

# 宮城県住生活基本計画

あたたかな住まいに、<sup>わたし</sup>自分らしく住もう。

～生まれてよかった・暮らしてよかった・ずっと住みたい宮城の実現～

平成 29 年 3 月

宮 城 県



## 目次

第1章	計画の目的と位置づけ等	1
1-1	計画の目的と計画改定の背景	1
1-2	計画の位置づけ	2
1-3	計画の期間	2
1-4	計画の構成	3
第2章	住生活の現状と課題	4
2-1	住生活を取り巻く社会環境の変化	4
(1)	東日本大震災への対応	4
(2)	人口減少・少子高齢化の進行	11
(3)	空き家対策と住宅の質の向上	16
(4)	国の住宅政策	20
2-2	宮城県の住生活の状況	23
(1)	住宅ストック	23
(2)	居住世帯	28
(3)	住宅性能	32
(4)	住宅市場	34
(5)	住意識	38
(6)	公的賃貸住宅	41
(7)	住宅確保要配慮者	45
2-3	広域圏別の住生活の状況	53
2-4	住生活における課題	56
(1)	東日本大震災からの住まいの復興の推進	56
(2)	住宅の確保に特に配慮を要する方の居住の安定の確保	56
(3)	増加する住宅ストックへの対応と住宅産業の活性化	56
(4)	地域に定住し生活するための住環境の整備	56
第3章	目標と基本方針	57
3-1	目標	57
3-2	基本方針	58

基本方針 1 住まいの復興の早期達成.....	58
基本方針 2 住宅セーフティネットの構築.....	58
基本方針 3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化.....	58
基本方針 4 持続可能な住まい・まちづくり.....	58
<b>第 4 章 推進する施策.....</b>	<b>59</b>
<b>4-1 基本方針 1 住まいの復興の早期達成.....</b>	<b>59</b>
施策 1 災害公営住宅等の供給.....	59
施策 2 自力再建の支援.....	61
施策 3 被災地域における居住の再生.....	62
<b>4-2 基本方針 2 住宅セーフティネットの構築.....</b>	<b>64</b>
施策 1 公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保.....	64
施策 2 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住宅の確保.....	65
<b>4-3 基本方針 3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化.....</b>	<b>68</b>
施策 1 良質で寿命の長い住まいづくり.....	68
施策 2 既存住宅の質の維持向上と活用促進.....	70
施策 3 地域住宅産業の活性化.....	72
<b>4-4 基本方針 4 持続可能な住まい・まちづくり.....</b>	<b>74</b>
施策 1 地域定住に資する住まい・まちづくり.....	74
施策 2 安心して住み続けられる住まい・まちづくり.....	75
<b>4-5 成果指標一覧.....</b>	<b>80</b>
<b>第 5 章 計画の実現に向けて.....</b>	<b>81</b>
<b>5-1 各主体の役割分担.....</b>	<b>81</b>
(1) 県の役割.....	81
(2) 市町村の役割.....	81
(3) 公的団体の役割.....	81
(4) 民間事業者の役割.....	82
(5) 各種団体等の役割.....	82
<b>5-2 計画の推進体制.....</b>	<b>83</b>
(1) 各主体との連携・推進体制.....	83

資料1	用語集 .....	84
資料2	住宅性能水準.....	89
1	基本的機能 .....	89
2	居住性能 .....	89
3	外部性能 .....	90
資料3	居住環境水準.....	91
1	居住環境水準の項目 .....	91
2	居住環境水準の指標.....	92
資料4	居住面積水準.....	94



# 第1章 計画の目的と位置づけ等

## 1-1 計画の目的と計画改定の背景

宮城県住生活基本計画(以下「県計画」という。)は、住生活基本法(平成18年法律第61号)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ことを目的として、住宅施策の目標、目標を達成するための施策の基本的な方針及び施策を総合的かつ計画的に進めるために必要な事項について定めた計画であり、平成19年3月に策定しました。

県計画は、「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の効果に対する評価を基にして、おおむね5年ごとに見直すこととしており、前回は平成23年3月に発生した東日本大震災で受けた甚大な住宅被害に対して的確な対応が求められていたことなどから、平成25年3月に改定しました。

今回は、平成28年3月に「住生活基本計画(全国計画)」が見直されたことから、少子高齢化、人口減少及び空き家等の増加への懸念などの社会情勢の変化を踏まえ、今回、県計画の見直しを行ったものです。

## 1-2 計画の位置づけ

県計画は、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、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。

さらに、本県の「宮城の将来ビジョン」（平成19年3月策定）、「宮城県震災復興計画」（平成23年10月策定）及び「宮城県地方創生総合戦略」（平成27年10月策定）の個別計画として、また、「宮城県復興住宅計画」等の上位計画として位置づけられています。

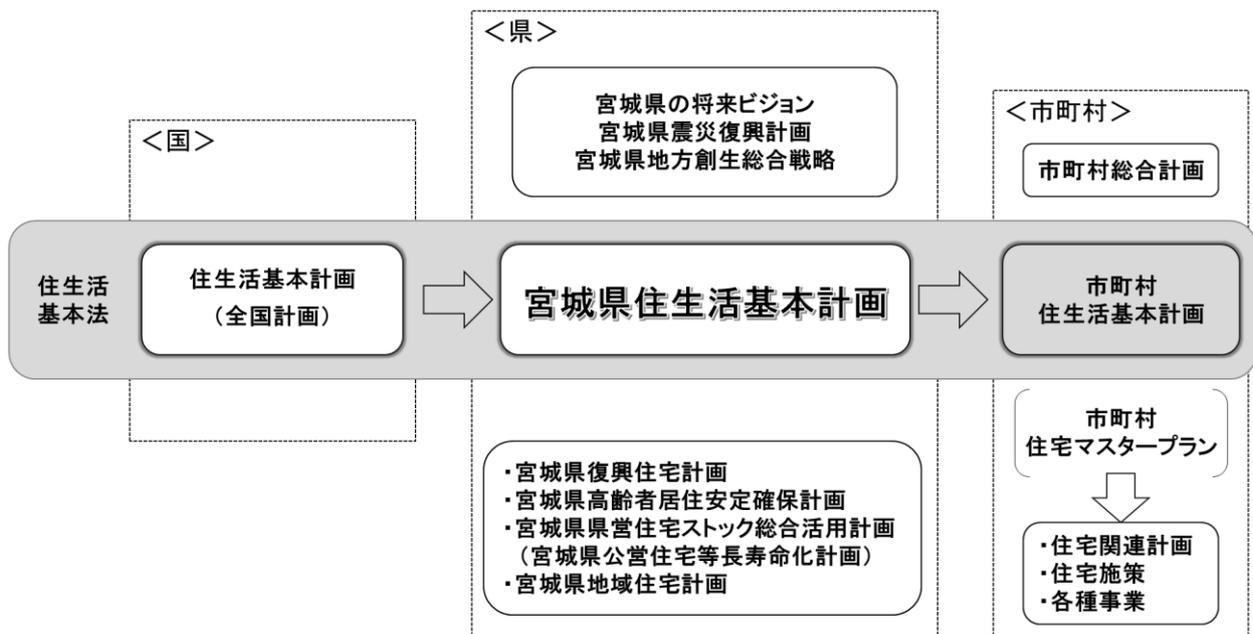


図1-1 宮城県住生活基本計画の位置づけ

## 1-3 計画の期間

計画期間は、平成28年度から平成37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年後に見直しを行います。

# 1-4 計画の構成

県計画の構成は次のとおりです。

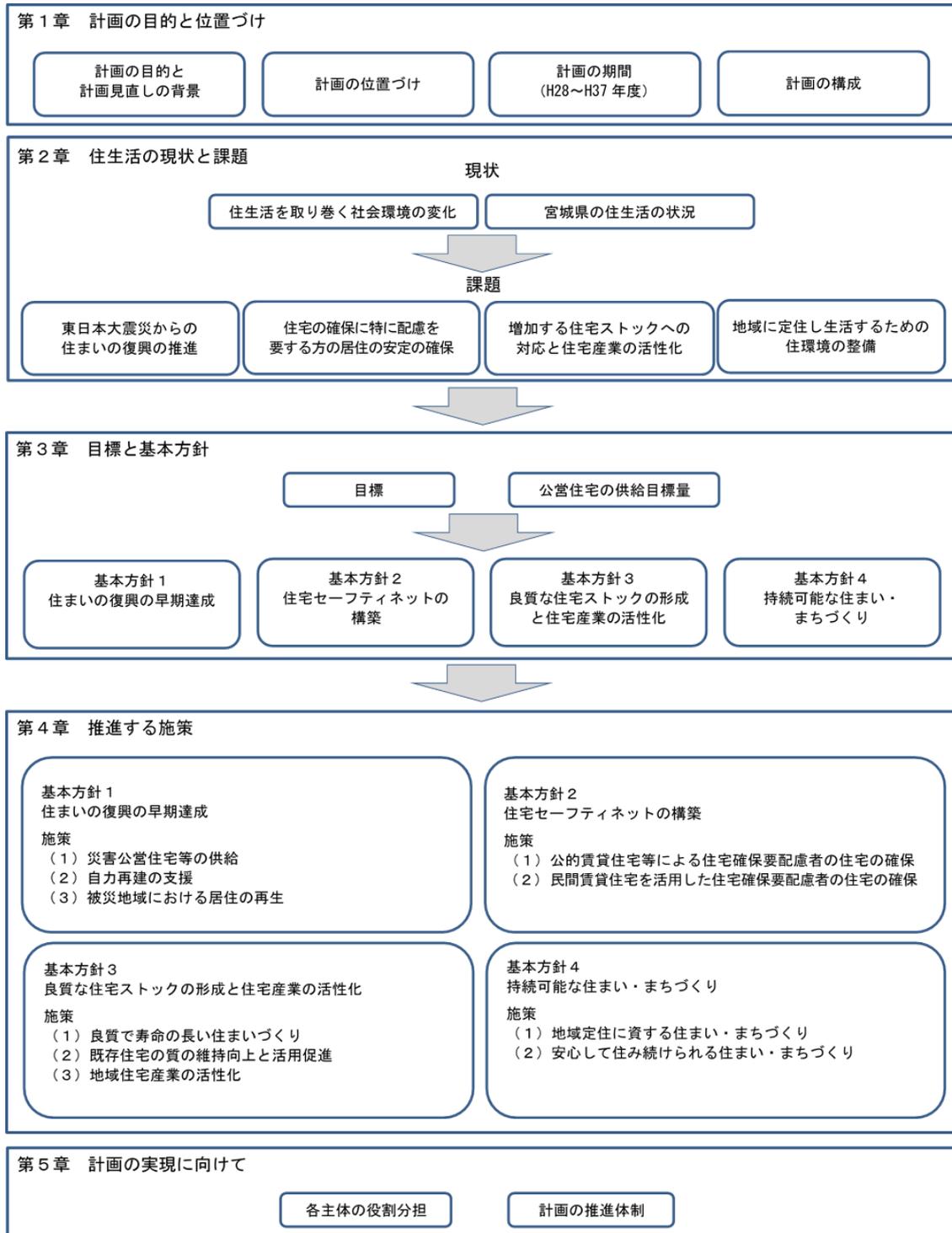


図 1-2 宮城県住生活基本計画の構成

## 第2章 住生活の現状と課題

### 2-1 住生活を取り巻く社会環境の変化

#### (1) 東日本大震災への対応

##### イ 住宅被害の状況

平成23年3月11日に宮城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、大きな揺れとそのあとに続いた津波により、沿岸部を中心に、宮城県内で死者10,554名、行方不明者1,234名(平成28年12月31日時点)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、宮城県の浸水面積がその6割に相当する327km<sup>2</sup>に上り、宮城県は極めて大きな被害を受けています(図2-1)。

住宅は、平成20年の宮城県の住宅602,900棟の39.5%に当たる238,129棟が全半壊(全壊(床上浸水を含む。)83,000棟、半壊(床上浸水を含む。))155,129棟(平成28年12月31日時点)となる被害を受けました(図2-2)。

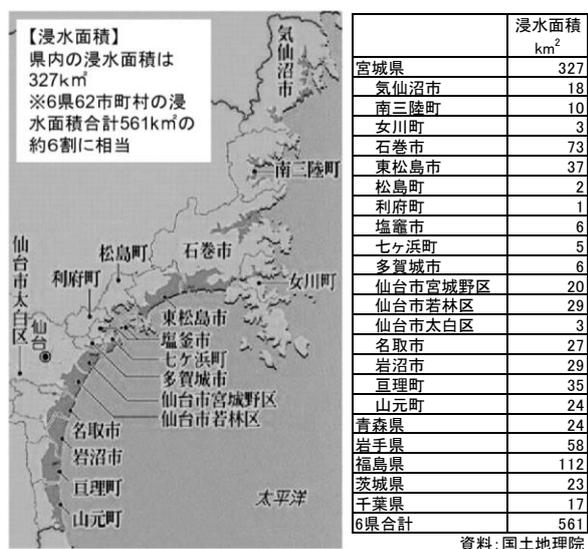


図2-1 東日本大震災による浸水状況(宮城県)

資料：宮城県、国土地理院

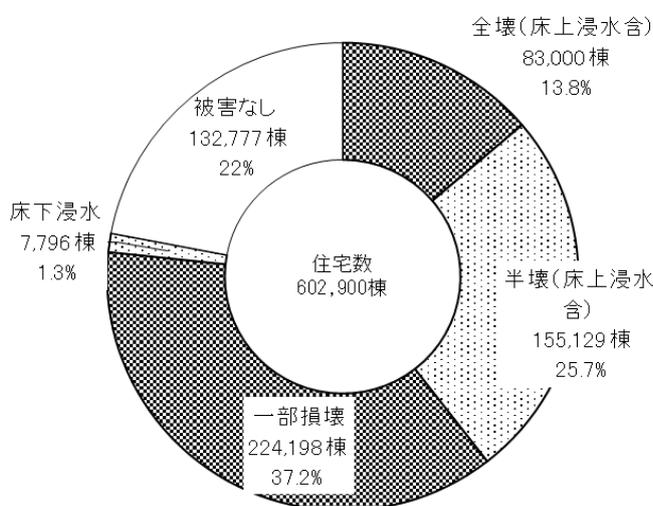


図2-2 東日本大震災による住宅被害の状況(宮城県)

資料：宮城県(平成28年12月31日時点)

(住宅被害は継続調査中)

住宅数は平成20年住宅・土地統計調査

広域圏別にみると、全半壊の被害を受けた住宅棟数は、仙台都市圏、石巻圏、気仙沼・本吉圏の順に多く、全壊率(平成20年の住宅棟数に対して全壊棟数が占める割合)はそれぞれ12.3%、42.4%、39.7%、全半壊率(平成20年の住宅棟数に対して全半壊棟数が占める割合)はそれぞれ49.5%、70.6%、49.1%となっています(図2-3)。

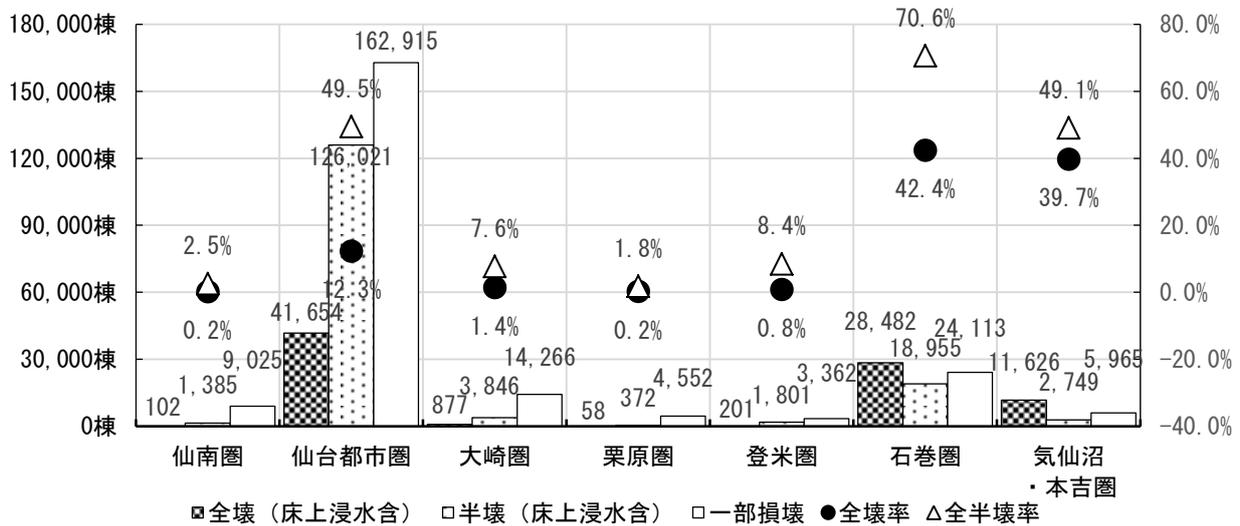


図 2-3 東日本大震災による住宅被害の状況(宮城県)

資料：全壊率と全半壊率算出の母数となる住宅棟数は平成20年住宅・土地統計調査、それ以外は宮城県(平成28年12月31日時点)(住宅被害は継続調査中)



広域圏	該当市町村
仙南圏 (2市7町)	白石市, 角田市, 蔵王町, 七ヶ宿町, 大河原町, 村田町, 柴田町, 川崎町, 丸森町
仙台都市圏 (6市7町1村)	仙台市, 塩竈市, 名取市, 多賀城市, 岩沼市, 富谷市, 亘理町, 山元町, 松島町, 七ヶ浜町, 利府町, 大和町, 大郷町, 大衡村
大崎圏 (1市4町)	大崎市, 色麻町, 加美町, 涌谷町, 美里町
栗原圏 (1市)	栗原市
登米圏 (1市)	登米市
石巻圏 (2市1町)	石巻市, 東松島市, 女川町
気仙沼・本吉圏 (1市1町)	気仙沼市, 南三陸町

図 2-4 広域圏区分

## ロ 各種計画に基づく取り組み

本県では、震災後 10 年間に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、震災からの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、土木・建築行政分野の計画として「宮城県社会資本再生・復興計画」（平成 23 年 10 月策定）等の各計画が策定されています。

「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に向けた取組等をまとめたものです。

宮城県復興住宅計画(平成 23 年 12 月策定, 平成 26 年 10 月最終改定)																											
「宮城県震災復興計画」及び、土木・建築分野別計画の「社会資本再生・復興計画」を踏まえ、住宅分野における取組等をまとめたものです。(計画期間 平成 23 年度から 32 年度)																											
<p>■基本理念 再生と持続 ～人・住まい・地域～ 「人命を守る」ことを最優先に、被災者の生活や地域を再生、再構築し、市町村のまちづくり計画と連動し、安全性が確保され、安心して暮らせる環境と持続性をもった魅力ある住まいづくりを推進します。</p>																											
<p>■基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・いのちを守る安全安心な住まい</li> <li>・暮らしを支える住まいづくり</li> <li>・地域社会と連携した住宅供給</li> </ul>	<p>■基本方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全・安心な住まい</li> <li>・住民が中心となるまちづくり, 住まいづくり</li> <li>・官民の連携と地域産業振興</li> <li>・新たな住まい方と多様な住まい方</li> <li>・新しい技術の導入</li> </ul>																										
<p>■復興住宅に対する施策・取り組み</p>																											
<p>○恒久的な住宅への移行の支援</p> <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>・地域福祉と連携したサポート体制の整備</li> </ul>	<p>○自力再建への支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公的な助成制度による再建支援</li> <li>・地域振興や福祉と連動した普及促進</li> </ul>																										
<p>○公的住宅の供給促進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害公営住宅の整備</li> <li>・公的賃貸住宅の制度を活用した整備</li> </ul>																											
<p>■災害公営住宅の整備</p> <p>計画戸数</p> <p>整備期間 平成 23 年度から 29 年度までの 7 年間</p> <p>整備戸数 15,561 戸</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">年次計画(年度別完成戸数)</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>H23</th> <th>H24</th> <th>H25</th> <th>H26</th> <th>H27</th> <th>H28</th> <th>H29</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>戸数</td> <td>-</td> <td>50</td> <td>1,301</td> <td>5,324</td> <td>4,880</td> <td>2,741</td> <td>1,265</td> </tr> <tr> <td>累計</td> <td>-</td> <td>50</td> <td>1,351</td> <td>6,675</td> <td>11,555</td> <td>14,296</td> <td>15,561</td> </tr> </tbody> </table> <p>※年次計画は、面整備等の進捗に合わせ、変更の可能性があります。</p>		年次計画(年度別完成戸数)		年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	戸数	-	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265	累計	-	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561
年次計画(年度別完成戸数)																											
年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29																				
戸数	-	50	1,301	5,324	4,880	2,741	1,265																				
累計	-	50	1,351	6,675	11,555	14,296	15,561																				
<p>※年次計画と整備戸数はその後変更され、平成 30 年度までに 15,993 戸を整備する予定。(平成 28 年 12 月末時点)</p>																											

## ハ 応急仮設住宅の整備状況

平成 28 年 12 月末時点で、23,991 人が応急仮設住宅に入居しています(図 2-5)。

応急仮設住宅(プレハブ住宅)は、これまでに合計 406 団地 22,095 戸が整備され、入居世帯は平成 24 年をピークとして減少しています。平成 28 年 12 月 31 日時点で、13,762 人が入居しており、入居率(供与戸数(17,015 戸)に対する入居戸数(6,586 戸)の割合)は 38.7%となっています(図 2-6)。

広域圏別にみると、平成 28 年 12 月 31 日時点で、民間賃貸借上住宅も含めた応急仮設住宅(プレハブ住宅と民間賃貸借上住宅)の入居者数は、12,443 人の石巻圏、5,704 人の気仙沼・本吉圏、4,636 人の仙台都市圏の順に多くなっています(図 2-7)。

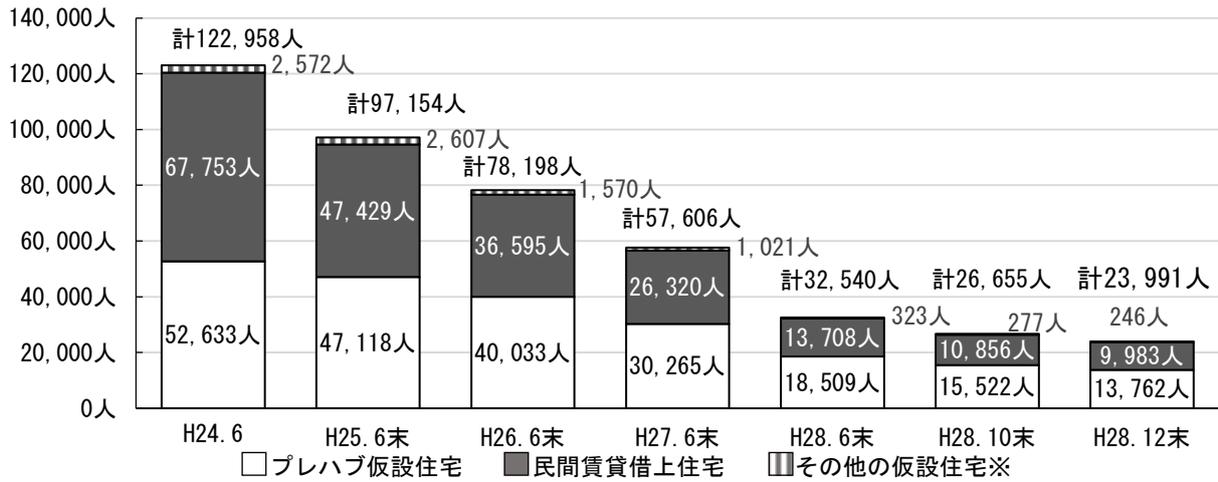


図 2-5 応急仮設住宅の入居状況の推移(宮城県)

※公営住宅、公務員宿舎、UR賃貸住宅等を含む

資料：宮城県

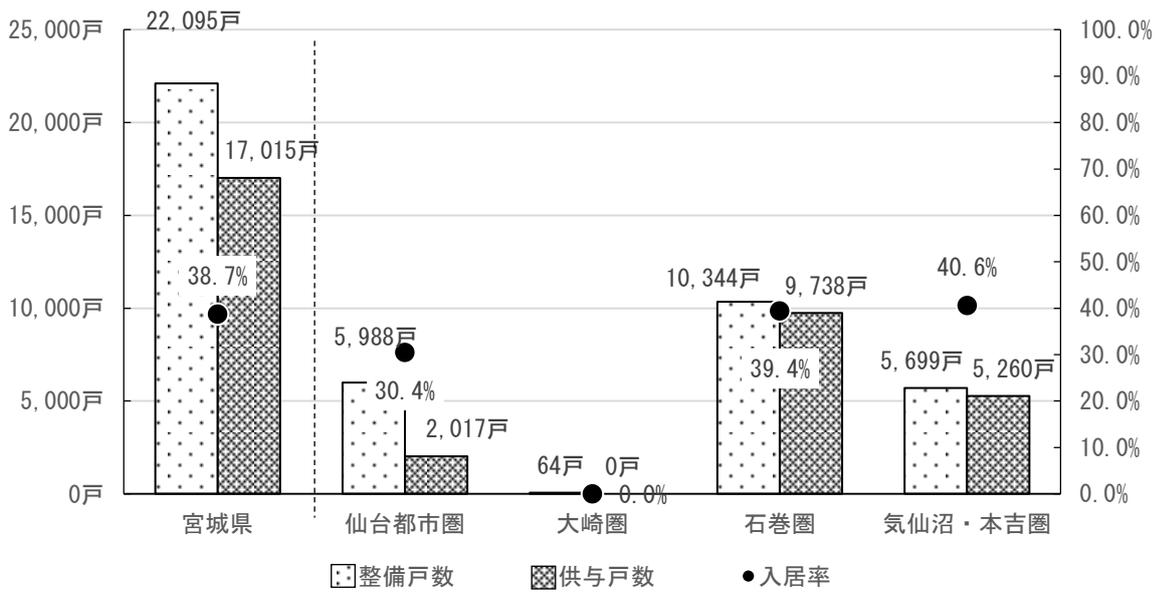


図 2-6 広域圏別応急仮設住宅(プレハブ住宅)の状況(宮城県)

資料：宮城県(平成 28 年 12 月 31 日時点)

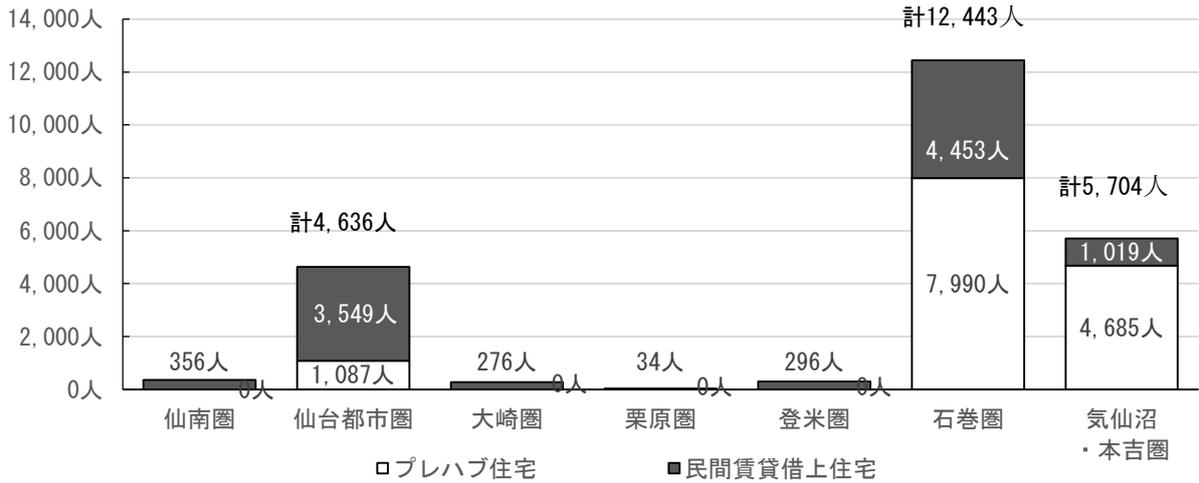


図 2-7 広域圏別応急仮設宅(プレハブ住宅+民間賃貸借上住宅)入居者数(宮城県)

資料：宮城県(平成 28 年 12 月 31 日時点)

## 二 災害公営住宅の整備状況

災害公営住宅については、平成 28 年 12 月 31 日時点で、15,993 戸の整備が計画されていますが、このうち、95.7%に当たる 15,311 戸が事業着手、93.0%に当たる 14,873 戸が工事着手、80.1%に当たる 12,804 戸が工事完了となっています(図 2-8)。

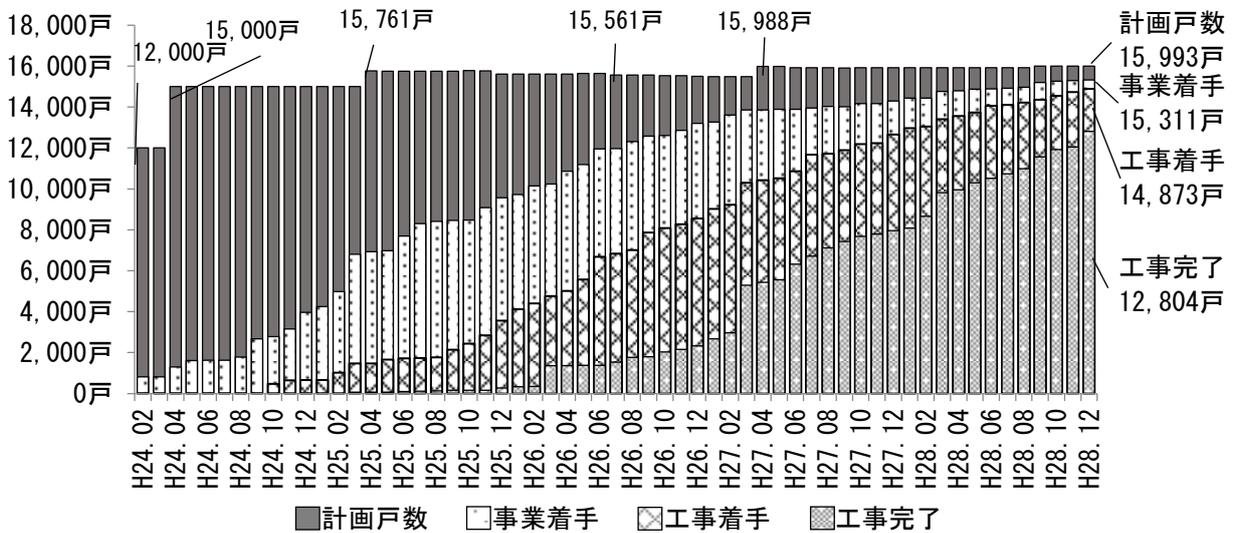


図 2-8 災害公営住宅の整備状況(宮城県)

※各時点の数値は、月末時点までの累計値を示す。

資料：宮城県(平成 28 年 12 月 31 日時点)

## ホ 自力再建の状況

これまで、防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び漁業集落防災機能強化事業の進捗に伴い、被災者が自力で再建した住宅は増加しており、平成27年度までの累計は5,278戸となっています(図2-9)。自力再建総戸数を市町村別にみると、全体の31.6%にあたる3,295戸の石巻市、22.6%にあたる2,356戸の気仙沼市で多くなっています(表2-1)。

再建した住宅の建築費は、平成23年度から平成27年度までの実績をみると、平成26年度を除き2,000万円以上2,500万円未満が最も多くなっており、建設費の高騰などを受け、年々多くの費用をかける住宅の割合が高くなっています(図2-10)。また、再建を依頼したハウスメーカー・工務店の選び方をみると、「資料や展示場などで選んだ業者」が最も多く、各年度とも全体の約50%を占めています(図2-11)。

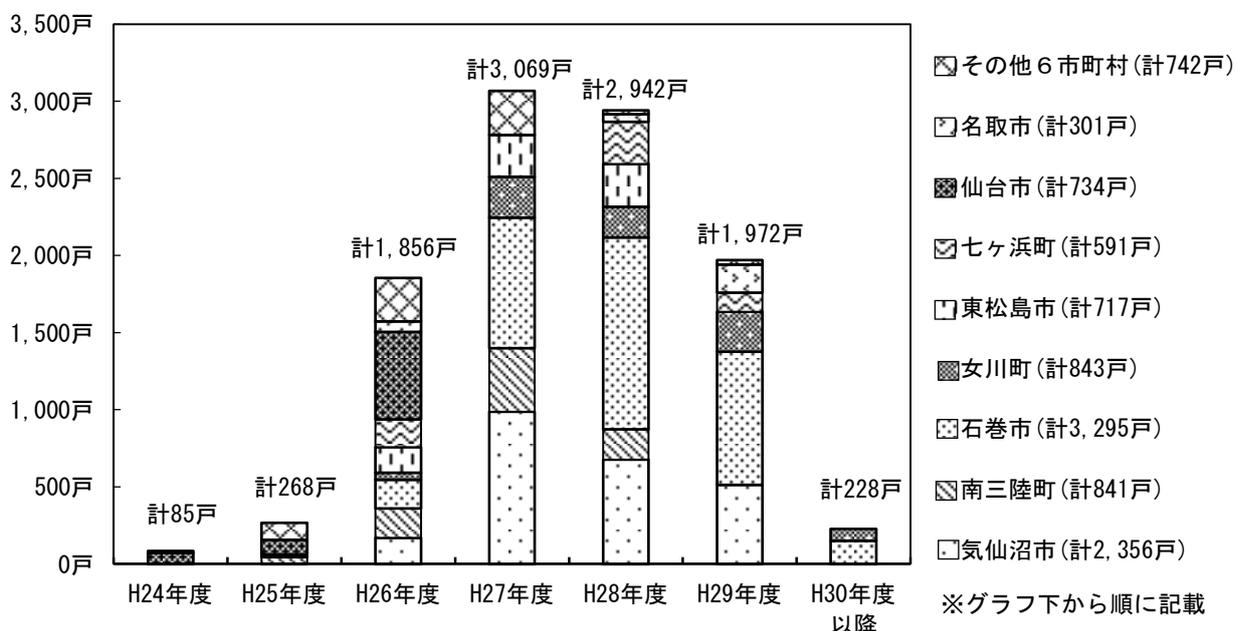


図2-9 自力再建戸数の見通し(宮城県)

※1：グラフ上の数値は、合計値のみ記載。

※2：復興庁の工程表(防災集団移転促進事業、土地区画整理事業、漁業集落防災機能強化事業)を使用。

※3：工程データをもとに引き渡しの時点から2年間にすべて着工するものと仮定。

※4：その他6市町村：松島町、塩釜市、多賀城市、岩沼市、亶理町、山元町

資料：(一財)宮城県建築住宅センター(平成28年7月時点)

表2-1 市町村別自力再建総戸数とその比率※

	気仙沼市	南三陸町	石巻市	女川町	東松島市	七ヶ浜町	仙台市	名取市	その他6市町村	計
自立再建総戸数	2,356	841	3,295	843	717	591	734	301	742	10,420
割合	22.6%	8.1%	31.6%	8.1%	6.9%	5.7%	7.0%	2.9%	7.1%	100.0%

※図2-9の年度別数値の合計を市町村別に示した表である。

資料：(一財)宮城県建築住宅センター(平成28年7月時点)

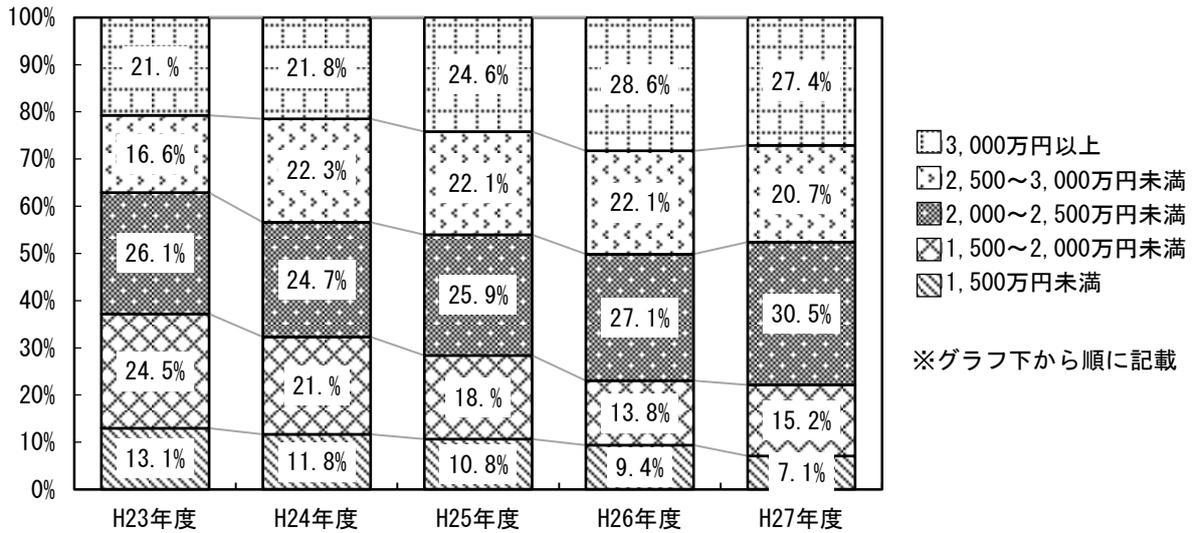


図 2- 10 再建した住宅の建築費

※土地代や外構費は除く

資料：(一財)宮城県建築住宅センター(平成28年7月時点)

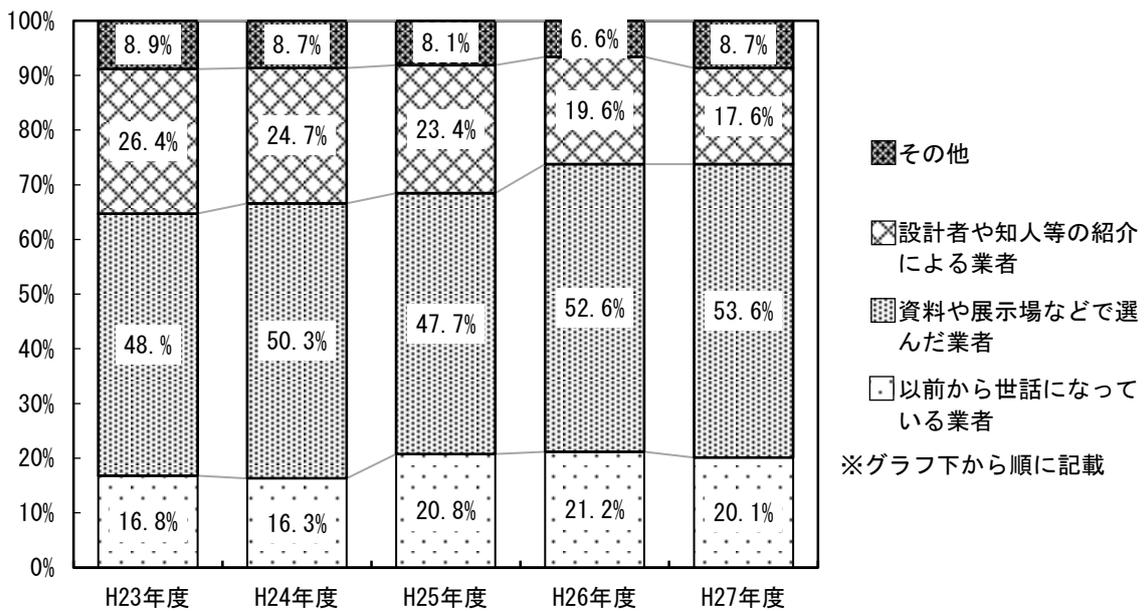


図 2- 11 再建を依頼したハウスメーカー・工務店

資料：(一財)宮城県建築住宅センター(平成28年7月時点)

## (2) 人口減少・少子高齢化の進行

### イ 全国

国勢調査でみると、我が国の人口は平成22年の約1億2,800万人をピークとして減少に転じており、平成27年には約1億2,700万人となっています(図2-12)。人口減少は今後も継続すると予測されており、およそ20年後の平成47年の人口は約1億1,200万人になると推計されています。

人口減少とともに、少子高齢化も進行しており、平成27年時点の15歳未満人口割合は12.6%、15～64歳人口割合は60.7%、65歳以上人口割合は26.6%になっています(図2-13)。

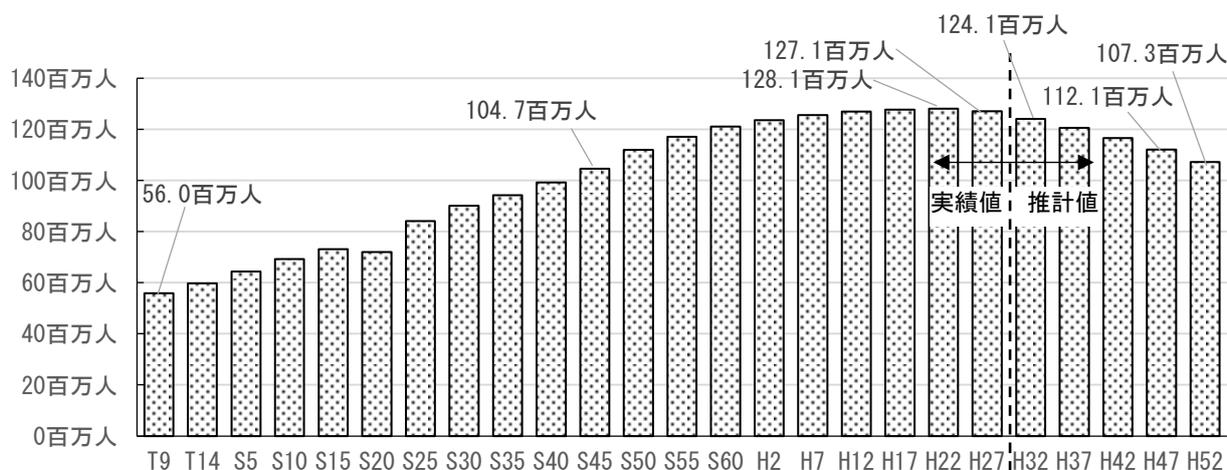


図2-12 人口の推移(全国)

資料：平成27年以前は国勢調査、  
平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成24年1月推計）

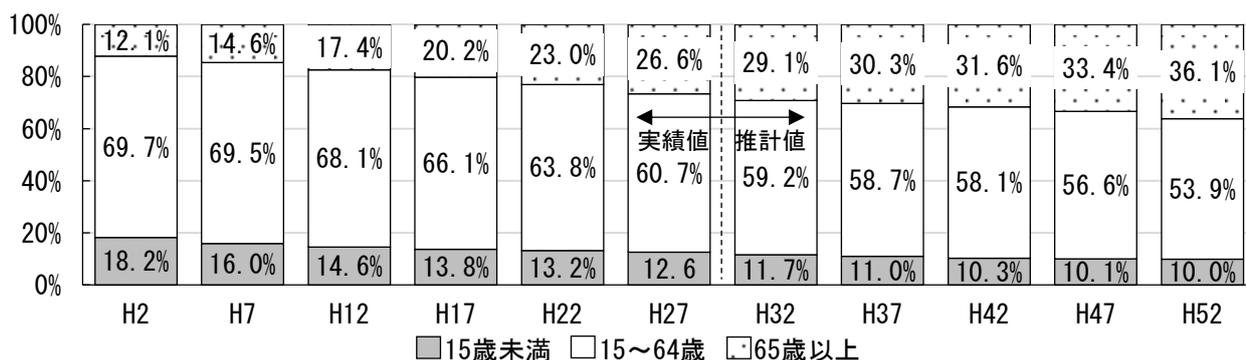


図2-13 年齢3区分別人口割合の推移(全国)

資料：平成27年までは国勢調査、  
平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成24年1月推計）

□ 宮城県

本県の人口は、全国と同様に人口が減少し始めており、今後も全国とほぼ同じ割合で減少していくと予測されています(図2-14)。平成27年時点の15歳未満人口割合12.5%、15～64歳人口割合は61.7%、65歳以上人口割合は25.7%であり全国の割合と大きな差はありません(図2-15)。しかし、平成2年時点と比較すると、65歳以上人口割合は平成2年時点と同様に全国よりも低くなっているのに対して、平成2年時点では全国よりも高かった15歳未満人口割合は平成27年には全国とほぼ同じ割合となっており、本県は全国よりも早く少子化が進行しているといえます。

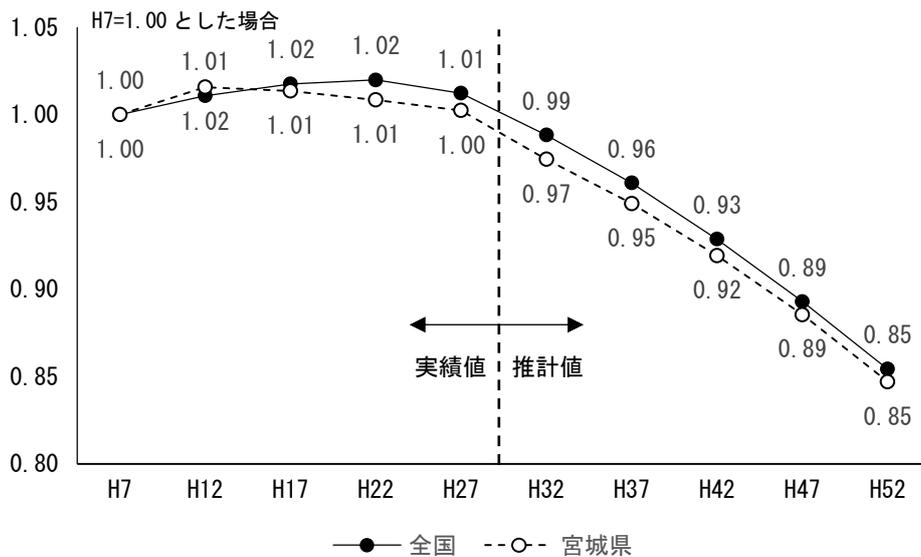


図 2-14 人口の推移(全国・宮城県)

資料：平成27年以前は国勢調査，平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所  
(全国は平成24年1月推計，宮城県は平成25年3月推計)

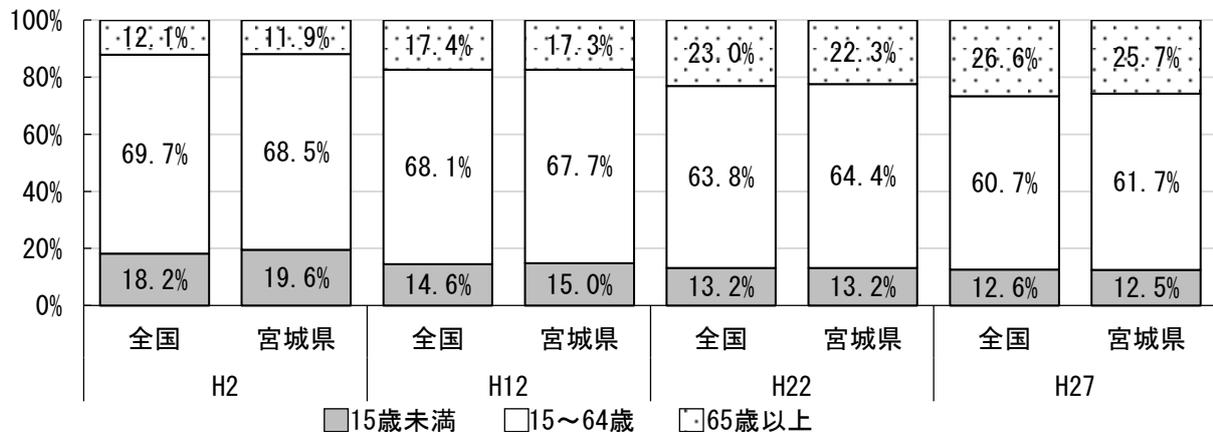


図 2-15 年齢3区分別人口割合の比較(全国・宮城県)

資料：国勢調査

本県の人口は、平成12年の約236万5千人をピークとして減少に転じており、平成27年は約233万4千人となっており、減少傾向は今後も続くことが予想されます(図2-16)。

一般世帯数は平成27年で942,569世帯となっており、現在は増加傾向にありますが、国立社会保障・人口問題研究所の推計では、今後、減少に転じると予測されています(図2-16)。

一般世帯の平均世帯人員は平成27年で2.48人であり、今後減少していくと予測されます(図2-16)。

年齢別でみると、平成27年時点では、総人口に占める15歳未満人口割合は12.5%、65歳以上人口割合は25.7%となっています。

年少人口(15歳未満人口)が減少し老年人口(65歳以上人口)が増加する少子・高齢化が進行しており、今後もこの傾向は進んでいくものと予測されています(図2-17)。

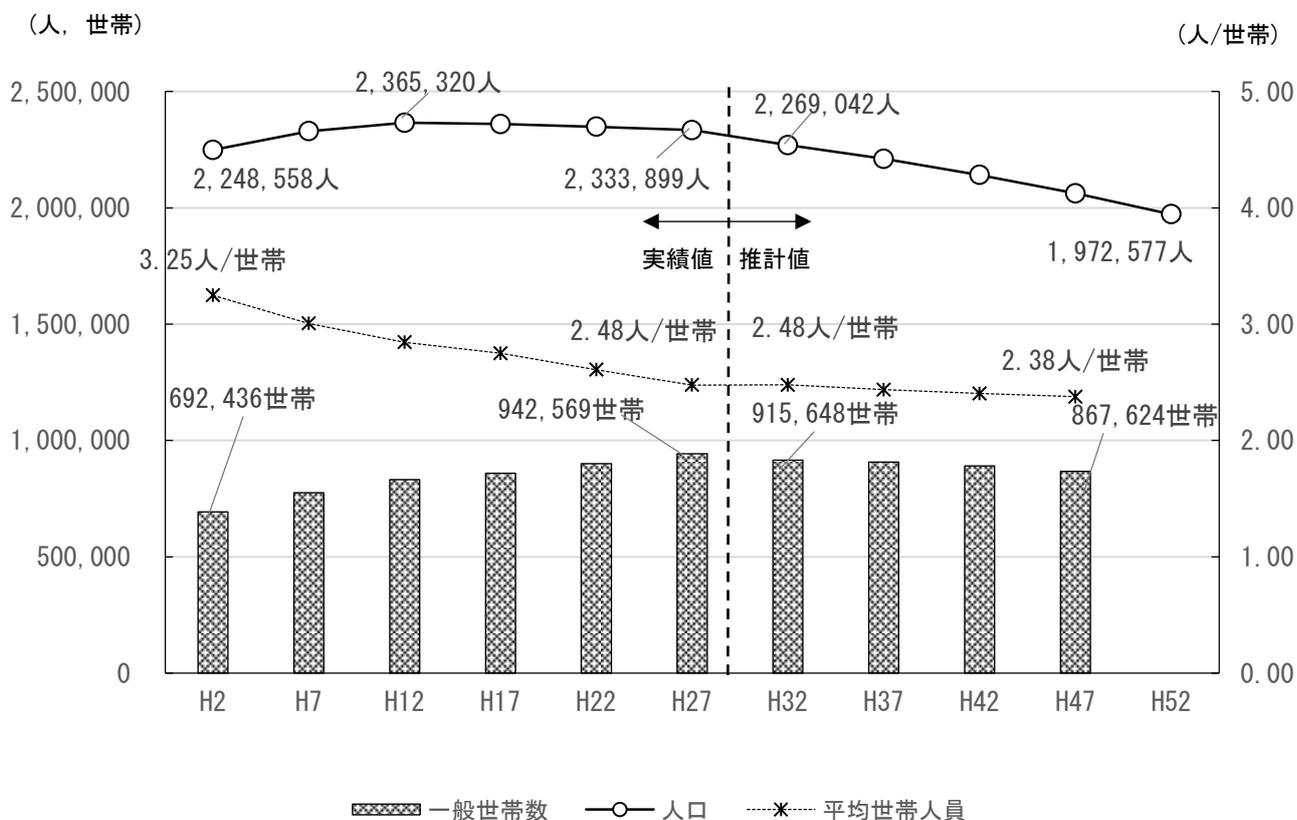


図 2-16 人口・一般世帯数の推移(宮城県)

資料：平成27年までは国勢調査，平成32年以降は国立社会保障・人口問題研究所  
(人口は平成25年3月推計，一般世帯数は平成26年4月推計)

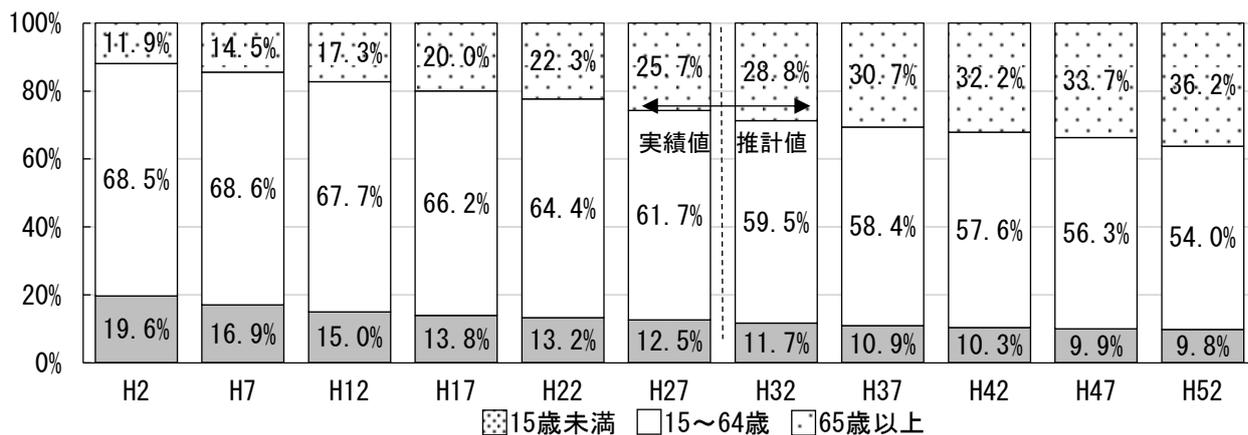


図 2-17 年齢3区分別人口割合の推移(宮城県)

資料：平成 27 年までは国勢調査，平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

### ハ 広域圏別人口

広域圏別人口については、平成 27 年時点で、仙台市を中心とする仙台都市圏の人口が、県全体の 65.5%を占め、最も多くなっています。次いで 8.8%を占める大崎圏，8.3%を占める石巻圏の順に多くなっています(図 2-18)。

推移をみると、仙台都市圏以外は減少傾向にあり、また、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後は仙台都市圏も含めた全ての地域で減少していくと予想されています(図 2-19)。

なお、全ての地域で少子高齢化が進行し、平成 27 年時点の 65 歳以上人口割合は、仙台都市圏以外の地域では県平均を上回っており、栗原圏の 36.2%が最も高くなっています(図 2-20)。

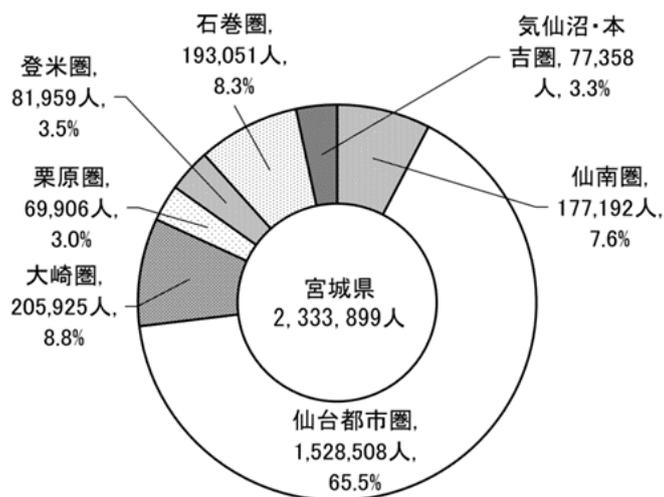


図 2-18 広域圏別人口割合(宮城県)

資料：平成 27 年国勢調査

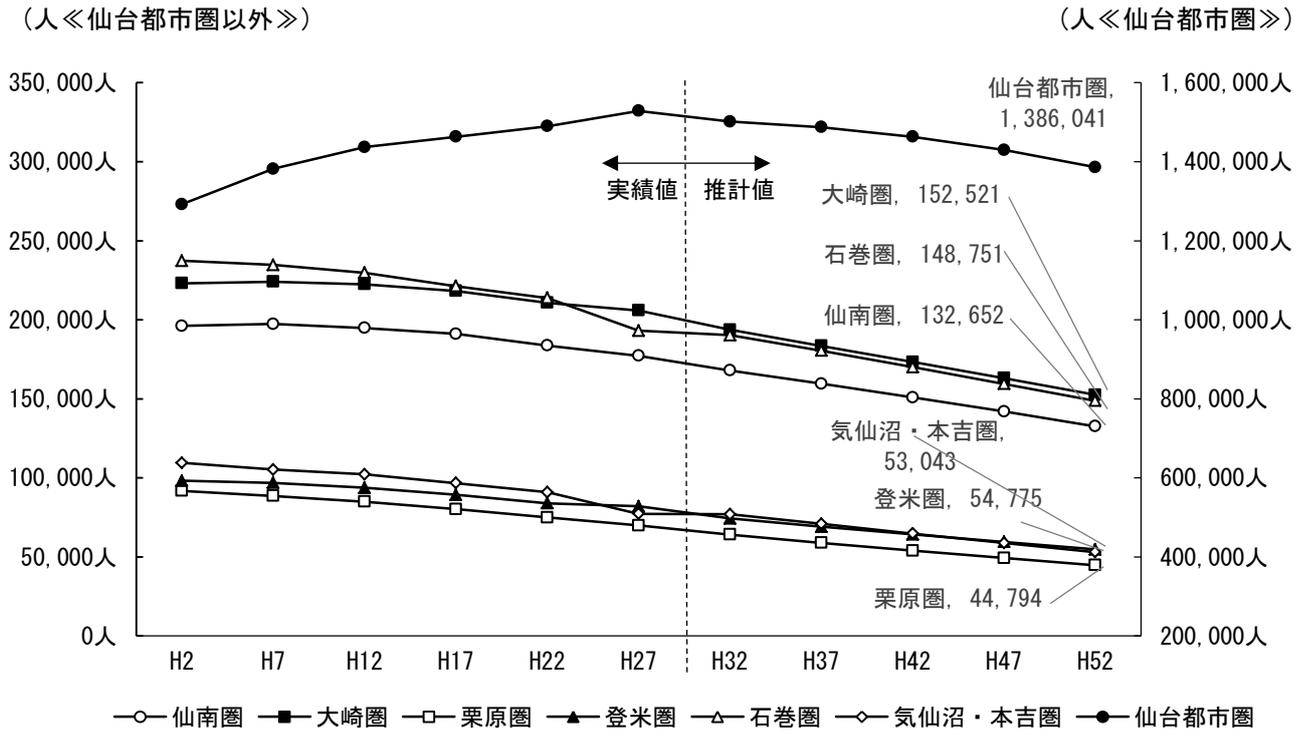


図 2-19 広域圏別人口の推移(宮城県)

資料：平成 27 年までは国勢調査，平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所  
(平成 25 年 3 月推計)

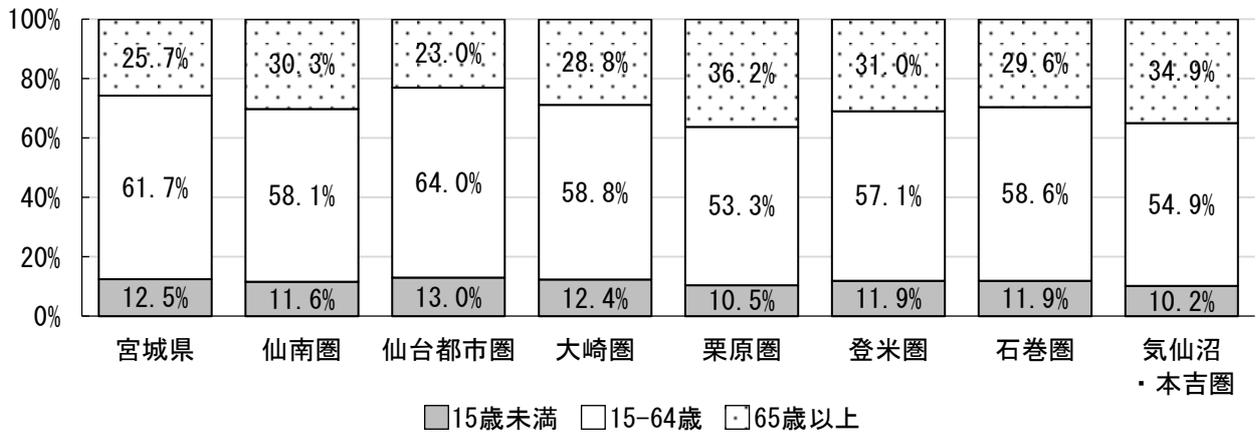


図 2-20 広域圏別年齢3区分別人口割合の比較(宮城県)

資料：平成 27 年国勢調査

### (3) 空き家対策と住宅の質の向上

#### イ 空き家対策

我が国の住宅数は、平成 25 年時点で約 6,000 万戸となっています(図 2-21)。近年、人口が減少に転じたのに対して住宅は増加を続けているため、空き家が増加しており(図 2-23)、平成 25 年の空き家率(住宅総数に対する空き家の割合)は 13.5%となっています(図 2-24)。

空き家は今後の人口及び世帯数の減少に伴い増加することが予想され、同時に街並みに適さない荒れた空き家や倒壊等の恐れのある危険な空き家などが増加していくことも懸念されています。

そのため、良好な状態にある空き家の有効活用や危険な空き家の除却などとともに、空き家となる住宅を増やさないための中古住宅の流通やリフォーム市場の環境整備などが求められています。

本県の住宅数は、平成 25 年時点で約 100 万戸となっています(図 2-22)。空き家は平成 20 年までは増加していましたが、平成 23 年の東日本大震災により主に沿岸部の住宅に大きな被害があったこともあり、平成 20 年から 25 年にかけて大きく減少しており(図 2-23)、平成 25 年の空き家率は 9.4%となっています(図 2-24)。

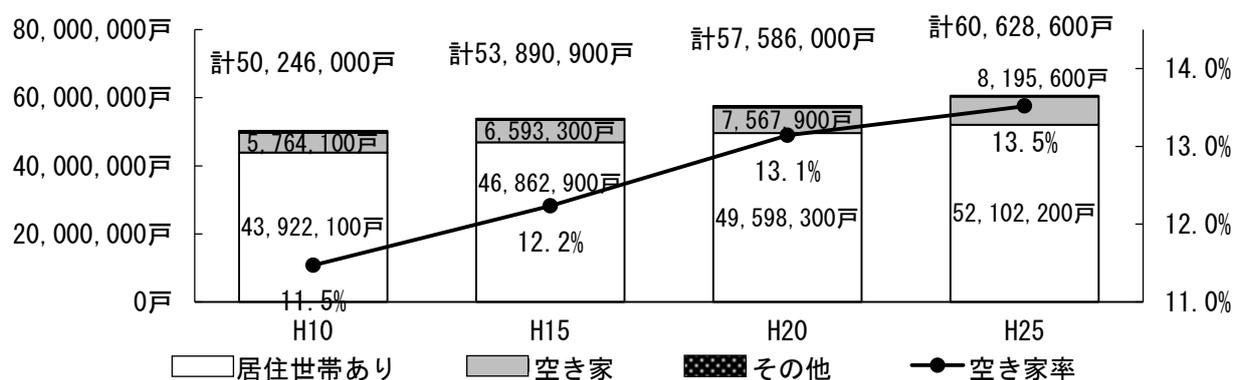


図 2-21 住宅数(居住世帯あり, 空き家, その他)の推移(全国)

資料：住宅・土地統計調査

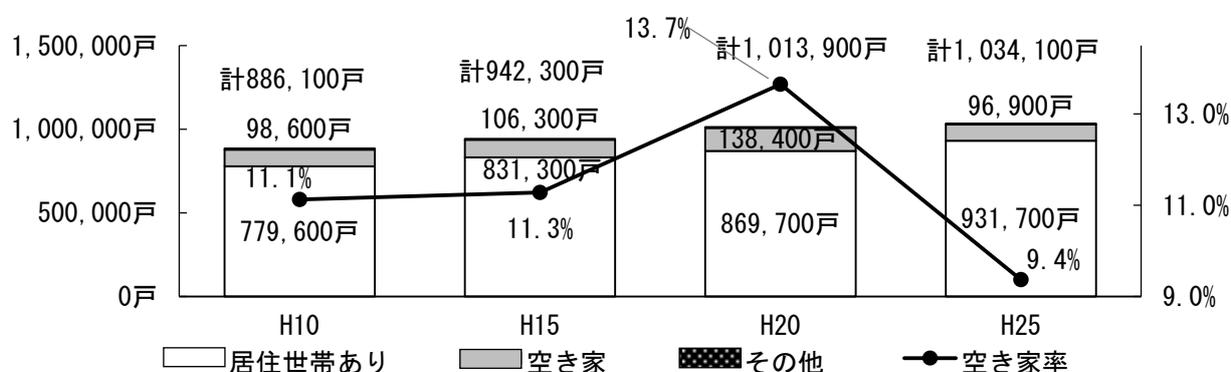


図 2-22 住宅数(居住世帯あり, 空き家, その他)の推移(宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

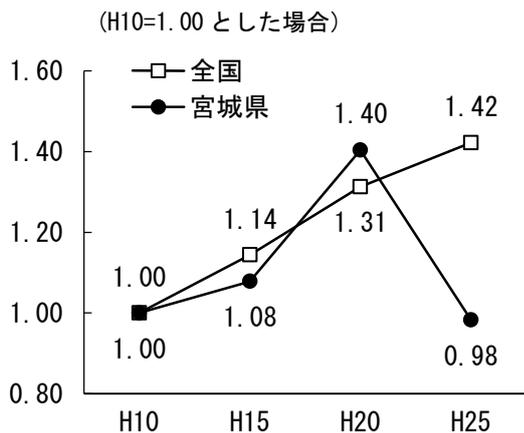


図 2-23 空き家数の推移の比較(全国・宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

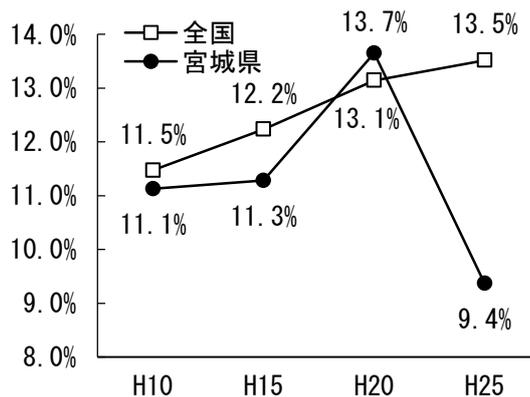


図 2-24 空き家率の比較(全国・宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

□ 住宅の質の向上

(イ) 耐震化

我が国において、昭和 55 年以前に建築された住宅は、平成 25 年時点で全体(建築時期が不詳のものを除く。)の 29.6%に当たる約 1,400 万戸が残っており、地震に備えて耐震化を図ることが求められています(図 2-25, 26)。

本県では昭和 55 年以前に建築された住宅の割合は平成 25 年時点で 26.0%と全国に比べてやや低くなっています(図 2-26)。また、平成 25 年の本県における耐震化を満すと推計された住宅の全住宅数に対する割合(耐震化率)は 84%となっています。

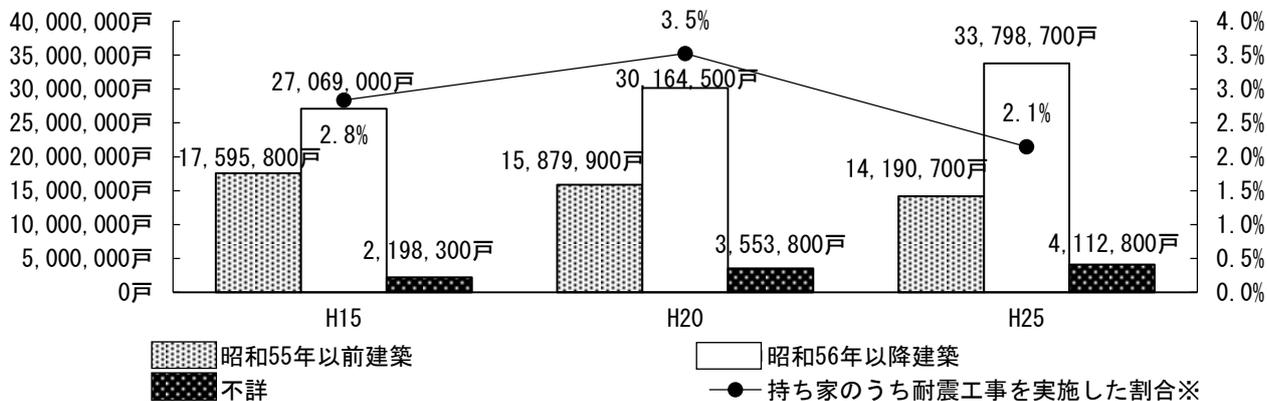


図 2-25 建築の時期別住宅数(居住世帯あり)・耐震工事済持ち家割合の推移(全国)

※持ち家のうち耐震改修工事(H15は耐震工事, H20は耐震改修工事, H25は平成21年以降における耐震改修工事)を実施した住の割合

資料：住宅・土地統計調査

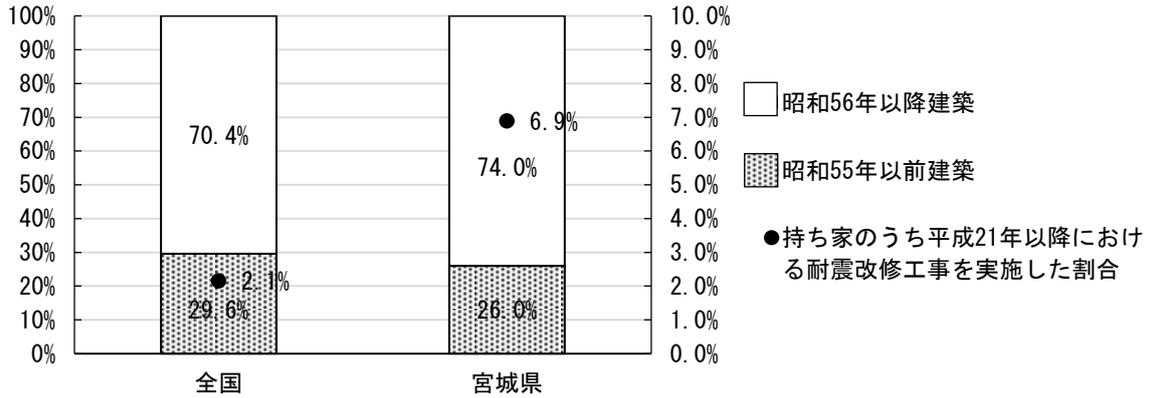


図 2-26 耐震改修をした持ち家の割合の比較(全国・宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(ロ)バリアフリー化

本県では、高齢者等のための設備のある住宅及び一定のバリアフリー化がなされた住宅の 65 歳以上の世帯員のいる住宅に占める割合は、いずれも全国の割合よりも高くなっています(図 2-27)。

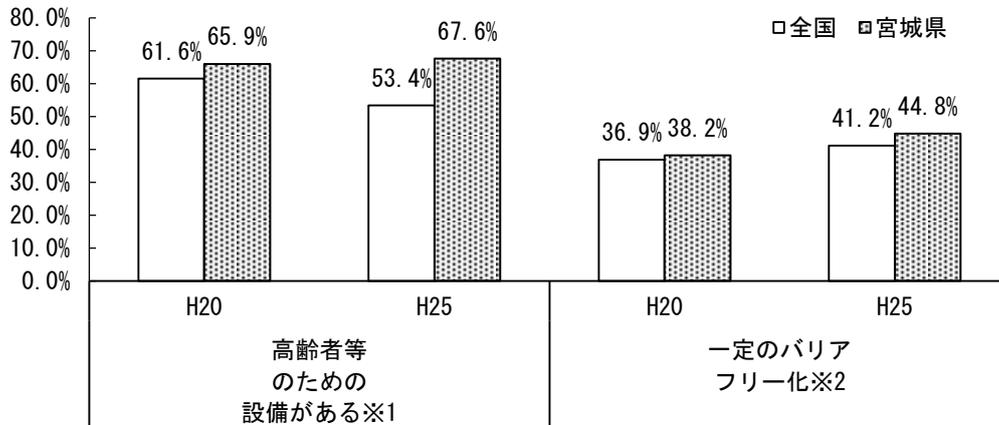


図 2-27 65 歳以上の世帯員のいる住宅のなかで高齢者等のための設備がある・一定のバリアフリー化がなされた住宅が占める割合の比較(全国・宮城県)

※1 手すり、またぎやすい高さの浴槽、廊下などが車いすで通行可能な幅、段差のない屋内、道路から玄関まで車いすで通行可能な全てあるいはいずれかが該当

※2 2 箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消が該当

資料：住宅・土地統計調査

## (ハ) 省エネルギー対策

我が国において、住宅・建築物部門が消費するエネルギー量は全エネルギー消費量の3割以上を占め、産業及び運輸部門に比べて過去20年の増加が著しいため、省エネルギー対策の強化が求められています。

太陽熱を利用した温水機器等がある住宅は、平成20年から25年にかけて減少していますが、太陽光を利用した発電機器がある住宅又は2重サッシ若しくは複層ガラスのある住宅は増加しています(図2-28)。

本県では全国と比較して、住宅総数に対して太陽熱を利用した温水機器等がある住宅及び太陽光を利用した発電機器がある住宅が占める割合はほぼ横ばいですが、2重サッシ又は複層ガラスのある住宅が占める割合は高くなっています(図2-29)。

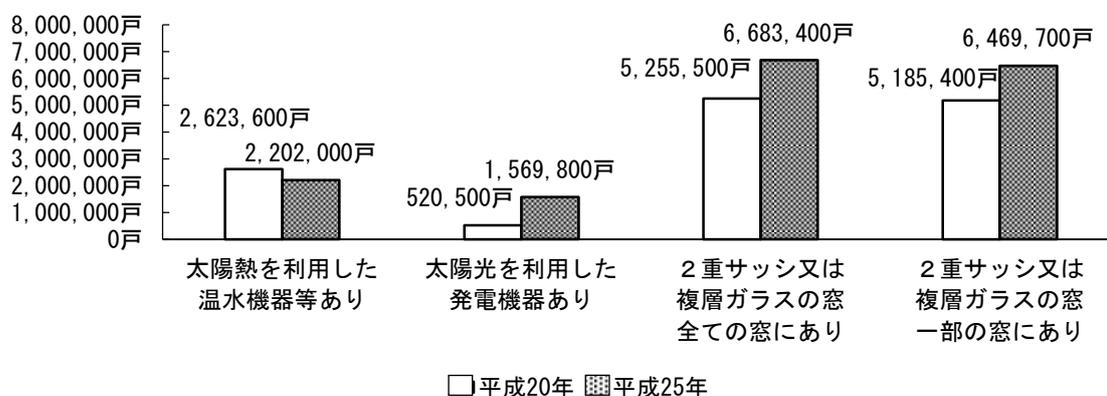


図 2-28 省エネルギー設備等がある住宅数の変化(全国)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

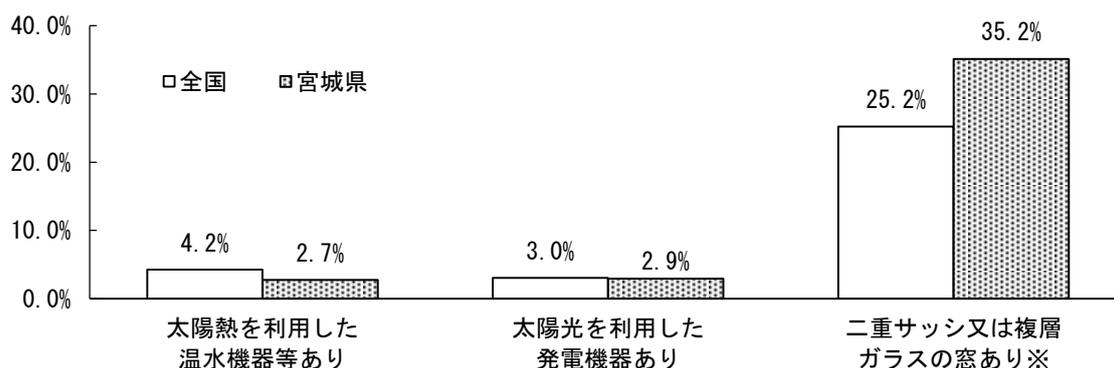


図 2-29 省エネルギー設備等がある住宅割合の比較(全国・宮城県)

※「全ての窓にあり」と「一部の窓にあり」の合計

資料：平成25年住宅・土地統計調査

## (4) 国の住宅政策

### イ 住宅政策の変遷(住宅建設計画法から住生活基本法へ)

我が国では、終戦直後の圧倒的な住宅不足に対応するために、住宅金融公庫、公営住宅制度及び日本住宅公団といった住宅政策の基本的な手段が昭和 20 年代に相次いで整備されました。さらに、高度成長、都市への人口流入及び大都市における住宅不足にどう対応するかを課題として、昭和 41 年に住宅建設計画法(昭和 41 年法律 100 号)が施行され、同法に基づき、5年ごとの公営・公庫・公団住宅の建設戸数目標などを位置付ける住宅建設五箇年計画は第 8 期まで策定され、住宅不足の解消や居住水準の向上に一定の役割を果たして来ました。

しかし、その間に住宅ストックが充足し世帯数を上回り、本格的な少子高齢社会の到来など社会情勢が大きく変化しました。そのため、住宅の量を確保することから質を向上させることへと目標を転換する必要があると、平成 18 年に住宅建設計画法を廃止して、同法に代わる新しい枠組みとして住生活基本法が制定されました。

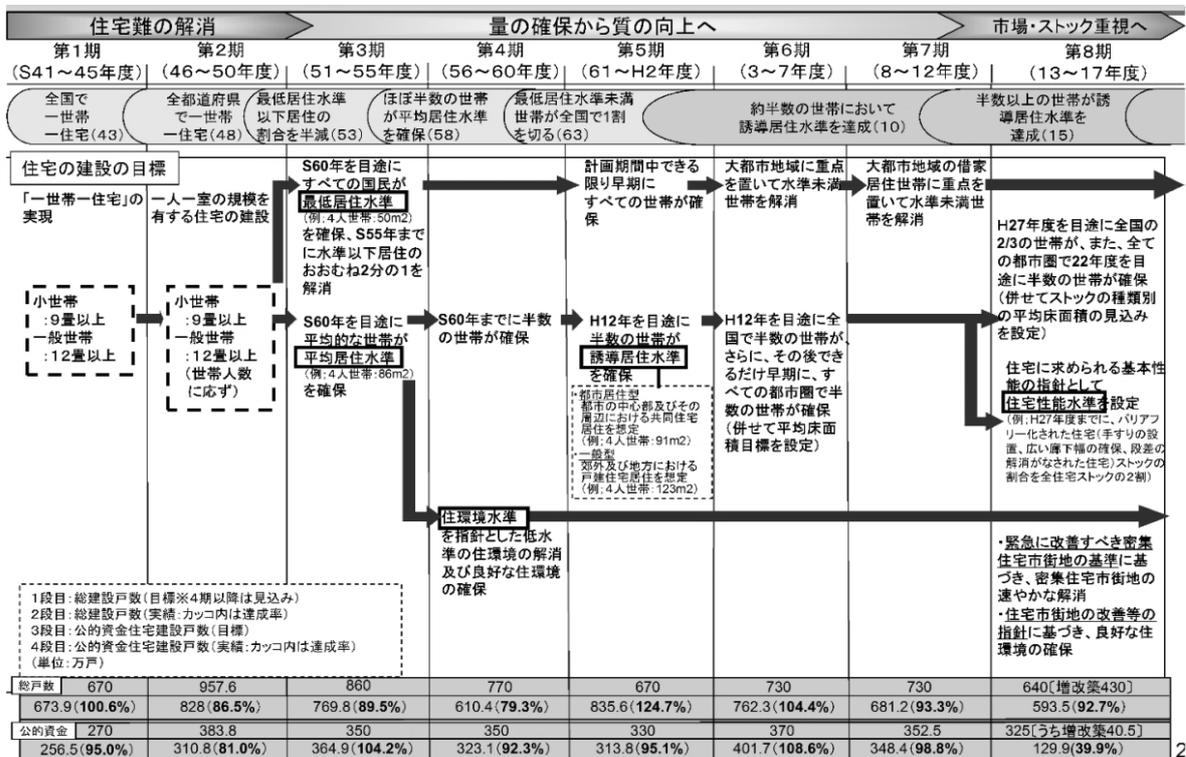


図 2- 30 住宅建設五箇年計画の変遷

資料：国土交通省

## □ 住生活基本法と住生活基本計画(全国計画)の見直し

### (イ)住生活基本法(平成18年6月8日公布・施行)

住生活基本法は、本格的な少子高齢化、人口・世帯減少社会の到来を目前に控え、現在及び将来の国民の「豊かな住生活」を実現するため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国及び地方公共団体等の責務、住生活基本計画の策定その他の基本となる事項について定めるため制定されました。

#### 【目的】

住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

#### 【基本理念】

- ・現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等

住生活の安定の確保、向上の促進に関する施策の推進は、近年の急速な少子高齢化の進展、生活様式の多様化、社会経済情勢の変化に的確に対応しつつ、住宅の需要・供給に関する長期見通しに即し、かつ、居住者の負担能力を考慮して、現在・将来における国民の良質な住宅の供給、建設、改良、管理が図られることを旨として行わなければならない。

- ・良好な居住環境の形成

環境との調和に配慮しつつ、住民が誇りと愛着をもつことのできる良好な居住環境の形成が図られることを旨として行わなければならない。

- ・居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進

民間事業者の能力の活用及び既存の住宅の有効利用を図りつつ、居住のために住宅を購入する者及び住宅供給等に係るサービスの提供を受ける者の利益の擁護及び増進が図られることを旨として行わなければならない。

- ・居住の安定の確保

住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として行わなければならない。

#### 【責務】

- ・国及び地方公共団体は、基本理念にのっとり、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を策定し、及び実施する。
- ・住宅関連事業者は、基本理念にのっとり、住宅の供給等の事業活動を行うに当たって、自らが住宅の安全性その他の品質又は性能の確保について最も重要な責任を有していることを自覚し、必要な措置を適切に講ずる。

## (ロ)住生活基本計画(全国計画)の見直し

住生活基本計画(全国計画)は、住生活基本法に基づく国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画であり、平成 18 年度に当初計画が策定されました。平成 28 年 3 月に改定された住生活基本計画(全国計画)は、平成 28 年度から平成 37 年度までを計画期間としており、3つの視点から8つの目標を立て、目標ごとに基本的な施策を示しています。

【策定時期】平成 28 年3月

【計画期間】平成 28 年度から 37 年度(10 年間)

### 【住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題】

- (1) 少子高齢化・人口減少の急速な進展、大都市圏における後期高齢者の急増
- (2) 世帯数の減少により空き家がさらに増加
- (3) 地域のコミュニティが希薄化しているなど居住環境の質が低下
- (4) 少子高齢化と人口減少が住宅政策上の諸問題の根本的な要因
- (5) リフォーム・既存住宅流通等の住宅ストック活用型市場への転換の遅れ
- (6) マンションの老朽化・空き家の増加により防災・治安・衛生面での課題が顕在化するおそれ

### 【3つの視点と8つの目標】

#### 居住者からの視点

- 目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

#### 住宅ストックからの視点

- 目標4 住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築
- 目標5 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅ストックへの更新
- 目標6 急増する空き家の活用・除却の推進

#### 産業・地域からの視点

- 目標7 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
- 目標8 住宅地の魅力の維持・向上

### 【施策の総合的かつ計画的な推進】

- ・住生活に関わる主体・施策分野の連携
- ・消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供の充実
- ・住宅金融市場の整備と税財政上の措置
- ・全国計画, 都道府県計画, 市町村における基本的な計画の策定
- ・政策評価の実施と計画の見直し

## 2-2 宮城県の住生活の状況

### (1) 住宅ストック

#### イ 住宅ストック数

本県の住宅ストック数は、平成25年時点において、約103万4千戸となっています(図2-31)。そのうち、居住世帯のある住宅が約93万2千戸、居住世帯のない住宅が約10万2千戸となっています。

居住世帯のない住宅はこれまでは増加傾向にあり、平成10年には10万戸を超え、平成20年には約14万4千戸となっていました。平成25年には約10万2千戸に減少しています(図2-31)。平成20年から平成25年にかけて、居住世帯のない住宅の減少率を広域圏別にみると、大崎圏で最も高く31.7%となっており、次いで震災により大きな被害を受けた仙台都市圏や石巻圏が高くなっています(表2-2)。

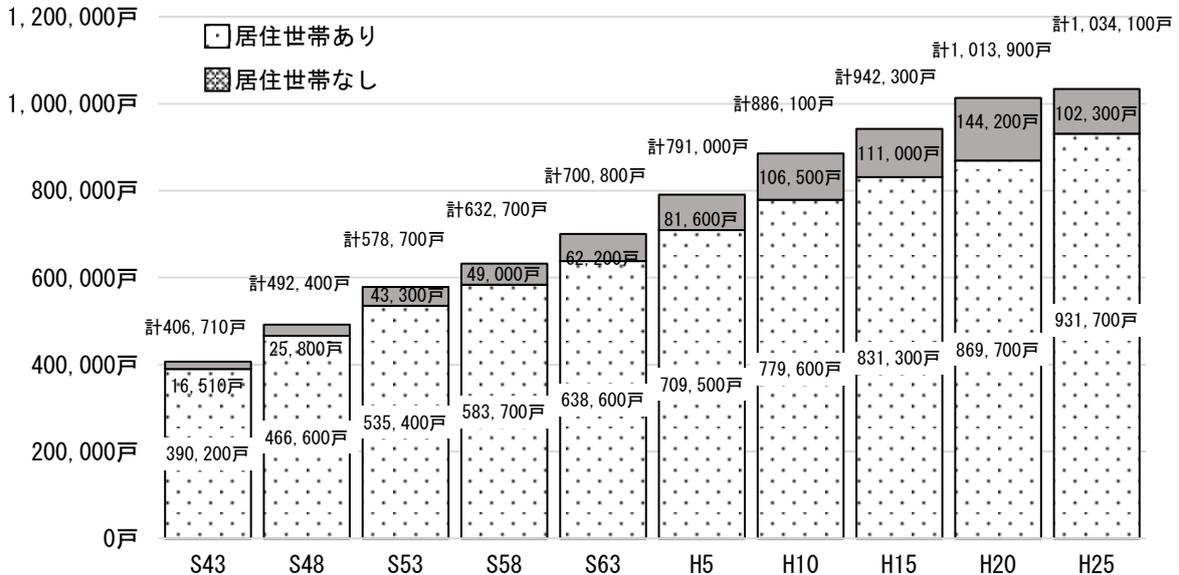


図2-31 住宅ストック数の推移(宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

単位：戸

広域圏	居住世帯あり		居住世帯なし		居住世帯なし 減少率
	平成20年	平成25年	平成20年	平成25年	
仙南圏	49,540	50,800	6,780	5,500	18.9%
仙台都市圏	586,210	652,340	102,290	72,670	29.0%
大崎圏	65,280	67,030	11,800	8,060	31.7%
栗原圏	23,100	22,450	2,700	2,110	21.9%
登米圏	24,060	24,610	2,410	2,080	13.7%
石巻圏	70,240	67,790	10,090	7,110	29.5%
気仙沼・本吉圏	27,180	28,450	4,030	3,380	16.1%

表2-2 広域圏別住宅ストック数(宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

仙南圏(9)	白石市、角田市、大河原町、柴田町、丸森町
仙台都市圏(14)	仙台市、塩竈市、多賀城市、名取市、岩沼市、富谷市、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、亶理町、山元町
大崎圏(5)	大崎市、加美町、涌谷町、美里町
栗原圏(1)	栗原市
登米圏(1)	登米市
石巻圏(3)	石巻市、東松島市
気仙沼・本吉圏(2)	気仙沼市、南三陸町

表 2-3 住宅・土地統計調査集計地域一覧

□ 空き家

本県では、平成 25 年時点において、居住世帯のない住宅の 94.7%に当たる約 9 万 7 千戸が空き家となっています(図 2-32)。

空き家の中では、賃貸用の住宅及びその他の住宅が多く、それぞれ居住世帯のない住宅の 47.7%、42.0%を占めています。また、空き家の 28.9%が腐朽・破損ありの状態となっています(図 2-33)。

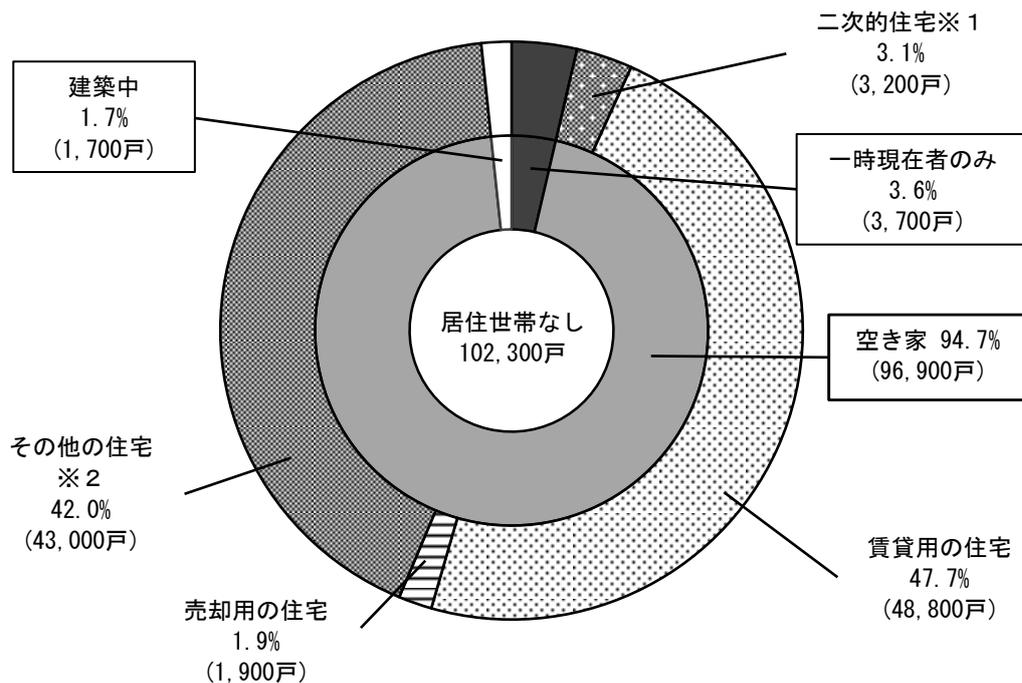


図 2-32 居住世帯なしの住宅の状況(宮城県)

※1 二次的住宅(空き家):

別荘: 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅

※2 例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期的にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

資料: 平成 25 年住宅・土地統計調査

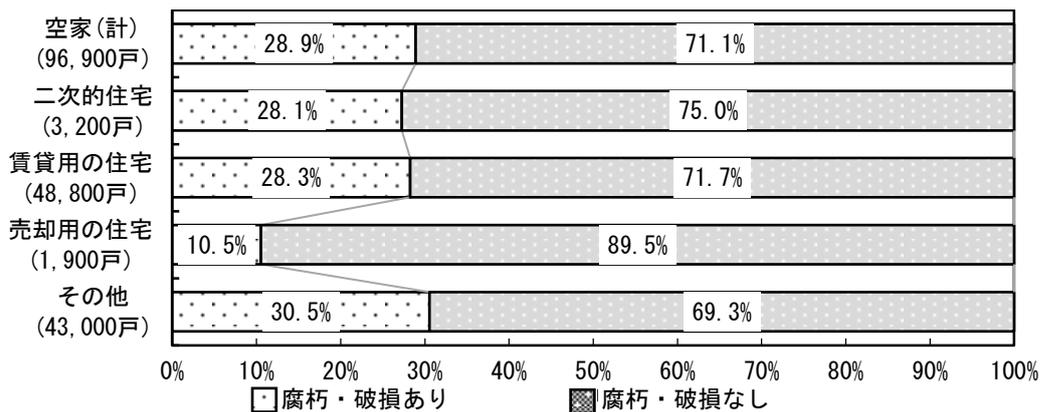


図 2-33 空き家の腐朽・破損状況(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### ハ 建て方・構造・所有関係・住宅の広さ

居住世帯のある住宅の建て方別の状況は、平成 25 年時点において、一戸建が 55.4%、共同住宅が 41.4%、構造別では木造が 65.4%、非木造が 34.6%(図 2-34)、所有関係別では持ち家が 57.7%、借家が 37.6%となっています(図 2-35)。

住宅の広さについては、持ち家の一戸建が最も広く、延べ面積の平均が 142.8 m<sup>2</sup>、機構・公社の借家で最も狭く 42.3 m<sup>2</sup>となっています(図 2-36)。また、延べ面積別の入居世帯の傾向をみると、29 m<sup>2</sup>以下では 30 歳未満の単身世帯の入居割合が高く、150 m<sup>2</sup>以上では夫婦のみの世帯及び夫婦と 18 歳未満の者の世帯がそれぞれ 19.0%と高くなっています(図 2-37)。

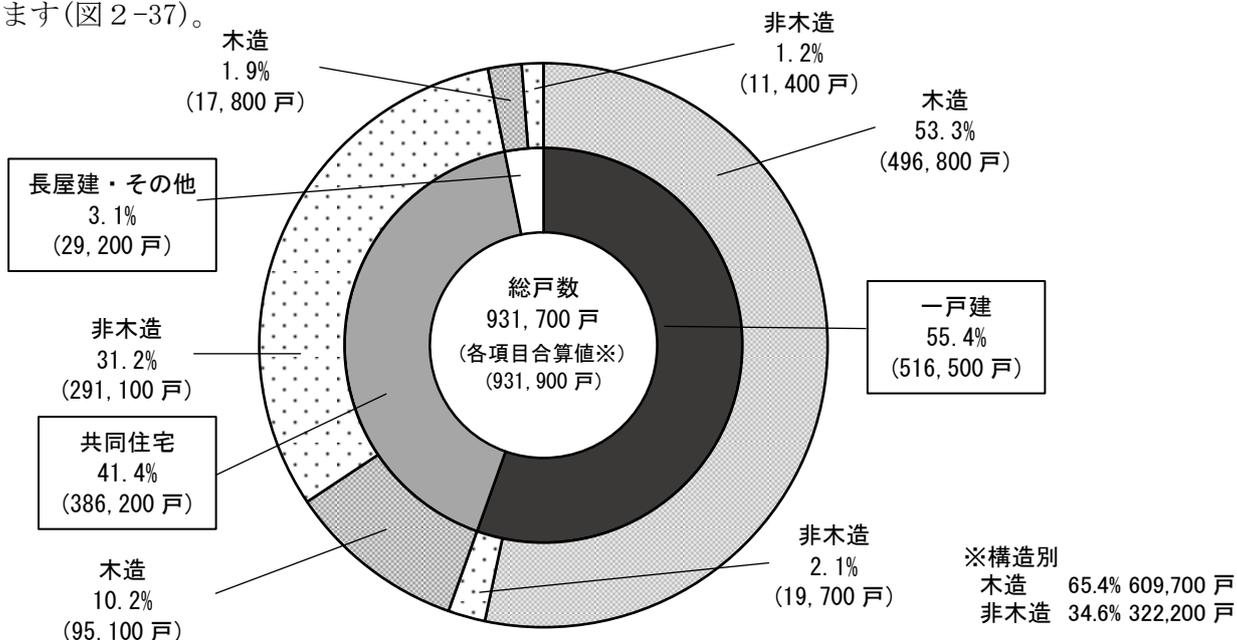


図 2-34 建て方別構造別住宅数比率(宮城県)

※端数処理の関係から、総戸数と各項目合算値が一致しない場合がある。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

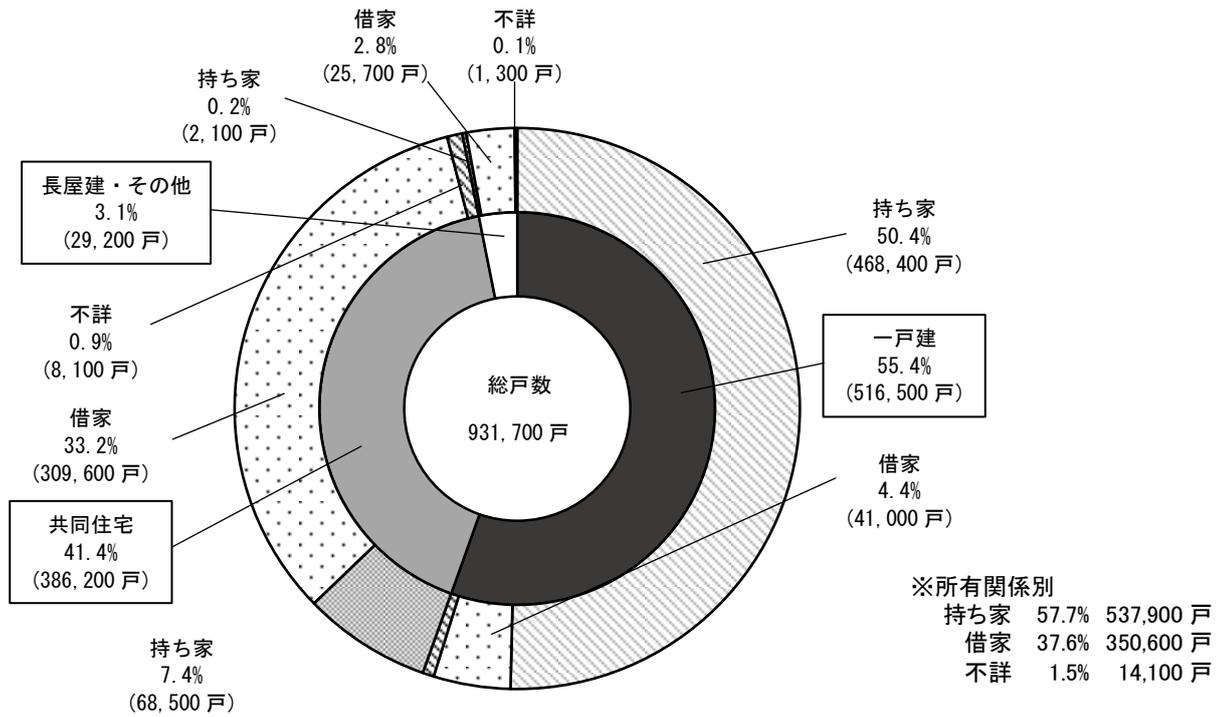


図 2-35 建て方別所有関係別住宅数比率(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

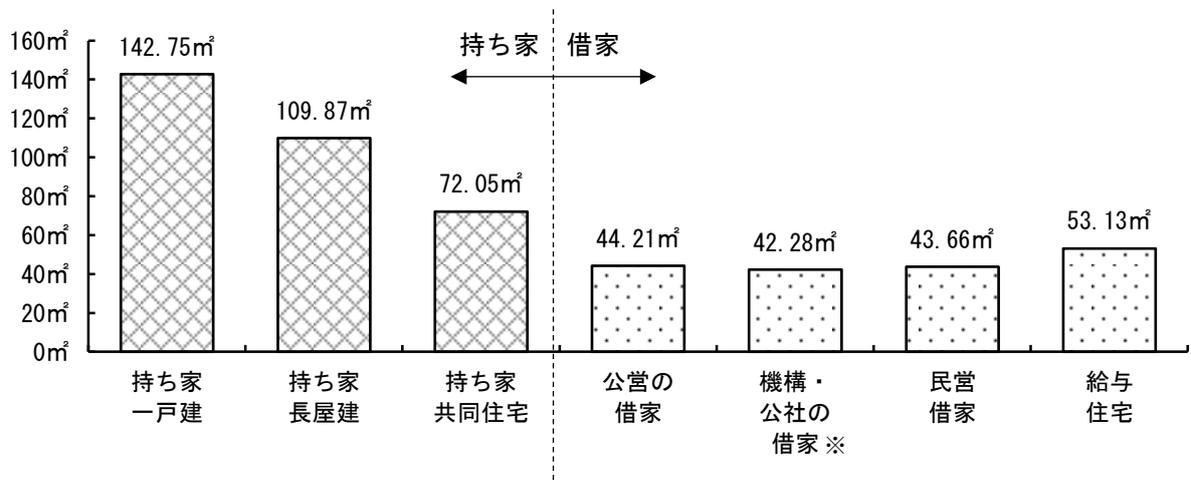


図 2-36 所有関係別建て方別延べ面積(宮城県)

※機構：独立行政法人 都市再生機構

※公社：宮城県住宅供給公社

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

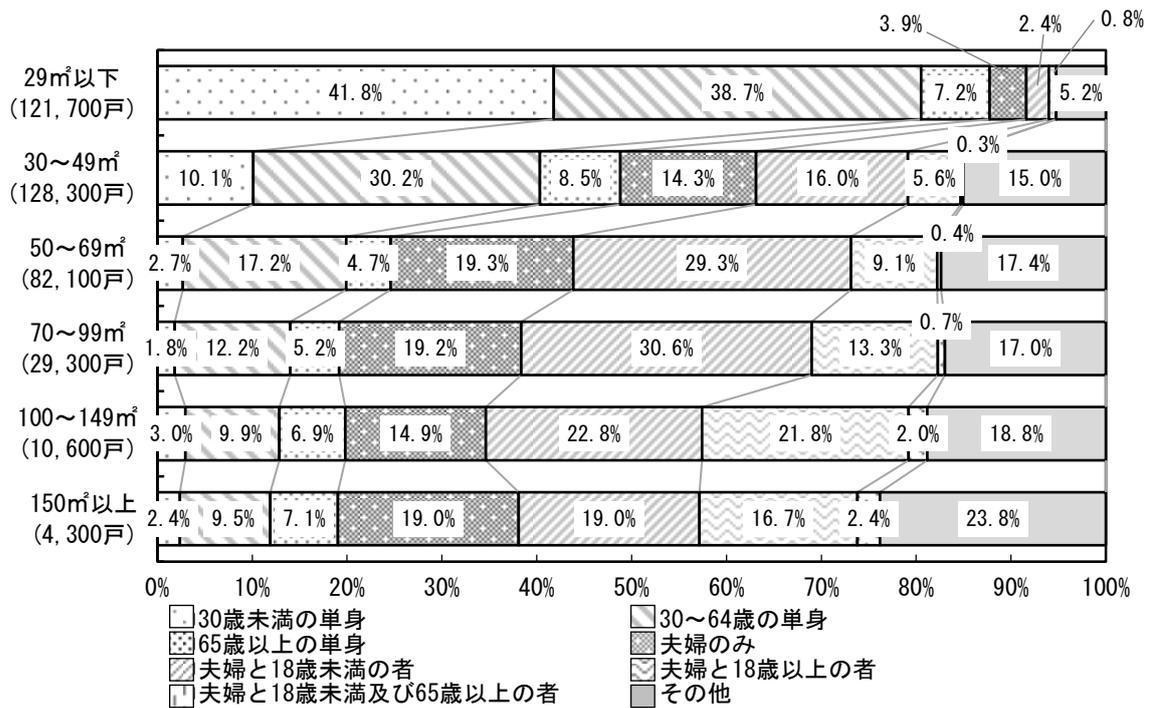


図 2- 37 延べ面積別世帯の型別主世帯数比率(宮城県)

※主世帯：1つの住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯。2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの持ち主や借り主の世帯など

資料：平成25年住宅・土地統計調査

## (2) 居住世帯

### イ 世帯人員・所有関係・世帯の型

主世帯を世帯人員別で見ると、平成25年までは、世帯人員が少ない世帯が占める割合が年々高くなっています(図2-38)。特に1人世帯の増加率は高く、全体の34.1%を占めるようになっていました。また、所有関係別で見ると、持ち家では2人世帯が29.9%、民営借家では1人世帯が60.0%と高くなっています。

主世帯全体に対する所有関係別の割合は、平成25年時点で持ち家が58.0%、民営借家が33.6%となっています。また、世帯人員をみると、持ち家で17.0%、借家で57.3%が1人世帯となっています(図2-39)。

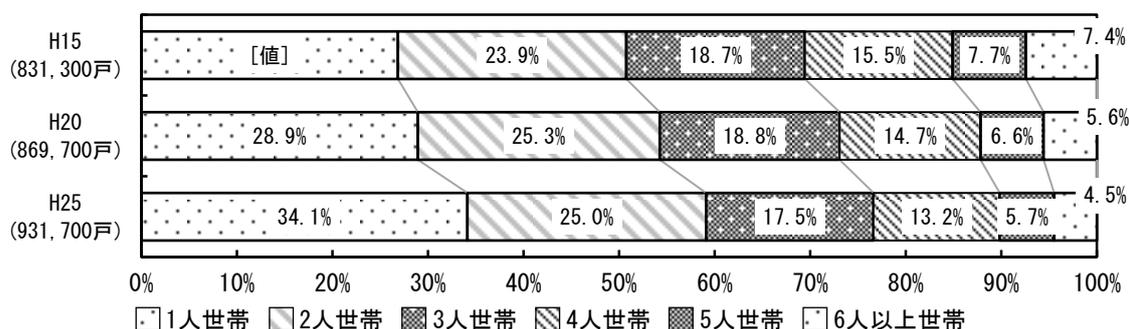


図 2-38 世帯人員別主世帯数比率の推移(宮城県)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

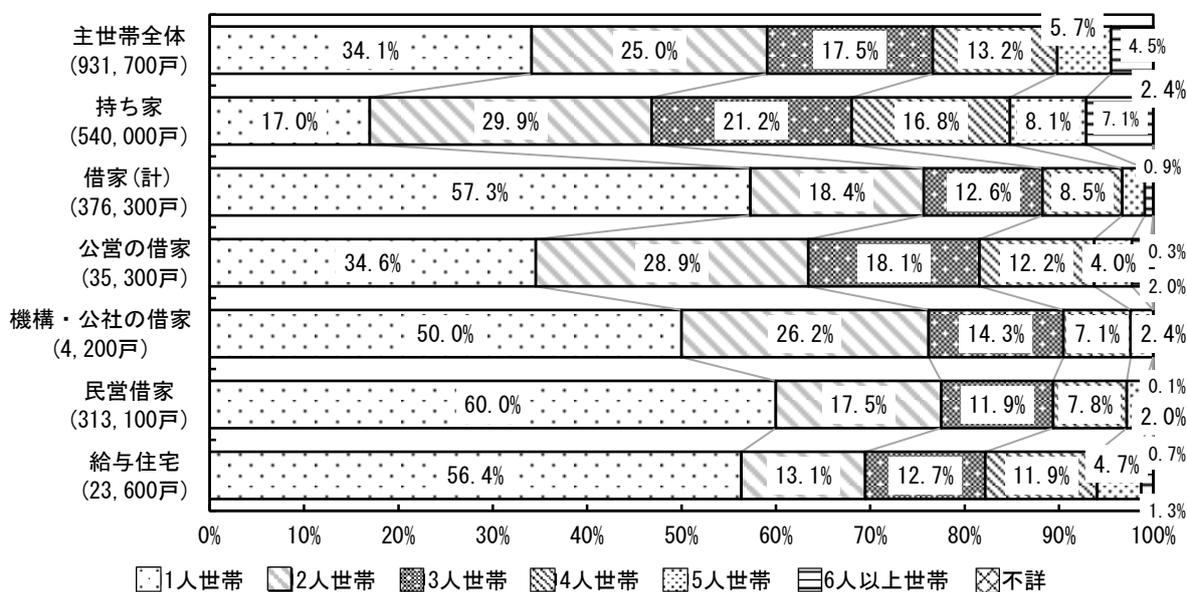


図 2-39 世帯人員別所有関係別主世帯数比率(宮城県)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

単位：上段(世帯数)、下段(主世帯数に占める割合(%))、増減率(平成25年/平成20年)

世帯の型\所有関係		平成20年		平成25年		増減率	
		持ち家	借家	持ち家	借家	持ち家	借家
主世帯全体		529,000	328,000	540,000	376,300	1.02	1.15
		60.8%	37.7%	58.0%	40.4%		
1人世帯	65歳未満の単身	1,100	69,500	1,000	50,800	0.91	0.73
	うち30歳未満の単身	1.6%	98.2%	1.9%	98.1%		
	65歳未満の単身	31,300	80,200	28,900	85,200	0.92	1.06
	うち30~64歳の単身	28.0%	71.7%	25.3%	74.5%		
	65歳以上の単身	39,900	18,900	47,100	21,600	1.18	1.14
	65歳以上の単身	67.7%	32.1%	68.5%	31.4%		
2人世帯	夫婦のみ (高齢夫婦を除く)	50,000	31,800	42,900	31,500	0.86	0.99
	夫婦のみ	61.1%	38.8%	57.5%	42.2%		
	夫婦のみ	67,600	7,100	73,300	8,900	1.08	1.25
	高齢夫婦※	90.4%	9.5%	89.1%	10.8%		
3~6人以上世帯	夫婦と子ども (長子18歳未満)	55,800	55,400	57,400	52,900	1.03	0.95
		50.0%	49.6%	52.0%	48.0%		

表 2-4 世帯の型別所有関係別主世帯数比率の変化(宮城県)

※高齢夫婦とは、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦をいう。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

### □ 居住面積水準

主世帯全体に対する居住面積水準に関する割合は、平成 25 年時点で誘導居住面積水準以上が 56.9%、最低居住面積水準未達が 8.7%となっています(図 2-40)。

所有関係別にみると、最低居住面積水準未達は持ち家の 0.5%に対し、借家では 20.9%となっており、中でも公営の借家 25.2%、民営借家 21.3%が特に高くなっています(図 2-40)。一方で、誘導居住面積水準は、持ち家では 79.9%、借家では 26.4%の世帯が満たしています。

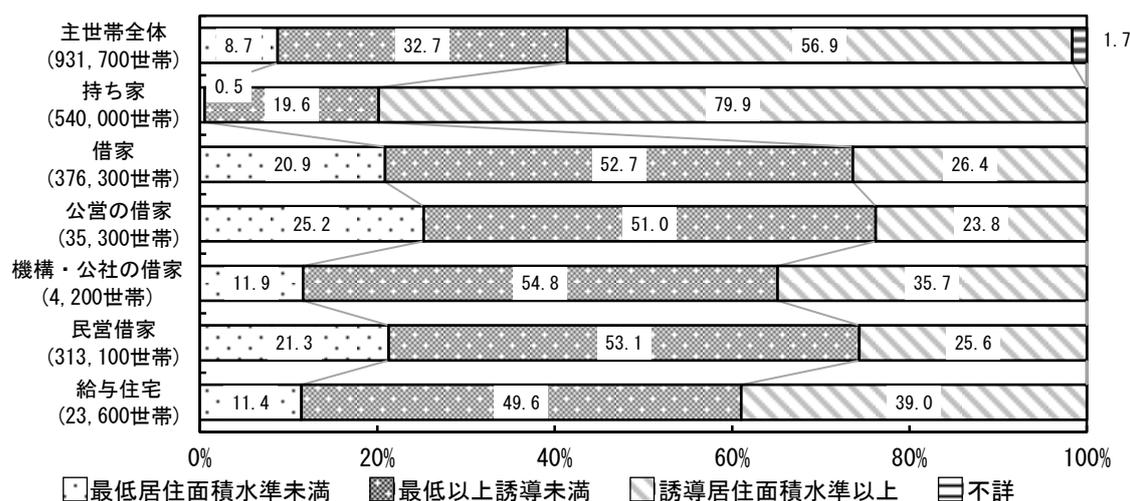


図 2-40 所有関係別最低居住面積水準・誘導居住面積水準達成状況(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## ハ 高齢者世帯

主世帯全体に対する 65 歳以上世帯員のいる世帯は、平成 25 年時点において約 35 万 7 千世帯でその割合は 38.3%となっており、平成 20 年時点の 38.1%よりも高くなっています(図 2-41)。

所有関係別にみると、平成 25 年時点で、65 歳以上世帯員のいる世帯の 86.0%が持ち家、9.6%が民営借家に居住しています。なかでも、65 歳以上の単身世帯では、民営借家に居住する割合が 21.5%と、65 歳以上の世帯員のいる世帯よりも高くなっています(図 2-41)。

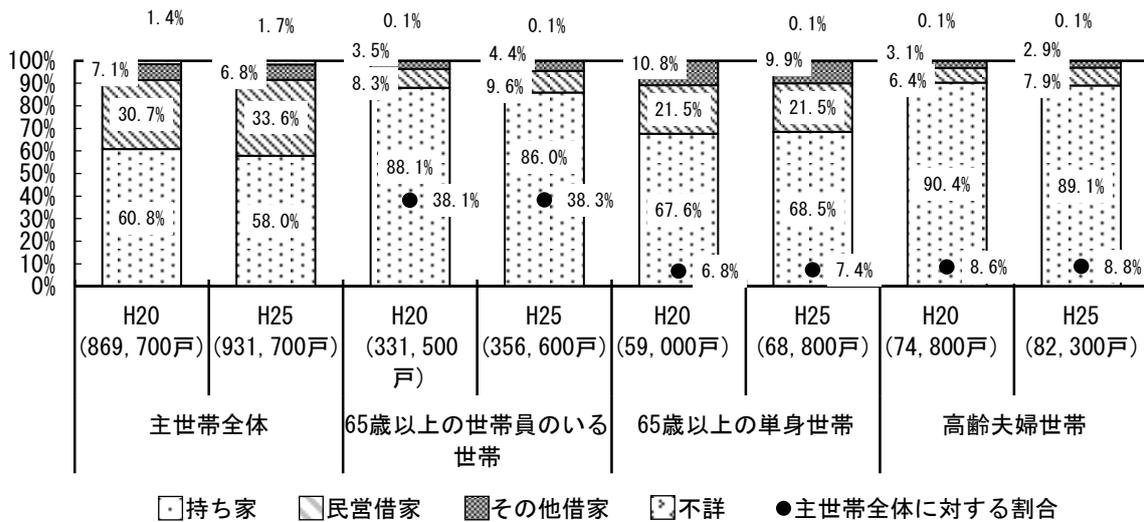


図 2-41 65 歳以上の世帯員のいる世帯の所有関係別主世帯数比率の変化(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## ニ 子育て世帯

主世帯全体に対する子育て世帯の割合は、平成 25 年時点において 21.7%で、約 20 万 2 千世帯となっています(図 2-42)。

このうち、最低居住面積水準未满是 7.9%となっています(表 2-5)。また、借家に居住する子育て世帯においては、世帯人員が少ないほど、家賃が高い住宅に居住する世帯の割合が高くなっています(図 2-43)。

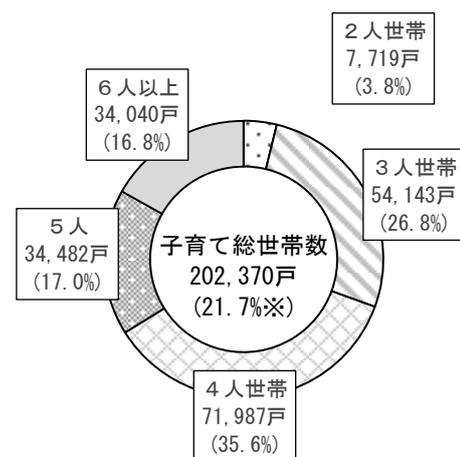


図 2-42 世帯人員別育て世帯数比率(宮城県)

※主世帯全体に占める子育て総世帯数の割合

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査特別集計

	最低居住面積水準未満		誘導居住面積水準達成	
	戸数	割合	戸数	割合
全世帯	47,400	5.1%	556,600	59.7%
子育て世帯	15,900	7.9%	87,800	43.4%

表 2- 5 子育て世帯における世帯人員居住面積水準達成状況(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査特別集計

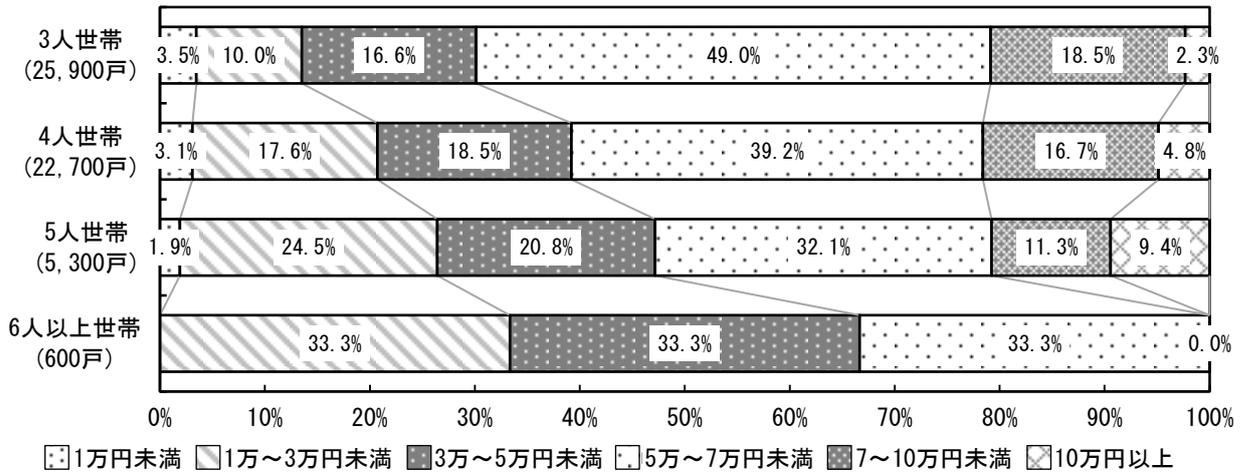


図 2- 43 借家に居住する子育て世帯における世帯人員別家賃区分別主世帯数比率(宮城県)

資料：平成 25 年 住宅・土地統計調査

### (3) 住宅性能

#### イ 建築時期

旧耐震基準である昭和55年以前に建築された住宅は、平成25年時点において、全体の24.4%を占めています(図2-44)。所有関係別にみると借家の16.8%に比べて、持ち家のほうが30.3%と高くなっています。借家の中では、機構・公社の借家で97.7%と高くなっています。

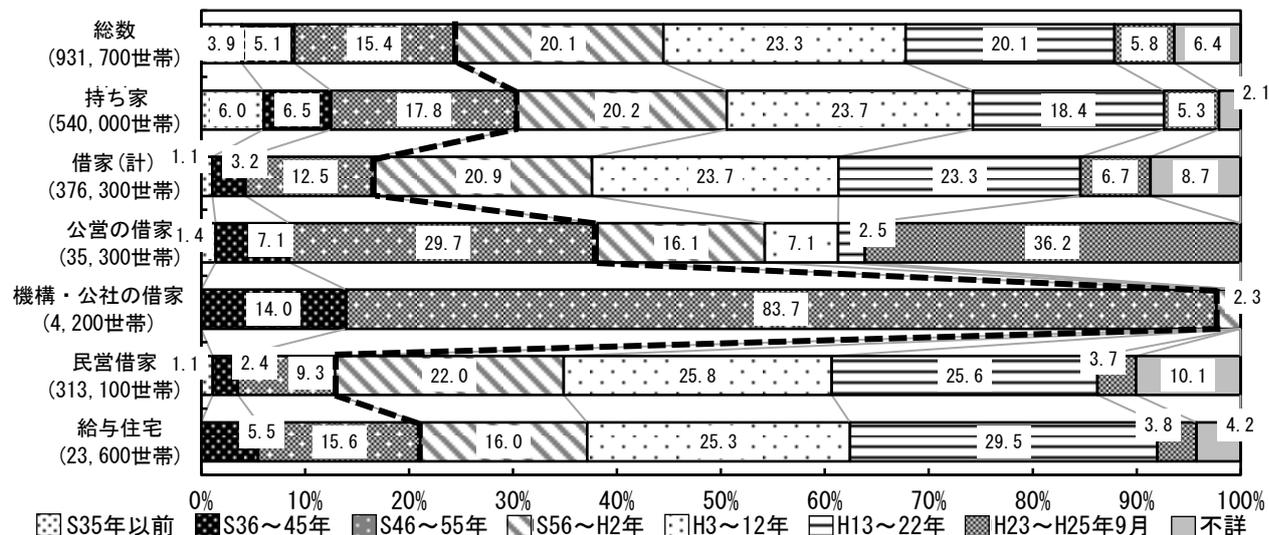


図2-44 所有関係別建築時期別住宅数比率(宮城県)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### ロ 高齢者のための設備

高齢者向け住宅(シルバーハウジング、サービス付き高齢者向け住宅、養護老人ホーム、軽費老人ホーム及び有料老人ホーム)は、平成27年時点で約1万戸あり、65歳以上人口に対する割合は1.7%となっています(図2-45)。また、65歳以上の世帯員のいる世帯が居住する住宅における高齢者等のための設備の設置状況をみると、設備がない住宅が32.4%を占めています。なお、設備がある住宅でも、総数に対する割合が50%を超えているのは手すりがある住宅のみとなっています(図2-46)。

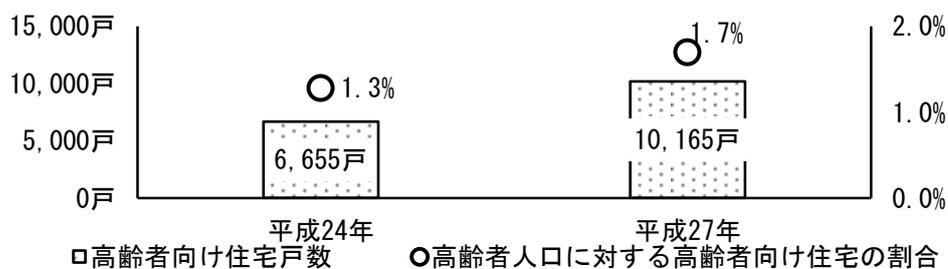


図2-45 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(宮城県)

資料：宮城県社会福祉施設等一覧(H27年6月1日時点)、シルバーハウジング・プロジェクト実績(シルバーハウジング・プロジェクト事業計画届出実績調査(平成28年3月末実績))、平成27年国勢調査

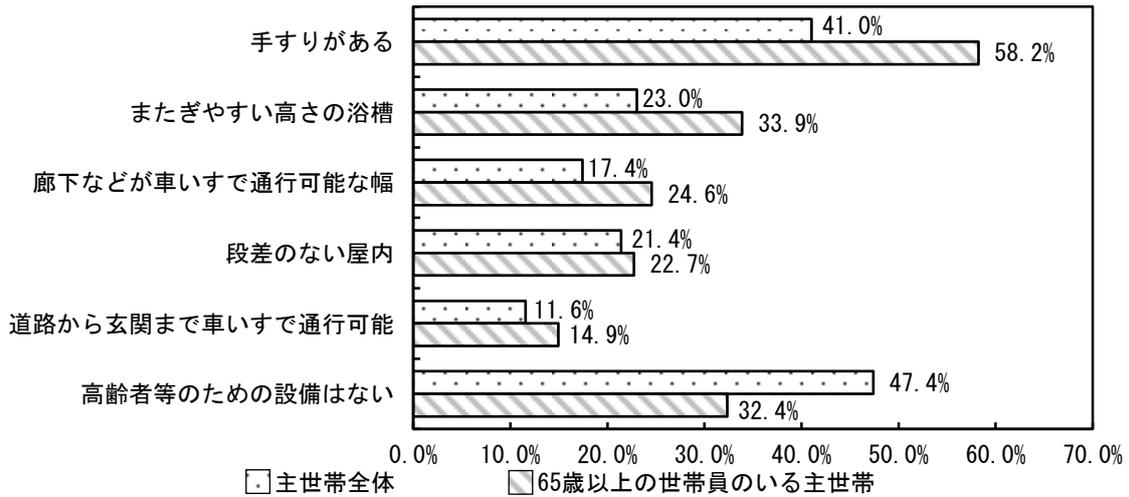


図 2-46 65歳以上の世帯員のいる世帯における高齢者等のための設備設置状況(宮城県)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

#### ハ 省エネルギー設備

太陽熱を利用した温水機器等，太陽光を利用した発電機器又は二重サッシ若しくは複層ガラスの窓を設置している住宅の割合は，平成25年時点で，それぞれ住宅全体の2.7%，2.9%，35.2%を占めています(図2-47)。所有関係別にみると全ての設備において，借家よりも持ち家のほうが，設置率が高くなっています。

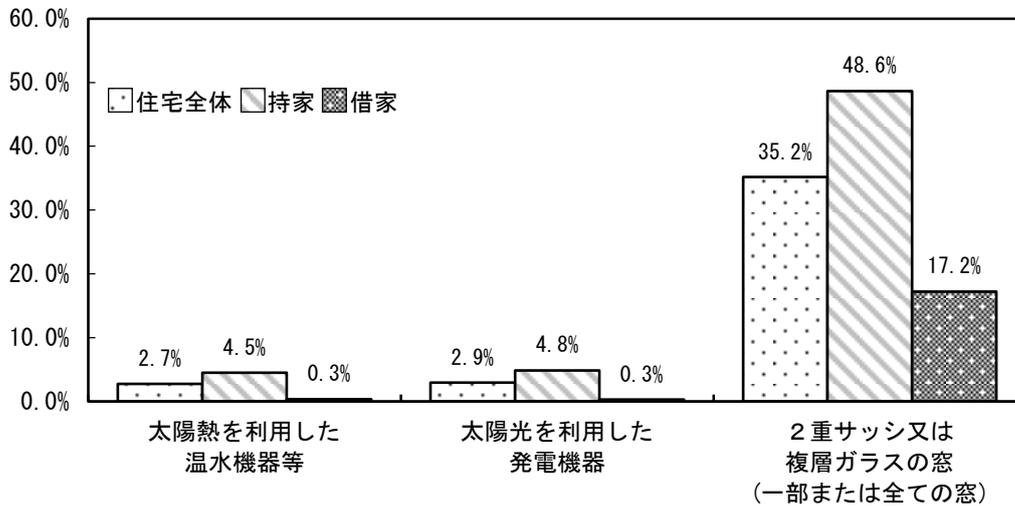


図 2-47 所有関係別省エネルギー設備の設置状況(宮城県)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

## (4) 住宅市場

### イ 住宅建設

新設住宅着工戸数は平成元年以降、減少傾向にあり、平成21年には11,199戸にまで減少しました(図2-48)。しかし、平成22年は増加に転じ、特に東日本大震災が発生した平成23年以降は急激に増加し、平成25年には25,746戸となりました。その後は微減しており、平成27年は23,921戸になっています。

長期優良住宅の認定は、平成27年においては一戸建2,463戸、共同住宅等21戸となっており、認定率は住宅全体で10.4%、一戸建においては21.0%、共同住宅等においては0.2%となっています(図2-49)。平成21年以降の推移をみると、認定戸数・認定比率について、平成24年を境に増加から減少へと転じていますが、平成27年には再び増加しています。

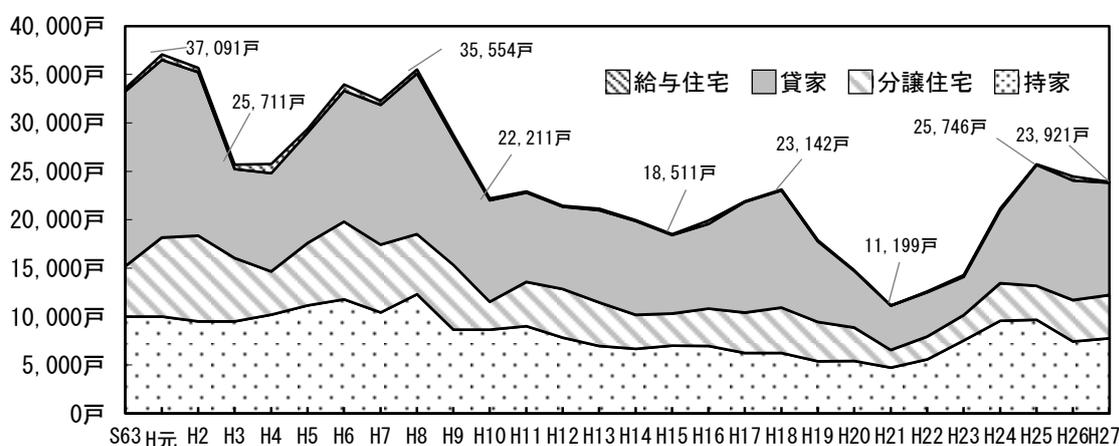


図 2-48 新設住宅着工戸数の推移(宮城県)

※標記数値は合計着工戸数を示す。

資料：住宅着工統計

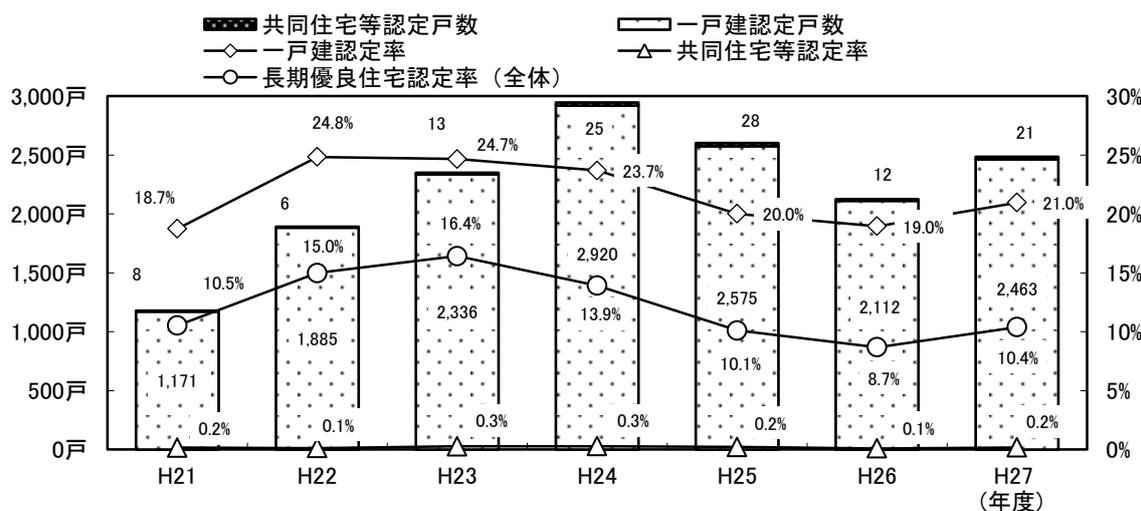


図 2-49 長期優良住宅の認定状況(宮城県)

資料：国土交通省(平成27年7月公表分までを集計)、住宅着工統計

□ 既存住宅流通

持ち家として取得された中古住宅数は、平成20年から平成25年にかけて、約1,000戸増加し(図2-50)、平成25年時点では3,123戸となっていますが、新設住宅着工戸数に対する中古住宅数の割合としての流通シェアは、15.5%から11.4%へと減少しています。

建築時期別の所有関係別中古住宅数を見ると、本県全体及び仙台市において、昭和56年から平成2年をピークに、その後減少傾向にあります(図2-51)。

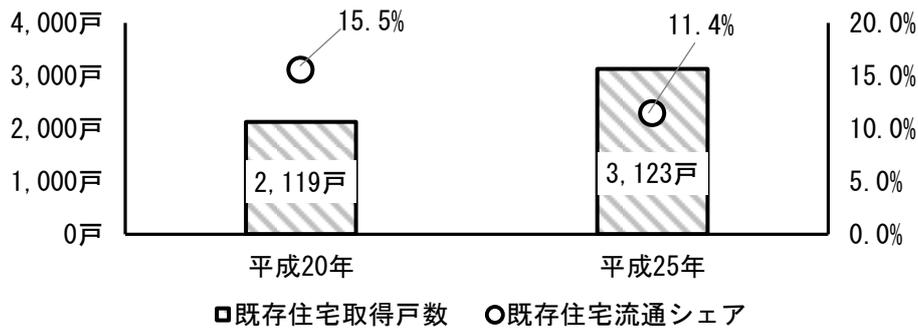


図 2- 50 既存住宅の流通比率(宮城県)

※平成25年既存住宅取得戸数(持ち家)：A，平成25年新設住宅着工戸数：B，流通比率：A/(A+B)  
資料：平成25年住宅・土地統計調査特別集計

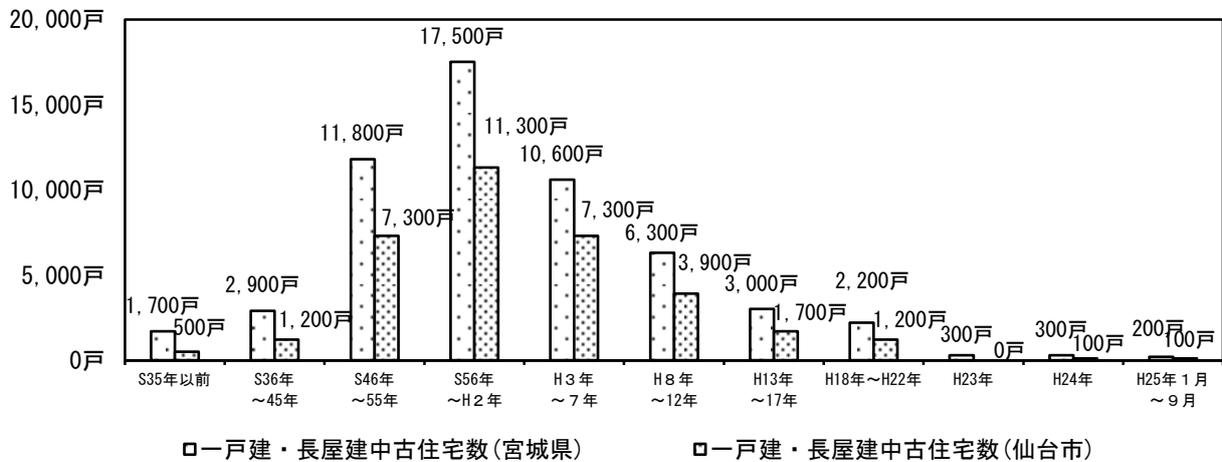


図 2- 51 持ち家として取得した建築時期別中古住宅数(一戸建・長屋建)(宮城県・仙台市)

資料：平成25年住宅・土地統計調査

## ハ 賃貸住宅市場

賃貸住宅の家賃については、借家全体では、平成 25 年時点で 3～5 万円の割合が 35.7%と最も高くなっていますが、所有関係別にみると、公営の借家や給与住宅では 3 万円未満が最も高くなっており、それぞれ 79.8%、65.7%となっています(図 2-52)。一方で、民営借家では 5～7 万円の割合も高くなっています。

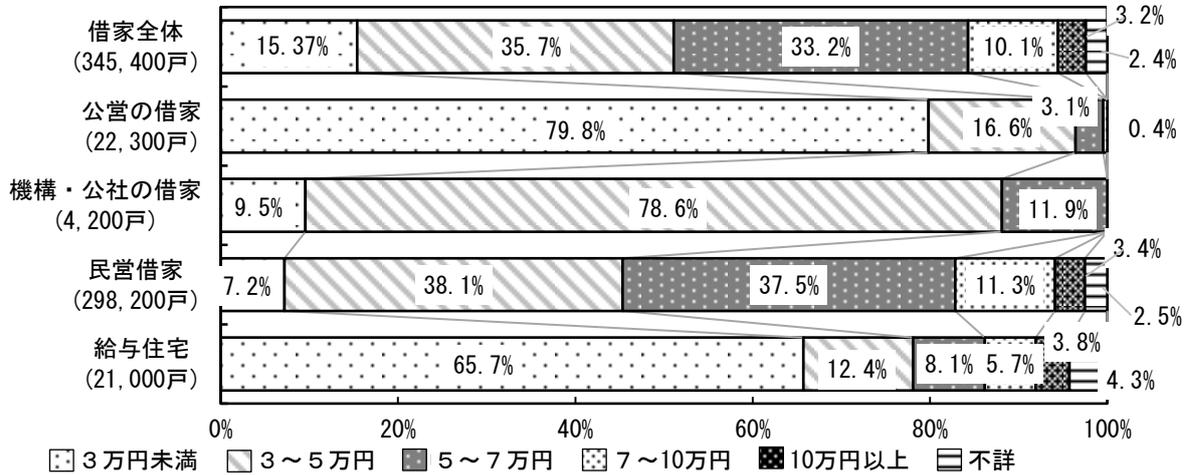


図 2-52 家賃別所有関係別借家数(宮城県)

※家賃 0 円は含まないため、その他の図の住宅合計値と一致しない。

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## ニ リフォーム動向

増改築・改修工事等の実施戸数をみると、平成 21 年から平成 25 年 9 月にまでに増改築した住宅は、住宅全体では、実施戸数が 226,800 戸、年間実施率が 5.1%となっています(図 2-53)。このうち、持ち家については、年間実施率が高く 8.6%となっており、過去に比べ最も高くなっています。また、工事実施箇所別にリフォームの実施率をみると、ほとんどの実施箇所について、平成 16 年から平成 20 年の期間よりも、平成 21 年から平成 25 年の期間の方が、リフォーム実施率が高くなっています(図 2-54)。

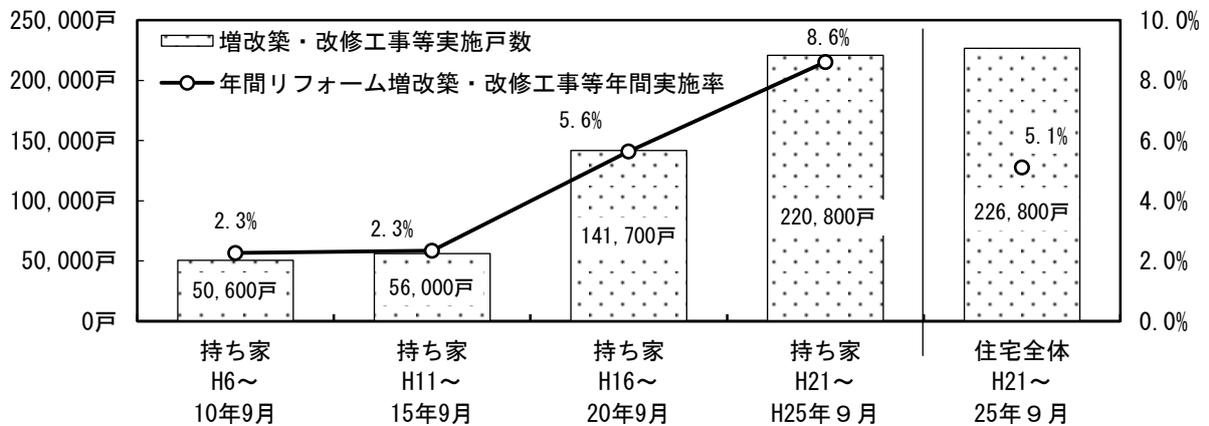


図 2-53 増改築・改修工事等実施戸数と年間実施率の推移(宮城県)

※年間実施率：増改築・改修工事等実施戸数/持ち家数

資料：住宅・土地統計調査、住宅全体は国土交通省推計

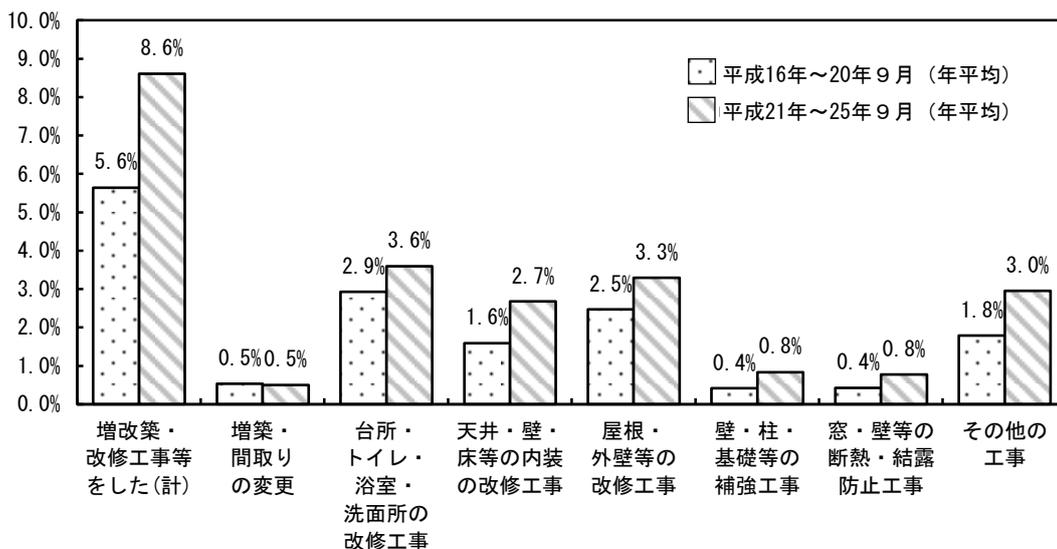


図 2-54 工事実施箇所別持ち家の年間リフォーム実施率(増改築・改修工事等)比率(宮城県)

資料：住宅・土地統計調査

### ホ マンション

昭和 60 年以降のマンション新設戸数は、昭和 60 年以降では、平成 6 年が最も多く 4,947 戸となっています(図 2-55)。平成 6 年以降は減少傾向となり、平成 21 年には最も少ない 613 戸となりましたが、東日本大震災があった平成 23 年以降は増加傾向となり、平成 26 年には 1,472 戸になっています。

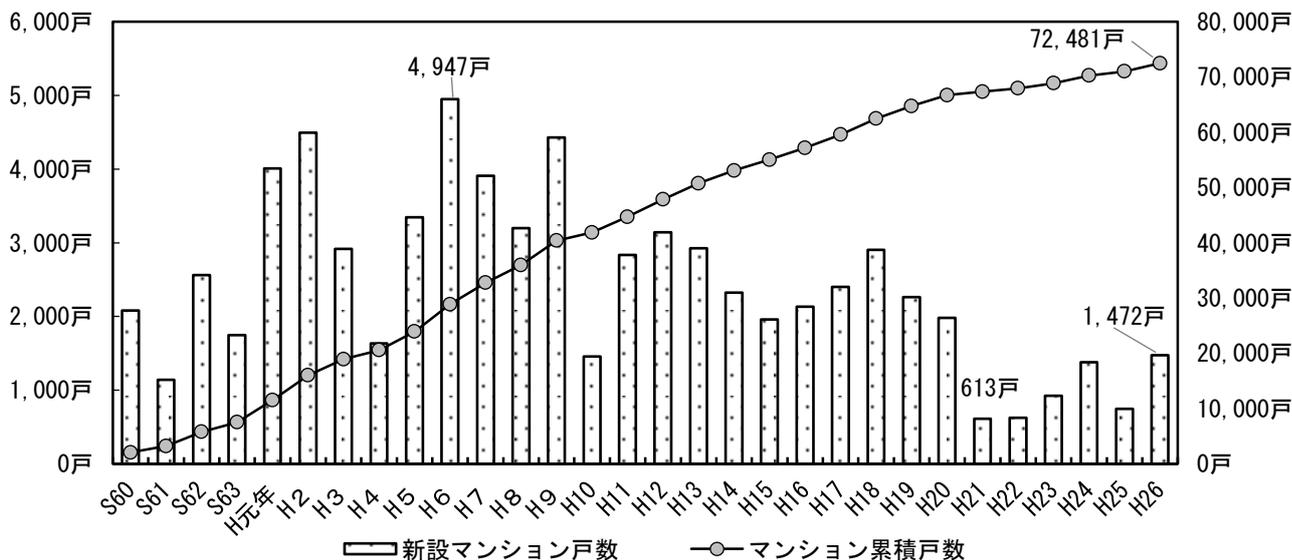


図 2-55 宮城県におけるマンション新設戸数の推移(宮城県)

※マンションとは、構造は鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨造等、建て方は共同建、利用関係は分譲住宅をいう。

資料：建築統計年報

## (5) 住意識

### イ 住宅に関する評価

平成 25 年の住宅に対する評価では、「高齢者などへの配慮(段差がないなど)」、「冷暖房などの省エネルギー性」、「住宅の断熱性や気密性」の順に不満度が高くなっています(図 2-56)。「高齢者などへの配慮(段差がないなど)」「冷暖房などの省エネルギー性」は平成 20 年の同調査においても、不満度が高い上位 2 項目でした。また、住宅改善で困っている点として、「預貯金や返済能力の不足、またはその可能性がある」が最も多く 33.4%、その他、「気軽に相談できる専門家の情報が得にくい」が 6.0%、「予算の範囲で気に入った住宅がない」が 4.3%となっています(図 2-57)。

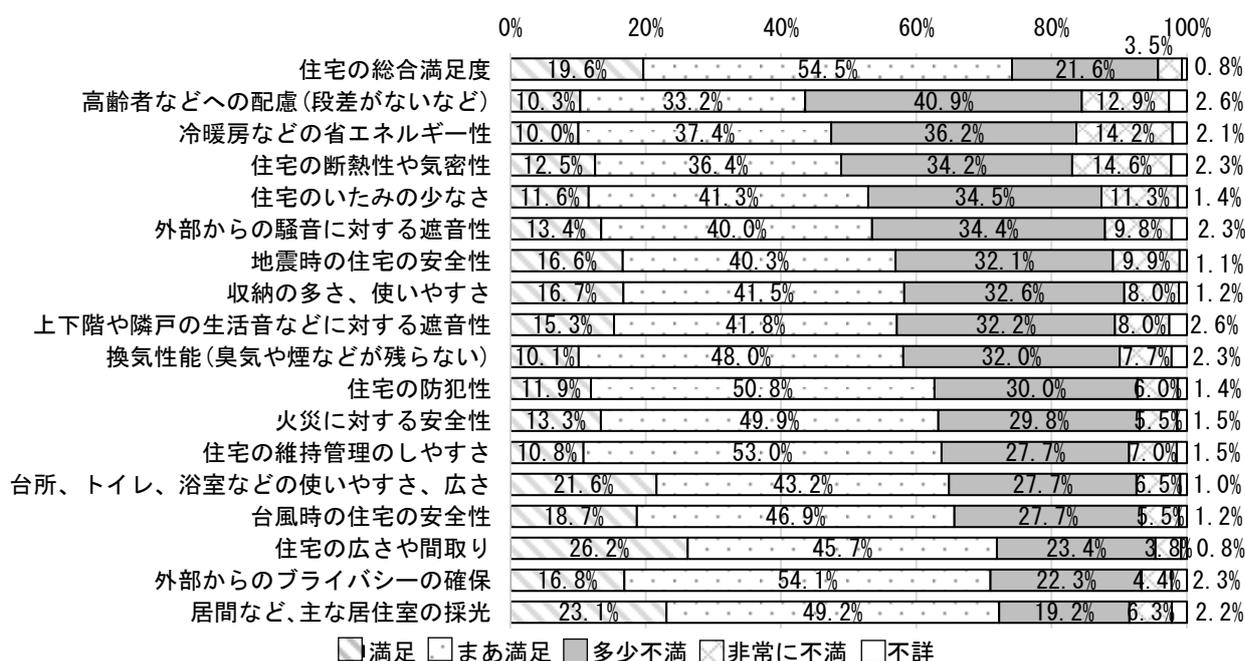


図 2-56 住宅に対する評価(宮城県)

資料：平成 25 年住生活総合調査

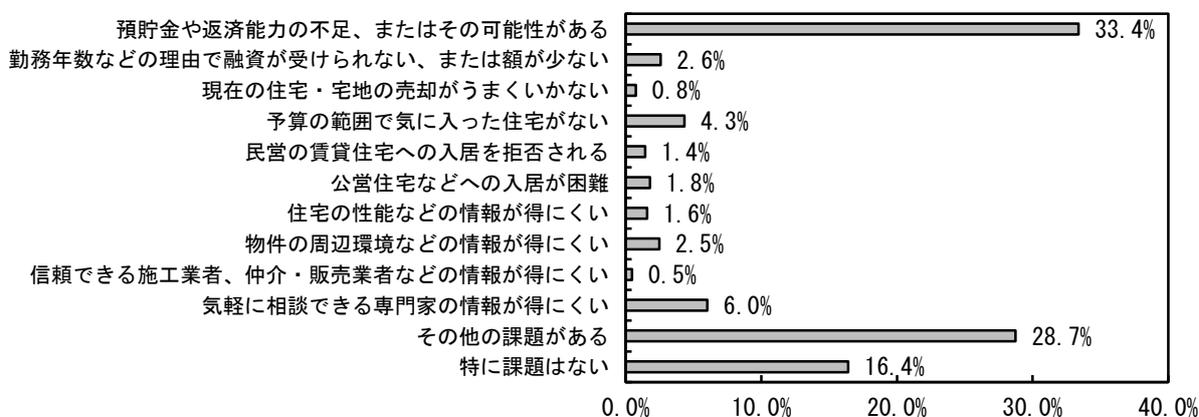


図 2-57 住宅改善で困っている点(宮城県)

資料：平成 25 年住生活総合調査

## ロ 居住環境に対する評価

居住環境に対する評価では、「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「火災の延焼の防止」「子どもの遊び場・公園など」の順に不満度が高くなっています(図2-58)。このうち「敷地やまわりのバリアフリー化の状況」「子どもの遊び場・公園など」は、平成20年の同調査においても、不満度が高い上位2項目となっています。

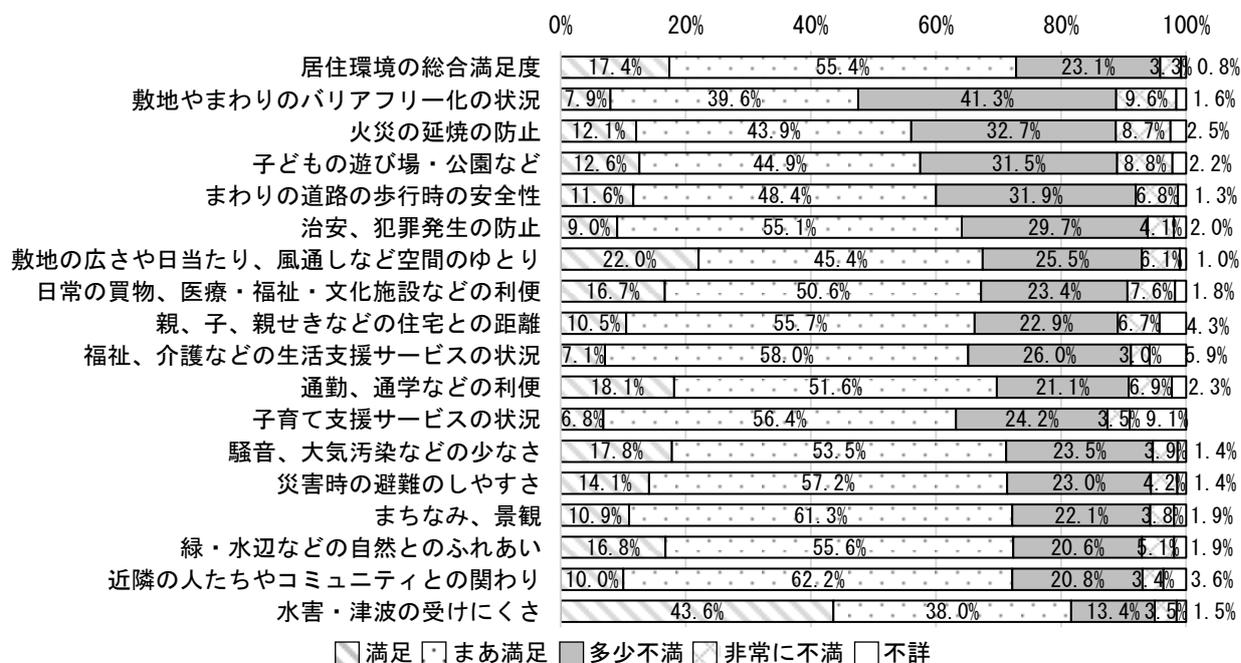


図2-58 居住環境に対する評価(宮城県)

資料：平成25年住生活総合調査

## ハ 住み替えに関する意向

住みかえに関する意向を年代別にみると、40歳代の割合が31.5%と高くなっています(図2-59)。次いで30歳代で17.7%、20歳代で13.1%と高くなっています。一方で、年齢が高くなるに従って、住み替えの意向のある方の割合は低くなっています。

住み替えを行った世帯の従前の住宅の処分方法をみると、「不詳」以外は、「そのまま住宅を所有している」が20.2%と最も高くなっています(図2-60)。次いで、「さら地にして売却した」が11.3%、「親族以外に売却した」が11.2%となっています。

今後住み替える場合に希望する住宅の意向としては、所有関係別にみると「持ち家」が47.1%と最も高く、新築・中古別にみると「不詳」以外は、「新築」が27.2%と最も高くなっています(表2-6)。

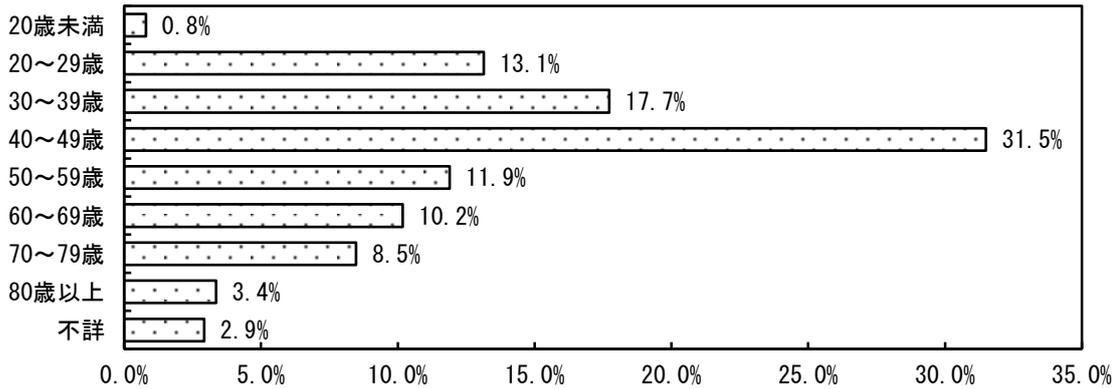


図 2-59 家計主年齢別にみた住み替えの意向のある方の割合(宮城県)

資料：平成 25 年住生活総合調査

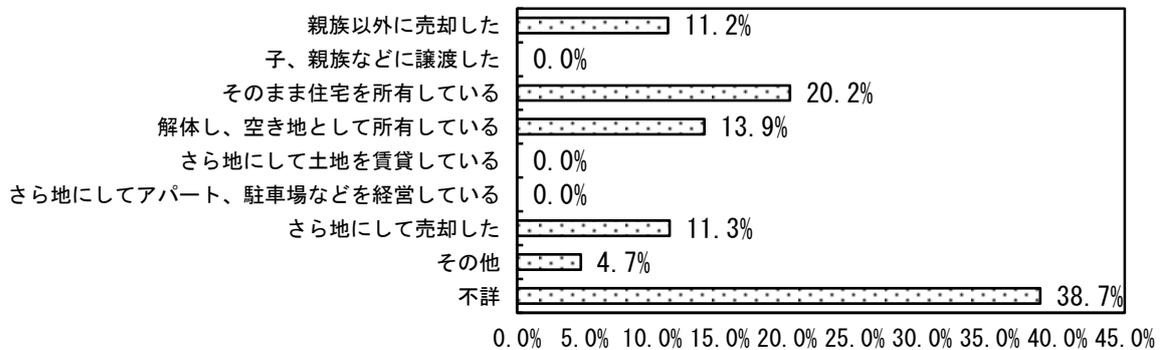


図 2-60 住み替え前の住宅の処分方法(宮城県)

※標記数値は平成 21 年 1 月 1 日から 5 年間に持ち家から住み替えた世帯における従前の住宅の処分方法の割合を示す。

資料：平成 25 年住生活総合調査

表 2-6 今後住み替える場合に希望する住宅の意向(宮城県)

【所有関係】

単位：%

持ち家	借家	特にこだわらない	不詳	総計
47.1%	33.9%	17.0%	1.9%	100.0%

【新築・中古】

単位：%

新築	新築分譲住宅	中古住宅	特にこだわらない	親や子などの住宅	不詳	総計
27.2%	2.7%	8.4%	16.6%	16.0%	29.1%	100.0%

資料：平成 25 年住生活総合調査

## (6) 公的賃貸住宅

### イ 公的賃貸住宅

本県における公的賃貸住宅については、平成28年3月末時点において、災害公営住宅を除く公営住宅が28,810戸、災害公営住宅9,719戸、特定公共賃貸住宅237戸、改良住宅769戸、事業主体営住宅917戸、特定優良賃貸住宅80戸、高齢者向け優良賃貸住宅287戸の計40,819戸となっています(表2-7)。

広域圏別にみると、人口・世帯数が最も多い仙台都市圏の管理戸数が最も多くなっていますが、千世帯当たり管理戸数でみると、仙台都市圏は他の広域圏に比べて少なくなっています(図2-61)。千世帯当たり管理戸数は、災害公営住宅が多く整備されている石巻圏や気仙沼・本吉圏で多くなっています。

単位：団地、棟、戸

事業主体	公営住宅			災害公営住宅		特定公共賃貸住宅		改良住宅		事業主体営住宅		特定優良賃貸住宅		高齢者向け優良賃貸住宅		合計			
	県	市町村	計	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	県	市町村	計	
仙南圏	団地数	10	69	79	0	0	0	8	0	1	0	16	0	0	0	0	10	94	104
	住棟数	54	556	610	0	0	0	14	0	3	0	34	0	0	0	0	54	607	661
	戸数	407	2,386	2,793	0	0	0	42	0	88	0	179	0	0	0	0	407	2,695	3,102
仙台都市圏	団地数	51	98	149	0	78	1	2	3	2	0	1	0	1	0	12	55	194	249
	住棟数	306	716	1,022	0	816	2	5	14	5	0	2	0	2	0	12	322	1,558	1,880
	戸数	6,795	11,219	18,014	0	5,226	36	13	311	126	0	113	0	80	0	253	7,142	17,030	24,172
大崎圏	団地数	11	71	82	0	11	0	1	0	1	0	3	0	0	0	0	11	87	98
	住棟数	72	633	705	0	79	0	33	0	2	0	6	0	0	0	0	72	753	825
	戸数	415	2,684	3,099	0	258	0	43	0	56	0	87	0	0	0	0	415	3,128	3,543
栗原圏	団地数	6	45	51	0	3	0	3	0	1	0	6	0	0	0	0	6	58	64
	住棟数	24	306	330	0	8	0	23	0	5	0	32	0	0	0	0	24	374	398
	戸数	102	789	891	0	15	0	41	0	10	0	158	0	0	0	0	102	1,013	1,115
登米圏	団地数	2	61	63	0	6	0	3	0	0	0	10	0	0	0	0	2	80	82
	住棟数	5	372	377	0	60	0	8	0	0	0	21	0	0	0	0	5	461	466
	戸数	42	850	892	0	60	0	12	0	0	0	271	0	0	0	0	42	1,193	1,235
石巻圏	団地数	15	53	68	0	90	0	7	0	2	0	8	0	0	0	1	15	161	176
	住棟数	60	489	549	0	680	0	46	0	6	0	15	0	0	0	1	60	1,237	1,297
	戸数	838	1,604	2,442	0	3,235	0	50	0	178	0	25	0	0	0	34	838	5,126	5,964
気仙沼・本吉圏	団地数	2	31	33	0	19	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	2	52	54
	住棟数	11	196	207	0	223	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	11	423	434
	戸数	102	577	679	0	925	0	0	0	0	0	84	0	0	0	0	102	1,586	1,688
合計(県全体)	団地数	97	428	525	0	207	1	24	3	7	0	46	0	1	0	13	101	726	827
	住棟数	532	3,268	3,800	0	1,866	2	129	14	21	0	114	0	2	0	13	548	5,413	5,961
	戸数	8,701	20,109	28,810	0	9,719	36	201	311	458	0	917	0	80	0	287	9,048	31,771	40,819

資料：宮城県(平成28年3月31日現在)

表2-7 広域圏別公的賃貸住宅の管理戸数(宮城県)

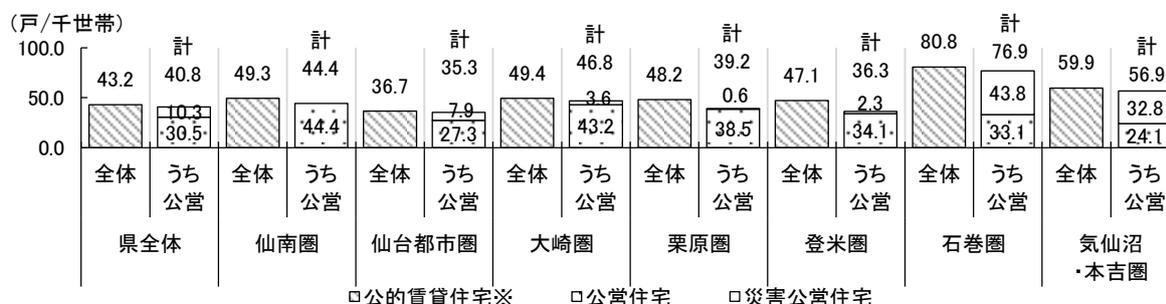


図2-61 広域圏別千世帯当たり公的賃貸住宅管理戸数(宮城県)

※公営住宅、災害公営住宅、特定公共賃貸住宅、改良住宅、事業主体営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅

資料：宮城県(平成28年3月31日時点)、平成27年国勢調査

□ 県営住宅

県営住宅は、平成 28 年 3 月 31 日時点において、97 団地、532 棟、8,701 戸があります。広域圏別にみると、人口・世帯数が最も多い仙台都市圏に全体の 8 割を整備しています(図 2-62)。

建設年度別では全体の 40.9%を占める昭和 46 年～55 年度建設の住宅(図 2-63)、構造別では全体の 81.4%を占める中層耐火の住宅が最も多く(図 2-64)、昭和 46～55 年度建設の中層耐火構造の住宅 3,397 戸が全体の 39.0%を占めています。全体の 54.9%を占める 4,781 戸が耐用年限の 1/2 を経過しています(図 2-65)。

※県営住宅条例(昭和 35 年宮城県条例第 12 号)では、「県営住宅」は「普通県営住宅」及び「改良県営住宅」と定義していますが、本計画では、公営住宅のうち県が事業主体である「普通県営住宅」を「県営住宅」としています。

※本計画では、市町村が事業主体であり、公営住宅法(昭和 26 年法律第 193 号)に基づく公営住宅を「市町村営住宅」としています。

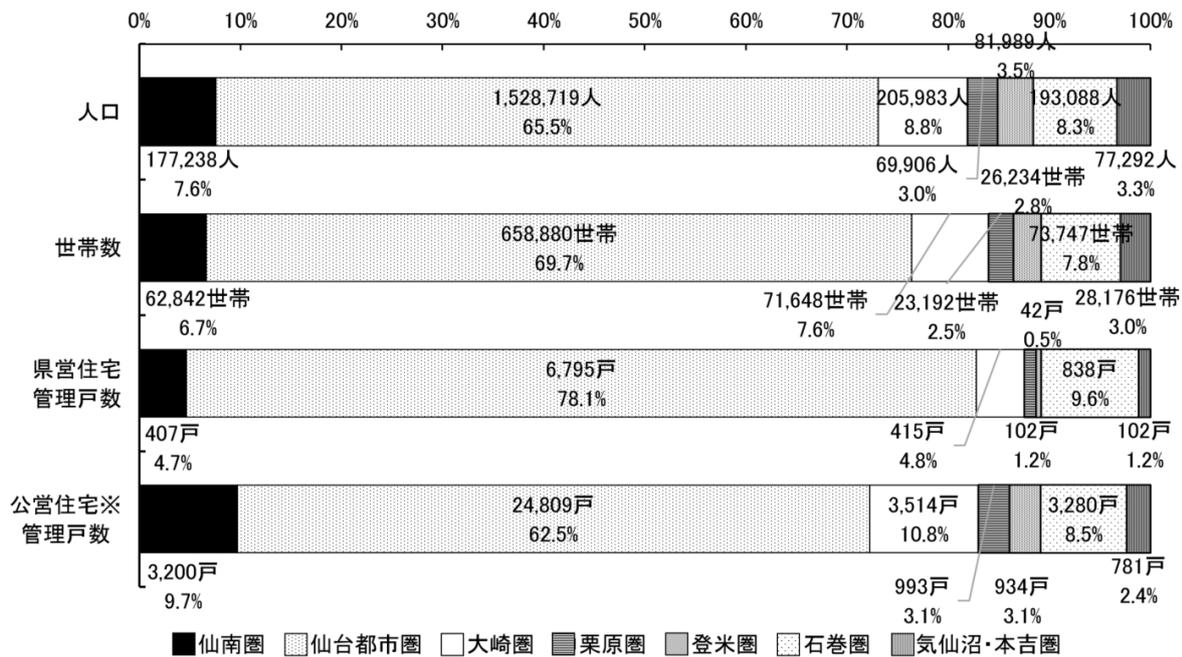


図 2- 62 広域圏別公営住宅管理戸数などの比較(宮城県)

※県営住宅と市町村営住宅の合計

資料：平成 27 年国勢調査(速報値)，宮城県(平成 28 年 3 月 31 日時点)

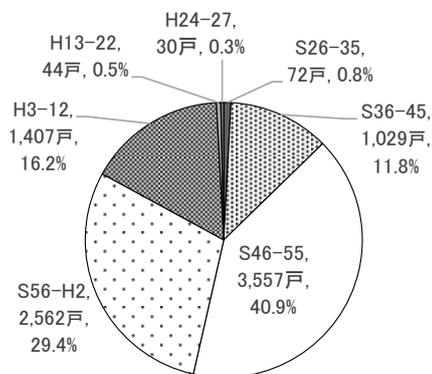


図 2- 63 県営住宅の建設年度別管理戸数割合(宮城県)

資料：宮城県(平成 28 年 3 月 31 日時点)

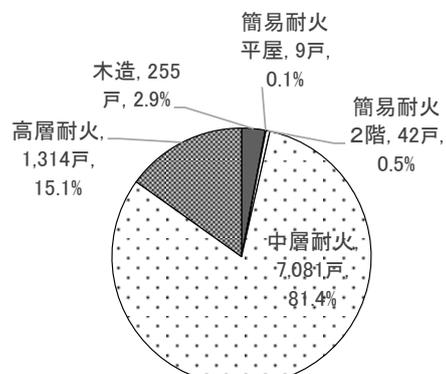


図 2- 64 県営住宅の構造別管理戸数割合(宮城県)

資料：宮城県(平成 28 年 3 月 31 日時点)

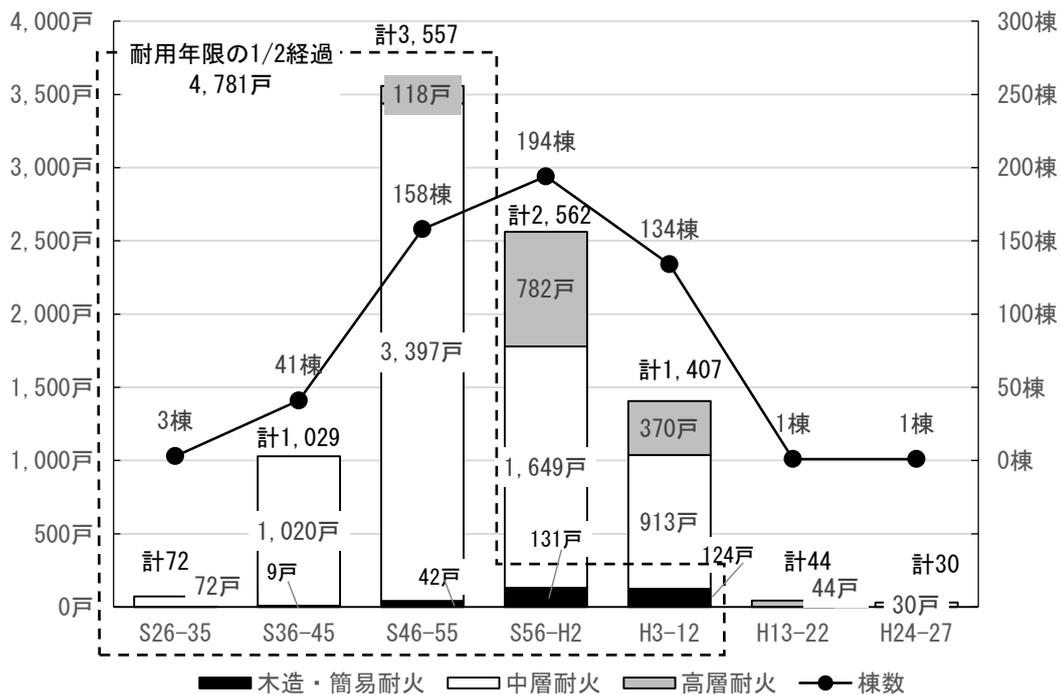


図 2- 65 県営住宅の建設年度別棟数及び建設年度別構造別管理戸数(宮城県)

資料：宮城県（平成 28 年 3 月 31 日現在）

#### ハ 公営の借家の入居者属性

公営の借家世帯の世帯人員別比率をみると、平成 25 年時点における世帯人員別比率は、1人世帯が 34.6%、2人世帯が 28.9%、3人世帯が 18.1%となっています(図 2-66)。

世帯主年齢別にみると、公営の借家では 50 歳代が 20.1%、60 歳代が 19.5%、70 歳以上が 23.2%と、借家全体と比較すると年齢が高くなっています(図 2-67)。

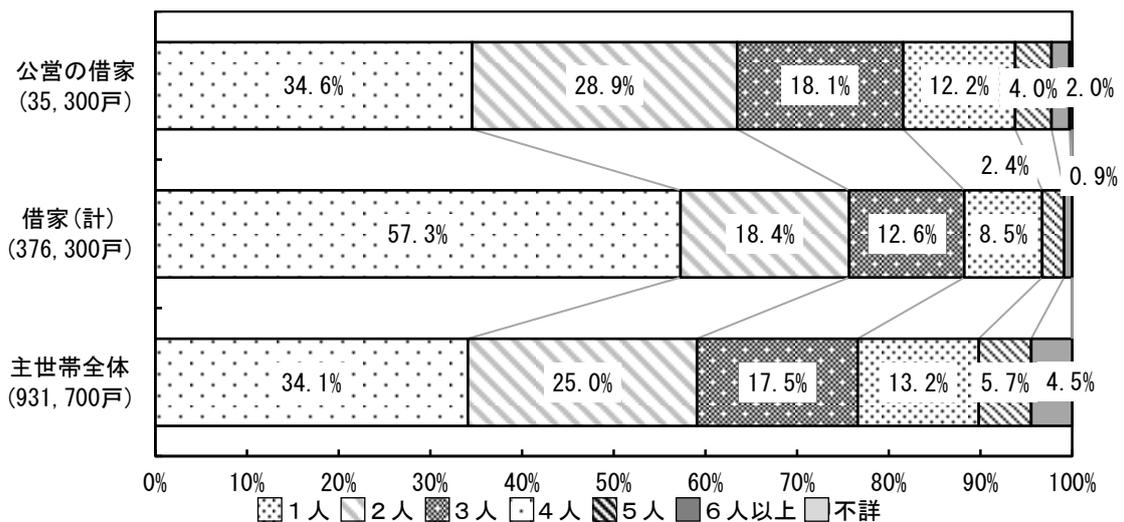


図 2- 66 公営の借家世帯の世帯人員別比率(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

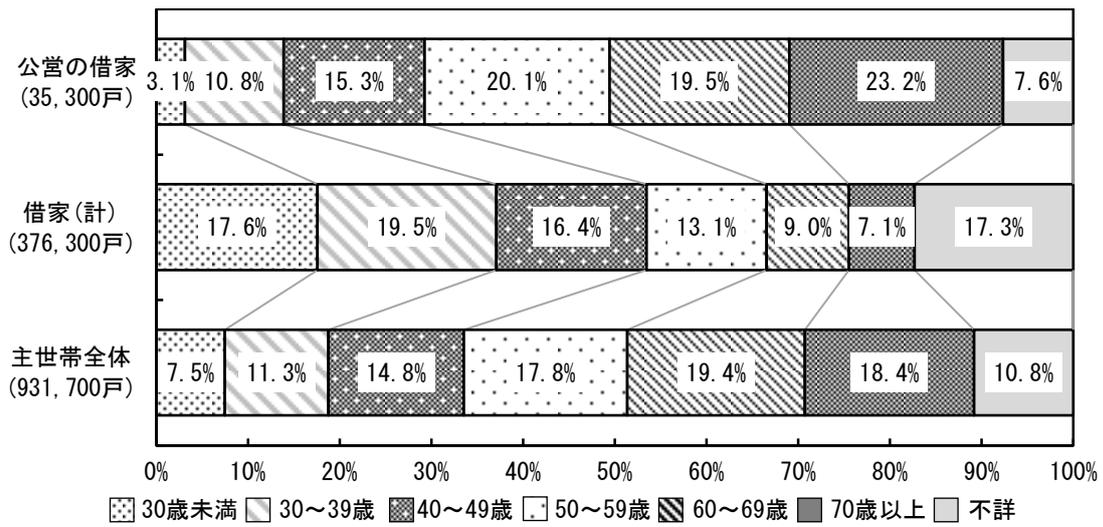


図 2- 67 公営の借家世帯の世帯主年齢別比率(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## (7) 住宅確保要配慮者

### イ 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(平成 19 年法律第 102 号)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有する者」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（平成 19 年国土交通省告示第 1165 号）では，より具体的に次のように定められています。

表 2-8 住宅確保要配慮者の定義

区分	施策対象者
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	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，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，原子爆弾被弾者，戦傷病患者，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

### ロ 生活保護の被保護世帯

生活保護の被保護世帯の状況をみると，平成 19 年度以降増加傾向にあります(図 2-68)。

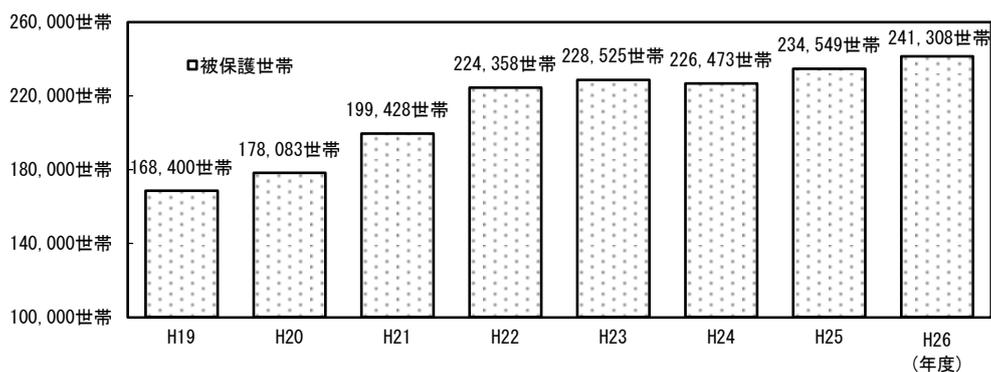


図 2-68 被保護世帯の推移(宮城県)

※実世帯。保護停止世帯を含む。月中に1日(回)でも生活保護を受けた世帯。12箇月の積み上げ数を示す。

資料：県社会福祉課，仙台市社会課

## ハ 高齢者

平成 27 年の 65 歳以上人口は約 59 万人であり、このうち 75 歳以上人口は約 29 万人となっています(図 2-69)。国立社会保障・人口問題研究所の推計では、65 歳以上の人口は、今後も数、総人口に対する割合ともに増加していくと予想されています。

広域圏別にみると、全ての広域圏で 65 歳以上人口が多くを占めています(図 2-70)。平成 27 年時点で、総人口に対する 65 歳以上人口の割合が最も高いのが栗原圏の 35.9% となっております。総人口に対する 75 歳以上人口の割合でみると、平成 27 年時点で最も高いのは栗原圏の 21.4%、次いで気仙沼・本吉圏の 18.3% となっております(図 2-70)。

借家における高齢者世帯の居住状況を見ると、高齢単身者、高齢夫婦世帯及びその他高齢者がいる世帯の割合は、公営の借家で約 4 割、機構・公社の借家で約 3 割を占めているのに対して、民営借家は約 1 割となっております(図 2-72)。

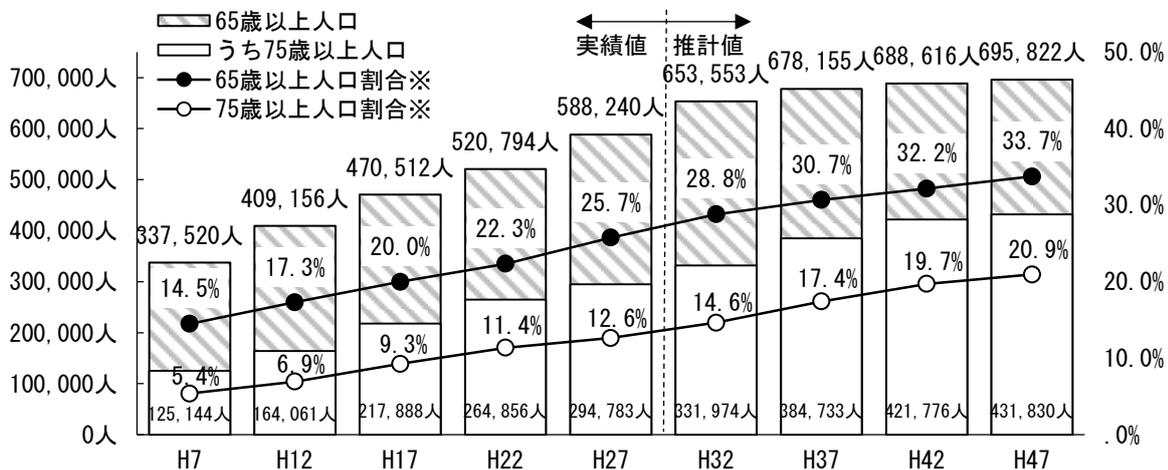


図 2- 69 65 歳以上人口の推移(宮城県)

※分母から年齢不詳を除いて算出

資料：平成 27 年までは国勢調査、  
平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

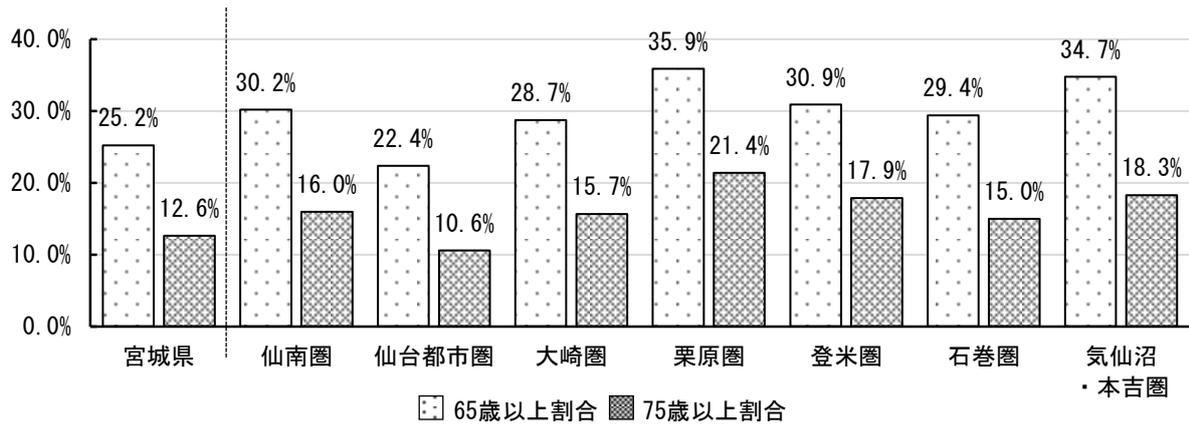


図 2-70 広域圏別 65 歳以上及び 75 歳以上人口割合(宮城県)

資料：平成 27 年国勢調査

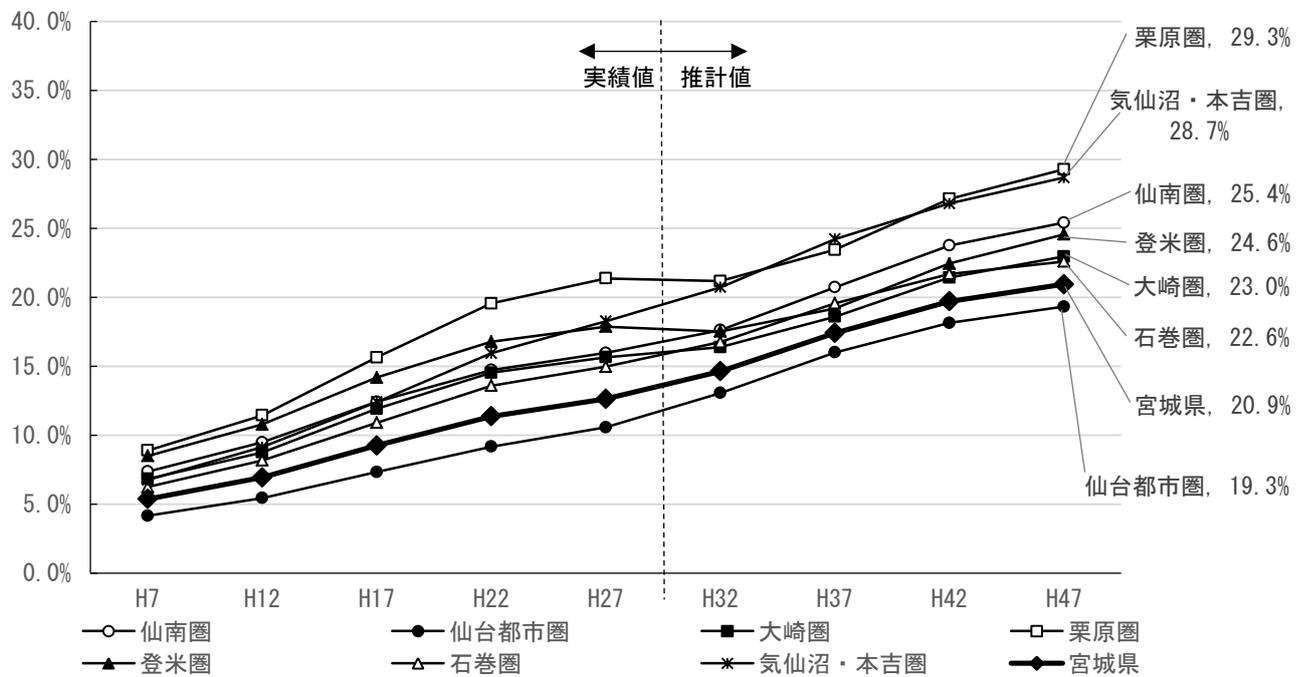


図 2-71 広域圏別 75 歳以上人口の推移(宮城県)

資料：平成 27 年までは国勢調査、平成 32 年以降は国立社会保障・人口問題研究所（平成 25 年 3 月推計）

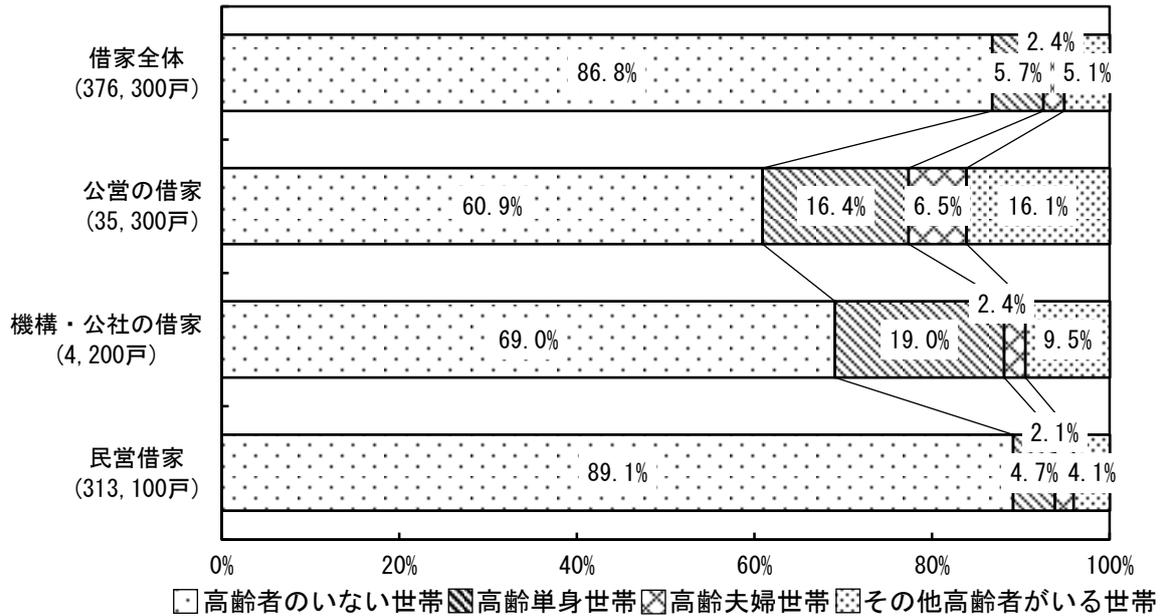


図 2-72 借家に居住する高齢者世帯の割合(宮城県)

資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

## 二 子育て世帯

子育て世帯（18歳未満の世帯員がいる世帯）は減少しており、平成27年には約20万8千世帯となっています(図2-73)。広域圏別にみると、6歳未満の親族がいる一般世帯、18歳未満の親族がいる一般世帯のいずれも仙台都市圏に最も多く、平成27年時点でそれぞれ全体の69.9%、68.0%を占めており、平成17年から27年の減少率も仙台都市圏のみ、県全体よりも低くなっています(表2-9)。

一方、母子世帯・父子世帯は平成22年まで増加傾向にありましたが、平成27年は減少しており、合計で約1万4千世帯となっています(図2-75)。広域圏別にみると、平成22年から27年の間に、大崎圏と栗原圏、登米圏で増加しています(図2-76)。

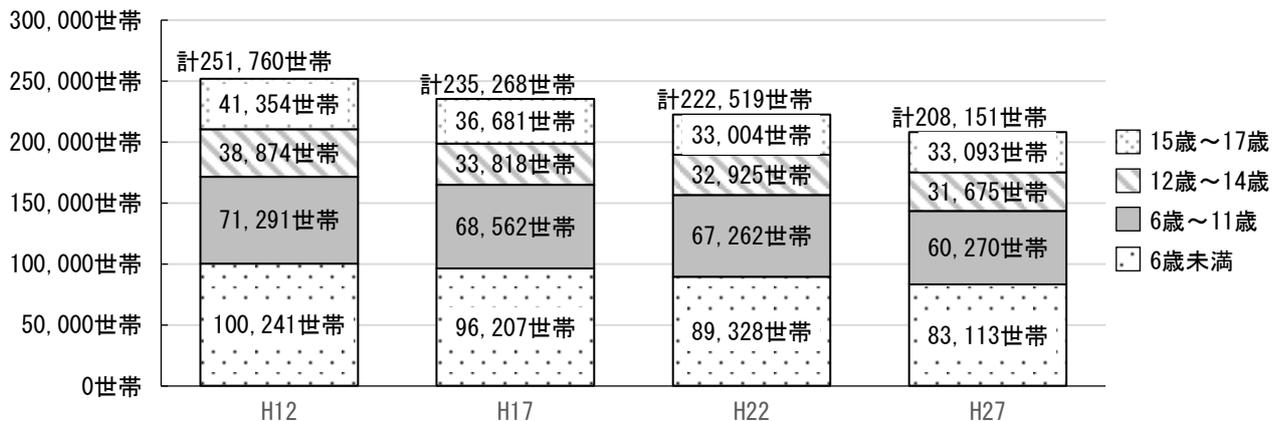


図 2-73 最年少の子どもの年齢別子育て世帯数の推移(宮城県)

資料：国勢調査

( ) 内は一般世帯総数に対する割合 単位:世帯

		平成12年	平成17年 a		平成22年		平成27年 b		10年増加率 (b-a)/a
6歳未満 親族のい る一般世 帯	宮城県	100,241 (12.1%)	96,207 (11.2%)	89,328 (9.9%)	83,113 (8.8%)	-13.6%			
	仙南圏	7,383 (12.6%)	7,080 (11.7%)	6,134 (10.0%)	5,449 (8.7%)	-23.0%			
	仙台都市圏	63,861 (11.5%)	62,748 (10.9%)	60,494 (9.8%)	58,068 (8.8%)	-7.5%			
	大崎圏	8,907 (13.6%)	8,518 (12.6%)	7,596 (11.0%)	6,955 (9.7%)	-18.3%			
	栗原圏	2,821 (11.8%)	2,562 (10.8%)	2,178 (9.3%)	1,891 (8.2%)	-26.2%			
	登米圏	3,565 (14.3%)	3,249 (13.0%)	2,821 (11.3%)	2,603 (10.0%)	-19.9%			
	石巻圏	9,636 (13.0%)	8,682 (11.7%)	7,398 (9.8%)	6,187 (8.4%)	-28.7%			
	気仙沼・本吉圏	4,068 (13.1%)	3,368 (11.0%)	2,707 (8.8%)	1,960 (7.0%)	-41.8%			
18歳未満 親族のい る一般世 帯	宮城県	251,760 (30.3%)	235,268 (27.4%)	222,519 (24.7%)	208,151 (22.1%)	-11.5%			
	仙南圏	20,123 (34.5%)	17,987 (29.6%)	15,904 (26.0%)	14,431 (23.0%)	-19.8%			
	仙台都市圏	155,512 (28.1%)	149,839 (26.0%)	146,657 (23.8%)	141,513 (21.5%)	-5.6%			
	大崎圏	23,545 (35.8%)	21,165 (31.3%)	19,162 (27.8%)	17,879 (25.0%)	-15.5%			
	栗原圏	8,072 (33.9%)	6,859 (29.0%)	5,811 (24.9%)	5,052 (21.9%)	-26.3%			
	登米圏	9,640 (38.8%)	8,388 (33.6%)	7,324 (29.4%)	6,776 (25.9%)	-19.2%			
	石巻圏	24,403 (32.9%)	21,822 (29.4%)	19,692 (26.0%)	16,583 (22.6%)	-24.0%			
	気仙沼・本吉圏	10,465 (33.8%)	9,208 (30.0%)	7,969 (26.0%)	5,917 (21.0%)	-35.7%			

表 2- 9 広域圏別6歳未満・18歳未満世帯員のいる一般世帯の推移(宮城県)

資料：国勢調査

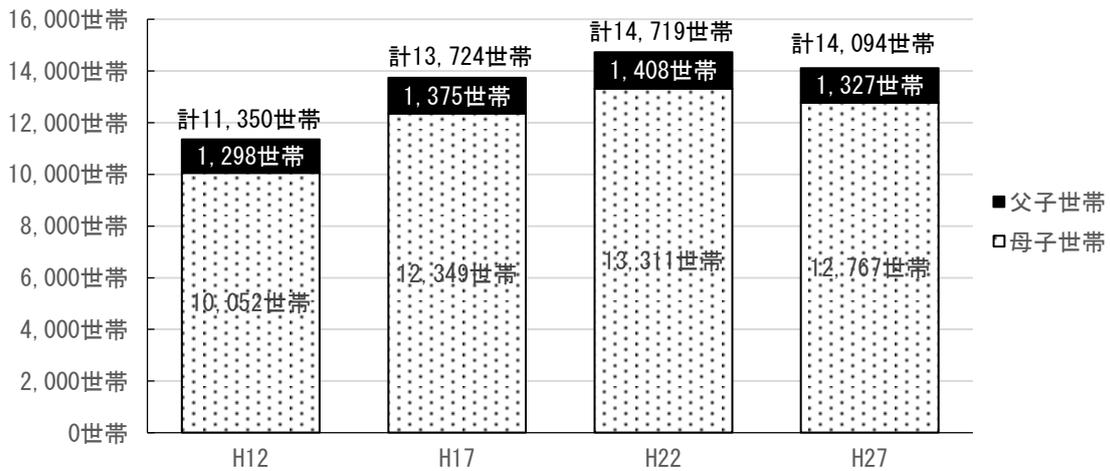


図 2- 74 母子世帯数+父子世帯数の推移(宮城県)

資料：国勢調査



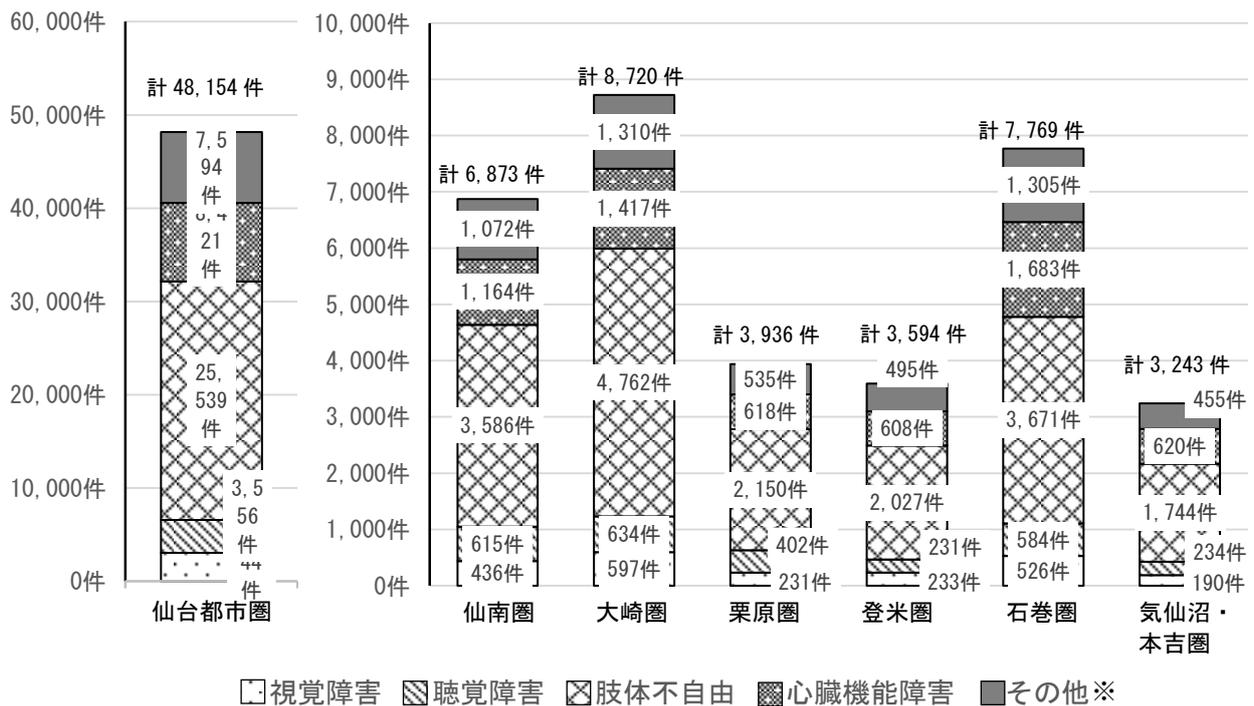


図 2-77 広域圏別身体障害者手帳交付件数

※「その他」には、平衡機能障害、音声言語そしゃく機能障害、腎臓機能障害、呼吸器機能障害、ぼうこう・直腸機能障害、小腸機能障害、免疫機能障害、肝臓機能障害が含まれる。

資料：宮城県障害福祉課(平成 28 年 3 月 31 日時点)

## へ 外国人

平成 27 年末時点の在留外国人数は県全体で約 1 万 7 千人となっており、平成 24 年以降、人数、総人口に対する外国人比率ともに増加傾向にあります(表 2-10、図 2-78)。

広域圏別にみると、外国人人口は仙台都市圏で最も多くなっています(表 2-10)。平成 27 年末時点で仙台都市圏の外国人人口が県全体の外国人人口に占める割合は 76.8%であり、総人口に対する外国人の割合も仙台都市圏が最も高くなっています。

単位：人

	平成 24 年末	平成 25 年末	平成 26 年末	平成 27 年末	平成 27 年末 外国人比率※
宮城県	13,948	14,930	15,954	17,380	0.75%
仙南圏	767	798	805	831	0.47%
仙台都市圏	10,676	11,438	12,167	13,347	0.89%
大崎圏	851	869	956	991	0.48%
栗原圏	267	267	282	337	0.47%
登米圏	303	305	304	293	0.35%
石巻圏	741	868	1,008	1,119	0.57%
気仙沼・本吉圏	343	385	432	462	0.57%

表 2-10 広域圏別外国人人口(宮城県)

※総人口に対する外国人の割合

資料：住民基本台帳(平成 27 年 12 月末時点)

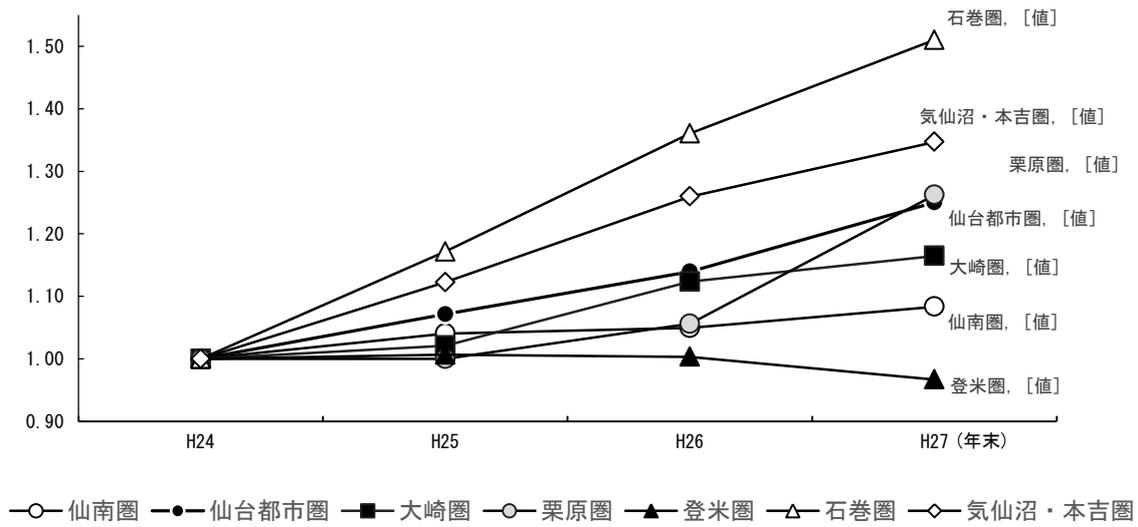


図 2- 78 広域圏別外国人人口の推移(宮城県)

※H24 年時点を 1.00 とした場合の推移。

資料：住民基本台帳(平成 27 年 12 月末)

## 2-3 広域圏別の住生活の状況

No	指標項目	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
①	人口(人)(H27.10)	177,192	1,528,508	205,925	69,906	81,959	193,051	77,358
②	人口増加(減少)率(%) (H22~H27)	-3.5%	2.6%	-2.3%	-6.7%	-2.4%	-9.7%	-14.9%
③	直近人口増加(減少)率(%) (H27~H28)	-0.3%	0.7%	-0.4%	-1.2%	0.6%	-0.1%	-3.7%
④	高齢化率(%) (H27)	30.2%	22.4%	28.7%	35.9%	30.9%	29.4%	34.7%
⑤	高齢者増加(減少)率(%)	10.1%	20.0%	8.7%	2.8%	6.5%	-0.6%	-3.6%
⑥	75歳以上高齢者人口(人)	28,286	161,643	32,233	14,938	14,655	28,894	14,134
⑦	75歳以上高齢者増加(減少)率(%)	4.9%	19.6%	5.6%	2.0%	4.1%	-0.3%	-2.4%
⑧	住宅被災率(全半壊率)(%) (H28.12)	2.5%	49.5%	7.6%	1.8%	8.4%	70.6%	49.1%
⑨	応急仮設住宅(プレハブ住宅+民間賃貸借上住宅)入居者数(人)(H28.12)	372	4,861	287	34	300	12,955	6,072
⑩	主世帯総数(数)(H25)	50,800	652,340	67,030	22,450	24,610	67,790	28,450
⑪	主世帯数増加(減少)率(%) (H20~H25)	2.5%	11.3%	2.7%	-2.8%	2.3%	-3.5%	4.7%
⑫	住宅ストック総数(数)(H25)	56,290	725,030	75,090	24,560	26,680	74,910	31,830
⑬	住宅ストック数(居住世帯なし)(戸)(H25)	5,500	72,670	8,060	2,110	2,080	7,110	3,380
⑭	居住世帯なし住宅数減少率(%) (H20~H25)	18.9%	29.0%	31.7%	21.9%	13.7%	29.5%	16.1%
⑮	空き家率(%) (H25)	9.8%	10.0%	10.7%	8.6%	7.8%	9.5%	10.6%
⑯	持ち家率(%) (H25)	66.5%	46.7%	66.1%	78.2%	75.0%	53.7%	56.9%
⑰	一戸建住宅率(%) (H25)	73.4%	40.9%	72.7%	83.3%	81.9%	59.5%	61.6%
⑱	民営借家共同住宅戸数(戸)(H25)	7,190	233,480	9,200	890	1,890	9,810	2,090
⑲	民営借家共同住宅戸数率(%) (H25)	12.8%	32.2%	12.3%	3.6%	7.1%	13.1%	6.6%
⑳	昭和55年以前の住宅率(%) (H25)	31.5%	16.9%	33.6%	44.5%	40.4%	27.8%	33.0%
㉑	子ども(18歳未満)のいる世帯(%) (H25)	9.7%	13.0%	11.2%	5.3%	7.5%	11.1%	7.8%
㉒	母子世帯数(数)(H22)	960	8,634	1,104	241	346	1,552	474
㉓	母子世帯数増加(減少)率(%) (H12~H22)	40.8%	35.7%	30.0%	1.3%	15.7%	26.5%	20.6%
㉔	高齢者のみの世帯(%) (H25)	18.2%	13.9%	17.5%	22.2%	16.4%	20.3%	18.7%
㉕	高齢者用設備のない住宅率(%) (H25)	39.1%	45.0%	39.9%	35.0%	36.5%	36.6%	33.0%
㉖	最低居住面積水準未達率(%) (H25)	4.4%	9.9%	3.8%	1.4%	2.9%	11.3%	11.8%
㉗	公営住宅数/千世帯(H25)	49.3	36.7	49.4	48.2	47.1	80.8	59.9
㉘	外国人人口(人)(H27)	831	13,347	991	337	293	1,119	462
㉙	外国人人口比率(%) (H27)	0.47%	0.89%	0.48%	0.47%	0.35%	0.57%	0.57%
⑳	賃貸用の空き家率(一戸建て)(%) (H25)	16.9%	3.8%	21.8%	23.5%	26.8%	7.8%	6.3%
	賃貸用の空き家率(長屋建)(%) (H25)	13.7%	3.1%	9.2%	7.8%	12.2%	28.4%	57.5%
	賃貸用の空き家率(共同住宅)(%) (H25)	69.4%	93.1%	69.0%	68.6%	61.0%	63.8%	36.3%
㉑	65歳以上の単身世帯(%) (H25)	40.0%	44.9%	42.3%	43.1%	48.6%	46.8%	38.0%
	夫婦とも65歳以上(%) (H25)	49.4%	43.0%	46.0%	48.4%	41.3%	42.4%	44.0%
	いずれか一方のみが65歳以上(%) (H25)	10.6%	12.1%	11.6%	8.5%	10.1%	10.8%	18.0%
㉒	建築時期別住宅戸数比率(持ち家)(%) (S55以前)	49.6%	55.1%	48.9%	39.5%	40.9%	23.0%	42.9%
	建築時期別住宅戸数比率(持ち家)(%) (S56~H2)	16.4%	14.6%	19.5%	18.3%	21.3%	22.0%	17.5%
	建築時期別住宅戸数比率(持ち家)(%) (H3~H12)	16.7%	15.0%	15.4%	19.5%	20.5%	27.3%	20.6%
	建築時期別住宅戸数比率(持ち家)(%) (H13~H22)	12.6%	12.6%	10.0%	13.1%	13.6%	22.2%	14.7%
	建築時期別住宅戸数比率(持ち家)(%) (H23~H25.9)	4.8%	2.7%	6.3%	9.6%	3.8%	5.5%	4.2%
㉓	新設住宅着工戸数(H22年実績)(対H22)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	新設住宅着工戸数(H23年実績)(対H22)	1.04	1.22	1.42	1.11	2.01	2.27	1.96
	新設住宅着工戸数(H24年実績)(対H22)	1.11	1.57	1.47	1.07	2.33	3.08	3.80
	新設住宅着工戸数(H25年実績)(対H22)	1.34	1.44	1.56	1.52	2.40	3.39	4.96
	新設住宅着工戸数(H26年実績)(対H22)	1.01	1.13	1.10	1.11	1.81	2.59	4.03
	新設住宅着工戸数(H27年実績)(対H22)	1.07	1.14	1.13	1.12	1.61	2.67	6.05
㉔	共働き世帯割合(%) (H25)	35.6%	33.2%	36.9%	36.6%	38.3%	31.5%	34.2%
	標準世帯割合(%) (H25)	21.6%	29.7%	20.4%	15.2%	16.1%	23.6%	18.3%

## ■仙南圏

仙南圏は、高齢者増加率(⑤)が比較的高く、高齢者のみの世帯のうち夫婦共に65歳以上である世帯の割合(⑳)が大きくなっています。また、母子世帯数増加率(㉓)が県内で最も高い圏域です。今後、住宅確保要配慮者の住宅確保への対応が課題となります。

## ■仙台都市圏

人口(①)や住宅ストック総数(㉒)が最も多い圏域です。県内で唯一人口が増加している圏域ですが、高齢者の増加率(⑤)、75歳以上の増加率(⑦)も広域圏に比べ非常に高くなっており、高齢化が急速に進んでいると言えます。

住宅ストックの状況を見ると、持ち家率(㉖)や一戸建住宅率(㉗)の比率が低く、全住宅戸数に占める民営借家の共同住宅戸数の割合(㉙)が高くなっています。また、高齢者設備のない住宅率(㉕)が他の広域圏と比較すると高く、加えて、持ち家の住宅は昭和55年以前の住宅ストック(㉚)が半数以上という状況にあります。

住宅の性能や居住性を高めるためのリフォームの推進や、今後、人口減少、高齢化が進行する中で、民営借家を含めた住宅ストックの活用による高齢者世帯の増加への対応が課題となります。

## ■大崎圏

大崎圏は、仙台都市圏に次いで、人口(①)や住宅ストック総数(㉒)が多い圏域です。高齢者増加率(⑤)や75歳以上高齢者増加率(⑦)のほか、子ども(18歳未満)のいる世帯(㉑)は比較的高くなっています。

住宅ストックの状況は、居住世帯のない住宅数(㉓)の減少率が県内で最も高い一方で、空き家率(㉔)が高いという状況にあります。

今後、増加が懸念される空き家を含めた住宅ストックの活用による高齢者世帯や子育て世帯などへの住宅確保への対応が課題となります。

## ■栗原圏

栗原圏は、県内でも人口減少率(②)や直近人口減少率(③)が大きく、子どものいる世帯の割合(㉑)は最も低くなっており、人口減少への対応が急務となっています。

住宅ストックの状況は、持ち家率(㉖)、一戸建住宅率(㉗)、昭和55年以前の住宅率(㉘)が県内の広域圏の中でも最高となっています。現状では空き家率(㉔)は低くなっています。

旧耐震基準で建築された住宅の耐震診断や老朽化した住宅のリフォームの推進や、人口減少に伴う空き家の増加の懸念への対応が課題となります。

## ■登米圏

登米圏は、高齢者世帯の中で、65歳以上の単身世帯の割合(⑩)が県内で最も高い広域圏です。また、子供のいる世帯の割合(⑪)が他の広域圏に比べ低くなっており、少子高齢化への対応が急務となっています。

住宅ストックの状況を見ると、栗原圏に次いで持ち家率(⑫)、一戸建住宅率(⑬)が高くなっています。一方で、空き家率(⑭)が最も低くなっていますが、一戸建ての賃貸用の空き家の割合(⑮)が高いことも特徴です。

今後、増加が懸念される空き家の活用が課題となります。

## ■石巻圏

石巻圏は、東日本大震災の影響を大きく受けており、住宅被災率(⑯)が高く、応急仮設住宅入居者や(P.8 図 2-7)、千世帯当たりの公営住宅数(⑰)が県内最多となっております。また、人口減少率(⑱)が高く、高齢者のみの世帯率(⑲)が高いという特徴があります。

住宅ストックの状況を見ると、居住世帯のない住宅数減少率(⑳)が高くなっています。また、持ち家のうち昭和55年以前に建てられた住宅戸数の比率(㉑)が低く、建設年代の比較的新しい住宅の割合が高いという傾向がありますが、最低居住面積水準未満率(㉒)が高くなっています。

人口減少が継続し、今後は世帯数も減少していくことが予想されている中で、増加した公営住宅の管理や入居者への対応が課題と考えられます。

## ■気仙沼・本吉圏

気仙沼・本吉圏は、県内でも人口減少率(⑱)、(㉓)が最も大きい一方で、主世帯数増加率(㉔)が高くなっています。

住宅ストックの状況は、東日本震災の影響を大きく受けており、住宅被災率(⑯)が高く、千世帯当たりの公営住宅数(⑰)も多くなっています。最低居住面積水準未満率(㉒)が高いという状況もみられ、東日本大震災以降の新設住宅着工戸数(㉕)が非常に多くなっていますが、空き家率(⑭)は高い状況にあります。

人口減少が継続し、今後は世帯数も減少していくことが予想されている中で、増加した公営住宅の管理や入居者への対応、また、住宅ストックをどのように活用していくかが課題と考えられます。

## 2-4 住生活における課題

社会環境の変化や本県の住生活の状況を踏まえ、次の4つが本県の住生活における主な課題となっています。

### (1) 東日本大震災からの住まいの復興の推進

東日本大震災から約5年9か月が経過しましたが、応急仮設住宅には未だに約2万4千人（平成28年12月末現在）の被災者が入居しています。

一日も早い住まいの復旧・復興に向け、災害公営住宅の整備や自力再建に向けた宅地供給による恒久的な住宅の確保とともに、地域コミュニティの再生が求められています。

### (2) 住宅の確保に特に配慮を要する方の居住の安定の確保

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、高齢者世帯等の増加により、住宅確保要配慮者の数が増加していくことが予測されるため、こうした方々が安心して暮らすことができるよう、公的賃貸住宅や良質な民間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) 増加する住宅ストックへの対応と住宅産業の活性化

本県の住宅ストック数は増加傾向にあります。一方、今後の世帯数の減少が予想される中、空き家の増加が懸念されます。

このため、利用可能な空き家を含めた住宅ストックが有効活用されるよう、良質な住宅の循環利用が可能となる環境整備が必要です。

### (4) 地域に定住し生活するための住環境の整備

人口減少、少子高齢化の進行に伴い、地域コミュニティの維持が大きな課題となっています。

地域に定住を促し、持続可能なものとするため、地域の特性や魅力を生かし、県民が自分たちの希望する地域で暮らし続けられるよう、快適で住みやすい住環境の整備が求められています。

## 第3章 目標と基本方針

### 3-1 目標

本県の住生活における課題を解決するため、県計画の目標を次のとおり定めます。

東日本大震災からの住まいの復興を達成するとともに、県民一人ひとりが自分らしく安心して暮らすことができる快適な住まいを確保し、宮城県に「生まれてよかった」「暮らしてよかった」「ずっと住みたい」と感じられる豊かな住生活の実現を目指します。

#### <公営住宅の供給の目標量\*>

既存の公営住宅はできる限り長寿命化を図るとともに、新しく建設された災害公営住宅を適正に維持管理することにより、県民の住宅セーフティネットの構築を図ります。

住宅に困窮する住宅確保要配慮者の居住を安定的に確保するため、計画期間における公営住宅の供給目標量を次のとおり設定します。

平成28年度から平成32年度まで	16,000戸
平成28年度から平成37年度まで	28,000戸

※当該期間における公営住宅の新規建設、空家募集等を合わせた戸数

## 3-2 基本方針

県計画の目標を達成するため、次の4つの基本方針を定め、施策や取組を推進します。

### 基本方針1 住まいの復興の早期達成

東日本大震災により住宅を失った被災者が、安全で安心な住まいと暮らしを取り戻せるよう、宮城県復興住宅計画に基づき、住まいの復興の早期達成に努めます。

- 施策1 災害公営住宅等の供給
- 施策2 自力再建の支援
- 施策3 被災地域における居住の再生

### 基本方針2 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が、安心して暮らせるよう、適切な公的賃貸住宅の供給と民間賃貸住宅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。

- 施策1 公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保
- 施策2 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住宅の確保

### 基本方針3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化

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住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、地域資源である県産材や地域の住宅産業に係る人材や技術の活用により、宮城らしい住まいと暮らし方が提供される仕組みづくりに努めます。

- 施策1 良質で寿命の長い住まいづくり
- 施策2 既存住宅の質の維持向上と活用促進
- 施策3 地域住宅産業の活性化

### 基本方針4 持続可能な住まい・まちづくり

県民が愛着を持ち、ずっと住みたいと感じられる宮城を実現するため、定住したくなるような魅力ある地域づくりを進めるとともに、安全・安心で快適な居住環境の形成に努めます。

- 施策1 地域定住に資する住まい・まちづくり
- 施策2 安心して住み続けられる住まい・まちづくり

## 第4章 推進する施策

### 4-1 基本方針1 住まいの復興の早期達成

#### 施策1 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、安定した生活を確保するため、良質で低廉な家賃の災害公営住宅を早期に整備します。また、県産材や地域の住宅生産者を活用した木造住宅の整備を推進し、地域振興を図るとともに、地域の福祉と連動したまちづくりを推進します。

#### 取組1 災害公営住宅の供給

(具体的な取組)

##### (1) 災害公営住宅の整備

県は、平成24年7月に「宮城県災害公営住宅整備指針（ガイドライン）」を定め、災害公営住宅の整備における基本的な考え方と備えるべき基本性能を示しました。

市町は、本ガイドラインを基本とし、良質で地域特性に配慮した災害公営住宅の整備を進め、平成30年度までの整備完了を目指します。また、市町が主体となる災害公営住宅の整備に当たっては、防災集団移転促進事業や被災市街地復興土地地区画整理事業などの復興まちづくり事業と連動し、安全・安心な住宅地の形成を図ります。



低層住宅団地

中高層住宅団地

図4-1 災害公営住宅の完成写真

##### (2) 県による市町への支援

県は、これまで、市町の行政能力の低下、マンパワー不足や建築等技術職員の不足を補うため、市町からの要請に応じ、設計、工事発注等を代行するなど、市町の災害公営住宅の建設支援を行ってきました。全ての災害公営住宅が平成30年度までに完成するよう、引き続き土木部市町支援チームの活動等を通じて、市町と連携し、課題解決に取り組めます。さらに、復興住宅市町村連絡調整会議等を通じて、公営住宅の管理・運営等についての情報発信や情報共有を行い、引き続き市町を支援します。

### (3) 家賃の低廉化

市町は、災害公営住宅に入居する被災者に対し、災害公営住宅家賃低廉化事業や東日本大震災特別家賃低減事業などの活用により、低廉な家賃の住宅を提供します。

## 取組 2 地域振興や福祉と連動した住まい・まちづくり

(具体的な取組)

### (1) 地域の特性を生かした木造住宅の建設支援

県は、被災者に対し、地域特性を生かした木造住宅を普及するために、建築士・設計事務所、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連携し、平成24年に「宮城県地域型復興住宅推進協議会」を組織し、「地域型復興住宅」の仕組みづくりを行いました。

「地域型復興住宅」は地域にふさわしく良質で被災者の方が取得可能な価格の住宅であり、宮城県地域型復興住宅推進協議会は被災者に対し、地域型復興住宅の普及促進を図り、地域特性を生かした木造住宅の建設を支援します。



図 4 - 2 「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

### (2) 介護基盤復興まちづくり整備事業の活用促進

市町は日常生活圏で医療・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、介護基盤復興まちづくり整備事業の活用により介護施設等の整備を行い、被災地域における復興まちづくりに努めます。

## 施策2 自力再建の支援

被災者の1日も早い自力再建に向けて、国や県、市町の取組や施策を周知し、活用を促進するとともに、地域福祉との連携により継続的な支援を行います。

### 取組1 きめ細かな相談活動と情報提供の実施

(具体的な取組)

#### (1) 住まいの情報提供

県は、県民や住宅関連事業者に対し、住まいに関する支援や制度等を分かりやすく情報提供するために、「住宅相談Q&A」を平成26年7月に公表しました。併せて、ホームページや広報誌などを活用し、被災者に対し、再建に向けた支援制度や住まいの情報を積極的に発信するほか、住宅金融支援機構等と連携し「住宅再建相談会」を開催することにより、被災者の早期の自力再建を支援します。

住宅金融支援機構などの金融機関は、積極的に住宅の新築や修繕への融資等に関する情報提供を行い、被災者の自力再建を支援します。

### 取組2 公的な助成制度等による再建支援

(具体的な取組)

#### (1) 県及び市町の施策・取組の活用促進

県は、被災者の自力再建を進めるために被災者に対し、住宅再建支援事業（二重ローン対策）などの再建支援を行うほか、市町が行っている住宅再建に関する支援制度を被災者に周知するなど、被災者の自力再建に向けた市町の取組を支援します。

市町は、被災者の自力再建を促進するために国や県の支援制度の普及を促進するとともに、被災者のニーズに応じた市町独自の支援制度を実施し、被災者による支援制度の活用を促進します。

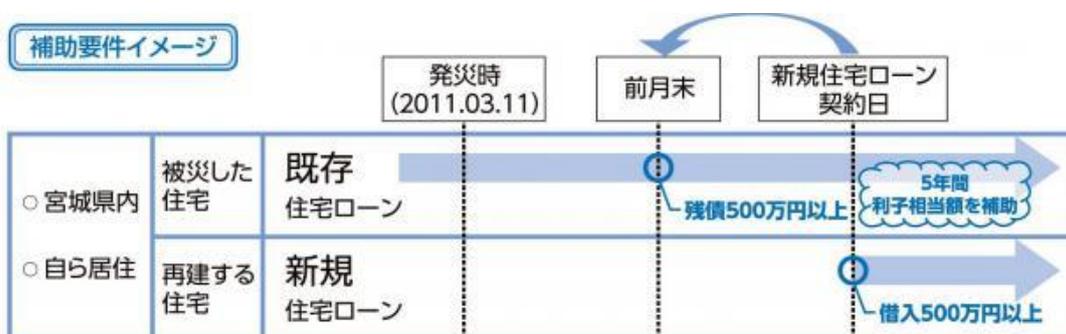


図4-3 住宅再建支援事業(二重ローン対策)の補助要件イメージ

### 取組3 地域福祉と連携したサポート体制による継続的な支援

(具体的な取組)

#### (1) 応急仮設住宅入居者へのサポート

市町は、サポートセンター等において実施している福祉的ケアや相談対応等の様々な支援を継続し、応急仮設住宅入居者の生活をサポートします。

県は、被災市町が設置しているサポートセンターが実施する見守り活動などの取組に対して支援するとともに、NPO法人などと連携してスタッフの人材育成などの支援を行います。

#### (2) 恒久的住宅への転居支援

県は、供与が終了する応急仮設住宅入居者の転居を支援するため、宮城県被災者転居支援センターや宮城県住宅情報提供コールセンターにおいて、住宅再建先が定まらない応急仮設住宅入居者に対し、安心・安定して暮らせる住まいの確保をサポートします。

### 施策3 被災地域における居住の再生

被災地域における居住の再生に向け、市町と連携し災害に強い居住基盤の整備を促進するとともに、良好な居住環境を確保するための継続的な支援を行います。

#### 取組1 居住基盤の整備促進

(具体的な取組)

##### (1) 災害に強い居住基盤の整備促進

市町は災害に強い居住基盤の整備に向けて、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による復興まちづくり事業を推進します。

県は市町と連携し、復興まちづくり事業が円滑に実施されるよう、防潮堤や多重防御施設の整備などにより「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」を推進します。



図4-4 災害に強いまちづくり宮城モデルの構築

資料：宮城県

## 取組 2 居住環境の確保

(具体的な取組)

### (1) 被災地域における居住環境の確保

市町は、被災者を地域で支援する体制づくりや地域の支え合い活動の立ち上げを推進するなど、地域コミュニティの再生を進め、被災地域における良好な居住環境の確保に取り組めます。

県は、地域コミュニティ再生支援事業などの補助事業の活用を促進することにより、コミュニティ再生に向けた市町や自治会等の住民団体の取組を支援します。

基本方針1の施策の効果について検証を行うため、成果指標を次のとおり設定します。

### 成果指標 基本方針1 住まいの復興の早期達成

指標1 応急仮設住宅の入居者数

【平成28年度：23,991人 → 早期解消】

指標2 災害公営住宅の整備戸数

【平成28年度：12,804戸 → 平成30年度：15,993戸】※全戸完成

指標3 復興事業による民間住宅等用宅地<sup>※</sup>の供給数

【平成28年度：6,622戸 → 平成30年度：9,705戸】※全戸供給

※民間住宅等用宅地：

土地区画整理事業、防災集団移転促進事業及び漁業集落防災機能強化事業により供給する住宅用の宅地

## 4-2 基本方針2 住宅セーフティネットの構築

### 施策1 公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保

低額所得者，高齢者，障害者，外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう，市町村が主体となって公営住宅の供給を行うとともに，公営住宅以外の公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築を推進します。

### 取組1 公営住宅の適切な入居管理

(具体的な取組)

#### (1) 入居管理の平準化

県は，公営住宅の適切な入居管理を行うため，市町村及び公営住宅の管理受託者等と連携し，県及び市町村の公営住宅の管理を平準化する仕組みの構築に取り組みます。

### 取組2 公営住宅の適切な供給と維持・更新

(具体的な取組)

#### (1) 需要に応じた公営住宅の適切な供給

県は，公営住宅が，真に住宅に困窮する世帯に適切に供給され，かつ県民の住宅セーフティネットとして機能するよう，将来の世帯数等の推移を見据えた広域圏別公営住宅の需要量と供給量を推計し，市町村に対し，情報提供を行います。

市町村は，それらの情報を活用し，地域のニーズに基づいた公営住宅の適切な供給を行います。

#### (2) 公営住宅の計画的な供給と維持管理及び更新

市町村は，公営住宅の適切な維持管理と効率的かつ円滑な更新等を実現するため，公営住宅等長寿命化計画の策定を進めるとともに，地域のニーズに基づき公営住宅の適切な供給を行います。

県は，市町村が行う公営住宅等長寿命化計画の策定について，必要な情報の提供を行うとともに技術的支援を行います。また，県の長寿命化計画である宮城県県営住宅ストック総合活用計画に基づき，県営住宅の適切な供給と維持管理を行います。

#### (3) 市町村及び関係団体との連携

県は，高齢者世帯，母子・父子世帯等に対する居住支援のため，市町村及び社会福祉協議会等の関係団体との連携強化を図ります。

### **取組 3 公的賃貸住宅等の供給の促進**

(具体的な取組)

#### (1) 地域優良賃貸住宅の供給促進

市町村は、補助制度を活用した地域優良賃貸住宅の整備又は住宅関連事業者による建設への支援をはじめとする取組等により、高齢者世帯や子育て世帯等の各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯に対し、居住環境が良好な賃貸住宅の供給を図ります。

県は、地域優良賃貸住宅制度が活用されるよう県民や住宅関連事業者に対し、広く情報提供を行い、供給を促進します。

## **施策 2 民間賃貸住宅を活用した住宅確保要配慮者の住宅の確保**

低額所得者、高齢者、障害者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、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を推進します。

### **取組 1 民間賃貸住宅の活用**

(具体的な取組)

#### (1) 民間賃貸住宅の活用に向けた支援

県は、住宅確保要配慮者が入居可能な民間賃貸住宅の供給を推進するため、住宅関連事業者に対し、サービス付き高齢者向け住宅整備事業や家賃債務保証制度等を周知し、事業や制度の活用を促進します。

### **取組 2 住宅確保要配慮者が入居しやすい仕組みづくり**

(具体的な取組)

#### (1) 関係団体との連携強化

県は、住宅セーフティネット法に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるため、市町村、不動産団体、社会福祉団体等を構成員とした宮城県居住支援協議会を平成 26 年 1 月に設立しました。

宮城県居住支援協議会は、会議等を開催し、情報共有や意見交換を通じて、会員間の連携を強化し、官民連携による住宅セーフティネットの体制づくりを進めます。

## (2) 関係団体との協働による居住支援

宮城県居住支援協議会は、住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するため、住宅確保要配慮者に配慮した民間賃貸住宅の供給促進、その他必要な措置について情報共有や意見交換を実施します。また、連帯保証人が見つからない方への対応や民間賃貸住宅の貸主への働きかけ等について検討し、住宅確保要配慮者が、入居しやすく、入居後も安心して住み続けられる居住支援の仕組みづくりに取り組みます。

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)  
(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。

基本方針2の施策の効果について検証を行うため、成果指標を次のとおり設定します。

**成果指標** 基本方針2 住宅セーフティネットの構築

指標2 災害公営住宅の整備戸数 (再掲)

【平成28年度：12,804戸 → 平成30年度：15,993戸】※全戸完成

指標4 高齢者人口に対する高齢者向け住宅※の割合

(高齢者向け住宅※(戸) / 高齢者人口(人))

【平成27年度：1.7% → 平成37年度：4%】

※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

指標5 高齢者生活支援施設※を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合

【平成28年度：76% → 平成37年度：90%】

※高齢者生活支援施設：

総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設、介護関連施設等の施設で高齢者の生活を支援する施設

指標6 最低居住面積水準※未満率

(最低居住面積水準※未満の住宅に住んでいる世帯数 / 世帯総数)

【平成25年度：5.1% → 平成37年度：3.9%】

※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

## 4-3 基本方針3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化

### 施策1 良質で寿命の長い住まいづくり

県民が安心して住み続け、魅力ある地域を形成するためには、次世代へ受け継がれるような高品質で長寿命な住宅の供給が重要です。そのため、住宅の耐久性、環境への配慮などの住まいの品質の確保を推進し、住宅市場への良質な住宅ストックの供給を図ります。

#### 取組1 住まいの品質確保

(具体的な取組)

##### (1) 長期優良住宅の整備促進

県は、県民や住宅関連事業者に対し、長期優良住宅の認定制度や認定手続に係る情報提供を行うとともに、登録住宅性能評価機関と連携した円滑な認定手続の実施により、長期優良住宅の整備を支援します。

また、県民に対し、出前講座の開催等により長期優良住宅制度や金融・税制面での優遇措置等の情報提供を行い、その活用を促進します。

#### <長期優良住宅>

長期優良住宅とは、長期使用に必要な次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。

#### <認定によるメリット> (平成28年12月時点)

認定によるメリットは、次の2点です。

- 1 住宅金融支援機構による住宅ローン金利の引き下げ  
フラット35S利用の場合 当初10年間は借入れ時の金利から0.3%引き下げ。
- 2 税の軽減(所得税, 固定資産税, 登録免許税, 不動産取得税等)

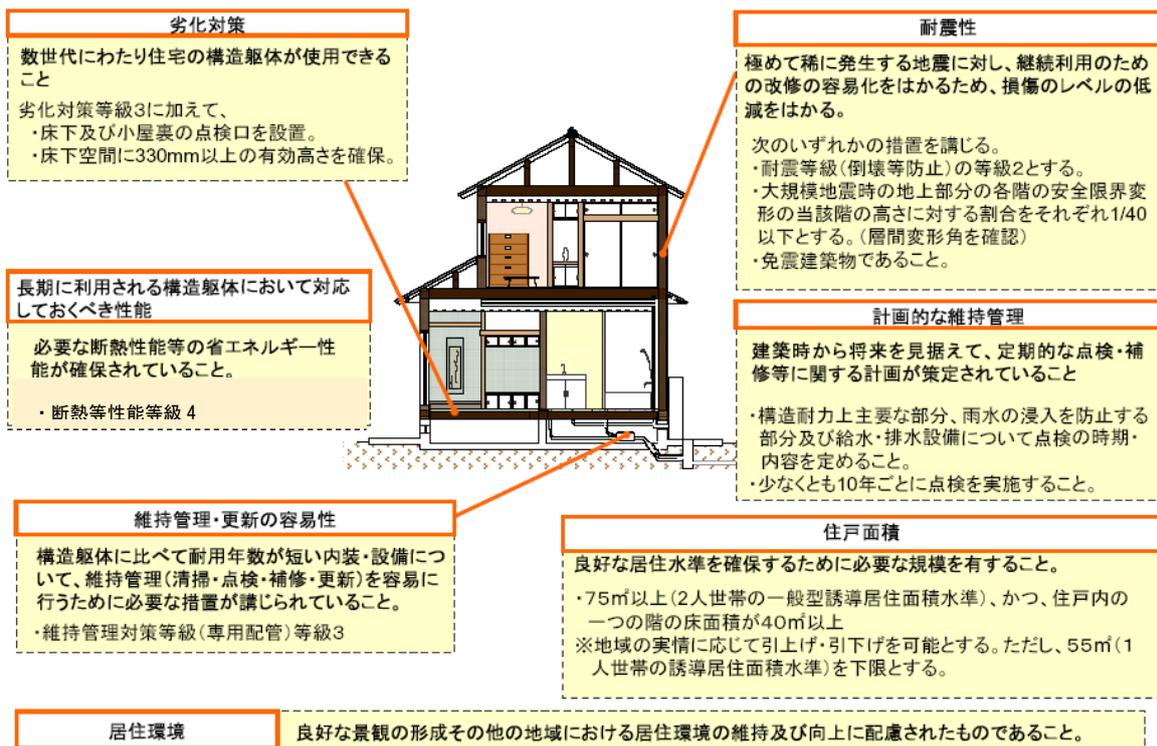


図 4 - 5 長期優良住宅の概要

資料：国土交通省

## (2) 住宅性能表示制度の普及促進

県は、住宅の性能をわかりやすく表示する住宅性能表示制度の普及を進めるために、県民や住宅関連事業者に対し、広く情報提供を行うとともに、登録住宅性能評価機関との連携により制度の活用を促進します。

## 取組 2 環境に配慮した住まいづくり

(具体的な取組)

### (1) 省エネルギー住宅の整備促進

県は、県民や住宅関連事業者に対し、スマートエネルギー住宅普及促進事業や既存住宅省エネルギー改修促進事業などの補助事業による財政的な支援を行うとともに、環境に配慮した省エネルギー住宅の整備を促進します。

### (2) 資源の循環利用の促進

県は、地球温暖化の防止や森林整備の促進、健康で快適な住まいづくりなどに大きく寄与する木材の利用を進めるため、県民や住宅関連事業者に対し、県産材利用エコ住宅普及促進事業などの補助事業による財政的な支援を行うとともに、資源の循環利用等による環境負荷の軽減を図るため、宮城県循環型社会形成推進計画(平成28年3月策定)に関する施策の推進を図ります。

## 施策2 既存住宅の質の維持向上と活用促進

県民が自分らしい暮らしを実現し継続していくために、既存住宅の安全性や品質の確保を図るとともに、既存住宅のリフォームや流通を促進し、住宅市場における良質な住宅ストックへの更新と循環を図ります。

### 取組1 既存住宅の耐震性の確保

(具体的な取組)

#### (1) 既存住宅の耐震化の促進

県は、宮城県耐震改修促進計画（平成19年5月策定、平成28年3月改定）にのっとり、昭和56年5月以前の耐震基準で建築された民間木造住宅の耐震性を向上するため、市町村や木造住宅耐震診断士との連携により、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を実施し、県民への継続的な支援を行います。また、市町村が行う耐震改修促進計画の策定を促進するため、市町村に対し、必要な情報提供を行うとともに、技術的支援を行います。

表4-1 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) 住宅の耐震化に対する意識啓発

県は、県民に対し、耐震性に関する理解を深めるため、出前講座の実施やパンフレットの普及により、耐震診断及び耐震改修工事の手法や事例の紹介並びに助成制度や税制優遇措置などの情報提供を行うとともに、設計関係団体と連携して開設した相談窓口の活用による適切な相談体制を継続します。

### 取組2 既存住宅の品質向上と適正な維持管理の支援

(具体的な取組)

#### (1) 既存住宅における長期優良住宅の整備促進

県は、県民や住宅関連事業者に対し、平成28年度から新たに創設された既存住宅における長期優良住宅の認定制度や補助金制度に関する情報提供を行うとともに、登録住宅性能評価機関と連携した円滑な認定手続の実施により、長期優良住宅の整備を支援します。また、県は、県民に対し、出前講座の開催等により長期優良住宅制度や金融面での優遇措置等の情報提供を行い、その活用を促進します。

(2) 既存住宅における住宅性能表示制度の普及促進

県は、既存住宅の品質を向上し、良質な住宅ストックを形成するため、県民や住宅関連事業者に対し、既存住宅における住宅性能表示制度の普及を進めるとともに、登録住宅性能評価機関との連携により制度の活用を促進します。

(3) 住宅の適正な維持管理の促進

県は、住宅の適正な維持管理を促進するために、市町村と連携し、県民に対し、住宅のリフォームに関する補助金制度や瑕疵担保保険制度などの情報提供を行うとともに、マンションの修繕履歴システムの普及を図ります。

(4) マンション管理の適正化

県は、市町村や関係団体と連携し、マンション管理の適正化を図るため、県、仙台市及び関係団体が構成員である「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」での活動を通して、マンション管理の主体である管理組合又はマンションの所有者等に対して必要な情報及び資料の提供等を行います。

### **取組3 既存住宅の活用促進**

(具体的な取組)

(1) 空き家の活用促進

市町村は、住民や住宅関連事業者に対する空き家情報の公開や提供を行うとともに、空き家を活用した子育て支援施設や福祉施設等を整備するため、空き家再生等推進事業の活用をはじめとする取組等により、空き家の有効活用を促進します。

県は、市町村の取組を支援するため、市町村に対し、空き家再生等推進事業の周知を行うとともに、県民や住宅関連事業者に対し、中古住宅の購入やリフォームに関する金融支援制度を周知し、活用を促進します。

(2) 住み替えの普及促進

県は、県民の住み替えを促進するために、市町村と連携し、県民に対し、リバースモーゲージ等の融資制度や空き家の供給を促進する一般社団法人移住・住みかえ支援機構のマイホーム借り上げ制度を周知し、活用を促進します。

(3) 既存住宅の流通促進

住宅関連事業者は、既存住宅の流通を促進するために、県民に対し、既存住宅における住宅性能表示制度や瑕疵担保保険制度を周知し制度の活用を促進するとともに、入居可能な既存住宅の情報発信を行います。

市町村は、住民に対する空き家の情報等の提供をはじめとする取組等により、既存住宅の流通を促進します。

県は、既存住宅の流通を促進する取組を支援するために、県民や住宅関連事業者に対し、定期借地・定期借家制度、中古住宅の購入及びリフォームに関する補助金制度や金融支援制度を周知し、活用を促進します。

#### **取組4 リフォームに取り組みやすい環境整備**

(具体的な取組)

##### (1) リフォーム支援制度の活用促進

県は、既存住宅の質の維持と向上を図るために、市町村と連携し、県民に対し、介護保険制度におけるバリアフリー改修補助制度、既存住宅省エネルギー改修工事や耐震診断、耐震改修工事に対する補助金制度などを周知し、活用を促進します。

##### (2) リフォームに関する意識啓発

県は、市町村と連携し、県民に対し、住宅のバリアフリー改修に関する出前講座の実施など、既存住宅のリフォームに関する理解を深める取組を進めるとともに、リフォームに関する補助制度や金融支援制度の情報提供を行い、県民のリフォームに対する関心を高めます。

##### (3) 関係団体による情報提供と相談窓口の活用

県は、県民が円滑に住宅をリフォームできるように、市町村と連携し、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の「住宅リフォーム支援制度ガイドブック」や公益財団法人住宅リフォーム紛争処理支援センターの「住まいるダイヤル」や「増改築相談員」などについての情報を周知し、活用を促進することにより、住宅のリフォームに対する取組を支援します。

### **施策3 地域住宅産業の活性化**

県民が宮城の特性が活かされた住まいを確保しやすくなるよう、宮城の地域資源を生かした地域の住宅産業の活性化に向けた仕組みづくりを目指します。

#### **取組1 地域材の利用促進**

(具体的な取組)

##### (1) 県産材の利用促進に向けた普及啓発

県は、県産材利用エコ住宅普及促進事業の実施や「みやぎの木づかい運動普及啓発パンフレット～みやぎ材利用のススメ～」の作成・配布等を通じて、住宅建設における県産材の利用を推進します。また、木材の活用促進と地域材の需要拡大を目的として、宮城県木材協同組合が実施している「みやぎ木造住宅コンクール」の表彰制度の取組を支援します。

## 取組 2 地域特性を活かした住まいづくり

(具体的な取組)

### (1) 地域型復興住宅の供給促進

県は、宮城県地域型復興住宅推進協議会との連携により、被災者に対して地域にふさわしく良質で被災者の方が取得可能な価格の住宅である「地域型復興住宅」の普及を促進し、地域特性を生かした木造住宅の供給を進めます。

### (2) 地域資源を生かした住宅の普及に関する検討

県は、県民に対し、宮城の風土を生かした信頼と安心の住まいである「みやぎ版住宅」の普及を図るとともに、市町村や住宅関連事業者と連携し、地域資源である県産材や地域の住宅産業の活用による宮城らしい住宅の普及が進む仕組みづくりを目指します。また、このような住宅の普及を促進するため、住宅関連事業者と連携し、建築士、大工・工務店等の技術力の向上及び育成につながる支援を行います。

基本方針 3 の施策の効果について検証を行うため、成果指標を次のとおり設定します。

### **成果指標** 基本方針 3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の発展

指標 7 新築住宅における認定長期優良住宅の割合

【平成 27 年度：10.4% → 平成 37 年度：20%】

指標 8 一定の省エネ対策<sup>\*</sup>を講じた住宅ストック比率

【平成 25 年度：35.2% → 平成 37 年度：50%】

※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

指標 9 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 25 年度：84% → 平成 32 年度：95%】

指標 10 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 25 年度：11.4% → 平成 37 年度：15.5%】

指標 11 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 25 年度：5.1% → 平成 37 年度：10%】

## 4-4 基本方針4 持続可能な住まい・まちづくり

### 施策1 地域定住に資する住まい・まちづくり

人口減少、少子高齢化社会においても持続可能な住まい・まちづくりを可能にするため、県民が地域に定住し住み続けやすい環境と定住したくなるような魅力ある地域を目指します。

#### 取組1 定住に向けた地域の住まいづくり

(具体的な取組)

##### (1) 空地・空き家を活用した地方移住の促進

市町村は、地域優良賃貸住宅の整備促進等による良質な住まいの供給と、空き家再生等推進事業による空地、空き家等を活用した居住環境の整備をはじめとする取組等により、子育て世帯、若年世帯及び移住希望者のための定住しやすい環境を整備します。また、みやぎ移住サポートセンター及びみやぎ暮らし相談センターと連携し、移住希望者へ住まいに関する情報提供を実施します。

県は、移住・交流推進支援事業により、市町村等が行う移住者のための空き家の改装に対する財政的な支援を行うとともに、みやぎ移住サポートセンター及びみやぎ暮らし相談センターの運営等を通じて、地方移住の促進に向けた取組を支援します。

##### (2) 住み替え・二地域居住等の促進

市町村は、住民に対する空き家の情報等をはじめとする取組等により、住み替え、又は二地域居住のしやすい環境を整備します。

県は、住み替え、又は二地域居住を促進するため、県民や他地域からの移住希望者に対し、住宅金融支援機構のリバースモーゲージ等の融資制度や一般社団法人移住・住みかえ支援機構の「マイホーム借り上げ制度」の普及と活用を促進とともに、みやぎ移住サポートセンターの運営を通じて、市町村の取組を支援します。

#### 取組2 定住したくなる地域の魅力づくり

(具体的な取組)

##### (1) 地域交流の場の形成支援

県は、市町村や住民団体に対し、コミュニティ活動に必要な施設を整備するためのコミュニティ助成事業の活用を促進することにより、地域における交流の場の形成を支援します。

(2) 空地、空き家を活用した生活支援施設の整備促進

市町村は、空地や空き家を有効に活用し、子育て支援施設や福祉施設等の生活利便施設を整備するため、空き家再生等推進事業、スマートウェルネス住宅等推進モデル事業、都市機能立地支援事業や都市再構築戦略事業の活用に向けた検討を進めます。

県は、市町村や住宅関連事業者に対して、補助金制度を周知し、情報提供を行うことにより、空地、空き家を活用した生活利便施設の整備を促進します。

(3) 新たな住まい方に対する情報提供

県は、市町村と連携し、県民に対して住民同士の交流や子育て世帯及び高齢者世帯への生活支援を期待できるコレクティブハウジングなどの新たな住まい方に関する情報提供を行い、地域コミュニティの維持につながる住まい方の普及を促進します。

## **施策2 安心して住み続けられる住まい・まちづくり**

全ての県民にとって住まいは安全・安心・快適に過ごせることが求められています。そのため、県民の誰もが安全・安心して住み続けられるよう、良好な居住環境の形成を目指します。

### **取組1 安全・安心で快適な居住環境の形成**

(具体的な取組)

(1) 災害に強いまちづくりの推進

市町村は、災害に強い居住基盤の整備に向けて、補助事業の活用により、宅地の地震対策や狭隘道路の拡幅整備を推進します。

県は、沿岸市町と連携し、津波や大潮に備えた防潮堤や多重防御施設の整備などにより「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」を推進します。また、土砂災害に備えるため、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等の指定を進めることにより、災害に強いまちづくりを推進します。

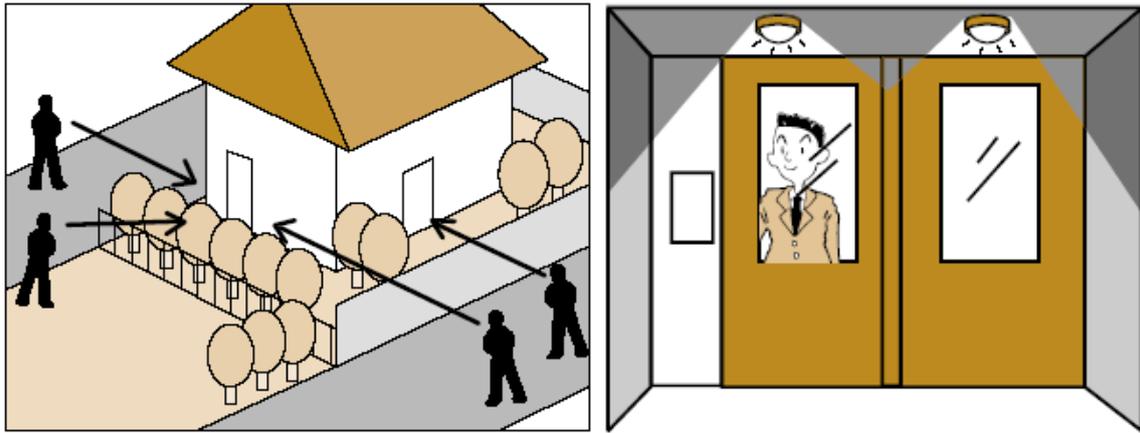
(2) 空き家の増加の抑制

市町村は、放置することにより周辺的生活環境へ悪影響をもたらすおそれのある空き家の増加を防止するために、地域の実情に合わせて空き家等対策に取り組みます。

県は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づき、市町村に対して技術的な助言や、勉強会の開催の実施等、必要な支援を行い、市町村の空家等対策計画の策定や、空き家等対策の取組を推進します。また、適切に管理されずに放置される空き家の増加を防ぐため、市町村の空き家管理条例の策定を支援します。

### (3) 防犯性の高いまちづくりの推進

県は、住まいの防犯性やまちの安全性の向上を図るため、県民に対し、「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり条例」(平成 18 年宮城県条例第 46 号)、「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり基本計画」(平成 24 年 3 月策定)や「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり各種防犯指針」(平成 19 年 3 月策定)に基づき、住まいの防犯対策について周知と普及を行い、県、市町村及び県民が連携して防犯性の高い安全・安心な住まい・まちづくりを進めます。



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 - 6 住まいの防犯対策の例

資料：犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり各種防犯指針

### (4) ユニバーサルデザインによる居住環境の整備促進

県は、市町村と連携し、県民や住宅関連事業者に対し、ユニバーサルデザインの普及と「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」(平成 8 年宮城県条例第 22 号)や「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」(平成 8 年仙台市条例第 30 号)の周知と活用を促進し、高齢者をはじめ、誰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円滑に移動できる環境整備に努めます。

### (5) 良好な景観の保全・形成

市町村は、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)に基づく地区計画制度や建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)に基づく建築協定制度の活用を図るほか、景観法(平成 16 年法律第 110 号)に基づく景観計画を定めることにより、良好な景観の保全や形成を図り、快適な住環境の形成を推進します。

県は、美しい景観づくりや景観を生かしたまちづくりを推進するため、景観形成やまちづくりの専門家を派遣する「景観アドバイザー制度」等を活用し、市町村や県民による景観形成の取組を支援します。

## 取組2 高齢者等が住みよい住まい・まちづくり

(具体的な取組)

### (1) 高齢者や障害者向けの住まいの確保

県は、宮城県高齢者居住安定確保計画（平成25年3月策定）に基づき、住宅施策と福祉施策とを連携して高齢者の住まいに係る施策を総合的かつ計画的に展開します。また、人口動向や社会情勢の変化などを踏まえ、同計画について適宜見直します。

さらに、高齢者や障害者が安心して暮らせる住まいを確保できるよう、サービス付き高齢者向け住宅の普及を図ります。住宅関連事業者や医療法人、社会福祉法人、NPO等に対し、出前講座の実施などを通じて、同住宅の整備に係る補助制度及び優遇税制等について情報を提供し、その供給を促進するとともに、住宅管理や生活支援サービスに関する指導監督を行います。

#### 【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4-7 サービス付き高齢者向け住宅の概要

資料：国土交通省

### (2) 高齢者や障害者が安心して暮らせるまちづくり

県は、高齢者や障害者が住み慣れた地域において安心して暮らせるよう、市町村との連携により、地域での支え合い体制づくりなど、医療・介護・予防・住まい・生活支援が一体的に提供される地域包括ケア体制の構築を推進します。

### 取組3 安心して子育てできる住まい・まちづくり

(具体的な取組)

#### (1) 良質な賃貸住宅の活用

市町村は、地域優良賃貸住宅の補助金制度の普及と活用をはじめとする取組等により、結婚・出産を希望する若年世帯や子育て世帯に対し、良好な居住環境の賃貸住宅の供給を促進します。

#### (2) 持ち家取得への支援

市町村は、若者世帯や子育て世帯に対し、持ち家を取得する際の補助金制度や金融支援制度の普及と活用を促進し、地域への定住を推進します。

#### (3) 三世帯同居の促進

市町村は、三世帯同居を促進し、子どもを産み育てやすい環境づくりを進めるために、住民に対し、三世帯同居に対応する住宅を新築又は改修する際の補助金制度の普及と活用を促進します。

#### (4) 子育てしやすい居住環境の整備

市町村は、子育てしやすい居住環境を整備するために、コンパクトで機能的なまちづくりに向けた施策と連動し、都市機能立地支援事業や都市再構築戦略事業の活用などにより、子育て支援施設の整備や立地誘導を図ります。

### 取組4 安全・安心で快適な住まい・住まい方の実現に向けた仕組みづくり

(具体的な取組)

#### (1) 住まい・住まい方の教育の推進

県は、県民が安全・安心で快適な住生活を実現できるように、県民に対し、東日本大震災の教訓を生かした防災や耐震に関する意識啓発を行います。また、大学等の教育機関と連携し、環境や健康に配慮した住まいや住宅の質を長く保つための維持管理の方法など、住まい方に関する教育を推進するための仕組みづくりを目指します。

基本方針4の施策の効果について検証を行うため、成果指標を次のとおり設定します。

**成果指標** 基本方針4 持続可能な住まい・まちづくり

指標12 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共同住宅<sup>※</sup>ストックの比率

【平成25年度：13.5% → 平成37年度：28%】

※共同住宅：

複数の世帯が入居し、廊下・階段等の施設を共用している住宅

指標13 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化<sup>※</sup>率

【平成25年度：44.8% → 平成37年度：75%】

※一定のバリアフリー化：

2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消

指標4 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合（再掲）  
（高齢者向け住宅<sup>※</sup>（戸）／高齢者人口（人））

【平成27年度：1.7% → 平成37年度：4%】

※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

指標5 高齢者生活支援施設<sup>※</sup>を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合（再掲）

【平成28年度：76% → 平成37年度：90%】

※高齢者生活支援施設：

総合生活サービス窓口、情報提供施設、生活相談サービス施設、食事サービス施設、交流施設、健康維持施設、介護関連施設等の施設で高齢者の生活を支援する施設

指標14 子育て世帯における誘導居住面積水準<sup>※</sup>達成率

【平成25年度：43.4% → 平成37年度：50%】

※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面積に関する基準

## 4-5 成果指標一覧

県計画の施策の効果について検証を行うため、成果指標を次のとおり設定します。

※ ( )内は年度を示す。

基本方針	成果指標	単位	現況値	設定値
基本方針1 住まいの復興の早期達成	1 応急仮設住宅の入居者数	人	23,991 (H28)	早期解消
	2 災害公営住宅の整備戸数	戸	12,804 (H28)	15,993 (H30)
	3 復興事業による民間住宅等用宅地の供給戸数	戸	6,622 (H28)	9,705 (H30)
基本方針2 住宅セーフティネットの構築	2 災害公営住宅の整備戸数(再掲)	戸	12,804 (H28)	15,993 (H30)
	4 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合	%	1.7 (H27)	4 (H37)
	5 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合	%	76 (H28)	90 (H37)
基本方針3 良質な住宅ストックの形成と住宅産業の活性化	6 最低居住面積水準未達率	%	5.1 (H25)	3.9 (H37)
	7 新築住宅における認定長期優良住宅の割合	%	10.4 (H27)	20 (H37)
	8 一定の省エネ対策を講じた住宅ストック比率	%	35.2 (H25)	50 (H37)
	9 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	%	84 (H25)	95 (H32)
	10 既存住宅の流通シェア	%	11.4 (H25)	25 (H37)
基本方針4 持続可能な住まい・まちづくり	11 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合	%	5.1 (H25)	10 (H37)
	12 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共同住宅ストックの比率	%	13.5 (H25)	28 (H37)
	13 高齢者の居住する住宅の一定のバリアフリー化率	%	44.8 (H25)	75 (H37)
	4 高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合(再掲)	%	1.7 (H27)	4 (H37)
	5 高齢者生活支援施設を併設するサービス付き高齢者向け住宅の割合(再掲)	%	76 (H28)	90 (H37)
14 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率	%	43.4 (H25)	50 (H37)	

## 第5章 計画の実現に向けて

### 5-1 各主体の役割分担

県計画の実現に向けた施策や取組を推進する各主体の役割は次のとおりです。

#### (1) 県の役割

県は、広域的及び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、県民や民間事業者その他の関係者と必要な調整及び支援を行い、創意や活力を結集して、一体的に住宅施策を推進します。また、従来の枠組みを超えた新たな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、県と市町村による住宅施策の一体的な推進のため、復興住宅市町村連絡調整会議等により、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、積極的に助言や技術的な支援等に努めます。

公営住宅の供給は、市町村が地域ニーズに基づき主体的に取り組むことを基本とし、県は、県営住宅の新たな建設及び建替えは行わず、既存ストックの適切な管理や改善等による長期的活用を図りながら、県全体の公営住宅に係る需要量と供給量を把握し、地域の実情に応じた公営住宅の需給バランスの確保に取り組めます。

#### (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し、住環境整備に向けて、地域の震災復興、都市計画や福祉施策などと整合を図りながら、住生活基本計画等の策定や改定を進め、地域に根ざした住宅施策を総合的かつ計画的に推進していくことが求められています。

住宅施策の推進に当たっては、全国計画及び県計画の内容を踏まえつつ、各市町村が地域の課題に応じた取組を行うことが期待されます。また、市町村は公営住宅を主体的に供給するとともに、その供給に当たっては、地域社会におけるセーフティネットとして、被災者や高齢者、住宅に困窮する低所得者等の居住に望まれる改善とともに福祉サービスと連携した地域居住支援等の取組が期待されます。

#### (3) 公的団体の役割

公的団体は、県、市町村、民間事業者等の取組を補完する主体です。

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う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、これまでに培った公的賃貸住宅の管理業務のノウハウを生かした災害公営住宅を含む市町村営住宅への支援が期待されています。

住宅金融支援機構は、国や県の住宅・まちづくり施策の推進と連動して、民間金融機関の支援・補完や独自の融資制度により、県民等に対し、住宅建設等に必要な資金の円滑かつ効率的な融通を図る役割が期待されています。

#### **(4) 民間事業者の役割**

民間事業者は、住宅の供給により、地域社会に良質な住宅ストックを形成する主体です。相互に連携し県民の多様な住生活のニーズに対応するとともに、住宅の循環利用など新しいビジネスを創出することにより、持続可能な地域経済の実現に寄与することが期待されます。

建築士、大工・工務店、ハウスメーカー、リフォーム業者、不動産業者など住宅関連事業者は本県が目指す住宅施策の推進に当たっては、市場の公正性や健全性を確保し、良質な住宅ストックの形成を図ることが期待されています。

設計関係団体や施工関係団体は、相互に連携し、県民の多様な住生活のニーズに応えるとともに安心・安全・快適な住まいの供給を支援することが期待されています。

不動産団体は、良質なストックの形成及び流通を促進する仕組みづくりや官民連携による住宅セーフティネットの構築に向けた仕組みづくりが期待されています。

建築基準法に基づく指定確認検査機関は、建築物等の確認・検査業務を通じて、住宅の適法性を確保するとともに、欠陥のない安全で質の高い住宅のストック形成に寄与する役割を担っています。

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関は、住宅の構造や省エネルギーなどの性能を評価するとともに、住宅性能表示を普及することにより良質な住宅ストックの形成に寄与する役割を担っています。

#### **(5) 各種団体等の役割**

県民の住生活の向上に向けた住宅施策の推進に当たっては、数多くの団体や機関が様々な役割を担っています。

なかでも、社会福祉団体は、行政やNPO等との協働により、生活困窮者への自立支援等、地域での社会貢献活動を通じて、住宅確保要配慮者の居住支援に寄与することが期待されています。

教育機関は、行政や民間事業者等と連携し、児童、生徒及び学生に対する住まいとその住まい方に関する教育や住宅産業の活性化に向けた人材の育成など、住生活の向上に寄与する県民への知識の普及等の役割が期待されています。

NPOや住民団体は、地域づくりなど地域に根ざした活動に積極的に参画するとともに、相互のネットワークやノウハウを生かし、県民や行政と協働して住生活の向上に向けた活動を展開することが期待されています。

## 5-2 計画の推進体制

### (1) 各主体との連携・推進体制

住宅施策の推進に当たっては、県、市町村、公的団体、民間事業者、各種団体等が情報共有を図り、それぞれの役割を果たすとともに、連携・協働して総合的かつ効果的に住宅施策及びその取組を推進します。

基本方針1及び基本方針4に掲げる施策を進めるため、「みやぎ復興住宅整備推進会議」において、県は市町村、公的団体、関係団体等と連携し、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・まちづくりに関する情報の共有・発信を行い、先進的で魅力あるみやぎの住宅・まちづくりを推進します。

基本方針2に掲げる施策を進めるため、「宮城県居住支援協議会」において、県は市町村、公的団体、関係団体等と連携し、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居を進めるため、官民連携による住宅セーフティネット施策を推進します。

基本方針3に掲げる施策を進めるため、「宮城県地域型復興住宅推進協議会」において、県は建築士、工務店等の住宅生産者と連携し、「地域型復興住宅」を周知し、供給することにより県民の住まいの再建と連動した地域振興を推進します。

## 資料1 用語集

### あ

#### 空き家

##### 【二次的住宅】

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時に寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

##### 【賃貸用の住宅】

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

##### 【売却用の住宅】

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

##### 【その他の住宅】

上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期的にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

##### 【建築中の住宅】

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

#### 一定のバリアフリー化

2箇所以上の手すり設置又は屋内の段差解消に該当

#### 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

#### 狭あい道路（狭隘道路）

幅員4メートル未満の道路

#### 共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているもの。例えば、1階が商業施設で、2階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」としている。

#### 漁業集落防災機能強化事業

被災地の漁業集落において、安全安心な居住環境を確保するための地盤嵩上げ、生活基盤や防災安全施設の整備等を実施し、災害に強い漁業地域づくりを推進する事業

#### 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

## 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、原則として県内の工場等で加工した木材製品（製材品、合板等）

## 県産材利用エコ住宅普及促進事業

主要構造材に県産材を一定以上使用する住宅に対する助成（みやぎ環境税事業）

## 公的賃貸住宅

地方公共団体、都市再生機構及び地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、並びに旧特定優良賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅等、国及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制度

## 高齢夫婦

夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦

## 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利用できるスペースを備えたもので、住民同士の交流や、子育て・高齢者などの生活支援を図るもの

## 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）」により設けられたもの

### 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」

### 住宅再建支援事業（二重ローン対策）

東日本大震災により自ら居住していた住宅に被害を受け、その被災した住宅にローンを有する方が、新たな住宅ローンを組んで住宅を再建する場合の負担を軽減するため、既存の住宅ローンに係る5年間の利子相当額を補助する事業

### 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。和製英語

## 住宅ストック

現在建っている既存の住宅

## 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制度

## 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

## 住宅・土地統計調査

「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用される

## 主世帯

1住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯(家の持ち主や借り主の世帯など)を「主世帯」とする。

## 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

## 世帯人員

その世帯にふだん住んでいる世帯員の数

## 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造る仕組み

### 地域包括ケアシステム

ニーズに応じた住宅が提供されることを基本とした上で、生活上の安全・安心・健康を確保するために医療や介護のみならず、福祉サービスも含めた様々な生活サービスが日常生活の場（日常生活圏域）で適切に提供できるような地域での体制

### 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

### 地域優良賃貸住宅制度

高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する、居住環境の良好な賃貸住宅の供給を促進するため、賃貸住宅の整備等に要する費用に対する助成や家賃の減額に対する助成を行う制度

## 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

## 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、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

## 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で、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事業

## 防災集団移転促進事業

災害が発生した地域又は災害危険区域のうち、住民の居住に適当でないと認められる区域内にある住居の集団的移転を促進するため、当該地方公共団体に対し、事業費の一部補助を行い、防災のための集団移転促進事業の円滑な推進を図る事業

## ま

### マイホーム借り上げ制度

一般社団法人 移住・住みかえ支援機構が行っている、50歳以上の方の自宅（マイホーム）を借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度

### <ガイドライン>宮城県災害公営住宅整備指針

「宮城県復興住宅計画」の基本目標を達成するため、災害公営住宅を整備する場合の基本的な考え方や、地域特性に配慮した取り組みを示したもの

### 宮城県震災復興計画

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及びその後続いた大津波により、甚大な被害を被った本県の復興に向け、今後10年間の復興の道筋を示すもの

### 宮城県地方創生総合戦略

宮城県は、「地方創生」の取組を推進していくことを通して、東日本大震災からの「創造的復興」を成し遂げ、ひいては、震災前から県政運営の理念としている「富県共創！活力とやすらぎの邦（くに）づくり」の実現を加速し、その効果を最大化するための推進力となるよう、まち・ひと・しごと創生法（平成26年法律第136号）に基づき、平成27年10月に策定

## 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

### 「みやぎ方式」による木造住宅耐震助成事業

木造住宅の耐震化について、「耐震診断」から「改修工事」までを一連の流れで助成する「みやぎ方式」にて実施

耐震診断の結果、「倒壊の危険性がある」（上部構造評点0.7以上1.0未満）又は「倒壊の危険性あり」（上部構造評点0.7未満）と判定された場合、耐震診断の実施時に改修計画の策定（耐震補強案と概算工事費の算出）まで行うことにより、スムーズに耐震改修工事へと引き継ぐことができるもの

## 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

### UJI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。

## り

### リバースモーゲージ

借り手（高齢者）が自らの持ち家を担保として生活資金を借入れ、死亡時にその居住を売却することにより借入金を精算する制度

## 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、障害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、市町村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、市町村は、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
<p>(1) 安全・安心</p> <p>① 地震・大規模な火災に対する安全性</p> <p>② 自然災害に対する安全性</p> <p>③ 日常生活の安全性</p> <p>④ 環境阻害の防止</p>	<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>
<p>(2) 美しさ・豊かさ</p> <p>① 緑</p> <p>② 市街地の空間のゆとり・景観</p>	<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>
<p>(3) 持続性</p> <p>① 良好なコミュニティ及び市街地の持続性</p> <p>② 環境負荷への配慮</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家率</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】</li> </ul>

	率】 ・通勤・通学における公共交通機関等利用率
<p>(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ</p> <p>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</p> <p>② ユニバーサルデザイン</p>	<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体制の整備率</li> <li>・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</li> </ul>

## 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



表紙のことばは、こんな思いから生まれました。

あたたかな住まいに、<sup>わたし</sup>自分らしく住もう。

良質な住まいは暮らしを支える基盤であり、その安全性及び快適さが確保されてはじめて、ひとは生活に安らぎを感じることができます。私たちは、県内の住宅産業の活性化を後押しし、県民にとって、機能的にも、気持ちの上でも「あたたかな住まい」が提供される体制の構築に努めます。また、県民に対して、地域資源である住宅ストックを有効に活用しながら、個性やライフスタイル及びライフステージの変化に応じた豊富な住まいの選択肢を提供し、県民が自分らしい生活を実現できる環境づくりを目指します。

～生まれてよかった・暮らしてよかった・ずっと住みたい宮城の実現～

「山」あり「海」あり、「まち」あり「いなか」あり。私たちは、宮城県の特長や地域資源を生かした宮城らしい住まいと暮らしが可能な仕組みづくりを行います。宮城で暮らす全ての人々にとって宮城県が「あたたかな住まい」となり、「生まれてよかった」「暮らして良かった」「ずっと住みたい」と感じられる豊かな住生活の実現を目指します。