

## 次期住生活基本計画の骨子案について

## 近年の住生活をめぐる課題

## 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形成

- 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、特に民間借家は住宅全体の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。
- 近年多頻度化する災害に備え、住生活を支える要素としても住まいの防災性の向上は重要である。
- 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。
- 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、既存住宅活用型市場への転換が進んでない。

## 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

- 民間賃貸住宅は公的賃貸住宅との連携・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おり、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。
- 新型コロナウイルス感染症の影響により、在宅勤務やテレワーク、オンライン授業等が進み、住まいに求める役割の変化も見られ、新たな需要への対応も必要となる。

## 住環境の視点

多様な地域特性に応じた良好な居住環境の形成

- 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。
- 地域毎に抱える課題や想定される災害は様々で、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。

## 多様性を支え 次世代につなぐ 杜の都の住まいを目指して

## 基本理念(案)

本市では、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きたが、少子高齢化の進展や単身世帯の増加など、個人や地域を取り巻く環境が変化する中においては、新たなニーズに対応していくことが求められる。  
今後10年の住宅政策は、次期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、誰もが暮らしやすいまちをつくり維持していくため、多世代、多様な生活スタイルを持つ方々の暮らしを支え、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、次世代につないでいく、仙台ならではの住まいの実現を目指していく。

## 基本目標(案)

## 基本方針(案)【施策の方向性】

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

居住者の健康で快適な暮らしを実現するため、バリアフリーや省エネ、断熱性など、居住者や住まい方に合わせて必要な住宅性能の向上を図るとともに、近年多発する様々な災害に備えた住まいの安全性の確保を推進する。

(2) 住宅の適正な維持管理・更新の促進

将来にわたって長く住み続けられるよう、建替えやリフォーム等による優良な住宅ストックの更新を図り、また分譲マンションについては、管理組合が主体となって円滑な維持管理を進められるよう支援する。

(3) 既存住宅活用型市場の活性化

良質な既存住宅ストックの市場への供給を促進し、若い世代を中心とした需要と結びつき循環される環境の醸成とあわせて、住宅性能表示など情報提供各制度等が資産価値の評価につながるよう普及促進する。

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

様々な理由により自力で住宅を探すことが難しい方が、安心して住まいを確保し住み続けられるよう、行政、不動産団体、居住支援法人など関係者が連携した居住支援体制を推進するとともに、住宅確保要配慮者が入居可能な民間賃貸住宅の供給を促進する。

(5) 若年・子育て世帯の居住ニーズへの対応

若年・子育て世帯のライフスタイルや働き方などに伴う居住ニーズや住まいの課題を把握して、住まいの選択や確保する機会の拡大と、安心して子育てしやすい居住環境の形成を推進する。

(6) 高齢期の住まいの選択肢と環境の整備

高齢者が心身の状態やライフスタイルに応じて適切に住まいを選ぶことができるよう、個々のニーズに合わせて住み替え先を選択できる民間賃貸住宅を中心とした多様な住まいの確保や住み慣れた地域で安心して居住できる環境の整備を推進する。

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生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

地域において安全に安心して生活を送ることができる住環境の整備を推進し、また地域特性に応じた景観や緑豊かな住宅地の形成などを進め、より多くの人が住みやすいと感じられるまちづくりを進める。

(8) 多様な主体・分野との連携による住生活の向上

地域等の主体的なコミュニティ形成やまちづくり活動の支援、民間事業者による住生活の向上につながる取り組みを推進し、市民や事業者、NPO等との連携により住生活をめぐる課題に取り組む。

## 計画の推進に向けて(案)

- 行政と住民、民間事業者等の役割と連携
- 持続可能なまちづくりを見据えた施策の推進

○ 庁内各分野の連携による総合的な推進