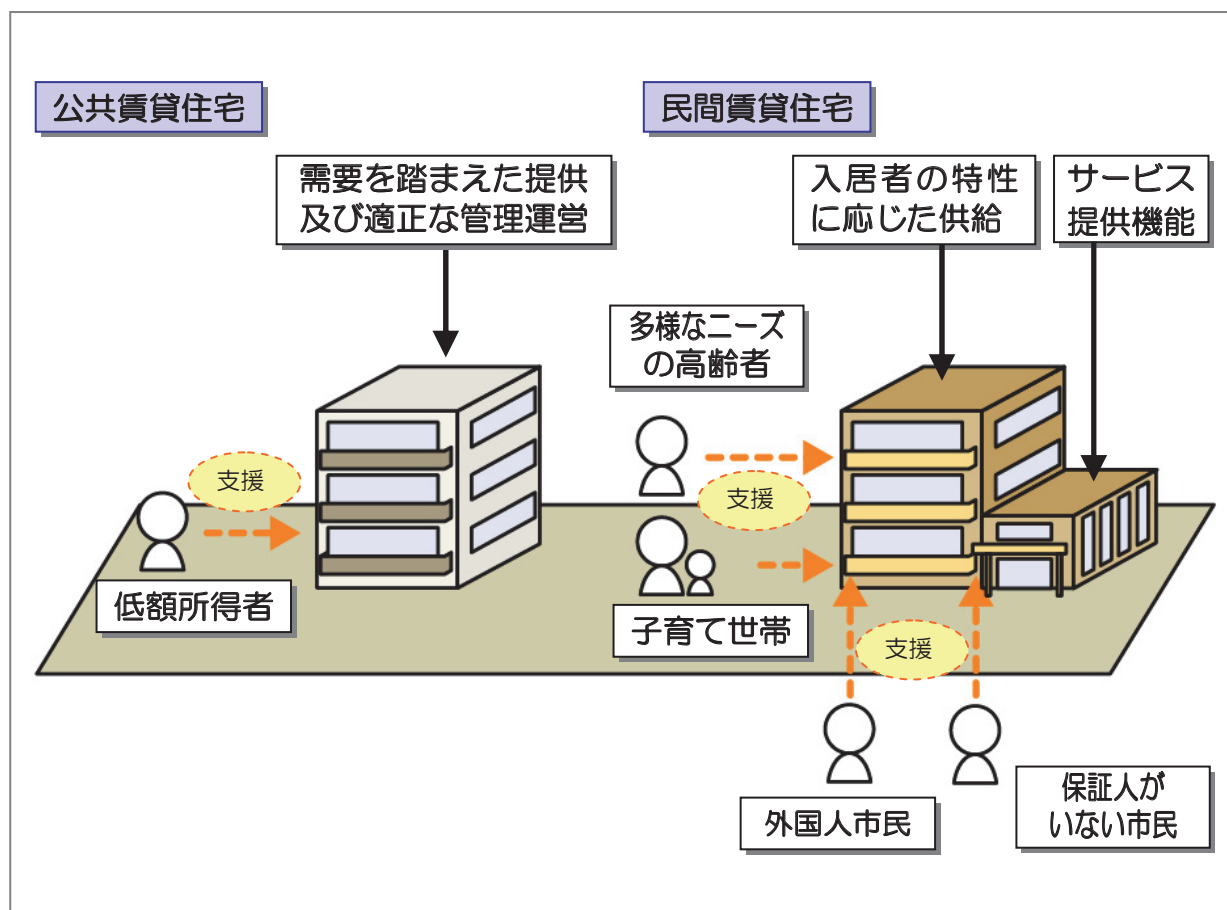
方針3：住宅確保に困窮する市民への住宅セーフティネットの構築

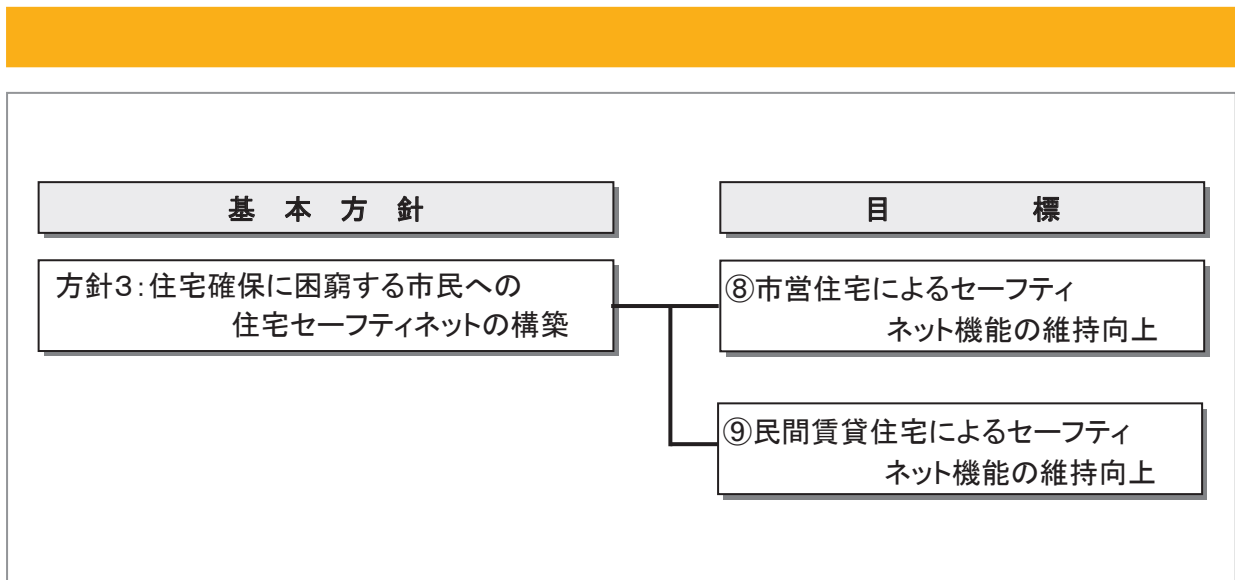
様々な理由により住宅の確保が困難な市民が安心して暮らせるように、公的賃貸住宅と民間賃貸住宅との連携による賃貸住宅市場全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の構築が求められています。

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を担うため、需要を踏まえた供給及び適正な管理運営を行い、真に住宅の確保に困窮している低額所得者に対して、的確に住宅を供給する制度を構築することなどにより、居住の安定確保を図ります。

民間賃貸住宅においては、需要の拡大が予想されるバリアフリー化や生活支援サービスの提供機能などが整備された高齢者向け賃貸住宅の供給や、子育て世帯、外国人市民、保証人がいない市民など入居制限を受けやすい世帯への支援など、多様な居住ニーズや入居者の特性に応じた取組みを促進することにより、公的な役割も担う住宅セーフティネットの構築を目指します。

【イメージ図】





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

住宅セーフティネット法等で規定する公営住宅の役割や本市の住宅セーフティネット確保に向けた課題を踏まえ、真に住宅に困窮する世帯に対し、公平かつ的確に市営住宅を供給し、適正に管理していくため、「仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針」を策定するとともに、市営住宅を中核とし、公的賃貸住宅等が補完する重層的な住宅セーフティネットの構築を目指します。

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

居住ニーズが多様化している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、保証人がいない人への入居支援など、セーフティネット機能の維持向上を目指します。

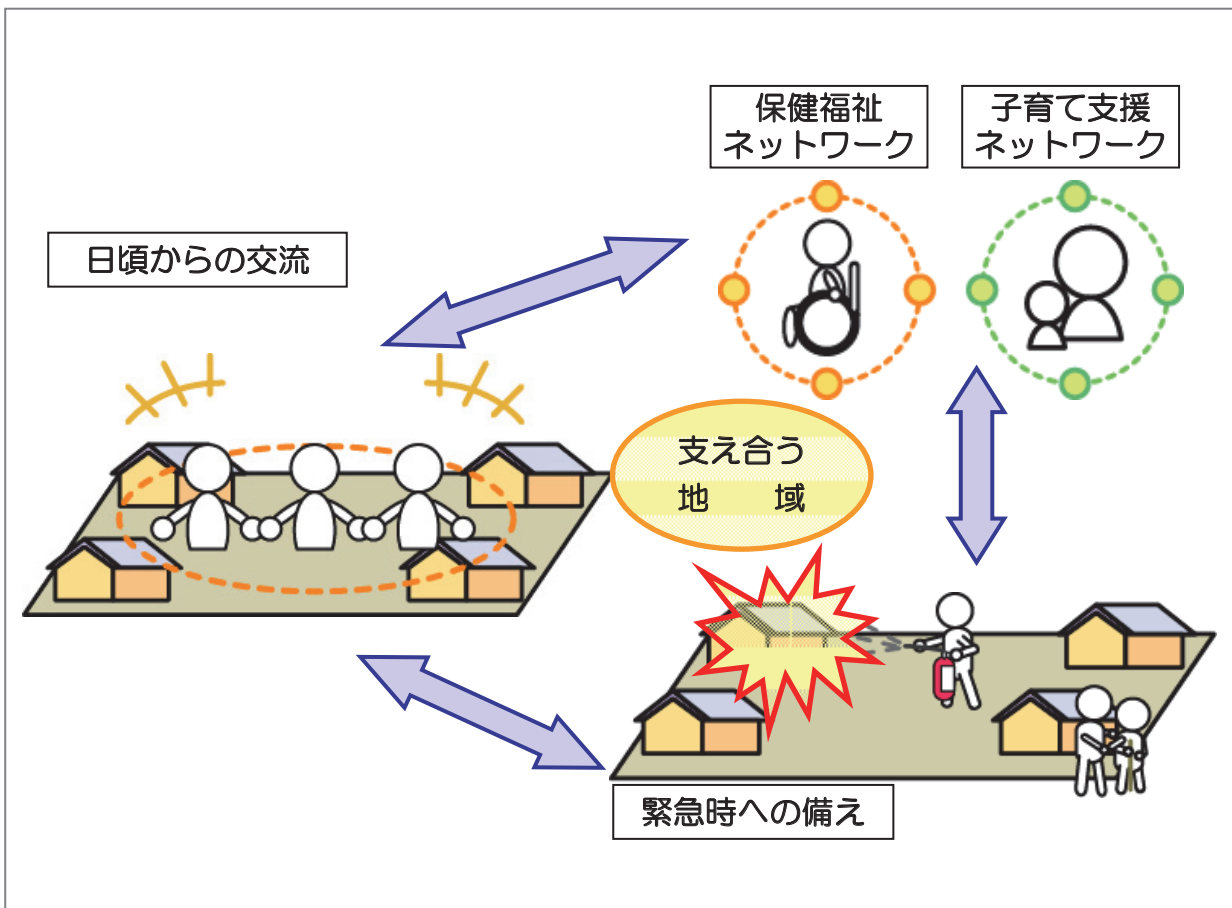
方針4：豊かな住生活を支え合う地域社会の実現

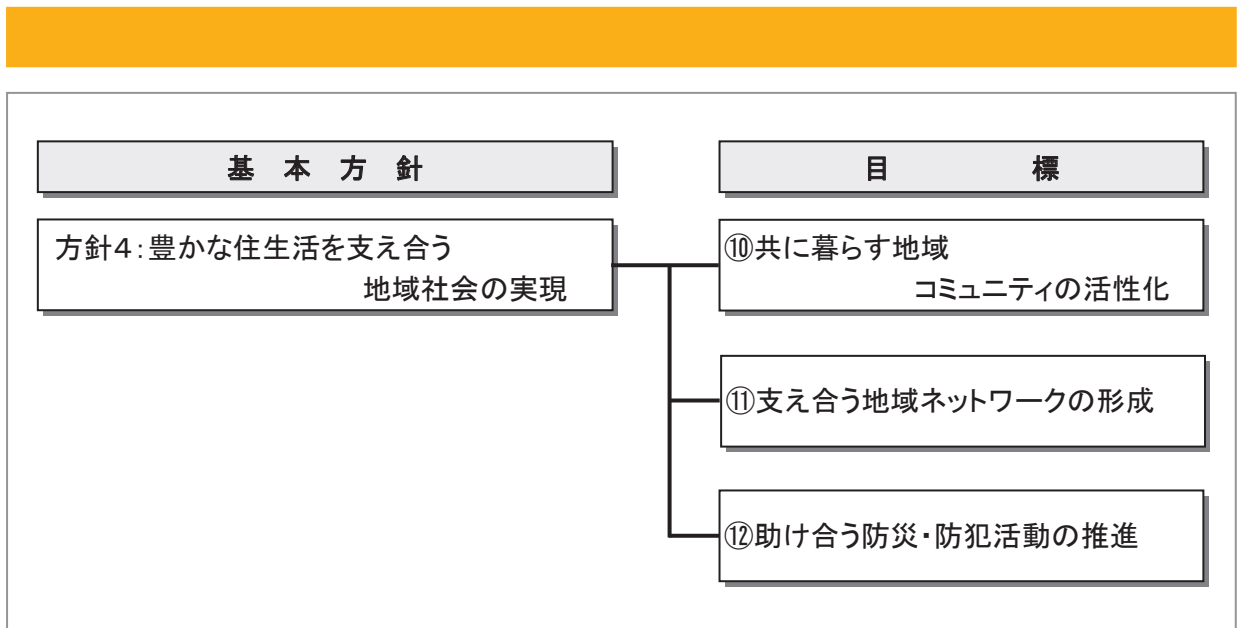
豊かな住生活を維持していくためには、住宅に関する整備のみならず、地域交流の促進や地域コミュニティの活性化などの取り組みによる居住環境の形成が求められます。

地域交流を促進し、誰もが地域の中で安心して暮らせるようにするために、地域活動の場となるスペースを確保するとともに、地域団体やNPO、福祉関連事業者、その他の関係機関などと連携したネットワークを構築し、高齢者の見守りや子育て支援におけるサポートなどを促進します。

また、災害時など緊急事態における共助ができるようにするためには、日頃から地域の交流を促進し、良好な地域コミュニティを形成することが必要です。高齢者や障害者など自力での避難が困難な方の避難援助などの防災・防犯体制を整備し、地域住民が互いに支え合い、安心して暮らせる地域社会の実現を目指します。

【イメージ図】





目標⑩ 共に暮らす地域コミュニティの活性化

高齢者、障害者や子育て支援の地域での支え合い、災害時における要援護者への支え合いを可能にするためには、普段からの交流が重要です。そのために、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。

目標⑪ 支え合う地域ネットワークの形成

高齢者、障害者、子育て世帯など、それぞれが抱える課題に対応するために、町内会やNPO、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。

目標⑫ 助け合う防災・防犯活動の推進

災害が発生した場合に、いのち・暮らし・まちを守るためには、地域の防災力を高める必要があり、普段からの防災対策などの準備が重要になります。地域の防災・防犯活動を強化することで被害を未然に防ぐ仕組みを構築し、共に助け合う環境づくりを目指します。

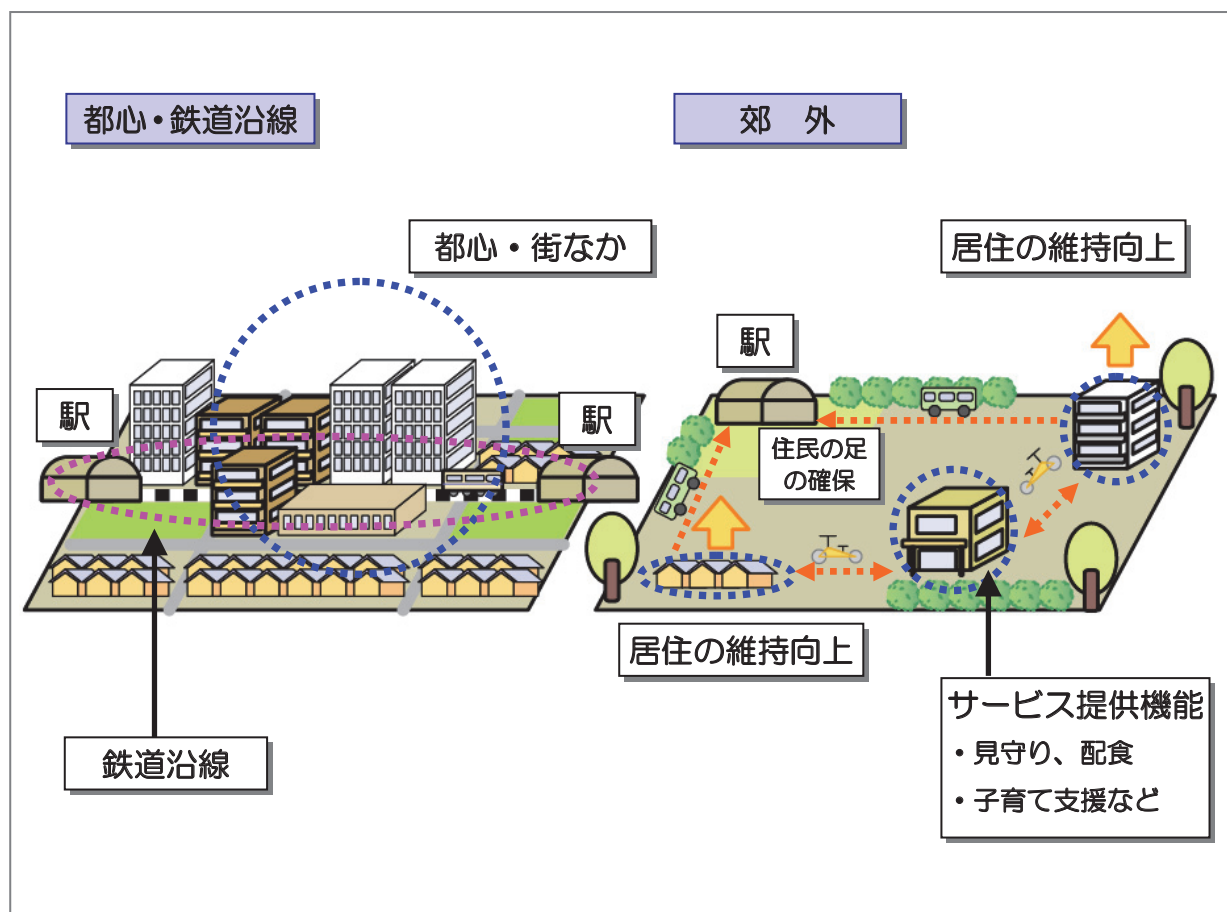
方針5：機能集約型市街地形成と地域再生の実現に向けた居住環境の形成

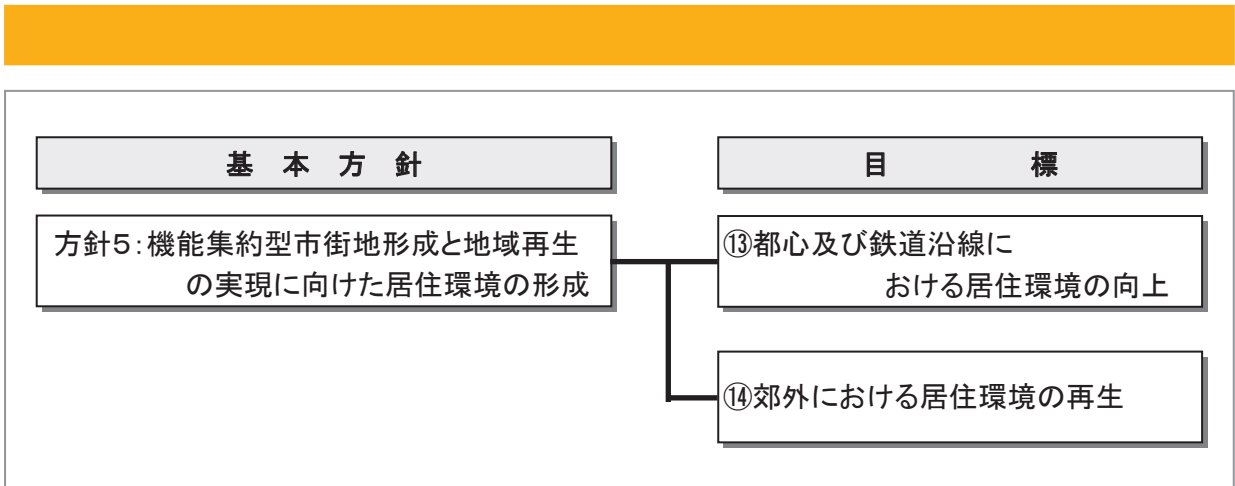
本市の自然豊かな地勢を生かし、自然と市街地に調和した都市構造を形成するとともに、市街地の拡大を抑制することを基本とし、それぞれの地域の特性に応じた住環境の整備を図ります。

都心や鉄道沿線などの交通利便性の高い地域では、文化施設、福祉施設、娯楽施設、商業施設などの都市機能を集約し、利便性の向上を図るとともに、市外に対しても本市の魅力を広く発信し、本市を訪れてもらうことで賑わいの創出を図ります。また、都心居住・駅そば居住を推進し、中高層から中低層の集合住宅を中心とした居住空間の形成を推進します。

一方、郊外区域においては、急速な少子高齢化や人口減少により、地域としての活力衰退が懸念されますが、暮らしを支える都市機能の維持・改善や、生活に必要な地域交通の確保などの地域課題を地域の住民が主体となり改善に向け取り組むことにより、それぞれの地域特性を生かし、魅力的で暮らしやすい良好な居住環境の形成を推進します。

【イメージ図】





目標⑬ 都心及び鉄道沿線における居住環境の向上

多様な都市機能と利便性の高い交通環境が調和し、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。

目標⑭ 郊外における居住環境の再生

土地利用や交通など様々な分野との連携を図りながら、地域住民とともに居住環境の維持・改善を目指します。

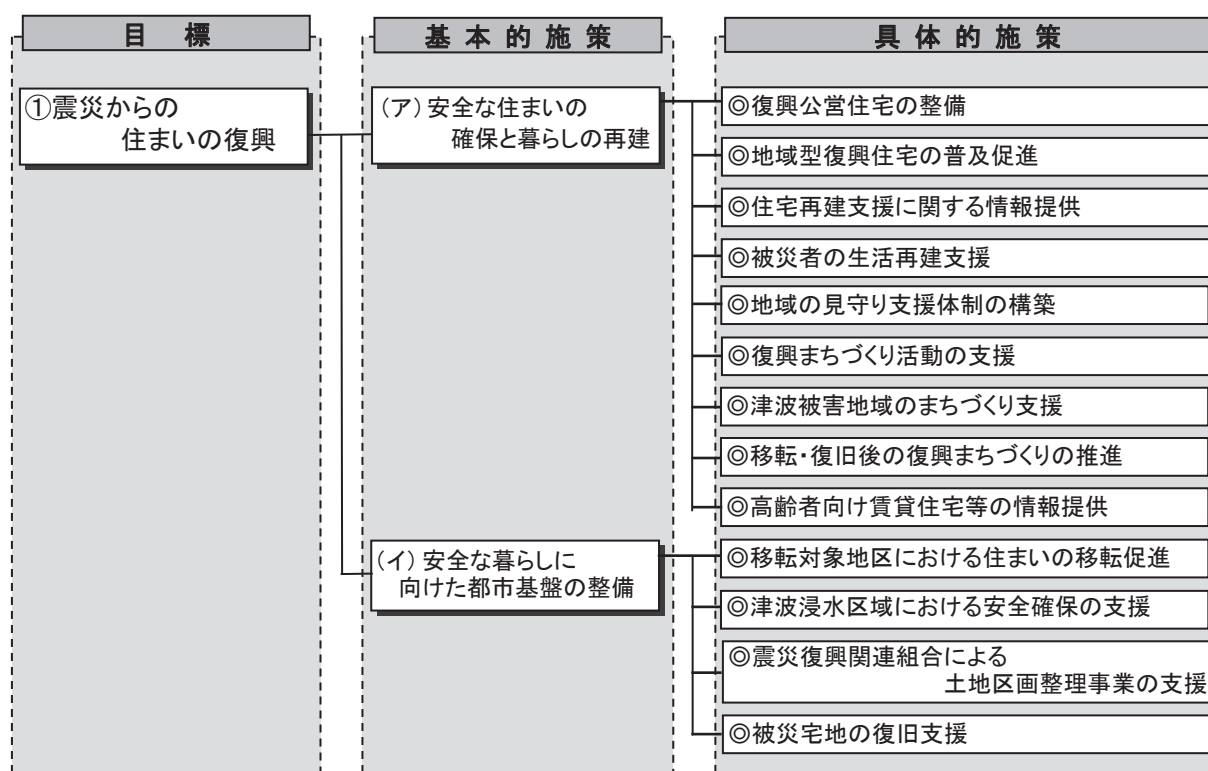
第4章 施策の展開

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

被災された方々の暮らしを一日でも早く再建し、安心して暮らし続けるためには、安全・安心な宅地及び住まいの確保が必要です。「仙台市震災復興計画」に基づき復興公営住宅の整備や安全な地域への移転に対する支援及び被災宅地の復旧に対する支援を推進します。

また、復旧後の安全で安心できる暮らしにつなげるため、まちづくりや住まいづくりの情報提供等による支援を行います。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(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（復興公営住宅室）

被災された方々の恒久的な住まいの早急な確保を図るため、コミュニティの維持や福祉・環境面にも配慮しつつ、本市による建設に加え、民間住宅の買い取りなどの手法も活用し公営住宅を整備します。また、再生可能エネルギーや都市ガスを用いたコージェネレーションシステムなど、より高いエネルギー効率や経済性の向上が見込まれる技術について、先進的な導入を推進します。

◎地域型復興住宅の普及促進（住環境整備課）

地域の住まいの作り手である様々な住宅生産者が、住まい手と手を取り合いながらつくる地域にふさわしい良質な住宅を目指す「地域型復興住宅」について情報提供を行い、普及・促進を図ります。

◎住宅再建支援に関する情報提供（住環境整備課）

新たな住宅ローンにより住宅を再建する場合の被災者の負担軽減や、住宅金融支援機構による災害復興住宅融資、利息の軽減など、住宅再建のために必要な情報提供を行います。

◎被災者の生活再建支援（生活再建支援室・市民協働推進課）

被災された方々の恒久的な住まいの確保に向けて、主に応急仮設住宅入居者を対象に、生活再建支援員の戸別訪問による住まいの再建に関する相談や情報提供を行うとともに、必要に応じて関係機関と連携した個別相談の機会を設けます。また、被災された方々の健やかで安心な暮らしの確立のため、見守り活動や就労に向けた支援など、NPO等との協働による生活再建支援事業を行います。

◎地域の見守り支援体制の構築（社会課）

住民による地域福祉の課題解決力を高めることを目的に、区社会福祉協議会に地域福祉の専門職であるコミュニティーソーシャルワーカーを配置し、地域の支援機関・団体をつないで支援を必要とする方の援助を行います。

特に、復興公営住宅が建設される地域については、小地域福祉ネットワーク活動への支援を重点的に行うなど、地域の資源を生かした見守り・支え合い活動を推進します。

◎復興まちづくり活動の支援（地域政策課・都市計画課・区まちづくり推進課）

震災時に地域において中心的な役割を果たした町内会をはじめとした地域団体等の活動を活性化し、復興まちづくり活動を促進するため、被災された方々の交流の機会づくりや環境整備を進めるなど、各種支援の充実・強化を図ります。

◎津波被害地域のまちづくり支援（都市計画課・区画整理課）

移転対象地区以外の区域のうち、さまざまな津波防災施設の整備を行っても津波による浸水が予測される地区において、今後の安全・安心なまちづくりやコミュニティの再生を進めるため、将来に向けたまちづくり計画の作成や、これに基づく取組みなどに対する支援を行います。

◎移転・復旧後の復興まちづくりの推進（住環境整備課）

震災による防災集団移転や宅地復旧後の郊外地域等の活性化を図るため、専門家派遣などにより、地域コミュニティを構成する地域の住民や各種団体等との協働で、居住環境を改善するための持続可能な取組みを推進します。

◎高齢者向け賃貸住宅等の情報提供（住環境整備課）

被災された方々の恒久的な住まいの確保を図るため、民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業を実施した民間賃貸住宅や医療や介護と連携した生活支援サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅、市が認定した高齢者向けの地域優良賃貸住宅の情報提供を行います。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市都市計画マスタープラン

（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（移転推進課）

防災集団移転事業や復興公営住宅など、新たな住まいの情報に関する説明・助言を行う機会を設けるなど、恒久的な住まいへの移行に向けたきめ細やかな支援を行います。

◎津波浸水区域における安全確保の支援（事業調整課）

移転対象地区以外の区域のうち、さまざまな津波防災施設の整備を行っても津波による浸水が予測される地区において、本市独自の支援制度により現地再建による宅地防災対策や安全な地域への移転に対し支援を行います。

◎震災復興関連組合による土地区画整理事業の支援（区画整理課）

東部地域の被災された方々の移転先候補となる組合土地区画整理事業に対し、各種支援を行い事業の促進を図ります。

◎被災宅地の復旧支援（宅地保全調整課・北部宅地工事課・南部宅地工事課）

広範囲にわたり宅地に地すべりや崩壊があった地区や、造成のり面や擁壁等が大規模に損壊した箇所について、造成宅地滑動崩落緊急対策事業等により再度災害防止の観点から宅地の恒久的な復旧を推進するとともに、現地復旧が困難な地区においては、集団移転などの手法を検討し、安全で安心な暮らしの再建を図ります。

また、公共事業の対象とならない復旧工事を宅地所有者が実施する場合において、本市独自の支援制度により復旧費用の一部を助成し、被災宅地の早期復旧を支援します。

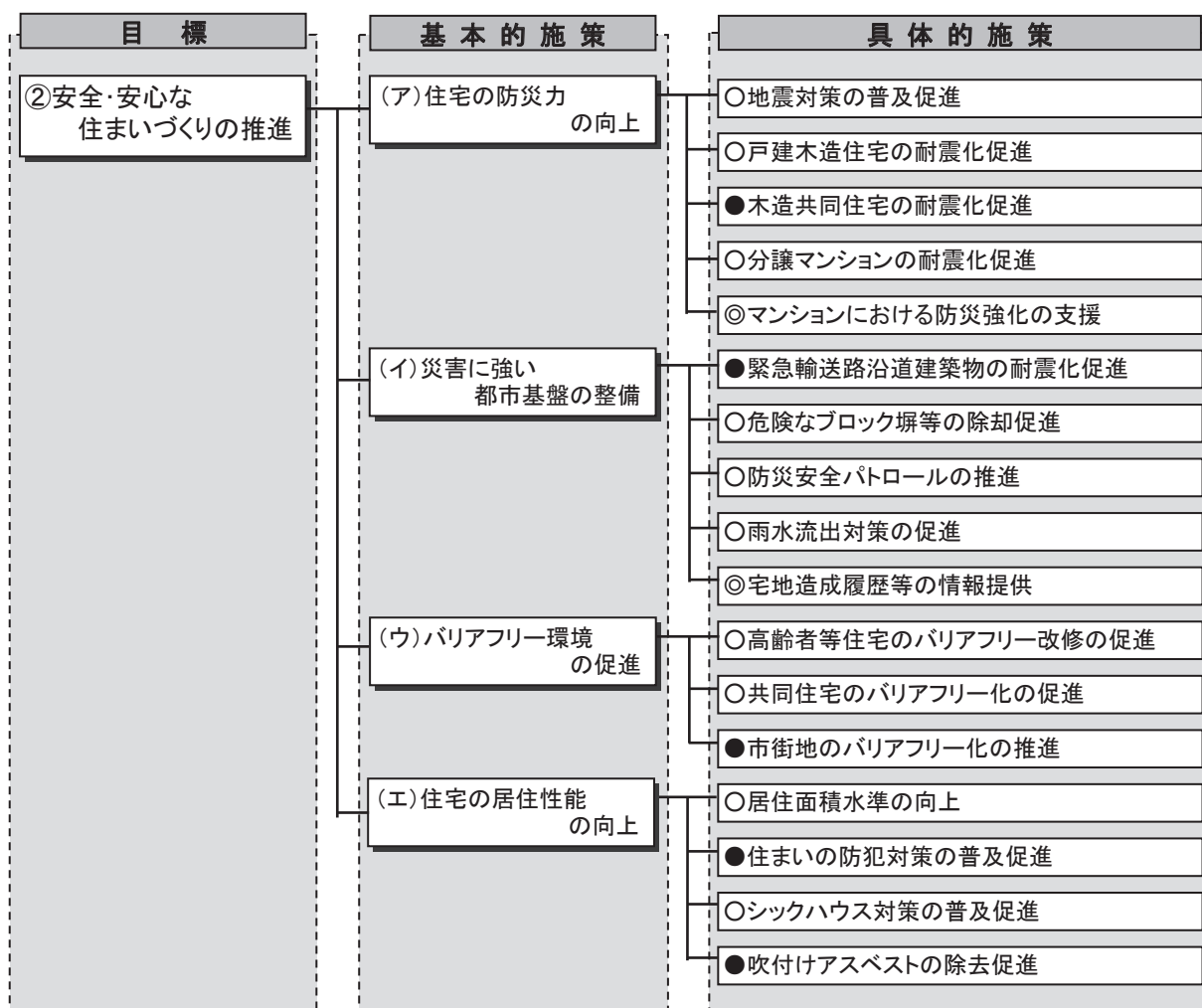
関連計画 仙台市震災復興計画

目標②：安全・安心な住まいづくりの推進

全ての市民が安全・安心に生活できる住まいづくりのためには、災害や事故などから身を守ることができる住宅と周辺環境の形成が必要です。

「仙台市耐震改修促進計画」に基づき、民間住宅の耐震化を促進するほか、突然の災害に対応できる都市基盤の整備を進めます。

また、住宅や市街地のバリアフリー化を推進するとともに、居住面積水準の改善や健康被害防止の促進等により、住宅の居住性能の向上を図ります。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(ア) 住宅の防災力の向上

○地震対策の普及促進（住環境整備課・減災推進課・予防課・区街並み形成課）

地震ハザードマップによる地震時の危険性の情報提供や、市職員の戸別訪問による耐震化支援のPRを行います。また、住まいのセミナーや防災イベントを開催し、地震体験車の体験や家具の転倒防止器具等の紹介など、家の中の地震対策を呼びかけます。

○戸建木造住宅の耐震化促進（住環境整備課・区街並み形成課）

新耐震基準（昭和56年6月施行）以前に建築された木造戸建住宅の所有者に対して、無料の耐震化相談会を月1回開催します。また、耐震診断士を低料金で派遣して耐震診断を行い、耐震改修の必要があると判定されて耐震改修を行う場合は、耐震改修費用の一部を助成します。

●木造共同住宅の耐震化促進（住環境整備課・区街並み形成課）

新耐震基準以前に建築された木造共同住宅の所有者に対して、耐震診断士を低料金で派遣して簡易耐震診断を行います。

○分譲マンションの耐震化促進（住環境整備課）

新耐震基準以前に建築された分譲マンションの管理組合等に対して、相談員を無料で派遣し、耐震化について適切な助言や情報提供を行います。また、耐震診断技術者を低料金で派遣して耐震予備診断を行うほか、管理組合が行う耐震精密診断費用や、耐震改修費用の一部を助成するなど、耐震改修に向けた助成を行います。

◎マンションにおける防災強化の支援（住環境整備課）

災害時における自主防災組織の活動指針となる防災マニュアルの導入促進のため、作成支援ガイドラインを配布するとともに、マンションの防災力を認定することにより、マンションにおける自助・共助による防災力向上を図ります。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市耐震改修促進計画、仙台市地域防災計画

（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（住環境整備課）

大規模な災害時における緊急輸送路を確保するため、市が指定した道路に敷地が接し、地震によって倒壊した場合において当該道路の通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする恐れがある建築物の所有者に対して、耐震診断費用の一部を助成します。

○危険なブロック塀等の除却促進（住環境整備課・区街並み形成課）

地震時におけるブロック塀の倒壊による人身事故をなくすため、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を除却する場合にその費用の一部を助成します。

○防災安全パトロールの推進（開発調整課）

宅地災害が予想される地区において、防災パトロールを行い、市民の方々の防災意識を促し、災害の未然防止に努めます。

○雨水流出対策の促進（業務課）

浸水被害の多い地区と合流式下水道で整備されている地区を対象として、雨水浸透ます等の設置費用の一部を助成します。

◎宅地造成履歴等の情報提供（開発調整課）

今回の被災を教訓として、市民の安全・安心な暮らしにつながる宅地の造成履歴や盛土造成地等に関する情報について、広く市民に対し提供します。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市耐震改修促進計画、仙台市地域防災計画

（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（高齢企画課・障害者支援課・区障害高齢課）

生活状況等に合わせた快適な暮らしを生涯にわたり送ることができるよう、要介護等高齢者または重度心身障害者の方が、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。

○共同住宅のバリアフリー化の促進（社会課・建築指導課・区街並み形成課）

「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」に基づき、50戸を超える共同住宅の共用部分に、段差の解消や手すりの設置など、本市が定める整備基準に適合するよう指導・助言を行い、バリアフリー化を促進します。

●市街地のバリアフリー化の推進（交通政策課）

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づく基本構想を作成し、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった地区（重点整備地区）において、公共交通機関や道路等のバリアフリー化を重点的かつ一体的に推進します。

関連計画 仙台市高齢者保健福祉計画、仙台市障害者保健福祉計画

（エ）住宅の居住性能の向上

○居住面積水準の向上（市営住宅課・住環境整備課）

世帯人数に応じた適正な規模の住宅が確保できるよう、情報提供等による啓発を行います。市営住宅においても、計画的な建替えにより誘導居住面積水準を満たす住戸の確保に努めます。

●住まいの防犯対策の普及促進（市民生活課・予防課）

空き巣の侵入対策や放火対策等について、具体的な被害事例や対策工事の紹介等により防犯意識の向上を促します。

○シックハウス対策の普及促進（生活衛生課・市営住宅課）

「建築物におけるシックハウス対策の手引き」により、健康的な住まい方の普及啓発を行います。また、市営住宅の整備にあたっては、内装材の選定や施工中の通風・換気に留意し、工事完成時には化学物質の室内濃度が厚生労働省の指針値以下になっていることを確認します。

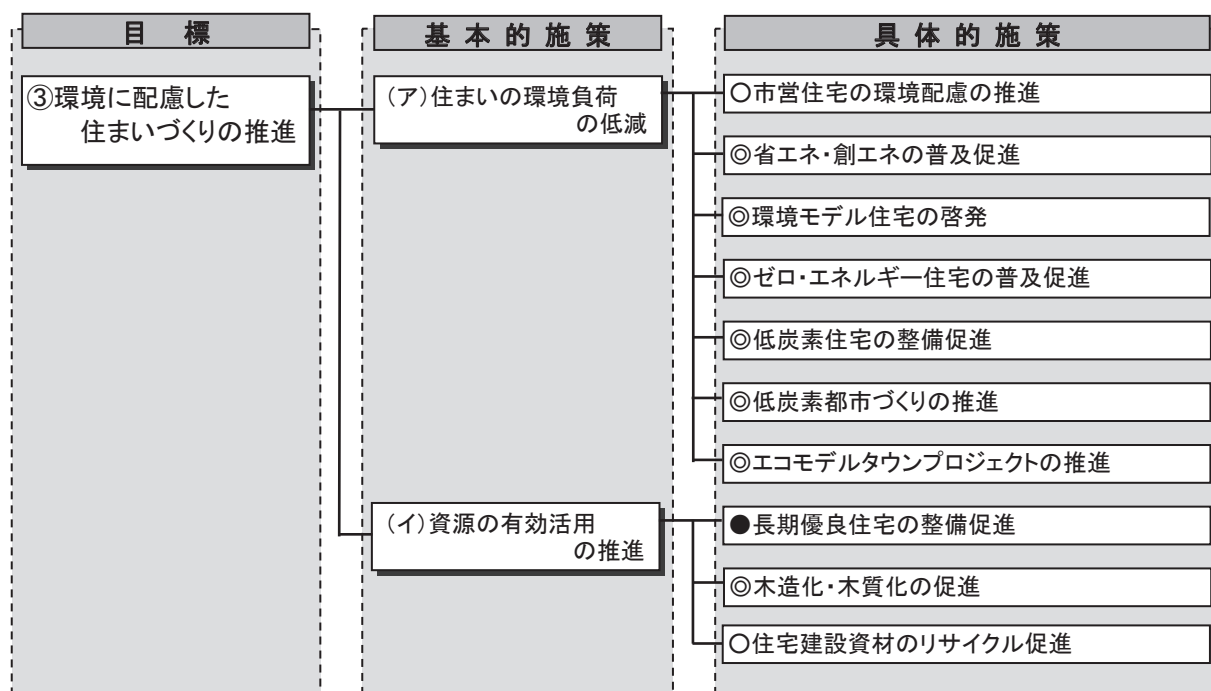
●吹付けアスベストの除去促進（住環境整備課）

アスベストを含有している可能性がある吹付け建材の分析調査に要した費用と、アスベストを含有している吹付け建材の除去等に要した費用の一部を助成します。

目標③：環境に配慮した住まいづくりの推進

地球環境に配慮した低炭素社会にふさわしい住まいづくりのためには、環境負荷の少ない住宅の供給促進と、限られた資源の有効活用が必要です。省エネルギー設備の普及促進や環境モデル住宅の啓発等により、住まいの環境負荷の低減に資する身近な取組みを推進するとともに、エコモデルタウンプロジェクト等により持続的なエネルギー対策の取組みを推進します。

また、長寿命化に対応した長期優良住宅の整備を促進するとともに、木材の利用と建設副産物等のリサイクル活用を促進するなど、資源の有効活用を推進します。



【凡例】 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(ア) 住まいの環境負荷の低減

○市営住宅の環境配慮の推進（市営住宅課）

市営住宅の建設に当たり、省資源・省エネルギー化を図るとともに、敷地内緑化、透水性舗装、雨水浸透ますの採用に努めます。

◎省エネ・創エネの普及促進（環境企画課・環境都市推進課・住環境整備課）

住宅の断熱性能や気密性能の向上を促進するとともに、太陽光発電・太陽熱給湯システム、高効率給湯設備や発光ダイオード（LED）照明など、省エネルギー・創エネルギー設備について、情報提供等により普及啓発を図ります。

◎環境モデル住宅の啓発（住環境整備課）

低炭素社会に向けた住まいづくりや住まい方の提案として、仙台の自然環境に適応した環境モデル住宅を検討するとともに、情報提供等により意識啓発を図ります。

◎ゼロ・エネルギー住宅の普及促進（住環境整備課）

住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーや蓄エネルギー設備の活用等によって、年間での一次エネルギー消費量が正味（ネット）で概ねゼロとなる住宅（ゼロ・エネルギー住宅）の普及促進を図ります。

◎低炭素住宅の整備促進（建築指導課・区街並み形成課）

外壁・窓の断熱性能や冷暖房・照明・給湯の一次エネルギー消費効率が高く省エネルギー性能を有する低炭素社会に貢献できる住宅の認定を行い、整備促進を図ります。

◎低炭素都市づくりの推進（環境企画課・環境都市推進課）

地球温暖化対策に新次元の防災・環境都市のコンセプトを融合し、自立分散型の再生可能エネルギーが多く取り込まれるとともに、賢いエネルギーの使い方が定着し、コミュニティの形成や地域経済の活性化にも貢献する低炭素都市づくりを推進します。

◎エコモデルタウンプロジェクトの推進（産業プロジェクト推進課）

非常時におけるエネルギーの確保や特定のエネルギー源への依存度の低減のほか、平時においても高いエネルギー効率と経済性の両立を図る「エコモデルタウン」について、民間事業者等関係機関との連携により、その実現に向けた取組みを推進します。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市環境基本計画

（イ）資源の有効活用の推進

●長期優良住宅の整備促進（建築指導課・区街並み形成課）

構造躯体の劣化対策、耐震性、維持管理・更新の容易性、可変性、バリアフリー性、省エネルギー性の性能を有するなど、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の認定を行い、整備促進を図ります。

◎木造化・木質化の促進（住環境整備課）

木材の自給率向上と低炭素社会の実現に貢献するため、再生産可能な循環資源である木材を多用した住宅について、融資制度等の情報提供等により促進を図ります。

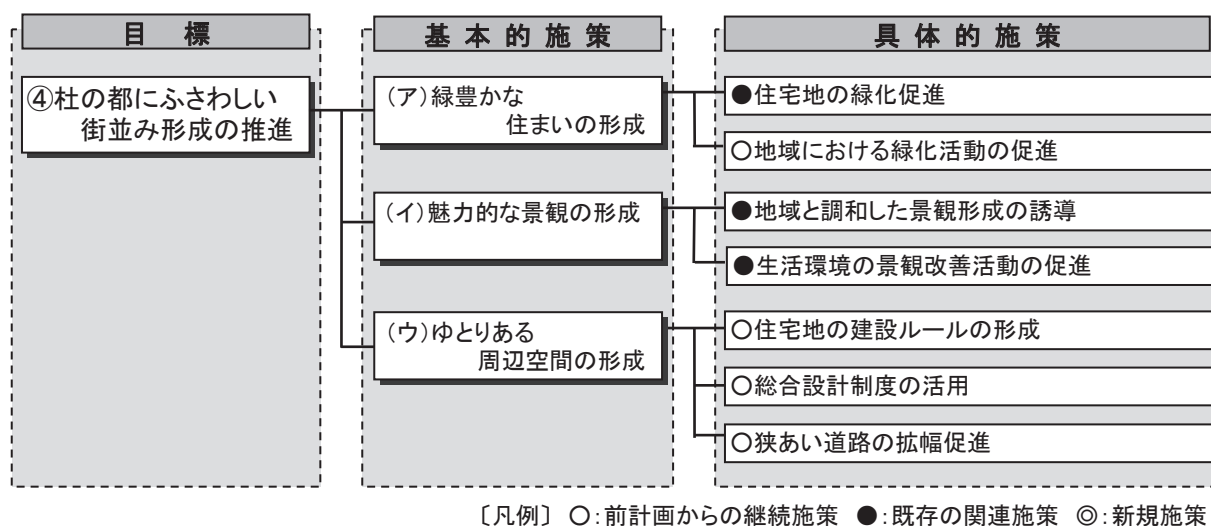
○住宅建設資材のリサイクル促進（建築指導課・区街並み形成課）

建設リサイクル法に基づき、住宅の解体時における建設副産物の再資源化や、新築時における再生材の利用について、市民や事業者に対して周知・徹底を図ります。

関連計画 仙台市環境基本計画

目標④：杜の都にふさわしい街並み形成の推進

本市の冠である「杜の都」にふさわしい街並みを次世代に継承していくためには、地域の自然や歴史的・文化的環境に配慮し、新たな緑の創出と連携した魅力的な景観づくりが必要です。仙台市「杜の都」景観計画に基づく良好な景観形成の誘導や、市街地における緑化の推進とともに、市民が行う景観まちづくり活動や様々な緑化活動を促進し、都市環境や自然と調和した魅力的な景観形成の推進と建物周辺のゆとりある空間形成の誘導を行います。



(ア) 緑豊かな住まいの形成

●住宅地の緑化促進（百年の杜推進課）

緑化協定や地区計画の制度を利用して、緑化や緑地の保全を進めるとともに、個々の住宅では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促進（百年の杜推進課・区街並み形成課）

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。

関連計画 仙台市緑の基本計画

(イ) 魅力的な景観の形成

●地域と調和した景観形成の誘導（都市景観課・河川課）

地域の景観特性に応じたゾーニングにより、良好な景観形成を誘導するとともに、「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」に基づき、建築物や工作物の形態・意匠、高さ、色彩等を制限し、地域と調和した景観形成を図ります。また、屋外広告物についても「屋外広告物条例」に基づき、地域特性を踏まえた決め細やかな規制・誘導を図ります。

●生活環境の景観改善活動の促進（市民生活課・都市景観課・区街並み形成課）

市民団体等が公共施設等の落書きの消去や違反広告物の除去等を行う場合、必要な用具の貸出しや交付を行います。

関連計画 仙台市「杜の都」景観計画

(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（都市計画課・建築指導課・区街並み形成課）

地域住民が、敷地や建物について自主的に基準を定めた建築協定について、認可・公告を行います。また、区画整理事業や開発行為区域等において、土地所有者等の同意を得て、敷地や建物の基準を定めた地区計画を策定することで、良好な市街地環境の形成を図ります。

○総合設計制度の活用（建築指導課）

総合設計制度等に基づき、敷地内に市民が利用できる開放された空気を設けて、市街地環境の整備改善に資する建築計画の認定を行います。

○狭あい道路の拡幅促進（建築指導課・区街並み形成課）

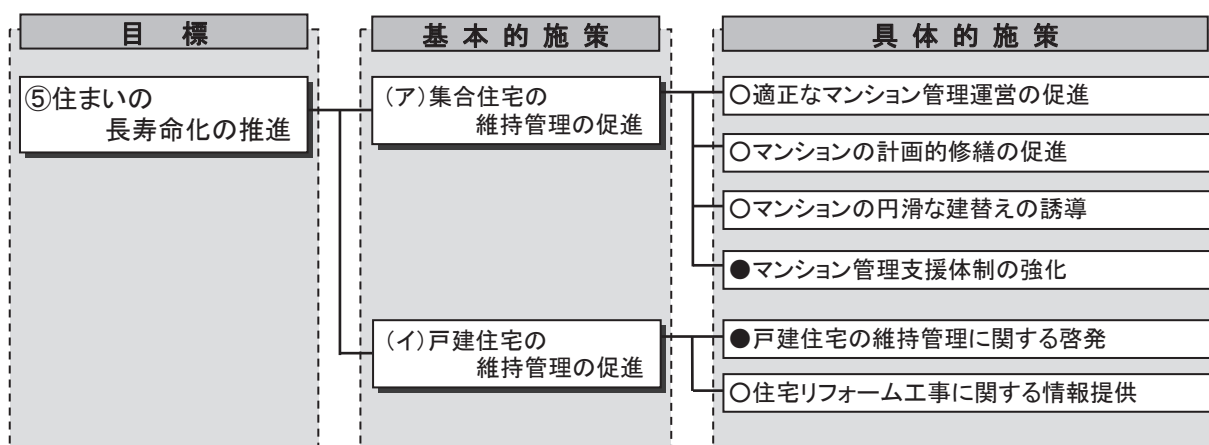
幅員が4 m未満の道路に接している敷地で建築行為を行う場合、土地所有者などで拡幅協議を行うよう指導するとともに、後退部分を仙台市に寄付または使用賃借していただいた際の舗装整備工事を行います。

関連計画 仙台市都市計画マスタープラン

目標⑤：住まいの長寿命化の推進

社会的資源でもある住宅ストックの長寿命化を図るためには、計画的な点検や修繕など適正な維持管理が必要です。区分所有のため建替えの合意形成が難しい分譲マンションについて、マンション管理の関連団体、専門家団体、行政等が連携し、総合的な相談や情報提供などを進めることなどにより、適正な維持管理を促進します。

また、戸建住宅についても、日常点検や修繕等の啓発やリフォーム情報の提供等により、維持管理の促進を図ります。



〔凡例〕 ○:前計画からの継続施策 ●:既存の関連施策 ◎:新規施策

(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（住環境整備課）

分譲マンション区分所有者の合意形成や、管理組合活動に必要な専門知識の習得を図るため、マンション管理組合や区分所有者向けのマンション管理基礎セミナーを開催し、区分所有者の役割や標準的な管理組合活動などについて広く情報提供を行い、啓発に努めます。また、マンション管理士による月例の相談会を開催し、マンション管理に関する多様な相談に対応します。

○マンションの計画的修繕の促進（住環境整備課）

多大な費用を要する分譲マンションの大規模修繕を計画的に実施し、長寿命化を図るため、マンション管理組合や区分所有者に対して、定期点検の実施、長期修繕計画の策定、資金計画や融資制度等について、広く情報提供を行い啓発に努めます。

○マンションの円滑な建替えの誘導（住環境整備課）

老朽化が著しいマンションの円滑な建替えを促進するため、区分所有者の合意形成や、法人格の組合設立などに関し、広く情報提供を行い啓発に努めます。

●マンション管理支援体制の強化（住環境整備課）

マンション住民のコミュニティ形成など、マンション管理に関連する新たな課題に対応するため、マンション管理の関連団体、専門家団体、行政等で構成しているマンション管理支援ネットワークの体制強化を進めます。

(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（住環境整備課）

戸建住宅の延命化を促進するため、目視による基礎のひび割れや水廻りの腐食などの点検や、屋根や外壁の塗替えなどの定期的修繕の必要性について、情報提供により意識啓発を図ります。

○住宅リフォーム工事に関する情報提供（住環境整備課）

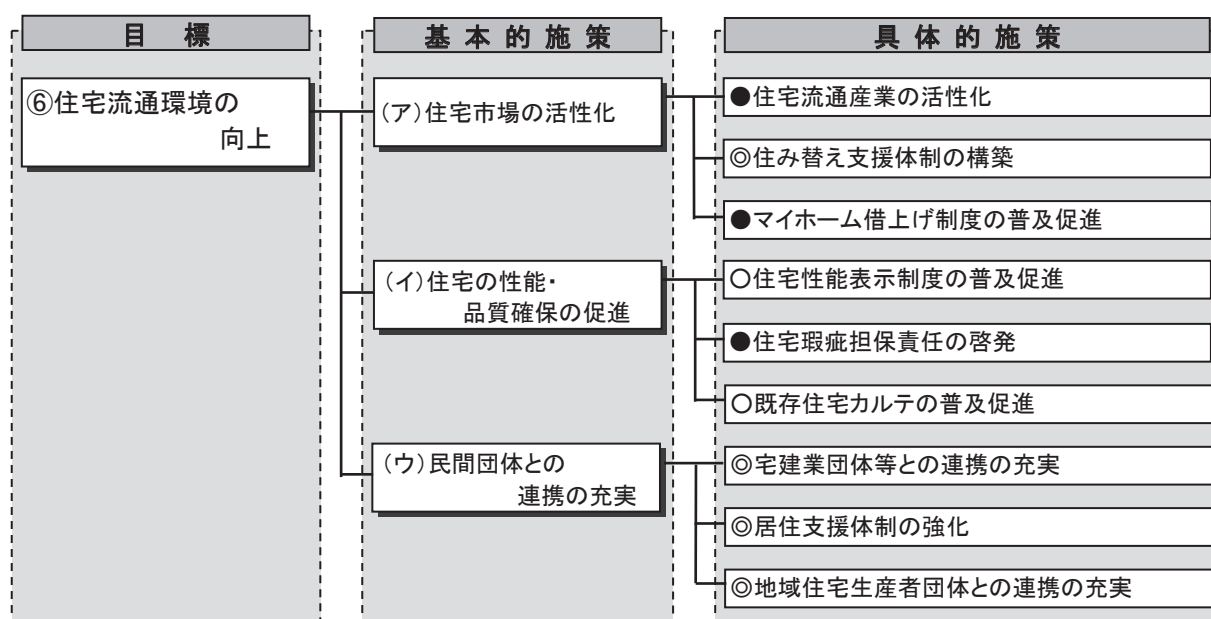
住宅リフォーム工事に関する減税制度や融資制度、事業者情報等を提供し、リフォームによる住宅性能の維持・向上を促進します。

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

住宅の流通環境を向上させるためには、住宅市場の活性化や住み替えを支援する体制の充実、住み替え先となる住宅の質の確保が必要です。ライフスタイルやライフステージに応じた、多様な居住ニーズに適応した住み替えを推進するとともに、住宅性能表示制度や既存住宅保証制度などの普及促進により、住宅の性能と品質の確保を図ります。

また、民間団体と行政の連携充実を図り、利用者が安心して活用できる住宅市場の環境整備を促進するとともに、災害発生時には、被災された方々ができるだけ早く安心して暮らし続けられる住まいの確保ができるよう、連携体制の構築を目指します。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(ア) 住宅市場の活性化

●住宅流通産業の活性化（地域産業支援課）

建設業や不動産業等を含む地元中小企業に対して、経営コンサルティングの実施や制度融資の運営による融資枠を確保し、資金面を下支えすることにより、地元中小企業の経営の安定と健全な発展を図ります。

◎住み替え支援体制の構築（住環境整備課）

市民のライフスタイルやライフステージに応じた住み替えニーズを調査し、不動産や設計・施工関係団体との意見交換を行いながら、本市に適した住み替え支援策を検討し、住み替え支援体制の構築に取り組みます。

●マイホーム借上げ制度の普及促進（住環境整備課）

50歳以上の方が所有している住宅を借り上げて、第三者に賃貸借して家賃収入を保証する、(財)移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借上げ制度」について、情報提供により普及促進を図ります。

(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（住環境整備課）

住宅の安全性や省エネ性能などを、契約の事前に比較できるように第三者機関が客観的に評価する「住宅性能表示制度」の普及促進を図ります。

●住宅瑕疵担保責任の啓発（住環境整備課）

新築住宅を供給する事業者に対して、「住宅瑕疵担保履行法」に基づく瑕疵担保責任の履行を促すため、「保証金の供託」または「保険加入」の資力確保措置の履行責任について啓発を行います。

○既存住宅カルテの普及促進（住環境整備課）

中古住宅や中古マンションが適正に評価されるように、修繕や維持管理などに関する情報の記録・公開システムの普及促進を図ります。また、中古住宅を売買する場合、5年間の性能保証が受けられる「既存住宅保証制度」の普及促進を図ります。

(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（住環境整備課）

民間賃貸住宅や分譲住宅などの住宅市場の良好な環境形成を促進するため、宅建業団体等との連携体制の構築を目指します。また、災害発生時には、被災された方々が円滑に住まいの確保ができるよう連携の充実を進めます。

◎居住支援体制の強化（住環境整備課）

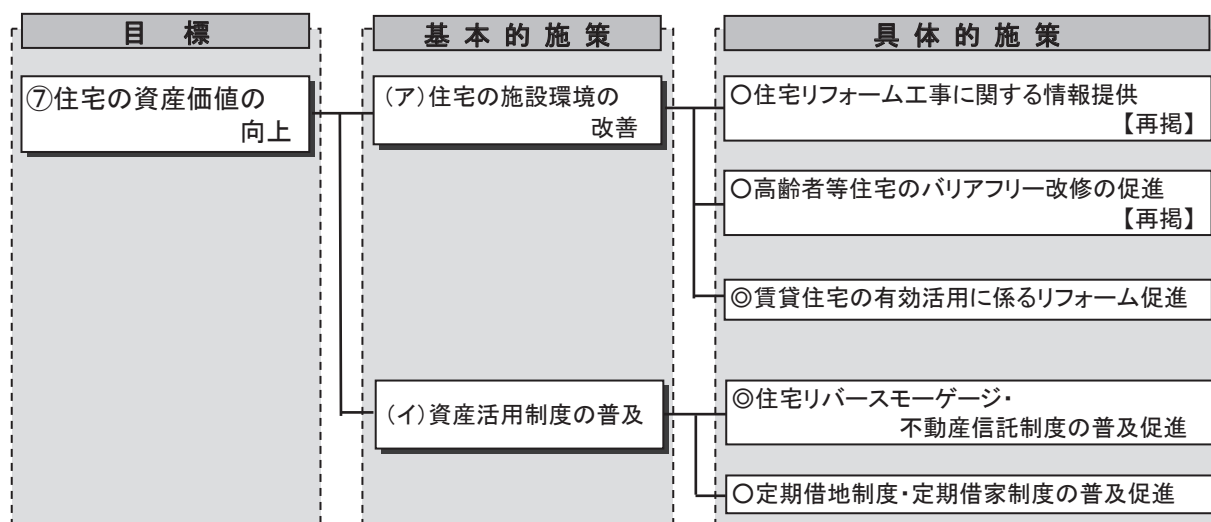
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給促進や、災害発生時における必要な支援策について、関係機関で情報を共有し、協議・実施するため、居住支援協議会を設置し、必要な体制の構築を進めます。

◎地域住宅生産者団体との連携の充実（住環境整備課）

地域経済の活性化や持続的発展を図るため、地域の住まいの作り手である地域工務店や設計事務所、森林・木材業者、地域建材店などの地域住宅生産者団体と連携しながら、情報を共有し、利用者向けの情報提供を行います。また、「地域型復興住宅」を推進する地域住宅生産者団体と行政で組織する「地域型復興住宅推進協議会」との連携を図ります。

目標⑦：住宅の資産価値の向上

住宅の資産価値を向上させるためには、リフォーム等による施設環境の改善や、土地や住宅の資産活用可能とする制度の普及が必要です。リフォーム産業の活性化を図るとともに、高齢者の持ち家を担保にして生活資金を提供するリバースモーゲージ制度などの普及を図ります。



〔凡例〕 ○:前計画からの継続施策 ●:既存の関連施策 ◎:新規施策

(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（住環境整備課）【再掲】

住宅リフォーム工事に関する減税制度や融資制度、事業者情報を提供し、リフォームによる住宅性能の維持・向上を促進します。

○高齢者等住宅のバリアフリー改修の促進（高齢企画課・障害者支援課・区障害高齢課）【再掲】

生活状況等に合わせた快適な暮らしを生涯にわたり送ることができるよう、要介護等高齢者または重度心身障害者の方が、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。

◎賃貸住宅の有効活用に係るリフォーム促進（住環境整備課）

バリアフリー改修工事等により既存の民間賃貸住宅の質の向上を図り、空室を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の普及促進を図ります。

関連計画 仙台市高齢者保健福祉計画

(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（住環境整備課）

高齢者が安心して住み続けられるように、自宅や土地を担保にして生活費の融資が受けられる「リバースモーゲージ」や「後見制度支援信託」等について情報提供を行います。

○定期借地制度・定期借家制度の普及促進（住環境整備課）

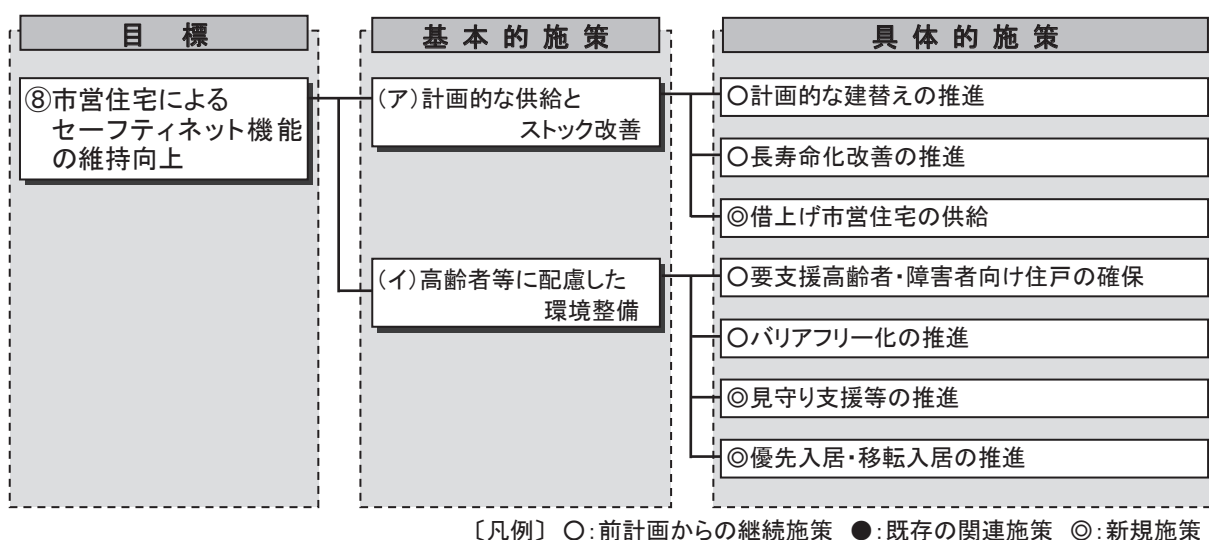
土地や建物の貸借期間を設定することで、土地や建物の貸し手側が計画的に資産を活用できる「定期借地制度」「定期借家制度」の普及啓発を行います。

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

住宅確保に困窮している低額所得者の需要を把握し、適正な供給量の確保に努めるとともに、「仙台市営住宅長寿命化計画」に基づき、老朽化した市営住宅の建替えや建物の長寿命化を図る改善事業等を計画的に推進するほか、地域と連携した取組みや高齢者世帯が安全安心に暮らせる環境づくりを推進します。

また、住宅に困窮している度合いが高い高齢者世帯や障害者世帯などに対して、バリアフリー化された住戸の確保や優先入居の推進、見守り支援の環境づくりなど、安全安心に暮らすことができる環境整備を行います。



(ア) 計画的な供給とストック改善

○計画的な建替えの推進（市営住宅課）

全市的な市営住宅の配置バランスや、機能集約型市街地形成と地域再生を推進する観点から、老朽化が進む市営住宅の建替え事業を計画的に進めます。

○長寿命化改善の推進（市営住宅課）

大量の既存ストックを有効活用するため、更新コストの削減と事業量の平準化を目指すとともに、中長期的な視点に立ち、建物の外壁改修や設備配管の更新など、長寿命化を図る改善事業を計画的に進めます。また、空き住戸を対象とした風呂設備（浴槽・給湯器）の設置を実施するなど、入居者の居住性向上に向けた事業を進めます。

◎借上げ市営住宅の供給（市営住宅課）

老朽化した市営住宅の廃止に伴う入居者の移転先として、民間賃貸住宅を一定期間借り上げ、市営住宅として供給します。

(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（市営住宅課）

生活援助員の派遣が受けられる「シルバーハウジング」や、出入口や台所設備等を車椅子対応とした「車椅子住宅」など、身体機能が低下している高齢者や障害者が安心して生活できる環境を確保します。また、障害者の共同生活に係るサービスを提供するグループホームとして市営住宅を活用します。

○バリアフリー化の推進（市営住宅課）

既存市営住宅において、住戸内のバリアフリー化を図る改善事業や、階段室型住棟へのエレベーターの設置を計画的に進めます。

◎見守り支援等の推進（高齢企画課・市営住宅課）

日常生活の見守りを必要とする高齢入居世帯が増加していることから、入居者ニーズの調査等を行い、必要とする見守りサービスや公平性、費用負担等の課題を総合的に検討し、今後の事業展開の方針をまとめるなど、高齢入居世帯が安全安心に暮らせる環境づくりに向けた取組みを進めます。

◎優先入居・移転入居の推進（市営住宅課）

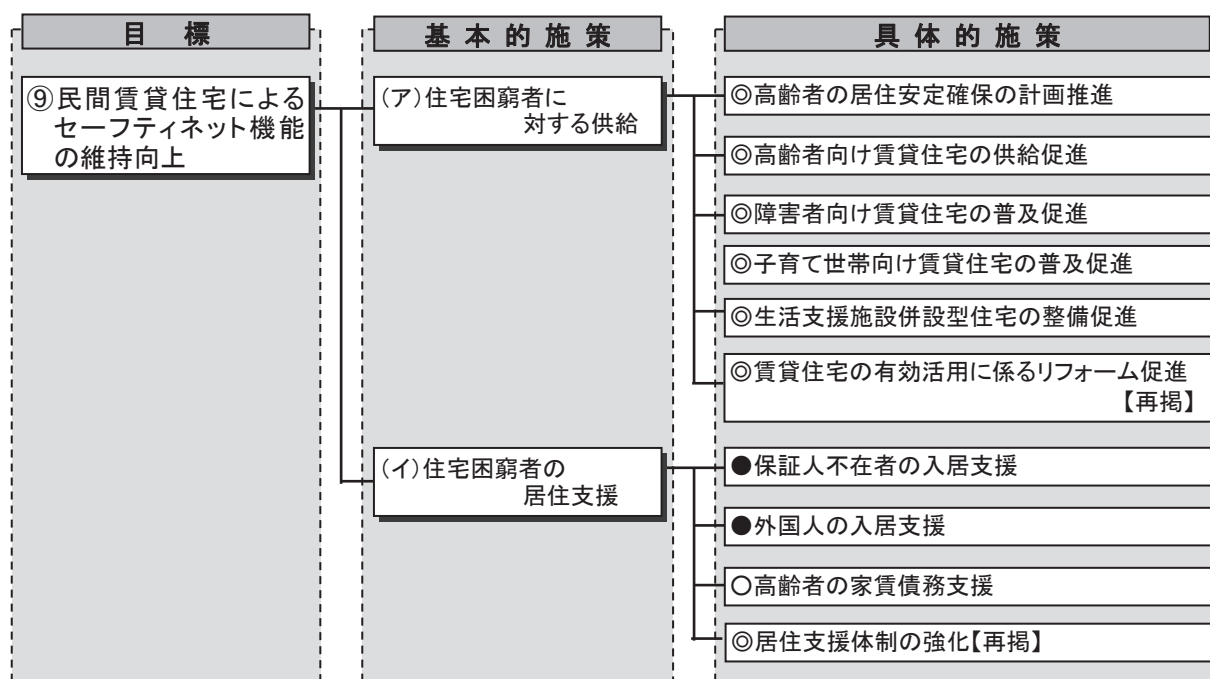
住宅に困窮する度合いが高い高齢者世帯などに対し、抽選優遇や別枠募集を実施するほか、より公平な入居承継制度となるよう承継基準を策定します。また、入居者の高齢化や障害による身体機能の変化等に応じて、低層階の住戸や適切な機能を備えた住戸への移転入居を推進します。

関連計画 仙台市営住宅長寿命化計画、仙台市障害者保健福祉計画

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

民間賃貸住宅に求められる社会的役割を踏まえ、支援の必要な高齢者に生活支援サービスを提供する高齢者向け賃貸住宅など、住宅困窮者の特性に応じた優良な民間住宅の供給を促進します。

また、住宅困窮者の事情などにより民間賃貸住宅への入居が制限されることを防ぐため、保証人がいない人に対する入居支援や家賃債務保証制度の普及促進を図ります。



〔凡例〕 ○:前計画からの継続施策 ●:既存の関連施策 ◎:新規施策

(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（高齢企画課・住環境整備課）

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者の特性に応じた賃貸住宅や老人ホーム等の供給を促進し、管理の適正化を図るため、住宅部局と福祉部局が連携して高齢者居住安定確保計画を策定します。

◎高齢者向け賃貸住宅の供給促進（高齢企画課・住環境整備課）

医療や介護と連携した生活支援サービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」や、高齢者が生涯にわたって入居できる「終身建物賃貸借契約」に対応した賃貸住宅等の供給を促進するとともに、市が認定した高齢者向けの地域優良賃貸住宅に対する家賃助成と生活援助員の派遣を引き続き行います。

◎障害者向け賃貸住宅の普及促進（住環境整備課）

障害者が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備し、その居住の安定確保を図るため、居住支援協議会の設置など、必要な体制の構築を図るとともに、障害者が自立した生活を送ることができる住宅の普及促進に努めます。

◎子育て世帯向け賃貸住宅の普及促進（住環境整備課）

子育て・ひとり親世帯が民間賃貸住宅へ円滑に入居できる環境を整備し、その居住の安定確保を図るため、居住支援協議会を設置し必要な体制の構築を図るとともに、保育施設を併設した住宅など、子育て世帯が安心して子育てできる住宅等の普及促進に努めます。

◎生活支援施設併設型住宅の整備促進（住環境整備課）

入居者や近隣住民の生活環境の向上を図るため、日常生活に密接に関係する介護・医療施設や保育施設などの生活支援施設を併設した住宅の整備促進を図ります。

◎賃貸住宅の有効活用に係るリフォーム促進（住環境整備課）【再掲】

バリアフリー改修工事等により既存の民間賃貸住宅の質の向上を図り、空室を有効に活用することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を図るとともに、災害時には機動的な公的利用を可能とする環境を構築する「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の普及促進を図ります。

関連計画 仙台市高齢者保健福祉計画、仙台市すこやか子育てプラン2010

(イ) 住宅困窮者の居住支援

●保証人不在者の入居支援（住環境整備課）

保証人がいないことで民間賃貸住宅への入居が困難な人に対して、保証人がいなくても入居可能な物件情報を提供してくれる不動産業者や、家賃債務保証を行う保証会社を紹介します。

●外国人の入居支援（交流政策課）

外国人であることを理由として民間賃貸住宅への入居を拒まれている市民や留学生に対して、部屋探し支援や協力不動産業者の紹介、入居手続きや居住トラブル防止に関する情報提供等を行います。

○高齢者の家賃債務支援（住環境整備課）

収入が不安定なため民間賃貸住宅への入居が困難な高齢者に対して、(財)高齢者住宅財団が家賃保証を行う家賃債務保証制度について、情報提供を行います。

◎居住支援体制の強化（住環境整備課）【再掲】

住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進や、災害発生時における必要な支援策について、関係機関で情報を共有し、協議・実施するため、居住支援協議会を設置し、必要な体制の構築を進めます。

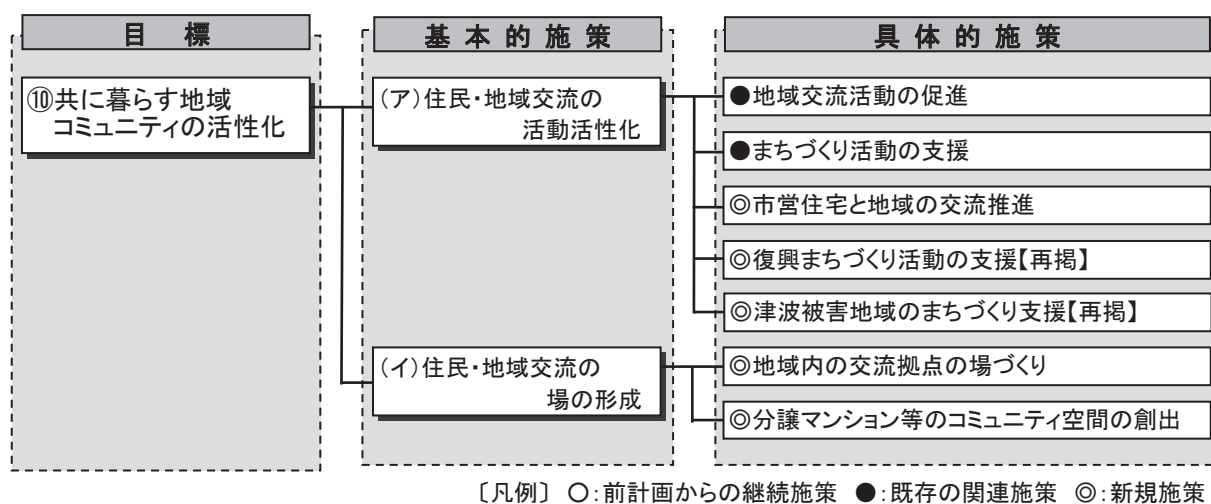
関連計画 仙台市高齢者保健福祉計画

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

地域コミュニティを活性化するためには、住民の交流活動を充実させるとともに、交流拠点となる場の形成が必要です。多世代にわたる地域住民の交流を促進し、市民による主体的な地域づくりを促進するための環境づくりを推進します。

また、地域の商店街や学校などの地域資源の活用、分譲マンションなどのコミュニティスペースの設置などにより、地域住民の交流の場を創出します。



(ア) 住民・地域交流の活動活性化

●住民交流活動の促進（地域政策課・区まちづくり推進課）

子育て支援や高齢者の生きがいづくりなど、多くの地域住民が参加できる交流イベント等を開催し、地域住民の交流や世代間の交流を促進します。

●まちづくり活動の支援（地域政策課・都市計画課・区まちづくり推進課・

中央市民センター・区中央市民センター）

まちづくり支援専門家派遣制度の活用やNPO等との連携を図りながら、地域の課題や地域づくりの理念を共有するための場の設定を行うとともに、地域活動の担い手の発掘・育成、地域活動に関する情報提供や助言などの支援の充実を図るなど、地域活動を支える環境づくりを行います。

◎市営住宅と地域の交流推進（市営住宅課）

市営住宅の集会所や広場等を地域に開放し、市営住宅の入居者とNPOや地域住民が連携して管理・運営するなど、新たな地域共助につながる取組みを推進します。

◎復興まちづくり活動の支援（地域政策課・区まちづくり推進課）【再掲】

震災時に地域において中心的な役割を果たした町内会をはじめとした地域団体等の活動を活性化し、復興まちづくり活動を促進するため、被災された方々の交流の機会づくりや環境整備を進めるなど、各種支援の充実・強化を図ります。

◎津波被害地域のまちづくり支援（都市計画課・区画整理課）【再掲】

移転対象地区以外の区域のうち、さまざまな津波防災施設の整備を行っても津波による浸水が予測される地区において、今後の安全・安心なまちづくりやコミュニティの再生を進めるため、将来に向けたまちづくり計画の作成や、これに基づく取組みなどに対する支援を行います。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市地域保健福祉計画、仙台市都市計画マスタープラン

（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（地域政策課・住環境整備課・生涯学習課・

区まちづくり推進課・中央市民センター・区中央市民センター）

地域づくりの拠点施設である市民センターやコミュニティセンターなどの公共施設、または空き家や空き店舗等の活用を検討し、地域の居住支援や交流促進を行う団体等の活動拠点の充実を図ります。

◎分譲マンション等のコミュニティ空間の創出（住環境整備課）

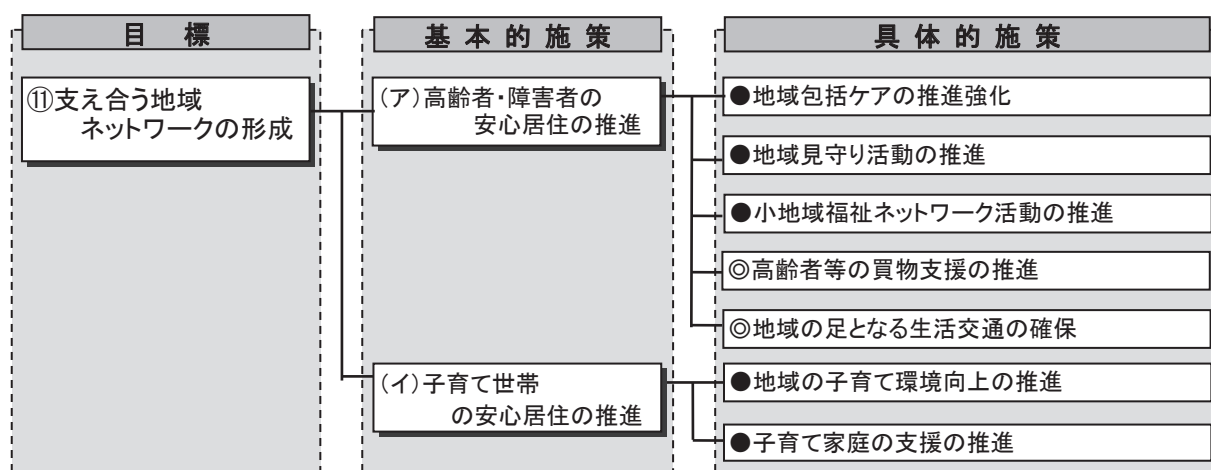
分譲マンション住民のコミュニティ形成を促進するため、空き住戸を利用した集会室の設置や敷地内の緑化活動などについて情報提供を行い、交流機会の向上を図ります。

関連計画 仙台市地域保健福祉計画

目標①：支え合う地域ネットワークの形成

地域における支え合いを充実させるためには、地域で高齢者を見守ることや子育てを支援する環境を整備することが必要です。震災で被災された方々や、高齢者、障害者が地域で安心して暮らせるように、民生委員児童委員や社会福祉協議会などと連携した地域見守り活動の推進、ボランティア等が高齢者等に対して行う日常生活の支援活動を促進するなど、地域における支え合いに係る取組みを進めます。

また、地域全体で子育てを支援する基盤を形成し、育児支援を図り、安心して子育てができる環境整備を行います。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(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（高齢企画課・介護予防推進室・介護保険課）

高齢者やその家族が、住みなれた地域で生活続けることができるよう、中学校区を日常生活圏域とする地域の医療、介護、住まい等に係る既存の多様な福祉資源や市の施策との有機的な連携、さらには関係機関、団体とのネットワーク化を図りながら、在宅での生活を包括的に支援していきます。

●地域見守り活動の推進（社会課・障害企画課・障害者支援課・高齢企画課・予防課・区障害高齢課・総合支所保健福祉課）

高齢者や障害者が安心して生活できるように、保健福祉センター、地域包括支援センター、民生委員児童委員、社会福祉協議会、地域のボランティア団体や消防局等が連携して、相互の見守り活動を推進します。

●小地域福祉ネットワーク活動の推進（社会課）

地区社会福祉協議会が主体となって、町内会、民生委員児童委員、ボランティアなど、地域の関係者・関係機関のネットワーク化により実施している、高齢の方や障害のある方などを対象とした見守りやサロン等の支援活動を推進します。

◎高齢者等の買物支援の推進（地域産業支援課）

地域の利便性の向上と商業振興の観点から、商店街と連携した宅配事業について支援を行います。

◎地域の足となる生活交通の確保（公共交通推進課）

住民・利用者及びバス事業者との協働により、路線バスの運行サービスが維持できるよう検討します。また、路線バスによる運行サービスが不十分な地域などにおいて、乗合タクシー等の生活交通の導入に関する地域の取組みについて協働していく仕組みを確立します。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市地域保健福祉計画、仙台市高齢者保健福祉計画、
仙台市障害者保健福祉計画

（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（保育課）

子育てに関する専門的な機能を有する保育所を活用し、地域の育児サークルや託児ボランティア等の育成・支援を行い、子育て家庭の交流を促進するとともに、保育士の家庭訪問による相談対応など、地域の子育て環境の向上を図ります。

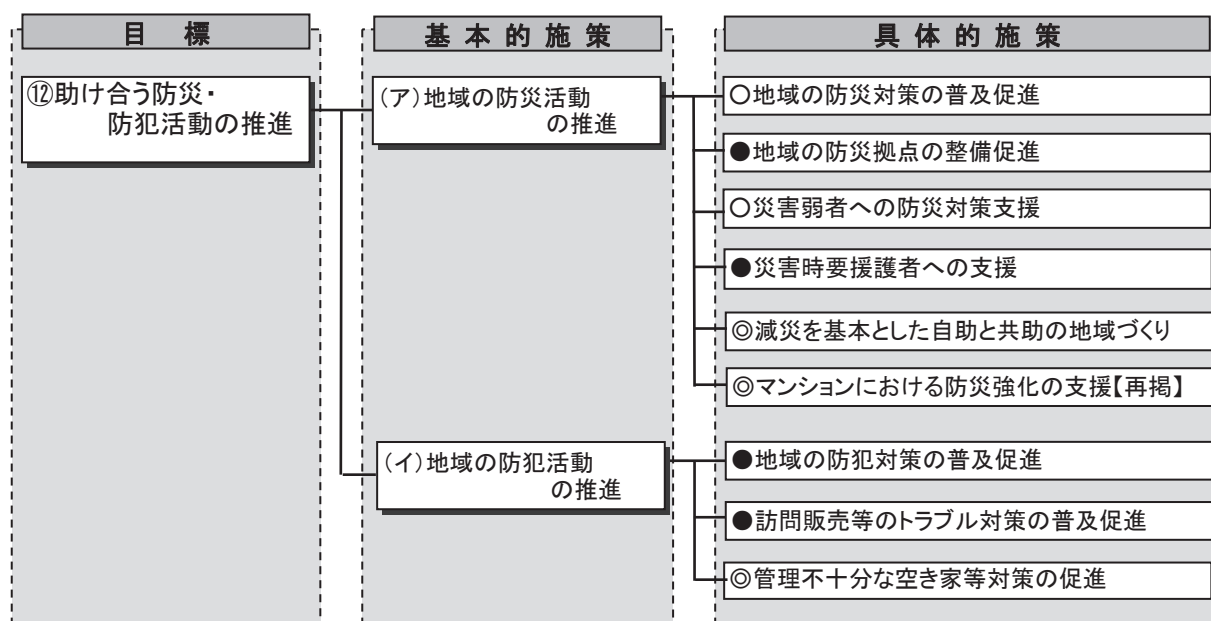
●子育て家庭の支援の推進（子育て支援課）

地域における子育て支援の拠点となる児童館の整備を進め、親子を対象とした行事や幼児クラブの開設、子育て相談を行うほか、子育てサロン、育児サークル等の活動の場の提供を行います。

関連計画 仙台市地域保健福祉計画、仙台市すこやか子育てプラン2010

目標⑫：助け合う防災・防犯活動の推進

様々な災害や犯罪に対して、地域住民が積極的に助け合える環境をつくるためには、地域における防災・防犯活動を充実させることが必要です。地域特性に応じた防災計画の作成を目的とした防災マップ等による意識啓発や、災害時における高齢者や障害者などへの避難支援対策の構築により、地域の防災力向上に向けた活動を推進します。また、防犯に関する情報の提供や意識の醸成、空き家の見回りなどによる地域の防犯活動を推進します。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(ア) 地域の防災活動の推進

○地域の防災対策の普及促進（防災企画課・減災推進課）

地域防災活動等を支援するため、ホームページやリーフレットにより、各種ハザードマップ等の防災情報を提供します。また、防災のひろばをはじめとした各種イベントや地震体験車「ぐらら」等を活用して、防災意識の普及啓発を図ります。

●地域の防災拠点の整備促進（減災推進課）

地域の防災活動拠点として、資機材等を備蓄するコミュニティ防災センターや防災資機材倉庫を整備し、地域防災力の向上を図ります。

○災害弱者への防災対策支援（予防課）

ひとり暮らし老人や寝たきり老人などの災害弱者に対して、消防職員が自宅を訪問して防火指導や地震対策を呼びかけ、必要に応じて家具の転倒防止などの対策を行います。

●災害時要援護者への支援（交流政策課・健康福祉局総務課・子供未来局総務課・子育て支援課・防災企画課）

高齢者、障害者、妊産婦、乳幼児・児童のいる家庭、外国人市民など、介助を必要とせずに行動することや十分な情報を得ることが難しい方々に対する地域共助の仕組みづくりを促進するため、地域の共助体制整備の支援を行います。

◎減災を基本とした自助と共助の地域づくり（減災推進課）

地域防災計画における避難所の確保・整備や一定量の公的備蓄の確保などによる仙台市の取組みに加えて、災害から身を守る知識の習得や、家庭や職場における備蓄など、市民一人ひとりの自助の取組みの促進に向け、防災意識の普及啓発を推進するとともに、女性等への配慮や災害時要援護者の支援、避難所運営といった課題へ対応していくため、関心の高い市民を対象としたシンポジウムの開催など、意識の啓発も促進します。

また、地域の共助の取組みを促進するため、本市独自のプログラムによる「地域防災リーダー」を育成するとともに、地域の実情に応じた訓練の実施を働きかけるなど、地域の自主防災活動を支援します。

◎マンションにおける防災強化の支援（住環境整備課）【再掲】

災害時における自主防災組織の活動指針となる防災マニュアルの導入促進のため、作成支援ガイドラインを配布するとともに、マンションの防災力を認定することにより、マンションにおける自助・共助による防災力向上を図ります。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市地域防災計画

（イ）地域の防犯活動の推進

●地域の防犯対策の普及促進（市民生活課）

自主的に、児童の登下校時の防犯パトロールや防犯マップの作成等を行っている団体に対して、活動経費の一部を助成します。

●訪問販売等のトラブル対策の普及促進（消費生活センター）

住宅リフォームや消火器販売等の住宅に関する悪質な訪問点検商法などについて、具体的な事例の紹介や相談対応により、被害の抑制を図ります。

◎管理不十分な空き家等対策の促進（市民生活課・生活衛生課・建築指導課・予防課・

区民生生活課）

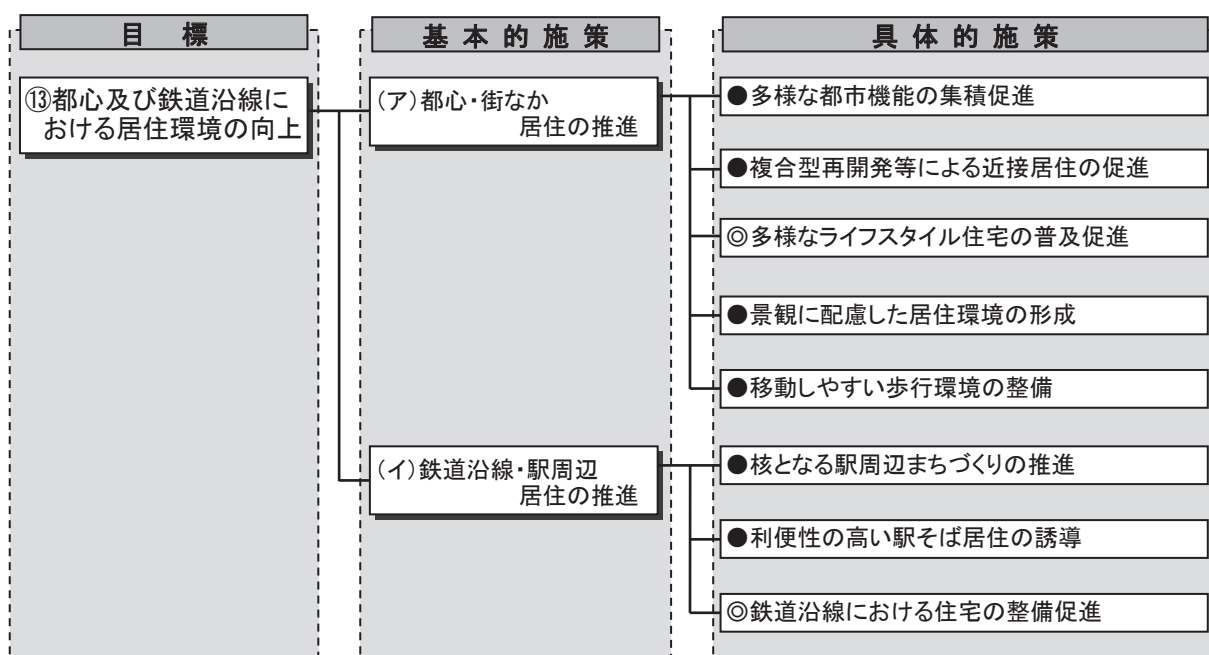
管理の行き届かない空き家及び廃屋の所有者に対し、適正な維持管理の依頼、除草や危険な建築物の撤去等の指導・助言、空き家への侵入防止や周囲の可燃物除去等の指導を行い、安全に安心して暮らせる地域づくりを促進します。

関連計画 仙台市安全安心街づくり基本計画

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

都心や鉄道沿線の居住環境を向上させるためには、利便性の高い生活環境の整備と質の高い住宅の供給が必要です。拠点となる施設・機能の集約、徒歩や公共交通を中心とした快適な交通環境の整備、多様な居住ニーズに対応できる住宅の供給促進により、都心・街なか居住を推進します。また、鉄道を中心とする交通利便性を生かして生活機能の充実を図るとともに、駅前開発などにより核となる駅周辺のまちづくりを促進します。



〔凡例〕 ○：前計画からの継続施策 ●：既存の関連施策 ◎：新規施策

(ア) 都心・街なか居住の推進

●多様な都市機能の集積促進（都市計画課）

都心の利便性を生かし、中高層の集合住宅を中心とした都心居住や、暮らしに必要な都市機能の集積を推進することで、都心の活力や賑わいを創出します。

●複合型再開発等による近接居住の促進（都市再開発課）

商業や業務機能と住宅機能などの都市機能の集約と、職住近接の都市型居住の促進を図るとともに、交流人口の増加による都心の活力や賑わいを創出します。

◎多様なライフスタイル住宅の普及促進（住環境整備課）

会社員、学生、高齢者、子育て世帯、外国人市民など、多様なライフスタイルの人々が共生しやすいように、多様な居住ニーズに対応した民間賃貸住宅の供給を促進します。

●景観に配慮した居住環境の形成（都市景観課・百年の杜推進課）

快適な都心生活を過ごせるように、街並みの連続性に配慮した、賑わいと活気のある街並み景観や、道路沿いの緑化を推進し、緑やオープンスペースを持つゆとりと潤いのある良好な景観の形成を図ります。

●移動しやすい歩行環境の整備（交通政策課・道路計画課）

日常の暮らしを支える良好な移動環境を確保するため、高齢者や幼児でも安全・安心で快適に移動できる歩行環境の整備を進めるとともに、環境負荷の低減や都市内移動の利便性向上のため、自転車走行環境の整備を促進します。

関連計画 仙台市都市計画マスタープラン、仙台市「杜の都」景観計画、仙台市都市圏交通円滑化総合計画、
せんだい都市交通プラン

（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（都市計画課・東西線沿線まちづくり課・区画整理課）

駅周辺における再開発や区画整理の推進・支援、都市計画の見直し等により、駅周辺地区の特性などをふまえて、商業施設や日常の暮らしに必要な生活利便施設等の立地を誘導します。

●利便性の高い駅そば居住の誘導（住環境整備課）

交通手段や生活利便施設が充実している鉄道駅周辺に、保育所や医療・福祉施設等を併設した良質な民間賃貸住宅の供給を誘導します。

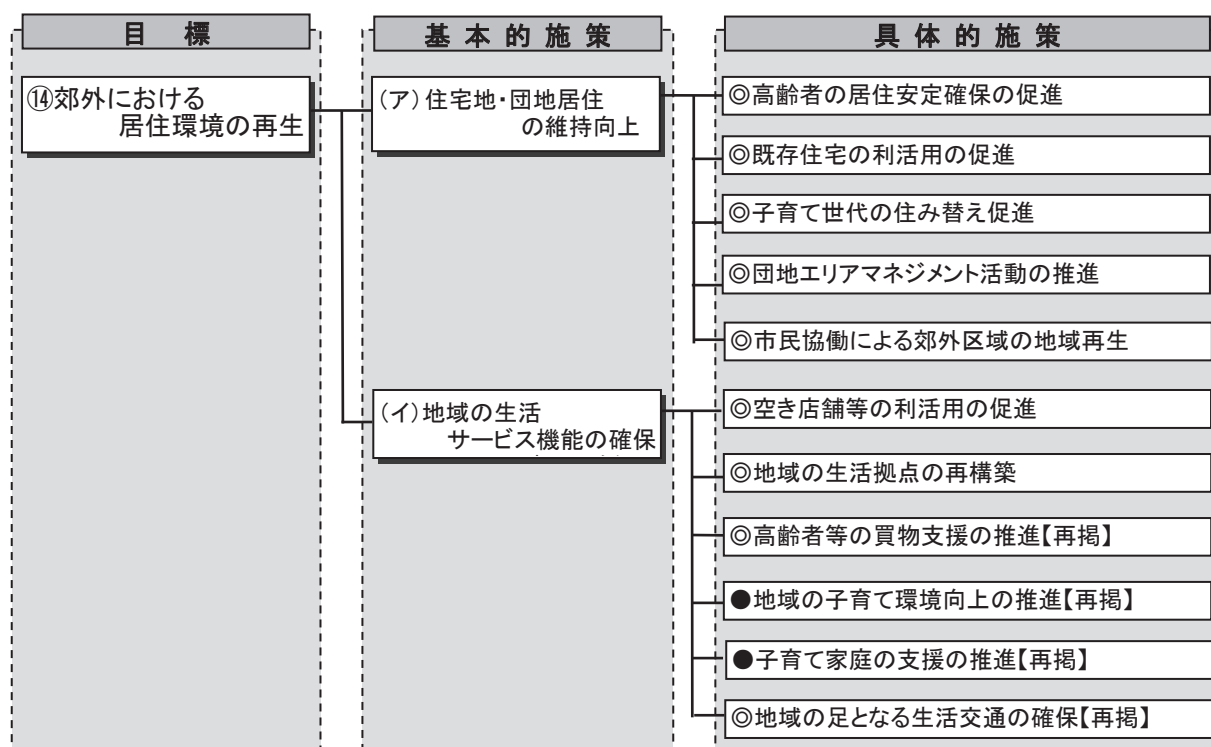
◎鉄道沿線における住宅の整備促進（市営住宅課・住環境整備課）

地下鉄東西線沿線に、高い交通利便性を生かして新たな復興公営住宅を整備するほか、マンションや戸建住宅の整備を促進します。

関連計画 仙台市東西線沿線まちづくりの基本方針、仙台市すこやか子育てプラン2010、
仙台市高齢者保健福祉計画、仙台市営住宅長寿命化計画、仙台市都市計画マスタープラン

目標⑭：郊外における居住環境の再生

地域活動や生活利便性の低下が懸念される郊外地域の居住環境を再生するためには、地域交流の活性化や日常生活に必要な機能の維持などによる生活環境の改善が必要です。子育て世代の住み替え促進による年齢構成バランスの改善を図るとともに、高齢者の見守りや子育て支援等の支え合える環境づくり、買物や交通等の地域課題に住民が主体となって取り組むエリアマネジメント活動の支援など、安心して住み続けられる地域づくりを推進します。



〔凡例〕 ○:前計画からの継続施策 ●:既存の関連施策 ◎:新規施策

(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（住環境整備課）

ひとり暮らしの高齢者が安心して快適な生活を送れるように、高齢者の持家等を活用した高齢者同士のグループリビング（共同生活）、安否確認や生活相談等のサービスを提供してくれる高齢者向け住宅への住み替えなど、高齢者のニーズに応じた住まい方について、情報提供や相談受付を行います。

◎既存住宅の利活用の促進（住環境整備課）

高齢者が住みなれた自宅や土地の活用を図るため、資産・市場価値を高めることができる耐震改修工事に関する補助制度や、自宅や土地を担保にして生活費の融資が受けられる「リバースモーゲージ」、「後見制度支援信託」等について情報提供を行います。

◎子育て世代の住み替え促進（住環境整備課）

高齢化率の高い郊外住宅地の年代バランスを改善するため、転居を希望する高齢者世帯の持家を賃貸化する「マイホーム借上げ制度」の普及啓発や、新たな住み替え支援体制の構築により、広い住宅を必要とする子育て世帯等の流入を促進します。

◎団地エリアマネジメント活動の推進（住環境整備課・区まちづくり推進課）

地域の居住環境に関する問題に対して、住民が主体となって取り組んでいくエリアマネジメント活動を支援するため、まちづくり支援専門家派遣制度の活用やNPO等との連携を図りながら、対応策に関する情報提供等を行い、マネジメント組織の構築に繋がります。

◎市民協働による郊外区域の地域再生（住環境整備課）

郊外区域等の地域再生を図るため、地域コミュニティを構成する地域住民や各種団体等との協働による居住環境の維持改善に向けて、まちづくり支援専門家派遣制度の活用等により地域の特性に応じた持続可能な取組みを推進します。

関連計画 仙台市震災復興計画、仙台市地域保健福祉計画、仙台市高齢者保健福祉計画、
仙台市障害者保健福祉計画

（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（地域産業支援課・住環境整備課）

地域づくりの拠点施設である市民センターやコミュニティセンターなどの公共施設、または空き家や空き店舗等の活用を検討し、地域の居住支援や交流促進を行う団体等の活動拠点の充実を図ります。

◎地域の生活拠点の再構築（都市計画課）

暮らしを支える生活関連施設の維持・改善を図るため、閉鎖した商店やテナントの再生について都市計画の見直しなどにより立地誘導を行います。

◎高齢者等の買物支援の推進（地域産業支援課）【再掲】

地域の利便性の向上と商業振興の観点から、商店街と連携した宅配事業について支援を行います。

●地域の子育て環境向上の推進（保育課）【再掲】

子育てに関する専門的な機能を有する保育所を活用し、地域の育児サークルや託児ボランティア等の育成・支援を行い、子育て家庭の交流を促進するとともに、保育士の家庭訪問による相談対応など、地域の子育て環境の向上を図ります。

●子育て家庭の支援の推進（子育て支援課）【再掲】

地域における子育て支援の拠点となる児童館の整備を進め、親子を対象とした行事や幼児クラブの開設、子育て相談を行うほか、子育てサロン、育児サークル等の活動の場の提供を行います。

◎地域の足となる生活交通の確保（公共交通推進課）【再掲】

住民・利用者及びバス事業者との協働により、路線バスの運行サービスが維持できるよう検討します。また、路線バスによる運行サービスが不十分な地域などにおいて、乗合タクシー等の生活交通の導入に関する地域の取組みについて協働していく仕組みを確立します。

関連計画 仙台市都市計画マスタープラン、仙台市すこやか子育てプラン2010、せんだい都市交通プラン

施策の成果指標

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。

基本方針	目 標	成果指標	現状値	目標値
【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 [C]	0% (H24)	100% (H27)
	②安全・安心な住まいづくりの推進	★☆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 [A]	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 [A]	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 [A]	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 [A]	16.8% (H20)	28%
		最低居住面積水準達成率 [A]	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 [A]	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 [A]	27.5% (H20)	50%
		新築住宅における認定低炭素住宅の割合 [D]	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 [B]	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 [D]	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 [D]	12.9% (H21)	20%	
【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（既存住宅の流通戸数の新築を含めた全流通戸数に対する割合） [A]	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 [A]	5.2% (H20)	6%
【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 [D]	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 [D] サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数 [D]	1.7% (H23) 224戸 (H23)	3% H23より5,000戸増加
【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 [D]	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 [B]	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 [C]	75,316人 (H22)	H22より5,000人以上増加
【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 [C]	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 [D]	0.7% (H20)	H20より減少

- ※1 成果指標の★印は全国計画と共通の指標、☆印は宮城県計画と共通の指標を表す
- ※2 成果指標の凡例 [A] ~ [D] は、数値の算出根拠資料を表す
 A：住宅・土地統計調査（総務省） B：住生活総合調査（国土交通省）
 C：仙台市実施計画 D：仙台市各課資料
- ※3 一定のバリアフリー化とは、2箇所以上の手すり設置と屋内の段差解消をいう
- ※4 高度のバリアフリー化とは、一定のバリアフリー化に加え、車椅子で通行可能な廊下の幅員を確保したものをいう
- ※5 最低居住面積水準及び誘導居住面積水準は、下表のとおり

種 類	単 身 者	2人以上の世帯
最低居住面積水準	25 m ²	10 m ² × 世帯人数 + 10 m ²
誘導居住面積水準（都市居住型）	40 m ²	20 m ² × 世帯人数 + 15 m ²
誘導居住面積水準（一般型）	55 m ²	25 m ² × 世帯人数 + 25 m ²

- 世帯人数は、3歳未満は0.25人、3歳以上6歳未満は0.5人、6歳以上10歳未満は0.75人で算定する。
 ただし、算定人数が2人未満の場合は2人とする
 - 世帯人数が4人を超える場合は、上記の面積から5%控除する
- ※6 一定の省エネルギー対策とは、全部又は一部の窓に二重サッシ又は複層ガラスを使用することをいう
- ※7 高齢者向け住宅とは、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の計をいう
- ※8 目標値の達成年度は、特記なき限り平成32年度とする

参 考 资 料

1. 策定経過

2. 用語解説

1 策定経過

仙台市住生活基本計画は、平成14年に策定した「住まいの基本計画」の計画期間の終了及び上位計画である「仙台市基本構想・基本計画」の改定にあわせて、平成23年の策定を目指し、平成21年度に作業に着手しました。

策定に際しましては、市関係部局の組織横断的な検討のほか、仙台市住生活基本計画検討委員会を設置し、住まいのみならず、暮らしやまちづくりに関する多くの有識者のご意見を伺うなど、各分野と連携しながら検討を進めてきました。

また、平成23年3月11日に発生した東日本大震災により中断を余儀なくされ、平成25年に再開いたしました。その後、震災からの復興を目指し策定した「仙台市震災復興計画」との整合を図るとともに、計画（案）に対する市民意見の募集も行い、住生活を取り巻く様々な環境変化や多くの方々のご意見を踏まえて、平成25年7月に策定の運びとなりました。

検討委員会の経過

	開催年月日	議 事
1	平成22年1月25日	仙台市における住宅事情の現状と課題 ・住まいの基本計画の検証・評価 ・仙台市の住宅事情に係る現状及び課題
2	平成22年3月18日	住宅政策に関わる課題の再整理 ・住生活基本計画の位置づけについて ・データ更新・追加、空き家活用の事例について ・今後の住宅政策の基本方向に向けた視点について
3	平成22年7月28日	仙台市住生活基本計画の基本的方針・目標(案)
4	平成22年11月29日	施策の展開について
5	平成25年1月17日	住生活基本計画(案)の修正について
6	平成25年3月28日	住生活基本計画(案)について

住生活基本計画検討委員会 委員名簿（敬称略）

	氏 名	役 職 等（委員会開催時）
委員長	いしごか こういち 石坂 公一	東北大学大学院工学研究科教授
副委員長	しだ まさお 志田 正男	東北工業大学名誉教授
委員	あだち ちかこ 足立 千佳子	NPO 法人まちづくり政策フォーラム理事
委員	いとう ちさこ 伊藤 仟佐子	NPO 法人せんだいファミリーサポート・ネットワーク代表理事
委員	ききょう みき 桔梗 美紀	株式会社ジョイヤ代表取締役・結ねっと代表
委員	たかはし せいじ 高橋 誠一	東北福祉大学総合福祉学部社会福祉学科教授
委員	ちば あきひこ 千葉 昭彦	東北学院大学経済学部教授
委員	はぎわら たかつぐ 萩原 孝次	一般社団法人宮城県マンション管理士会会長
委員	やん しゅあん 巖 爽（H23.3.31まで）	宮城学院女子大学生生活文化デザイン学科准教授
委員	ほんま ゆうじ 本間 裕治（H25.1.7から） よしだ けんいち 吉田 健一（H23.3.31まで）	社団法人宮城県宅地建物取引業協会常務理事

住生活基本計画検討委員会 事務局

所 属	役 職
都市整備局	局 長
都市整備局	理 事
都市整備局	次 長
都市整備局 公共建築部	部 長
都市整備局 住環境部	部 長
総務企画局 企画部 企画調整課	課 長
財政局 財政課	課 長
市民局 地域政策部 地域政策課	課 長
市民局 市民協働推進部 市民生活課	課 長
健康福祉局 健康福祉部 社会課	課 長
健康福祉局 健康福祉部 障害企画課	課 長
健康福祉局 保険高齢部 高齢企画課	課 長
子供未来局 子供育成部 総務課	課 長
環境局 環境部 環境企画課	課 長
都市整備局 計画部 都市計画課	課 長
都市整備局 総合交通政策部 交通政策課	課 長
都市整備局 公共建築部 市営住宅課	課 長
都市整備局 住環境部 住環境整備課	課 長

2 用語解説

あ

◆アスベスト

天然に産する繊維状けい酸塩鉱物で「せきめん」「いしわた」と呼ばれている。アスベスト)の繊維は、肺線維症(じん肺)、悪性中皮腫の原因になるといわれ、肺がんを起こす可能性がある。

◆移転対象地区

津波浸水区域のうち、さまざまな津波防災施設の整備を行ってもなお津波被害の危険性が高い地域。

◆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

地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取組み。

◆オープンスペース

都市における、建物などのない空いたゆとり空間。

か

◆環境モデル住宅

建設、居住、改修、建替えのライフサイクルにわたって環境負荷が少なく、かつ快適な暮らしを実現する住宅。

◆既存住宅保証制度

売買される中古住宅を検査基準に基づく現場検査を行った上で、住宅の基本構造部分について原則5年間保証し、万が一、保証期間内に不具合が発見された場合には、修補に要する費用の大部分について、住宅保証機構が保険金を支払う仕組み。

◆機能集約型都市

「住む」「集まる」「商う(働く)」などの都市機能を都心や拠点、鉄道沿線などに備えるとともに、環境にやさしい公共交通を中心としたまとまりのある市街地からなる都市構造。

◆居住水準

世帯の人員や構成に応じて設定された住宅の床面積や居室の条件、住宅設備、室構成などの基準をいう。

◆居住支援協議会

住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう推進する組織で、「住宅セーフティネット法」第10条に規定。

◆緊急輸送路

大規模な災害が起きた場合において、避難・救助をはじめ、物資の供給、諸施設の復旧など広域的な応急対策活動を行うために重要な路線として位置づけられた道路。

◆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。

◆区分所有

分譲マンションなど、1棟の建物が構造上数個の部分に区分され、その部分がそれぞれ独立して住居・事務所などに利用できる場合に、区分された各部分について所有すること。

◆グループホーム

高齢者や軽度の知的障害者が助け合って共同生活する住宅。利用者の居室は原則として個室で、共用部分として食堂・居間・個室等が設けられており、また常駐の介護スタッフもいる。

◆建築協定

住宅地としての環境改善や、建築物の利用を増進するために、土地所有者等が全員の合意によって建築物の敷地、位地、構造、用途、形態、意匠等に関して定めた協定。

◆コージェネレーション

「Co(共同、共通)」と「Generation(発生)」からなる用語で、1種類の一次エネルギー(天然ガス、石油、石炭等)から、電気や熱などの2種類以上の利用可能なエネルギーを取り出すことをいう。発電の際に発生する排熱を利用して給油や冷暖房に生かすなど、エネル

ギーを効率的に利用できる。

◆公営住宅

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

◆後見制度支援信託

後見制度を本人の財産管理面でバックアップするための信託であり、後見人が、家庭裁判所の発行する「指示書」にもとづき、ご本人の現金や預貯金に関して、信託を活用して管理することができる仕組み。

◆公的賃貸住宅

地方公共団体や住宅供給公社などの公的機関が直接に供給する住宅にあわせて、高齢者向け優良賃貸住宅や特定優良賃貸住宅を含めて「公的賃貸住宅」という。

◆高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

従来ハートビル法と交通バリアフリー法の2つの法律を統合、拡充させた法律として平成18年に施行された。

◆高齢者の居住の安定確保に関する法律

民間活力の活用と既存ストックの有効利用を図り、高齢者向けの住宅の効率的な供給を促進するとともに、高齢者の入居を拒まない住宅の情報を広く提供するための制度の整備等を行うことにより、高齢者が安心して生活できる居住環境を実現するための法律。

◆コミュニティソーシャルワーカー

公的な福祉サービスでは対応が困難な個別の福祉課題を解決すること目的に、地域の支援機関や団体間のネットワーク構築などを行うことで、地域住民相互による解決を支援する専門職。

さ

◆再生可能エネルギー

自然界から取り出すことができ、一度利用しても比較的短時間に再生可能なエネルギー資源のことで、水力、太陽光、太陽熱、風力、地熱、波力などがある。

◆最低居住面積水準

「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、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅面積に関する水準。

◆地震ハザードマップ

大きな地震があった場合に想定される震度や液状化及び建物被害を表示した地図。

◆自然エネルギー

太陽光や熱、風力、潮力、地熱など自然現象から得られるエネルギーのこと。

◆シックハウス

～症候群。新築住宅の新建材などから出る化学物質が原因で起こるめまい・頭痛・精神不安などの症状。

◆終身建物賃貸借契約

「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度で、高齢者が終身にわたり安心して住宅に住み続けられる仕組みとして創設された。

◆住生活基本計画

平成18年に制定された住生活基本法に基づき、住宅セーフティネットの確保を図りつつ、健全な住宅市場を整備するとともに、国民の住生活の「質」の向上を図ることを目的とした計画。

◆住生活総合調査

全国の普通世帯の住宅及びまわりの住環境に対する評価、住宅改善計画の有無と内容、住宅建設又は住み替えの実態等を把握することを目的とした調査。平成15年までは「住宅需要実態調査」という名称で5年毎に継続的に実施していた。

◆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「低額所得者、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」のこと。

◆住宅カルテ

いつ誰がどのように新築や修繕、改修、リ

フォームを行ったか等、住宅の設計、施工、維持管理等に関する情報を記録したもの。

◆住宅瑕疵担保履行法

平成21年に施行され、新築住宅を供給する事業者に対して、瑕疵の補修等が確実に行われるよう、保険や供託を義務付けるもの。

◆住宅困窮者

低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭などの適切な住宅が確保しにくい者や緊急に住宅を確保する必要のある者など、住宅の確保に特に配慮を要する者。

◆住宅市場

個人、企業などの経済主体の自由な意志に基づき、住宅サービスが生産され、取引され、消費される場。

◆住宅ストック

ストックとは「在庫」を意味する英単語であり、ここではその時点における既存の住宅(の数)等を表す。

◆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」において定められた制度。住宅について9つの項目で評価を行い、その性能を表示することにより、住宅取得者の判断基準とすること等を目的としている。

◆住宅・土地統計調査

住宅及び世帯の居住実態における現状と推移を把握するため、総務省統計局が昭和23年以来5年ごとに実施している調査。最近の調査は平成20年に実施された。国勢調査が全数調査であるのに対し住宅・土地統計調査は標本調査である。

◆少子高齢化

出生率の低下により子供の数が減ると同時に、平均寿命の伸びが原因で、人口全体に占める子供の割合が減り、65歳以上の高齢者の割合が高まること。

◆シルバーハウジング

高齢者の生活特性に配慮した設備を備え、生活援助員を配置して、福祉サービスが適切に受けられるよう配慮された住宅。

◆新耐震基準

昭和56年に導入された新耐震基準。構造や高さに応じた設計基準、弾性設計などの設計法等が、建築基準法施行令に盛り込まれている。

◆セーフティネット

安全網の意。行政などが手だてする最低限の生活を保障する安全策。

◆仙台市ひとにやさしいまちづくり条例

身体障害者や高齢者による円滑な利用を図るための施設等の構造、設備等に関する整備の促進について、市、事業者及び市民の責務を明らかにするとともに、福祉整備に関する施策を推進することにより、市民の福祉の増進に資することを目的とした条例。

◆創エネルギー設備

太陽光発電、風力発電、地熱発電など様々なエネルギーを作り出す設備のこと。

た

◆耐震診断・耐震改修

地震に対する住宅の耐震性能のチェック(耐震診断)し、耐震性に不安がある場合に早期の補強を図ること(耐震改修)。

◆宅地造成履歴

造成地における切土・盛土および団地の造成開始年代などの情報。

◆地域型復興住宅

地域の住まいの作り手である様々な住宅生産者が、地域にふさわしい良質で被災者が取得可能な価格の住宅を作る仕組み。

◆地域包括ケア

地域住民が住み慣れた地域で安心して尊厳あるその人らしい生活を継続することができるように、介護保険制度による公的サービスのみならず、その他のフォーマルやインフォーマルな多様な社会資源を本人が活用できるように、包括的および継続的に支援すること。

◆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。

◆定期借地制度

平成3年の借地借家法改正により、翌平成4年に導入され、契約期間の満了により、更新されることなく土地の賃貸借関係が終了する契約制度。

◆定期借家制度

平成11年に「良質な賃貸住宅等の供給の促進に関する特別措置法」の成立に伴い創設された制度。賃貸借契約の期間満了時に契約を終了できる借家権を認めたもので、不足しているファミリー世帯向けの良質な賃貸住宅の供給促進等を目的としている。

◆低炭素社会

二酸化炭素の排出が少ない社会のことを指す。地球温暖化の原因とされる温室効果ガスの排出量が小さい社会で、排出量と吸収量が同じであること、またはそれに近い状態を目指すもの。

◆透水性舗装

透水性アスファルトコンクリートや平版ブロックの目地などを通して雨水を地中に浸透させるもの。

◆都市基盤

人々が居住する街を型づくるのに最低限必要な道路、上下水道、公園等のこと。

は

◆バリアフリー

公共の建築物や道路、個人の住宅等において、高齢者や身体障害者の利用に配慮した仕様をいう。具体的には、車いすで通行可能な道路や廊下の幅の確保、段差の解消、警告床材、手すり、点字の案内板の設置等があげられる。

◆広瀬川の清流を守る条例

広瀬川の清流を守るため市長、事業者及び市民のそれぞれの責務を明らかにするとともに、自然的環境の保全等に関し必要な事項を定めるもの。

◆復興公営住宅

災害により住宅を失い、自力では住宅確保が難しい低所得世帯の方が、低廉な家賃で入居できる公営住宅。

◆ファミリー世帯

未婚の子供と親で構成される世帯を指す。

ま

◆マイホーム借上げ制度

50歳以上のシニアを対象に、住み替え後に空き家になっているマイホームなどを借上げ、賃貸住宅として転貸するシステム。

◆まちづくり専門家

地域住民が主体的に行う、地域の活性化や街並み環境の整備保全などの活動を支援するために、本市が派遣する、まちづくりや地域の活性化の推進に関して必要な知識や経験を持っているものとして本市に登録されている方。市で定める条件を満たしている場合に、申請書を提出していただくことで、本市から地域にまちづくり専門家を派遣することができる。

◆民生委員児童委員

地域の住民生活を必要に応じ適切に把握し、生活に困った方や児童の保護・育成などの福祉について相談を受け、自立を助けるために必要な相談・支援を行う担い手。

◆杜の都の環境をつくる条例

緑の保全、創出及び普及に関し必要な事項を定め、施策を総合的かつ計画的に推進することにより、健康で文化的な市民生活の確保と杜の都の緑豊かな都市環境の形成に資することを目的とした条例。

◆杜の都の風土を育む景観条例

景観法の規定に基づく景観計画の策定や、調和の取れた魅力的な景観を形成するための施策の基本となる事項などを定め、仙台らし

い個性的なまちづくりを推進し、豊かな地域社会の創造と文化の向上を図ることを目的とした条例。

や

◆家賃債務保証制度

国土交通省が指定する高齢者居住支援センター（（財）高齢者住宅財団）が登録住宅の入居高齢者の家賃に係る債務を保証する制度。

◆要介護者

一定の期間継続して、常時介護が必要と見込まれる状態のもの。

◆要支援者

一定の期間継続して、常時介護が必要な状態の軽減、悪化の防止に資する支援が必要である、または、日常生活を営むのに支障があるもの。

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

人間の一生を段階区分したもの。通常は幼少期・少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けられる。

◆リバースモーゲージ

住宅や土地などの資産を担保に、老後の生活に必要な資金の融資を受け、死後その資産（住宅など）を売却してその返済に充てる制度のこと。

仙台市住生活基本計画

平成25年7月

発行 仙台市都市整備局住環境部住環境整備課
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号
TEL : 022-214-8330

リサイクル適性 

この印刷物は、印刷用の紙へ
リサイクルできます。



GREEN PRINTING JFPI
P-610064
この印刷製品は、環境に配慮した
原料と工場で製造されています。



この印刷物は、再生紙を使用し、
地産地消・輸送マイルージに配慮した
ライスインキで印刷しています。