

地域住宅計画（第Ⅳ期）  
仙台地域

仙台市

令和6年1月

# 地域住宅計画

計画の名称	仙台地域		
都道府県名	宮城県	作成主体名	仙台市
計画期間	令和 2 年度	～	6 年度

## 1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

- ・仙台市は、東北地方のほぼ中央に位置し、市域面積は約786km<sup>2</sup>、人口は約109万人、世帯数は約52万世帯である（令和2年現在）。
- ・本市では、鉄道を基軸とした機能集約型の都市づくりを進めており、居住については、広域拠点の利便性を活かした都市型居住の推進や、地下鉄沿線やJR等鉄道沿線の交通利便性を活かした居住促進、また郊外居住区域の良好な生活環境の形成に取り組んでいる。
- ・住宅ストックの状況は、平成30年住宅・土地統計調査によると、総住宅数が575,000戸、空き家数が63,800戸（空き家率11.1%）で平成25年調査より増加傾向にある。
- ・また、持家は46.7%、民営借家は42.9%、公的借家（公営・都市再生機構・公社）は3.6%となっており、本市の住宅は半数が借家である。持家については、世帯主年齢が60歳以上の住宅が56%を占めており、特に郊外居住区域において、昭和40年代頃から戸建ての持家を中心とした団地開発が進み、同時期に供給された住宅に同世代が居住していることから、今後急激な高齢化と人口減少、それに伴う生活利便性の低下などの恐れがある。
- ・本市の市営住宅は、築年数が40年以上の住戸が約41%を占めている。
- ・令和3年3月策定の「仙台市住生活基本計画」（計画期間：令和3年度～12年度）では、多世代、多様なライフスタイルへの対応や、良質な住宅・良好な住環境の次世代への継承をテーマとした「多様性を支え 住みつなぐ 杜の都の住まい」を基本理念に掲げ、本市の住生活をめぐる課題を踏まえた下記3つの基本目標の実現に向けて各住宅施策に取り組んでいく。
  - ＜基本目標1＞ 住宅ストックの視点「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」
  - ＜基本目標2＞ 居住者の視点「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」
  - ＜基本目標3＞ 住環境の視点「多世代・多様な人がかかわり共生する 地域特性を活かした住環境の形成」

## 2. 課題

- ・近年多頻度化する災害に備え、住宅の耐震化等災害に強い住宅の整備や地域の災害リスクの把握など、住まいの防災性の向上に取り組む必要がある。
- ・住宅総数は世帯数を大きく上回っており、既存住宅の売買や賃貸など、既存住宅活用型市場への転換が十分ではなく、適正に資産価値が評価され、円滑に流通される市場環境の確保の必要がある。
- ・分譲マンションの中には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ものが一定数あり、建物規模が大きいことから将来的な周辺環境への影響が危惧され、適正な維持管理の促進を図る必要がある。
- ・昭和40年代から50年代に建設された市営住宅は、今後老朽化が進行していくことから、ストックの長寿命化を進めるとともに、建替え再整備に取り組む必要がある。
- ・少子高齢化の進展やライフスタイルの多様化に伴い、若年・子育て世帯や高齢者等の居住ニーズに対応した住まいの確保や、安心して居住できる環境の整備が求められる。また、単身の高齢世帯やひとり親世帯の増加など、今後も増加が見込まれる住宅確保要配慮者の居住の安定を図るため、公的賃貸住宅及び民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネット機能の向上を図る必要がある。
- ・地域において安全に安心して居住することができるよう、良好な住環境形成を推進するとともに、地域ごとに抱える課題は様々であるため、その特性に応じた取り組みを進めるため、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などに取り組む必要がある。

### 3. 計画の目標

- 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  
健康で快適かつ安心な暮らしの実現に向けて、安全性や居住性などの住宅性能を確保し、また所有者による適正な維持管理や、既存住宅の流通を促すことにより、次世代にわたり長く住み続けられる住宅ストックの形成を目指す。
- 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  
若年期、子育て期、高齢期など各ライフステージやライフスタイルによる住宅や住環境に求める様々な居住ニーズに対応した、住まいの選択肢の充実や、市営住宅や民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上を図り、住宅確保要配慮者等の居住の安定の確保を目指す。
- 多世代・多様な人がかかわり共生する 地域特性を活かした住環境の形成  
地域における安全で安心な居住に向け、住民同士の支え合いや地域コミュニティの力を活かし、また住民や民間事業者、NPO等の多様な主体が協働し、個々の地域特性に応じたまちづくりを進めることにより、良好な住環境の形成を目指す。

### 4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	
				基準年度	目標年度
公的賃貸住宅のバリアフリー化の推進	%	公的賃貸住宅（市営住宅、高優賃等）におけるバリアフリー化住宅の比率	53	R2	R6
住宅の耐震化の推進	%	住宅の耐震化率（従前値はH25住宅・土地統計調査より算出したもの）	90	R2	R6
分譲マンションの自主的な防災活動の促進	%	マンション防災強化支援事業を活用したマンション管理組合のうち、防災マニュアルを作成したマンション管理組合の割合	51	R2	R6

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

## 5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

### (1) 基幹事業の概要

目標の達成に向け、次の基幹事業を実施する。

- 市営住宅と民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上を図り、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保する。
  - ・公営住宅等整備事業
  - ・公営住宅等ストック総合改善事業
  - ・公的賃貸住宅家賃低廉化事業
- 良好な住環境形成を目指し、空き家対策を推進する。
  - ・空き家再生等推進事業

### (2) 提案事業の概要

目標の達成に向け、次の提案事業を実施する。

- 所有者による適正な維持管理や、既存住宅の流通を促し、次世代にわたり長く住み続けられる住宅ストックを形成する。
  - ・マンション管理基礎セミナー事業
  - ・マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事業
  - ・住生活基本計画策定
  - ・マンション再生検討促進事業
  - ・マンション管理相談事業
  - ・既存住宅流通促進関連事業
  - ・マンション実態調査
- 若年・子育て世帯や高齢者等のライフステージやライフスタイルによる住宅や住環境に求める様々な居住ニーズに対応した住まいの選択肢の充実や、市営住宅による住宅セーフティネット機能の向上を図り、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保する。
  - ・子育て世帯等居住支援に係る調査業務
  - ・高齢者居住方策策定
  - ・公営住宅関連事業
  - ・子育て世帯等住み替え支援事業
  - ・住生活総合調査拡大調査
- 住民同士の支え合いや多様な主体が協働し、地域特性に応じたまちづくりを進めることにより、良好な住環境を形成する。
  - ・マンション防災強化支援事業
  - ・景観計画改定等事業
  - ・ストック活用型都市再生推進事業
  - ・まちづくり支援専門家派遣事業
  - ・地下鉄沿線まちづくりに係る調査検討業務

### (3) その他（関連事業など）

本計画を社会資本整備総合整備計画に位置付け、関連する次の事業を一体的となって実施する。

- ・住宅・建築物安全ストック形成事業
- ・基本計画等作成等事業
- ・都市再開発支援事業
- ・優良建築物等整備事業

## 6. 目標を達成するために必要な事業等に要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業				
事業		事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業		仙台市	1,100戸	6,373
公営住宅等ストック総合改善事業		仙台市	11,979戸	7,166
空き家再生等推進事業		仙台市	-	3
公的賃貸住宅家賃低廉化事業		仙台市/民間	889戸	2,331
合計				15,873
提案事業				
事業	内容等	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
マンション管理基礎セミナー事業	管理組合を対象としたセミナー	仙台市	-	2
マンション管理相談事業	マンション管理士等による相談支援	仙台市	-	13
マンション防災強化支援事業	マンション管理士等の派遣による防災マニュアル作成支援	仙台市	-	13
マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事業	マンション管理支援のためのネットワーク事業事務	仙台市	-	19
既存住宅流通促進関連事業	セミナーなどによる周知啓発等	仙台市	-	1
住生活基本計画策定	住生活基本計画策定	仙台市	-	8
高齢者居住方策策定	高齢者居住方策策定	仙台市	-	6
住生活総合調査拡大調査	住生活総合調査拡大調査に係る業務委託等	仙台市	-	12
まちづくり支援専門家派遣事業	良好な住環境形成等のための市民主体の活動の支援	仙台市	-	38
景観計画改定等事業	快適な居住環境形成に向けた誘導・改善等	仙台市	-	14
地下鉄沿線まちづくりに係る調査検討業務	沿線の居住環境向上のための調査・計画検討	仙台市	-	19
ストック活用型都市再生推進事業	構想策定、リノベーションスクールの開催	仙台市	-	11
公営住宅関連事業	敷地整備実施設計(新設道路設計分)	仙台市	-	3
子育て世帯等居住支援に係る調査業務	若年・子育て世帯の住替え支援のための調査業務	仙台市	-	4
子育て世帯等住み替え支援事業	若年・子育て世帯の住替え支援	仙台市	-	126
マンション実態調査	マンション実態調査	仙台市	-	4
マンション再生検討促進事業	マンション再生の検討支援	仙台市	-	1
合計				294

※交付期間内事業費は概算事業費

(参考)関連事業				
事業		事業主体	規模等	
住宅・建築物安全ストック形成事業		仙台市/民間	-	社会資本整備総合交付金
基本計画等作成等事業		仙台市/民間	-	社会資本整備総合交付金
都市再開発支援事業		仙台市/民間	-	社会資本整備総合交付金
優良建築物等整備事業		仙台市/民間	-	社会資本整備総合交付金

※事業を行わない基幹事業については適宜表から削除してください。

## 7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

特記事項なし

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

## 8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

特記事項なし

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

## 9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

特記事項なし

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。