

未定稿



宮城県住生活基本計画（案）

あたたかな住まいに、^{わたし}自分らしく住もう。



「あたたかな住まいに、^{わたし}自分らしく住もう。」

～この言葉に込めた思い～

宮城県には、海・山・大地に囲まれた豊かな自然環境や、その中ではぐくまれた歴史や文化など豊かな地域資源があり、その風土で培われた住まいがあります。

本計画の主役である私たち県民一人ひとりが、安全で恵み豊かな県土の中で、幸福を実感し、いつまでも安心して暮らせる宮城の実現を目指し、豊かな地域資源を活かした住まいづくり・まちづくりに向けた取り組みを一緒に進めてまいりましょう。

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。

表紙の写真について

1	2	3
4		5
6	7	8

1. 気仙沼大島大橋
2. もくもくランド（登米）
3. セケ宿街道
4. 蔵王と白石川沿いの桜並木
5. 広瀬川より仙台都心を望む
6. 大崎耕土（居久根のある農村景観）
7. かわまちてらす閑上（名取）
8. 南三陸町災害公営住宅と結の里

※写真1～7は宮城県経済商工観光部観光プロモーション推進室所属

※写真8はUR都市機構所属

目 次

第 1 章	計画の目的と位置づけ	1
	1. 計画改定の背景と目的	2
	2. 計画の位置づけ	2
	3. 計画の期間	3
	4. 計画の構成	3
第 2 章	住生活をめぐる現状と課題	5
	1. 宮城県の住生活をめぐる現状と課題	6
	2. 重視すべき視点	35
第 3 章	住宅政策の目標	37
	1. 目指す住生活の姿	38
	2. 住宅政策の目標	39
	3. 成果指標	40
第 4 章	目標に向けた施策展開	43
	1. 目標に向けた施策展開	44
	2. 公営住宅の供給目標量	63
第 5 章	重点推進プログラム	65
	1. 住まい確保プログラム	67
	2. 若年・子育て住まい応援プログラム	68
	3. 空き家の利活用・抑制推進プログラム	69
	4. 住まい・まちづくりへの意識啓発プログラム	70
第 6 章	計画の推進に向けて	71
資料編		75

第1章 計画の目的と位置づけ

1. 計画改定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の構成

第1章 計画の目的と位置づけ

01 計画改定の背景と目的

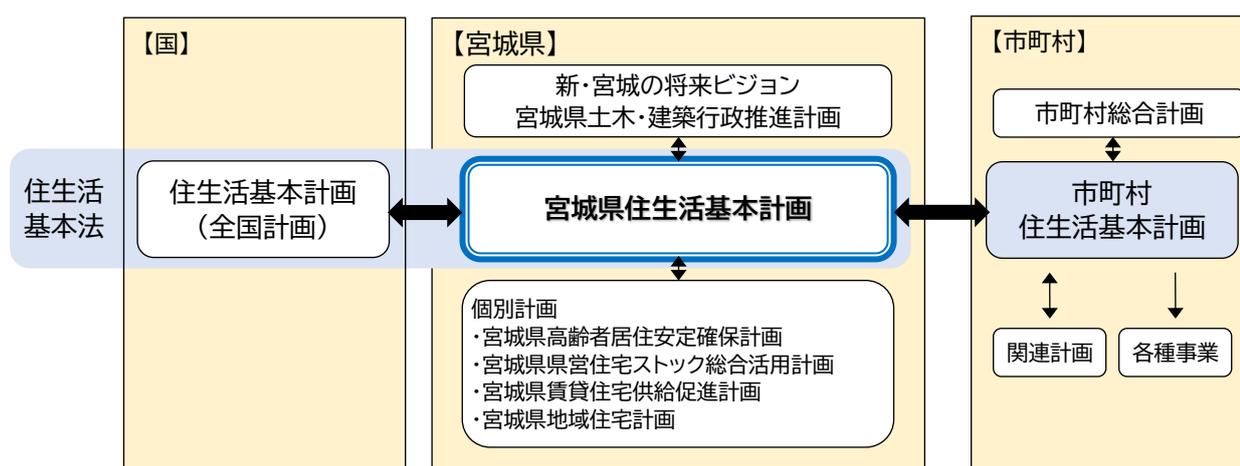
宮城県住生活基本計画は、住生活基本法（平成18年法律第61号）第17条第1項の規定により、宮城県の区域内における住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として定めるものです。

本計画は、2007（平成19）年3月の策定以来、住生活基本法第15条第1項の規定による国の住生活基本計画（全国計画）に即して策定してきており、社会経済情勢等の変化及び施策の効果に対する評価を基に、おおむね5年ごとに見直してきているものです。

2021（令和3）年3月に新たな国の住生活基本計画（全国計画）が策定され、本県においても人口減少・少子高齢化を迎える中、東日本大震災からの復興の状況や新型コロナウイルス感染症拡大など社会経済情勢等の変化を踏まえ、人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活の実現を目指し、住宅政策の目標や施策等を具体的かつ体系的に示した新たな宮城県住生活基本計画を策定しました。

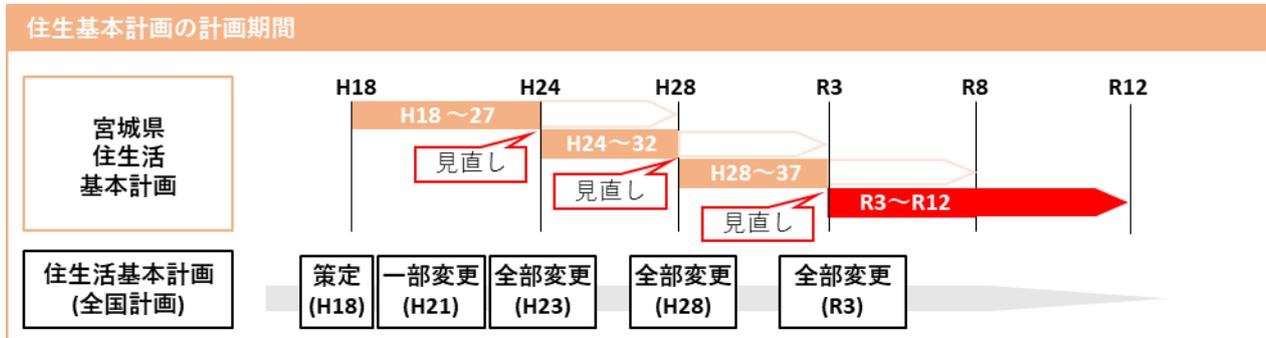
02 計画の位置づけ

宮城県住生活基本計画は、住生活基本法に基づき、国の住生活基本計画(全国計画)に即し、本県の総合計画「新・宮城の将来ビジョン」や「宮城県土木・建築行政推進計画」を上位計画として策定しています。また、今後更に策定が期待される市町村の住生活基本計画の指針としての役割を担うものです。



03 計画の期間

計画期間は2021（令和3）年度～2030（令和12）年度までの10年間とします。なお、住生活基本計画（全国計画）の見直し及び社会経済情勢の変化への対応並びに計画内容及び施策効果を定期的に評価し、おおむね5年で見直すこととします。



04 計画の構成

第1章 計画の目的と位置づけ

- 01 計画改定の背景と目的
- 02 計画の位置づけ
- 03 計画の期間
- 04 計画の構成

第2章 住生活をめぐる現状と課題

- 01 宮城県の住生活をめぐる現状と課題
- 02 重視すべき視点

第3章 住宅政策の目標

01 目指す住生活の姿

地域の支え合いを育み 安心できる暮らしを繋ぐ
みやぎの豊かな住生活

02 住宅政策の目標

- 目標1 ひとりひとりが安心できる住まい
-住まいのセーフティネットの充実-
- 目標2 豊かさを繋いでいく住まい
-次世代に継承できる住宅ストックの形成-
- 目標3 備え・支え合う住まいと地域
-災害に強く持続可能な住まい・まちづくり-

03 成果指標

第4章 目標に向けた施策展開

01 目標に向けた施策展開

目標1の基本方針

- (1) 居住支援体制の充実
- (2) 公営住宅等の適切な供給
- (3) 民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットの充実
- (4) 高齢者の住まい・住まい方支援
- (5) 子育て世帯への居住支援

目標2の基本方針

- (1) 長く住み継がれる住まいづくりの推進
- (2) 適切な維持管理・リフォーム等の促進
- (3) 計画的・総合的な空き家対策の推進
- (4) 既存住宅の流通促進
- (5) 子育て世帯のニーズに合った住まいの実現

目標3の基本方針

- (1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進
- (2) 人口減少・少子高齢化に対応した地域共生社会の実現
- (3) 頻発・激甚化する災害への備えの充実

02 公営住宅の供給目標量

第5章 重点推進プログラム

- 01 住まい確保プログラム
- 02 若年・子育て住まい応援プログラム
- 03 空き家の利活用・抑制推進プログラム
- 04 住まい・まちづくりへの意識啓発プログラム

第6章 計画の実現に向けて

計画の推進に向けた役割と連携

第2章 住生活をめぐる現状と課題

1. 宮城県の住生活をめぐる現状と課題
2. 重視すべき視点

第2章 住生活をめぐる現状と課題

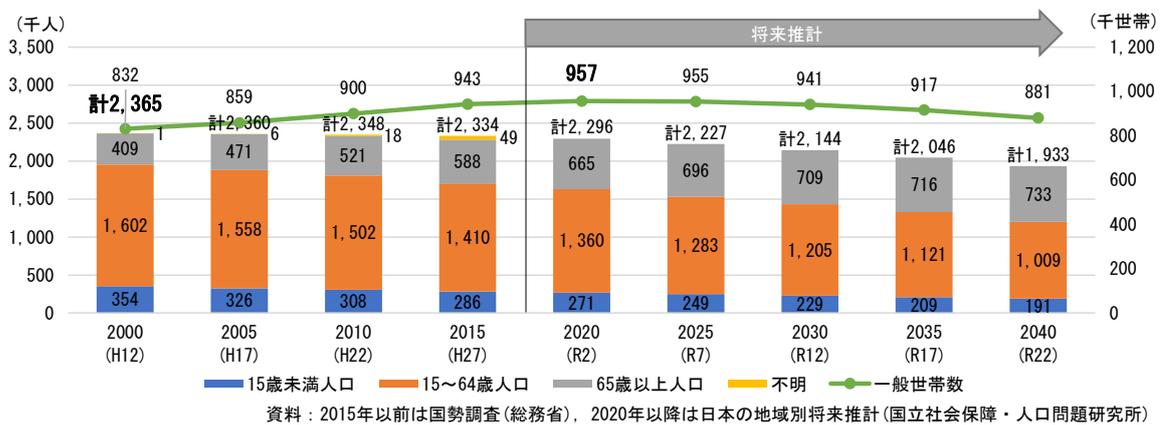
01 宮城県の住生活をめぐる現状と課題

(1) 人口減少・少子高齢化の現状

①人口減少・少子高齢化・世帯数の推移

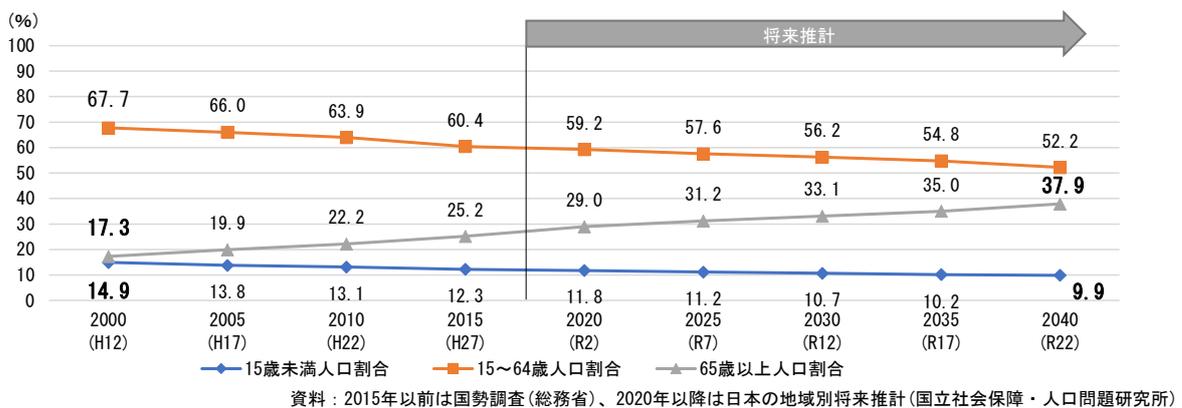
2015（平成 27）年の人口は 233.4 万人で、65 歳以上の高齢者の人口は 58.8 万人となっており、2040（令和 22）年には、人口が 193.3 万人、高齢者の人口は 73.3 万人になると推計されています。2015（平成 27）年の人口構成については、65 歳以上の高齢者が 25.2%，15 歳未満は 12.3%となっており、2040（令和 22）年にはそれぞれ 37.9%，9.9%と少子高齢化が進行すると推計されています。

一般世帯数¹は、2015（平成 27）年現在 94.3 万世帯で、2020（令和 2）年をピークに減少すると推計されています。



資料：2015年以前は国勢調査（総務省）、2020年以降は日本の地域別将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-1 人口・一般世帯数の推移



資料：2015年以前は国勢調査（総務省）、2020年以降は日本の地域別将来推計（国立社会保障・人口問題研究所）

図 2-2 年齢3区分別人口割合の推移

¹ 一般世帯数：住居と生計を共にしている人々の集まりで持ち家や借家等の住宅に住む世帯，下宿や会社の独身寮に住む単身者や住宅以外に住む世帯

②出生率の減少

本県の合計特殊出生率は、2019（令和元）年現在 47 都道府県中 46 位の 1.23 という低い数値となっています。長らく全国よりも低い数値で推移しており、近年その差は大きくなっています。

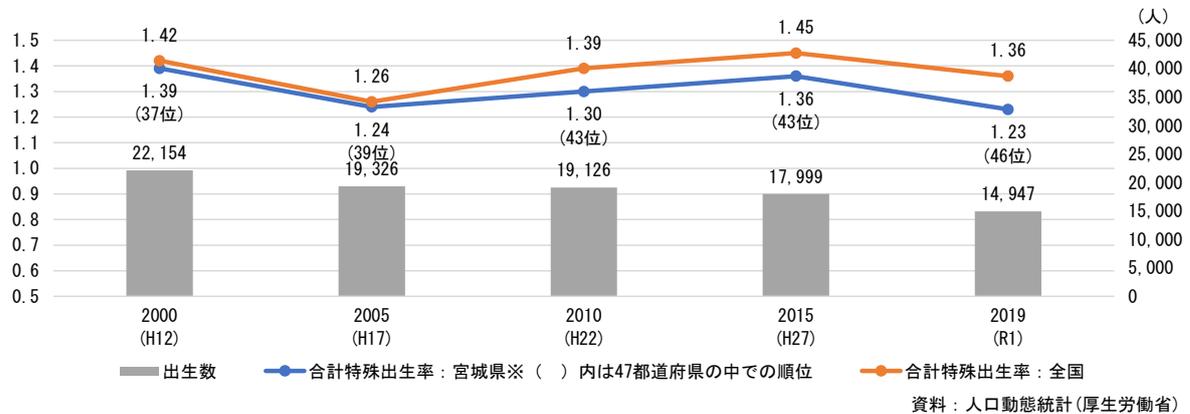


図 2-3 合計特殊出生率，出生数の推移

③世帯の構成の変化

2015（平成 27）年時点では、単独世帯²が最も多く、一般世帯の 3 分の 1 以上を占めており、今後も増加していくことが予想されています。

なお、2000（平成 12）年には単独世帯をわずかに上回り最も多かった夫婦と子から成る世帯は、2015（平成 27）年時点で一般世帯の 4 分の 1 にまで減少しています。

単独世帯や夫婦のみ世帯など小規模な世帯の増加に合わせて、平均世帯人員³も減少しています。

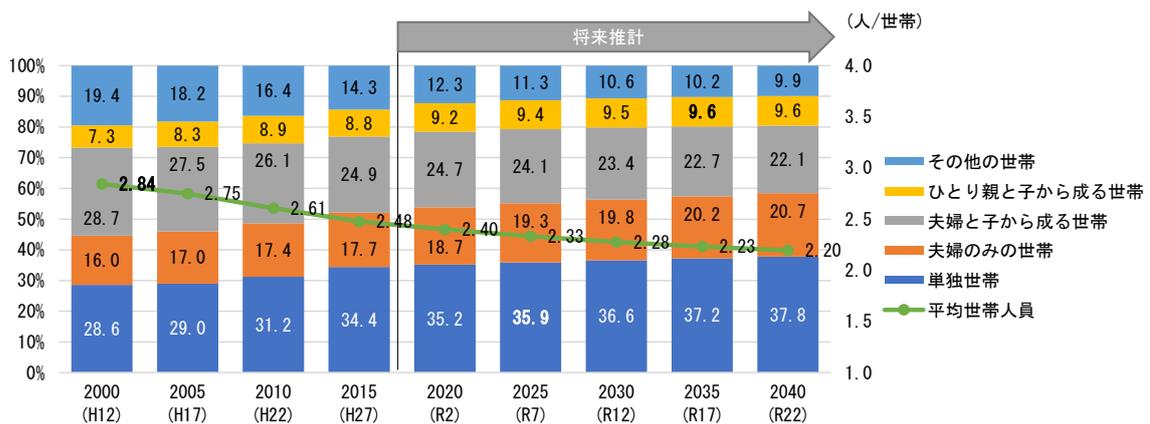


図 2-4 一般世帯の類型別割合，平均世帯人員の推移

² 単独世帯：世帯員が一人だけの世帯。

³ 世帯人員：その世帯に普段住んでいる世帯員の数。

④高齢者等の世帯の推移

住宅確保要配慮者⁴となり得る世帯の状況を見ると、近年、生活保護被保護世帯や65歳以上世帯員のいる一般世帯が増加しており、なかでも高齢単身世帯や高齢夫婦世帯⁵の増加率が高くなっています。身体障害者手帳の交付状況を見ると、近年は減少傾向にあります。10年以上8万件超で推移しています。母子世帯・父子世帯は2010（平成22）年までは増加しており、近年は合わせて1万4千世帯台で推移しています。

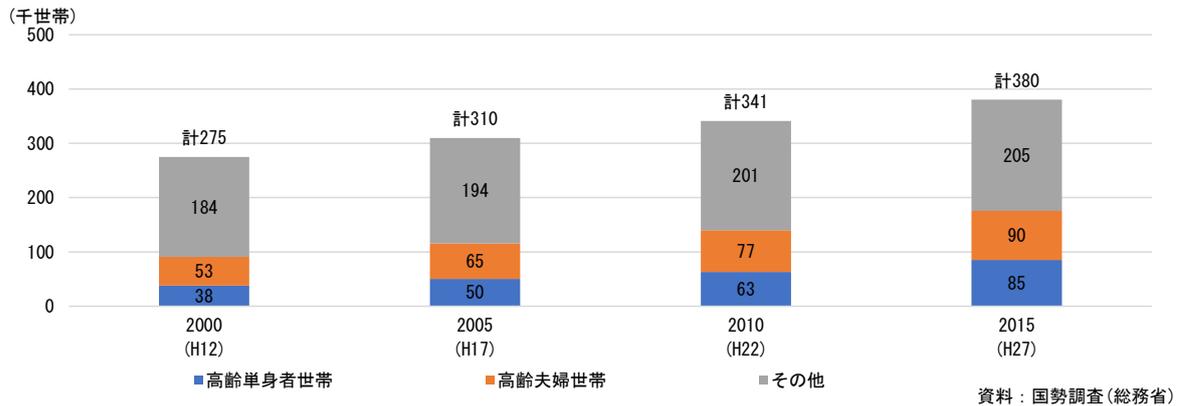


図 2-5 65 歳以上世帯員のいる一般世帯の推移

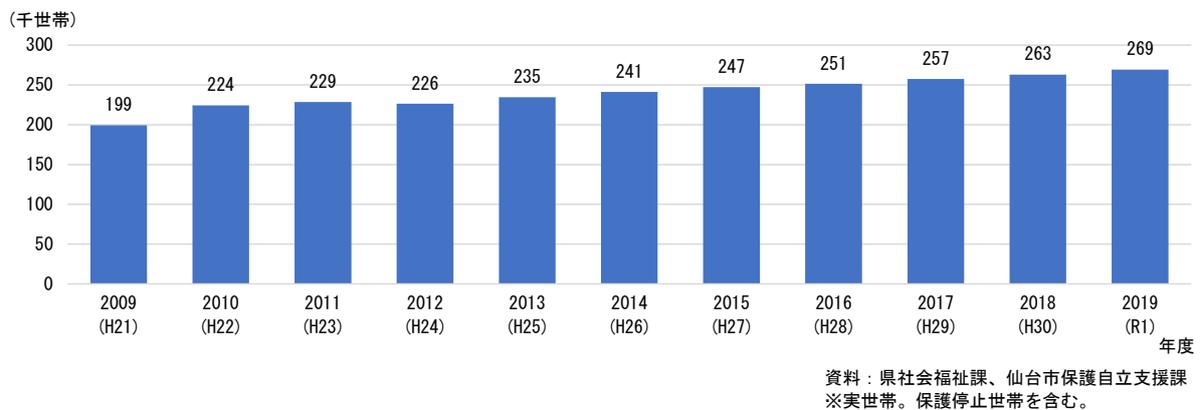
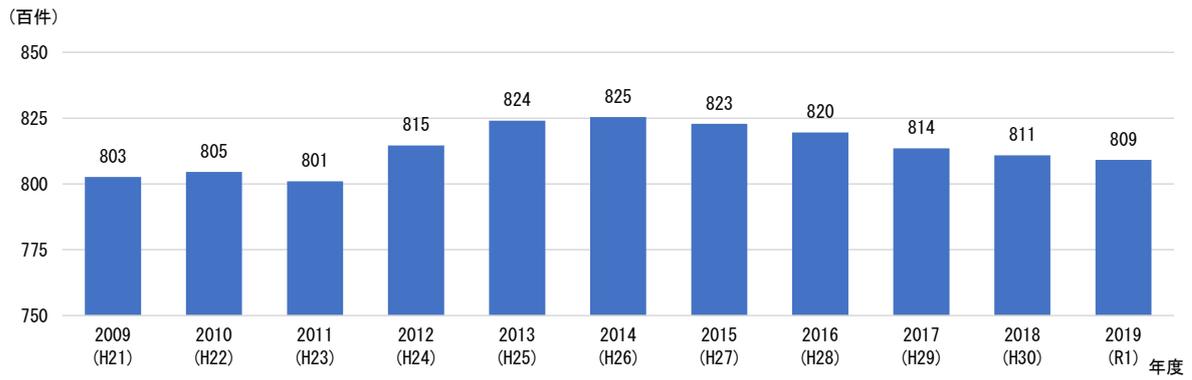


図 2-6 生活保護被保護世帯の推移

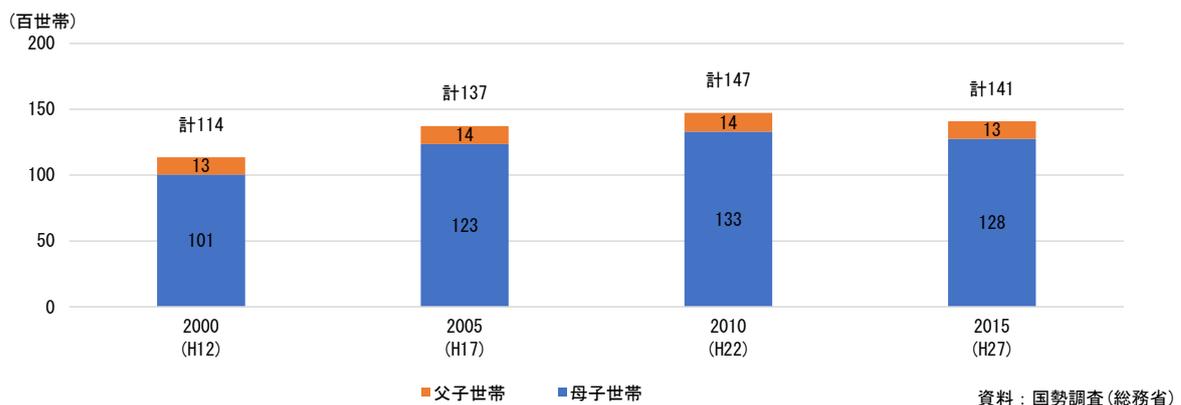
⁴ 住宅確保要配慮者：「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）」に定義される「低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者」。

⁵ 高齢夫婦世帯：夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦 1 組のみの一般世帯。



資料：県リハビリテーション支援センター

図2-7 身体障害者手帳交付状況



資料：国勢調査(総務省)

図2-8 母子世帯・父子世帯の推移

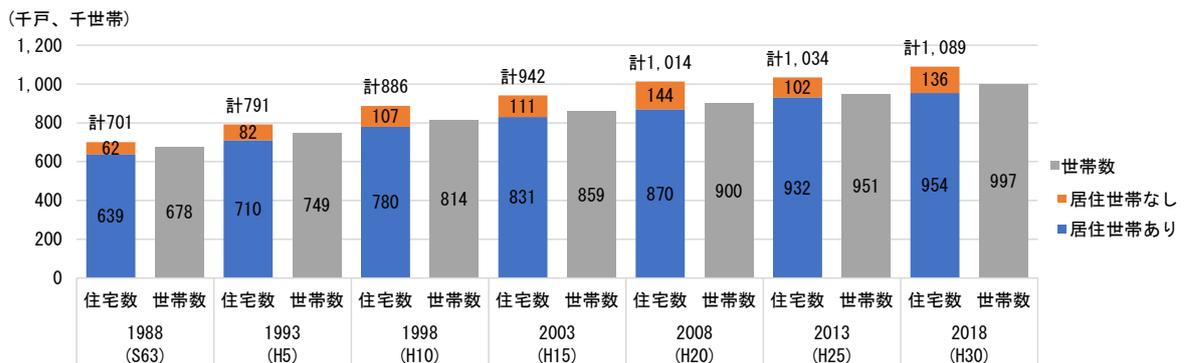
(2) 住宅ストック⁶の現状と課題

①住宅総数と総世帯数の比較

2018（平成30）年現在、県内の住宅ストックが総世帯数を上回っており、13.1万戸が空き家となっています。

空き家は東日本大震災後の2013（平成25）年に一時的に減少した後増加しており、なかでも別荘などの二次的住宅や賃貸又は売却用の住宅以外のその他の住宅は、震災前の2008（平成20）年よりも増加しています。

今後も人口・世帯数の減少などを背景に増加していくことが予想される空き家について、発生の抑制や利活用していくことが求められています。



資料：住宅・土地統計調査(総務省)、住民基本台帳(各年12月末現在)(宮城県)
 ※住宅数は千単位で四捨五入しているため、総数と居住世帯あり・なしの合計があわない年がある

図2-9 住宅数、世帯数の推移

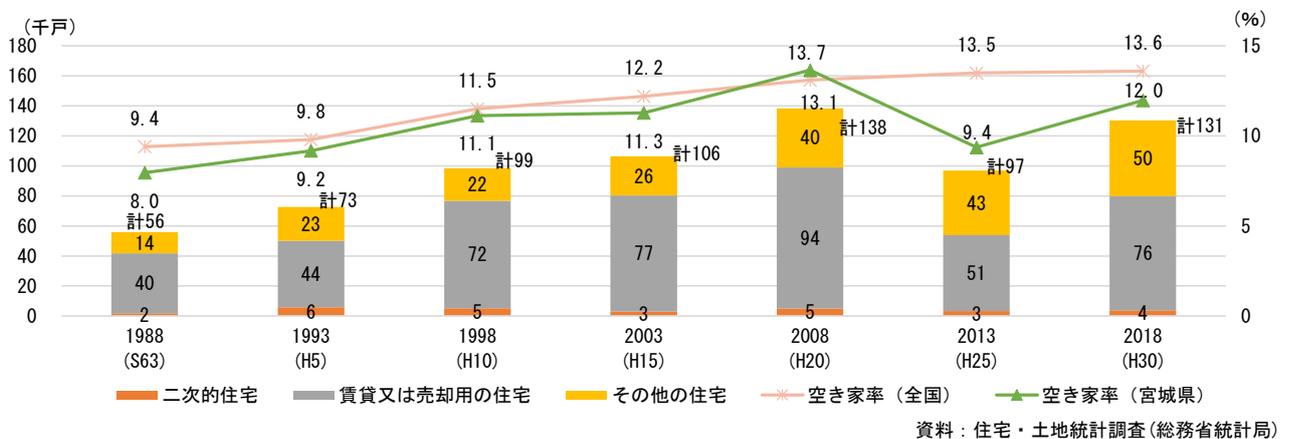


図2-10 空き家の推移

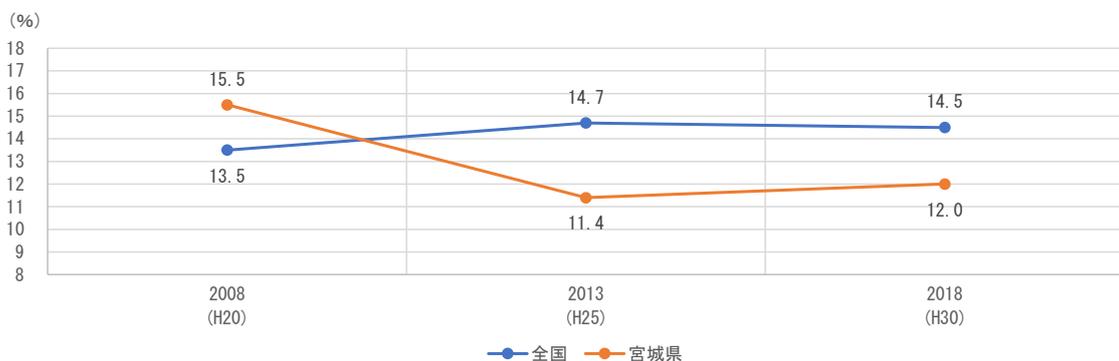
⁶ 住宅ストック：現在建っている既存の住宅。

②既存住宅流通シェア・リフォーム市場規模

本県の新設住宅着工戸数に対する中古住宅数の割合となる既存住宅の流通シェア⁷は、2013（平成 25）年の 11.4%から 2018（平成 30）年には 12.0%と横ばいとなっており、全国の 14.5%より低く、諸外国と比べると更に低い水準状況になっています。（アメリカ：83.1%、イギリス 87%など。国土交通省社会資本整備審議会資料による。）

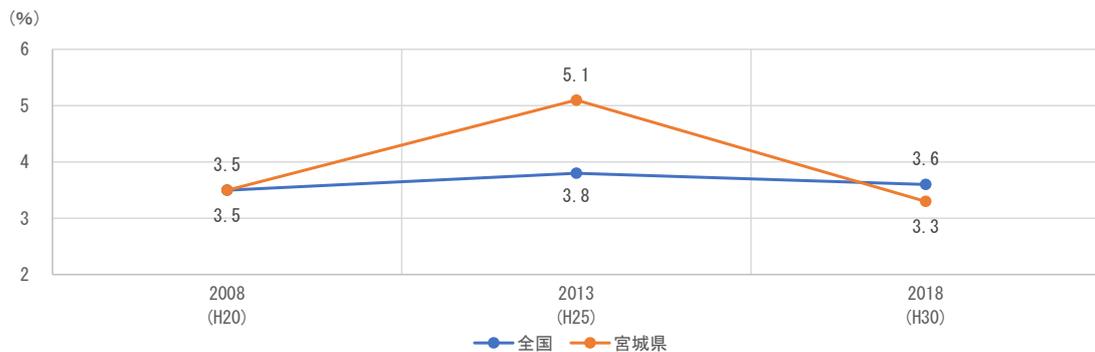
全国のリフォーム実施戸数の住宅ストックに対する割合は、2013（平成 25）年の 3.8%から 2018（平成 30）年は 3.6%と横ばいの状況になっているのに対し、本県の割合は減少しています。

人口減少社会においては、良質な既存住宅ストックを継承していく必要があり、既存住宅市場や住宅性能を向上させるリフォーム市場の活性化が求められています。



資料：住宅・土地統計調査（総務省）、住宅・土地統計調査（国土交通省独自集計）、住宅着工統計（国土交通省）

図 2-11 既存住宅の流通シェアの推移



資料：住宅・土地統計調査（国土交通省独自集計）
※2018 (H30) 年は正確な集計ができないため暫定値として算出

図 2-12 リフォーム実施戸数の住宅ストック戸数に対する割合の推移

⁷ 既存住宅の流通シェア：全住宅流通量（既存住宅流通量＋新築着工数）に占める既存住宅の流通量の割合。

③住宅の性能

住宅の耐震化は、2018（平成30）年時点で92.4%と全国の87%より高くなっていますが、災害に備えて更に耐震化等を進めていく必要があります。

太陽光を利用した発電機器や二重サッシ⁸などを設置している省エネルギー対策を施した住宅の割合は、おおむね増加傾向にあります。脱炭素社会の実現に向けて、国の施策などを活用して更に推進していく必要があります。

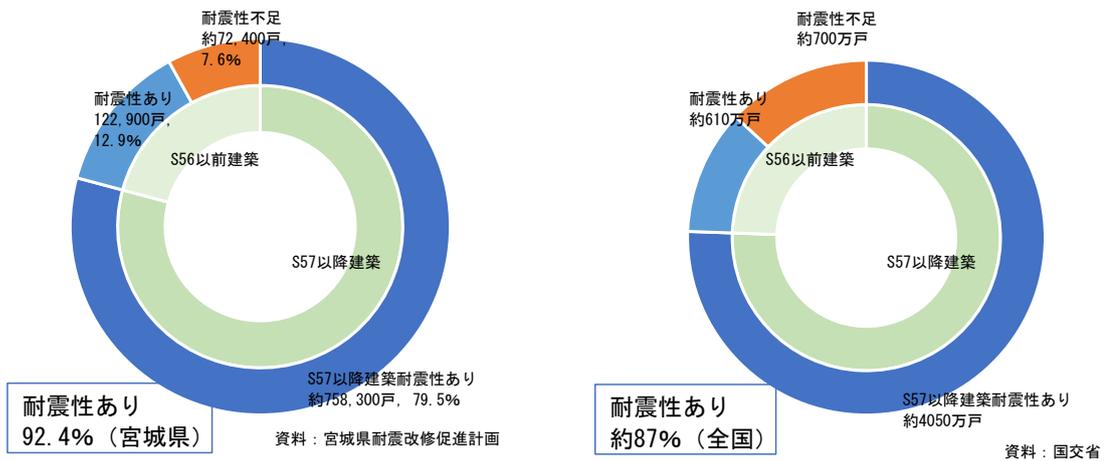


図 2-13 耐震化の状況

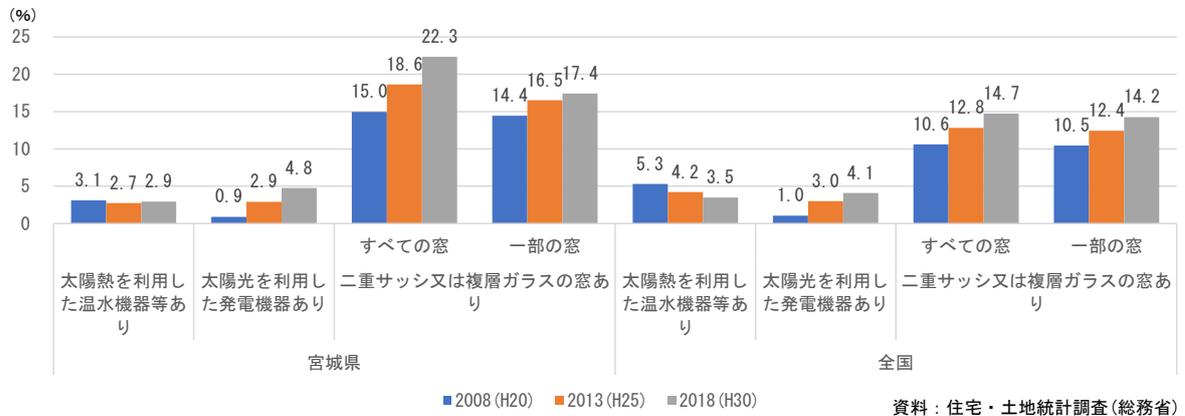


図 2-14 省エネルギー設備の設置状況の推移

⁸ 二重サッシ：外窓と内窓が二重（又は三重）構造となった窓のこと。

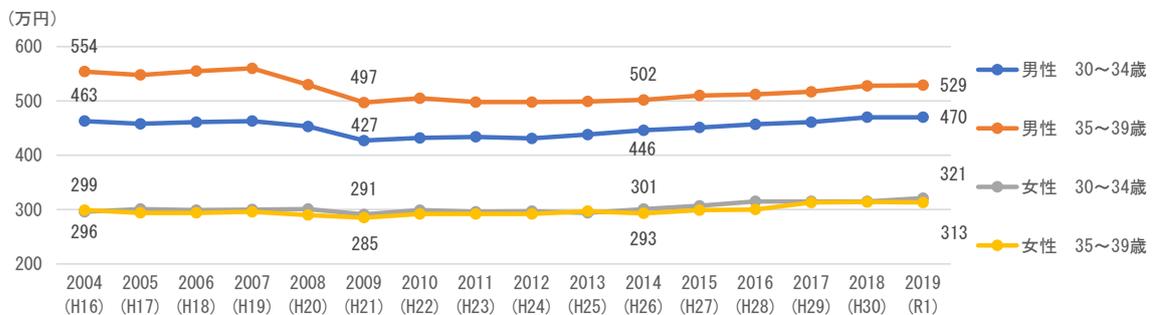
(3) 多様化する住宅確保要配慮者と入居制限している民間賃貸住宅の

現状と課題

①多様化する住宅確保要配慮者・住宅困窮者

住宅確保要配慮者は、低額所得者のみならず、高齢者、障害者、外国人、子育て世帯など範囲が広く、それぞれの置かれている状況が異なるものの、全体としては増加傾向となっています。また、国は生活困窮に至るリスクの高い層として、非正規雇用労働者、ニート、引きこもりといった対象者をあげており、生活保護制度の見直しと生活困窮者対策の一体的な実施が不可欠としています。

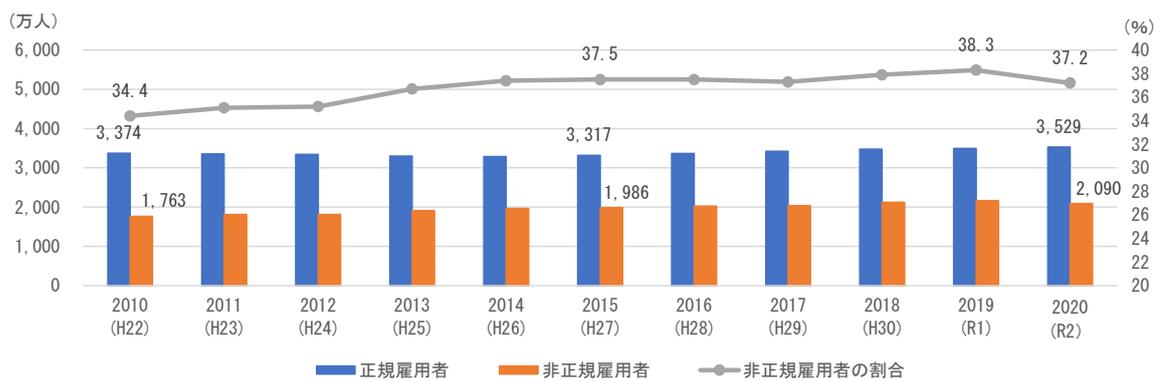
住宅に困窮している方に寄り添い、安心できる住宅を確保できるよう支援体制を強化していく必要があります。



資料：民間給与実態統計調査(国税庁)

※住宅取得とは、住宅の新築、購入（既存（中古）住宅を含む）、譲り受け、相続など、持ち家を得ることをいい（建て替えは除く）、取得が初めての世帯を一次所得者という。

図 2-15 住宅一次所得者層(30代)の平均年収の推移(全国)



資料：労働力調査(総務省)

図 2-16 非正規雇用の推移(全国)

②民間賃貸住宅の入居環境

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人などが入居時に制限され、民間賃貸住宅に入居しづらい状況のあることが見受けられます。

このような状況を踏まえて、高齢者、低額所得者をはじめ、子育て世帯、障害者世帯等の住宅確保要配慮者が安心して住むことができる住宅の確保や環境整備が求められています。

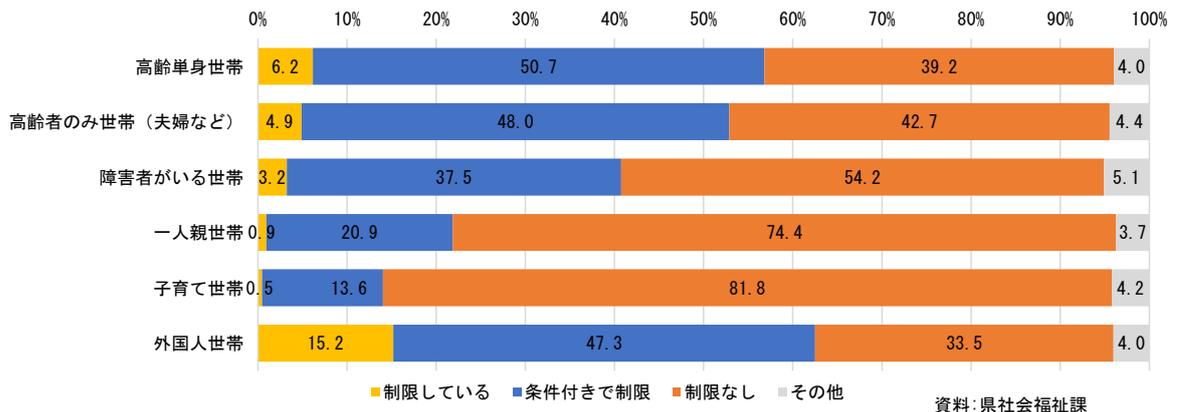


図 2-17 民間賃貸住宅への入居制限の状況⁹

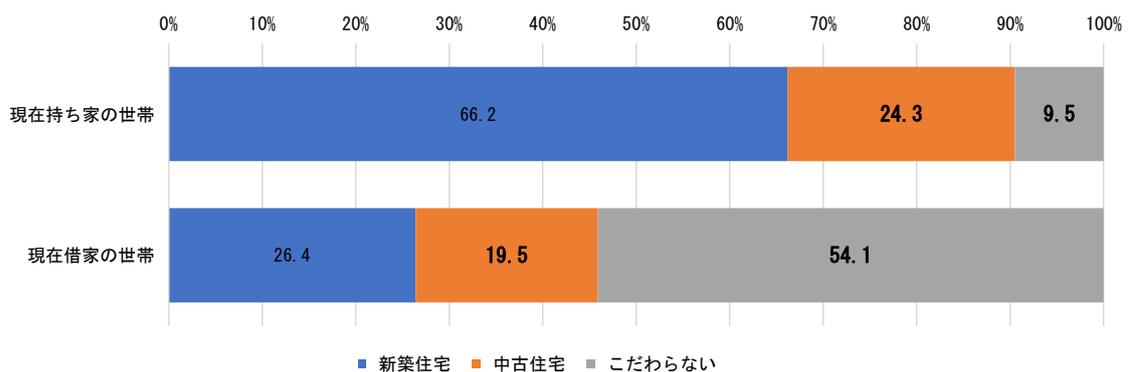
⁹ 入居制限の例：入居制限の理由としては、人物本位、バリアフリー未対応、貸主にその都度確認、障害の種類によっては制限、生活保護の理由によっては断る、等がある。

(4) 住まいに関するニーズの現状

① 住み替えニーズ(中古市場)

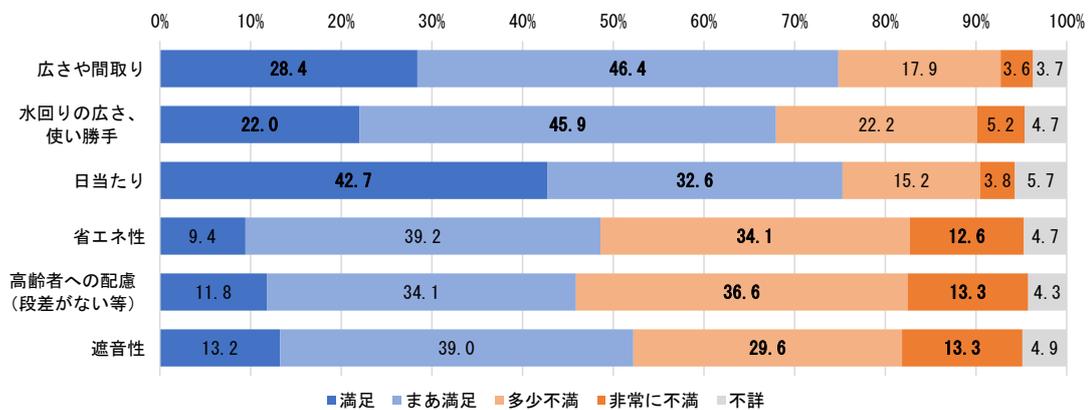
今後の持ち家への住み替えに関する意向において、現在借家に居住する世帯の半数以上は、新築・中古にこだわりがないことがうかがえます。また、住宅に関する満足度は、「広さや間取り」、「日当たり」等の項目が高い一方、「省エネ性」や「高齢者への配慮(段差がない等)」等の項目は低くなっています。

多様化する居住ニーズに合わせた暮らしができるよう支援を行うことがより一層重要になっています。



資料：平成30年住生活総合調査(宮城県)

図2-18 持ち家への住み替え方法に関する意向



資料：平成30年住生活総合調査(宮城県)

図2-19 住宅に関する満足度(抜粋)

②年代別の住み替えに関する意識

住み替えに関する意向を年代別にみると、40歳代の割合が最も高く、次いで20歳代、30歳代が高くなっています。50歳代以降は、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が低くなる傾向となっています。

住み替え意向がない世帯の現在の住宅の処分方法では、「子、親族などが住む」が最も高く、次いで「わからない」が高くなっています。

それぞれの年齢層のニーズに合わせた良質な住宅を選択でき、住み替えた場合には安心して市場に流通させられる環境が求められています。

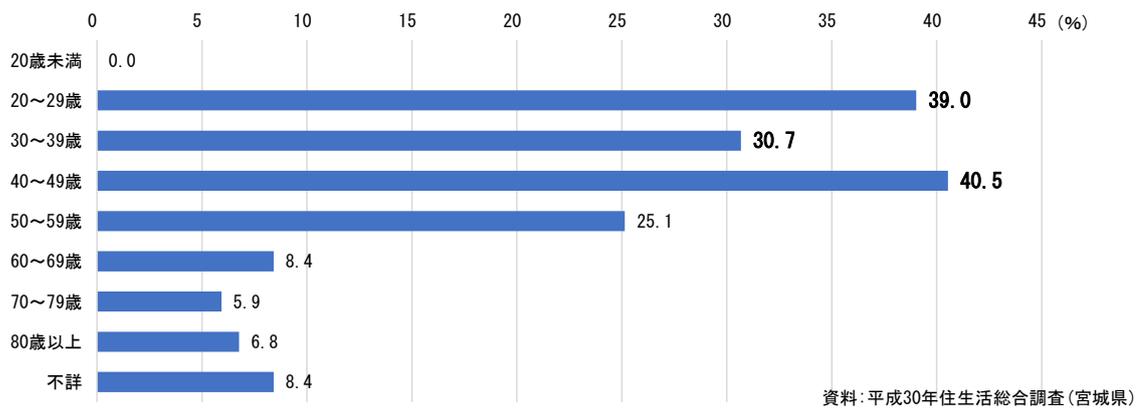


図 2-20 年齢別の住み替え意向

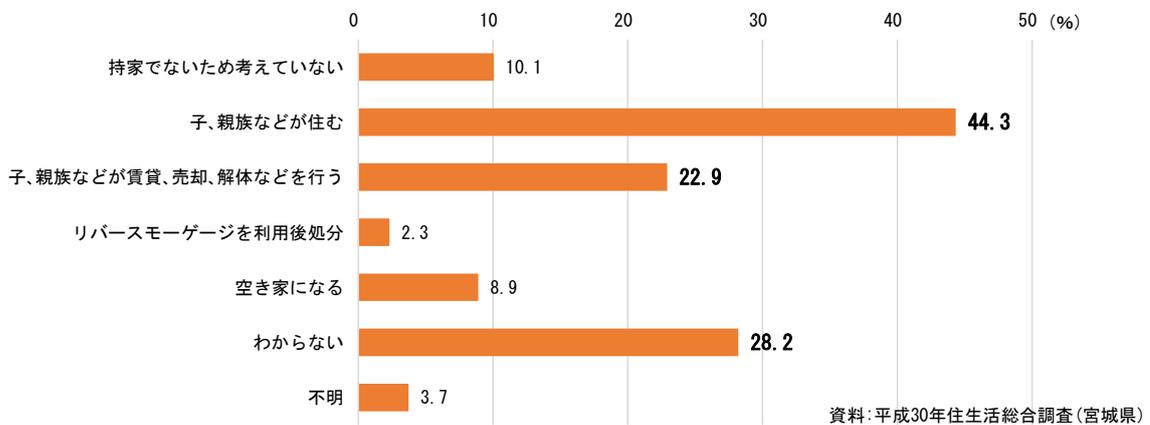
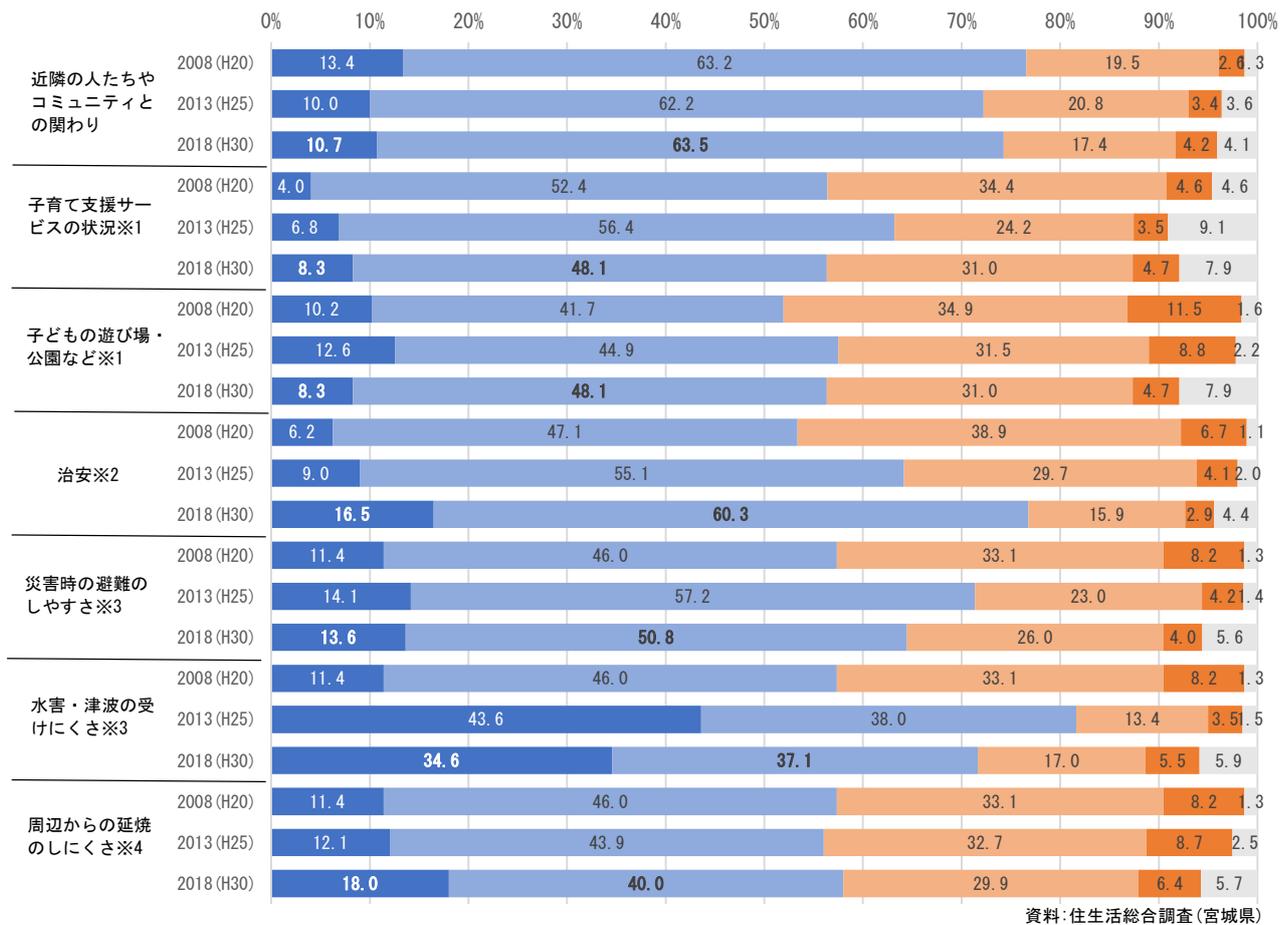


図 2-21 現在の住宅の処分方法

(5) 居住環境のニーズの現状

① 居住環境のニーズ

居住環境に関する各項目の満足度の推移をみると、「治安」が増加しており、「近隣の人たちやコミュニティとの関わり」や「子育て支援サービスの状況」等はほぼ横ばいとなっています。「災害時の避難のしやすさ」や「水害・津波の受けにくさ」は、東日本大震災後の2013（平成25）年よりは低くなっていますが、10年前の2008（平成20）年と比べると高くなっています



■満足 ■まあ満足 ■多少不満 ■非常に不満 ■不詳
 ※1：H30の設問は子どもの遊び場、子育て支援サービス
 ※2：H20、H25の設問は治安、犯罪発生の防止
 ※3：H20の設問は火災・地震・水害などに対する安全
 ※4：H20の設問は火災・地震・水害などに対する安全、H25設問は火災の延焼の防止

図2-22 居住環境の各項目の満足度の推移

②災害リスク

令和元年東日本台風など、気候変動の影響と思われる災害が頻発、激甚化しています。県では、計画的に洪水想定浸水区域の公表や土砂災害警戒区域の指定を行い、それに基づき市町村では、ハザードマップを作成し、災害の危険性について広く普及を行っています。また、県民自らの居住地の災害リスクについて認識し、災害への備えが必要になっています。

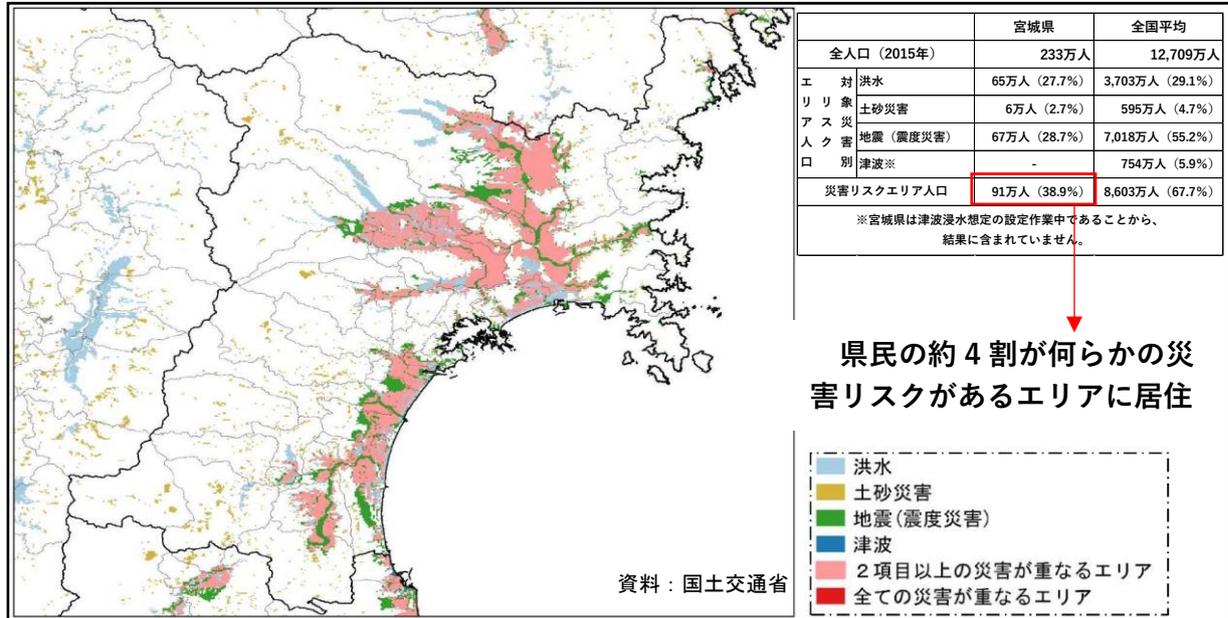


図2-23 災害リスクエリアの重ね合わせ図

ハザードマップとは、市町村が作成しており、水害や土砂災害などの地域における災害の危険度を記載しており、大雨災害から身を守るために日頃から備えておくべきことや、お住まいの地域の危険箇所を事前に把握することができます。市町村のHP等で確認することができます。

国のハザードマップポータルサイトは、「重ねるハザードマップ」と「わがまちハザードマップ」があり、市町村のHP上で公開しているハザードマップ情報に簡単にアクセスできるようになっています。

図2-24 ハザードマップポータルサイト（国土交通省 国土地理院）

URL <https://disaportal.gsi.go.jp/index.html>

(6) 東日本大震災からの復興の現状と課題

①恒久的な住宅や宅地の供給

東日本大震災から10年が経過しましたが、この間、21市町で災害公営住宅¹⁰を15,823戸建設し、12市町では住宅再建のための宅地（防災集団移転事業¹¹）195地区を造成工事し、計画した全てを完成することができました。

災害公営住宅は津波被害を受けた沿岸市町で多く建設され、災害公営住宅を含めた公営住宅の数は、震災前の約1.4倍になり、今後空き家の発生が懸念され、耐用年数を向かえた公営住宅の用途廃止や空き住戸を活用した取組が必要になります。



福祉交流施設を併設している南三陸町の災害公営住宅（志津川東地区）

写真提供：UR 都市機構



石巻市の防災集団移転事業（二子地区）

②被災された方の心のケアや地域コミュニティの再生

被災された方の中には、心の不調を訴える方など長期的な支援を必要とするケースも見受けられることから、引き続き被災者のこころのケアや集団移転等で変化した地域コミュニティの再構築等の支援に取り組んでいく必要があります。

③地域住宅生産者グループ

「地域住宅生産者グループ」は、工務店、建築士・設計事務所、木材供給事業者など地域に根差した住まいづくりの専門家であり、地域ごとの築いているネットワークを活かし、地域の素材などを利用して、木材供給から維持管理まで住まいに関わる取り組みを行っており、「地域復興型住宅¹²」の建設を通じて、被災された方の住まいの再建に貢献してきました。このような地域に根ざした住宅の供給体制が維持される取り組みが必要になります。

¹⁰ 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。

¹¹ 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。

¹² 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。

④防災意識の向上

令和2年度宮城県県民意識調査によると「地震・津波・風水害等の自然災害に備え、日頃行っている対策」について、「食料・飲料水、生活用品の貯蓄」が58.3%と最も多く、次いで「家具等の転倒・落下による被害の防止」が46.0%、「自然災害に備えた保険等への加入」が43.3%となっています。また、県全体で、「日頃行っている防災対策」について「防災対策はしていない」の回答のうち、防災対策をしていない主な理由の割合が一番高かったのは「災害が起きても自分の地域は大丈夫と思うから」で34.9%、次いで「役に立つかどうか分からないから」で30.2%、「費用が負担になるから」で20.1%の順となっています。

自らの命や財産を守るためには、我がこととして災害への備えを行うことが重要になります。また、震災からの時間の経過に伴い、県民の震災や防災に対する意識等が薄れてきていることも考えられ、震災を経験していない県民が今後中心となっていくことから、震災の経験や教訓等を次の世代に伝承していく必要があります。

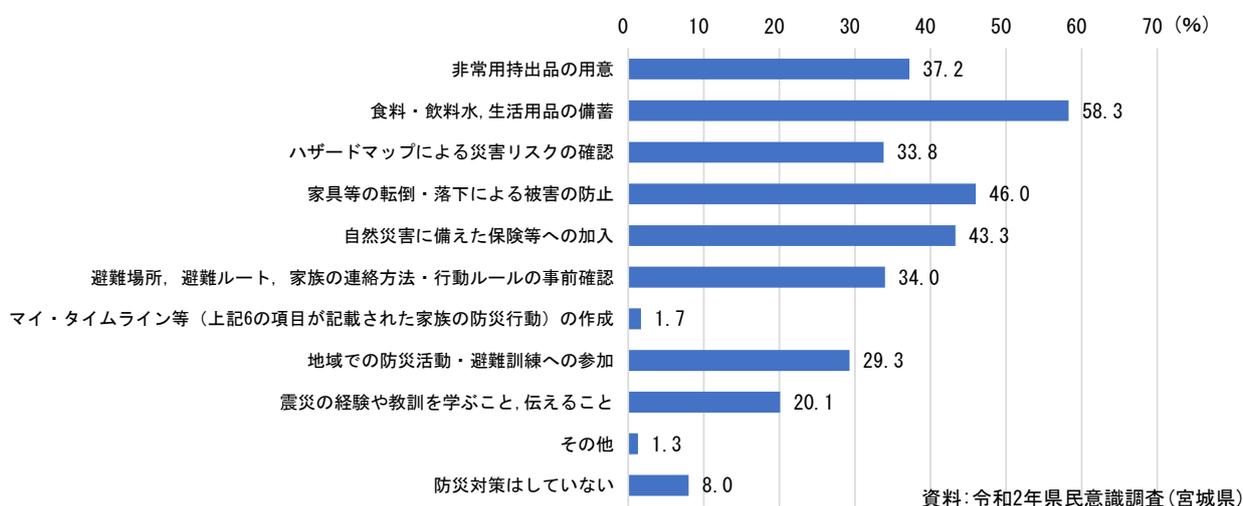


図2-25 地震・津波・風水害等の自然災害に備え、日頃行っている対策

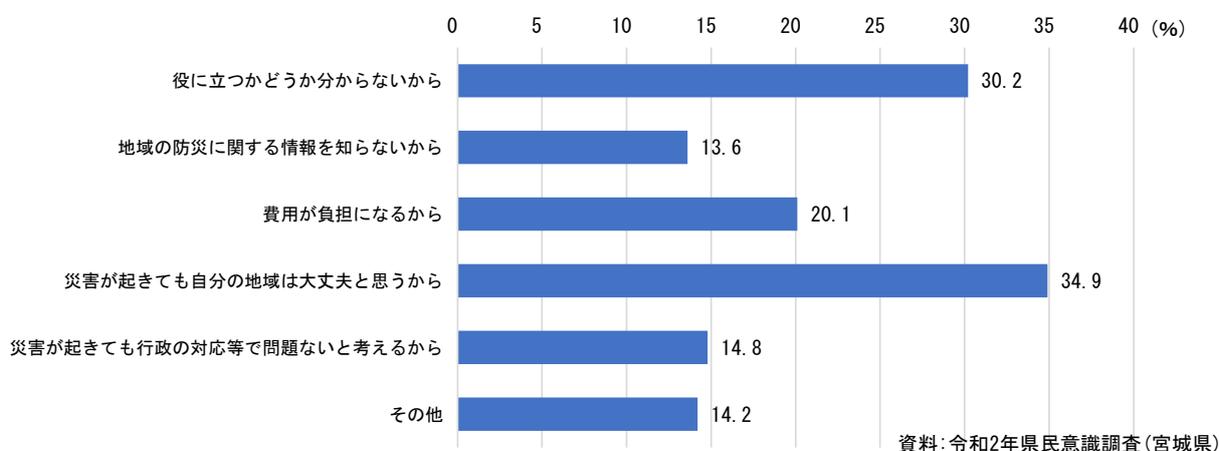


図2-26 「日頃行っている防災対策」において「防災対策はしていない」とする理由

(7) 住生活を巡る国の動向

新たな住生活基本計画（全国計画）では、本格的な人口減少・少子高齢化社会が到来する中で、自然災害の頻発・激甚化への対応、脱炭素社会の実現、新型コロナウイルス感染症対策に伴う生活様式等の変化等を踏まえ、住宅循環システムの構築や地域共生社会¹³の実現などを目指すため、「社会環境の変化」「居住者・コミュニティ」「住宅ストック・産業」の3つの視点から8つの目標を示し、今後10年間の住宅政策の方向性が示されました。

■「社会環境の変化」の視点

目標1 「新たな日常」やDX¹⁴の進展等に対応した新しい住まい方の実現

(1) 国民の新たな生活観をかなえる居住の場の多様化及び生活状況に応じて住まいを柔軟に選べる居住の場の柔軟化の推進

(基本的な施策)

- 住宅内テレワーク¹⁵スペース等を確保し、職住一体・近接、在宅学習の環境整備、宅配ボックスの設置等による非接触型の環境整備の推進
- 空き家等の既存住宅活用を重視し、賃貸住宅の提供や物件情報の提供等を進め、地方、郊外、複数地域での居住を推進
- 住宅性能の確保、紛争処理体制の整備などの既存住宅市場の整備。計画的な修繕や持家の円滑な賃貸化など、子育て世帯等が安心して居住できる賃貸住宅市場の整備

(2) 新技術を活用した住宅の契約・取引プロセスのDX、住宅の生産・管理プロセスのDXの推進

(基本的な施策)

- 持家・借家を含め、住宅に関する情報収集から物件説明、交渉、契約に至るまでの契約・取引プロセスのDXの推進
- AIによる設計支援や試行的なBIMの導入等による生産性の向上等、住宅の設計から建築、維持・管理に至る全段階におけるDXの推進

¹³ 地域共生社会：資料編参照

¹⁴ DX（デジタルトランスフォーメーション）：資料編参照

¹⁵ テレワーク：資料編参照

目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住 まいの確保

(1) 安全な住宅・住宅地の形成

(基本的な施策)

- ハザードマップの整備・周知等による水災害リスク情報の空白地帯の解消，不動産取引時における災害リスク情報の提供
- 関係部局の連携を強化し，地域防災計画，立地適正化計画等を踏まえ，
 - ・豪雨災害等の危険性の高いエリアでの住宅立地を抑制
 - ・災害の危険性等地域の実情に応じて，安全な立地に誘導するとともに，既存住宅の移転を誘導
- 住宅の耐風性等の向上，住宅・市街地の耐震性の向上
- 災害時にも居住継続が可能な住宅・住宅地のレジリエンス機能¹⁶の向上

(2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保

(基本的な施策)

- 今ある既存住宅ストックの活用を重視して応急的な住まいを速やかに確保することを基本とし，公営住宅等の一時提供や賃貸型応急住宅の円滑な提供
- 大規模災害の発生時等，地域に十分な既存住宅ストックが存在しない場合には，建設型応急住宅を迅速に設置し，被災者の応急的な住まいを早急に確保

■「居住者・コミュニティ」の視点

目標3 子どもを産み育てやすい住まいの実現

(1) 子どもを産み育てやすく良質な住宅の確保

(基本的な施策)

- 住宅の年収倍率の上昇等を踏まえ，時間に追われる若年世帯・子育て世帯の都心居住ニーズもかなえる住宅取得の推進
- 駅近等の利便性重視の共働き・子育て世帯等に配慮し，利便性や規模等を総合的にとらえて住宅取得を推進。子どもの人数，生活状況等に応じた柔軟な住替えの推進
- 民間賃貸住宅の計画的な維持修繕等により，良質で長期に使用できる民間賃貸住宅ストックの形成と賃貸住宅市場の整備
- 防音性や省エネルギー性能，防犯性，保育・教育施設や医療施設等へのアクセスに優れた賃貸住宅の整備

(2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における子育て支援施設や公園・緑地等，コワーキングスペースの整備など，職住や職育が近接する環境の整備

¹⁶ レジリエンス：資料編参照

- 地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、建築協定や景観協定等を活用した良好な住環境や街なみ景観の形成等

目標4 多様な世代が支え合い、高齢者等が健康で安心して暮らせるコミュニティの形成とまちづくり

(1) 高齢者、障害者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保

(基本的な施策)

- 改修、住替え、バリアフリー情報の提供等、高齢期に備えた適切な住まい選びの総合的な相談体制の推進
- エレベーターの設置を含むバリアフリー性能やヒートショック対策等の観点を踏まえた良好な温熱環境を備えた住宅の整備、リフォームの促進
- 高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためのIoT技術等を活用したサービスを広く一般に普及
- サービス付き高齢者向け住宅等について、地域の需要や医療・介護サービスの提供体制を考慮した地方公共団体の適切な関与を通じての整備・情報開示を推進

(2) 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かなコミュニティの形成とまちづくり

(基本的な施策)

- 住宅団地での建替え等における医療福祉施設、高齢者支援施設、孤独・孤立対策にも資するコミュニティスペースの整備等、地域で高齢者世帯が暮らしやすい環境の整備
- 三世帯同居や近居¹⁷、身体・生活状況に応じた円滑な住替え等を推進。家族やひとの支え合いで高齢者が健康で暮らし、多様な世代がつながり交流する、ミクストコミュニティ¹⁸の形成

目標5 住宅確保要配慮者が安心して暮らせるセーフティネット機能の整備

(1) 住宅確保要配慮者（低額所得者、高齢者、障害者、外国人等）の住まいの確保

(基本的な施策)

- 住宅セーフティネットの中心的役割を担う公営住宅の計画的な建替え等や、バリアフリー化や長寿命化等のストック改善の推進
- 緊急的な状況にも対応できるセーフティネット登録住宅の活用を推進。地方公共団体のニーズに応じた家賃低廉化の推進
- UR賃貸住宅については、現行制度となる以前からの継続居住者等の居住の安定に配慮し、地域の実情に応じて公営住宅等の住宅セーフティネットの中心的役割を補う機能も果たしてきており、多様な世帯のニーズに応じた賃貸住宅の提供を進めるとともに、ストック再生を推進し、多様な世帯が安心して住み続けられる環境を整備

¹⁷ 近居：親世帯と子世帯が近い距離に住んでいる状態のこと。

¹⁸ ミクストコミュニティ：高齢者や子育て世代など、いろんな世代をつなげるコミュニティのこと。

(2) 福祉政策と一体となった住宅確保要配慮者の入居・生活支援

(基本的な施策)

- 住宅・福祉部局の一体的・ワンストップ対応による公営住宅・セーフティネット登録住宅や、生活困窮者自立支援、生活保護等に関する生活相談・支援体制の確保
- 地方公共団体と居住支援協議会等が連携して、孤独・孤立対策の観点も踏まえ、住宅確保要配慮者に対する入居時のマッチング・相談、入居中の見守り・緊急対応等の実施
- 賃借人の死亡時に残置物を処理できるよう契約条項を普及啓発。多言語の入居手続に関する資料等を内容とするガイドライン等を周知

■「住宅ストック・産業」の視点の目標

目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成

(1) ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えを可能とする既存住宅流通の活性化

(基本的な施策)

- 基礎的な性能等が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みの改善（安心R住宅，長期優良住宅）を行って購入物件の安心感を高める
- これらの性能が確保された既存住宅，紛争処理等の体制が確保された住宅，履歴等の整備された既存住宅等を重視して，既存住宅取得を推進
- 既存住宅に関する瑕疵保険¹⁹の充実や紛争処理体制の拡充等により，購入後の安心感を高めるための環境整備を推進

(2) 長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕，老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化

(基本的な施策)

- 長期優良住宅の維持保全計画の実施など，住宅の計画的な点検・修繕及び履歴情報の保存を推進
- 耐震性・省エネルギー性能・バリアフリー性能等を向上させるリフォームや建替えによる，良好な温熱環境を備えた良質な住宅ストックへの更新
- マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により，マンション管理の適正化や長寿命化，再生の円滑化を推進

¹⁹ 既存住宅の瑕疵保険：資料編参照

(3) 世代をこえて既存住宅として取引されうるストックの形成

(基本的な施策)

- 2050年カーボンニュートラル²⁰の実現に向けて、
 - ・長寿命でライフサイクルCO₂排出量が少ない長期優良住宅ストックやZEH²¹ストックを拡充
 - ・ライフサイクルでCO₂排出量をマイナスにするLCCM²²住宅の評価と普及を推進
 - ・住宅の省エネルギー基準の義務づけや省エネルギー性能表示に関する規制など更なる規制の強化
- 住宅・自動車におけるエネルギーの共有・融通を図るV2H²³(電気自動車から住宅に電力を供給するシステム)の普及を推進
- 炭素貯蔵効果の高い木造住宅等の普及や、CLT²⁴(直交集成板)等を活用した中高層住宅等の木造化等により、まちにおける炭素の貯蔵の促進
- 住宅事業者の省エネルギー性能向上に係る取組状況の情報を集約し、消費者等に分かりやすく公表する仕組みの構築

目標7 空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進

(1) 空き家の適切な管理の促進とともに、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却

(基本的な施策)

- 所有者等による適切な管理の促進。周辺の居住環境に悪影響を及ぼす管理不全空き家の除却等や特定空家等に係る対策の強化
- 地方公共団体と地域団体等が連携し相談体制を強化し、空き家の発生抑制や空き家の荒廃化の未然防止、除却等を推進
- 所有者不明空家について、財産管理制度の活用等の取組を拡大

(2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進

(基本的な施策)

- 空き家・空き地バンクを活用しつつ、古民家等の空き家の改修・DIY等を進め、セカンドハウスやシェア型住宅等、多様な二地域居住・多地域居住を推進
- 中心市街地等において、地方創生やコンパクトシティ施策等と一体となって、除却と合わせた敷地整序や、ランドバンクを通じた空き家・空き地の一体的な活用・売却等による総合的な整備を推進
- 空き家の情報収集や調査研究活動、発信、教育・広報活動を通じて空き家対策を行う民間団体等の取組を支援

²⁰ カーボンニュートラル：資料編参照

²¹ ZEH(ゼッチ)：資料編参照

²² LCCM住宅：資料編参照

²³ V2H：資料編参照

²⁴ CLT(シーエルティール)：資料編参照

目標8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

(1) 地域経済を支える裾野の広い住生活産業の担い手の確保・育成

(基本的な施策)

- 大工技能者等の担い手の確保・育成について、職業能力開発等とも連携して推進。地域材の利用や伝統的な建築技術の継承、和の住まいを推進
- 中期的に生産年齢人口が減少する中で、省力化施工、DX等を通じた生産性向上の推進
- CLT等の新たな部材を活用した工法等や中高層住宅等の新たな分野における木造技術の普及とこれらを担う設計者の育成等

(2) 新技術の開発や新分野への進出等による生産性向上や海外展開の環境整備を通じた住生活産業の更なる成長

(基本的な施策)

- AIによる設計支援やロボットを活用した施工の省力化等、住宅の設計・施工等に係る生産性や安全性の向上に資する新技術開発の促進
- 住宅の維持管理において、センサーやドローン等を活用した住宅の遠隔化検査等の実施による生産性・安全性の向上
- 官民一体となって我が国の住生活産業が海外展開しやすい環境の整備

(8) 広域圏別の住生活の現状

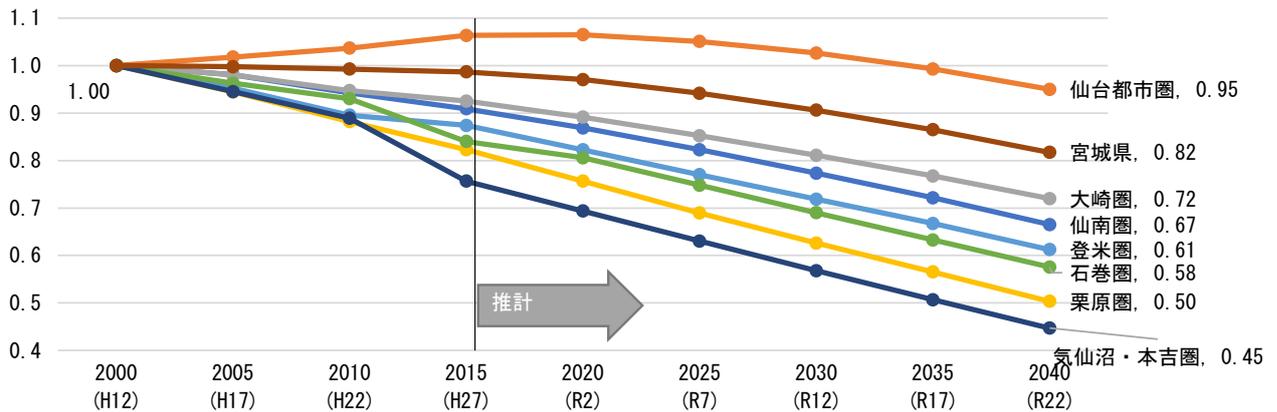
本県の圏域毎の住生活の現状を整理します。



①人口減少，少子高齢化率

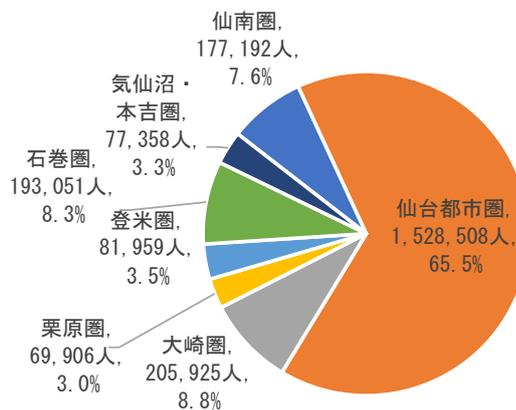
本県の総人口の6割強が居住している仙台都市圏は人口増加が続いていますが，近い将来に減少に転ずると予想されています。その他の広域圏は人口減少が続いており，その中でも気仙沼・本吉圏の減少率が最も高くなっています。

15歳未満人口割合が最も低いのは気仙沼・本吉圏，65歳以上人口割合が最も高いのは栗原圏となっています。仙台都市圏では，15歳未満人口割合が県平均より高く，65歳以上人口割合が低くなっていますが，65歳以上人口の推移でみるとやがて減少傾向に転じる他の広域圏と異なり，増加傾向が続くと予想されています。



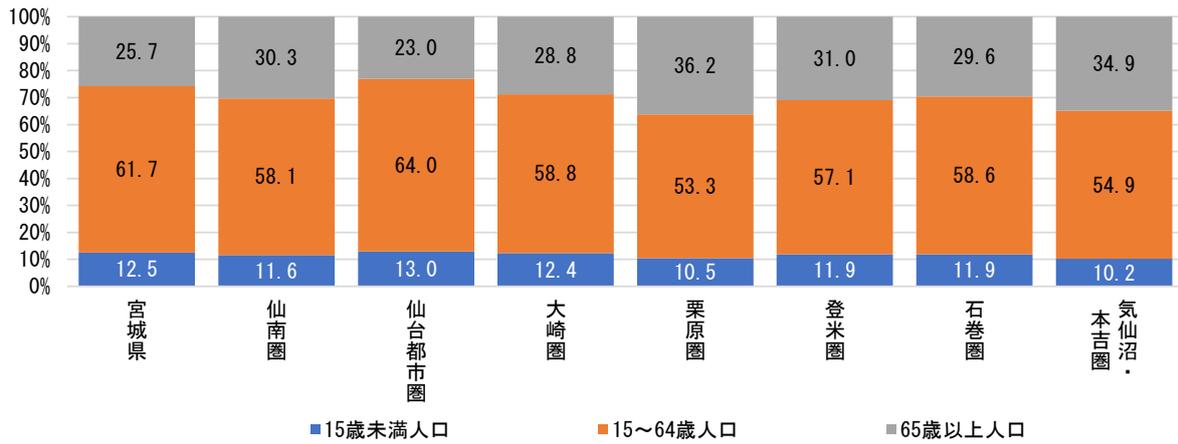
資料：2015年以前は国勢調査(総務省)，2020年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-27 広域圏別人口



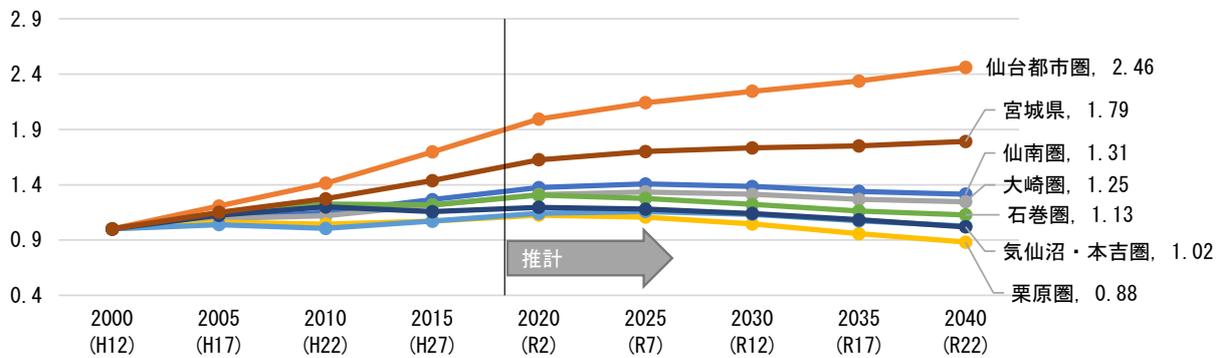
資料：平成27年国勢調査(総務省)

図 2-28 広域圏別人口の推移



資料：平成27年国勢調査(総務省)

図 2-29 広域圏別年齢3区分別人口割合



資料：2015年以前は国勢調査(総務省)，2020年以降は日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)(国立社会保障・人口問題研究所)

図 2-30 広域圏別 65 歳以上人口の推移

②空き家

すべての圏域において、住宅数が世帯数を上回っており、仙台都市圏において空き家数が最も多くなっており、次に空き家が多いのは人口が2番目に多い大崎圏ではなく、人口が3番目に多い石巻圏となっています。空き家率は石巻圏や気仙沼・本吉圏で高くなっており、県平均を下回っているのは仙台都市圏と登米圏のみとなっています。

空き家の中で、別荘などの二次的住宅や賃貸用・売却用ではない「その他の住宅」は、空き家数と同様仙台都市圏で最も多くなってはいますが、空き家の中で占める割合をみると、空き家率が高い石巻圏や気仙沼・本吉圏よりも、栗原圏や登米圏のほうが高くなってはいます。

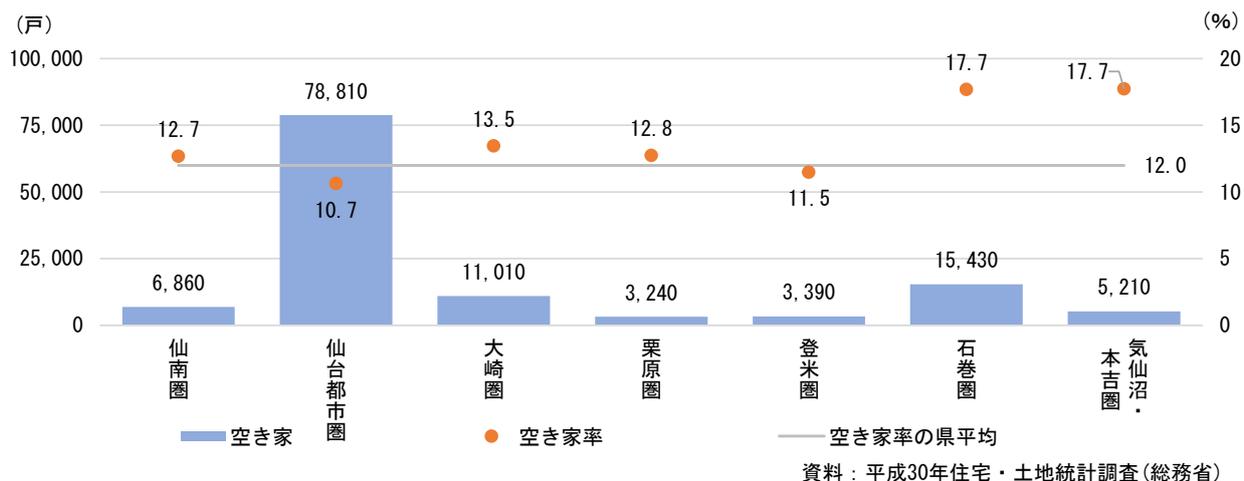


図 2-31 広域圏別空き家と空き家率

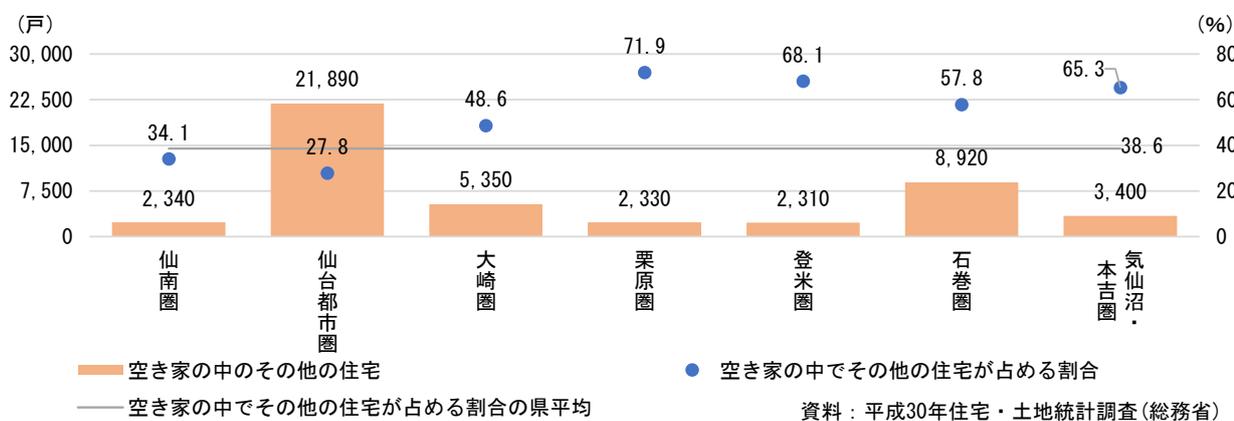


図 2-32 広域圏別空き家の中のその他の住宅

③持ち家、借家

いずれの広域圏においても持ち家の割合が借家の割合よりも高く、専用住宅でみると持ち家一戸建の割合が最も高くなっています。民営借家共同住宅の割合が高いという点も共通していますが、仙台都市圏は他に比べて持ち家一戸建の割合がとて低く、民営借家共同住宅の割合がとて高くなっています。このほか、石巻圏と気仙沼・本吉圏では公営の借家共同住宅、仙台都市圏では持ち家共同住宅、その他の広域圏では民営借家一戸建の割合が高くなっています。

民営借家の最低居住面積水準未達世帯の割合をみると、気仙沼・本吉圏や仙南圏で低くなっており、仙台都市圏と登米圏で県平均を上回っています。

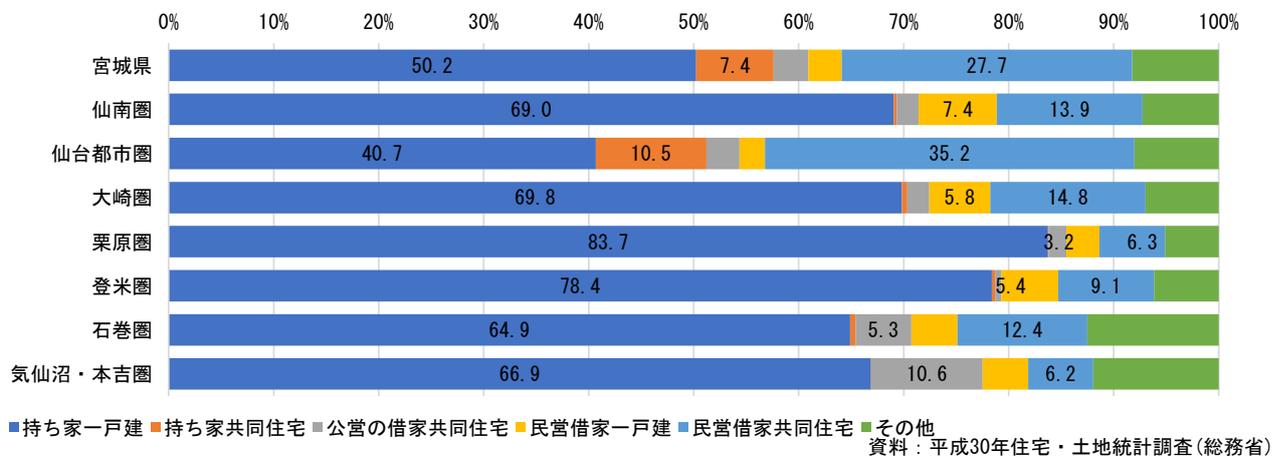


図2-33 広域圏別専用住宅の所有の関係別建て方別割合

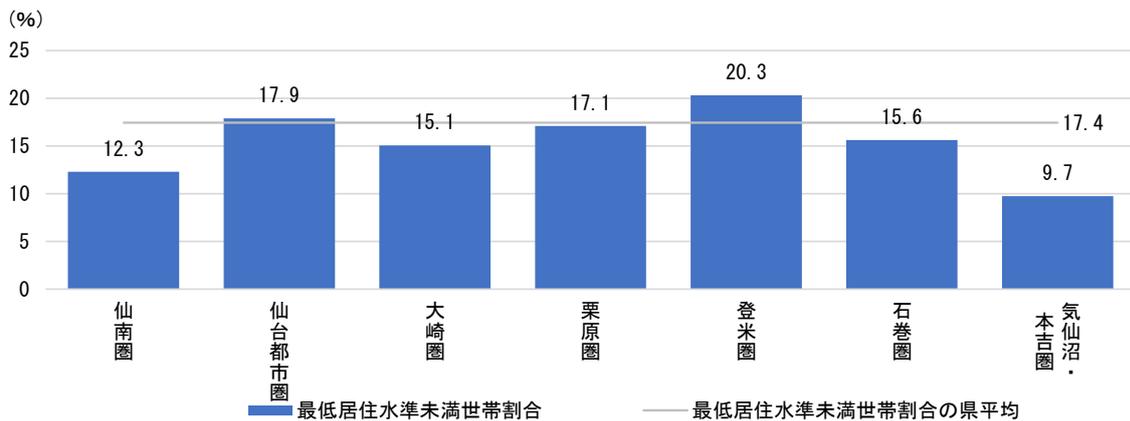


図2-34 広域圏別民営借家の最低居住面積水準未達世帯の割合

④住宅確保要配慮者

仙台都市圏は、65歳以上世帯員のいる世帯(以下、高齢者世帯という。), 18歳未満世帯員のいる世帯(以下、子育て世帯という。)の数が、他の広域圏に比べてとても多くなっています。高齢者世帯が一般世帯の中で占める割合は県平均よりも低くなっていますが、高齢者世帯の増加率は、広域圏の中では唯一県平均に比べて高く、また高齢単身者世帯や高齢夫婦世帯の占める割合も高くなっています。子育て世帯の減少率は、広域圏の中では唯一県平均に比べて低くなっていますが、現時点で一般世帯の中で占める割合は県平均よりも低く、母子世帯、父子世帯も多くなっています。

高齢者世帯が一般世帯の中で占める割合は仙台都市圏の次に栗原圏、登米圏、気仙沼・本吉圏で高くなっていますが増加率は低く、逆にこれらよりも高齢者世帯が多く、一般世帯に占める割合が低い仙南圏、大崎圏、石巻圏では増加率が高くなっています。

子育て世帯が一般世帯の中で占める割合は、登米圏や大崎圏で高くなっていますが、広域圏別で大きな差異は見られません。減少率は気仙沼・本吉圏や栗原圏で高くなっています。

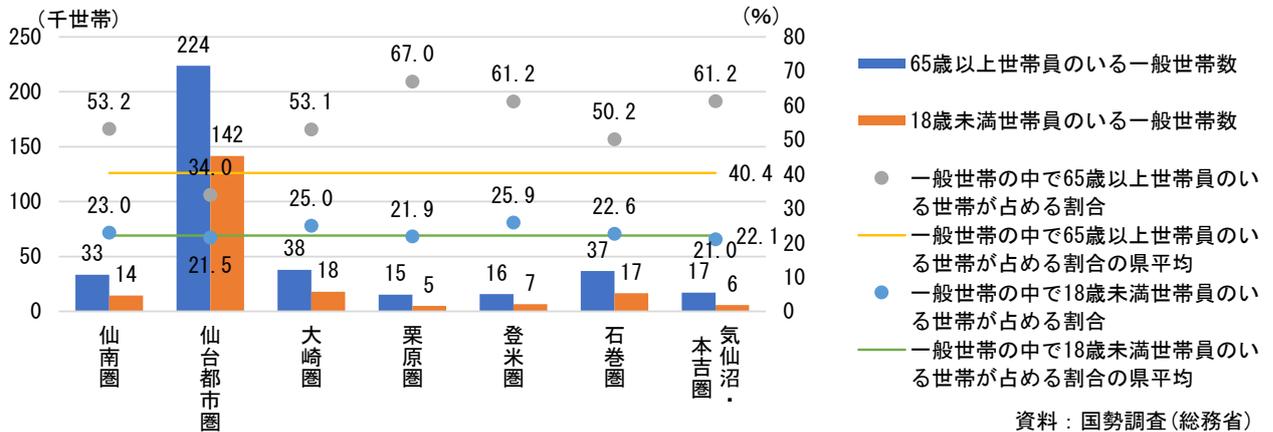


図 2-35 広域圏別 65 歳以上世帯員のいる世帯・18 歳未満世帯員のいる世帯

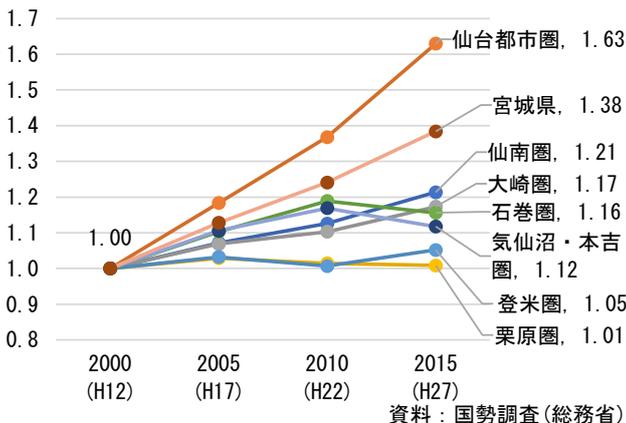


図 2-36 広域圏別 65 歳以上世帯員のいる世帯の移

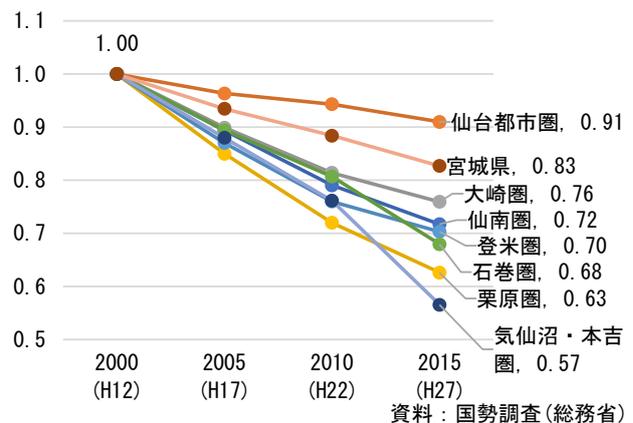


図 2-37 広域圏別 18 歳未満世帯員のいる世帯の推移

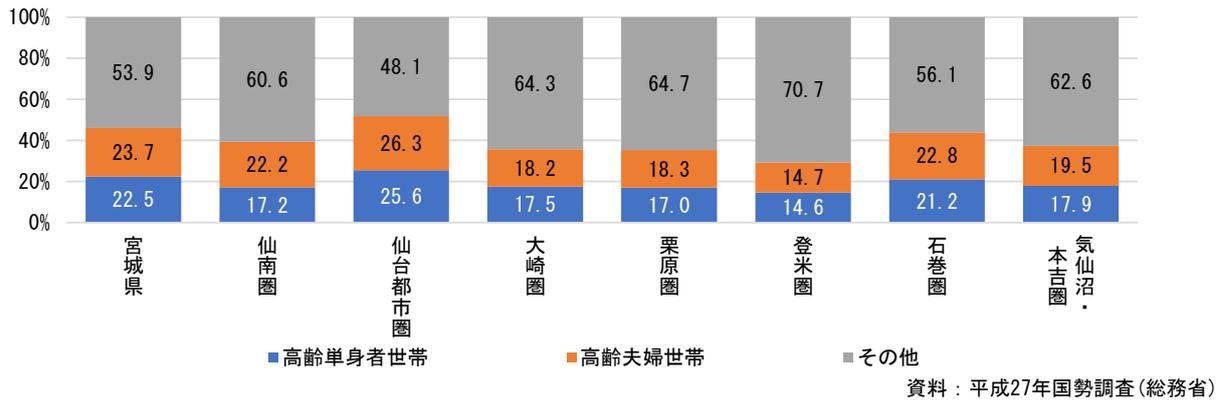


図 2-38 広域圏別高齢単身者世帯等の割合

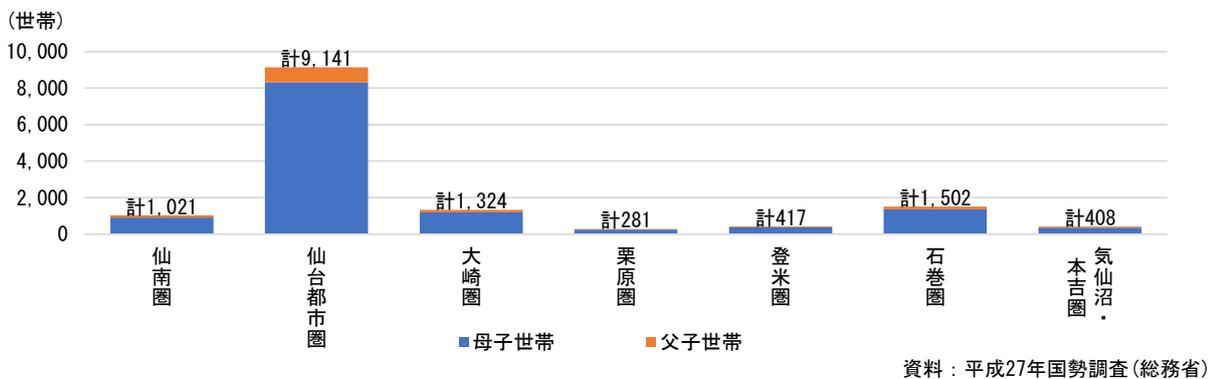


図 2-39 広域圏別母子世帯・父子世帯

⑤公営住宅

災害公営住宅を含む公営住宅の管理戸数は仙台都市圏が最も多くなっていますが、千世帯当たりで見ると災害公営住宅が多く整備された石巻圏や気仙沼・本吉圏で多くなっています。逆に管理戸数が最も多い仙台都市圏や他の広域圏に比べ管理戸数が少ない栗原圏や登米圏で、千世帯当たり管理戸数は少なくなっています。

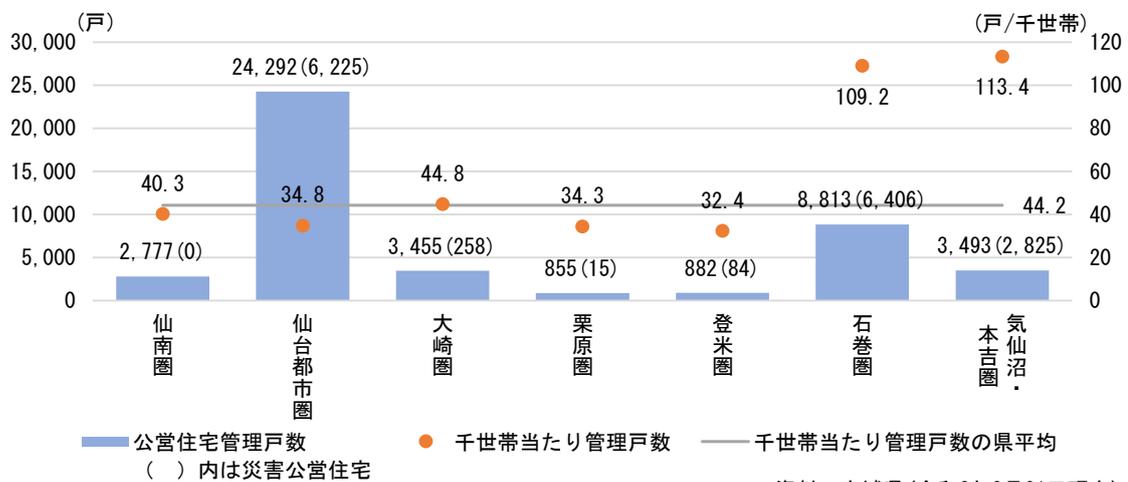


図 2-40 広域圏別公営住宅管理戸数(災害公営住宅を含む)

⑥広域圏の各数値について

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
東日本大震災による住宅被害・全壊率(%)	0.2	6.0	1.1	0.2	0.8	35.5	37.3
災害公営住宅の整備戸数(戸)	0	5,748	258	15	84	6,416	2,825
人口(H27)(人)	177,192	1,528,508	205,925	69,906	81,959	193,051	77,358
人口(R22)(人)	129,625	1,365,284	160,184	42,772	57,440	132,242	45,711
人口割合(H27)(%)	7.6	65.5	8.8	3.0	3.5	8.3	3.3
人口減少率(H27→R22)(%)	73.2	89.3	77.8	61.2	70.1	68.5	59.1
主世帯数増加(減少)率(H25～H30)	1.7	5.5	5.1	-1.5	5.6	5.3	1.5
外国人人口(人)	1,300	17,699	1,222	512	404	1,660	813
高齢者のいる世帯割合(%)	53.1	33.9	52.9	66.7	61	49.8	61.1
18歳未満親族のいる一般世帯(%)	23.0	21.5	25.0	21.9	25.9	22.6	21.0
人口当たり父子+母子世帯割合(%)	0.6	0.6	0.6	0.4	0.5	0.8	0.5
共働き世帯割合(H27)(%)	48.4	43.8	53.4	55.7	59.8	44.3	47.5
居住面積水準(H30)(%)	3.8	8.0	4.3	3.2	4.1	4.5	3.0
住宅及び居住環境に関する満足度(満足+まあ満足)の割合(H30)(%)	64.8	79.8	72.1	86.3	61.9	73.9	86.2
持ち家率(H30)(%)	69.9	51.6	70.9	84.1	79.2	66.2	67.6
一戸建住宅率(H30)(%)	77.6	44.7	77.2	88.1	85.5	73.0	74.4
居住世帯なし増加率(H20→H30)(%)	3.8	-19.3	-4.1	21.9	44.8	56.7	36.0
民営借家共同住宅数戸数の住宅総数に占める割合(H30)(%)	13.9	35.2	14.8	6.3	9.1	12.4	6.2
昭和55年以前の住宅率(H30)(%)	30.2	14.7	24.1	38.1	35.6	21.5	33.5
空き家率(H30)(%)	12.7	10.7	13.5	12.8	11.5	17.7	17.7
その他空家率(H30)(%)	4.3	3.0	6.5	9.2	7.8	10.2	11.6
千世帯あたり公的賃貸住宅管理戸数(R2.4)(戸/千世帯)	44.0	27.7	45.2	42.0	42.9	112.6	123.6
高齢者用設備のない住宅率(H30)(%)	41.8	48.9	42.8	36.5	39.6	37.0	36.1
台風19号の住宅被害の合計(全壊、半壊、一部破損、床上浸水、床下浸水)(戸)	5,005	3,261	1,410	128	343	9,667	110

※橙色：上位3広域圏，青色：下位3広域圏

02 重視すべき視点

本県の住生活の課題等に対応するため、4つの重視すべき視点を設定し、また新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う社会情勢の変化も踏まえた取り組みを取り入れ、計画的かつ総合的に住宅政策を推進してまいります。

【視点1】

居住者の視点

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅確保要配慮者が増加傾向にあり、住宅セーフティネットの中心である公営住宅数は、災害公営住宅の全戸完成により震災前の約1.4倍となりました。一方で、民間賃貸住宅では住宅確保要配慮者の入居に対し、賃貸人（貸主）が入居制限を一定の割合で設けていることから、民間賃貸住宅等を含む住宅セーフティネットの充実が重要となります。さらに全国でも下位に位置する本県の合計特殊出生率の向上に向けて、子育て世帯が子供を産み育てやすい住まいの支援についても取り組んでいく必要があります。

【視点2】

ストックの視点

本県の空き家は震災後に一時的に減少しましたがその後上昇しており今後世帯数が減少に転じることが予想される中、更なる空き家の増加が懸念されます。このため戸建てやマンション等の空き家の住宅ストックが適正に維持管理され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求められています。

【視点3】

まちづくりの視点

人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、都市のスポンジ化などにより、住宅地における都市機能や地域コミュニティを維持していくことが困難になる恐れがあるため、安心して暮らせる住まい・まちづくりが求められています。また、県内人口の約4割が、何らかの災害リスクエリアに居住しており、令和元年東日本台風などの災害が頻発・激甚化していることなどから、地域において災害に備えた持続可能な住まい・まちづくりが求められています。

【視点4】

東日本大震災からの復興の視点

東日本大震災から10年が経過し、災害公営住宅や住宅再建のための宅地は、計画した全てが完成しました。これからは、被災者のこころのケアや地域コミュニティの再構築などのきめ細かなサポート、震災の経験等の伝承や、地域住宅生産者グループによる住宅供給などの経験を活かした取り組みなどに重点的に取り組んでいく必要があります。

【新型コロナウイルス感染症対策による社会情勢の変化】

新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」²⁵に対応したライフスタイルや多様な働き方に対応した住生活の変化など大きな潮流を踏まえた住宅施策の展開が求められています。

²⁵ 新たな日常：社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着することを指す。

第3章 住宅政策の目標

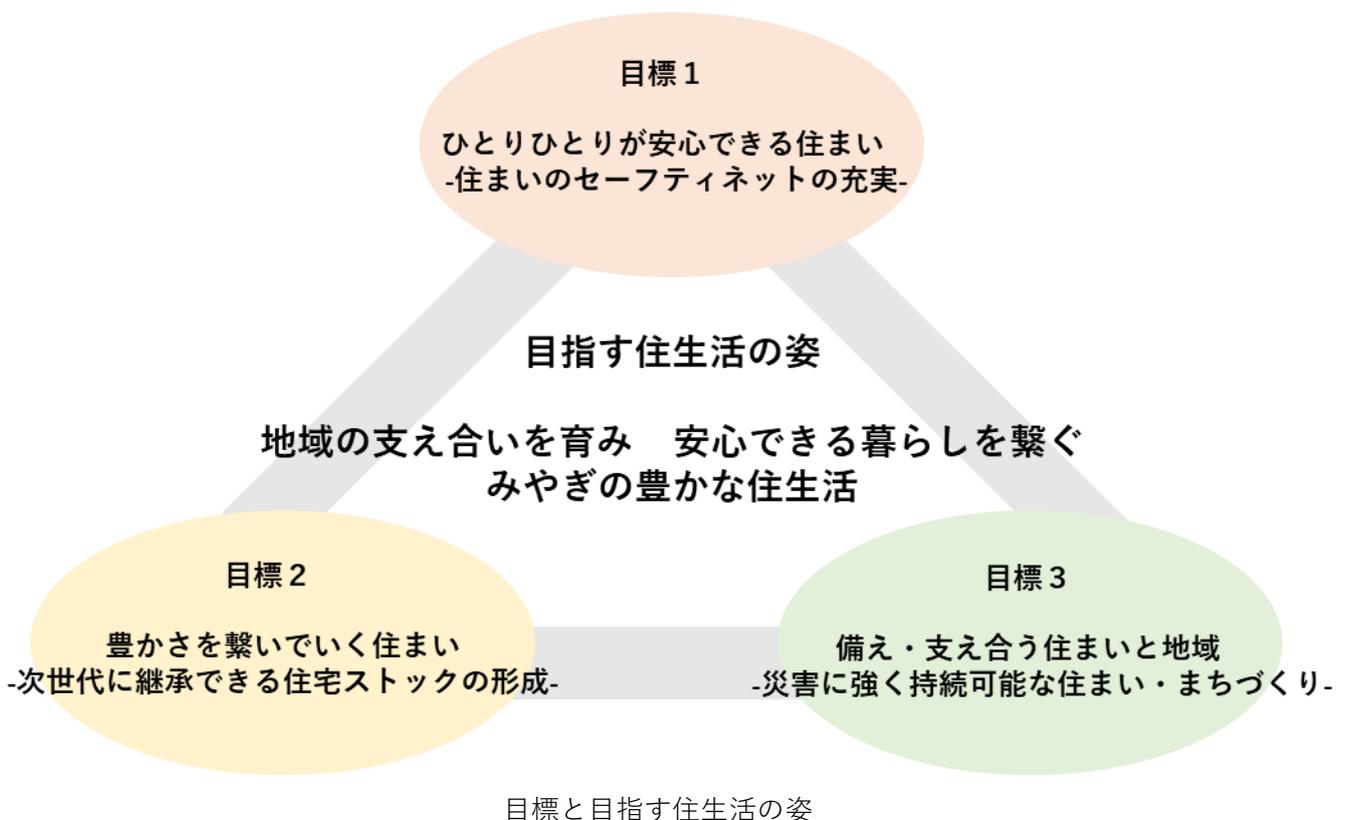
1. 目指す住生活の姿
2. 住宅政策の目標
3. 成果指標

第3章 住宅政策の目標

01 目指す住生活の姿

地域の支え合いを育み 安心できる暮らしを繋ぐ
みやぎの豊かな住生活

私たちは、県民や民間事業者などの様々な主体との連携・協働により、人々が互いに支え合う地域社会を育むとともに、みやぎの風土や多様なライフスタイルに応じた良質な住まいを確保し、安心できる暮らしを次世代に繋げていく、みやぎの豊かな住生活の実現を目指します。



02 住宅政策の目標

本計画においては、みやぎの豊かな住生活の実現に向けて、住生活基本計画（全国計画）や県内の住生活の現状と課題を踏まえ、次に示す3つの目標に沿って、総合的な住宅政策を推進していきます。

目標1 ひとりひとりが安心できる住まい -住まいのセーフティネットの充実-

高齢者、低額所得者、障害者、子育て世帯、外国人等の住宅の確保が困難な方が今後増えることが推測され、その多様なニーズに応じた住まいの選択肢の提供や、安心できる住まいの確保が求められています。

そのため、市町村、民間事業者、公的団体等との連携を図り、公営住宅のみならず民間賃貸住宅等を含めた住まいに円滑に入居でき、だれもが安心して暮らしていけるよう「住まいのセーフティネットの充実」を目指します。

目標2 豊かさを繋いでいく住まい-次世代に継承できる住宅ストックの形成-

住まいは、人生の大半を過ごす生活の基盤となる空間であり、良質で長寿命な住まいを将来世代に継承していくことで、その豊かさ(ゆとり)が繋がれていくことから、既存住宅ストックの性能向上や有効活用が求められています。

そのため、住宅ストックの適切な維持管理、既存住宅の質の向上、地域住宅産業等の充実、総合的な空き家対策などにより、多様な人々が健康で快適な暮らしを実現し、住まいの豊かさについて世代を越えて繋いでいけるよう「次世代に継承できる住宅ストックの形成」を目指します。

目標3 備え・支え合う住まいと地域 -災害に強く持続可能な住まい・まちづくり-

地域の豊かさを享受し頻発・激甚化する自然災害から生命や財産を守るためには、自らの住まいや地域の特性等について考え、安全な住まいを確保することが求められています。また人口や世帯が減少し地域の担い手が不足していく中で、既存コミュニティを維持・強化し多様な人々が安心して暮らせる住まい・まちづくりが求められています。

そのため、東日本大震災の教訓を活かし災害に備えるとともに、災害リスク等を踏まえた住まいの普及啓発等を図り、宮城県の地域資源を活かした美しい景観づくりへの支援や移住・定住や二地域居住などの交流を促進し、多様な人々が生きがいを持ちお互いに備え支え合いができるよう「災害に強く持続可能な住まい・まちづくり」を目指します。

03 成果指標

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。

目標1 ひとりひとりが安心できる住まい -住まいのセーフティネットの充実-

項目	現況値 (2018年)	目標値 (2030年)
【住宅のセーフティネットの充実】 民間賃貸住宅の低額所得者の「住居費負担感」について「生活必需品を切りつめるほど苦しい」と感じていない世帯数の割合(※1)	81.4%	85%
【高齢者世帯の住まいの満足度の向上】 高齢者世帯の住宅に対する満足度(※1)	84.2%	86%
【子育て世帯の住むまちの満足度の向上】 子育て世帯の居住環境の満足度(※1)	79.8%	82%

目標2 豊かさを繋いでいく住まい-次世代に継承できる住宅ストックの形成-

項目	現況値 (2018年)	目標値 (2030年)
【既存住宅の流通の促進】 持ち家の取得方法のうち中古住宅を購入の割合(※2)	11.7%	15%
【空き家の増加の抑制】 居住目的のない空き家数(その他空き家)(※2) (R12年度末時点の推計によるその他空き家数:約6.9万戸)	50,500戸	6万戸程度に おさえる ※国と同様
【環境にやさしい住宅の普及】 一定の省エネ対策が講じられた住宅の割合(※2) (全部又は一部の窓に二重サッシ・複層ガラスを使用している住宅の割合)	39.8%	53%
【住まいの総合的な満足度の向上】 住宅に対する満足度(※1)	74.7%	77%

目標3 備え・支え合う住まいと地域 -災害に強く持続可能な住まい・まちづくり-

項目	現況値	目標値
【災害に強く持続可能な住まい・まちづくりの推進】 地域防災計画に基づき、ハード・ソフト合わせて住まいの出水対策に取り組む市町村の割合(※4)	—	50% (2026年) ※国と同様
【移住・定住の促進】 「みやぎ移住サポートセンター ²⁶ 」を通じた移住者数(※3)	348人 (2019年度末累計)	1,000人以上 (2021年から 10年間累計)
【住むまちの総合的な満足度の向上】 居住環境に対する満足度(※1)	72.0% (2018年)	75% (2030年)

データの出典 ※1 住生活総合調査(宮城県)

※2 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※3 宮城県企画部地域振興課

※4 国土交通省集計(R3年度から集計実施)

²⁶ みやぎ移住サポートセンター: p75 参照。

SDGs（持続可能な開発目標）について

SDGsとは、2015（平成27）年9月に国連で採択され、世界が合意した「持続可能な開発目標」（Sustainable Development Goals）の略称です。全世界の共通課題である、貧困や不平等・格差、テロや紛争、気候変動など様々な課題を2030（令和12）年までに解決し、「誰一人として取り残さない」世界の実現を目指すために、17の目標を設定しています。

「誰一人取り残さない」持続可能な世界の実現に向けたSDGsの達成に取り組むことは、人口減少や地域産業・社会の衰退といった本県が直面する諸課題を解決する上で重要です。そのため、SDGsの「包摂性」や「統合性」といった特徴や、ゴール、ターゲットの内容を住生活基本計画の理念や施策に反映し、取り組みを進めていきます。



○17の目標

- ・ 1 貧困をなくそう あらゆる場所で、あらゆる形態の貧困に終止符を打つ
- ・ 2 飢餓をゼロに
- ・ 3 あらゆる年齢のすべての人々の健康的な生活を確保し、福祉を推進する
- ・ 4 すべての人々に包摂的かつ公平で質の高い教育を提供し、生涯学習の機会を促進する
- ・ 5 ジェンダーの平等を達成し、すべての女性と女児のエンパワーメントを図る
- ・ 6 すべての人々に水と衛生へのアクセスを確保する
- ・ 7 手ごろで信頼でき、持続可能かつ近代的なエネルギーへのアクセスを確保する
- ・ 8 すべての人々のための包摂的かつ持続可能な経済成長、雇用およびディーセント・ワークを推進する
- ・ 9 レジリエントなインフラを整備し、持続可能な産業化を推進するとともに、イノベーションの拡大を図る
- ・ 10 国内および国家間の不平等を是正する
- ・ 11 都市を包摂的、安全、レジリエントかつ持続可能にする
- ・ 12 持続可能な消費と生産のパターンを確保する
- ・ 13 気候変動とその影響に立ち向かうため、緊急対策を取る
- ・ 14 海洋と海洋資源を保全し、持続可能な形で利用する
- ・ 15 森林の持続可能な管理、砂漠化への対処、土地劣化の阻止および逆転、ならびに生物多様性損失の阻止を図る
- ・ 16 公正、平和かつ包摂的な社会を推進する
- ・ 17 持続可能な開発に向けてグローバル・パートナーシップを活性化する



第4章 目標に向けた施策展開

1. 目標に向けた施策展開
2. 公営住宅の供給目標量

第4章 目標に向けた施策展開

01 目標に向けた施策展開

本章では、目指す住生活の姿の実現に向けて、3つの目標ごとに基本方針を定めて展開する施策を示します。

目指す住生活の姿	目標	基本方針
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">地域の支え合いを育み 安心できる暮らしを繋ぐ みやぎの豊かな住生活</p>	<p style="text-align: center;">目標 1</p> <p style="text-align: center;">ひとりひとりが安心できる住まい -住まいのセーフティネットの充実-</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 居住支援体制の充実 (2) 公営住宅等の適切な供給 (3) 民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットの充実 (4) 高齢者の住まい・住まい方支援 (5) 子育て世帯への居住支援
	<p style="text-align: center;">目標 2</p> <p style="text-align: center;">豊かさを繋いでいく住まい -次世代に継承できる住宅ストックの形成-</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 長く住み継がれる住まいづくりの推進 (2) 適切な維持管理・リフォーム等の促進 (3) 計画的・総合的な空き家対策の推進 (4) 既存住宅の流通促進 (5) 子育て世帯等のニーズに合った住まいの実現
	<p style="text-align: center;">目標 3</p> <p style="text-align: center;">備え・支え合う住まいと地域 -災害に強く持続可能な住まい・まちづくり-</p>	<ul style="list-style-type: none"> (1) 安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進 (2) 人口減少・少子高齢化に対応した地域共生社会の実現 (3) 頻発・激甚化する災害への備えの充実

施策

対応する SDGs

- ①関係団体との協働による居住支援体制の充実
②地域における居住支援体制の構築



- ①需要に応じた公営住宅等の適切な供給
②公営住宅・災害公営住宅等の適切な運営



- ①民間賃貸住宅等の活用に向けた環境整備
②民間賃貸住宅等の活用の推進



- ①高齢者の住まいの確保
②高齢者が安心して暮らせる住まい方と環境づくり



- ①子育て世帯の住まいの確保
②子育てしやすい居住環境の整備



- ①良質で長寿命な住宅の普及
②環境にやさしい住宅の普及



- ①住宅の適正な維持管理の促進
②既存住宅の耐震化の促進
③住宅リフォームの促進と持続可能な住生活産業



- ①空き家対策推進の基盤づくり
②空き家の増加の抑制
③空き家の活用促進
④危険な空き家の改善



- ①住み替えの促進
②既存住宅の流通を促進する環境整備



- ①子育て世帯等の住宅ニーズへの支援
②子育てしやすい住まいの普及



- ①災害リスク等を踏まえた住まい・まちづくり
②景観等に配慮した美しい住まい・まちづくり



- ①多様な人々・世代が暮らせる住まい・まちづくり
②地域コミュニティの維持・活性化
③地方移住・二地域居住等の促進



- ①震災の経験等の伝承
②震災の経験等を踏まえた住まいの再建



目標 1 :

ひとりひとりが安心できる住まい -住まいのセーフティネットの充実-

基本方針（1）居住支援体制の充実

住まいは、健康で文化的な生活に必要な不可欠な基盤であることから、低額所得者、高齢者、障害者、外国人などの住宅の確保に特に配慮を要する方（住宅確保要配慮者）が、それぞれのニーズにあった住まいに円滑に入居し安心して暮らせるよう、官民連携による住宅のセーフティネット体制の充実を図ります。

施策 1：関係団体との協働による居住支援体制の充実

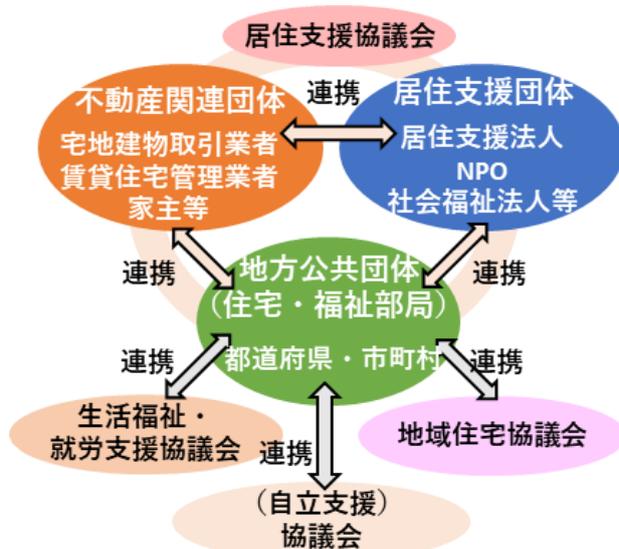
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅への入居支援や見守り支援等を行う居住支援法人²⁷の指定をより一層促進します。また、市町村、居住支援法人等から構成される宮城県居住支援協議会の連携体制を強化し、住宅のセーフティネット体制の充実を図ります。

施策 2：地域における居住支援体制の構築

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、地域における住宅確保要配慮者の実態把握や住まいに関する課題解決に向けて、市町村間の連携を促進します。また、市町村と地域の不動産業者、工務店等の住宅関連事業者や社会福祉団体などの各種団体との連携を促進し、市町村が主体となる地域における居住支援体制の構築を支援します。
- ・ 市町村では、地域居住支援会議（地域居住支援協議会）を設置し、地域の課題解決に向けた取り組みが期待されます。



宮城県居住支援協議会の構成団体：

- ・ 宮城県， 県内市町村
 - ・ (公社) 宮城県宅地建物取引業協会
 - ・ (公社) 全日本不動産協会宮城県本部
 - ・ (公社) 日本賃貸住宅管理協会宮城県支部
 - ・ (公社) 全国賃貸住宅経営者協会連合会宮城県支部
 - ・ 社会福祉法人宮城県社会福祉協議会
 - ・ 宮城県住宅供給公社， 等
- ※公社：公益社団法人

居住支援協議会の概要

²⁷ 居住支援法人：資料編参照

基本方針（2）公営住宅等の適切な供給

住宅のセーフティネットの中核的な役割を担う県営住宅や市町村営住宅について、真に住宅に困窮している世帯が入居できるよう適正に維持管理を行いながら、地域の需要に応じた適切な供給を図ります。

施策1：需要に応じた公営住宅等の適切な供給

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、市町村と連携を図りながら、公営住宅等が真に住宅に困窮している世帯に適切に供給され、将来の世帯数等の推移や各地域の実情に応じた需給バランスなどを踏まえ、県営住宅の適切な供給を行います。
- ・ 市町村は、住民に最も身近な自治体として、地域の需要にきめ細かく対応し、市町村営住宅の適切な供給を行います。
- ・ 県は、「宮城県県営住宅ストック総合活用計画（2020年8月）」に基づき、また、市町村は市町村の公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な維持管理や更新を行います。
- ・ 県と市町村は、社会情勢等の変化により住まいに求められているニーズが時代によって変化していることから、外壁の断熱化などの改善工事などの取り組みを行っていきます。

施策2：公営住宅・災害公営住宅等の適切な運営

〔主な取り組み〕

- ・ 県と市町村は、住宅施策と福祉施策との連携を図り、単身高齢者入居者等への見守り支援など、入居者の属性や社会情勢の変化に対応した適切な運営に努めます。また、コミュニティの維持・活性化を推進する取り組みを検討し、適切な運営に努めます。
- ・ 県と市町村は、今後増加が見込まれる公営住宅や災害公営住宅の空き住戸について、移住・定住用の住宅や子育て支援施設などへ活用し、適切な運営に努めます。



県営住宅桜ヶ丘3号棟 外壁断熱改修（施工後）



多賀城市営災害公営住宅（桜木地区）

保育所併設型

写真提供：UR 都市機構

基本方針（3）民間賃貸住宅等による住宅セーフティネットの充実

住宅確保要配慮者が円滑に住まいを確保できるよう、官民連携のもと、住宅のセーフティネットの中心的な役割を担う公営住宅等と合わせ、民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット体制の充実を図ります。

施策1：民間賃貸住宅等の活用に向けた環境整備

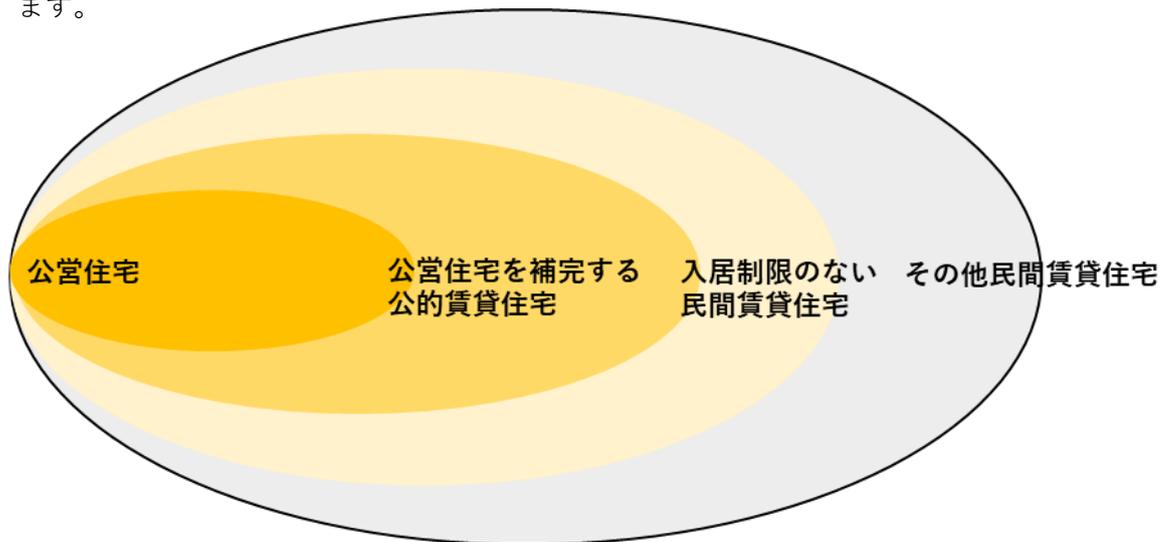
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、市町村や関係団体と連携した宮城県居住支援協議会等の活動を通じ、新たな住宅セーフティネット制度の普及促進、連帯保証人がいないなどの賃貸人の不安の解消を図り、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅等への円滑な入居に向けて取り組みます。

施策2：民間賃貸住宅等の活用の推進

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、地域の実情や入居者のニーズ・実態を踏まえ、セーフティネット住宅²⁸の登録基準などの必要な見直しを行い、住宅確保要配慮者の入居を拒まないセーフティネット住宅への登録を促進します。また、県は、セーフティネット住宅（専用住宅）²⁹の改修費や家賃補助等の支援制度、心理的瑕疵の取扱いに関するガイドラインなどの周知及び普及促進を図ります。



- 公営住宅：セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する者に公平かつ確実に賃貸住宅を供給
- 公営住宅を補完する公的賃貸住宅（特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅）を再構築
- 入居制限のない民間賃貸住宅
 - ・ 高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯、外国人等に対する入居制限を行わない民間賃貸住宅を登録し、その物件情報を提供
 - ・ 登録された住宅について、NPO等と連携した居住支援や家賃債務保証制度の利用を可能とするなど、入居受入れリスクの軽減のための制度インフラを整備
- その他民間賃貸住宅：定期借家、保険、債務保証等の手法の活用による、賃貸住宅経営のリスクの低減・分散

民間賃貸住宅を活用した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット体制

²⁸ セーフティネット住宅：新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

²⁹ セーフティネット住宅（専用住宅）：セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者※のみが入居できる住宅として登録された住宅。

基本方針（4）高齢者の住まい・住まい方支援

「宮城県高齢者居住安定確保計画（2018年3月改定）」のもと、高齢者が住み慣れた住まいや、状況に応じて住まいを選択しながら、いつまでも安心して暮らせるよう、福祉施策と連携して高齢者の住まいを確保するとともに、普及啓発を通じて住まい方への支援を行います。

施策1：高齢者の住まいの確保

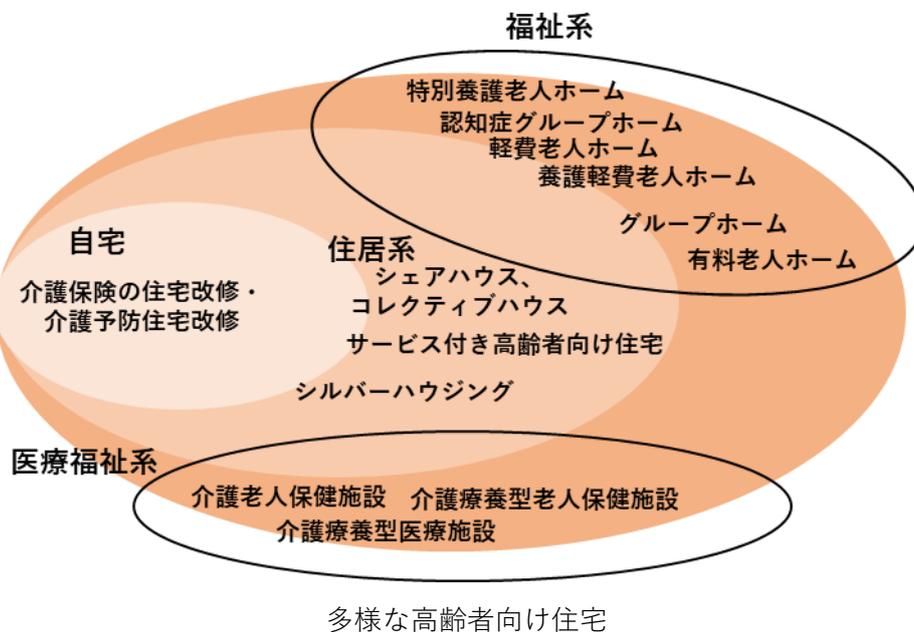
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、セーフティネット住宅や、福祉施策と連携したサービス付き高齢者向け住宅³⁰の普及を図るなど、高齢者の入居を拒まない住まいの普及促進を図ります。
- ・ 県と市町村は、公営住宅の入居申込時の高齢者世帯への優遇措置を継続して実施します。

施策2：高齢者が安心して暮らせる住まい方と環境づくり

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、住み慣れた住まいに、より長く住み続けられるように高齢期における住まいの在り方や住まい方に関する知識の普及、高齢者の健康管理や遠隔地からの見守り等のためIoT技術³¹等を活用したサービスに関する情報の提供に取り組めます。
- ・ 県と市町村は、福祉施策との連携により、地域における支え合いの体制づくりなど、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³²の充実・推進を図ります。



³⁰ 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。

³¹ IoT：自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

³² 地域包括ケア：「医療や介護が必要な状態になっても、可能な限り、住み慣れた地域でその有する能力に応じ自立した生活を続けることができるよう、医療・介護・予防・住まい・生活支援が包括的に確保される」という考え方。

基本方針（5）子育て世帯への居住支援

ひとり親世帯を含む子育て世帯が安心して子育てしながら暮らせるよう、官民連携し、住まいの確保の支援や子育てしやすい居住環境の整備を図ります。

施策1：子育て世帯の住まいの確保

〔主な取り組み〕

- ・ 県と市町村は、公営住宅の入居申込時の子育て世帯への優遇措置を継続して実施します。
- ・ 県は、市町村と独立行政法人住宅金融支援機構が連携した地域連携型の金利優遇³³の普及、民間賃貸住宅の子育て世帯向けセーフティネット住宅の登録の推進、子育て世帯を対象とした居住支援法人を指定する等、子育て世帯が安心して暮らせる住まいの確保を図ります。
- ・ 県は、移住・定住推進事業により、市町村等が行う移住者のための空き家の改修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、宮城への移住の促進に向けた取り組みを支援します。
- ・ 市町村は、国の補助制度を活用した地域優良賃貸住宅³⁴などの取り組みにより、子育て世帯などの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：子育てしやすい居住環境の整備

〔主な取り組み〕

- ・ 市町村は、国の補助事業などを活用し、まちづくりの施策と連動した子育て世帯等のための支援施設等の整備を図ります。
- ・ 県は、空き家を子育て支援施設や多世代交流サロンなどに転用する利活用事例を収集し、市町村と情報共有し、空き家活用を図ります。
- ・ 市町村は、市町村営住宅の建て替え等を行う際に、国の補助事業を活用しながら地域のニーズに応じた子育て支援施設の導入などの検討を行い、子育てしやすい居住環境の整備を図ります。
- ・ 県は、市町村と連携し、安心・安全まちづくり推進事業による防犯に関する知識の普及や、県民自らが主体的に防犯活動等に取り組む機運を醸造し、子供を犯罪等の被害から守るための活動を推進します。

³³ 地域連携型の金利優遇：子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取り組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。

³⁴ 地域優良賃貸住宅：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。

目標 2：

豊かさを繋いでいく住まい -次世代に継承できる住宅ストックの形成-

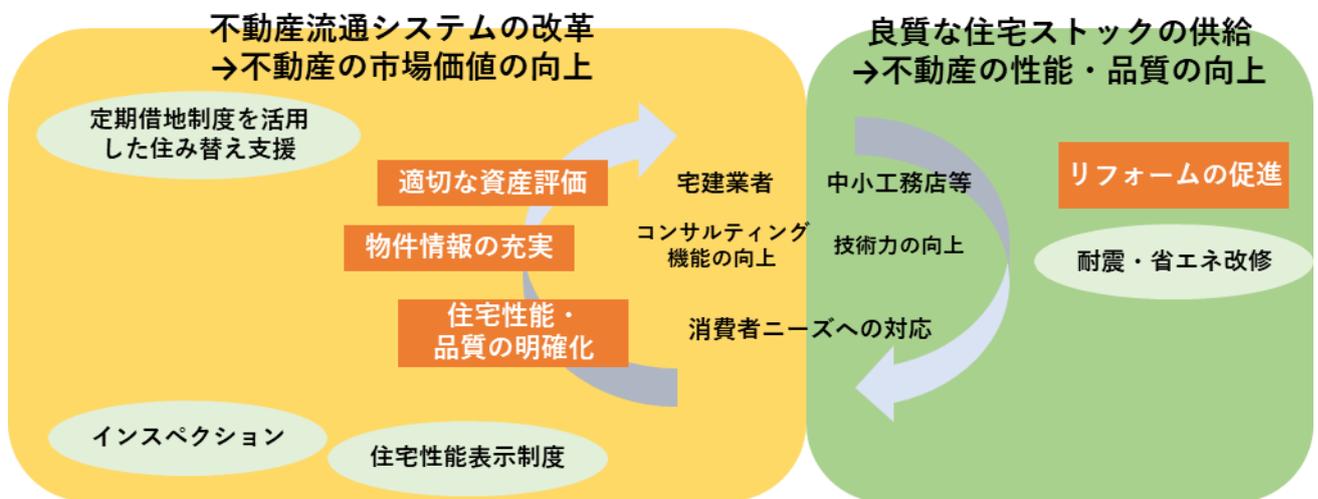
基本方針（1）長く住み継がれる住まいづくりの推進

県民が安心して住み続け、次世代へ受け継がれるような良質で長寿命な住まいを普及させるため、既存住宅を含めた住宅ストックの性能の向上や環境に配慮した住まいづくりを推進し、みやぎの豊かな住生活の実現を目指します。

施策 1：良質で長寿命な住宅の普及

〔主な取り組み〕

- ・ 県と市町村は、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着に向け新築住宅や既存住宅の増改築を含めた長期優良住宅³⁵制度や安心 R 住宅などの更なる普及を推進します。
- ・ 県は、産学官が連携し、住環境と健康の関係（ヒートショック³⁶）のガイドブックなどを作成し、活用による普及啓発を行い、良質な住まいに関する県民意識の向上を図ります。



不動産流通システムの改革と良質な住宅ストックの供給

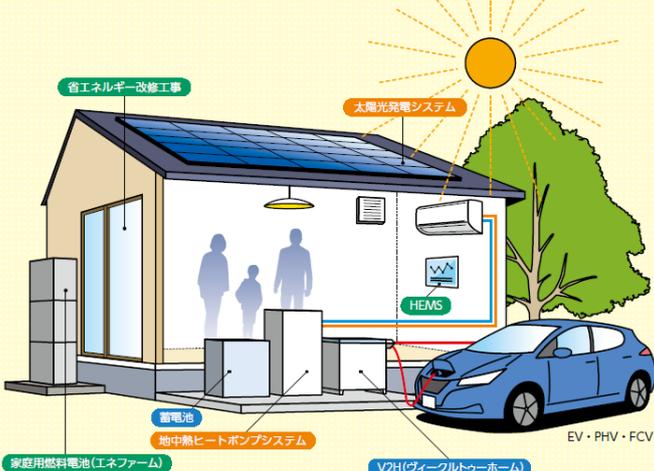
³⁵ 長期優良住宅:長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅。

³⁶ ヒートショック:入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

施策2：環境にやさしい住宅の普及

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、家庭における CO2 の削減及び 2050 年カーボンニュートラルの実現に向け、既存住宅の省エネルギー改修などに対し、スマートエネルギー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い、環境に配慮した住宅の普及を促進します。
- ・ 県は、県産材³⁷を活用した住宅（リフォーム含む）に対し、県産材利用サステナブル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い、地域の住宅産業の活性化及び、県産木材の利用を促進します。
- ・ 県は、市町村と共に、省エネ法の届け出の周知を図り、地域型住宅グリーン化事業、長期優良住宅、ZEH、宮城県低炭素型水ライフスタイル導入支援事業、みやぎ版住宅³⁸の普及を促進します。
- ・ 県は、環境負荷低減や資源の循環利用及び、森林、林業、木材産業の振興のため、「宮城県環境基本計画（2021年3月）」及び「みやぎ森と緑の県民条例基本計画（2018年3月）」に関する施策の推進を図ります。



The diagram illustrates a smart energy home with various energy systems. A house is shown with a solar panel system on the roof, a battery storage system, and a heat pump system. A blue car is parked in front of the house, connected to a V2H (Vehicle-to-Home) system. The diagram also shows a fuel cell (ENE-FARM) and a battery system. The sun is shown in the sky, and a tree is in the background.

スマートエネルギー住宅普及促進事業
(宮城県環境生活部再生可能エネルギー室)

スマートエネルギー住宅普及促進事業の補助内容

- ・ 太陽光発電システムの設置
- ・ 地中熱ヒートポンプシステムの設置
- ・ 既存住宅省エネルギー改修工事
- ・ ZEH の建設



The image shows the interior of a sustainable home. The room features a wooden ceiling, walls, and floor, along with a dark blue sofa and a wooden dining table. The kitchen area is visible in the background, with wooden cabinets and a countertop. The overall atmosphere is warm and natural.

県産材利用サステナブル住宅普及促進事業
(宮城県水産林政部林業振興課)

県産材利用サステナブル住宅普及促進事業の補助内容

- ・ 県産材を活用した新築
- ・ 県産材を活用したリフォーム

³⁷ 県産材：合法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）。

³⁸ 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。

基本方針（2）適切な維持管理・リフォーム等の促進

良質で長寿命な住宅ストックを普及するため、既存住宅の適正な維持管理と、耐震化、断熱化などのリフォームを促進します。また、地域の住宅関連事業者のリフォームに関する技術力の向上を図るなど、持続可能な住宅産業の育成に向けて取り組みます。

施策1：住宅の適正な維持管理の促進

〔主な取り組み〕

- ・ 県や所管する行政庁は、建築基準法に基づく定期報告³⁹制度や認定長期優良住宅の維持保全状況の抽出調査⁴⁰などにより、維持管理情報を確認するとともに、改正マンション管理適正化法⁴¹に基づく指導助言などにより、住宅の適正な維持管理を促進します。
- ・ 県は、建設時の建築確認⁴²書類からメンテナンス、リフォームなどの修繕に至るまでの住宅履歴の情報蓄積の重要性について普及啓発を行います。

施策2：既存住宅の耐震化の促進

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、「宮城県耐震改修促進計画」に基づき、みやぎ方式による市町村と連携した木造住宅耐震助成事業等に引き続き取り組み、既存住宅の耐震化を促進します。
- ・ 県は市町村とともに、スクールゾーン⁴³内にある住宅に付属する危険ブロック塀の除去等について、改善指導を行うとともに、市町村のブロック塀の撤去等の補助事業を所有者に周知し、スクールゾーンの安全の確保を図ります。

■みやぎ方式による木造住宅耐震助成事業⁴⁴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。

³⁹ 建築基準法の定期報告：資料編参照

⁴⁰ 認定長期優良住宅による維持保全状況の抽出調査：資料編参照

⁴¹ 改正マンション管理適正化法：資料編参照

⁴² 建築確認：資料編参照

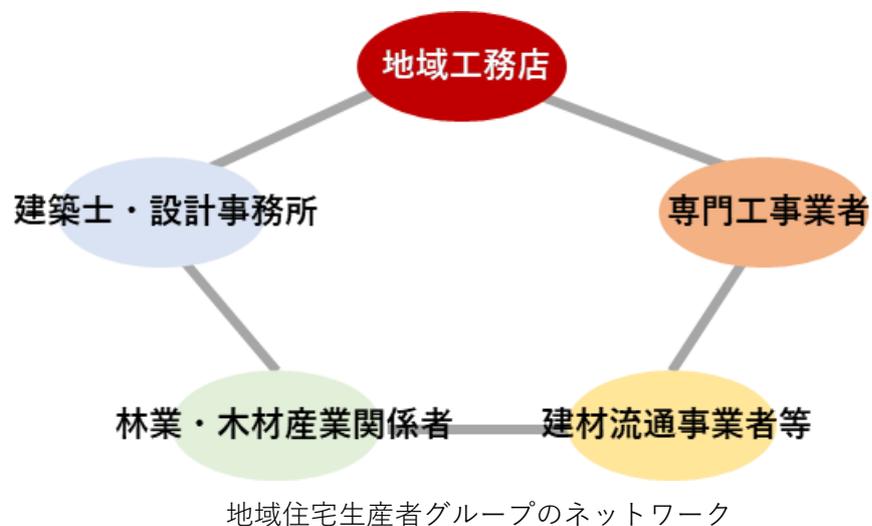
⁴³ スクールゾーン：資料編参照

⁴⁴ みやぎ方式による木造住宅耐震助成事業：資料編参照

施策3：住宅リフォームの促進と持続可能な住生活産業

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、県民にリフォームに関する助成制度及び減税制度等の情報提供、一般社団法人住宅リフォーム推進協議会の「住宅リフォームガイドブック⁴⁵」やリフォームによる住環境の性能向上などの普及啓発を行い、住宅リフォームの促進を図ります。
- ・ 県は、市町村に対して、住宅リフォーム等に関する国の補助事業、先進事例等の取り組みを情報提供します。
- ・ 県は、持続可能な住生活産業の活性化に向けて、地域住宅生産者グループのネットワークを活かし、県民が地域の住宅関連事業者安心してリフォームを相談できる体制の構築を図るなど、持続可能な住生活産業の活性化に向けて取り組みます。
- ・ 県は、安心してリフォームを行うことができる環境を整備する国のリフォーム事業者団体登録制度や、住宅に関する不安を抱える消費者等から技術的問題から法律的問題まで幅広い相談を受け付けている公益財団法人住宅リフォーム紛争処理支援センターの「住まいのダイヤル」や「増改築相談員」などの普及に取り組みます。



⁴⁵ 住宅リフォームガイドブック：住まいを長く快適に使い続けるためのリフォームのポイントをまとめた冊子。

基本方針（3）計画的・総合的な空き家対策の推進

今後、人口が減少する中で空き家が増加することが懸念され、特に周辺環境に悪影響を及ぼす可能性がある管理不全な空き家を抑制することが重要です。そのため、空き家の適正な管理や利活用等について、官民が連携し、計画的かつ総合的な空き家対策を推進します。

施策1：空き家対策推進の基盤づくり

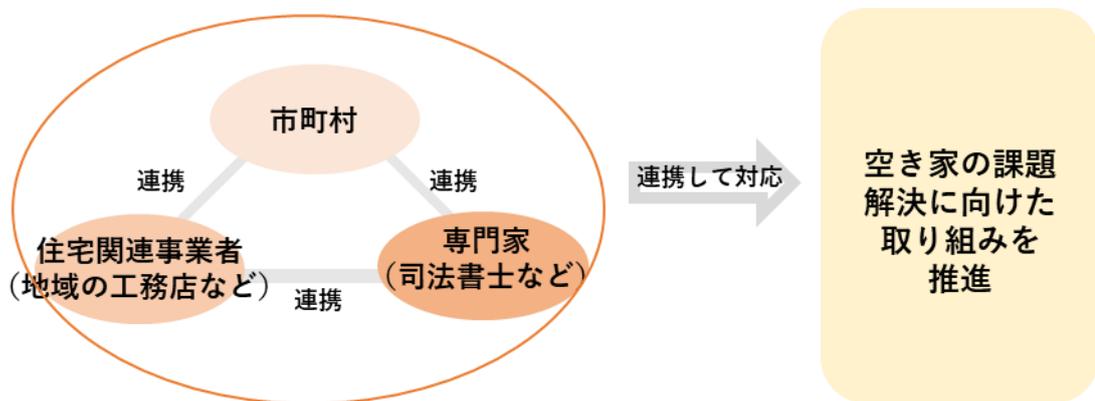
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、市町村が策定する「空家等対策計画⁴⁶」に基づき、適切な管理が行われていない空き家等の適正管理対策及び利活用に関する空き家対策の取り組みを支援します。
- ・ 県は、市町村や空き家対策に関連する司法書士など様々な専門家、住宅関連事業者と連携し、市町村の空き家対策を推進する協議会などの体制構築を支援します。
- ・ 市町村は、専門家や住宅関連事業者と連携し、空き家対策を推進する協議会などの体制の構築ができるよう努めます。

施策2：空き家の増加の抑制

〔主な取り組み〕

- ・ 県と市町村は、専門家や住宅関連事業者と連携し、空き家の適切な維持管理や利活用について、出前講座の実施や空き家ガイドブックを作成し活用するなどにより、住宅所有者等に向けた意識啓発を行い、空き家発生抑制に努めます。



市町村と住宅関連事業者の連携

⁴⁶ 空家等対策計画：「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成27年5月全面施行）に基づき、適切に管理が行われていない空家等の対策および利活用に関する施策を、総合的かつ計画的に推進することを目的に策定。

施策3：空き家の活用促進

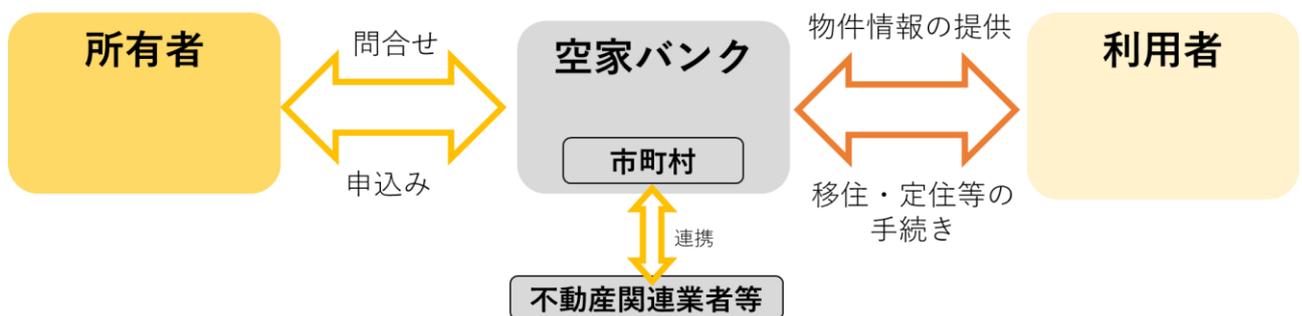
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、農地付き空き家などの所有者と移住・定住などの入居希望者をマッチングする市町村の空き家バンク⁴⁷活用の取り組みを支援し、空き家の活用を促進します。
- ・ 県は、移住・定住推進事業により、市町村が行う移住者のための空き家の改修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、宮城への移住の促進に向けた取り組みを支援します。
- ・ 県は、地域の空き家住宅等を子育て支援施設、障害者の就労施設、地域交流拠点施設等に整備・活用した事例や空き家の改修等に関する国の補助事業について、市町村に周知し、地域のニーズに応じた空き家の有効活用を促進します。

施策4：危険な空き家の改善

〔主な取り組み〕

- ・ 市町村は、空き家に対する法令や市町村の条例に基づく措置等を適切に運用し、管理不全な空き家や特定空家等の是正、除却等を促進します。



※契約交渉は、利用者と所有者もしくは、当事者間もしくは市町村と連携している不動産業者等と行うことになります。

空き家バンクの活用

⁴⁷ 空き家バンク：空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度です。市町村が運営する市町村空き家バンクは、空き家の有効活用を通じた「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。市町村が運営しているホームページと全国の物件が検索できるホームページがあります。

基本方針（４）既存住宅の流通促進

良質な住宅ストックが長く有効活用されるよう、世帯ごとのニーズに応じた既存住宅への住み替え支援策の充実や既存住宅の適切な評価方法の普及などにより既存住宅の流通を促進します。

施策１：住み替えの促進

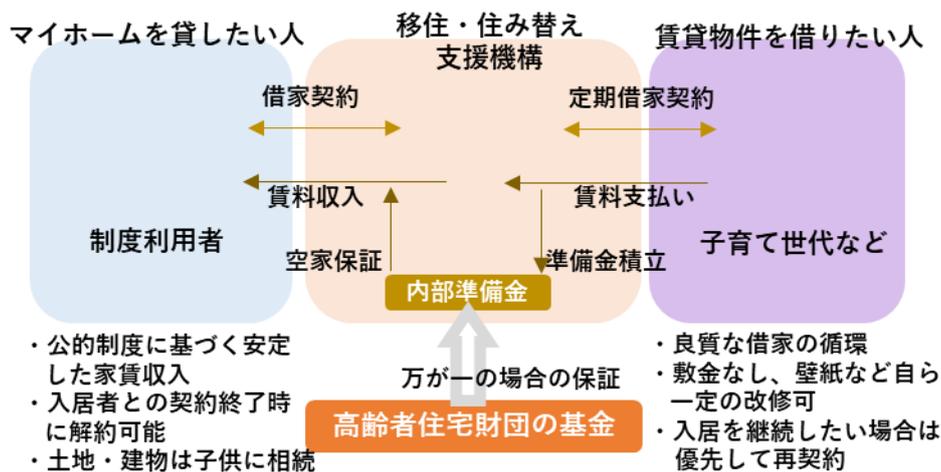
〔主な取り組み〕

- ・ 県は、老後の住み替え等の選択肢として、独立行政法人住宅金融支援機構等のリバースモーゲージ⁴⁸の融資制度や一般社団法人移住・住み替え支援機構の「マイホーム借上げ制度⁴⁹」を利用した持ち家の活用の普及に努め、住み替えを促進します。
- ・ 県は、高齢者世帯や子育て世帯等の住み替えを支援する仕組みの構築を支援し、既存住宅ストックの有効活用を促進します。

施策２：既存住宅の流通を促進する環境整備

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、基礎的な性能や優良な性能が確保された既存住宅の情報が購入者に分かりやすく提示される仕組みとして、インスペクション⁵⁰、安心 R 住宅⁵¹、長期優良住宅の普及促進を図ります。また、購入後の保証としての瑕疵保険の普及を図り、購入物件の安心感の向上に努めます。
- ・ 県は、市町村が実施している空き家バンクの取り組みの普及を図り、空き家等の流通を促進します。



「マイホーム借上げ制度」一般社団法人移住・住み替え支援機構

⁴⁸ リバースモーゲージ：資料編参照

⁴⁹ マイホーム借上げ制度：資料編参照

⁵⁰ インスペクション：資料編参照

⁵¹ 安心 R 住宅：資料編参照

基本方針（５）子育て世帯等のニーズに合った住まいの実現

少子化の進行が予測されている中で、子育て世帯の負担を軽減し、多様なニーズに合った住まいと環境の中で安心して子育てしながら暮らせるよう支援します。

施策１：子育て世帯等の住宅ニーズへの支援

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、三世代同居・近居を望む世帯や移住・定住希望者に向けた入居支援制度を活用した取り組みの普及促進を図ります。
- ・ 県は、市町村の住宅政策と提携した独立行政法人住宅金融支援機構の地域連携型融資制度（金利優遇）の普及促進を図ります。

施策２：子育てしやすい住まいの普及啓発

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、子どもの家庭内事故等をなくすための改善事例やIoTを活用した新しい住まい方、家事負担の軽減に資するリフォーム事例など、子育てしやすい住まいの普及啓発を行います。



宮城県 みやぎ移住ガイドホームページ

URL <https://miyagi-ijuguide.jp/>

目標 3：

備え・支え合う住まいと地域 -災害に強く持続可能な住まい・まちづくり-

基本方針(1)安全・安心で美しい住まい・まちづくりの推進

自然災害が頻発・激甚化している状況を踏まえ、県民の誰もが安全安心に暮らせる住まいづくり・まちづくりを推進します。また、みやぎの豊かな地域資源を活かした住まいづくり・まちづくりを推進します。

施策1：災害リスク等を踏まえた住まい・まちづくり

〔主な取り組み〕

- ・ 県は市町村とともに、東日本大震災からの創造的復興として取り組んできた「災害に強いまちづくり宮城モデルの構築」を踏まえ、住宅の耐震化や地域における防災・減災対策を総合的に進め、災害リスク等を踏まえた住まい・まちづくりを推進します。
- ・ 県は土砂災害警戒区域の指定、市町村はハザードマップの作成を行い、災害リスクに関する情報の普及啓発に取り組めます。また、県は、災害の危険性がある場所からの移転に活用できる国の補助事業である「がけ地近接等危険住宅移転事業」や「防災集団移転事業」を行う市町村の取組を支援し、防災のための住宅の移転の促進を図ります。
- ・ 県は、立地適正化計画による効果、横断的な取り組み事例などについて市町村に情報提供を行いながら、市町村の立地適正化計画の策定を促進します。また、国の補助事業の活用により、調和の取れたコンパクトで機能的なまちづくり⁵²を支援します。

施策2：景観等に配慮した美しい住まい・まちづくり

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、地区計画制度⁵³、重要伝統的建造物群保存地区⁵⁴、建築協定⁵⁵制度、景観法及び景観条例⁵⁶、街並み環境整備事業⁵⁷などを活用した市町村の景観を活かしたまちづくりを支援し、美しい景観づくりを推進します。
- ・ 県は市町村とともに、「犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり条例」等に基づき、住まいの防犯対策について周知及び普及を図るとともに「だれもが住みよい福祉のまちづくり条例」等によるバリアフリー化やユニバーサルデザイン⁵⁸による居住環境の整備を図ります。

⁵² コンパクトで機能的なまちづくり：資料編参照

⁵³ 地区計画制度：資料編参照

⁵⁴ 重要伝統的建造物群保存地区：資料編参照

⁵⁵ 建築協定：資料編参照

⁵⁶ 景観条例：資料編参照

⁵⁷ 街並み環境整備事業：資料編参照

⁵⁸ ユニバーサルデザイン：資料編参照

基本方針(2)人口減少・少子高齢化に対応した地域共生社会の実現

人口減少・少子高齢化の中で、個人や世帯が抱える介護や子育てなど複合的な課題に対しては、専門分野を横断し包括的に対処することが求められています。また、支え手、受け手という関係を超えて、地域の主体的な支え合いを育み「地域共生社会」の実現を目指していきます。

施策1：多様な人々・世代が暮らせる住まい・まちづくり

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、高齢者等が自立して暮らせるよう、IoT 技術等を活用した健康管理や遠隔地からの見守り等サービスに関する情報の普及に取り組みます
- ・ 県は、子どもから高齢者、障害者など多様な人々や世帯が集い生活することで、入居者や利用者の交流や助け合いが期待されるシェアハウス、コレクティブハウス⁵⁹などミクストコミュニティが形成されるような多様な住まい・住まい方に関する情報提供等を行います。
- ・ 県と市町村は、今後増えるおそれがある公営住宅や災害公営住宅の空き住戸について、移住・定住用の住宅や子育て支援施設などへの活用を図り、適切な運営に努めます。
- ・ 県は、地域の空き家住宅等を子育て支援施設等に整備・活用した事例や国の補助事業等について、地域のニーズに応じた空き家の有効活用を促進します。
- ・ 県は、高齢者世帯や子育て世帯等の住み替えを支援する仕組みの構築を支援し、既存住宅ストックの有効活用を促進します。



多様な世帯・人々が集まるコミュニティ（ミクストコミュニティ）のイメージ

⁵⁹ コレクティブハウス：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。

施策2：地域コミュニティの維持・活性化

〔主な取り組み〕

- ・ 県と市町村は、自治組織等が自発的・主体的に取り組む地域コミュニティ再生活動に財政的支援を行い、福祉施策と連携強化して、地域コミュニティ機能の強化や地域の活性化に向けた活動を推進します。
- ・ 県と市町村は、公営住宅の空き家を利活用し、子育て関連施設や福祉施設等への目的外使用を図り、コミュニティの活性化を促進します。
- ・ 県は、高齢者などがいつまでも社会参加できるように、空き家の改修の際のセルフリフォームなどについて、シルバー人材センターとの連携や元大工技能者などが活躍できる体制の構築を図り、地域のコミュニティの活性化を促します。
- ・ 県は、移住・定住施策と連携し、移住・定住してきた人々や地元の人々などが集えるような施設とするため、国の補助事業を活用する市町村を支援し、空き家を活用した生活支援施設や交流施設等への転用を促進します。

施策3：地方移住・二地域居住等の促進

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、県民のライフスタイルやそれに合わせた居住ニーズなどの多様化を踏まえて、住み替え支援策の充実や空き家バンクの活用などの市町村の取り組みを支援します。
- ・ 県は、住宅内テレワークスペースの確保などに関するリフォーム事例などの情報提供に努め、移住・定住や三世帯同居・近居、二地域居住等の受け皿となる住まい・まちづくりを促進します。



全国二地域居住等促進協議会ホームページ

URL <https://www.mlit.go.jp/2chiiki/>

基本方針(3)頻発・激甚化する災害への備えの充実

頻発・激甚化する自然災害や東日本大震災などの経験や教訓を伝承し、それを踏まえた住まいの再建方法を検討するなど災害への備えを充実させます。

施策1：震災の経験等の伝承

〔主な取り組み〕

- ・ 県は、震災の教訓や経験について、「災害公営住宅整備の記録」やみやぎ復興住宅整備推進会議における取り組みなどの各種記録誌等を活用した情報発信に取り組みます。
- ・ 県は、災害の経験をもとに、居住地域の災害リスクの把握や耐震化などのリフォームの重要性について普及啓発を行い、県民の災害に対する意識向上を図ります。

施策2：震災の経験等を踏まえた住まいの再建

〔主な取り組み〕

- ・ 県及び市町村は、住宅再建に関する住宅関連事業者との防災協定の充実や「地域型復興住宅」を供給した地域の住宅関連事業者ネットワークの活用など、災害が発生した際に、より迅速に住まいを再建できる供給体制の整備を行います。
- ・ 県は、市町村に対し建設型応急住宅⁶⁰の建設候補地リストの作成・更新を促すとともに、その作成・更新を支援します。

■出前講座について

県では、重点的に取り組む施策等に関するテーマについて、県民の皆さんの理解を一層深めていただくことを目的に、県職員が皆さんの集会・会合などに出向いて実施する講座を実施しています。

出前講座の例（出前講座一覧から抜粋）

	出前講座名	内容
1	住宅の長寿命化について	いい住宅をつくって、きちんと手入れして、長く大切に使うための取り組みなどを紹介
2	将来（高齢期）を見据えた住まい方	将来を見据え、高齢期になっても住み慣れた自宅で安心して暮らしていくためのリフォームや生活を支えるサービス、状況に応じた住まいの選択肢などを紹介
3	スマートエネルギー住宅に住もう！	太陽光発電システムや蓄電池、断熱改修工事などのメリットや導入する際に使える補助金などを紹介
4	災害から身を守る共助・自助の取組について	災害時において、共助の中核を担う自主防災組織の優良事例の紹介や、県が実践している地域防災力の強化に向けた取り組み等を説明

※お申し込み等の詳しい宮城県総務部広報課のHPからご確認ください。

URL <https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/kohou/demae.html>

⁶⁰ 応急住宅：「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。建設型と賃貸型がある。

02 公営住宅の供給目標量

1. 公営住宅の供給の目標量

住宅政策において公営住宅の供給は極めて重要であり，県及び市町村は，福祉施策と連携し，社会情勢の変化，地域の住宅事情やニーズを踏まえ，真に住宅に困窮する低額所得者が安心して暮らせるよう，公営住宅を供給する必要があります。

そのため，「住生活基本法」に基づき，県及び市町村は，計画期間内における公営住宅の供給の目標量を定め，その達成に向けて供給を行います。

①要支援世帯数の推計

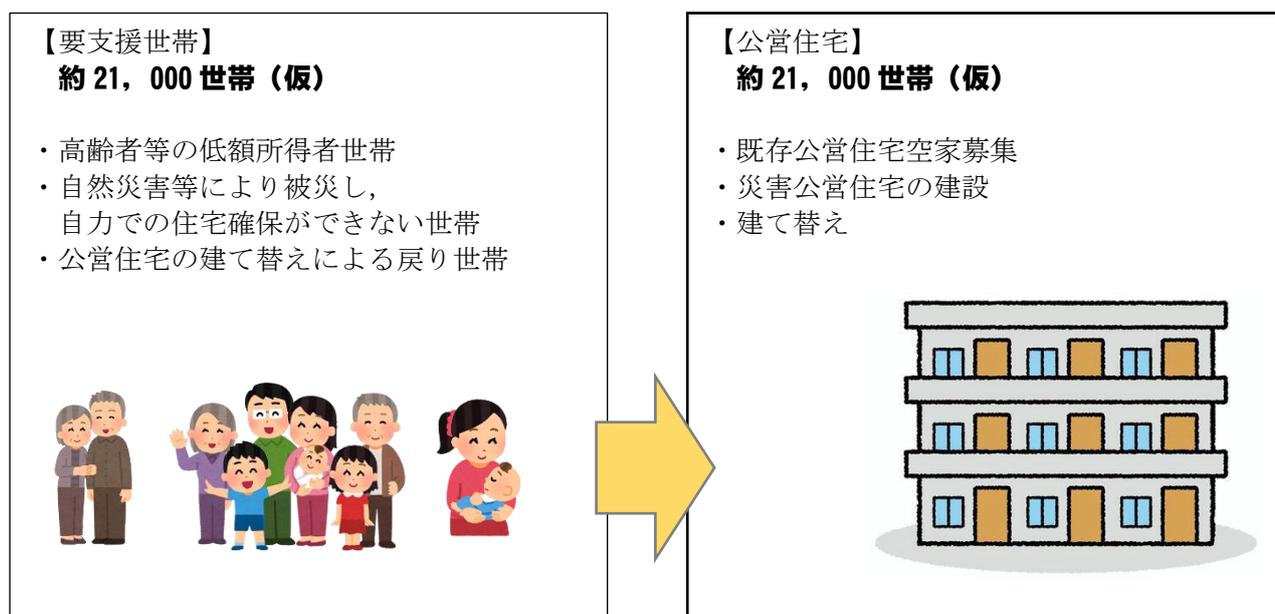
民間賃貸住宅に入居している世帯の困窮度や居住面積水準等を勘案し，計画期間内における公的な支援により居住の安定の確保を図るべき世帯数を以下のとおり推計しています。

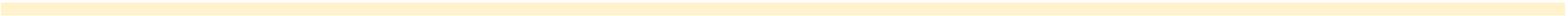
②公営住宅の供給の目標量

既存公営住宅の入居募集による供給のほか，公営住宅の建て替えや，公営住宅を補完する役割がある民間賃貸住宅のセーフティネット住宅の状況等を勘案し，必要な公営住宅の供給量を以下のとおり確保します。

公営住宅供給目標量（仮）	21,000戸
--------------	---------

③計画期間 2021（令和3）年度から2030（令和12）年度まで





第5章 重点推進プログラム

1. 住まい確保プログラム
2. 若年・子育て住まい応援プログラム
3. 空き家の利活用・抑制推進プログラム
4. 住まい・まちづくりへの意識啓発プログラム

第5章 重点推進プログラム

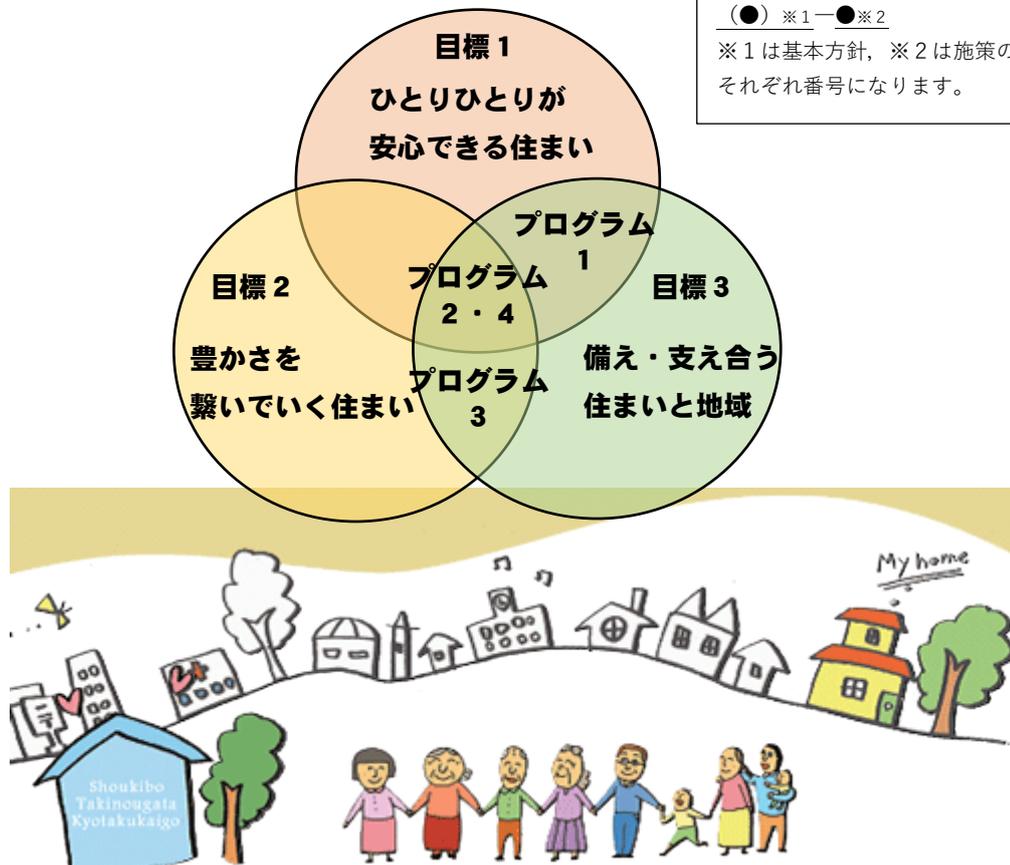
本県が直面している課題に対応し、重点的に取り組む施策を【重点推進プログラム】と位置づけ、行政と県民、住宅関連事業者などの多様な主体と連携・協働して推進します。

表：目標とプログラムの関係

目標 プログラム	目標1 ひとりひとりが 安心できる 住まい	目標2 豊かさを 繋いでいく 住まい	目標3 備え・支え合う 住まいと地域
プログラム1 住まい確保プログラム	(1) - 2 (2) - 2 (3) - 1		(2) - 1
プログラム2 若年・子育て住まい応援プログラム	(5) - 1	(5) - 1	(2) - 1
プログラム3 空き家の利活用・抑制推進プログラム		(2) - 3 (3) - 3 (4) - 2	(2) - 1
プログラム4 住まい・まちづくりへの意識啓発プログラム	(4) - 2	(2) - 3	(1) - 1 (3) - 2

(●) ※1—●※2

※1は基本方針，※2は施策の
それぞれ番号になります。



01 住まい確保プログラム

■施策の必要性

- ・人口減少・少子高齢化社会の到来など社会情勢の変化に伴い、生活支援が必要な単身高齢者や生活習慣の異なる外国人など、多様な住宅困窮者が顕在化・増加しています。
- ・民間賃貸住宅への入居の際に、家賃滞納の不安や身元引受人がいないなどの要因により、賃貸人（貸し主等）から住宅確保要配慮者の入居を拒まれることがあるため、円滑に入居できる環境整備が求められています。
- ・公営住宅の老朽化が進んでおり、災害公営住宅への住み替え等による既存の公営住宅の空き住戸が増加しています。

■重点内容

【居住支援及び体制の充実】

誰もが住みたいところへ住まいを確保できるようにするため、県は宮城県居住支援協議会構成団体や市町村と連携を強化し、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅等へ入居する際に課題となっている賃貸人（貸し主等）が抱える不安要素の解消へ向けた仕組み等を検討し、入居前・後の居住支援の環境整備や相談体制の確立に向け取り組みます。

（参考）賃貸人（貸し主）の主な不安要素

- ①家賃債務保証・保証人、②見守り、③残存家財等の処理、④トラブルへの相談対応

【民間賃貸住宅の活用を含めた公的賃貸住宅⁶¹の適切なマネジメントの推進】

今後の人口・世帯数の減少予測や地域の実情に応じた需給バランスを考慮し、かつ、多様な住まい・住まい方へのニーズに対応するため、老朽化が著しく、かつ、バリアフリー化が困難な県営及び市町村営住宅は、建て替えるのではなく、一定の居住環境が整備された民間賃貸住宅の活用と災害公営住宅や公社住宅等を含めた公的賃貸住宅による重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築に取り組みます。

■主な施策と取り組み

主な施策	主な取り組み
1 地域における居住支援体制の構築	地域居住支援会議（協議会）の設置，開催
2 公営住宅・災害公営住宅の適切な運営	入居要件の見直し，常時募集の拡大
3 民間賃貸住宅の活用に向けた環境整備	賃貸人の不安を解消する仕組み等の構築
4 多様な人々・世代が暮らせる住まい・まちづくり	単身高齢者等の見守り支援等の普及（IoT活用）

■参考指標（モニタリング指標）

項目	現況値（2020年度末）
1 セーフティネット住宅登録数	10,404戸（2017年度から累計）
2 居住支援法人による相談件数	16,636件（2019年度から累計）
3 地域居住支援会議の人口カバー率	59.8%

⁶¹ 公的賃貸住宅：p72 参照。

02 若年・子育て住まい応援プログラム

■施策の必要性

- ・少子高齢化や核家族化，震災の影響などにより地域コミュニティの希薄化が進展しています。
- ・非正規雇用が増加傾向にあるなどの社会情勢の変化に伴い，若年・子育て世帯の経済的な負担を軽減するような住まいを確保する必要があります。
- ・本県の合計特殊出生率は，全国の中でも特に低く，若年・子育て世帯が子どもを安心して生み育てられるように，住まいの確保や居住環境の整備に対する安定的な支援が必要となります。

■重点内容

【若年・子育て世帯向け住まいの支援の充実】

若年・子育て世帯の住まいの確保を図るため，公営住宅や民間賃貸住宅による重層的なセーフティネットの構築を進めるとともに，移住・定住等の県や市町村の支援制度等の普及を促進します。また，県民向けに，若年・子育て世帯にやさしい住宅などの住まいの情報提供を行います。

【子育てしやすい住まい・居住環境の整備】

新型コロナ対策による在宅勤務などの新しい生活様式に対応した住宅内テレワークスペース等を確保するためなどのリフォームや，二地域居住などの多様なライフスタイルに対応するため，国・県・市町村の各種補助制度の周知及び普及促進を図ります。

子育てと仕事の両立，通勤の利便性，職住近接などの子育て世帯の様々なニーズに対応した居住環境を整備するため，国の各種補助制度を活用した市町村の取り組みを支援します。

■主な施策と取り組み

主な施策	主な取り組み
1 子育て世帯の住まいの確保	公営住宅入居時の子育て世帯への優遇措置 セーフティネット住宅の登録を促進
2 子育て世帯等の住宅ニーズへの支援	県・市町村の支援制度等の普及促進 民間事業者等との連携による情報発信
3 多様な人々・世代が暮らせる住まい・まちづくり	住み替えを支援する仕組みの構築 公営住宅の目的外使用 ⁶² による空き住戸の活用

■参考指標（モニタリング指標）

項目	現況値（2020年度末）
1 子育て世帯への住まいに関する支援制度を実施している市町村数（住宅関連への補助）	24 市町村
2 子育て世帯向けの家賃補助の実施	今後の取り組みで集計
3 公営住宅への若年・子育て世帯入居戸数	今後の取り組みで集計

⁶² 公営住宅の目的外使用：地方公共団体は，公営住宅をその「用途又は目的を妨げない」際に目的外使用させることができる。

03 空き家の利活用・抑制推進プログラム

■施策の必要性

- ・人口や世帯数の減少が進む中、県内の空き家は、2018（平成 30）年現在約 13 万戸あり、増加傾向にあります。
- ・今後、この状況が深刻化することで、適切な管理がなされていない空き家等は、周辺環境への悪影響を及ぼし、地域の活力や魅力が低下していくことが懸念されます。
- ・空き家の発生や空き家の荒廃化の未然防止のため、所有者等による適切な管理を促進するとともに、空き家利活用の取り組みが求められています。

■重点内容

【市町村と地域の専門家の連携】

市町村が主体となった空き家対策を推進するため、市町村の空家等対策計画の策定を支援します。また、市町村と地域の建築士、建設業者、不動産業者等との連携を促進し、地域の実情に応じた総合的な空き家対策が図れるよう支援します。

地域の住宅関連事業者のネットワークを活かし、住宅リフォームや維持管理について、県民が安心して相談等ができる体制等の構築を図ります。

【空き家等の利活用】

子育て世帯や移住・定住者等への情報提供を通じて、市町村の空き家バンク等の利用促進を図ります。市町村と協働し、空き家の改修に対する財政的な支援を行います。入居希望者が住みたいと感じる空き家を選択できるよう、安心R住宅やインスペクションなどの普及啓発を図ります。

空き家住宅等を地域のニーズに応じて子育て支援施設などに活用するなどの先進事例の情報提供や市町村の空き家対策に係る国の補助事業等の活用を推進します。

■主な施策と取り組み

主な施策	主な取り組み
1 住宅リフォームの促進と持続可能な住生活産業	地域の住宅関連事業者のリフォームを促進する体制の整備 国、県、市町村の各支援制度のとりまとめ・周知
2 空き家対策推進の基盤づくり	専門家団体との連携
3 既存住宅の流通を促進する環境整備	空き家バンク活用促進、移住・定住施策との連携 安心R住宅の普及促進
4 多様な人々・世代が暮らせる住まい・まちづくり	空き家等を活用した子育て支援施設等の整備推進

■参考指標（モニタリング指標）

項目	現況値（2020 年度末）
1 市町村の空家等対策計画策定率	46%
2 不動産関係等専門家団体等と連携している市町村数の割合	6 市町
3 市区町村の取り組みにより管理不全空き家が改善された件数	1, 958 件（累計）
4 空き家バンクを設置している市町村数	25 市町

04 住まい・まちづくりへの意識啓発プログラム

■施策の必要性

- ・良質な住宅の確保と地域の良好な住環境の形成のため、県民が住まいに関する幅広い知識を身につけていくことや、地域の住まい・まちづくりに主体的に参画していくことが期待されています。
- ・震災の経験や教訓等の伝承、自ら住む地区の災害リスクの把握等により、災害対応力の向上や地域コミュニティの活性化を通じた地域づくりが求められています。

■重点内容

【自らの住まい・居住環境への住教育の推進】

県民が安全・安心で快適な住生活を主体的に実現できるよう、県、市町村、大学等の教育機関、地域事業者等が連携し、多様なニーズや社会情勢を踏まえた住まいや居住環境について普及啓発を行います。

<住まい・居住環境への普及啓発テーマ例>

- ・高齢期を見据えた住まい方〔ガイドブック〕
- ・はじめての住まい・住まい方（若年・子育て世帯向け）
- ・空き家対策〔ガイドブック〕
- ・住環境と健康の関係（ヒートショック）〔ガイドブック〕 など

【災害リスクを踏まえた住まい・まちづくりの普及啓発】

東日本大震災等の教訓を活かした防災や耐震対策などに関する住教育を行い、県民の防災意識の向上を図ります。

自然災害が頻発・激甚化していることから、各々の地域の災害への対応力を高められるようハザードマップ等に基づく居住地のリスク等について普及啓発を図ります。

■主な施策と取り組み

主な施策	主な取り組み
1 高齢者が安心して暮らせる住まい方と環境づくり	高齢者向けのリフォーム・住まい等の住教育
2 住宅リフォームの促進と持続可能な住生活産業	リフォームによる住環境改善に関する住教育
3 災害リスク等を踏まえた住まい・まちづくり	地域の災害リスク等に関する住教育
4 震災の経験等を踏まえた住まいの再建	災害時の多様な住宅の供給体制の整備

■参考指標（モニタリング指標）

項目	現況値（2020年度末）
1 木造住宅耐震化事業補助件数（改修工事）	2, 697 件（2004年度からの累計）
2 スマートエネルギー住宅普及促進事業補助件数	2, 206 件（2014年度からの累計）
3 地域防災計画等で建設型応急住宅の建設候補地の見直しをしている市町村数	0

第6章 計画の推進に向けて

第6章 計画の推進に向けて

計画の推進に向けた役割と連携

みやぎの豊かな住生活の実現に向けて、多様な主体が各々の役割を果たし連携・協働しながら、本計画の施策を総合的かつ計画的に推進していく必要があります。

(1) 計画推進に向けた役割

① 県民の役割

本計画は、住まい手である県民が主役であり、みやぎの豊かな住生活の実現には、県民自らの主体的な参画が欠かせません。

県民は、個人で所有している住宅であっても、社会的全体のストックであることを十分に認識し、住まいに関する幅広い知識を身につけるとともに、適切な維持管理に取り組むことにより、次世代へ良質な住まいを継承していくことが期待されます。また、県民は地域社会を支えるコミュニティの一員であることを自覚し、地域のまちづくり活動への主体的な参画等を通じて、自らが住みよい地域づくりに努めることが期待されます。

② 民間事業者の役割

民間事業者は、県民に対する直接的な住宅の供給により、地域社会に良質な住宅ストックを形成する主体です。

民間事業者が相互に連携し、多様な住生活のニーズに対応するとともに、住まいに関する県民のよきパートナーとなるほか、良質な既存住宅が市場に流通するようなビジネスを展開することにより、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。

本県が目指す住宅施策の推進に当たっては、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が、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。

居住支援法人は、賃貸住宅への入居に係る住宅情報の提供、相談・見守りなどの生活支援等により、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を図ることが期待されています。

③地方公共団体等の役割

1) 県の役割

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います。

市町村、県民、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、県全体の創意や活力を結集して、一体的に住宅施策を推進します。

施策の推進に当たっては、福祉分野、まちづくり分野、環境・エネルギー分野、産業分野、防災分野、防犯分野、等の県民生活に深く関わる政策分野を担当する部局と密接な連携を図ります。

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、住宅関連の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。

公営住宅の供給については、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、一定の居住環境が整備された民間賃貸住宅の活用を検討し、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みます。

2) 市町村の役割

市町村は、住民の住生活に関するニーズを的確に把握し、福祉、まちづくり、防災等の住民に深く関わる分野と連携を図りながら、市町村住生活基本計画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。

住宅施策の推進にあたっては、国や県の住生活基本計画を踏まえつつ、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。

市町村は、地域社会における住宅セーフティネットの中心である公営住宅を主体的に供給するとともに、適切な維持保全や改修、建て替え等を行う必要があります。また、住宅確保要配慮者に対し、福祉施策と連携した地域居住支援等の取組が期待されます。

3) 公的団体等の役割

国、県、市町村、民間事業者等の取り組みを補完する主体です。

独立行政法人住宅金融支援公庫は、国、県、市町村の住宅・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。

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まい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活かした災害公営住宅を含む市町村営住宅の管理運営における支援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等は、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⁶³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。

(2) 計画の推進体制

各主体との連携・推進体制

住宅施策の推進に当たっては、県民、民間事業者、県、市町村、公的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や取り組みを推進していきます。また、施策の実施状況を定期的に確認するとともに、施策効果について評価を行い、社会情勢等の変化を踏まえて、施策や取り組みの見直しを行います。

東日本大震災を機に、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・発信を行うために設置された「みやぎ復興住宅整備推進会議」や住宅セーフティネット法に基づく「宮城県居住支援協議会」などの各主体が連携する場について、必要に応じて見直しを行い、各主体が連携・協働する体制の充実を図ります。

⁶³ 住宅性能表示（検討）：「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。

資料編

01 用語の解説

あ

■IoT

自動車、家電、ロボット、施設などあらゆるモノがインターネットにつながり、情報のやり取りをすることで、モノのデータ化やそれに基づく自動化等が進展し、新たな付加価値を生み出すというコンセプトを表した語。

■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】

上記以外の方が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）。

■空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申

込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度。

市町村が運営する市町村空き家バンクは、空き家の有効活用を通じた「定住促進による地域の活性化」を図ることなどを目的としています。市町村が運営しているホームページと全国の物件が検索できるホームページがある。

■新たな日常

社会に大きな変化が起こり、変化が起こる以前とは同じ姿に戻ることができず、新たな常識が定着することを指す。

■安心R住宅

既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できる環境の整備を図るため、国土交通省の告示による制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）。

■一般世帯

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。

■インスペクション

既存住宅を売却・購入する際に、建築士の資格をもつ専門の検査員が、第三者的な立場で、目視、動作確認、聞き取りなどにより「住宅の現状の検査を行うこと」をいう。

■応急住宅

「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。建設型と賃貸型がある。

か

■改正マンション管理適正化法

今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込みであることから、地方公共団体によるマンション管理適正化の推進に関する措置が位置付けられた。

■既存住宅の流通シェア

全住宅流通量（既存住宅流通量＋新築着工数）に占める既存住宅の流通量の割合。

■既存住宅売買瑕疵保険

売主が売買契約を締結した既存住宅に瑕疵が見つかった場合に、補修に関する費用等をサポートするための保険。

■カーボンニュートラル

温室効果ガスの排出について、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いてゼロを達成すること。

■居住支援法人

住宅セーフティネット法に基づき、居住支援を行う法人として、都道府県が指定するもの。

■近居

親世帯と子世帯が近い距離に住んでいる状態のこと。

■景観条例

景観法の補完的役割を有し、一定地域の眺望の美しさを保全・形成することを主た

る目的とし、開発や建築行為等の規制や誘導方策を定めた自主条例。

■県産材

合法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）。

■建築確認

一定の建築物を建築（増改築を含む）しようとするときに、工事の着手前に、建築計画が法令で定められた建築基準（建築物の敷地、構造、設備および用途に関する最低の基準）に適合している旨の確認を受けなければならないとする制度、または当該確認行為をいう。

■建築基準法の定期報告

建築基準法において、建築物を使用する前においても建築物の適法性を点検するが、建築物の使用が開始された後においても、引き続き、適法な状態を確保し続けることが重要であるという考え方から、定期的な調査や報告を求めることとしている。

■建築協定

住宅地としての環境や商店街としての利便を高度に維持増進することなどを目的として、土地所有者等同士が建築物の基準（建築基準法による最低基準を超えた高度な基準）に関する一種の契約を締結するときに、公的主体（特定行政庁）がこれを認可することにより、契約に通常の契約には発生しない第三者効を付与して、その安定性・永続性を保証し、住民発意による良好な環境のまちづくりを促進しようとする制度。

■公営住宅の目的外使用

地方公共団体は、公営住宅をその「用途又は目的を妨げない」際に目的外使用させることができる。

■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。

■高齢夫婦世帯

夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯。

■コレクティブハウス

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。

■コンパクトで機能的なまちづくり

居住や都市機能の誘導によりまちなかや拠点の価値を高め、人口密度を維持することにより、持続可能なまちづくりを目指す取り組みのこと。都市におけるより豊かな暮らしの実現を目的とするもの。

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。

■CLT（シーエルティー）

ひき板を繊維方向が直交するように積層接着したパネルのこと。鉄筋コンクリート造などと比べてコンクリートの養生期間が不要であるため、工期の短縮が期待できることや、建物の重量が軽くなり、基礎工事の簡素化が図れること等の利点がある。

■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」。

■住宅ストック

現在建っている既存の住宅。

■住宅性能表示（検討）

「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。

■住宅リフォームガイドブック

住まいを長く快適に使い続けるためのリフォームのポイントをまとめた冊子。

■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。

■重要伝統的建造物群保存地区

伝統的建造物群保存地区は、文化財保護法第143条第1項または第2項の規定により、周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値が高いもの、およびこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため、市町村が地域地区として都市計画もしくは条例で定めた地区である。宮城県では唯一村田町が指定されている。

■スクールゾーン

交通事故から子供たちを守るために設定された交通安全対策の重点地域の呼び名。

■住まいのセーフティネット

経済的な困窮など生活を脅かす危機に陥っても、最低限の住宅を保証すること。

■セーフティネット住宅

新たな住宅セーフティネット制度における住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制

度において、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅として登録された住宅。

■セーフティネット住宅（専用住宅）

セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅。

■セルフリフォーム

リフォームを業者に依頼して行うのではなく、所有者等が自ら行うリフォームのこと。

■世帯人員

その世帯に普段住んでいる世帯員の数。

■ZEH（ゼッチ）

ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス。外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅。

た

■脱炭素社会

温室効果ガスの排出量を全体としてゼロ（二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの排出量から、森林などによる吸収量を差し引いた、実質ゼロを意味する）にすること。

■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。

■地域連携型の金利優遇

子育て世帯や地方移住者等に対する積極的な取り組みを行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、住宅取得に対する地方公共団体による補助金交付などの財政的支援とあわせて、【フラット35】の借入金利を一定期間引き下げる制度。

■地区計画制度

良好な市街地を形成するため、それぞれ地区の特性に合せた開発行為、建築行為が行われるよう市町村が規制・誘導する制度。

■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。

■地域共生社会

社会構造の変化や人々の暮らしの変化を踏まえ、制度・分野ごとの『縦割り』や「支え手」「受け手」という関係を超えて、地域住民や地域の多様な主体が参画し、人と人、人と資源が世代や分野を超えつながることで、住民一人ひとりの暮らしと生きがい、地域をともに創っていく社会を目指すもの。

■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。

■DX（デジタルトランスフォーメーション）

将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネスモデルを創出・柔軟に改変すること。

■テレワーク

ICT（情報通信技術）を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方のこと。

な

■二重サッシ

既存の窓の内側に新しい窓を設置する方法。

■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。

■認定長期優良住宅による維持保全状況の抽出調査

長期優良住宅の普及の促進に関する法律上の認定計画実施者による適切な維持保全、記録の作成・保存が行われているかを確認するための調査。

は

■ハザードマップ

ハザードマップとは、市町村が作成しており、水害や土砂災害などの地域における

災害の危険度を記載している。大雨災害から身を守るために日頃から備えておくべきことや、お住まいの地域の危険箇所を事前に把握することができる。

■ヒートショック

入浴前後の温度の急激な変化により、心血管系疾患、脳血管疾患、熱中症等の症状が発生すること。

■V2H（ブイツーエイチ）

蓄電機能とモビリティ機能を有する電気自動車から蓄電した電力を家庭に供給するシステムのこと。

■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。

■ミクストコミュニティ

高齢者や子育て世代など、いろんな世代をつなげるコミュニティのこと。

■みやぎ移住サポートセンター

宮城県が設置した県への移住者等への、仕事、住まい、暮らしなどのご紹介ができるように、県内35市町村や関係機関と連携を図っている相談窓口。

■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。

■街並み環境整備事業

住環境の整備改善を必要とする区域において、地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を行うことを支援する事業。

や

■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。

ら

■LCCM（エルシーシーエム）住宅

ライフ・サイクル・カーボン・マイナス住宅。建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO2に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO2排出量も含めライフサイクルを通じてのCO2の収支を

マイナスにする住宅のこと。

■リバースモーゲージ

高齢者等が自己の居住する住宅を担保として融資を受け、当該高齢者等の死亡時に住宅を処分すること等により一括返済するローンのこと。

■レジリエンス機能

強くてしなやかな「強靱性」を表した語。本計画におけるレジリエンス機能とは、自然災害による停電時等においても、蓄電や創電により自立的にエネルギーを確保することができる等、災害時にも居住を継続することができる住宅・住宅地の機能のこと。

第1章

第2章

第3章

第4章

第5章

第6章

資料編



宮城県土木部住宅課