

社会資本総合整備計画(特定計画)

地域住宅計画(第11回変更)

せんだいちいき
仙台地域

せんだい
仙台市

平成24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	平成 17 年度	～	24 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

計画の対象としている仙台地域は、約400年前に伊達藩の城下町として形成され、東北地方の中核都市として発展してきたまちであり、面積788km²、人口約104万人、世帯数約44万世帯の都市である。

本市の住宅事情としては、戦後の住宅難解消を目指した大量供給の時代を経て、昭和48年に「一世帯一住宅」が達成され、それ以降、住宅総数が世帯総数を上回り、平成15年には世帯数が約42.5万世帯、住宅数が約49.6万戸、空き家が約6.8万戸に達し、空き家が住宅総数の13.7%を占めるに至っている。

住宅の延べ床面積は、平成15年度で、持家で117.35m²となっている。これに対し、借家では42.76m²となっており、持ち家と借家の規模の格差が生じている。居住水準でも持ち家の70.4%以上が誘導居住水準以上となっているが、借家では最低居住水準未満の世帯が8.4%、誘導居住水準に満たない世帯が66.0%となっている。

以上のとおり、本市においては、住宅の量的な充足は確実に進んでおり、今後、既存ストックの有効活用が住宅政策において重要な課題となっている。また、持ち家ストックでは居住水準が比較的高く、取得しやすい状況にあるものの、借家では持ち家との格差が広がる傾向にあり、住み替えニーズに対応した良好な借家ストックを増やしていく必要がある。さらに、郊外への外延的拡大により持ち家を中心とした市街地が広がってきたが、最近ではマンションなどの都心居住が定着し増加傾向にあるなど多様な住まい方が求められてきている。

こうした背景をふまえ、平成14年度に「仙台市住まいの基本計画」を策定し、この計画に基づいて民間住宅のストック活用、安全・安心な住まいづくり等の施策を展開している。また、公営住宅については、平成12年度に策定した「仙台市営住宅ストック総合活用計画」もふまえ、老朽化した市営住宅を建替、改善、廃止の3つに分類して事業を進めているところである。

現在、民間住宅施策としては耐震化の促進支援、マンション管理支援、住情報の提供等を行っており、公的住宅施策としては、老朽化した市営住宅の建替、住戸改善、良質な賃貸住宅の供給として特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の供給等を行っている。

2. 課題

【公的住宅】

○建築後40年を経過する大量の市営住宅の老朽化が進み、一斉に更新時期を迎えている。これらの住宅は、殆どが狭小で、バリアフリー化されておらず、耐震上の問題もあることから、計画的に建替や改善を進めていくことが必要である。

○市営住宅の建替にあたっては、都市づくりとの連携（鉄軌道系交通機関を基軸とした集約型市街地の形成／コンパクトシティの推進）を考慮した住宅の再配置を視野に入れるとともに、市営住宅団地における地域コミュニティの衰退を解消するための取り組み、さらには高齢者や障害者の自立を支える住環境の形成を積極的に推進することが必要である。

○地域優良賃貸住宅（高齢者型）に関しては、建設計画の相談も多く、募集戸数を上回る応募状況である。特定優良賃貸住宅に関しては空き家の増加が見られ、過去5年間新規建設が無く、今後の供給のあり方について検討していく必要がある。

【民間住宅】

○分譲マンションにおいては、区分所有特有の居住形態により、マンション管理組合の管理運営面において様々な課題を抱えており、適正な維持管理の促進や、円滑な建替えへの誘導など、より積極的に支援を行うことが必要である。

○近い将来、高い確率で発生するといわれている宮城県沖地震に備えるため、戸建住宅の耐震改修工事が急務である。

3. 計画の目標

誰もが安全、安心、快適な住まいづくりを実現するため、都市づくりと連携した住まいづくり、バリアのない高齢者などの安心居住や子育てしやすい住まいづくり、良質なストック形成による住み続けられる住まいづくりを推進する。

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	目標値	目標年度	
			基準年度			
コンパクトシティに寄与する公的賃貸住宅の供給	%	平成10年度(仙台市新基本計画策定)以降に整備の公的賃貸住宅(市営住宅, 特優賃・高優賃住宅・地域優良賃貸住宅(高齢者型))の中で、昭和35年DID地区内及び駅から1km以内に立地する住宅の比率	36.1%	17	56.7%	22
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, 特優賃・高優賃住宅・地域優良賃貸住宅(高齢者型))におけるバリアフリー化住宅の比率	22.2%	17	35.0%	22
戸建木造住宅耐震改修の促進	戸	戸建木造住宅耐震診断を行い、耐震改修を実施した住戸数	50戸	17	1,650戸	22

※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

目標①: 狭小で老朽化が進む市営住宅の建替や改善を進めることにより、居住環境の改善、防災性の向上(耐震上の問題の解消)、高齢・障害者が自立生活を送ることのできる住環境を形成する。

<事業の概要>

- ・「仙台市営住宅ストック総合活用計画」における団地毎の建替、改善、廃止の方針に基づき、建替、改善(個別改善、全面的改善)を計画的に推進する。
- ・建替、改善の事業実施にあっては、地域コミュニティ活性化、長寿命化、高齢・障害者の自立生活の支援など積極的な施策導入を図る。

目標②: 少子高齢社会に配慮した住環境の提供を進め、豊かで安全でゆとりある住まいづくりを実現する。

<事業の概要>

- ・「仙台市住まいの基本計画」に基づき、豊かさを実感できる住生活の充実や高齢者が安心して生活できる住環境整備のため、市全域において地域優良賃貸住宅(旧特定優良賃貸住宅、旧高齢者向け優良賃貸住宅を含む。以下同じ。)の供給を図る。
- ・住宅に困窮する市民に対し、従来より行なっている公営住宅及び地域優良賃貸住宅の的確な供給に加え、UR住宅、公社住宅の継続的な供給を得て対応していくほか、高齢者専用賃貸住宅や高齢者円滑入居賃貸住宅の登録促進を図ることにより、民間住宅による対応も図っていく。併せて、公共賃貸住宅インフォメーションの活用のほか、仙台市民間賃貸住宅入居支援事業等の情報提供による住まい確保の支援を行なう。

目標③: 地震による住まいの倒壊を最小限に抑えるため、住まいの耐震化を進めることにより、安全で安心な住環境の向上を図る。

<事業の概要>

- ・近い将来高い確率で発生するといわれている宮城県沖地震に備えるため、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて建築された民間住宅について、耐震診断の促進を図る。
- ・耐震診断により改修・建替が必要と判断された住宅の耐震化を促進する。
- ・地震時における周辺の住環境の安全性を確保するため、倒壊の危険性があるブロック塀等の除却を進める。

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	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業	公営建設	仙台市	241戸	2,872
	既存住宅除却	仙台市	335戸	173
	耐震診断	仙台市	2棟	3
地域優良賃貸住宅(高齢者型)供給促進事業	民間	仙台市	30戸	0
高齢者向け優良賃貸住宅供給促進事業	民間	仙台市	86戸	205
公営住宅ストック総合改善事業	全面的改善	仙台市	63戸	635
	個別改善(EV設置)	仙台市	4棟	157
	個別改善(バリアフリー化等)	仙台市	10戸/年	416
	個別改善(火災報知器設置)	仙台市	7,700戸	164
	個別改善(アスベスト改修)	仙台市	500戸	180
	個別改善(TV電波障害デジタル化)	仙台市	23団地	87
	個別改善(浴槽・風呂釜設置)	仙台市	550戸	101
	長寿命化計画策定	仙台市		6
	長寿命化型改善	仙台市	35棟	1,522
	公営住宅家賃低廉化	公営建設	仙台市	32戸
ストック総合改善		仙台市	55戸	90
地域優良賃貸住宅(高齢者型)		仙台市	30戸	0
高齢者向け優良賃貸住宅		仙台市	253戸	533
合計				7,156
住宅地区改良事業等	更新住宅の整備(設計)	仙台市	50戸	82
合計				82

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模	交付期間内 事業費
公営住宅等の駐車場整備		仙台市	336台	82
公営住宅関連事業	移転費助成/既存住宅除却他	仙台市	—	156
民間住宅の耐震改修	耐震改修工事助成事業	仙台市	1,650戸	731
その他	マンション管理基礎セミナー事業	仙台市	—	2
	マンション管理相談事業	仙台市		3
	マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ事業	仙台市		16
	住まいのセミナー事業	仙台市		1
	公共賃貸住宅募集情報システム	仙台市	—	2
	ブロック塀等除却補助事業	仙台市	—	16
	仙台市郊外居住再構築検討調査業務委託	仙台市	—	3

	住生活基本計画策定業務委託	仙台市	—	5
	住宅白書作成業務委託	仙台市	—	1
	高齢者住宅改造助成事業	仙台市	—	27
	障害者住宅改造助成事業	仙台市		6
	仙台市新田住宅事業	仙台市		913
	シルバーハウジング生活援助員派遣事	仙台市	—	27
合計				1,990

(参考)関連事業			
事業	事業主体		規模
	事業	細項目	
まちづくり交付金	公営住宅等整備(公営住宅建替)	仙台市	158戸
	住宅地区改良事業等(不良住宅の除却)	仙台市	245戸
	地域生活基盤施設(緑地帯, 広場)	仙台市	
住宅・建築物耐震改修事業	住宅の耐震診断	仙台市	