

## 第2章 住宅に関わる課題の整理

登米市においては、人口減少や少子高齢化の進展に伴い、地域の活力が低下し、地域らしさを維持していくことが困難になっていくことが予想される。現在（平成27年国勢調査）、81,989人いる人口は、平成37年には72,000人になることが予測されており、現在の市街地を維持・保全していくためには、住宅施策だけでなく、まちづくりや都市施策、福祉施策、商業・観光施策などと一体的に進めていくことが必要である。

### 登米市の住まい・まちづくりの課題

#### 【現況・社会動向等】

##### 1. 市営住宅ストックの現況

- ・市営住宅等の耐用年数を経過した住宅が276戸で全体の24.3%を占めている。
- ・計画的な維持・保全、改善と老朽化住宅等の更新等を推進していく必要がある。
- ・住宅困窮者の増加・多様化への対応が求められている。

##### 2. 民間住宅ストックの現況

- ・沿岸部からの移住や世帯の少人数化により住宅需要が高まっている。
- ・人口減少や少子高齢化や中心市街地の空洞化が進行している。
- ・住まい選びは、生活環境の良さ（買い物の利便や学校や病院、役所への近さ）が重視されている。

##### 3. 高齢化社会の進展

- ・超高齢化社会を迎えている。
- ・ユニバーサルデザイン住宅や医療・福祉・介護と連携した住まいづくりが求められている。

##### 4. 住宅を取り巻く環境の変化

- ・東日本大震災により、公営住宅の約7割が被災し、民間住宅でも甚大な被害を受けた。
- ・新耐震基準以前の住宅が約4割を占める（アンケート調査）。
- ・災害や犯罪等に対して安全性の高い都市基盤が求められている。

##### 5. 人口減少社会の進展

- ・人口は減少し今後も減少傾向が続くと予測されている。
- ・空き家率は7.6%と全国や宮城県の場合よりも低い。
- ・家賃補助や物件の情報交換、活用できていない空き家・空き地を利活用するための仕組みづくりが求められている。
- ・人口は減少しているが、世帯数は増大している。

#### 【課題】

##### 課題①

セーフティネットとしての公営住宅の役割

##### 課題②

良好な民間住宅の建設誘導及びストックの維持・改善

##### 課題③

高齢者等が快適に暮らせる質の高い住まい・まちづくり

##### 課題④

災害に強く環境にやさしい住環境の創出

##### 課題⑤

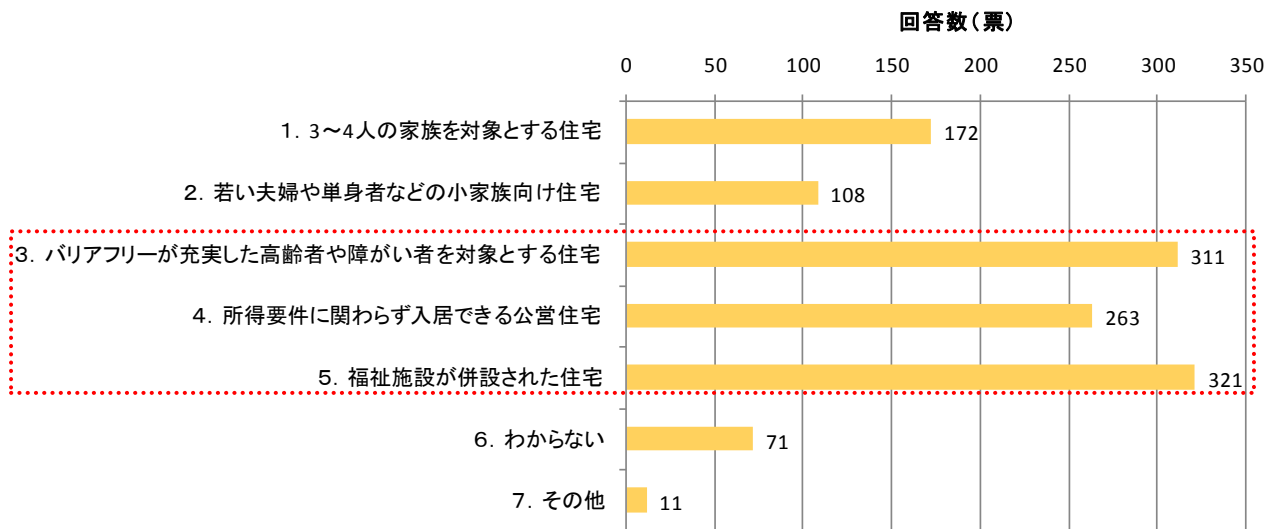
既存住宅ストックを利活用したまちづくりとの一体化による移住定住人口の確保

## ■課題① セーフティネットとしての公営住宅の役割

### 【現況】市営住宅等の老朽化、少子高齢化、多様化するライフスタイル

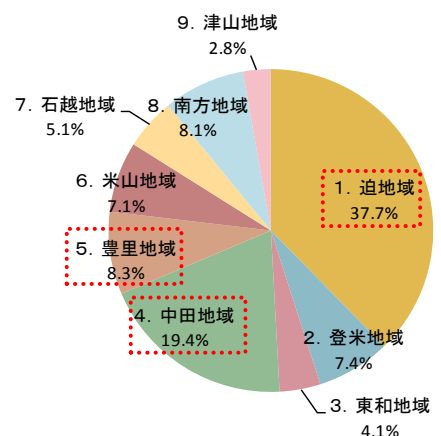
- 登米市には、74 団地、1,137 戸の市営住宅等（市営住宅：66 団地・868 戸、特定公共賃貸住宅：3 団地・12 戸、定住促進住宅 5 団地・257 戸）がある。（平成 27 年 4 月現在）
- 市営住宅等は、耐用年数を経過した住宅が 24.3%を占め、老朽化が進んでいる。
- 木造や簡易耐火構造の住宅が多い。
- 登米市は、年少人口の割合が 12.6%、老年人口の割合が 28.3%となっている。（平成 22 年国勢調査）
- 今後、公的な住宅の整備を進める場合に望ましいと考える住宅タイプは、「福祉施設が併設された住宅」、「バリアフリーが充実した高齢者や障がい者を対象とする住宅」、「所得要件に関わらず入居できる公営住宅」などの声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】今後、公的な住宅の整備を進める場合に望ましいと考える住宅タイプ



- 登米市内の客層は、30～40 代のファミリー世帯や高齢世帯、単身世帯など様々となっている。（民間住宅事業者へのヒアリング）
- 公的な住宅に住む場合、整備を希望する地域は、「迫地域」、「中田地域」、「豊里地域」などの声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】整備を希望する地域



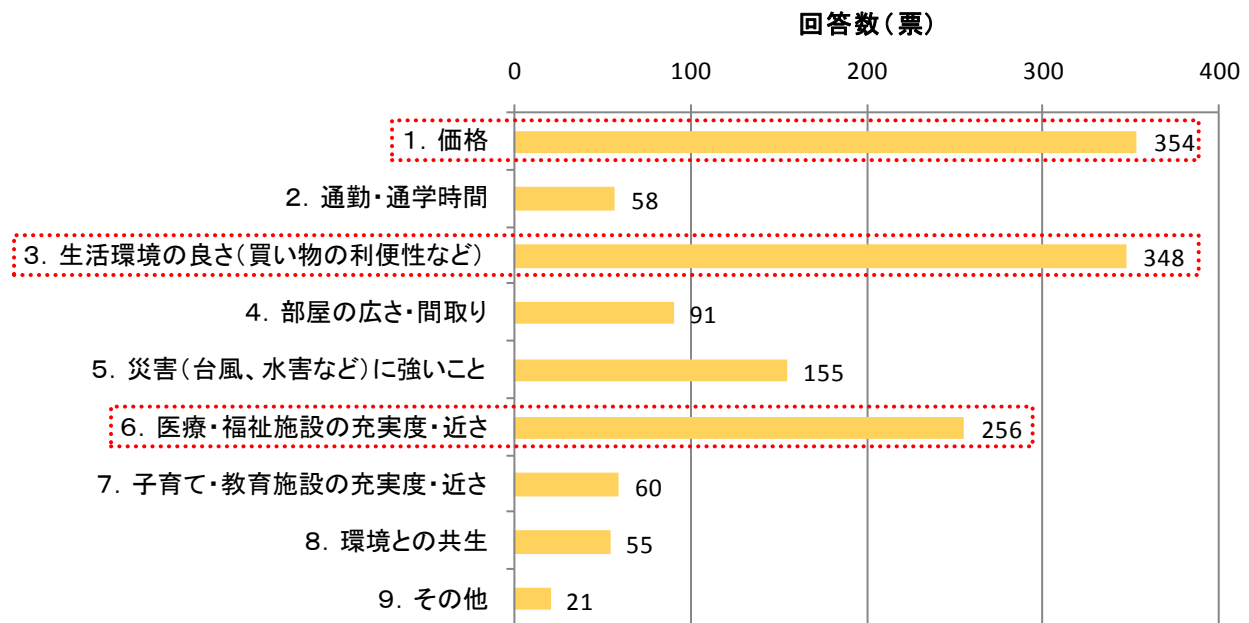
- 快適かつ安全性の確保された住宅を供給するべく、計画的にストックの維持・改善を図る必要がある。
- 低額所得者や高齢者等の真に住宅に困窮する世帯が円滑に入居できるように、適正な管理と計画的な市営住宅の供給が必要である。
- 市営住宅のみならず、近年の多様化するニーズや少子高齢化への対応が求められていることから、定住促進に向けた若年ファミリー層や中堅所得者向けの魅力的で快適な特定公共賃貸住宅・定住促進住宅の積極的な供給に努める必要がある。

## ■課題② 良好な民間住宅の建設誘導及びストックの維持・改善

### 【現況】：需要と供給の不釣り合い

- ・ 登米市外からの転入は、震災前はあまりなかったが、震災後、沿岸部からの移住者が増加したため、住宅への需要が高まっている。（民間住宅事業者へのヒアリング）
- ・ 新たな住まいを選ぶ際に、生活環境の良さ（買い物の利便や学校や病院、役所への近さ）が重視されている。（民間住宅事業者へのヒアリング）
- ・ 需要の高まりに伴い、利便性が高い場所の地価が上がってきており、希望価格と釣り合わない状態となっている。（民間住宅事業者へのヒアリング）
- ・ 住宅を購入・取得する場合に最も重視することとして、「価格」、「生活環境の良さ（買い物の利便性など）」、「医療・福祉施設の充実度・近さ」などの声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】住宅を購入・取得する場合に最も重視すること



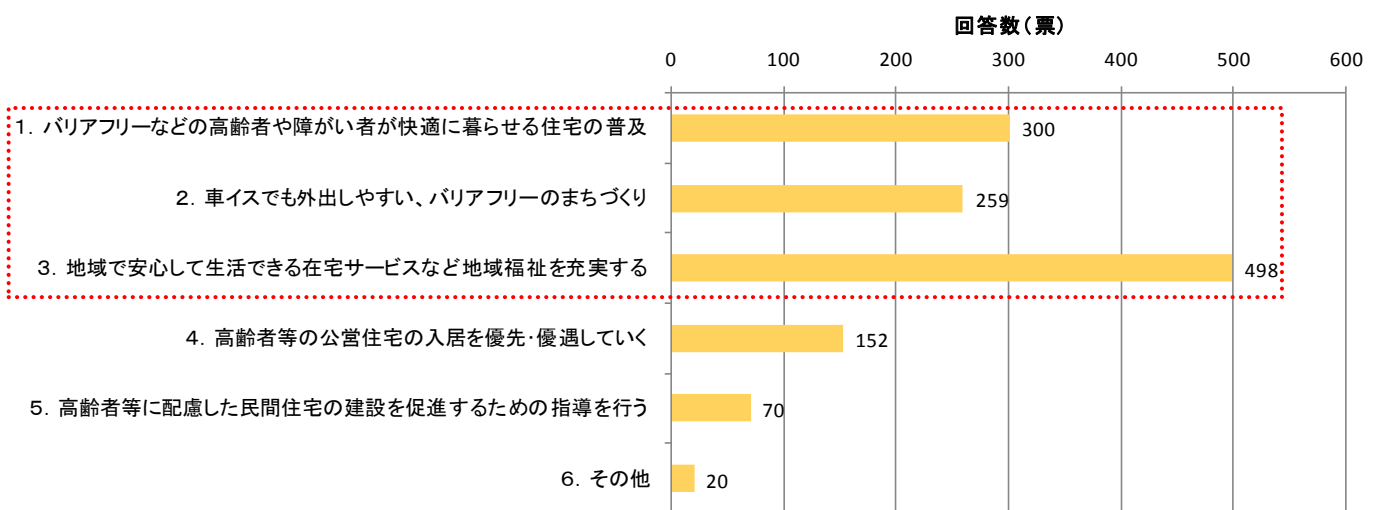
- 住宅の建設に際しては、近年の環境制約の増大、情報社会の進展等、社会経済情勢の変化等に対応した住宅整備を推進するため、各種団体組織の支援制度等を普及・活用し、環境にやさしい住宅づくり、高齢者にやさしい住宅づくり、長持ちで丈夫な高性能な住宅づくりを促進することにより、良質な民間住宅ストックを増やしていくことが望まれる。
- 良質な住宅を安心して取得できる市場を形成するために、住宅性能表示制度の普及を推進するとともに、適切な情報提供体制を整備する必要がある。
- 民間による住宅整備を適切な方向へ誘導し、登米市のまちづくりと連携した良質な民間住宅の供給を図ることが重要である。

### ■課題③ 高齢者等が快適に暮らせる質の高い住まい・まちづくり

#### 【現況】 老年人口の増加、高齢単身者・高齢夫婦世帯の増加、住宅のバリアフリー化の未整備

- ・ 登米市は、老年人口の割合が 28.3%となっており、全国の平均の 23.1%と比較すると高齢化が進んでいる。（平成 22 年国勢調査）
- ・ 高齢者の単身世帯の割合は増加傾向にあり、65 歳以上世帯員がいる一般世帯のうち住宅に住む一般世帯の 12.6%を占めている。また、高齢者の夫婦世帯も増加傾向にあり、10.8%を占めている。（平成 22 年国勢調査）
- ・ 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅や住環境として望むこととして、「地域で安心して生活できる在宅サービスなど地域福祉を充実する」、「バリアフリーなどの高齢者や障がい者が快適に暮らせる住宅の普及」、「車イスでも外出しやすい、バリアフリーのまちづくり」などの声が多かった。（アンケート調査）

#### 【アンケート調査】 高齢者や障がい者が安心して暮らせる住宅や住環境として望むこと



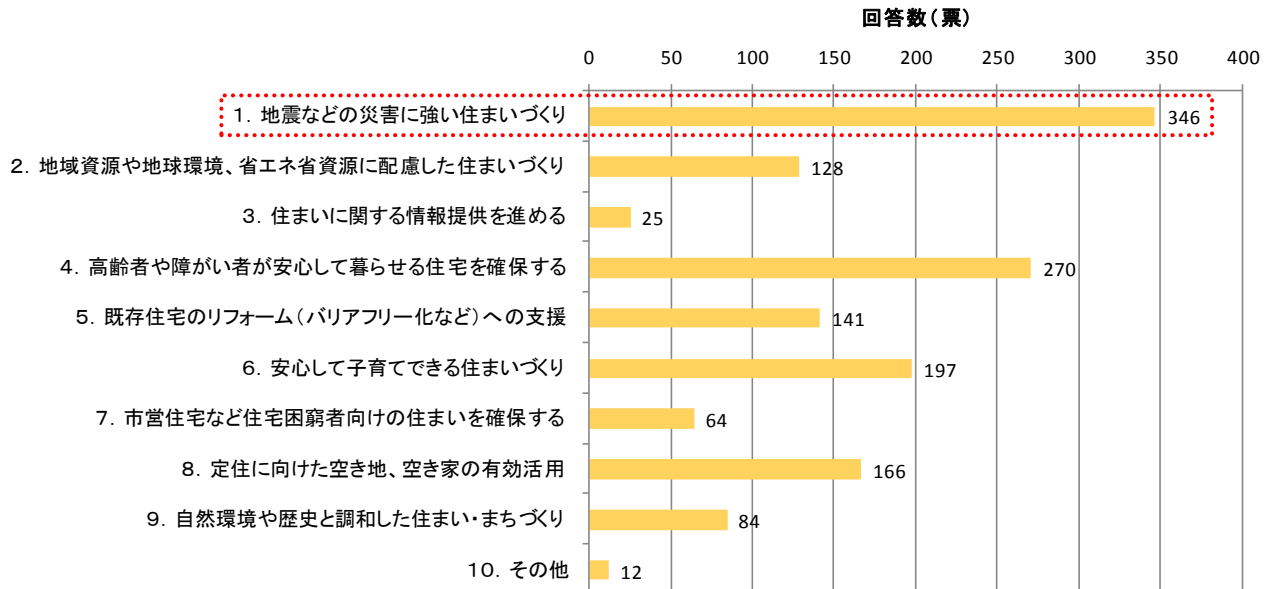
- 高齢者の単身世帯や夫婦世帯が著しく増加していることから、医療・福祉・介護と連携した住まいづくりや、高齢者や障がい者が快適に暮らせる住宅の普及等、本格的な高齢化社会に向けた対策を講じる必要がある。
- 市営住宅等はもちろん、住宅ストックの大半を占める民間住宅や公共施設等のバリアフリー化を促進・支援し、高齢者や障がい者が暮らしやすい住まい・まちづくりを行っていくことが必要である。

## ■課題④ 災害に強く環境にやさしい住環境の創出

### 現況：災害に強く環境にやさしい住環境の必要性

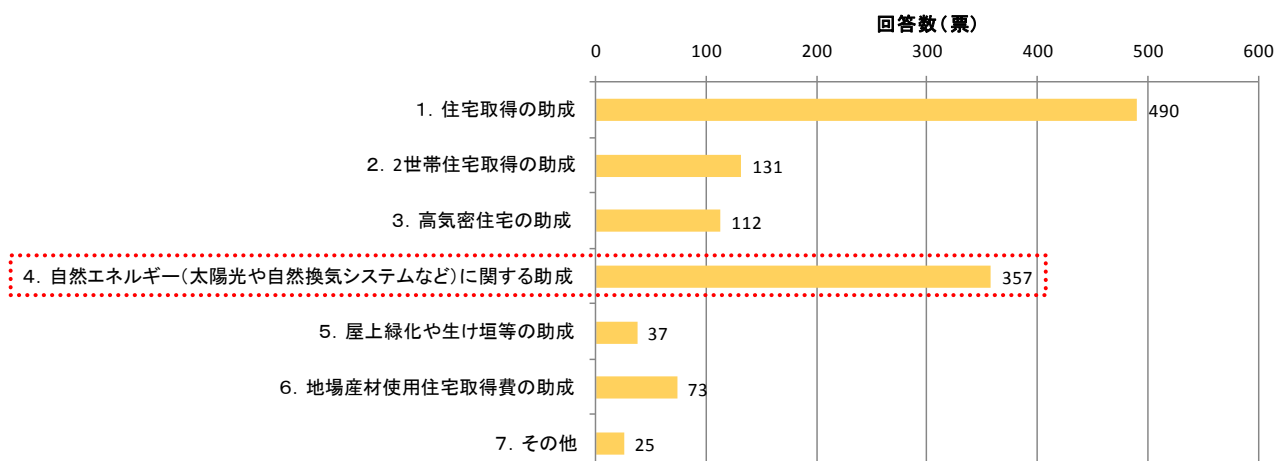
- ・ アンケート調査結果によると、新耐震基準以前の住宅が約4割を占めている。
- ・ 住宅や住環境への対策として重視すべき施策として、「地震などの災害に強い住まいづくり」という声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】住宅や住環境への対策として、重視すべき施策



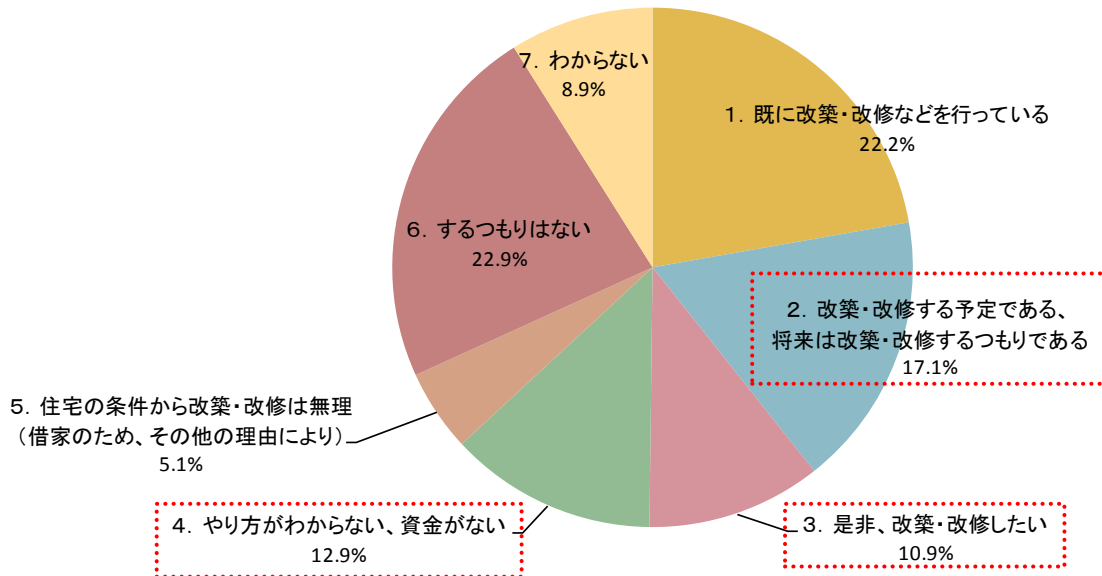
- ・ 住宅の新規所得にあたり、実際に助成等が受けられる場合、最も望むこととして、「自然エネルギー（太陽光や自然換気システムなど）に関する助成」などの声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】住宅の新規取得にあたり、実際に助成等が受けられる場合、最も望むこと



- 住宅の改築・改修に対する今後のお考えでは、改築・改修済の方、するつもりはない方が多い一方で、「改築・改修する予定である、将来は改築・改修するつもりである」、「是非、改築・改修したい」、「やり方がわからない、資金がない」などの声も多くあった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】住宅の改築・改修に対する今後のお考え

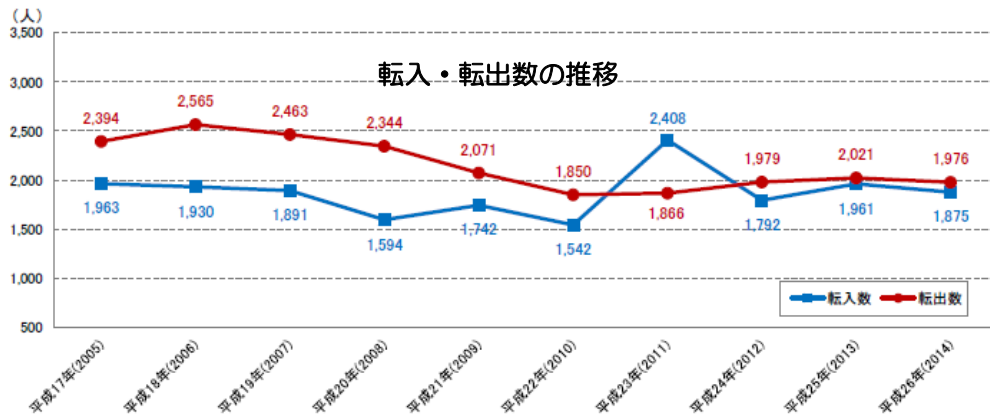


- 地震などの災害に強い住まいづくりが求められる一方で、登米市では新耐震基準以前の住宅が約 4 割を占めていることから、耐震診断・改修により住宅の耐震性の向上を促進する必要がある。
- 登米市は豊かな自然に恵まれており、自然エネルギーに関する助成を求める声も多いことから、登米市の気候風土に合った自然エネルギーや市内産木材の利用促進に向けた支援が必要である。
- 改築・改修を既に行った方や将来行う予定の方が多くいる一方で、やり方がわからない方や資金がない方もいるため、相談窓口の充実や改築・改修の支援を行うとともに、登米市地域防災計画や建築物耐震改修促進計画での取り組みを推進し、個々の住宅の耐震性向上を図る必要がある。

## ■課題⑤ 既存住宅ストックを利活用したまちづくりとの一体化による移住定住人口の確保

### 現況：人口減少、空き家等の問題

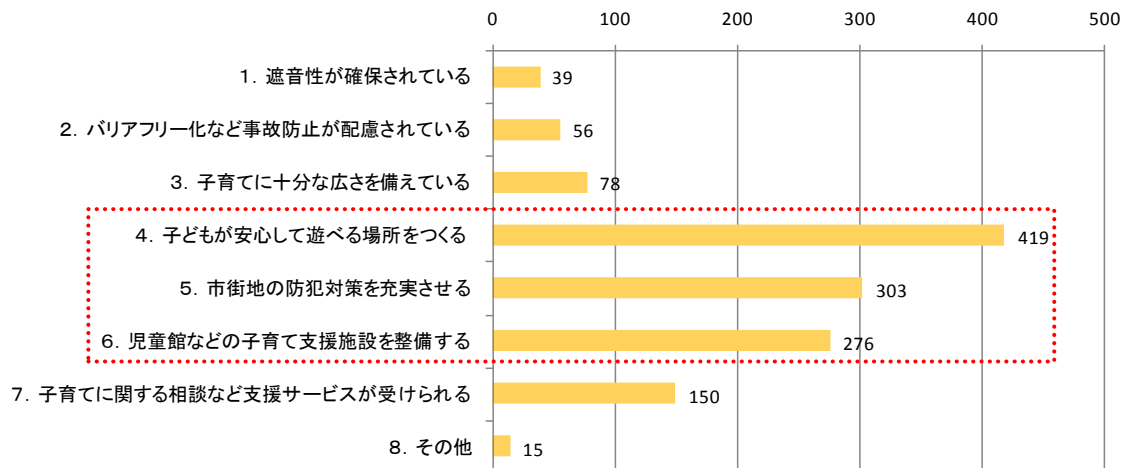
- 登米市の人口は、昭和 60 年以降一貫した減少傾向を示しており、平成 22 年から平成 27 年にかけて約 2,000 人減少した。（平成 27 年国勢調査）
- 転入・転出数の状況を見ると、転出超過が続いており、平成 26 年では 101 人の転出超過となっている。



資料：登米市まち・ひと・しごと創生総合戦略

- 第二次登米市総合計画においては、平成 37 年に人口 72,000 人を目標値としており、地域の活性化に向けた取り組みを行っていく方針である。
- 登米市の空き家率は 7.6%となっている。（平成 25 年住宅・土地統計調査）
- 子どもを育てやすい住宅や住環境として望まれることとして、「子どもが安心して遊べる場所をつくる」、「市街地の防犯対策を充実させる」、「児童館などの子育て支援施設を整備する」などの声が多かった。（アンケート調査）

### 【アンケート調査】子どもを育てやすい住宅や住環境として望まれること



- 若年ファミリー世帯やUIJ ターン者向けの公的賃貸住宅の整備を推進するとともに、優良な分譲住宅の供給や新たな宅地造成等により、登米市における定住人口の確保が必要である。
- インターネットや首都圏で開催される移住フェア等を活用し登米市における住宅、産業等の地域情報等を積極的に提供・PRすることにより、だれもが登米市に住みたいと望まれるよう、登米市の魅力を高めていくことが必要である。
- 登米市空き家バンクを活用し、移住・定住希望者を支援する必要がある。
- 若者や子育て世帯が移住・定住のために市内に住宅を新築、購入、または賃貸する場合の住宅取得経費助成などを支援する必要がある。