

# 宮城県住生活基本計画

平成 25 年 3 月

宮 城 県



## 目 次

<b>1</b>	<b>計画の目的と位置づけ等</b>	<b>1</b>
1-1	計画の目的と計画見直しの背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の期間	2
<b>2</b>	<b>住生活の現状と課題</b>	<b>3</b>
2-1	東日本大震災による住宅被害の状況	3
(1)	住宅被害状況	3
(2)	地域別被害状況	4
(3)	応急仮設住宅の整備状況	5
2-2	住生活を取り巻く社会環境変化	6
(1)	東日本大震災への対応	6
(2)	人口・世帯の現状と見通し	8
2-3	宮城県の住生活の状況	10
(1)	住宅ストック	10
(2)	居住世帯	12
(3)	住宅性能	15
(4)	住宅市場	17
(5)	住意識	20
(6)	公的賃貸住宅	22
(7)	住宅確保要配慮者	23
(8)	生活圏域別住宅事情等	25
2-4	課題の確認	27
(1)	住まいの復旧・復興への対応	27
(2)	地域に資する住まい・まちづくり	27
(3)	安心して居住できる住まいの確保	27
(4)	良質な住まいを確保できる住宅市場の形成	27
(5)	住宅セーフティネットの確保	28

<b>3</b>	<b>住生活の基本方針</b> .....	<b>29</b>
<b>3-1</b>	<b>住生活の将来像と基本理念</b> .....	<b>29</b>
<b>3-2</b>	<b>基本方針</b> .....	<b>30</b>
	(1) 基本方針1 復興住宅の早期整備 .....	30
	(2) 基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり .....	30
	(3) 基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり .....	30
	(4) 基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備.....	31
	(5) 基本方針5 住宅セーフティネットの構築.....	31
<b>4</b>	<b>推進する施策等</b> .....	<b>32</b>
<b>4-1</b>	<b>基本方針1 復興住宅の早期整備</b> .....	<b>32</b>
	(1) 応急住宅への支援.....	32
	(2) 自力再建への支援.....	33
	(3) 災害公営住宅等の供給.....	35
<b>4-2</b>	<b>基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり</b> .....	<b>37</b>
	(1) 被災地域における本格的な居住の再生 .....	37
	(2) 地域コミュニティの維持・再生 .....	39
	(3) 地域住宅産業の活性化.....	40
<b>4-3</b>	<b>基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり</b> .....	<b>42</b>
	(1) 災害に強い住まい・まちづくり .....	42
	(2) 安心して住み続けられる住まい・まちづくり .....	43
<b>4-4</b>	<b>基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備</b> .....	<b>47</b>
	(1) 良質な住まいづくり .....	47
	(2) 住まいの適切な維持管理.....	50
	(3) 住宅市場の環境整備 .....	52
<b>4-5</b>	<b>基本方針5 住宅セーフティネットの構築</b> .....	<b>54</b>
	(1) 公営住宅の的確な供給と管理.....	54
	(2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築.....	56
<b>5</b>	<b>計画期間における公営住宅の供給の目標量</b> .....	<b>58</b>

<b>6</b>	<b>計画の実現に向けて</b> .....	<b>59</b>
<b>6-1</b>	<b>実現体制の整備</b> .....	<b>59</b>
	(1) 各主体との連携・協力体制の整備 .....	59
	(2) 情報収集・提供機能の強化.....	59
<b>6-2</b>	<b>住まい・まちづくりの協働</b> .....	<b>60</b>
	(1) 県民に対する支援 .....	60
	(2) 市町村に対する支援 .....	62
<b>6-3</b>	<b>各主体の役割分担</b> .....	<b>63</b>
	(1) 県の役割.....	63
	(2) 市町村の役割 .....	63
	(3) 宮城県住宅供給公社の役割.....	64
	(4) 一般財団法人宮城県建築住宅センターの役割 .....	64
	(5) 住宅関連事業者の役割.....	64
	(6) 県民の役割 .....	65
	<b>資料1 用語集</b> .....	<b>67</b>
	<b>資料2 住宅性能水準</b> .....	<b>70</b>
	<b>資料3 居住環境水準</b> .....	<b>72</b>
	<b>資料4 居住面積水準</b> .....	<b>75</b>



# 1 計画の目的と位置づけ等

## 1-1 計画の目的と計画見直しの背景

宮城県住生活基本計画は、住生活基本法に掲げられた基本理念に即しつつ、県民の豊かな住生活の安定確保及び向上を図るため、住宅政策の方針と施策の方向を定めたものであり、住生活の安定向上に関する施策を総合的かつ計画的に進めるための計画です。

計画に掲げる施策等については、今後の社会経済情勢の変化への対応及び施策の効果に対する評価を基にして、おおむね5年後に見直すものとされています。

今般、平成19年3月の策定からおおむね5年が経過する中で、国においては、平成23年3月に「住生活基本計画(全国計画)」の改定、平成23年10月には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が改正されました。本県では本格的な少子・高齢、人口減少社会へ転じる中で、平成19年3月に策定された「宮城の将来ビジョン」においては、平成22年3月に第2期行動計画(計画期間:平成22年度から平成25年度)が示されるなど大きな変化がありました。

なかでも、平成23年3月に発生した東日本大震災では、本県の沿岸部を中心に全半壊合わせて約23万戸以上の甚大な住宅被害をもたらしました。とりわけ、石巻圏、気仙沼・本吉圏では、住宅の全壊率が約3割を超えるなど絶対的な住宅不足に陥っており、今後は、応急仮設住宅から恒久的な住宅の確保に向けた取組みが求められていること等を踏まえ、「宮城県震災復興計画」や「宮城県復興住宅計画」等を定めて復興への取組みを進めているところです。

これらの背景を踏まえ、宮城県住生活基本計画の現行計画の見直しを行うものです。

## 1-2 計画の位置づけ

計画は、「宮城の将来ビジョン」「宮城県震災復興計画」を踏まえ、住生活基本法第 17 条に基づく都道府県計画として宮城県が定める計画であり、「宮城県復興住宅計画」を本計画のアクションプランに位置づけるとともに、今後策定が期待される市町村住生活基本計画の指針としての役割を担うものです。

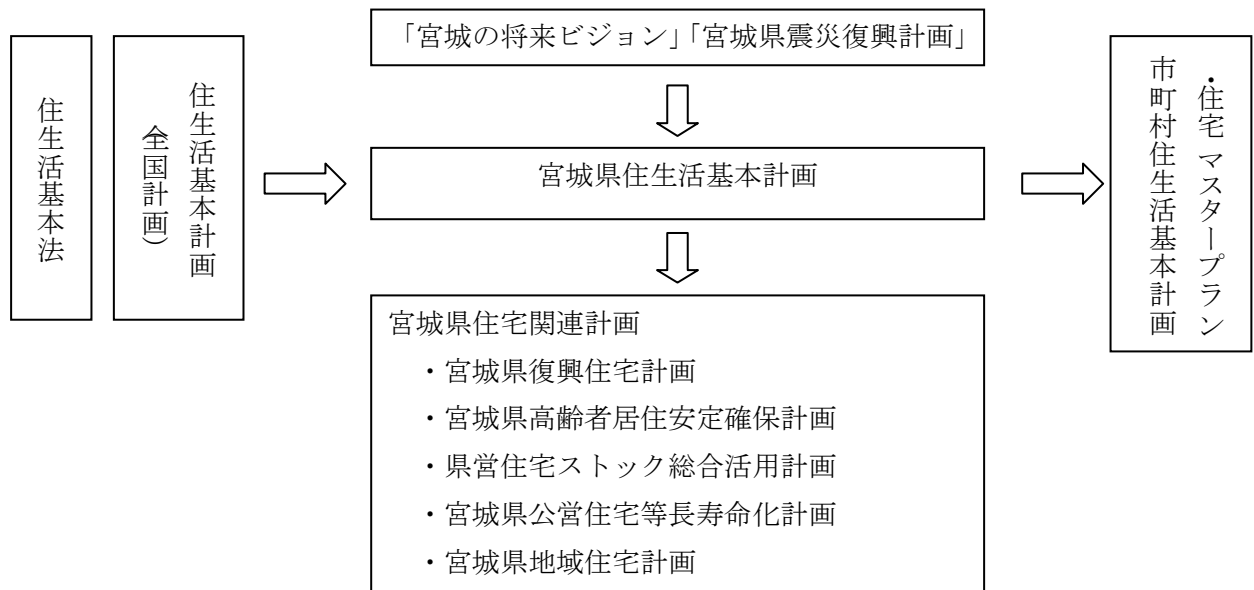


図 1-1 宮城県住生活基本計画の位置づけ

## 1-3 計画の期間

計画期間は、平成 24 年度から平成 32 年度までとします。

なお、「住生活基本計画(全国計画)」の見直しや、社会経済情勢の変化及び施策効果に関する評価を踏まえて、おおむね 5 年毎に見直しを行います。



## 2 住生活の現状と課題

### 2-1 東日本大震災による住宅被害の状況

#### (1) 住宅被害状況

平成 23 年 3 月 11 日に本県を襲った東北地方太平洋沖地震(東日本大震災)は、我が国観測史上最大規模の地震であり、大きな揺れとその後に続いた大津波により、本県沿岸部を中心に県内で死者 10,366 名、行方不明者 1,359 名(平成 24 年 9 月 30 日現在)に上る極めて甚大な被害を及ぼしました。

特に、津波被害に関しては、津波による浸水被害があった青森県から千葉県までの 6 県の浸水面積合計 561km<sup>2</sup>のうち、本県の浸水面積がその 6 割に相当する 327km<sup>2</sup>に上り、本県は極めて大きな被害を受けています。

住宅に関する被害状況は、平成 24 年 9 月 30 日現在、全壊 85,315 戸、半壊 151,736 戸となり、本県の住宅 1,013,900 戸のうち、23.4%が全半壊を被りました。一部損壊を含めると本県の住宅の約半数が被害を受ける甚大な災害となりました。



	浸水面積 km <sup>2</sup>
宮城県	327
気仙沼市	18
南三陸町	10
女川町	3
石巻市	73
東松島市	37
松島町	2
利府町	1
塩竈市	6
七ヶ浜町	5
多賀城市	6
仙台市宮城野区	20
仙台市若林区	29
仙台市太白区	3
名取市	27
岩沼市	29
亶理町	35
山元町	24
青森県	24
岩手県	58
福島県	112
茨城県	23
千葉県	17
6県合計	561

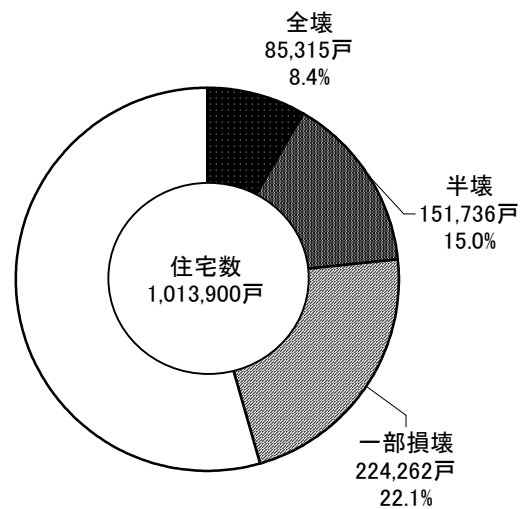


図 2-1 東日本大震災による浸水状況

資料：宮城県、国土地理院

図 2-2 東日本大震災による住宅被害の状況

資料：宮城県（平成 24 年 9 月 30 日現在）

住宅数は平成 20 年住宅・土地統計調査

※住宅被害は継続調査中

## (2) 地域別被害状況

地域別にみると、仙台都市圏、石巻圏、気仙沼・本吉圏において全半壊を被った住宅が多く、仙台都市圏は5万4千戸、石巻圏では3万2千戸、気仙沼・本吉圏では1万2千戸が滅失したものと推測されます。特に、石巻圏や気仙沼・本吉圏では被災により3割を超える住宅が全壊となり、住宅ストック不足が生じたものと見込まれます。

内陸部においても、一部損壊等の住宅被害が生じており、これらの住宅の復旧・復興が大きな課題となっています。

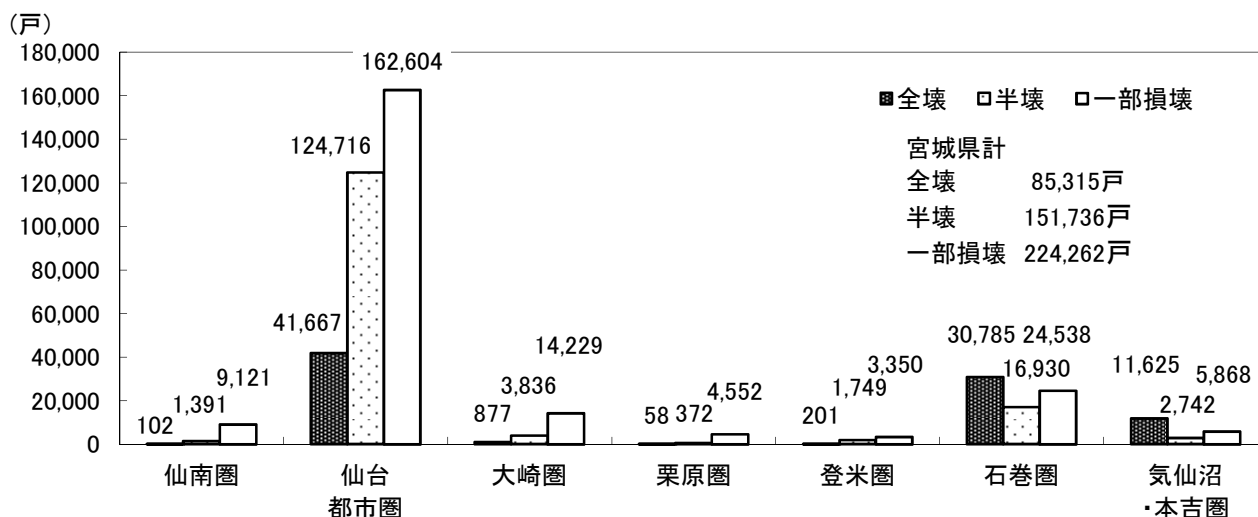


図 2-3 東日本大震災による住宅被害の状況

資料：宮城県（平成 24 年 9 月 30 日現在）※住宅被害は継続調査中

表 2-1 滅失・残存戸数

	住宅戸数	被災戸数		滅失戸数(推計)		残存戸数	参考 H20 主世帯数
		全壊	半壊	戸数	(滅失率)		
宮城県	1,013,900	85,315	151,736	100,489	9.9%	913,411	869,700
仙南圏	70,360	102	1,391	241	0.3%	70,119	60,290
仙台都市圏	692,880	41,667	124,716	54,139	7.8%	638,741	590,200
大崎圏	79,120	877	3,836	1,261	1.6%	77,859	67,320
栗原圏	25,800	58	372	95	0.4%	25,705	23,100
登米圏	26,470	201	1,749	376	1.4%	26,094	24,060
石巻圏	84,510	30,785	16,930	32,478	38.4%	52,032	74,020
気仙沼・本吉圏	34,760	11,625	2,742	11,899	34.2%	22,861	30,670

注：住宅戸数には居住世帯なしの住宅を含む

被災戸数は平成 24 年 9 月 30 日現在の被災棟数を戸数に読み替えた

滅失戸数は全壊×100%+半壊×10%として推計

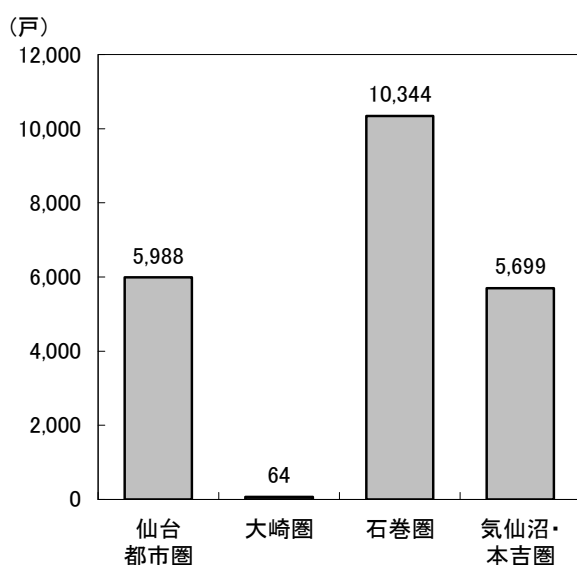
資料：平成 20 年住宅・土地統計調査、宮城県

### (3) 応急仮設住宅の整備状況

被災者の生活再建を進めるため、平成23年12月までに406団地22,095戸の応急仮設住宅が建設されています。特に住宅被害の大きい石巻市で7,297戸、気仙沼市で3,504戸、南三陸町で2,195戸などとなっています。

また、平成24年9月21日現在、民間賃貸住宅や国家公務員宿舎、公営住宅、UR賃貸住宅の借り上げによる応急仮設住宅(みなし応急仮設住宅)が23,324戸供給されており、応急プレハブ仮設住宅と合わせて45,419戸の応急仮設住宅が供給されています。

県内では、応急仮設住宅(みなし応急仮設住宅を含む)に113,058人の被災者が入居しています。また、これとは別に、県外への避難者が約9千人(平成24年9月末日現在、宮城県調べ)いると見込まれることから、まだ多くの県民が避難生活を送っています。

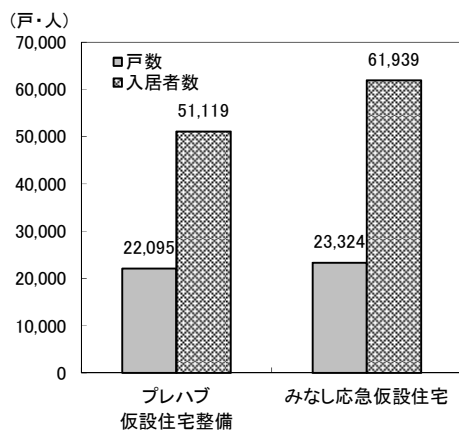


	団地数 (団地)	戸数 (戸)	入居者数 (人)
仙台都市圏	67	5,988	13,283
仙台市	19	1,523	2,803
塩竈市	7	206	458
名取市	8	910	1,819
多賀城市	6	373	724
岩沼市	3	384	916
亶理町	5	1,126	3,008
七ヶ浜町	7	421	1,039
大郷町	1	15	33
山元町	11	1,030	2,483
大崎圏	2	64	187
美里町	2	64	187
石巻圏	186	10,344	23,911
石巻市	131	7,297	16,582
東松島市	25	1,753	4,257
女川町	30	1,294	3,072
気仙沼・本吉圏	151	5,699	13,738
気仙沼市	93	3,504	7,988
南三陸町	58	2,195	5,750
宮城県計	406	22,095	51,119

図 2-4 応急仮設住宅(プレハブ仮設住宅)建設戸数

注：市町建設分を含む 資料：宮城県（平成24年9月21日現在）

表 2-2 みなし仮設住宅供給戸数



種類	戸数 (戸)	入居者数 (人)
民間賃貸住宅借り上げ	22,253	59,449
仙南圏	785	2,303
仙台都市圏	13,216	33,785
大崎圏	776	2,160
栗原圏	59	161
登米圏	408	1,264
石巻圏	5,556	15,341
気仙沼・本吉圏	1,453	4,435
国家公務員宿舎	134	269
公営住宅	898	2,120
UR賃貸住宅	39	101
みなし仮設住宅計	23,324	61,939

図 2-5 応急仮設住宅供給戸数・入居者数

資料：宮城県（平成24年9月21日現在）

資料：宮城県（平成24年9月21日現在）

## 2-2 住生活を取り巻く社会環境変化

### (1) 東日本大震災への対応

本県では、平成23年10月に今後10年間における復興の道筋を示す「宮城県震災復興計画」及びその部門別計画を策定し、災害復興に取り組んでいます。復興を達成するまでの期間をおおむね10年間として平成32年度を復興の目標に定め、その計画期間を「復旧期」、「再生期」、「発展期」の3期に区分して施策を展開する計画です。

そして部門別計画として、「宮城県社会資本再生・復興計画」や「宮城県復興住宅計画」等の各計画が策定されています。

「宮城県社会資本再生・復興計画」は、大震災からの復興に向けた土木・建築行政分野における基本理念、主要施策、行動計画などを盛り込んだ基本計画であり、「沿岸被災市町ランドデザイン」を重要なテーマとして計画されています。

「宮城県復興住宅計画」は、これらの計画に基づき、住宅分野における復興の取り組み等をまとめたものです。

#### 震災復興に関する計画概要

##### 宮城県震災復興計画（平成23年10月）

計画期間 平成23年度から平成32年度

**復旧期**  
H23～H25  
3年間

**再生期**  
H26～H29  
4年間

**発展期**  
H30～H32  
3年間

宮  
城  
県  
の  
復  
興

##### ■復興の基本理念

- 基本理念1  
災害に強く安心して暮らせるまちづくり
- 基本理念2  
県民一人ひとりが復興の主体・総力を結集した復興
- 基本理念3  
「復旧」にとどまらない抜本的な「再構築」
- 基本理念4  
現代社会の課題を解決する先進的な地域づくり
- 基本理念5  
壊滅的な被害からの復興モデルの構築

##### ■復興のポイント

- 1 災害に強いまちづくり宮城モデルの構築
- 2 水産県みやぎの復興
- 3 先進的な農林業の構築
- 4 ものづくり産業の早期復興による「富県宮城の実現」
- 5 多様な魅力を持つみやぎの観光の再生
- 6 地域を包括する保健・医療・福祉の再構築
- 7 再生可能なエネルギーを活用したエコタウンの形成
- 8 災害に強い県土・国土づくりの推進
- 9 未来を担う人材の育成
- 10 復興を支える財源・制度・連携体制の構築

部門別計画

- ・ 宮城県社会資本再生・復興計画（平成23年10月）
- ・ 宮城県復興住宅計画（平成23年12月）
- ・ みやぎの農業・農村復興計画（平成23年10月）
- ・ 宮城県水産業復興プラン（平成23年10月）
- ・ みやぎ森林・林業の震災復興プラン（平成23年10月）
- ・ 宮城県地域医療復興計画（平成24年2月）
- ・ みやぎ国際ビジネス・観光拠点化プラン（平成24年7月）

## 宮城県社会資本再生・復興計画（平成 23 年 10 月）

計画期間 平成 23 年度から平成 32 年度

基本理念 次世代に豊かさを引き継ぐことのできる持続可能な宮城の県土づくり

基本方針 県民の命と生活を守り、震災を乗り越え、宮城のさらなる発展に繋げる土木・建築行政の推進

### 基本目標 1

壊滅的な被害を回避する粘り強い県土構造への転換

1. 被災した公共土木・建築施設の早期復旧
2. 多重防御などによる総合的な防災力の強化
3. 耐震強化対策の加速的推進
4. 被災経験を踏まえた防災態勢の再構築。

### 基本目標 2

いつまでも安心して快適に暮らすことができる生活基盤の整備

1. 快適で安心して暮らせるまちづくりの推進
2. 快適で安心できる住まいづくりの推進
3. 環境に優しい社会資本整備の推進
4. 多様な分野との連携による社会資本整備の推進

### 基本目標 3

かつてない賑わいや活力に満ちた東北の発展と宮城の飛躍を支える交流・産業基盤の整備

1. 東北の発展を支える基幹的社会資本整備の加速的推進
2. 地域の発展を支える核となる社会資本整備の推進
3. 地域間連携の強化
4. 地域資源を活用した社会資本整備の推進

**復旧期（H23～H25）**：被災した公共土木施設やライフラインの一日も早い復旧

**再生期（H26～H29）**：新しいまちづくりと併せた県土骨格インフラの整備推進と一層災害に強い県土づくり

**発展期（H30～H32）**：震災前を超えて、我が国をリードする先進的な防災・減災機能を備えた県土づくり

### 宮城の復興を導く 7 つの主要プロジェクト

- ・ 緊急施設復旧（災害復旧事業）プロジェクト
- ・ 大津波対策プロジェクト
- ・ 復興まちづくり支援プロジェクト
- ・ 住宅復興プロジェクト
- ・ 地盤沈下総合対策プロジェクト
- ・ 防災道路ネットワーク整備プロジェクト
- ・ 港湾・空港復興プロジェクト

## 宮城県復興住宅計画（平成 23 年 12 月策定、平成 24 年 4 月見直し）

計画期間 平成 23 年度から平成 32 年度

基本理念 再生と持続 ～人・住まい・地域～

### 基本目標

1. いのちを守る安全安心な住まい
2. 暮らしを支える住まいづくり
3. 地域社会と連携した住宅供給

### 基本方針

1. 安全・安心な住まい
2. 住民が中心となるまちづくり、住まいづくり
3. 官民の連携と地域産業振興
4. 新たな住まい方と多様な住まい方
5. 新しい技術の導入

### 復興住宅に対する施策・取り組み

#### ■ 応急的な住宅への支援

- ・ きめ細かな相談活動と情報提供の実施
- ・ 地域福祉と連携したサポート体制の整備

#### ■ 自力再建への支援

- ・ 公的な助成制度による再建支援
- ・ 地域振興や福祉と連動した普及促進

#### ■ 公的住宅の供給促進

- ・ 災害公営住宅の整備
- ・ 公的賃貸住宅の制度を活用した整備

災害公営住宅等の整備（H23～H27）  
約 15,000 戸の災害公営住宅を整備

年度別計画（戸）

年度	H23	H24	H25	H26	H27	計
戸数	—	300	3,500	5,000	6,200	15,000

## (2) 人口・世帯の現状と見通し

本県の平成 22 年の人口は、234 万 8 千人となり、平成 12 年をピークに減少に転じています。

震災後である平成 23 年 10 月には 232 万 3 千人にまで減少しており、減少傾向は今後も続くことが予想されます。

平成 22 年現在、年少人口(14 歳以下人口)が 13.2%、老年人口(65 歳以上人口)が 22.3% となり、年少人口比率が減少し、老年人口が増加する少子・高齢化が進行しています。また、今後団塊の世代が高齢者へ移行することにより、急速に高齢化が進展することが推測されます。

一般世帯数は、平成 22 年現在 90 万世帯となっており、現在は増加傾向がみられるものの、今後まもなく減少に転じるものと見込まれています。

地域別人口の推移をみると、仙台都市圏以外は平成 22 年までに人口減少傾向に入っていますが、震災前後の比較では、すべての地域で人口減少となりました。

今後は、仙台都市圏を含めてすべての地域で人口減少傾向となり、本格的な人口減少時代を迎えるものと考えられます。

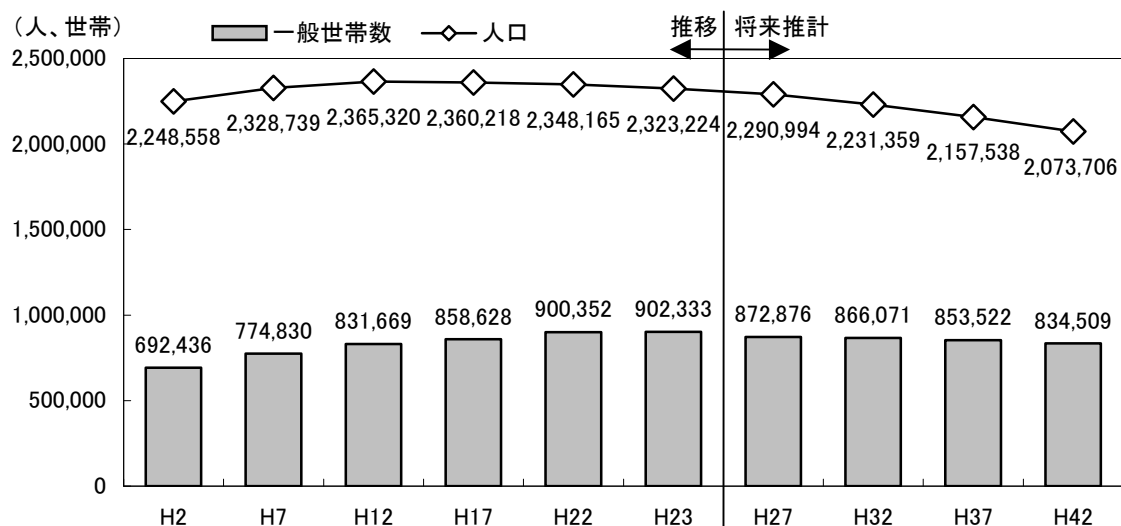


図 2-6 人口・世帯数の推移と将来推計

資料：平成 2 年から平成 22 年は国勢調査

平成 23 年は人口は宮城県推計人口、世帯数は住民基本台帳の世帯数の動向から推計  
平成 27 年から平成 42 年は国立社会保障・人口問題研究所推計（人口は平成 19 年 5 月推計、世帯数は平成 21 年 12 月推計）

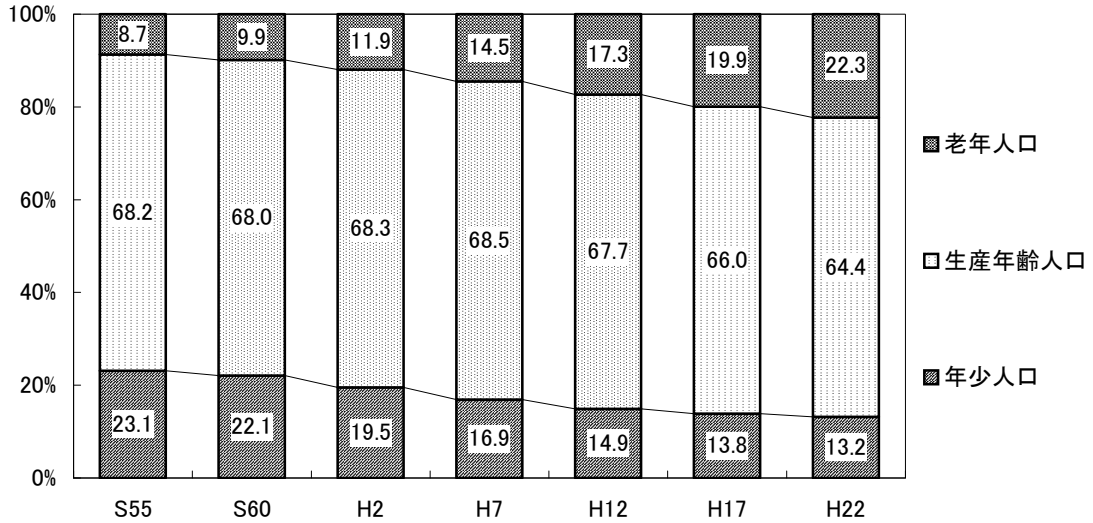


図 2- 7 年齢3区分別人口比率の推移

資料：国勢調査

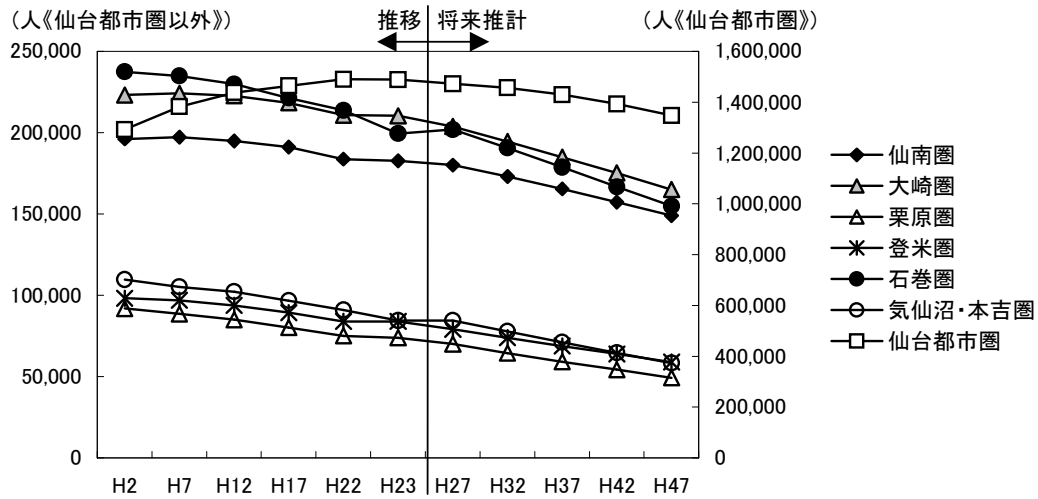


図 2- 8 地域別人口の推移と将来推計

資料：平成 2 年から平成 22 年は国勢調査、平成 23 年は宮城県推計人口（10 月 1 日）  
平成 27 年から平成 42 年は国立社会保障・人口問題研究所推計（平成 20 年 12 月推計）

## 2-3 宮城県の住生活の状況

### (1) 住宅ストック

#### ① 住宅ストック数

住宅ストック総数は、平成 20 年現在 101 万 4 千戸であり、そのうち、居住世帯のある住宅が 87 万戸、居住世帯のない住宅が 14 万 4 千戸となっています。

平成 10 年以降、居住世帯のない住宅が 10 万戸を超えており、現在も増加傾向にあることから、既存の住宅ストックの活用が新たな課題となっています。

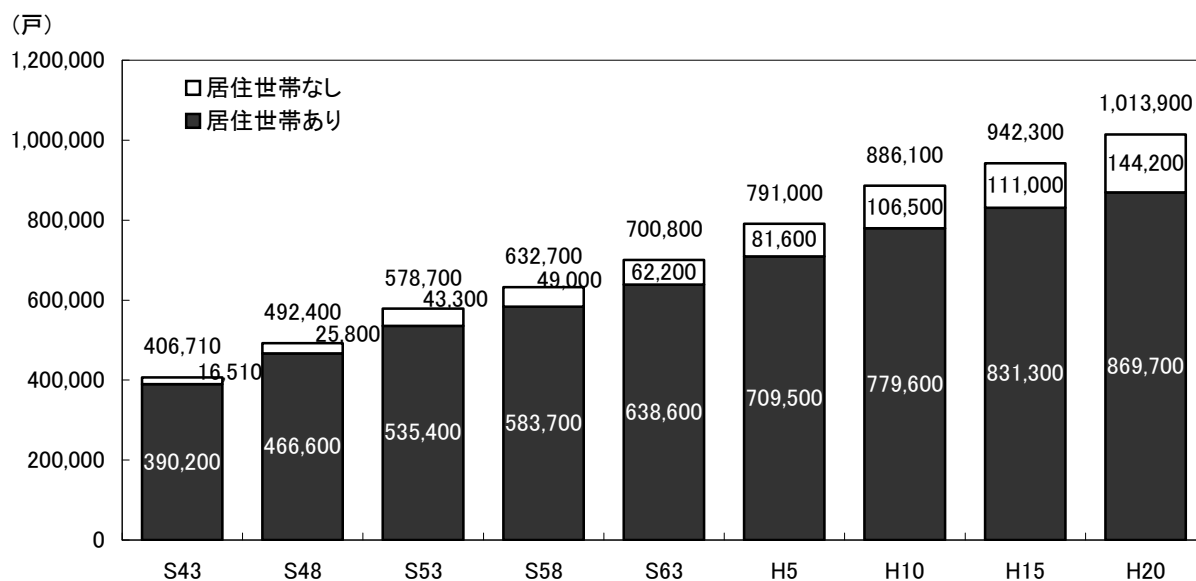


図 2-9 住宅ストック数の推移

資料：住宅・土地統計調査

#### ② 空家

居住世帯なしの住宅の状況をみると、96.0%に相当する 13 万 8 千戸が空家となっており、特に賃貸用の住宅の空家が 8 万 9 千戸、二次的住宅でも賃貸用でも売却用でもない「その他の空家」が 4 万戸となっています。

なお、今回の震災では、みなし仮設住宅の対象は、「家賃等が 6 万円以下、かつ、耐震性を有する住宅」とされ、空家の賃貸住宅のなかにはこの条件に合う規模の大きい賃貸ストックが少ない状況にあります。そのため、被災者のなかには、家賃の一部負担や住まいの狭さなど住生活上の困難さを強いられている世帯も少なくないものと見られます。



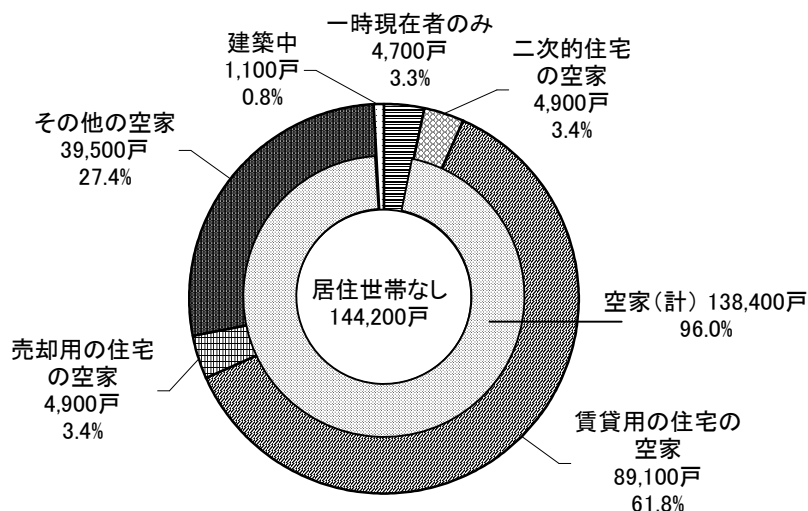


図 2- 10 居住世帯なしの住宅の状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ③ 建て方・構造・所有関係・住宅規模

平成 20 年現在、建て方別では、一戸建が 6 割、共同住宅が 4 割、構造別では、木造が 7 割、非木造が 3 割、所有関係別では、持家が 6 割、借家が 4 割となっています。

住宅の広さをみると、持家は 135 m<sup>2</sup>、借家は 45 m<sup>2</sup>と大きく異なっています。

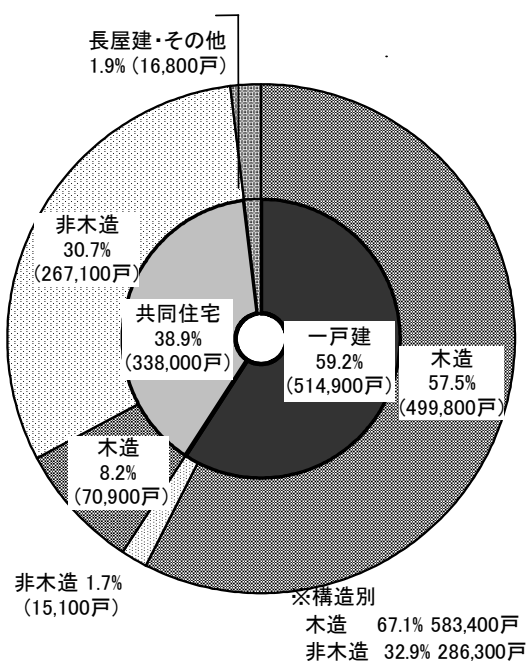


図 2- 11 建て方別構造別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

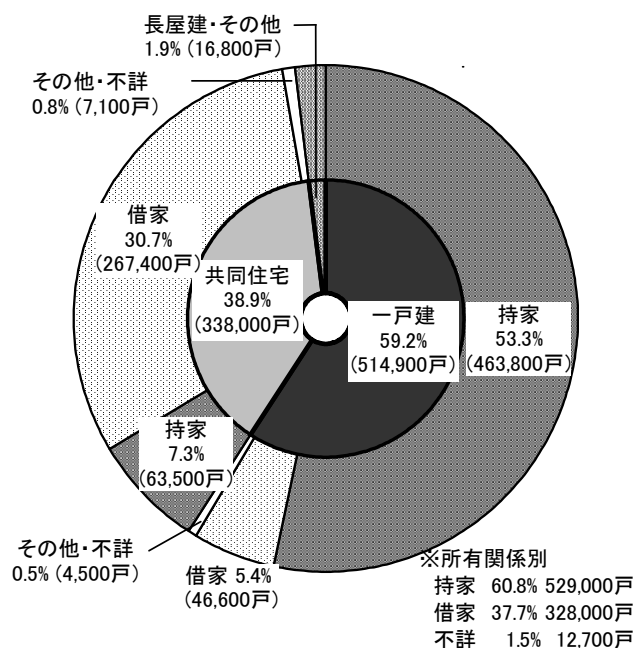


図 2- 12 建て方別所有関係別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## (2) 居住世帯

### ① 世帯人員・所有関係・収入

所有関係別の世帯人員をみると、持家、公営の借家、機構・公社の借家世帯では「2人世帯」、民営借家・給与住宅世帯では「1人世帯」が最も多くなっています。持家世帯では「5人、6人以上の世帯」も多くみられますが、借家世帯においては「1人から3人の世帯」が9割を占めています。

世帯の年間収入をみると、持家と給与住宅では「200万円から400万円」と「400万円から600万円」の世帯が多く、公営の借家・機構・公社の借家・民営借家では「200万円未満」と「200万円から400万円」の世帯が多くなっています。

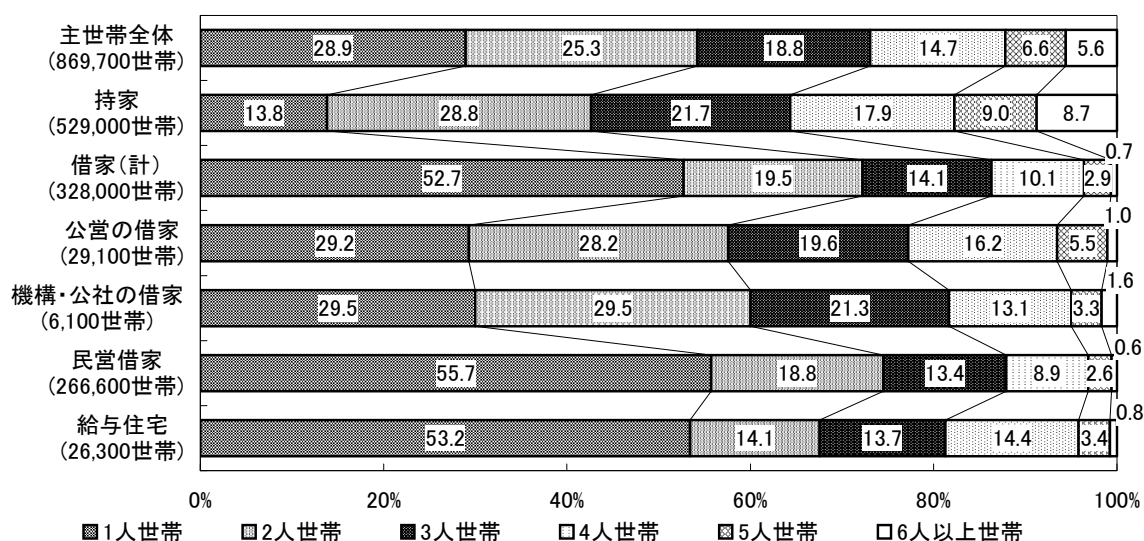


図 2-13 所有関係別世帯人員別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

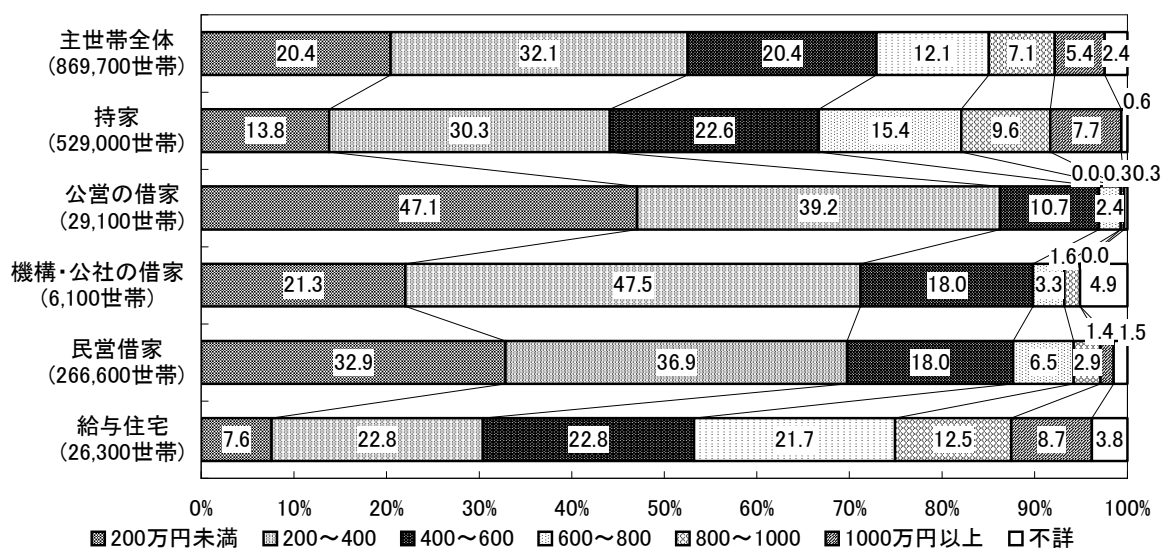


図 2-14 所有関係別世帯の年間収入別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## ② 居住面積水準

最低居住面積水準は、主世帯全体では 3.9%が達成できず、特に借家世帯では 10.1%が達成できていない状況となっています。

一方、誘導居住面積水準は、全体では 6 割が達成しているものの、持家世帯では 8 割、借家世帯では 3 割と差が見られます。

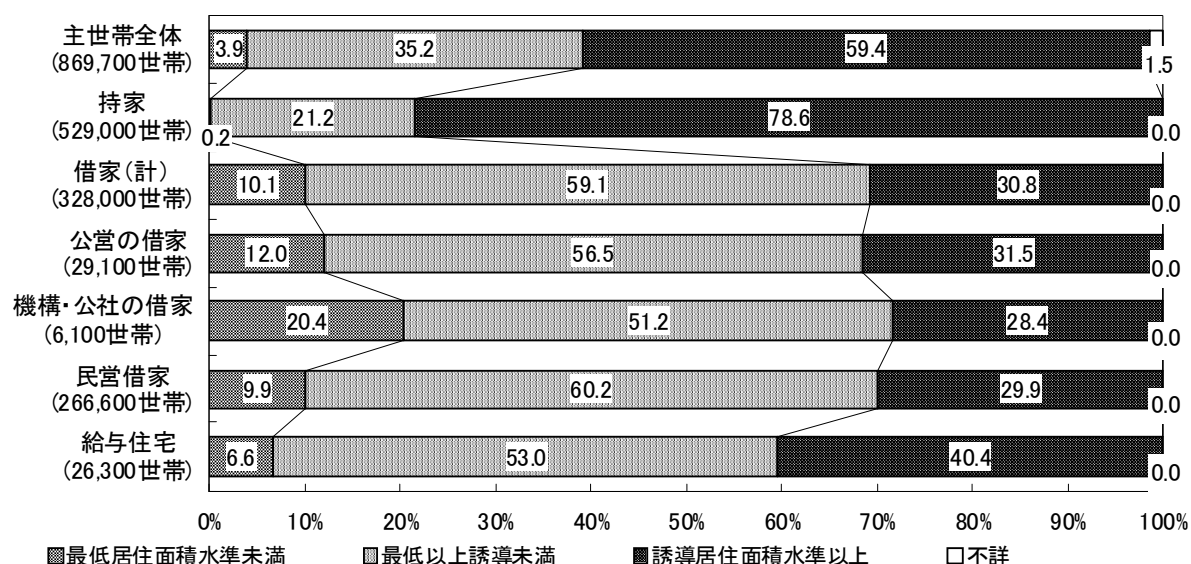


図 2- 15 所有関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準達成状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査の国土交通省特別集計

## ③ 高齢者世帯

本県では、高齢者のいる世帯数は 33 万 2 千世帯と主世帯全体の約 40%を占めており、そのほとんどは、持家に居住しています。

高齢者のみの世帯をみると、高齢単身世帯は 5 万 9 千世帯、高齢夫婦世帯は 7 万 5 千世帯となっています。その中で、高齢単身世帯は、2 割が民営借家、1 割が公共の借家に居住しており、借家居住比率が高くなっています。

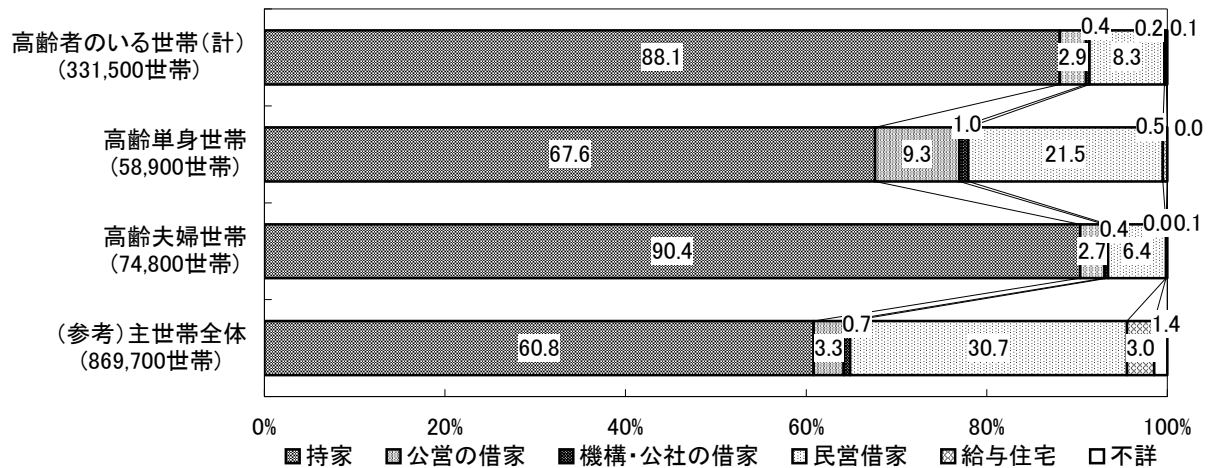


図 2- 16 高齢者世帯の所有関係別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査の国土交通省特別集計

#### ④ 子育て世帯

本県の子育て世帯数は、21 万 6 千世帯と主世帯全体の約 25%を占めています。

子育て世帯の住宅の所有関係別比率をみると、世帯主と配偶者以外に 18 歳未満の世帯員がいる「子育て世帯」全体では 6 割が持家、4 割が借家に居住しています。

最低居住面積水準の達成状況をみると、持家世帯ではほぼ達成していますが、借家世帯では 16.3%が最低居住面積水準未満となっており、世帯人員が多い借家の子育て世帯で最低居住面積水準の達成が難しくなっています。また、誘導居住面積水準は、子育て世帯全体では 42.3%が達成していますが、持家の 59.0%に対し、借家は 11.6%に止まっています。

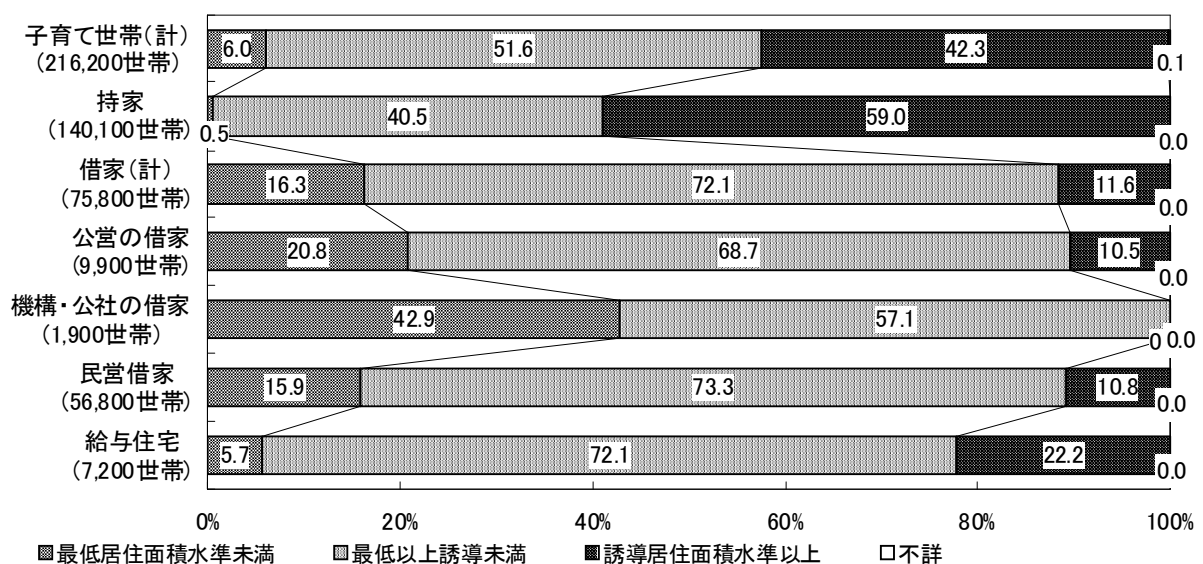


図 2- 17 子育て世帯の所有関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準達成状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査の国土交通省特別集計

### (3) 住宅性能

#### ① 建築時期

建築時期別比率をみると、平成 20 年現在の住宅のうち、旧耐震設計である昭和 55 年以前に建築された住宅が 32.4%、282,100 戸あります。

持家では 37.6%、198,900 戸、借家では 25.4%、83,200 戸が昭和 55 年以前の建築であり、相対的に持家の方が旧耐震設計の住宅が残っています。

これらの住宅は、十分な耐震性が確保されていなかった可能性もあり、東日本大震災の被害状況を確認しつつ、今後の地震に備えて耐震化を図ることが課題と考えられます。

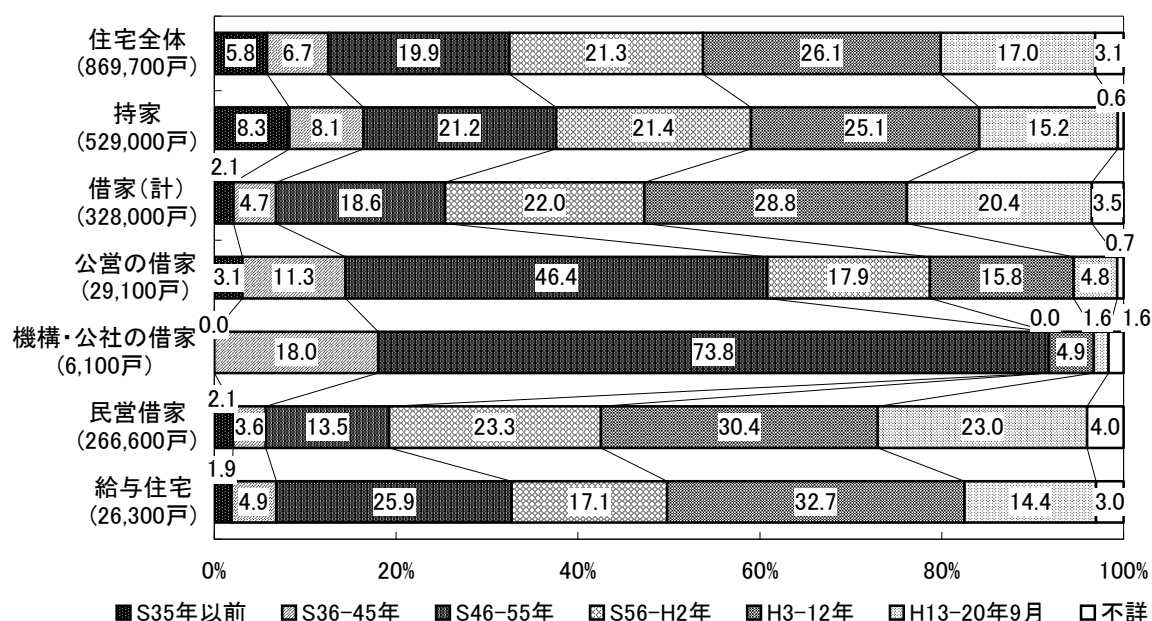


図 2-18 所有関係別建築時期別比率

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

#### ② 高齢者のための設備

高齢者等のための設備の設置状況をみると、住宅全体では 5 割の住宅に何らかの設備が設置されています。設備別にみると、手すりがあるのが 38.2%、浴槽の高さがまたぎやすいものになっているのが 27.0%、廊下などの幅が車いすなどで通行可能な幅となっているのが 18.4%、屋内に段差がないのが 19.7%、道路から玄関まで車いすで通行可能なように段差の解消などが行われているのが 12.8%となっています。

持家・借家別では持家の方が高齢者等のための設備が設置されています。

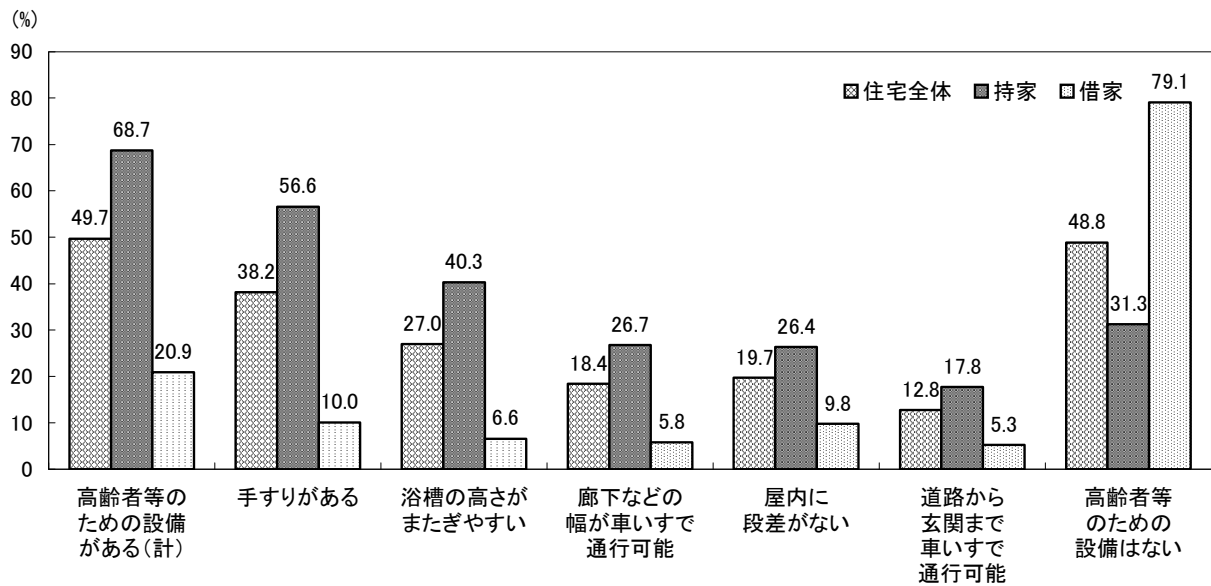


図 2- 19 所有関係別高齢者等のための設備の設置状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

### ③ 省エネルギー設備

省エネルギー設備の設置状況を見ると、太陽熱を利用した温水機器は 3.1%、太陽光を利用した発電機器は 0.9%、二重サッシ又は複層ガラスの窓がある住宅は 29.4%となっています。持家・借家別には、総じて借家では省エネルギー設備の設置率が低くなっています。

建築時期別にみると、太陽光を利用した発電機器は平成 2 年以前の住宅ではほとんど設置されていませんが、近年は増加傾向がみられます。二重サッシ又は複層ガラスの窓については、平成 3 年以降の住宅で大きく普及が進み、近年ではほとんどの住宅で設置されています。

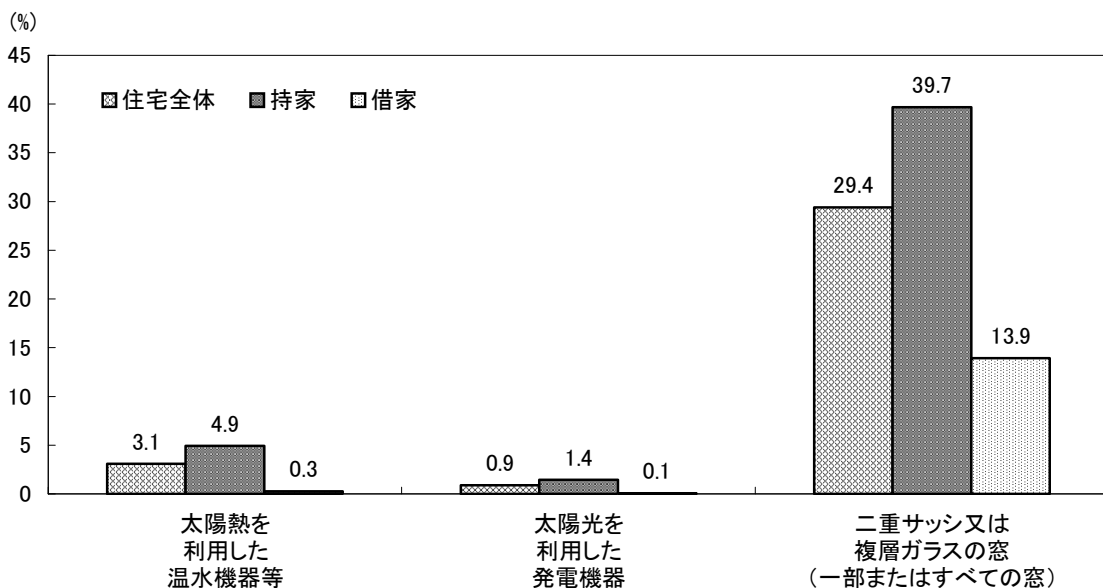


図 2- 20 省エネルギー設備の設置状況

資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## (4) 住宅市場

### ① 住宅建設

平成 23 年度の新設住宅着工戸数は 14,303 戸であり、平成に入ってから長期的には減少傾向にありますが、平成 21 年度以降は持家を中心に増加傾向になっています。

長期優良住宅の認定数をみると、制度が始まった平成 21 年度から増加傾向にあり、平成 23 年度は 2,349 戸・新設住宅着工戸数の 16.4%が長期優良住宅として認定されています。認定住宅のほとんどは一戸建であり、共同住宅は長期優良住宅の普及が遅れています。

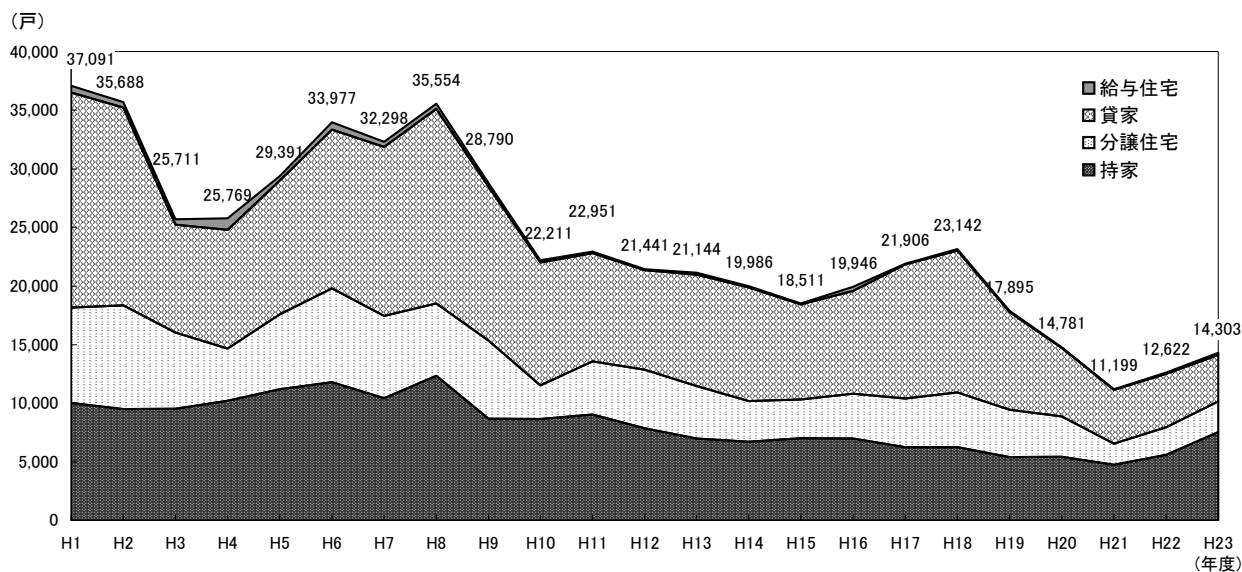


図 2- 21 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

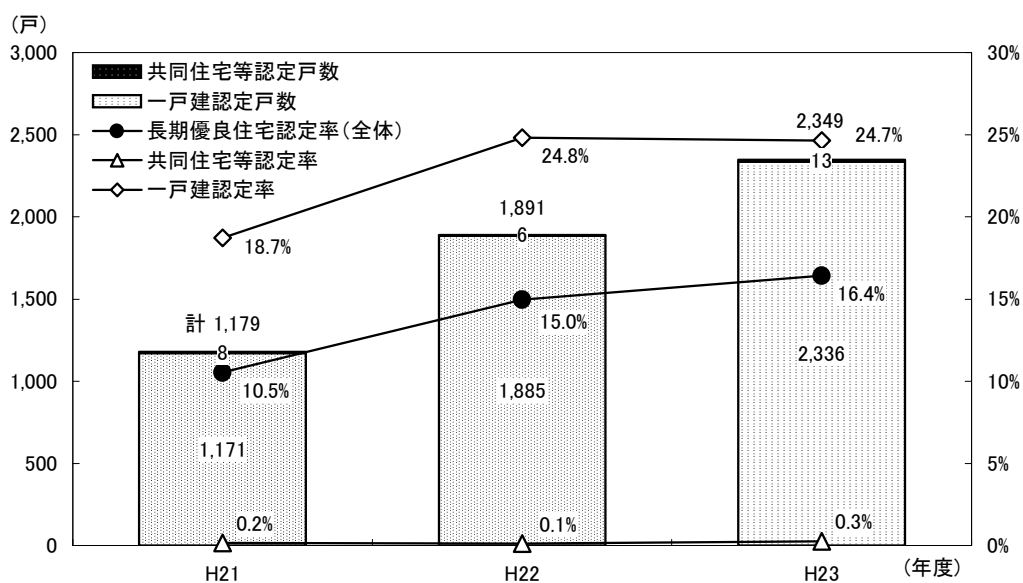


図 2- 22 長期優良住宅の認定状況

資料：国土交通省（平成 24 年 7 月公表分までを集計）、住宅着工統計

## ② 既存住宅流通

既存住宅(中古住宅)の流通比率をみると、平成18年以降増加傾向となっており、平成20年現在15.5%となっています。

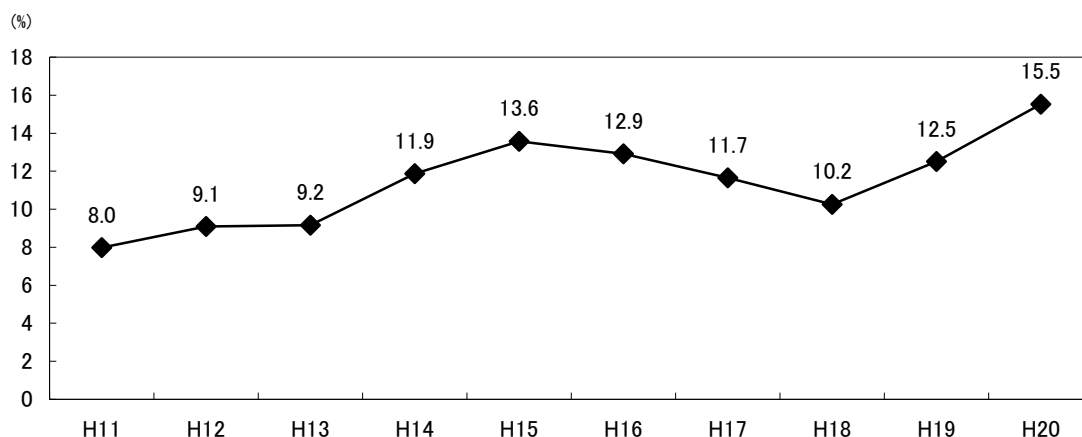


図 2- 23 既存住宅の流通比率

資料：平成15年住宅・土地統計調査、平成20年住宅・土地統計調査の国土交通省特別集計、住宅着工統計

## ③ 賃貸住宅市場

本県には、借家ストックが328,000戸ありますが、所有関係別に家賃を比較すると、公営の借家は1万8千円、民営借家は5万2千円と3倍近い開きがあります。

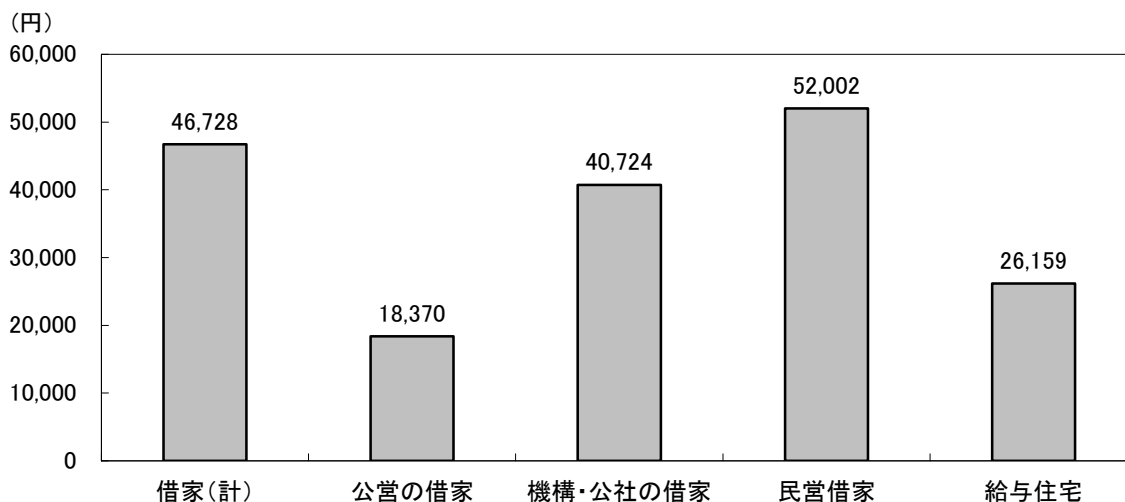


図 2- 24 所有関係別平均家賃

資料：平成20年住宅・土地統計調査



#### ④ リフォーム動向

平成 16 年から平成 20 年 9 月までに増改築・改修工事を実施した持家は、141,700 戸となっています。これは、年間換算で 5.6%に相当し、平成 15 年までと比べて大きく増加しています。

また、借家を含めた住宅全体では年間実施率は 3.5%と推計されています。

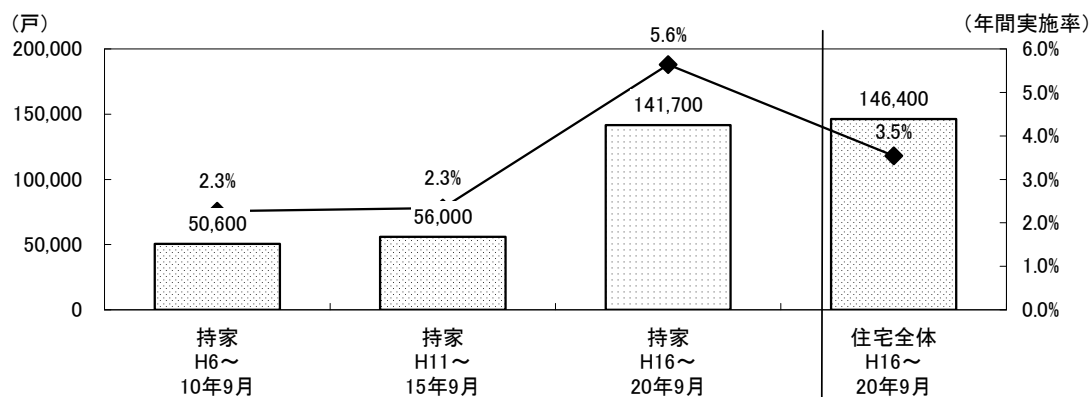


図 2- 25 増改築・改修工事等実施戸数と年間実施率の推移

資料：平成 10 年・15 年・20 年住宅・土地統計調査、住宅全体は国土交通省推計

#### ⑤ マンション

平成 20 年現在のマンションストック数(非木造・共同住宅で 3 階建以上の持家)は 61,800 戸となっています。

東日本大震災では、仙台都市圏の沿岸部を中心に分譲マンションも大きな被害をうけました。これらのマンションの復旧・復興に向けては、マンションの補修や建替えが必要になりますが、居住者の合意形成がなかなか進まない状況にあり、復旧・復興が遅れが生じています。

また、昭和 58 年の建物の区分所有等に関する法律(建物区分所有法)の改正以前に建築された古いマンションでは、管理組合の設置が行われていない可能性もあり、これらの維持管理が適切に行われているかの確認も必要です。

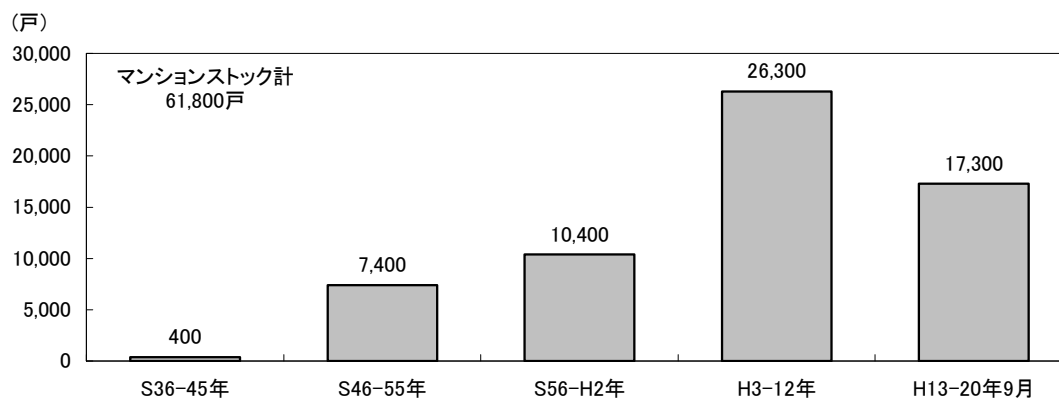


図 2- 26 建築時期別マンションストック数

非木造・共同住宅で 3 階建以上の持家をマンションとして集計した 資料：平成 20 年住宅・土地統計調査

## (5) 住意識

### ① 住宅に関する評価

平成 20 年住生活総合調査によると、県民の住宅に関する評価では、高齢者等への配慮、冷暖房の費用負担などの省エネルギー対応で不満度が最も高く約 6 割が不満を持っています。続いて地震・台風時の住宅の安全性や住宅の断熱性や気密性の不満度が高くなっています。

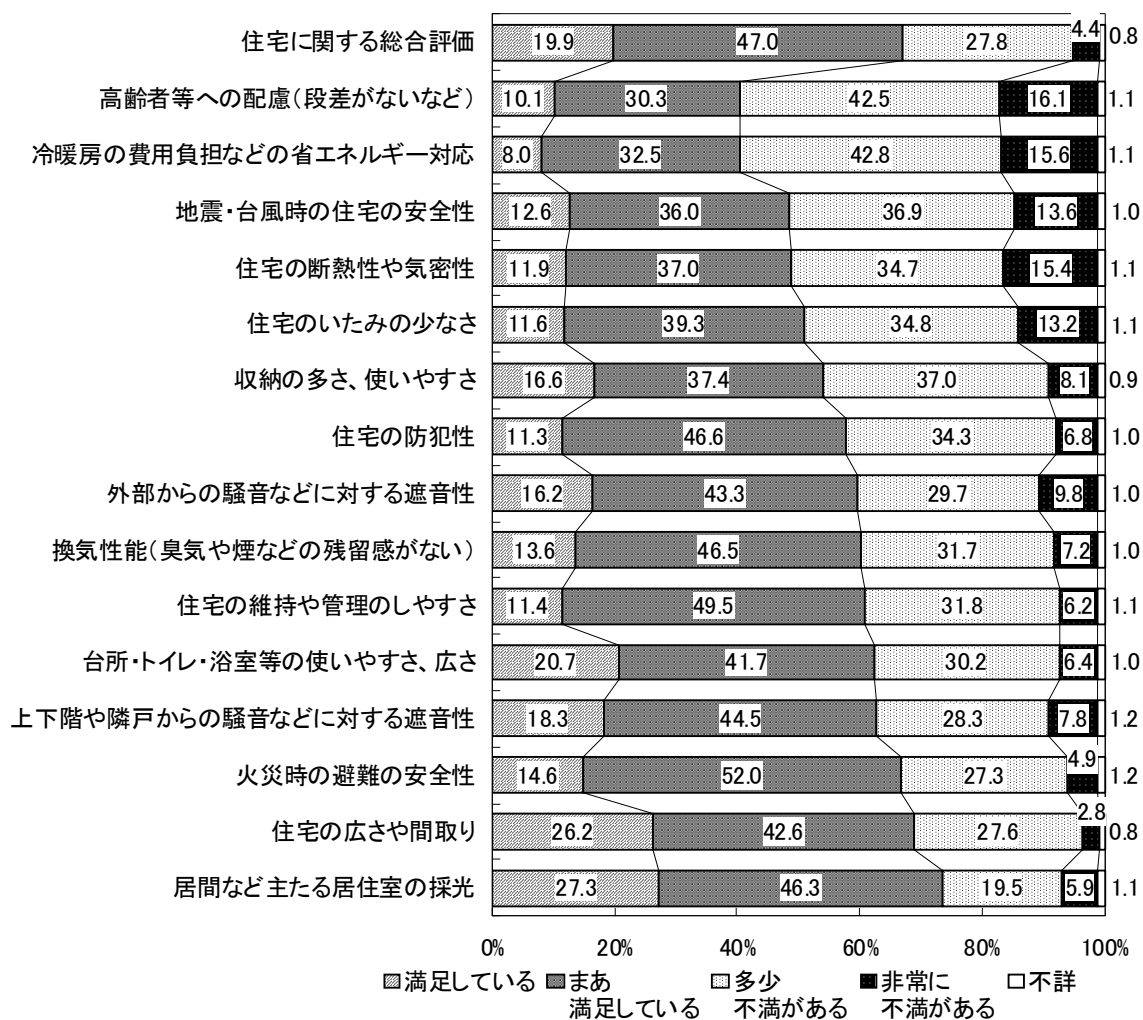


図 2- 27 住宅に関する評価

資料：平成 20 年住生活総合調査

## ② 居住環境に対する評価

居住環境に対する評価をみると、敷地やまわりのバリアフリー化の状況が最も不満度が高く、県民の約5割が不満を持っています。

続いて、子どもの遊び場・公園など、治安、犯罪発生の防止、まわりの道路の歩行時の安全などの不満度が高くなっています。

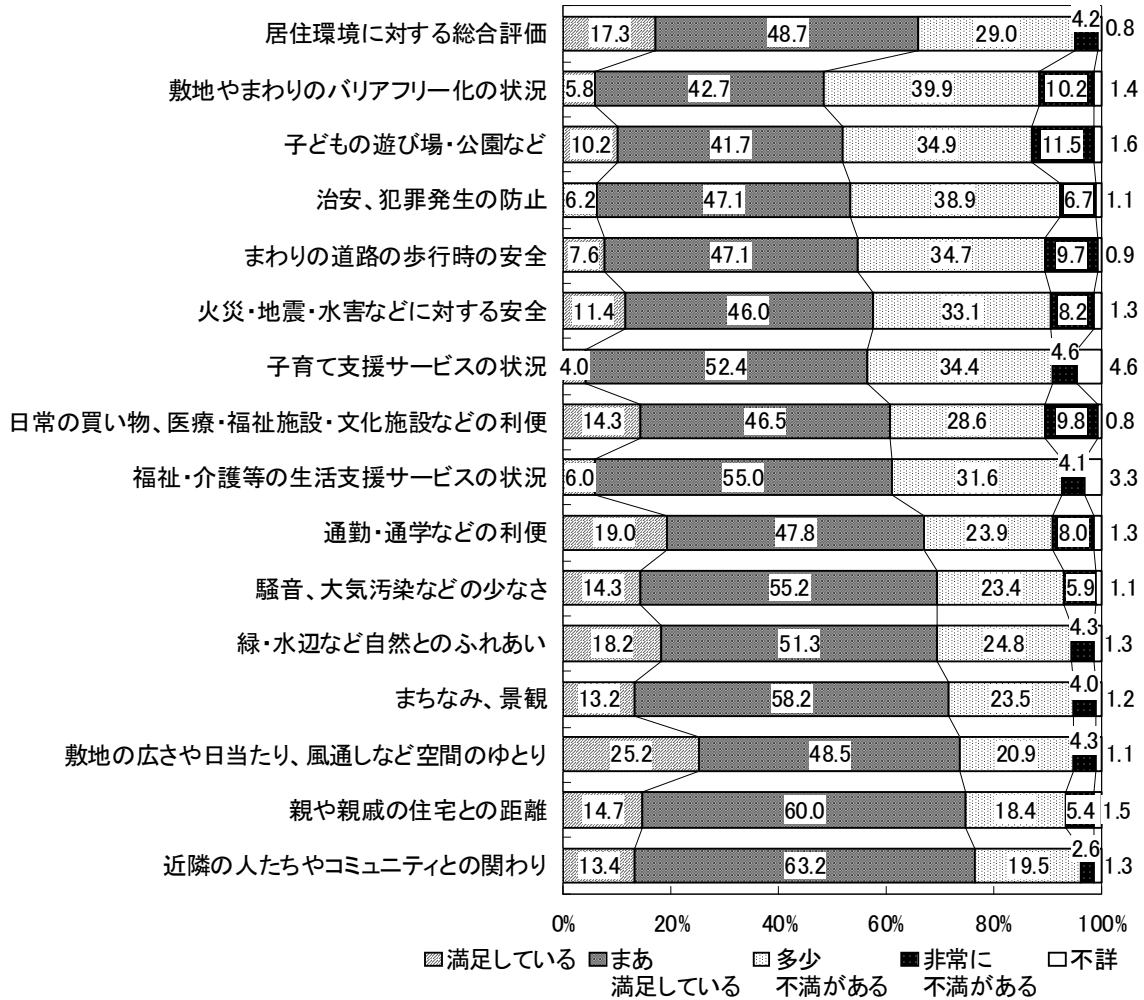


図 2- 28 居住環境に対する評価

資料：平成 20 年住生活総合調査

## (6) 公的賃貸住宅

平成23年度末現在、本県には、31,813 戸の公営住宅が立地しており、そのうち 29.1%の 9,270 戸・102 団地 560 棟が県営住宅となります。

地域別には、借家世帯数の多い仙台都市圏に 19,548 戸が立地していますが、千世帯あたり公営住宅等戸数をみると、仙南圏が 49.8 戸／千世帯、大崎圏が 48.9 戸／千世帯、栗原圏が 47.7 戸／千世帯と高くなっています。

また、今般の東日本大震災による住宅被害に対応するため、沿岸部の被災地域を中心に1万5千戸の災害公営住宅の供給が進められます。

表 2- 3 圏域別公営住宅管理戸数

	県営住宅等			市町営住宅等	公営住宅等計	
	団地数	棟数	戸数	戸数	戸数	千世帯あたり戸数
宮城県計	102	560	9,270	22,543	31,813	35.3
仙南圏	10	54	407	2,642	3,049	49.8
仙台都市圏	55	333	7,346	12,202	19,548	31.8
大崎圏	11	72	415	2,960	3,375	48.9
栗原圏	6	24	102	1,010	1,112	47.7
登米圏	2	5	42	856	898	36.0
石巻圏	15	60	838	1,943	2,781	36.7
気仙沼・本吉圏	3	12	120	930	1,050	34.2

注：改良住宅、特定公共賃貸住宅を含む

資料：宮城県（平成 23 年度末現在）、世帯数は平成 22 年国勢調査による一般世帯数

## (7) 住宅確保要配慮者

### ① 住宅確保要配慮者の定義

「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)」では、「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」を住宅確保要配慮者として定義しています。

また、同法に基づき国土交通大臣が具体的に定めている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基本的な方針では、以下のように定められています。

ここでは、東日本大震災における被災者を除き、被保護世帯、高齢者世帯、障害者、母子世帯等の動向について整理します。

表 2-4 住宅確保要配慮者の定義

区 分	施策対象
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	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
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基本的な方針(国土交通大臣)	低額所得者、被災者、高齢者、身体障害者(身体障害者補助犬使用者を含む。)、知的障害者、精神障害者、母子家庭等の子どもを育成する家庭のほか、外国人、中国残留邦人、海外からの引揚者、ホームレス、被生活保護者、失業者、新婚世帯、原子爆弾被爆者、戦傷病者、ハンセン病療養所入所者等、犯罪被害者、DV(ドメスティック・バイオレンス)被害者等

### ② 低額所得者

低額所得者数に関連し、生活保護の被保護実世帯数をみると、被保護実世帯数は増加傾向となっており、平成 23 年度の月平均で 1 万 9 千世帯と、10 年間で約 2 倍に増加しています。

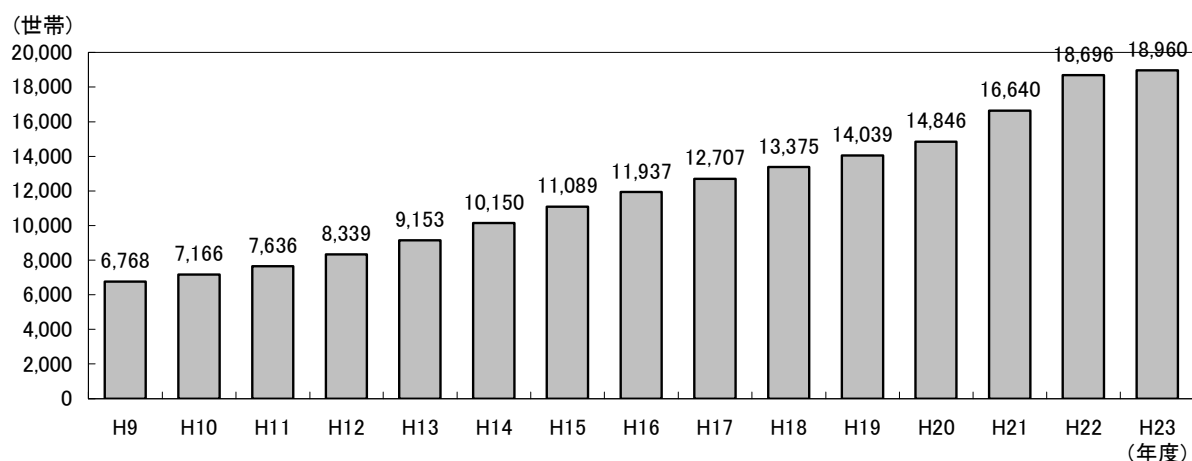


図 2-29 被保護実世帯数(月平均)の推移

資料：社会福祉行政業務報告書(平成 23 年度は概数による集計)

### ③ 高齢者世帯・母子世帯等

高齢者世帯数(65歳以上の世帯員のいる世帯)は、平成22年現在34万1千世帯となっています。そのうち、高齢単身世帯が6万3千世帯、高齢夫婦世帯が7万7千世帯で高齢者のみの世帯の増加が著しいことがわかります。また、母子世帯も増加傾向にあります。

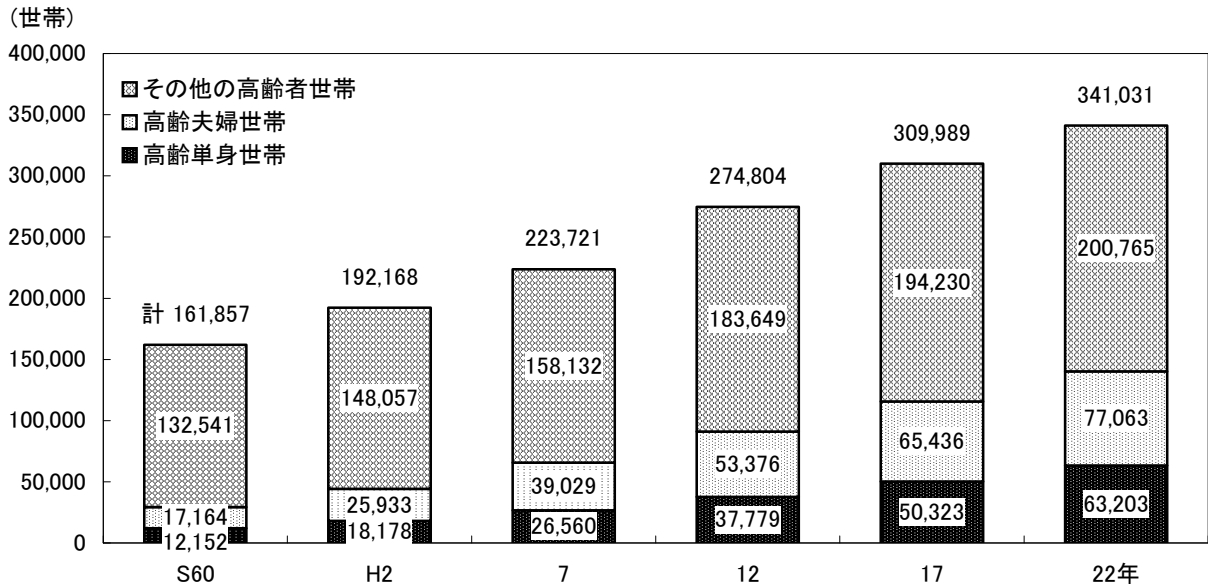


図 2- 30 高齢者世帯数の推移

高齢単身世帯：65歳以上の単身世帯、高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみの世帯、  
 その他の高齢者世帯：65歳以上の親族がいる世帯のうち高齢夫婦世帯と高齢単身世帯以外の世帯

資料：国勢調査

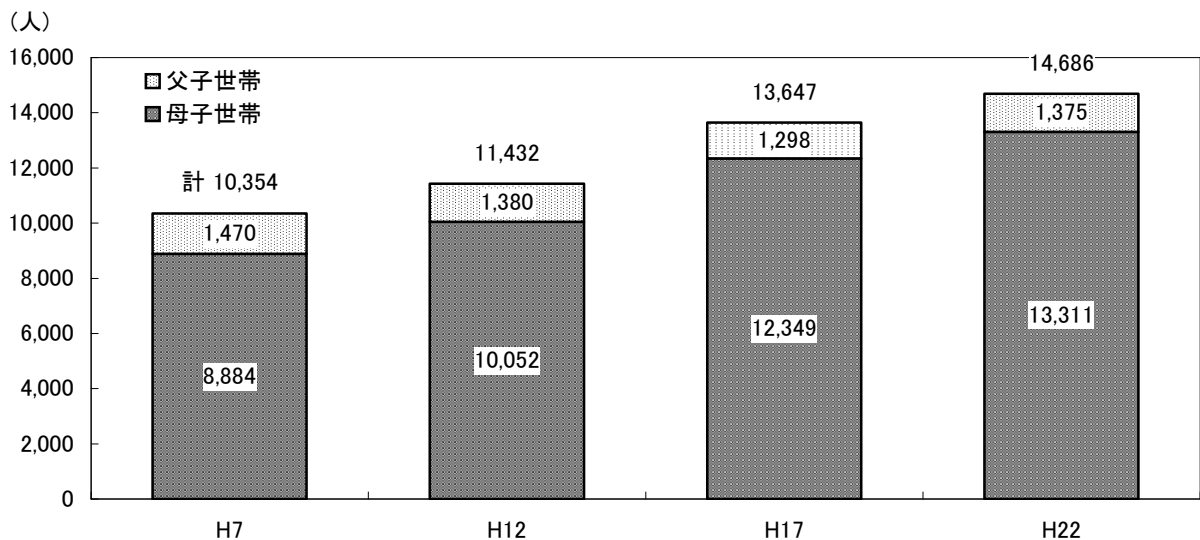


図 2- 31 母子世帯・父子世帯数の推移

母子(父子)世帯：未婚、死別又は離別の女親(男親)と、その未婚の20歳未満の子供のみから成る一般世帯(他の世帯員がないもの)

## (8) 生活圏域別住宅事情等

本県は、仙台都市圏のように人口の6割強を占め、事業所等の集積が進んでいる圏域、山間部の栗原圏、沿岸部の気仙沼・本吉圏などのように人口減少や高齢化の進行が著しい圏域など多様な圏域から構成されています。従って、それぞれの圏域において、住生活に係わる将来的な課題や方向性が異なることから、圏域の特性を踏まえた課題へ適切に対応していくことが必要となります。

このため、県は、市町村による地域特性に応じた取組みを支援する体制の構築が求められています。

表 2-5 圏域別住宅特性と課題

仙南圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢化は進んでいるものの人口減少は比較的ゆるやかな圏域</li> <li>・一戸建て持家を中心とした住宅ストックであり、東日本大震災による住宅被害は軽微</li> <li>・高齢者のみの世帯比率が高く、高齢者世帯に対する居住支援が課題</li> </ul>
仙台都市圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・この5年間で唯一人口増を示している圏域</li> <li>・本県の住宅ストックの2/3が集積し、空家率や民間借家率が高い</li> <li>・仙台市や名取市等の沿岸部を中心に津波等による甚大な住宅被害</li> <li>・民間借家世帯を中心に最低居住面積水準を確保していない世帯が多く、これらの世帯の居住の安定確保が課題</li> </ul>
大崎圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仙台都市圏を除き、人口減少や高齢化の進行が最もゆるやかな圏域</li> <li>・一戸建て持家を中心とした住宅ストックであり、東日本大震災による住宅被害は軽微</li> <li>・空家率が最も高く、空家の活用が課題</li> </ul>
栗原圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と高齢化が急速に進んでいる圏域</li> <li>・一戸建て持家が高いものの昭和55年以前に建築された古い木造住宅が中心で耐震性の確保や高齢者等への配慮など住まいの安全・安心の確保が課題</li> <li>・高齢者のみの世帯率が最も高く、高齢者の居住の安定確保に向けた取組みも課題</li> </ul>
登米圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少は緩やかであり、高齢化率は高いものの高齢者のみの世帯率が、仙台都市圏に次いで低い圏域</li> <li>・一戸建て持家を中心とした住宅ストックであり、東日本大震災による住宅被害は軽微</li> <li>・建築時期の古い住宅が多いため、住まいにおける耐震性の確保や高齢者等への配慮が課題</li> </ul>
石巻圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東日本大震災による住宅被害率が最も高く、住宅ストックが不足している圏域</li> <li>・応急仮設住宅から本格的な居住に向けた復興住宅の早期整備が課題</li> <li>・高齢化率が高く、また、高齢者のみの世帯率も高いことから、高齢者の居住の安定確保に向けた住まいの整備も課題</li> </ul>
気仙沼・本吉圏	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人口減少と高齢化が急速に進んでいる圏域</li> <li>・東日本大震災による住宅被害が甚大で、住宅ストックが不足している圏域</li> <li>・応急仮設住宅から本格的な居住に向けた復興住宅の早期整備が課題</li> <li>・建築時期の古い住宅が多いため、住まいにおける耐震性の確保や高齢者等への配慮が課題</li> <li>・高齢化率が高く、また、高齢者のみの世帯率も高いことから、高齢者の居住の安定確保に向けた住まいの整備も課題</li> </ul>



	宮城県	仙南圏	仙台都市圏	大崎圏	栗原圏	登米圏	石巻圏	気仙沼・本吉圏
人口	2,348,165	183,679	1,490,098	210,789	74,932	83,969	213,780	90,918
人口増加率(H22/H12)	-0.7%	-5.8%	3.7%	-5.3%	-11.8%	-6.1%	-7.0%	-14.7%
直近人口増加率(H23.10/H22.10)	-1.1%	-0.6%	-0.1%	-0.2%	-1.3%	-0.2%	-6.7%	-7.2%
高齢化率	22.3%	26.5%	19.3%	25.9%	32.6%	28.3%	26.8%	30.7%
住宅被災率(全半壊率)	23.4%	2.1%	24.0%	6.0%	1.7%	7.4%	56.5%	41.3%
空家率	14.2%	14.3%	14.8%	14.9%	10.5%	9.1%	12.4%	11.8%
持家率	60.8%	75.6%	53.6%	75.4%	84.3%	82.6%	71.3%	77.9%
一戸建住宅率	59.2%	83.4%	47.6%	82.6%	91.1%	89.5%	80.1%	84.5%
昭和55年以前住宅率	32.4%	39.4%	26.2%	40.8%	53.6%	50.2%	49.2%	54.1%
高齢者のみの世帯	15.4%	17.3%	14.1%	15.7%	20.9%	15.4%	19.6%	20.1%
高齢者用設備のない住宅率	31.3%	30.7%	30.6%	32.5%	32.7%	34.3%	30.0%	37.8%
最低居住面積水準未達率	5.3%	2.9%	6.4%	3.6%	3.0%	3.3%	3.0%	2.8%
公営住宅数/千世帯	35.3	49.8	31.8	48.9	47.7	36.0	36.7	34.2

図 2- 32 地域区分と地域別特徴

資料：平成 12 年・22 年国勢調査、宮城県推計人口、平成 20 年住宅・土地統計調査



## 2-4 課題の確認

### (1) 住まいの復旧・復興への対応

本県では、東日本大震災からの復旧・復興が県政における最も大きな課題となっています。

住まいの復興の面からは、津波被害を受けた沿岸地域を中心に8万5千棟の全壊を含む46万棟の住宅の再建・補修や災害公営住宅の整備等による県民の居住の場の確保が急がれています。

また、現在、応急仮設住宅に居住している世帯や県外に避難している世帯が、住みなれた地域に戻ることができるよう、災害復旧の進捗と歩調を合わせながら、災害に強い秩序ある住宅市街地づくりや応急仮設住宅から地域での本格的な居住への道筋を示すなど住まいの復旧・復興に向けた迅速な対応が課題となっています。

### (2) 地域に資する住まい・まちづくり

本県の地域動向をみると、仙台都市圏域を除き、急速な人口減少と高齢化が進行しており、今回の東日本大震災も加わり、被災地域を中心に地域居住の回復、維持が大きな課題となっています。

このため、今後、復興住宅の整備等により、本格的な居住の回復が見込まれるなかで、この住まいづくりのエネルギーを地域のまちづくりや地域経済に活用していくとともに、既存ストックを住み替えや二地域居住など地域定住に資する住まい・まちづくりに対する取り組みが求められています。

### (3) 安心して居住できる住まいの確保

住まいは県民の安全・安心を支える基礎的な要素であり、災害等に対する基礎的な安全性を確保する住まい・まちづくりが求められています。

また、高齢者等は、身体状況や経済状況の個人差が大きいため、高齢者等の安心居住を進めるに際しては、住まいの性能の確保をはじめとして多様な住まい方を可能とする住宅供給や安全な居住環境の整備、地域での支援のあり方などについて高齢者等の置かれている属性に応じてソフト、ハード両面からのきめ細かな対応が必要となっています。

### (4) 良質な住まいを確保できる住宅市場の形成

「住宅を手入れして、長く活用するストック型社会」の実現に向け、長期間使用できる良質な住まいの建設やリフォーム等により、良質な住まいを確保できる住宅市場の整備が求められています。

加えて、住宅ストックを活用した豊かな住生活が実現できるよう、良質な既存住宅が地域で循環利用される住宅市場の形成も必要となっています。

また、高齢化が一層進行する中で、高齢者のみの世帯は着実な増加が見込まれていますが、高齢者が、地域の支援の中で自立して、希望する住まいに居住できるよう多様な住まいの選択肢を持つ住宅市場の整備も必要となっています。

## **(5) 住宅セーフティネットの確保**

自力では適切な住宅の確保が困難な低額所得者をはじめとする住宅確保要配慮者に対し、良質な賃貸住宅の供給により居住の安定を図ることを目的に、住宅セーフティネット法が制定されています。

本県では、東日本大震災もあり、住宅確保要配慮者が増加していることから、これらの世帯が安心して暮らすことのできるよう、公営住宅の整備や民間住宅市場の活用による良質な賃貸住宅の供給を進めていくことが求められています。

## 3 住生活の基本方針

### 3-1 住生活の将来像と基本理念

平成23年3月11日に発生した東日本大震災により、本県の住宅約 100万戸のうち 1/4 が全半壊の被害を受け、また一部損壊も含めると半数の住宅が被害を受ける甚大な災害となりました。

沿岸部では大津波によりたくさんの住宅が流失するとともに、内陸部においても宅地の崩壊による大規模な住宅被害を受けることになり、住宅そのものが大きく不足しています。

このため、11万3千人もの県民が4万5千戸の応急仮設住宅での生活を余儀なくされており、また、県外には9千人もの県民が避難している状況にあることから、多くの被災者が住まいに関する支援を必要としています。

住まいの復興に向けては、応急仮設住宅等での暮らしから、すべての被災者にとって災害に強く安全性が確保され、安心して暮らせる環境と持続性のある新たな住まい・まちづくりが必要になっています。

また一方では、本県も人口減少社会に突入し、少子・高齢化が進行している中で、子どもから高齢者まで誰もが安心していきいきと暮らしていけるよう、価値観やライフステージに応じた住まいを可能とする住まい・まちづくりの整備も求められています。

これらのことから、住まい・まちづくりの復興からさらなる発展に向け、今後、実現を目指す住生活の姿は次のように描くことができます。

#### ■いのちを守る安全で安心な住まいの再生と持続

東日本大震災からの早期かつ円滑な住まいの復興と将来起こりうる身体的・経済的な問題や地震等からの自然災害への備えがなされ、自立した暮らしが営める安全で安心な住まい

#### ■地域とともに築く住まいの再生と持続

地域で支えあう持続可能な地域の再生と地域特性に応じた自然環境との共生など、地域とともに築く住まい

#### ■暮らしを支え個性が尊重される住まいの再生と持続

生活のよりどころとなる住まいの早期かつ円滑な供給とともに、既存ストックの利活用により、地域の風土や個性・ライフスタイル、被災者や高齢者等の多様な居住ニーズに応じた住まいの選択肢が用意されているなど、個性が尊重される住まい

このように、東日本大震災を乗り越え、地域社会の中で、安全・安心な暮らしの基盤を再生し、県民一人ひとりがより望ましい住まいを実現することにより、宮城県に「生まれてよかった」「育ててよかった」「住んでよかった」と誇りに感じられる住まいを目指し、次の基本理念を定めます。

**真に豊かな住まいの再生と持続**  
～新たな姿でよみがえる故郷・みやぎの実現～

## 3-2 基本方針

### (1) 基本方針1 復興住宅の早期整備

様々な被災者の住生活の基盤である住まいを確保するため、住民が中心となり、地域社会と連携しながら、いのちを守る安全・安心の住まいとして、また、日々の暮らしを支える住まいとしての復興住宅の早期整備に努めます。

#### ① 応急住宅への支援

- ・ きめ細かな相談活動と情報提供の実施
- ・ 地域福祉と連携したサポート体制による継続的な支援
- ・ 応急仮設住宅の再利用等の検討

#### ② 自力再建への支援

- ・ 公的な助成制度等による再建支援
- ・ 地域振興や福祉と連動した住まい・まちづくり

#### ③ 災害公営住宅等の供給

- ・ 災害公営住宅の整備
- ・ 公的賃貸住宅制度を活用した整備

### (2) 基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり

すべての県民が、安全で安心な住生活を持続できる居住環境を形成するため、被災地域をはじめとして地域居住の再生に向けた持続可能な住まい・まちづくりの取組みに努めます。

#### ① 被災地域における本格的な居住の再生

- ・ 復興住宅整備への支援
- ・ 居住基盤整備への支援

#### ② 地域コミュニティの維持再生

- ・ 地域定住に資する住まい・まちづくり
- ・ 地域コミュニティの維持に関する取組み

#### ③ 地域住宅産業の活性化

- ・ みやぎ版住宅の周知と活用
- ・ 地域型復興住宅の周知と活用

### (3) 基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり

すべての県民が、安全で安心な住生活を送れるよう、災害に強い安全な住まい・まちづくりや高齢者等の誰もが安心して住み続けられる住まい・まちづくりに努めます。

①災害に強い住まい・まちづくり

- ・耐震性の確保
- ・災害に備えた住まい・まちづくり

②安心して住み続けられる住まい・まちづくり

- ・高齢者や障害者等のニーズに応じた住まい・まちづくり
- ・ユニバーサルデザインによる住まい・まちづくり
- ・安心して子育てできる住まい・まちづくり
- ・安全・安心・快適な住まい・まちづくり

#### **(4) 基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備**

被災者をはじめとする県民の多様な居住ニーズに応えるため、その基礎となる良質なすまいづくりや住まいの適切な維持管理を進めるとともに、住宅ストックや住まいに関する情報を有効に活用できる住宅市場の環境整備に努めます。

①良質なすまいづくり

- ・住まいの品質確保
- ・環境に配慮したすまいづくり

②住まいの適切な維持管理

- ・リフォームの環境整備
- ・被災マンションへの支援とマンション管理の適正化

③住宅市場の環境整備

- ・既存住宅の活用
- ・情報提供と相談体制の整備

#### **(5) 基本方針5 住宅セーフティネットの構築**

低額所得者等の住宅確保要配慮者の世帯が、安心して住生活をすごせるよう、公平かつ的確な公営住宅の供給と民間賃貸住宅等民間住宅市場の活用による重層的な住宅セーフティネットの構築に努めます。

①公営住宅の的確な供給と管理

- ・公営住宅の的確な供給
- ・適切な入居管理

②民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

- ・民間賃貸住宅の活用
- ・関係団体との協働

## 4 推進する施策等

### 4-1 基本方針1 復興住宅の早期整備

#### (1) 応急住宅への支援

応急住宅から恒久的な住宅への円滑な移行を図るため、関係機関、関係団体と連携しながら再建へ向けた各種助成制度の情報提供や、入居者のケア、地域コミュニティの維持のための継続的な支援に努めます。

##### ① きめ細かな相談活動と情報提供の実施

被災者からの住宅相談に応じると共に、ホームページや広報誌などを活用し、再建に向けた住まいの情報を積極的に発信し、恒久的な住宅への早期移行を支援します。

###### ◆ 各種住まいの情報提供

- ・ 市町村等による住宅相談の支援
- ・ 関係機関や関係団体との連携による情報の提供や発信
- ・ 住宅金融支援機構等の住宅の新築や修繕への融資等に関する情報の提供

##### ② 地域福祉と連携したサポート体制による継続的な支援

社会福祉協議会、NPO、社会福祉法人などと連携し、応急仮設住宅における新たなコミュニティ形成の場であるコミュニティスペースに設置されているサポートセンター等において実施されている福祉的ケアや様々な相談などに対する支援を継続します。

##### ③ 応急仮設住宅再利用等の検討

応急仮設住宅は、今後、応急仮設住宅から恒久的な住宅への移行が進むにつれて、空家の発生など入居状況の変化に伴う集約化や除却が進むものとみられます。そのため、応急仮設住宅の再利用等にあたっては、恒久的な住宅への転用や部材・部品、備品のリサイクルなど有効活用について検討します。

###### ◆ 各種調査・検討の実施

- ・ 応急仮設住宅の再利用やリサイクル等についての調査・検討
- ・ 被災者の本格的な居住への移行に向けた応急仮設住宅の集約化等の調査・検討

## (2) 自力再建への支援

被災者の自力再建に向けて、国や県、市町村の取組みや施策についてその周知と活用を進めるなど適切な支援に努めます。

### ① 公的な助成制度による再建支援

被災者生活支援金制度などの国の制度や住宅金融支援機構等を活用するとともに県における施策・取組みなどにより、被災者の住宅の自立再建を支援します。

#### ◆ 国における施策・取組み

- 被災者生活再建支援事業の周知と活用
- 個人版私的整理ガイドラインによる既存債務処理(二重ローン対策)の周知と活用
- 住宅金融支援機構による災害復興住宅融資や利息の軽減の周知と活用
- 「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」(被災マンション法)の見直し等の周知と活用

#### ◆ 県における施策・取組み

- 利息相当額の助成による二重ローン対策の周知と活用
- 「地域型復興住宅」や「みやぎ版住宅」の周知と活用
- 「県産材利用住宅への補助」や「太陽光発電システム補助」の周知と活用等

#### ◆ 市町村における施策・取組み

- 市町村による独自の支援制度についての周知等

表 4-1 被災者の住宅再建に係る各種支援モデルシミュレーション

支援方法	被害程度 再建方法	全壊			大規模半壊			半壊			一部損壊			備考
		建設・購入	補修	民間賃貸	建設・購入 (既存解体)	補修	民間賃貸	建設・購入 (既存解体)	補修	民間賃貸	建設・購入	補修	民間賃貸	
国による支援	被災者生活再建支援法による被災者生活再建支援金	300	200	150	300	150	100	300	—	—	—	—	—	
	災害救助法による応急修理制度	—	52	—	—	52	—	—	52	—	—	—	—	
	住宅用太陽光発電システム補助金	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	19.2	19.2	—	4.8万円/kw補助 4kwシステムを想定
	住宅金融支援機構による災害復興住宅融資	○	○	—	○	○	—	○	○	—	○	○	—	建設・購入：当初5年間無利子 補修：当初5年間1%金利
	個人版私的整理ガイドラインによる既存債務整理	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
小計	319.2	271.2	150	319.2	271.2	100	319.2	71.2	0	19.2	19.2	0		
県による支援	住宅再建支援事業(業) (二重ローン対策)	50	50	—	50	50	—	50	50	—	50	50	—	既存住宅債務500万円以上 新規住宅債務500万円以上
	太陽光発電システム補助 (環境政策課)	10	10	—	10	10	—	10	10	—	10	10	—	2.5万円/kw(上限10万円) 4kwシステムを想定
	県産材利用エコ住宅普及促進 事業(林業振興課)	50	—	—	50	—	—	50	—	—	50	—	—	建設の場合のみ補助
	小計	110	60	0	110	60	0	110	60	0	110	60	0	
総支援額	429.2	331.2	150	429.2	331.2	100	429.2	131.2	0	129.2	79.2	0		

資料:宮城県復興住宅計画、平成24年3月現在

## ② 地域振興や福祉と連動した住まい・まちづくり

産業振興等の新規施策や取組み及び復興メニューの各種制度を活用した住まい・まちづくりに努めます。

### ◆ 地域の特性を活かした木造住宅の建設支援

県産材を使用し、地域の大工・工務店を活用した「地域型復興住宅」や「みやぎ版住宅」の取組みを通じて、木造住宅の整備と地域振興に努めます。

### ◆ 介護基盤復興まちづくり整備事業の周知と活用促進

日常生活圏で医療・介護等のサービスを一体的・継続的に提供する「地域包括ケア」の体制を整備するため、既存の介護基盤緊急整備等臨時特例基金を活用して小規模特別養護老人ホームや認知症高齢者グループホーム等の介護基盤整備を行うことに加え、訪問介護ステーション等を建設するなど被災地域において復興まちづくりに努めます。

表 4-2 「地域型復興住宅」とは

「地域型復興住宅」とは	地域の住まいの作り手である様々な住宅生産者が、住まい手である県民と手を取り合いながらつくる「地域にふさわしい良質で被災者の方が取得可能な価格の住宅」
メリット	① 登録された「住宅生産者グループ」を紹介 ② 住まいの建設計画のアドバイス ③ 助成制度等の相談 ④ 地域型復興住宅に関するご相談

資料:宮城県地域型復興住宅推進協議会



図 4-1 「地域型復興住宅」をつくる住宅生産者グループイメージ

資料:宮城県地域型復興住宅推進協議会



### (3) 災害公営住宅等の供給

災害により生活基盤となる住まいを失い、自立再建が困難な被災者に対して、安定した生活の確保を図るため、災害公営住宅を中心として、良質で低廉な家賃の公的賃貸住宅の早期整備に努めます。

また、地域でのコミュニティ再生、再構築に配慮し、住民が中心となるまちづくりに配慮するとともに、早期整備を図るため官民が連携して住宅整備に努めます。

#### ① 災害公営住宅の整備

県は、県全体の災害公営住宅の早期整備に向けて、市町村営住宅の建設支援を行うとともに、一部は県営住宅として整備します。

災害公営住宅の整備にあたっては、まちづくり計画と連動し、地域コミュニティの維持や少子・高齢化に対応した住まい・まちづくりに配慮します。また、民間事業者との連携による供給等多様な供給方式の活用により早期整備に努めます。

入居者に対しては、家賃の低廉化を図り、良質で低廉な災害公営住宅の供給に努めます。

表 4-3 災害公営住宅等整備のガイドライン

	集団移転	拠点市街地形成	沿岸集落	現地再生
少子高齢	バリアフリー,ユニバーサルデザイン,生活支援施設,福祉施設,子育て支援施設等のハード整備とL S A等のソフトの充実 集会所のコミュニティ施設,小公園,コモンスペース,小規模多機能型施設			
形態構造	木造低層+中高層	木造低層+中高層	木造低層	R C中高層集合
コミュニティ	コミュニティ形成・維持 コレクティブハウス等	コミュニティ形成 コレクティブハウス等	コミュニティ維持 コレクティブハウス等	コミュニティ再生
まちづくり地域特性・産業	コンパクト, 共同農園共同菜園, 地域木材等の活用	コンパクト, 地域木材等の活用	農漁業・観光への対応 地域木材の活用	多重防御, 安全性の向上, 避難ビル,避難施設化
住宅以外の機能の導入	作業スペース,共用スペース,器具庫,倉庫等の併設	福祉施設等との合築	作業スペース,共用スペース, 農漁業体験施設	公共施設,利便施設との併設
将来への活用,手法	払い下げ, ケア付き住宅への転用	払い下げ, ケア付き住宅への転用	払い下げ, 民宿等への用途変更	借り上げ(旧市街地)

## ② 公的賃貸住宅制度を活用した整備

高齢者や子育て世帯等の特に居住の安定に配慮の必要な世帯向けに民間活力を活用して供給される賃貸住宅として位置づけられている地域優良賃貸住宅制度等の周知と活用による整備に努めます。

### ◆ 公的賃貸住宅制度等

- ・ 災害復興型地域優良賃貸住宅建設事業の周知と活用
- ・ 住宅地区改良事業の周知と活用
- ・ 小規模住宅地区改良事業の周知と活用等

### 成果指標 基本方針1 復興住宅の早期整備

- 応急仮設住宅の入居者数

【平成24年9月：113,058人 → 早期解消】

- 災害公営住宅の整備戸数

【平成23年：0戸 → 平成27年：15,000戸※】

※今後、宮城県復興住宅計画において目標整備戸数が修正された場合は本計画における目標値も修正されたものとみなします。

## 4-2 基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり

### (1) 被災地域における本格的な居住の再生

被災地域における本格的な居住の再生に向け、被災者の自力再建による取組みや地域の特性等に配慮した災害公営住宅の供給を進めるとともに、居住を支える雇用、医療、介護、福祉、まちづくり等の地域の居住基盤や居住環境の整備に努めます。

#### ① 復興住宅整備への支援

応急仮設住宅に居住している被災者が、被災地域等において本格的な居住が早期に回復できるよう、県民の自力再建に向けた取組みを支援します。また、市町村と連携し、災害公営住宅の供給を進めるとともに、サービス付高齢者向け住宅やグループリビング等の新たな住まい・住まい方に関する情報提供に努めます。

##### ◆ 復興住宅整備への支援

- ・ 「地域型復興住宅」や「みやぎ版住宅」の周知と活用
- ・ 公的な助成制度等による自力再建への支援
- ・ 地域の特性等に配慮した災害公営住宅等の整備
- ・ サービス付高齢者向け住宅やグループリビング等の新たな住まい・住まい方に関する情報提供



低層住宅団地



中高層住宅団地

図 4-2 災害公営住宅団地の整備イメージ

資料：宮城県災害公営住宅整備指針<ガイドライン>

## ② 居住基盤整備への支援

被災地域の本格的な居住再生に向けては、住まいの復興に加え、居住を支える雇用をはじめとして、医療、介護、福祉、まちづくり等の地域に密着した居住基盤や居住環境の整備が重要です。

そのため、民間事業者や市町村等と連携し、被災者や関係機関に対し、本格的な居住の回復に大きな影響を及ぼす産業の再生に伴う雇用情勢の変化や医療、介護、福祉等の居住基盤整備に関する適切かつ迅速な情報提供を進めることにより、住まいの確保と居住基盤整備の連携に努めます。

また、被災地域の復興まちづくりに向け、防災集団移転促進事業や被災市街地復興土地区画整理事業等市町村による復興まちづくりが円滑に実施できるよう「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」を推進します。

### ◆ 居住基盤整備への支援

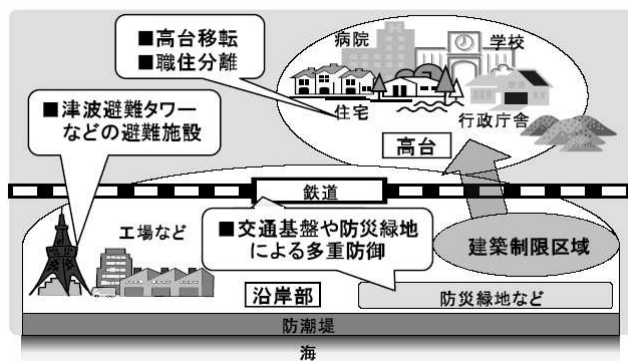
- ・ 産業再生やまちづくり等被災地域の居住基盤整備に関する適切な情報提供
- ・ 「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」の推進

### 「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」とは

以下に示す3つの項目を主要テーマとし、スピード感をもって復興を進めるよう市内の連携体制を整え、復興の隘路となる課題解決と円滑な事業の推進を図る取組みです。

- ①津波対策としての防潮堤や多重防御施設などの整備
- ②復興まちづくり事業の推進
- ③復興住宅の整備

#### 【 高台移転・職住分離・多重防御のイメージ 】



## (2) 地域コミュニティの維持・再生

人口減少や高齢化により地域コミュニティの維持が難しくなっている地域では、空家や空き地の活用等による子育て世帯の導入や UJI ターン希望者の定住等により、人々の呼び戻しや地域で支え合う住まい方の取り組みに努めます。

### ① 地域定住に資する住まい・まちづくり

過疎・中山間地域や建設後相当の期間が経過した住宅団地など人口減少と少子・高齢化の進んでいる地域では、若年世帯の定住意向など適切な住意識の把握のもとに、若年世帯向けの公的賃貸住宅の整備や空家、空き地の活用などにより、子育て世帯、若年世帯及び UJI ターン希望者の定住促進を図るとともに、一般社団法人住まい・まちづくり連合会等の地域情報の活用による団塊の世代などを対象にした住み替えや二地域居住の促進など、地域定住に資する住まい・まちづくりに努めます。

#### ◆ 地域定住に資する住まい・まちづくり

- ・ 公的賃貸住宅の整備
- ・ 空地、空家の利活用の検討
- ・ 一般社団法人住まい・まちづくり連合会の地域情報(住み替え・二地域居住、空家住宅情報)の周知と活用

### ② 地域コミュニティの維持に関する取組み

元気な高齢者による子どもへの見守り等の子育て世帯への支援や高齢者相互の見守り等地域で支え合う住まい方及びそれを可能とする地域のあり方についての検討を進めます。

#### ◆ 地域コミュニティの維持

- ・ 地域で支え合う住まい方及びそれを可能とする地域のあり方の検討
- ・ コレクティブハウジングなど新たな住まい方に対する情報提供等の支援
- ・ 公営住宅団地内施設の地域開放の検討
- ・ 地域住民との協働による災害公営住宅の整備

### (3) 地域住宅産業の活性化

地域住宅産業は、投資額が大きく、関連産業の裾野も広いことから、地域経済活動に大きな影響をもたらします。また、温暖化防止など地球環境保全などの観点から、森林資源の保全と活用も重視されています。加えて、県内には、良質な住まいづくり目指し、地道に活動されている多くの建築士、工務店、建材事業者等がいることから地域の活力を活かした取組みに努めます。

#### ① 地域型復興住宅の活用

今般の東日本大震災からの住まいの再建に向け、地域の建築士、大工・工務店、木材等建材生産・流通事業者等の住宅生産者団体と県が連携し、「宮城県地域型復興住宅推進協議会」を立ち上げています。この事業は、被災者が取得可能で地域にふさわしい長期優良住宅等の一定の住宅性能が確保された良質な住宅としての地域型復興住宅を供給しようとするものです。本制度の活用は地域住宅産業の活性化につながるため、その普及に積極的に取り組むものとします。

また、地域型復興住宅の普及にあたっては、建築士、大工・工務店等の技術力の向上が必要であるため、これらのつくり手に対し、各種研修等の支援を図ります。

##### ◆ 地域型復興住宅の活用の支援の内容

- ・ 地域型復興住宅の周知と活用
- ・ 各種研修等による技術力向上等のつくり手の育成支援

#### ② みやぎ版住宅の活用

「みやぎ版住宅」とは、「宮城の風土を活かした信頼と安心の住まい」として、宮城県独自の住宅特性と長期優良住宅等の一定以上の住宅性能が確保された住宅を地元の木材と建築資材を用いて地元の大工・工務店によって造られるものです。

今後とも、引き続き本制度の普及を進めることにより、地域住宅産業の活性化に努めます。

表 4-4 みやぎ版住宅の特性

みやぎ版住宅特性		内 容	等級 3	等級 2	等級 1
地域産材活用	地域産木材活用	構造材への地域産木材の活用割合	70%以上	40%以上	15%以上
	県産建築資材活用	工事費に占める県産建築資材の活用割合	20%以上	10%以上	5%以上
地元工務店活用		地域割りによる地元工務店の工事費割合	80%以上	50%以上	20%以上
価格透明度		品質と仕様・価格透明度・第三者評価体制	等級 2 + 第三者評価	工事費内訳書 + 詳細仕様書	主要部材仕様書 + 詳細仕様書 or 工事種目内訳書

**成果指標 基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり**

○ 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)

【平成20年：15.5% → 平成32年：25%】

○ 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

全ての新築住宅 【平成23年：16.4% → 平成32年：20%】

うち一戸建て住宅 【平成23年：24.7% → 平成32年：30%】

○ 災害公営住宅の整備戸数

【平成23年：0戸 → 平成27年：15,000戸※】

※今後、宮城県復興住宅計画において目標整備戸数が修正された場合は本計画における目標値も修正されたものとみなします。

## 4-3 基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり

### (1) 災害に強い住まい・まちづくり

住生活の基盤である住まいの耐震化は、県民の生命や財産を守り、また、まちの安全性を確保する上で必要不可欠です。そのため、引き続き住まいの耐震性の確保を進めるとともに災害に備えたまちづくりに努めます。

#### ① 耐震性の確保

旧耐震基準で建築された民間木造住宅の耐震性の向上を目指し、引き続き、耐震診断、耐震改修工事に対する助成制度である「みやぎ方式」による木造住宅耐震助成事業の周知と活用促進をはかることにより、住まいの耐震性の確保に努めます。

また、県民の耐震性に関する理解を深めるため、耐震診断、耐震改修工事手法や、耐震器具に関する幅広い情報提供を継続的に実施するとともに、建築士会や大工・工務店等の関連団体との連携の下に、相談窓口の設置など適切な相談体制の整備に努めます。

表 4-5 みやぎ方式による木造住宅耐震助成事業の概要

事業名	事項	内容
耐震診断助成事業	一般診断法	建築の専門家等（耐震診断士）が、詳細な実地調査と各種資料を基に、基礎・地盤と上部構造に分けて耐震性を診断。
	改修計画	診断結果を基に、重大な基礎・地盤の注意事項の解消と上部構造評点が 1.0 以上となるよう改修計画の作成と概算工事費の算出。
耐震改修工事助成事業	改修設計	改修計画を基に、具体的な補強工法・材料の決定、一時撤去再仕上げの範囲、材料等の計画、これに要する実施工事費を積算。
	改修工事	改修設計に基づき、工事を実施する。

#### ② 災害に備えた住まい・まちづくり

災害時の減災対策を進めるため、地震や火災等の災害に対する安全性が十分に確保されていない市街地や津波・洪水等水害の恐れのある地域では、高台居住や集団移転等により、より安全な地域への集積、集約化を進めるとともに、避難の支障になる狭あい道路の拡幅整備など減災に向けた事業の展開や、適切な情報提供を通じて、災害に備えたまちづくりに努めます。

##### ◆ 災害に備えた住まい・まちづくり

- ・ 復興まちづくり事業等「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」の推進
- ・ 宅地の地震対策の推進についての支援
- ・ 津波避難ビルの確保と周知についての支援
- ・ 狭あい道路の拡幅整備の支援等



## (2) 安心して住み続けられる住まい・まちづくり

住まいは住生活の基盤であり、すべての県民にとって安全・安心・快適に過ごせることが求められています。そのため、県民のだれもが安心して住み続けられるよう、関係機関と連携し、良質な住まいづくりと良好な居住環境の形成に努めます。

### ① 高齢者や障害者等のニーズに応じた住まい・まちづくり

高齢者や障害者等ができるだけ自宅で自立した住生活をおくれるよう、福祉施策等との連携の下に、バリアフリーなどの住宅改修を促進します。また、今後の高齢者のみの世帯の増加に対応するため、高齢者の住まいの選択肢の一つとして「サービス付き高齢者向け住宅」の供給を進めるとともに、高齢者や障害者等の生活特性や地域特性に配慮したグループホームに加え、健全な高齢者等が集まって住むグループリビングなどの新たな住まい方など高齢者や障害者等の居住ニーズに応じた住まいの確保に努めます。

また、更なる高齢化の進行が見込まれる中で、高齢者が、安心して住み続けるためには、その身体状況に応じて適切な介護やサービスを受けられる環境が求められます。そのため、介護やサービスを提供する地域の担い手との協働や保健、福祉、医療施策との連携による住まい・まちづくりを進めます。

#### ◆ 高齢者が住みやすい住宅整備

- ・ 安全に配慮された住宅設備や省エネルギー効果の高い効率的な住宅設備の周知と活用
- ・ バリアフリー改修に関する各種支援情報の周知と活用
- ・ 介護保険など福祉施策と連携した住宅改修への支援

#### ◆ 高齢者や障害者向けの住まいの確保

- ・ 高齢者や障害者の住替え等についての情報提供や相談体制の整備
- ・ サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- ・ コレクティブハウジング、グループリビング等の多様な住まい方の周知と活用

#### ◆ 高齢者や障害者が安心して暮らせるまちづくり

- ・ 地域包括ケア体制の整備
- ・ 見守り等地域の担い手との連携への支援

### ② ユニバーサルデザインによる住まい・まちづくり

住まいは、県民の住生活の基盤であり、日常的な安全性や快適性の確保が求められます。そのため、ユニバーサルデザインの理念に基づき、高齢者をはじめ、だれもが安全かつ快適に暮らせるように配慮された住まいや安全で自由に移動できる環境の整備に努めます。

#### ◆ ユニバーサルデザインによる住まい・まちづくりへの支援

- ・ ユニバーサルデザインの普及啓発
- ・ 「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」の周知と活用

【登録基準】（※有料老人ホームも登録可）

- 《ハード》 ・床面積は原則25㎡以上 ・構造・設備が一定の基準を満たすこと
- ・バリアフリー（廊下幅、段差解消、手すり設置）
- 《サービス》 ・サービスを提供すること（少なくとも安否確認・生活相談サービスを提供）  
[サービスの例：食事の提供、清掃・洗濯等の家事援助 等]
- 《契約内容》 ・長期入院を理由に事業者から一方的に解約できないこととしているなど、  
居住の安定が図られた契約であること
- ・敷金、家賃、サービス対価以外の金銭を徴収しないこと
- ・前払金に関して入居者保護が図られていること（初期償却の制限、工事完了前の受領禁止、保全措置・返還ルールの明示の義務付け）

【登録事業者の義務】

- ・契約締結前に、サービス内容や費用について書面を交付して説明すること
- ・登録事項の情報開示
- ・誤解を招くような広告の禁止
- ・契約に従ってサービスを提供すること

【行政による指導監督】

- ・報告徴収、事務所や登録住宅への立入検査
- ・業務に関する是正指示
- ・指示違反、登録基準不適合の場合の登録取消し



図 4-3 サービス付高齢者向け住宅の概要

③ 安心して子育てできる住まい・まちづくり

子育て世帯の居住面積水準は、借家世帯を中心にその改善がおこなわれています。また、増加傾向にある共働き世帯や一人親世帯が安心して子育てを行うことのできる環境の整備も重要になっています。そのため、子育て世帯が、適切な負担で適切な住まいを確保できるような確な公営住宅の供給や住替え等による住宅市場を活用した良質な賃貸住宅の供給を進めるとともに、円滑な持家取得を進めるため各種支援制度の活用に努めます。また、子育て世帯が、仕事と家庭生活の両立など安心して子育てできるよう、福祉施策等との連携により、子育て支援施設の整備を支援します。

◆ 良質な賃貸住宅の供給と持家取得支援

- ・ 公営住宅の入居募集・選考方法の見直し
- ・ 公営住宅の期限付き入居制度の導入検討
- ・ 住替え等民間住宅市場を活用した賃貸住宅の供給促進
- ・ 市町村持家施策に関する情報提供

◆ 子育てしやすい居住環境の整備

- ・ 災害公営住宅の整備、公営住宅の建替えに伴う保育所等の導入検討・整備に向けた支援

#### ④ 安全・安心・快適な住まい・まちづくり

県民の住生活における健康維持の観点から、室内の建材等に含まれるホルムアルデヒド等の化学物質によって引き起こされるシックハウス症候群やアスベストによる健康被害を防ぐため、シックハウス対策やアスベスト対策等健康に配慮した住まいづくりに努めます。

また、県内には、老朽化等で活用できない空家が、約 32 千戸あり、今後も増加していくものとみられます。これらの住宅を放置しておくことは、地域の防犯上及び火災等の防災上の観点から懸念されます。そのため、県民の住まいや住環境に関する満足度の低い住まいの防犯性やまちの安全性の向上に向け、「犯罪のないみやぎ 安全・安心まちづくり条例」に基づき、防犯性の高い安全・安心な住まい・まちづくりを進めます。

さらに、快適な居住環境の形成に向けては、地域の自然や歴史資源を活かしたまちなみや景観に配慮し、落ち着きや品格のある住まい・まちづくりの取組みに努めます。

##### ◆ 健康に配慮した住まいづくり

- ・ シックハウスやアスベスト含有製品に関する情報提供
- ・ 吹き付けアスベストを対象とした住宅建築物アスベスト対策事業の周知と活用

##### ◆ 防犯性に配慮した住まい・まちづくり

- ・ 住宅の犯罪の防止に配慮した構造、設備等に関する指針などをとりまとめている「犯罪のないみやぎ 安全・安心まちづくり各種防犯指針」の周知と活用
- ・ 防犯パトロール等地域における防犯対策への支援
- ・ 全国防犯協会連合会の「防犯性の高い建物部品」の目録検索システムの周知と活用

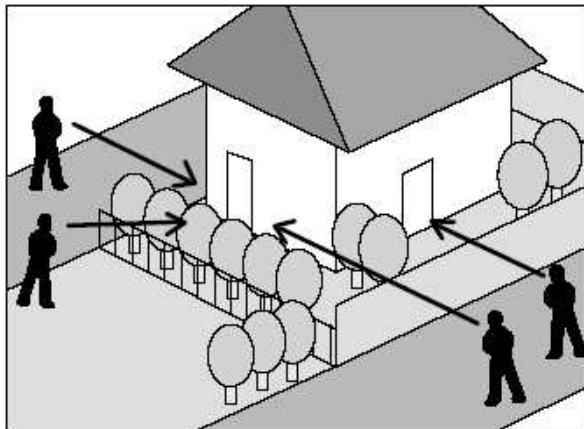
##### ◆ 快適な住まい・まちづくり

- ・ 地域の自然・歴史資源を活かしたまちなみ、景観に配慮した住まい・まちづくりへの支援

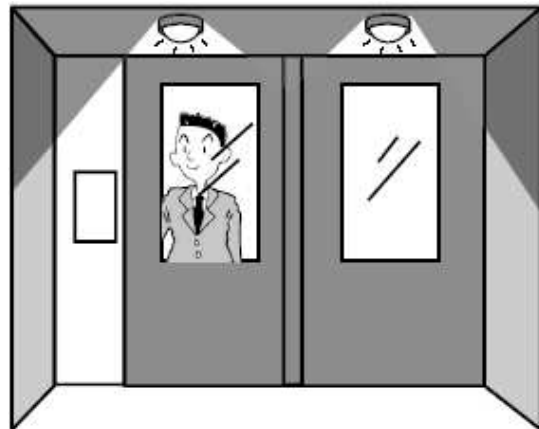
表 4-6 アスベスト含有建材の使用部位例

	吹付アスベスト・アスベスト含有吹付 ロックウール	アスベスト成形板
鉄筋コンクリート・ 鉄筋鉄骨コンクリ ートの住宅、事務 所、店舗等	○駐車場・倉庫等の鉄骨 ○機械室・電気室・ボイラー室・エレ ベーターシャフトの天井・壁 ○居室・事務室等の天井裏・壁内部 (耐火のための鉄骨及び防音・断熱 のための天井・壁への吹付け)	屋根・外壁・内壁・床等いろいろな部 分。 (断熱・耐熱・耐久・防音等を目的に 初めから建築材料に混ぜ込んで固 めてある。)
木造住宅等	使用の可能性は少ない。	屋根・外壁・内壁・床等

資料: 目でみるアスベスト建材(国土交通省)から作成



周囲からの見通しの確保



エレベーターホールからかご内を見通せる構造の窓

図 4-4 住まいの防犯対策の例

資料:犯罪のないみやぎ犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり各種防犯指針

成果指標 基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり

- 新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率  
【平成 20 年：77% → 平成 32 年：95%】
- 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率  
【平成 20 年：42.3% → 平成 32 年：55%】
- 高齢者（65 歳以上の者）の居住する住宅のバリアフリー化率  
一定のバリアフリー化 【平成 20 年：38.2% → 平成 32 年：75%】  
うち高度のバリアフリー化【平成 20 年：10.6% → 平成 32 年：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  
【平成 20 年：13.8% → 平成 32 年：28%】

## 4-4 基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

### (1) 良質な住まいづくり

県民の多様な居住ニーズに応えるためには、住宅市場において、良質な住宅ストックの確保が重要です。そのため、住宅の耐久性、環境への配慮等住まいの品質の確保に向けた良質な住まいづくりの支援に取り組みます。

#### ① 住まいの品質の確保

県民が住まいの建築や購入にあたり、良質な住宅ストックとして長期間にわたって住宅を使用するためには、建築時や購入時において、一定の性能を確保するとともに、中古住宅として売買される場合にその物件の品質を第三者に示すことにより、安心して売買できる流通市場の整備が重要です。そのため、住宅性能表示制度の更なる普及に努めるとともに、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険、保証制度の普及により、消費者利益の保護に努めます。

さらに、地域の伝統的な建築技術や気候風土に適合した工法の継承を進め、地域性のある住まいづくり、まちづくりが行われるよう環境整備に取り組みます。

また、良質な住まいとしての長期優良住宅等の一定以上の住宅性能を確保した良質な住宅の普及を進めるため、県民や事業者に対し、適切な情報提供を進めます。

#### ◆ 住まいの品質確保に向けた適切な情報提供

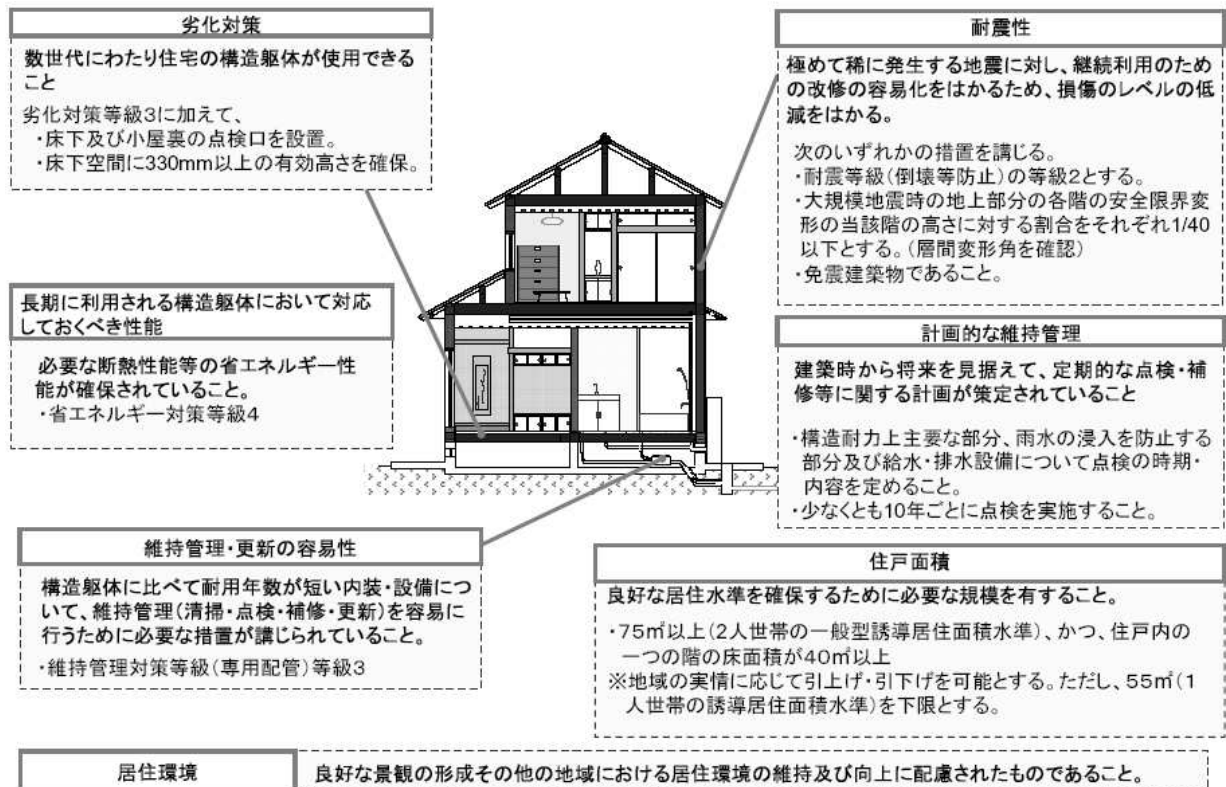
- ・ 新築住宅及び既存住宅における住宅性能表示制度の普及啓発
- ・ 省エネルギー基準に基づく居住性能(換気性能及び気密性能)の普及啓発
- ・ 消費者利益保護のための住宅性能保証制度や住宅瑕疵担保履行法に基づく保険制度等の普及啓発
- ・ 国の「既存住宅流通・リフォーム推進事業(既存住宅流通タイプ)」の周知と活用
- ・ 住宅建築に関する技術講習会等の開催支援

#### ◆ 県民、事業者に対する長期優良住宅等に関する情報提供

- ・ 相談窓口、住宅展示場等における長期優良住宅等の普及啓発
- ・ 長期優良住宅に関する技術講習会等の開催支援

表 4-7 「既存住宅流通・リフォーム推進事業(既存住宅流通タイプ)」の概要

補助対象住宅	昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けて建設された住宅であって、平成 14 年 3 月 31 日以前に竣工した住宅
補助対象工事	①個人自ら居住するための住宅を購入し、住宅の性能を維持向上させるためのリフォーム工事を行うこと ②保険法人の検査に合格し、既存住宅売買瑕疵保険とリフォーム瑕疵保険の両方の保険契約を締結すること ③住宅履歴情報の蓄積を行うこと
補助対象費用	最大 50 万円/戸



「長期優良住宅とは」  
長期優良住宅とは、長期使用に必要な以下の認定基準を満たしている住宅です。  
①建物性能の確保を図ること  
②維持保全計画の策定を行うこと  
認定基準を満たした住宅の所有者等は、所管行政庁に申請を行うことにより、長期優良住宅の認定を受けることができます。  
「県民にとっての直接的なメリット」  
県民にとっての直接的なメリットは、以下の2点です。  
①住宅ローン金利の引き下げ  
フラット 35 利用の場合 当初 10 年間 1%、11～20 年間 0.3%  
②税の軽減 (住宅借入金特別控除、登録免許税、不動産取得税等)

図 4-5 長期優良住宅の概要

資料：国土交通省

## ② 環境に配慮した住まいづくり

東日本大震災以降のエネルギー問題を受け、また、地球温暖化防止のため温室効果ガス排出規制は引き続き課題となっていることから、住まいにおいても、太陽光発電等の新エネルギーや省エネルギー技術の導入や雨水の利用等の資源の循環利用等により環境負荷の軽減を図る環境に配慮した住まいづくりに努めます。

### ◆ 住まいの省エネルギー性能の向上と新エネルギーの普及

- ・ 住宅性能表示制度の周知と活用
- ・ 住宅用太陽光発電普及促進事業補助金制度や省エネルギー効果の高い効率的な住宅設備の周知と活用
- ・ 都市の低炭素化の促進に関する法律による低炭素建築物新築計画等の認定制度及び省エネルギー基準の周知と活用

### ◆ 資源の循環利用の促進

- ・ 「県産材利用エコ住宅普及促進事業」の周知と活用
- ・ 「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」に基づきリサイクルの徹底とさらなる住宅の3Rの推進
  - ・ 雨水の利用等による水資源の節約

**表 4-8 県産材利用エコ住宅普及促進事業の事業概要(平成 24 年度)**

区分	一般の方	東日本大震災により半壊以上罹災した住宅を再建する方
補助条件	自ら居住用とするため、県内に新築する一戸建て木造住宅であること。	左記に同じ。
	県産材を、梁や柱などの主要構造部材に60%以上かつ優良みやぎ材を40%以上使用する住宅であること。	半壊以上罹災した住宅を再建する場合、県産材を梁や柱などの主要構造部材に50%以上かつ8立方メートル以上使用する住宅であること。
	県内に本社を有し、建設業法の許可をうけている業者が施工する住宅であること。	左記に加え、東日本大震災で被災された方については、住宅再建の円滑化のため、県内に支社や支店を有する事業者も対象とします。
	平成25年3月31日までに主要構造部材の施工が完了し、県産材及び優良みやぎ材使用量並びに現地の確認が可能な住宅であること。	左記に同じ。
補助金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使用材積として、 宮城県産材1立方メートルあたり 28,000円、上積みとして、 優良みやぎ材1立方メートルあたり 8,000円の金額を補助します。</li> <li>・ ただし、1棟あたり50万円を上限とします。</li> </ul>	東日本大震災により半壊以上罹災した住宅を再建する場合は、上記の補助条件等の全てを満たした場合、1棟あたり50万円補助します。

## (2) 住まいの適切な維持管理

近年の本県におけるリフォーム件数は、年間約3万件と住宅着工件数の2倍を超える水準になっており、また、今般の被災マンションの早期の復旧・復興や少子高齢化によるマンション管理の問題等住まいの適切な維持管理に向けた取組みが重要です。

そのため、県民が安心してリフォームできるようリフォーム環境の整備を進めるとともに被災マンションへの支援とマンション管理の適正化に努めます。

### ① リフォームの環境整備

住まいが、ストック型社会へ移行するなかで、住まい手のライフステージ、ライフスタイルの変化に応じた住生活を営むためには、既存住宅のリフォームが適切に行なわれることが必要です。

このため、県民が安心してリフォームできるよう、リフォーム瑕疵保険制度など住まい手やつくり手に対する支援を進めるとともに、関係団体と連携し、情報提供と相談機能の拡充等リフォーム環境の整備に努めます。

#### ◆ 関係団体による情報提供と相談窓口の活用

- ・ 「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」(住宅リフォーム推進協議会)の周知と活用
- ・ 「住まいるダイアル」(住宅リフォーム紛争処理支援センター)による相談窓口の周知と活用
- ・ リフォームに関する相談体制及び事業者の技術支援等のため、関連団体等の連携によるリフォーム推進協議会の設立検討

#### ◆ リフォーム支援制度の周知と活用

- ・ リフォーム瑕疵保険制度の周知と活用
- ・ 住宅金融支援機構によるリフォーム支援制度の周知と活用

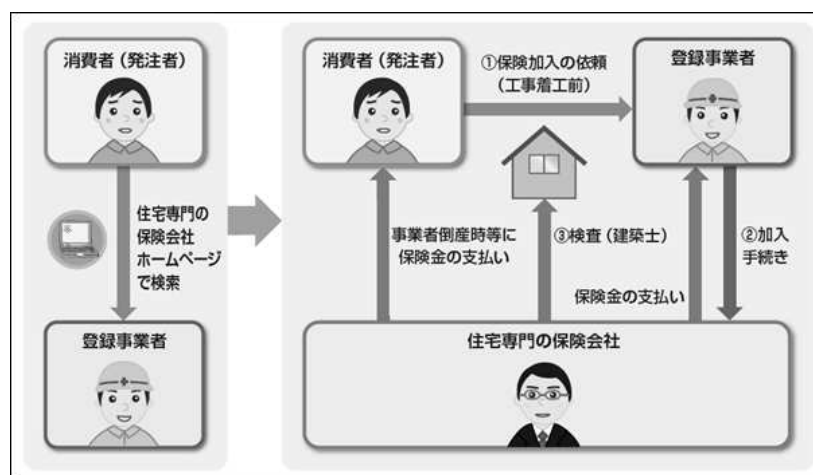


図 4-6 リフォーム瑕疵保険の概要

資料:国土交通省



## ② 被災マンションへの支援とマンション管理の適正化

被災した分譲マンションの早期の復旧・復興に向けては、居住者の建物の改修、建替え、解体等に関する合意形成が必要です。そのため、建築士やマンション管理士等との連携の下に、適切な情報提供や相談体制の整備に努めます。

また、今後、老朽マンションが急速に増加する中で、人口減少及び少子高齢化の進行により、マンション管理の問題が懸念されることから、管理組合が適切に機能し、適切な管理運営がなされることも重要です。

このため、マンションの維持管理の現状把握やマンション履歴システムによる修繕履歴の整備を促進するとともに、共用部分の維持管理や改修の検討、居住者のトラブル防止に向けた住まい方等に対応するため、市町村や関連団体と連携し、マンションの適切な維持管理に向けた支援体制の整備に努めます。

### ◆ 被災マンションへの支援

- ・ 建築士、マンション管理士との連携による相談体制の整備への支援
- ・ 管理組合に対する適切な情報提供
- ・ 住宅金融支援機構による災害復興住宅融資(マンション共用部分補修)の周知と活用

### ◆ 分譲マンションの現状把握

- ・ 市町村等が行う分譲マンションの実態調査等への支援
- ・ マンションの修繕履歴システムの普及啓発

### ◆ 分譲マンションの適切な維持管理

- ・ マンションの維持管理に関する情報提供
- ・ マンション管理士会等との連携によるセミナー開催等への支援
- ・ 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の周知と活用
- ・ 国の「既存住宅流通・リフォーム推進事業(大規模修繕タイプ)」の周知と活用

表 4-9 「既存住宅流通・リフォーム推進事業(大規模修繕タイプ)」の概要

補助対象住宅	昭和56年6月1日以降に建築確認を受けて建設された分譲共同住宅であって、平成14年3月31日以前に竣工したもの
補助対象工事	①分譲共同住宅の共用部分の長寿命化を図る工事を行うこと ②保険法人の検査に合格し、大規模修繕工事瑕疵保険の保険契約を締結すること ③住宅履歴情報の蓄積を行うこと
補助対象費用	最大2000万円/管理組合

### (3) 住宅市場の環境整備

本県では、今後、人口減少と少子高齢化に伴い、空家の増加が懸念されます。そのため、関係機関と連携し、空家の活用や円滑な既存住宅の流通に向けての取組みを支援するとともに、適切な情報提供と相談体制の整備に努めます。

#### ① 既存住宅の活用

本県には、民間借家を中心に、東日本大震災による応急仮設住宅居住世帯を大きく上回る空家があります。また、今後は更なる高齢化の進行により、高齢者のみの世帯の住み替えにより、空家の増加の可能性が高まっています。これらの住宅を子育て世帯等へ活用するなど地域の資産として活用していくことは、地域の再生や活性化につながります。

そのため、空家の有効活用に向け、市町村や関連団体との関係のもとに、空家情報の提供や空家を活用した住み替えシステムの構築、二地域居住の促進を図るとともに、高齢者世帯が、自らの身体状況に応じて住み替えが可能となるよう、持家の賃貸化等の持家の活用の支援に努めます。

##### ◆ 空家の活用

- ・ 市町村の空家の実態把握に対する情報提供等の支援
- ・ 空家情報の公開・提供に対する支援
- ・ 田園居住や二地域居住などの住まい方や住宅困窮世帯の利用に向けた支援
- ・ 定期借家制度やサブリース等既存住宅の活用手法の周知

##### ◆ 高齢者持家世帯の住み替え

- ・ 移住すみかえ支援機構による「マイホーム借り上げ制度」の周知と活用

##### ◆ 既存住宅の流通促進に向けた環境整備

- ・ 住宅の新築、改修等の住宅履歴整備の周知と活用
- ・ 住宅性能表示制度や各種瑕疵保険制度の周知と活用
- ・ 東北地区中古住宅流通促進協議会との連携による適切な情報提供

#### ② 情報提供と相談体制の整備

県民の多様な居住ニーズに的確に対応するためには、県民の誰もが居住に関する適切な情報を容易に得られる環境や多様な相談を行うことのできる相談体制の整備が重要です。このため、県は、市町村、民間事業者、NPO等の関連団体と連携し、県民に対する居住に関する適切な情報提供と相談体制の整備に努めます。また、県民が住まいを安心して借りられるトラブルのない市場とするため、賃貸住宅オーナー等に対する適切な情報提供に努めます。

##### ◆ 的確な住情報の提供と相談体制の整備

- ・ 住まいづくりに関する情報収集とホームページの拡充による情報提供

- ・ 市町村、関係団体との連携による多様な居住相談に対する支援
- ◆ 市町村、関連団体と連携した賃貸住宅オーナーへの支援
  - ・ 「原状回復トラブルとガイドライン」の周知と活用
  - ・ 高齢者住宅財団による「家賃債務保証制度」の周知と活用

#### 成果指標 基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備

- 新築住宅における住宅性能表示の実施率  
【平成16年～平成20年：18.7% → 平成32年：50%】
- リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合  
【平成16年～平成20年：3.5% → 平成32年：6%】
- 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)  
【平成20年：15.5% → 平成32年：25%】
- 一定の省エネ対策※を講じた住宅ストック比率  
※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  
【平成20年：29.4% → 平成32年：50%】
- 新築住宅における認定長期優良住宅の割合
 

全ての新築住宅	【平成23年：16.4% → 平成32年：20%】
うち一戸建て住宅	【平成23年：24.7% → 平成32年：30%】

## 4-5 基本方針5 住宅セーフティネットの構築

### (1) 公営住宅の的確な供給と管理

被災地域の住生活の再建に向け、市町村等と連携し、災害公営住宅の早期整備に努めます。また、公営住宅が真に住宅に困窮する世帯に的確に供給され、県民のセーフティネットとして機能するよう、将来の地域動向を見据えた公営住宅の需給バランスに配慮し、市町村との連携の下に、公営住宅ストックの維持保全・更新を進めるとともに適切な入居管理に努めます。

#### ① 公営住宅の的確な供給

公営住宅の供給にあたっては、災害公営住宅の早期整備に努めるとともに災害公営住宅を含めた今後の公営住宅のあり方の検討を踏まえ、市町村の公営住宅長寿命化計画と連携しつつ県営住宅ストック活用総合計画に基づき的確な供給と維持管理に努めます。

##### ◆ 災害公営住宅の早期整備

- ・ 買取、借上げ等多様な供給方式による早期整備
- ・ 市町村の災害公営住宅整備に対する支援

##### ◆ 公営住宅整備に関する検討と情報提供

- ・ 将来の地域動向を見据えた住宅需要の検討と検討結果の情報提供
- ・ 地域別公営住宅需要の検討
- ・ 災害公営住宅を含めた今後の公営住宅のあり方の検討

##### ◆ 公営住宅の適切な維持保全・更新等

- ・ 市町村の公営住宅長寿命化計画策定に対する支援
- ・ 県営住宅ストック総合活用計画に基づく県営住宅の適切な供給

表 4-10 圏域別公営住宅管理戸数

	県営住宅等			市町営住宅等	公営住宅等計	
	団地数	棟数	戸数	戸数	戸数	千世帯あたり戸数
宮城県計	102	560	9,270	22,543	31,813	35.3
仙南圏	10	54	407	2,642	3,049	49.8
仙台都市圏	55	333	7,346	12,202	19,548	31.8
大崎圏	11	72	415	2,960	3,375	48.9
栗原圏	6	24	102	1,010	1,112	47.7
登米圏	2	5	42	856	898	36.0
石巻圏	15	60	838	1,943	2,781	36.7
気仙沼・本吉圏	3	12	120	930	1,050	34.2

注：改良住宅、特定公共賃貸住宅を含む

資料：宮城県（平成23年度末現在）、世帯数は平成22年国勢調査による一般世帯数

## ② 適切な入居管理

災害公営住宅は、被災地域全域に1万5千戸の供給が計画されていますが、その適切かつ効率的な運営を図るため、管理手法等について検討します。

また、公営住宅居住世帯に対する不公平感、不公正感を是正し、公営住宅を真に住宅に困窮している世帯に供給するため、入居者の募集、選定方法の見直しや公営住宅の循環利用を図るための検討を進めます。さらに、公営住宅に居住している高齢者や母子世帯等の居住の安定を図るため、福祉の担い手である市町村、社会福祉協議会、NPO等の関係団体と連携し、居住支援に努めるとともに、団地周辺地域との関係を重視し、地域に貢献する公営住宅団地づくりをすすめます。

### ◆ 入居募集の見直し

- ・ 公営住宅の入居募集及び選定方法の見直しの検討
- ・ 公営住宅における期限付き入居制度の導入検討

### ◆ 入居管理の見直し

- ・ 指定管理者等民間のノウハウの活用等による災害公営住宅の管理手法の検討
- ・ 収入超過者、高額所得者の住み替え促進
- ・ 公正・適切な入居を進めるための同居許可制度、承継許可制度の見直しの検討
- ・ 世帯規模と住戸規模の不適合の解消の検討

### ◆ 市町村、関係団体との連携

- ・ 市町村、社会福祉協議会等の関係団体との連携による高齢者、母子世帯等に対する居住支援
- ・ 災害公営住宅の建設や公営住宅建替え時などにおける地域貢献施設導入の検討

## (2) 民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築

増加傾向にある住宅確保要配慮者の居住の安定を確保するため、関係機関と連携し、民間賃貸住宅等を活用した住宅セーフティネットの構築に努めます。

### ① 民間賃貸住宅の活用

県内の低額所得者、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者は、着実に増加しており、これらの世帯が安心して暮らせるよう居住の安定確保を進めていく必要があります。そのため、民間賃貸住宅の質の向上を図るとともに空家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確保に努めます。また、住宅確保要配慮者の入居を拒まない民間賃貸住宅を確保するため、家賃債務保証制度の活用など民間賃貸住宅のオーナーや住宅管理会社の不安の解消に向けた取組みに努めます。

#### ◆ 民間賃貸住宅等の実態把握

- ・ 地域の空家の実態把握のための現況調査への支援
- ・ 民間賃貸住宅のオーナーに対する意識調査への支援

#### ◆ 民間賃貸住宅の活用に向けた支援

- ・ 「サービス付き高齢者向け住宅」の周知と活用
- ・ 国による「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の周知と活用
- ・ 高齢者住宅財団による「家賃債務保証制度」等の周知と活用
- ・ 高齢者等の入居を拒まない「あんしん賃貸住宅制度」の検討

### ② 関係団体との協働

住宅セーフティネット法では、住宅確保要配慮の民間賃貸住宅円滑な入居を進めるため、地方公共団体、宅地建物取引業者、居住支援団体等による居住支援協議会の組織化が示されており、本県においても、関係団体との協働により、民間賃貸住宅を活用したセーフティネットの構築に努めます。

#### ◆ 関係団体との連携強化

- ・ 居住支援協議会の設置による住宅確保要配慮者の入居支援方策の検討
- ・ 民間賃貸住宅を活用した障害者のグループホーム等の整備支援の検討
- ・ 東北地区中古住宅流通促進協議会との連携による適切な情報提供

#### ◆ 関係団体との協働による居住支援

- ・ 見守りサービス等安心居住の仕組みの検討
- ・ 民間事業者、居住支援団体等との連携によるあんしん賃貸住宅などの安心して住み続けられる住まいの確保方策の検討

表 4-11 住宅セーフティネット法による居住支援協議会

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  
 (居住支援協議会等)  
 第十条 地方公共団体、宅地建物取引業者、賃貸住宅を管理する事業を行う者、住宅確保要配慮者に対し居住に係る支援を行う団体その他住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に資する活動を行う者は、住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供等の支援その他の住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関し必要な措置について協議するため、居住支援協議会を組織することができる。

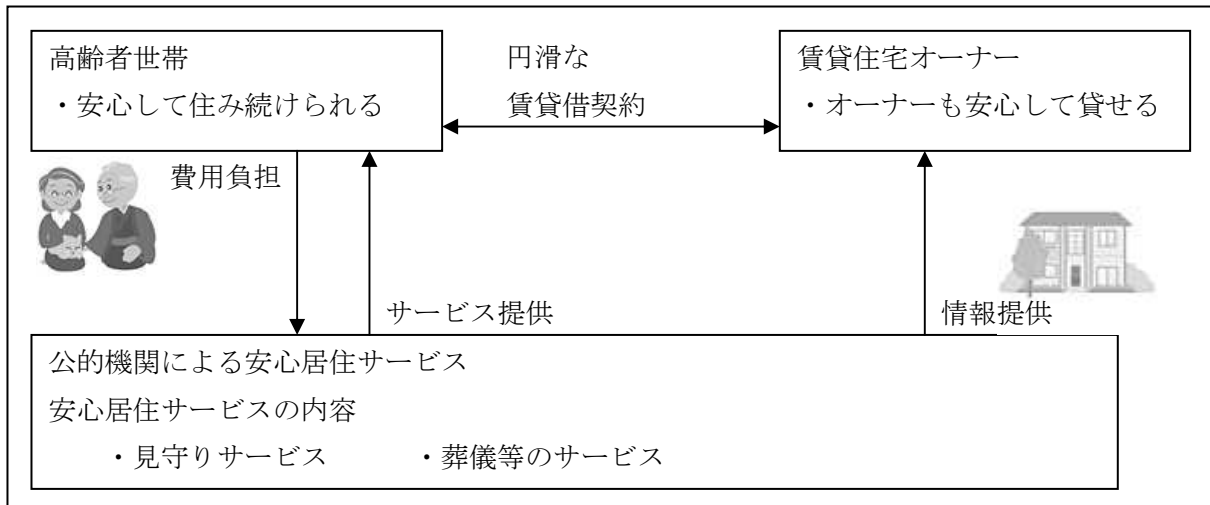


図 4-7 見守りサービス等安心居住の仕組みのイメージ

成果指標 基本方針5 住宅セーフティネットの構築

- 災害公営住宅の整備戸数  
【平成 23 年 : 0 戸 → 平成 27 年 : 15,000 戸】
- 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合  
【平成 24 年 : 1.3% → 平成 32 年 : 3%】  
※高齢者向け住宅 :  
有料老人ホーム、軽費老人ホーム、養護老人ホーム、シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅
- 最低居住面積水準未達率  
【平成 20 年 : 3.9% → 早期解消】

## 5 計画期間における公営住宅の供給の目標量

東日本大震災からの復興において住宅ストックの絶対的な不足等により、公営住宅が果たすべき住宅セーフティネットの役割はこれまで以上に重要となっています。

このような状況下において、既存の公営住宅はできる限り延命化を図るとともに、災害公営住宅を新規に建設することにより、県民の住宅セーフティネットの構築を図ります。

以上により、災害公営住宅の新規建設や空家募集戸数などによる公営住宅の供給管理における目標戸数を次のとおりとします。

### 公営住宅の供給の目標量

平成23年度から平成27年度まで	21,000戸
平成23年度から平成32年度まで	31,000戸



## 6 計画の実現に向けて

### 6-1 実現体制の整備

#### (1) 各主体との連携・協力体制の整備

東日本大震災による絶対的な住宅不足の解消と恒久的な住まいを確保するために復興住宅の早期整備など各種住宅施策の展開にあたっては、県と市町村、関係機関、住宅関連事業者等による密接な連携・協力体制のもとに、以下の取組みを進めるものとします。

また、本計画で示した施策については、庁内の都市計画、福祉、防災、環境等の住生活に係わる部局との連携、協力を図り、進めるものとします。

##### ① みやぎ復興住宅整備推進会議

この会議は、東日本大震災からの復興を機に新たな時代を切り開く住宅・まちづくりを進めるため、関係機関、団体等が住宅・まちづくりに関する情報の交換、共有を図るとともに、県民等に対し先進的で魅力あるみやぎの住宅・まちづくりに関する情報発信を進めます。

##### ② 宮城県地域型復興住宅推進協議会

この協議会は、被災した県民の住宅再建を支援する目的で宮城県と建築士、工務店等の住宅生産者が連携し、立ち上げた組織です。県民の住まいの自力再建に向け、本組織の一層の拡充を図り、県民への周知と活用に努めます。

##### ③ 民間事業者と連携した居住支援

県は、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住宅セーフティネット法に基づきNPO、社会福祉法人等の居住支援団体、不動産事業者、金融機関等との連携による住宅セーフティネットの構築に努めます。

#### (2) 情報収集・提供機能の強化

本計画の推進には、市町村をはじめ、県民、住宅関連事業者等の参加と協力が不可欠です。特に被災地域の復興において、住民が主体となったまちづくりが必要となっています。

そのため、県は、県民や住宅関連事業者等が住まいづくりやまちづくりに積極的に関わることができるよう、情報収集・提供機能の強化に努めます。

## 6-2 住まい・まちづくりの協働

### (1) 県民に対する支援

県民の居住ニーズに応え、県民とともに住まい・まちづくりを進めるため、これまで整理してきた基本方針ごとの施策について、持家世帯、借家世帯別の再整理を通じて、県民に分かりやすい支援に努めます。

#### ◆ 県民に対する各種支援

	持家世帯に対する支援	借家世帯に対する支援
基本方針1 復興住宅の早期整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きめ細かな相談活動と情報提供の実施</li> <li>・被災者生活再建支援事業の周知と活用</li> <li>・既存債務処理（二重ローン対策）の周知と活用</li> <li>・住宅金融支援機構による災害復興住宅融資や利息の軽減の周知と活用</li> <li>・被災マンション法の見直し等の周知と活用</li> <li>・地域型復興住宅、みやぎ版住宅の周知と活用</li> <li>・太陽光発電システム補助活用</li> <li>・県産材を利用した住宅に対する補助</li> <li>・市町村独自の支援制度の周知と活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・きめ細かな相談活動と情報提供の実施</li> <li>・災害公営住宅の整備</li> <li>・公的賃貸住宅制度を活用した整備</li> </ul>
基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域型復興住宅、みやぎ版住宅の周知と活用</li> <li>・公的な助成制度等による自力再建への支援</li> <li>・新たな住まい・住まい方に関する情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域特性に配慮した災害公営住宅等の整備</li> <li>・新たな住まい・住まい方に関する情報提供</li> <li>・公的賃貸住宅の整備</li> <li>・空地、空家の利活用の検討</li> </ul>
基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・木造住宅耐震助成事業の活用</li> <li>・宅地の地震対策の推進についての支援</li> <li>・バリアフリー改修に関する各種支援情報の周知と活用</li> <li>・福祉施策と連携した住宅改修</li> <li>・住替え等についての情報提供や相談体制の整備</li> <li>・地域包括ケア体制の整備</li> <li>・見守り等地域の担い手との連携</li> <li>・市町村持家施策に関する情報提供</li> <li>・防犯性に配慮した住まい・まちづくり</li> <li>・シックハウスやアスベスト含有製品に関する情報提供</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉施策と連携した住宅改修</li> <li>・住替え等についての情報提供や相談体制の整備</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅の供給促進</li> <li>・多様な住まい、住まい方に関する情報提供</li> <li>・地域包括ケア体制の整備</li> <li>・見守り等地域の担い手との連携</li> <li>・公営住宅の入居募集・選考方法の見直し</li> <li>・民間住宅市場を活用した賃貸住宅の供給促進</li> <li>・防犯性に配慮した住まい・まちづくり</li> </ul>

	持家世帯に対する支援	借家世帯に対する支援
基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能表示制度の普及啓発</li> <li>・住宅性能保証制度や保険制度等の普及啓発</li> <li>・国の「既存住宅流通・リフォーム推進事業（既存住宅流通タイプ）の周知と活用</li> <li>・長期優良住宅等の普及啓発</li> <li>・住宅用太陽光発電施設整備への支援</li> <li>・「県産材利用エコ住宅普及促進事業」の周知と活用</li> <li>・「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」の周知と活用</li> <li>・リフォーム瑕疵保険制度の周知と活用</li> <li>・住宅支援金融機構のリフォーム支援制度の周知と活用</li> <li>・管理組合に対する適切な情報提供</li> <li>・住宅金融支援機構による災害復興住宅融資（マンション共用部分補修）の周知と活用</li> <li>・マンション修繕履歴システムの普及啓発</li> <li>・「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」の周知と活用</li> <li>・国の「既存住宅流通・リフォーム推進事業（大規模修繕タイプ）」の周知と活用</li> <li>・一般社団法人移住すみかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の周知と活用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅性能表示制度の普及啓発</li> <li>・「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」の周知と活用</li> <li>・市町村、関係団体との連携による多様な居住相談に対する支援</li> <li>・「現状回復トラブルとガイドライン」の周知</li> <li>・高齢者住宅財団による「家賃債務保証制度」の周知と活用</li> </ul>
基本方針5 住宅セーフティネットの構築		<ul style="list-style-type: none"> <li>・買取、借上げ等多様な供給方式による災害公営住宅の早期整備</li> <li>・収入超過者、高額所得者の住み替え促進</li> <li>・国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の周知と活用</li> <li>・高齢者住宅財団の「家賃債務保証制度」等の周知と活用</li> <li>・「あんしん賃貸住宅制度」の検討</li> <li>・居住支援協議会の設置による住宅確保要配慮者の入居支援方策の検討</li> <li>・民間賃貸住宅を活用した障害者のグループホーム等の整備支援の検討</li> <li>・見守りサービス等安心居住の仕組みの検討</li> </ul>

## (2) 市町村に対する支援

今般の東日本大震災は、本県に大きな住宅被害をもたらしましたが、その被害の程度は地域によって大きく異なっています。また、県内は、都市部から農山漁村部まで多様な地域から構成されており、そこで展開されている居住のあり様も異なっています。従って、地域の将来的な住まいの課題解決に向けた方向性も一様でないことから、地域特性を踏まえた適切な対応が必要になっています。

そのため、県は、市町村が積極的に主体的な取組みが可能となるよう、基本方針に沿った施策の再整理を通じて、市町村に対するわかりやすい各種支援に努めます。

### ◆ 宮城県住生活基本計画等住生活関連情報の提供

- ・ 宮城県住生活基本計画の周知
- ・ 市町村における住生活基本計画策定に向けた支援
- ・ 関係団体との連携による住生活に関する情報提供と相談体制の拡充

### ◆ 市町村に対する各種支援

	市町村に対する支援
基本方針1 復興住宅の早期整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村等による住宅相談事業への支援</li> <li>・ 地域福祉と連携したサポート体制による継続的な支援</li> <li>・ 市町村による災害公営住宅整備に対する各種支援</li> </ul>
基本方針2 持続可能な住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 被災地域の居住基盤整備に関する適切な情報提供</li> <li>・ 空家等適切な地域情報の提供</li> </ul>
基本方針3 安全・安心な住生活を支える住まい・まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防災集団移転、高台居住、被災市街地復興土地区画整理事業等の推進への支援</li> <li>・ 津波避難ビルの確保と周知についての支援</li> </ul>
基本方針4 多様な居住ニーズに応える住宅市場の整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村が行う分譲マンション実態調査への支援</li> <li>・ 市町村の空家の実態把握に対する情報提供等の支援</li> <li>・ 市町村、関係団体との連携による多様な居住相談に対する支援</li> <li>・ 市町村、関係団体と連携した賃貸住宅オーナーへの支援</li> </ul>
基本方針5 住宅セーフティネットの構築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市町村の災害公営住宅整備に対する支援</li> <li>・ 将来の地域動向を見据えた住宅需要の検討と検討結果の情報提供</li> <li>・ 災害公営住宅を含めた今後の公営住宅のあり方の検討</li> <li>・ 市町村の公営住宅長寿命化計画策定に対する支援</li> <li>・ 市町村、社会福祉協議会等の関係団体との連携による高齢者、母子世帯等に対する居住支援</li> <li>・ 地域の空家に実態把握のための現況調査への支援</li> <li>・ 居住支援協議会の設置による住宅確保要配慮者の入居支援方策の検討</li> </ul>

## 6-3 各主体の役割分担

### (1) 県の役割

県は、県内のすべての住宅に対して、広域的、長期的視点に立った住宅施策を総合的かつ計画的に推進する責務を担っています。こうしたことから、市町村、県民や住宅関連事業者その他の関係者の創意や活力を結集できるよう、必要な調整、誘導、支援を行い、一体的に住宅施策を推進します。

また、従来の枠組みを越えた新たな施策課題に的確に対応していくために、震災復興、都市計画、福祉、産業、環境等の関連行政分野との連携を強化するとともに、県民意見の把握と反映に努めながら計画の実現を図ります。

市町村に対しては、県と市町村及び市町村相互による住宅施策の一体的な推進のための連絡体制を整備し、その実施状況を的確に把握するとともに、市町村の施策が円滑かつ効果的に推進されるよう、技術的支援等を積極的に努めます。

なお、平成8年5月に公営住宅法が改正されたことにより、県営住宅と市町村営住宅の収入基準による入居者受け入れについての役割分担はなくなり、ともに地域社会に対するセーフティネットとしての役割が一層期待されるようになっていきます。一方、中山間地域等では人口減少歯止め、定住の促進等が大きな課題となっているなど、公的な住宅供給には地域の状況の変化に適時に対応していくことも求められています。

そのため、公営住宅は、地域で直面する福祉施策やまちづくり施策上の課題解決に役立てるよう、機能的に供給管理されることが望ましいと考えられることから、市町村が地域のニーズにより主体的に供給管理することとし、県は広域的なニーズに対応するとともに既存の県営住宅の有効活用を努めることとします。

宮城県住宅供給公社、一般財団法人の関係機関に対しては、住宅施策の一層の推進に向けて活用と連携を進めます。

住宅関連事業者に対しては、住宅市場が円滑にかつ適正に機能するように情報提供等を通じた健全な育成を図ります。

県民に対しては、住宅についての的確な情報の提供や教育の実施に向け、情報内容の充実や教育内容を検討し、生活に身近な市町村、宮城県住宅供給公社や一般財団法人宮城県建築住宅センターでの相談体制の充実を図ります。

住まいづくり・まちづくりの主体として期待されるNPOに対しては、みやぎNPOプラザ等を通じて事業の推進を支援するとともに住まいづくり・まちづくりへの積極的な参画を支援します。

### (2) 市町村の役割

市町村は、地域住民の住宅ニーズを的確に把握するとともに、住民の参加によるまちづくりや住宅整備に向けて、自ら公営住宅の供給主体となるとともに、地域の震災復興、都市計画、まち

づくり、福祉の推進主体として総合的かつ地域に根ざした住宅施策をさまざまな面から推進していくことが望まれています。

このため、市町村においても住生活基本計画等の策定を進め、地域に密着した施策の実現体制の整備を図っていくことが望まれます。

市町村営住宅の供給に当たっては、住民の住生活の向上に配慮し、被災者や住宅に困窮する低所得者等に対する公営住宅の供給、高齢者等住宅弱者の居住に望まれる改善などを行うことや、公的な賃貸住宅では、高齢者入居への配慮や福祉サービスと連携した地域居住支援等の取組みが期待されます。

### **(3) 宮城県住宅供給公社の役割**

宮城県住宅供給公社は、本県における住宅行政の一翼を担い、多数の住宅団地を開発し、県民に低廉で良質な住宅や、住みよいまちづくりに寄与する居住環境の良好な宅地の供給をしてきました。今後は、震災後の絶対的な住宅不足を解消するため、既開発済みの分譲地の分譲促進に努めるとともに、公的賃貸住宅の情報窓口として県民の住生活の安定確保に資するとともに、公営住宅の管理、市町村に対する支援等が期待されています。

また、今後は、被災市町が整備する災害公営住宅の管理において、家賃の徴収、維持管理、高齢者への対応などについて、これまで培った経験やノウハウを活かした様々な支援が可能であることから、管理面から見た設計のあり方などの助言や被災市町の意向を踏まえ、災害公営住宅の管理を積極的に受諾するなどの支援が期待されます。

### **(4) 一般財団法人宮城県建築住宅センターの役割**

一般財団法人宮城県建築住宅センターは、建築物等確認検査業務をセンター事業の中心に据えて、住宅における耐震性能向上や住宅性能保証制度を推進するとともに、住宅の品質確保の促進等に関する法律に係る業務など安全・安心の住宅・住環境づくりに向けた業務内容の充実が期待されます。

住宅に関する情報の提供については、消費者向け住宅サポートシステムによる住宅建築時の基礎的な情報の提供、住宅関連事業者向けには各種講習会やセミナーの開催等の実施、さらに高度化・多様化する県民の住宅ニーズに対応できるよう、これまで蓄積してきたノウハウを生かしながら、県民に対する情報発信が期待されます。

### **(5) 住宅関連事業者の役割**

市場における住宅供給は、そのほとんどが住宅関連事業者により行われていることから、本県の目指す住宅施策を推進するに当たっては、住宅関連事業者が社会的責務として良質な住宅ストックの形成を図る実施主体としての自覚を持ち、積極的な役割を担うことが期待されています。

具体的には、良質な住宅ストック形成や安心のまちづくりに向けて、住宅の品質確保の促進

等に関する法律や長期優良住宅の普及の促進に関する法律等に基づき、品質や性能の保証された住宅整備を行っていくとともに、今後、増加が見込まれるマンショントラブルに対応するため、その維持管理において、マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、管理組合等が果たす役割を適正に実施し、居住者とのトラブル等が発生しないよう取り組んでいくことなどが求められています。

## **(6) 県民の役割**

住宅は、県民自らのライフスタイル、ライフステージに基づいて選択されるものであると同時に、地域のまちなみを形成する主体です。

県民は、自己の住宅は自己の生活に適した機能を持つと同時に、地域社会の貴重な財産であることを理解し、自己の住生活を安全・安心で充実したものにすると同時にそれが多世代に渡って継承されるように努めることが期待されています。

このためには、住宅に対する賢い消費者として正しい知識を養うよう努力することが求められています。また、良好な居住環境づくりには、県民の積極的な参画と継続的な取組が必要とされることから、個人だけでなく、住民同士やNPO等の組織的な参画が望まれています。

特に、NPOについては、住まいづくり・まちづくりに関するノウハウの提供や、住民の合意形成を進める際に大きな役割が期待され、県民に信頼される組織を構成して取り組んでいくことが求められます。

# 資 料



## 資料1 用語集

### あ

#### アスベスト

石綿ともいわれる天然に存在する繊維状の鉱物。現在は「石綿による健康被害の救済に関する法律」や「建築基準法」により使用が禁止されているが、かつては建材等広範な分野で使われていた。アスベストを吸い込むと肺がんや中皮腫等の健康被害を引き起こすおそれがある。また、建物の解体時の処置が十分でないと、大気中にアスベストが飛散する危険性もある

#### 一般世帯

統計用語で、住居と家計を共にしている人の集まり、一戸を構えて住んでいる単身者等の世帯

#### 応急仮設住宅

「災害救助法」に基づき、大規模災害によって住家が全壊（焼）流出し、居住する住家が得られない世帯のために応急的に供給する仮設住宅のこと

### か

#### 旧耐震基準

昭和 56 (1981) 年 6 月 1 日改正施行の「建築基準法」による耐震基準（いわゆる新耐震基準）以前の設計基準のこと

#### 狭あい道路（狭隘道路）

幅員 4 メートル未満の道路のこと

#### 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

#### グループリビング

高齢者のみの世帯などが、気の合った仲間と助け合いながら共同生活をする賃貸住宅のこと

#### 県産材

合法的な手続きを経て伐採された宮城県内産の丸太を加工した木材及び合板

#### 公的賃貸住宅

地方公共団体、都市再生機構および地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、ならびに旧特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等、国および地方公共団体がその整備費用の一部を負担して供給される賃貸住宅

#### 個人版私的整理ガイドライン

東日本大震災の影響により、震災前の借入れの返済が困難となった被災者が、一定の要件の下、債務の免除を受けられるもの

#### コレクティブハウジング

集合住宅の形態の一つで、独立した居住スペースの他に、居間や台所などを共同で使用できるスペースを備えたもの。住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援を期待できるものもある

### さ

#### サービス付き高齢者向け住宅

バリアフリー構造等を有し、介護・医療等と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅のこと。「高齢者の居住の安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正により平成 23 年 10 月に施行

## 災害公営住宅

大規模災害により住まいを失った方向けに整備された公営住宅。ここでは、特に東日本大震災の被災者向けに設けた公営住宅。

## 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

## 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

## シックハウス症候群

住宅内に放出された化学物質の影響により起きる、頭痛、吐き気、目の痛み等さまざまな健康被害のこと。和製英語

## 住宅ストック

現在建っている既存の住宅のこと

## 住宅性能表示

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づき、設計図書を元に性能を評価する設計住宅性能評価とその設計住宅性能評価に表示された性能が建設された住宅で発揮されているかを現場で検査する建設住宅性能評価により、住宅の性能を表示すること

## 住宅性能保証制度

保証期間内に瑕疵が発生したときには、保証書を発行した登録業者が無償で修理を行うもの

## 住宅セーフティネット

高齢者や障害者等誰もが安心かつ快適な自

立居住ができるようにするための政策的な支援

## シルバーハウジング

「公営住宅法」に基づく高齢者専用の公営住宅。住宅施策と福祉施策との連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公共賃貸住宅の供給と生活援助員による日常生活支援サービスの提供とを併せて行う高齢者世帯向けの住宅。和製英語

## 小規模特別養護老人ホーム

小規模介護老人福祉施設 ・ 介護保険制度において、入所定員が 30 人未満の小規模な特別養護老人ホームのこと

## た

## 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

高齢者のニーズに応じ、①住宅が提供されることを基本とした上で、高齢者の生活上の安全・安心・健康を確保するために、②独居や夫婦二人暮らしの高齢者世帯、或いは認知症の方がいる世帯に対する緊急通報システム、見回り、配食等の介護保険の給付対象でないサービス（生活支援）、③介護保険サービス、④介護予防サービス、⑤在宅の生活の質を確保する上で必要不可欠な医療保険サービスの5つを一体化して提供していくという考え方

## 長期優良住宅

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のこと

## 津波避難ビル

津波浸水予想地域内において、地域住民等が一時もしくは緊急避難・退避する施設のこと

## な

### 二地域居住

都市住民が、本人や家族のニーズ等に応じて、多様なライフスタイルを実現するための手段の一つとして、農山漁村等の同一地域において、中長期、定期的・反復的に滞在すること等により、当該地域社会と一定の関係を持ちつつ、都市の住居に加えた生活拠点を持つこと

### 認知症高齢者グループホーム

認知症高齢者がその人らしく尊厳を保ちながら、家庭的な雰囲気の中、日常生活を営む場であり、介護保険法では、「指定認知症対応型共同生活介護」として、地域密着型サービスに位置づけられている介護サービス

## は

### 被災者生活再建支援事業

被災者生活再建支援法に基づき、自然災害により居住する住宅が全壊するなど生活基盤に著しい被害を受けた世帯（「被災世帯」）に被災者生活再建支援金（「支援金」）を支給し、生活の再建を支援するもの

## ま

### マイホーム借り上げ制度

50歳以上の方の自宅（マイホーム）を最長で終身にわたって借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもので、一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が行っている

### みやぎ版住宅

県内の地元工務店と共に、地元の木材を使って作り上げていく住宅のこと、またそれを支える仕組みのこと

## や

### 家賃債務保証制度

高齢者・障害者の入居を受け入れることとしている賃貸住宅について滞納家賃の債務保証を高齢者住宅財団が実施し、大家の不安を解消する制度

### 誘導居住面積水準

「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、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準

### 優良みやぎ材

県内の木材生産・加工・流通事業者で組織する「みやぎ材流通センター」が品質などを認証した木材や合板

### ユニバーサルデザイン

障害の有無、年齢、性別、人種等に関わらず多様な人びとが利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方

## A-Z

### U J I ターン

U ターンとは地方で生まれ育った人が都心で就職した後に、再び故郷に戻って働くこと。J ターンとは、地方で生まれ育った人が都心で働き、その後故郷とは違う別の地方に移住して働くこと。I ターンとは生まれ育った故郷以外の地域に就職すること

## 資料2 住宅性能水準

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請に応える機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は以下のとおりとする。

### 1 基本的機能

#### (1) 居住室の構成等

- ① 各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部における共同住宅等において都市における利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。
- ② 専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所及び浴室を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。
- ③ 世帯構成に対応した適正な規模の収納スペースを確保する。

#### (2) 共同住宅における共同施設

- ① 中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。
- ② バルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。
- ③ 集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。
- ④ 自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

### 2 居住性能

#### (1) 耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等に至らないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

#### (2) 防火性

火災に対して安全であるように延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

#### (3) 防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

#### (4) 耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

#### (5) 維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改

築、改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

(6) 断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の室温差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

(7) 室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

(8) 採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

(9) 遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障とならないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

(10) 高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等について、段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

(11) その他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさ等について、適正な水準を確保する。

### 3 外部性能

(1) 環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用などエネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

(2) 外観等

外壁、屋根、門扉等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

## 資料3 居住環境水準

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、以下のとおりとする。

### 1 居住環境水準の項目

#### (1) 安全・安心

##### ① 地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

##### ② 自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

##### ③ 日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

##### ④ 環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等による居住環境の阻害がないこと。

#### (2) 美しさ・豊かさ

##### ① 緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

##### ② 市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

#### (3) 持続性

##### ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

##### ② 環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

#### (4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ

##### ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ

高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

##### ② ユニバーサルデザイン

高齢者、障がい者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

## 2 居住環境水準の指標

居住環境水準の指標は、地方公共団体において住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の方向性を示す基本的な計画を策定する際に、居住環境水準の項目について当該計画における目標として定めるための具体的な尺度となるものであり、居住環境水準の項目ごとに、次のとおり例示する。なお、地方公共団体は、地域の実情を踏まえ独自の指標を定めることができる。

項 目	指 標
(1) 安全・安心 ① 地震・大規模な火災に対する安全性  ② 自然災害に対する安全性  ③ 日常生活の安全性 ④ 環境阻害の防止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地震時等に著しく危険な密集市街地の面積</li> <li>・地震時に滑動崩落による重大な被害の可能性のある大規模盛土造成地が存在する地方公共団体のうち、宅地ハザードマップを作成・公表し、住民に対して情報提供を実施した地方公共団体の割合</li> <li>・土砂災害から保全される人口（急傾斜事業を含む）</li> <li>・洪水による氾濫から守られる区域の割合</li> <li>・中枢・拠点機能をもつ地域で床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>・近年発生した床上浸水の被害戸数のうち未だ床上浸水の恐れがある戸数</li> <li>・津波・高潮による災害から一定の水準の安全性が確保されていない地域の面積</li> <li>・地区内人口当たりの年間犯罪発生件数</li> <li>・大気汚染に関する環境基準の達成状況</li> <li>・悪臭に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> <li>・騒音に関する環境基準の達成状況</li> <li>・振動に関する規制基準等に適合しない事業場等の数</li> </ul>
(2) 美しさ・豊かさ ① 緑  ② 市街地の空間のゆとり・景観	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積に対する緑に覆われた面積の比率【緑被率】</li> <li>・狭小宅地率</li> <li>・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率</li> </ul>
(3) 持続性 ① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性  ② 環境負荷への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家率</li> <li>・地区全体の人口に対する街なか区域（地域の実情に応じて設定した中心市街地を含む区域）内の人口比率【街なか居住比率】</li> <li>・通勤・通学における公共交通機関等利用率</li> </ul>
(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ ① 高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通不便地域内の住宅の戸数又は面積の割合</li> <li>・高齢者の在宅介護を支援するサービス等福祉サービスの実施</li> </ul>

しやすさ  ② ユニバーサルデザイン	体制の整備率  ・ 高齢者、障がい者をはじめとする多様な者が日常生活又は社会生活において利用する施設相互間の生活関連経路を構成する道路におけるユニバーサルデザイン化の実施率
--------------------------	--



## 資料4 居住面積水準

### 誘導居住面積水準

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、資料2の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 一般型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 5.5㎡
  - ② 2人以上の世帯  $2.5\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 2.5\text{㎡}$
- (2) 都市居住型誘導居住面積水準
  - ① 単身者 4.0㎡
  - ② 2人以上の世帯  $2.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.5\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

### 最低居住面積水準

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、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の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、資料2の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、以下のとおりとする。

- (1) 単身者 2.5㎡
- (2) 2人以上の世帯  $1.0\text{㎡} \times \text{世帯人数} + 1.0\text{㎡}$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- ① 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- ② 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合