

山形市住生活 基本計画

誰もが住み続けたいまち・やまがた
～いろいろなライフスタイルを叶えるまちづくり～

【概要版】

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



計画の推進により、SDGsのこのゴールの達成に貢献することを目指します。

令和5(2023)年3月

山形市

目 次

第1章 計画の目的	1
1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	1
第2章 山形市の住生活に関わる現況（省略）	2
第3章 住生活に関する課題	2
第4章 住宅施策の目標	5
1 めざす将来の住生活	5
2 基本目標と10年後のめざす姿	5
第5章 住宅施策の展開方向	8
1 施策体系	8
2 施策の展開方向	10
第6章 市営住宅のあり方	15
1 市営住宅の状況（令和4（2022）年4月1日現在）	15
2 市営住宅の適切な管理	15
3 市営住宅の目標管理戸数について	15
第7章 計画の実現に向けて	16
1 計画の推進体制	16
2 市民・事業者・行政の役割と連携	16
3 計画の進行管理	16

第1章 計画の目的

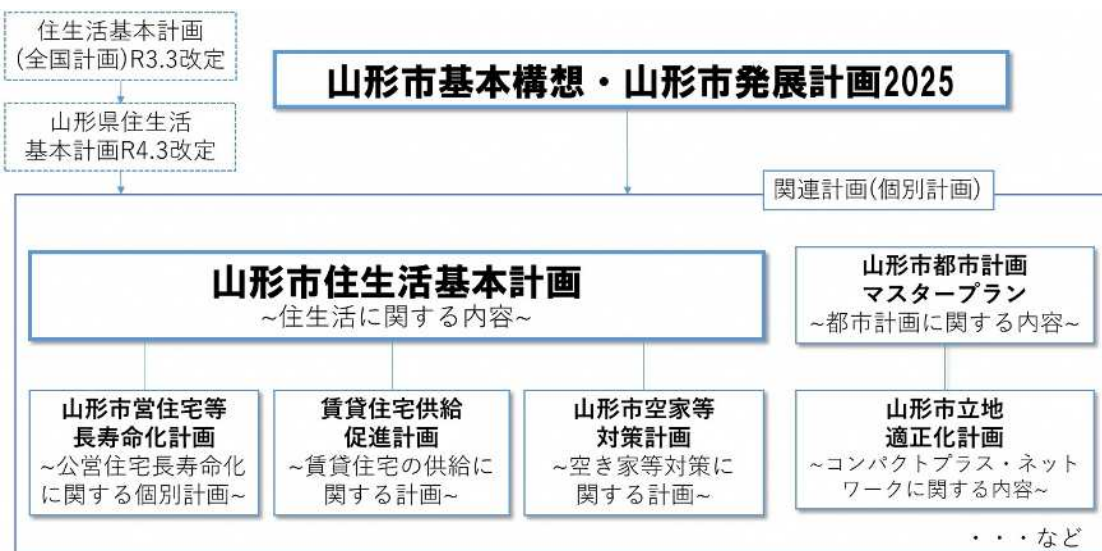
1 計画の背景と目的

新型コロナウイルス感染症を契機とした「新たな日常」における生活様式や働き方への転換をはじめとする社会環境の大きな変化、人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現するため、本市においても、進行している人口減少も踏まえた既存住宅中心の施策体系への転換と、ライフスタイル・ライフステージに合わせた住まいを選択できる「住宅循環システム」の構築を進めることが求められています。加えて、少子高齢化にも配慮した住宅政策と福祉政策の一体的対応によるセーフティネット機能の強化や、地域で多様な世代が支え合う地域共生社会の実現の必要性も高まっています。

このような状況を踏まえ、市民の住生活に関する安定確保及び向上を促進するとともに、安心して暮らせる社会を目指す上で、本市の特性に応じた総合的かつ計画的な住宅施策を推進するため、基本的な方向性を定める計画として策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、住生活基本法に基づく、「住生活基本計画(全国計画)」や「山形県住生活基本計画」を踏まえ、山形市民の住生活の安全確保と向上を目的に山形市の住宅施策の基本的な方向性を定めた計画です。本市の住まいに関する施策・事業は、この計画に示す方向性に沿って推進するものとし、具体的な施策・事業は、個別計画において実施・検討するとともに、住宅分野関連計画における連携と整合性を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和5（2023）年度から令和14（2032）年度までの10年間とします。

なお、社会情勢の変化に柔軟に対応していくため、評価検証を行い、住まいのあり方の方向性や住宅施策の見直し等の必要性が出てきた場合には、計画期間中であっても適宜見直しを行うこととします。

第2章 山形市の住生活に関わる現況（省略）

第3章 住生活に関する課題

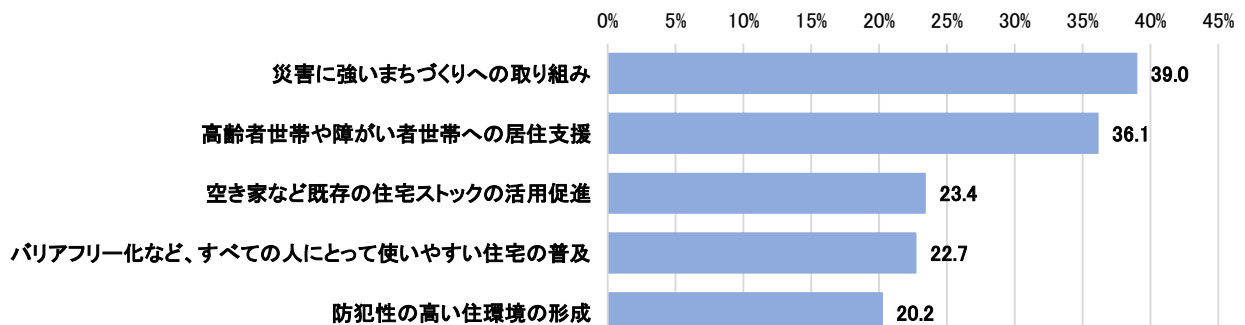
◆「まちづくり」の視点

①頻発・激甚化する自然災害

近年、想定を超える大雨や局地的豪雨により、全国各地で毎年のように水害が発生しています。市内では中央部の須川周辺を中心に洪水浸水想定区域となっています。また、東部や西部の山地には土砂災害警戒区域が複数指定されています。

令和4（2022）年8月に実施したアンケートでも、災害に強いまちづくりへの取組が多く多くの市民から望まれており、自然災害に対する住まいの安全性や自然災害に強いまちづくりの推進が重要になっています。

■住みやすい住宅の供給や暮らしやすい住環境を整えるための方策として重要なこと（上位5項目）



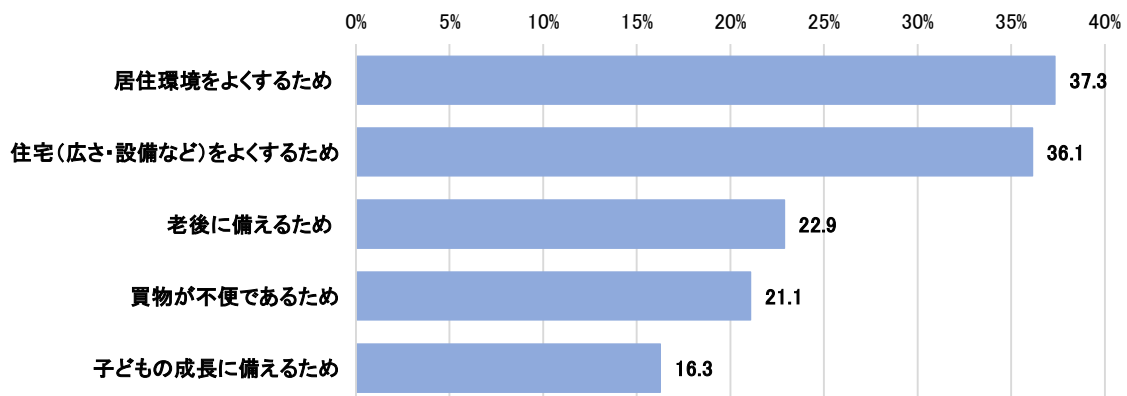
資料：山形市住まい・まちづくりに関するアンケート調査

②多様なライフスタイルに対応したまちづくり

人口減少・成熟社会を背景として、人々の価値観やライフスタイルが多様化しており、その住まい方もコロナ禍の影響によるテレワークの広がりなど近年多様化が加速しています。

これからも多くの人々に住み続けてもらうためには、市が推進するまちづくりなどと連携しながら中心部や郊外部など地域の特性に合わせた居住環境を整えていくとともに、人々が価値観やライフスタイルに合わせて、適した環境を選び、そこに住むことができるようにしていくことが重要であり、市民の住み替えや、本市を選ぶ人々の市外からの移住などが円滑に進むようにしていく必要があります。

■住み替えたい理由（上位5項目）



資料：山形市住まい・まちづくりに関するアンケート調査

③環境への配慮

世界では、地球温暖化の進行による気候変動やその影響による自然災害の増加、プラスチックごみによる海洋汚染など、地球規模の多様な問題に直面しています。そして、国際社会では、全世界が取り組むべき普遍的な目標として、「持続可能な発展のための 2030 アジェンダ」が採択され、持続可能な開発目標「SDGs」を掲げ、持続可能な社会に向けた取組が求められています。

本市は、これから先の未来を生きる子どもたちへ豊かな地球環境を残すとともに、地域から世界の脱炭素化に貢献するとの気概を持ち、令和2（2020）年10月19日に2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指すゼロカーボンシティを表明し、「山形市環境基本計画」では、脱炭素社会、循環型社会、自然との共生、生活環境の保全、環境意識の向上を基本目標として掲げています。

令和7（2025）年から原則すべての新築住宅に省エネ基準への適合が義務化され、その5年後には更に高い省エネ性能が求められることになっており、住宅や住環境整備においても、環境に配慮した省エネルギーや街並み形成などを進めていく必要があります。

■山形市「ゼロカーボンシティ」表明文


山形市「ゼロカーボンシティ」
～2050年 二酸化炭素排出実質ゼロに向けて～

近年、地球温暖化の進行やその影響による異常気象、生物多様性の損失、さらに東日本大震災のエネルギー問題などを契機として、環境に対する社会の関心が大きく変じ、脱炭素社会・循環型社会に向けた動きが加速化しています。

2015年に合意されたパリ協定では、「産業革命からの平均気温上昇を2℃未満とし、1.5℃に抑えるよう努力する」との目標が国際的に共有化されました。その後、2018年に公表されたIPCC（国連の気候変動に関する政府間パネル）の特別報告書では、「気温上昇を2℃よりリスクの低い1.5℃に抑えるためには、2050年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにする必要がある」と示されています。

山形市は、市民・事業者と一体となって、将来にわたって健康で安心に暮らすことができる環境を次世代へ引き継いでいくため、2050年までに二酸化炭素排出の実質ゼロを目指す「ゼロカーボンシティ」へ挑戦することを表明します。

令和2年10月19日
山形市長 佐藤 孝弘



◆「居住者」の視点

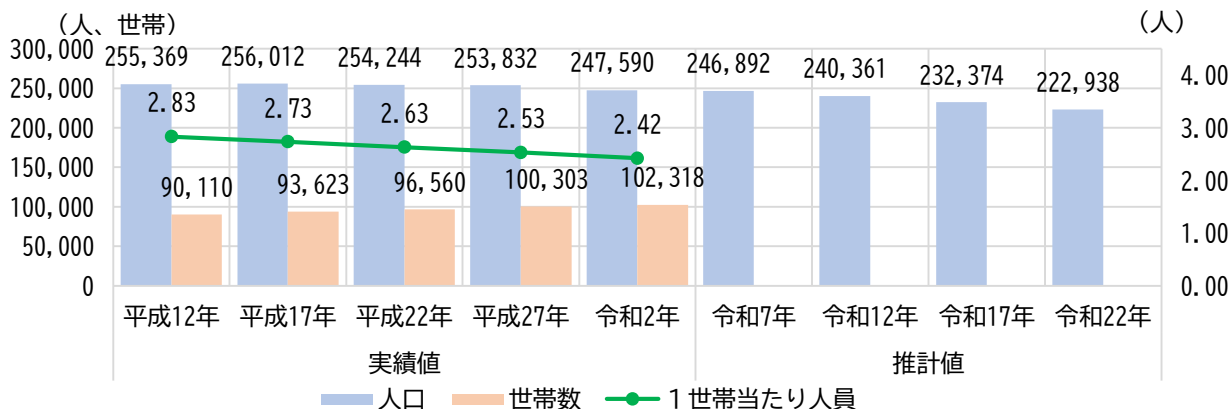
④人口減少・少子高齢化の進行

本市では、人口減少と同時に少子高齢化が進行しています。

特に、若い世代の減少が大きく、また、近年は合計特殊出生率・出生数と同時に、子どものいる世帯も減少が続いています。多くの人々に住み続けてもらうにあたっては、山形市の次代を担うこれら若者世帯や子育て世帯等が暮らしやすい居住環境の整備が必要となっています。

また、増加が続く高齢者のなかでも、一人暮らしである高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の増加が特に大きくなっています。保証の面などを理由に入居を拒む民間賃貸住宅などもあり、これからは、自力では住宅を探し確保することが難しい高齢者が多くなってくることも懸念されます。同様に賃貸住宅を借りにくいことが想定される障がい者世帯等の住宅確保要配慮者の居住に対する支援も重要になっています。

■人口、世帯数、1世帯当たり人員の推移

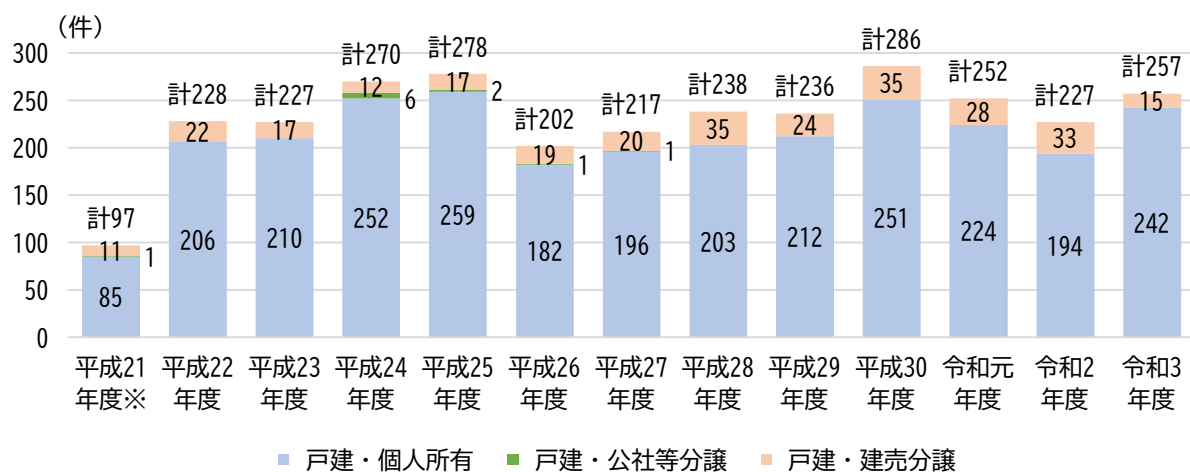


◆「住宅ストック・産業」の視点

⑤住宅の質の向上

まちづくりとも連携して、多くの人々が望む自然災害に対する耐震化や、地球規模の取組となり本市も目指すゼロカーボンなどに配慮した省エネルギー化などを促進する必要があります。このような住宅の質の向上は、居住者にとっても安全・快適な暮らしにつながり有用であるとともに、長く有効に使われる（長寿命化）ことによって、空き家化を予防するなどの効果も期待されます。

■長期優良住宅の認定件数



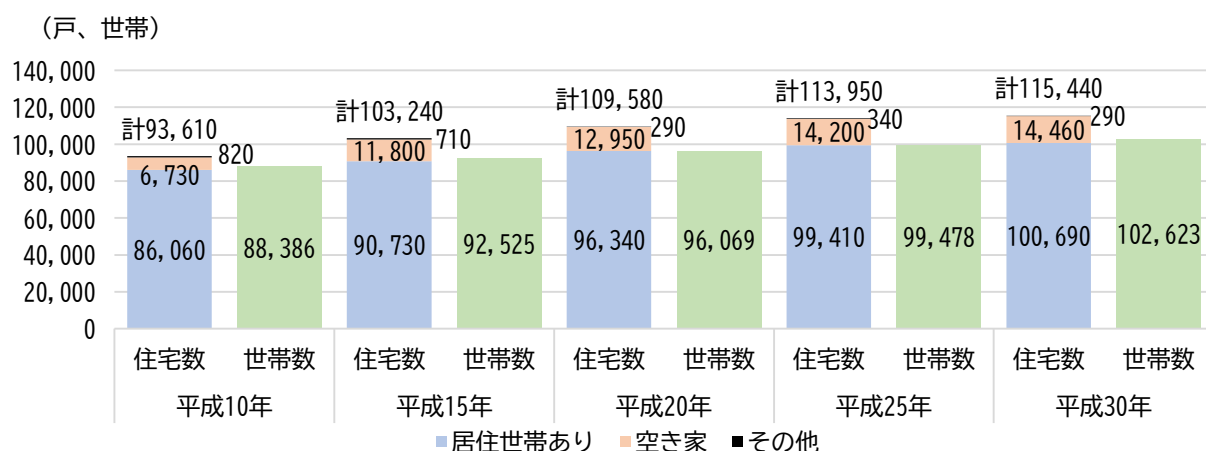
※平成21年度は6月4日以降の件数

⑥空き家の増加

人口が減少する一方で住宅は増加傾向にあり、空き家が増加しています。住宅・土地統計調査によるとその数は平成30（2018）年時点で、住宅総数の12.5%にあたる14,460戸となっています。管理が不十分な空き家などは、倒壊のおそれや、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす懸念があります。

前述の空き家化を予防する長く使われる住宅の質の向上とともに、その良質な住宅を安心して取得できる市場の形成や中古住宅の流通の促進に対する支援が求められます。

■住宅数・空き家数などの推移



資料：住宅・土地統計調査、県推計人口

第4章 住宅施策の目標

1 めざす将来の住生活

誰もが住み続けたいまち・やまがた

～いろいろなライフスタイルを叶えるまちづくり～

本市は、目標年次を設定せず、将来にわたり市民が共有できるまちづくりの理念として定める「山形市基本構想」に目指すべき将来都市像として「みんなで創る山形らしさが輝くまち 健康医療先進都市」を掲げ、その実現のため、「山形市発展計画2025」に基づき、「健康でいきいきと暮らせるまちづくり」、「持続的発展が可能な希望あるまちづくり」、「発展計画を推進するための共通基盤づくり」を基本方針として各種施策を推進していくこととしています。

これからも人口減少や少子高齢化の進行が続くと予測されている中、本市が持続的に発展していくため、多様なニーズに対応することで、子どもから高齢者まで、年齢や性別、障がいの有無などに関係なく、誰もが住み続けたいまち、いろいろなライフスタイルを叶えるまちを目指します。

2 基本目標と10年後のめざす姿

「まちづくり」の視点

基本 目標 1

安全に暮らせる住生活の実現

10年後のめざす姿「災害等に強い、安全な住まいづくりが進むまち」

近年、全国各地で頻発化・激甚化している風水害などの大規模自然災害が発生しています。本市においては、安全安心に暮らしていくにあたり、多くの市民から雪対策とともに災害に強いまちづくりが求められています。そのため、雪に強い消雪道路の整備や、河川の堤防や護岸工事、河道掘削（浚渫）、災害に強いインフラ整備などのハード面の取組を推進するとともに、ソフト面では洪水ハザードマップなどの作成・更新、周知、地域の活動に対する支援を行い、市民への情報発信や意識啓発に努める等、自然災害等に強い住環境の確保に取り組むため、ハード面・ソフト面双方の対策を講じます。

住宅に関しては、旧耐震基準の住宅も多く存在しているため、住宅の所有者に対して耐震診断や耐震改修の必要性について意識啓発を図るとともに、木造住宅の耐震化に関する支援を行います。

成果指標	基準	目標
住宅全体の耐震化と合わせた減災対策率	89.5%（H30）	95.0%（R12）

※山形市建築物耐震改修促進計画と連動して設定

基本
目標
2

多様なライフスタイル等に応じた豊かなまちづくり

10年後のめざす姿「ライフスタイル等に応じた住まいづくりが進むまち」

市民の居住に対するニーズはライフスタイル等に応じて多様化しており、アンケートからは高齢期には現在居住している住宅への定住意向がある一方で、医療・介護施設などが充実した環境への住み替え意向も多く、また子育て世帯を含む若い世代の中には、良好な子育て環境、規模の大きな一戸建住宅を求め住み替えを希望している市民も多くいると思われます。

また、近年は新型コロナウイルス感染症の拡大に伴い、「新たな日常」に対応した生活様式や働き方への転換を迫られており、こうした社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応した豊かな住生活を実現する必要があります。そのため、新築住宅の他、空き家など既存ストックを活用しライフスタイル・ライフステージに合わせて何度も住み替えが可能となるような環境も重要となっています。

本市では、平成 29（2017）年 3 月に策定した「山形市都市計画マスタープラン」において将来都市構造を「拠点ネットワーク型集積都市」とし、都市の核となる中心市街地の求心力を高めつつ、それぞれの特性に合った拠点を形成し、これら拠点を公共交通でネットワーク化することによって地域が相互に連携した、誰もが住み慣れた地域で豊かな日常生活を送ることができるまちづくりを進めています。また、雪対策や見守り等地域を自ら住みやすくするコミュニティの形成を支援しています。このような取組と連動して、人々がライフスタイル等に適した暮らしを実現できる環境の充実を図ります。

成果指標	基準	目標
居住誘導区域の人口密度※	53.8 人/ha（R2）	53.8 人/ha（R14）
県外からの転入者数ー県外への転出者数	-1,054 人（R3）	0 人（R14）

※山形市立地適正化計画と連動して設定

基本
目標
3

環境や景観に配慮した持続可能なまちづくり

10年後のめざす姿「環境や景観に配慮した持続可能な住まいづくりが進むまち」

近年、地球温暖化や大気汚染、生物多様性が損なわれるなど地球規模の様々な環境問題が顕在化し、持続可能な社会への変革が世界的に求められています。本市は、2050 年までに二酸化炭素の排出量を実質ゼロにすることを目指す「2050年ゼロカーボンシティ」を令和 2（2020）年に表明しました。令和 3（2021）年 3 月策定「山形市環境基本計画」・令和 5（2023）年 3 月改定「山形市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」では、住宅分野の脱炭素化にも取り組むこととしており、市民や事業者の環境への意識の向上を図り、省エネルギー住宅や再生可能エネルギーを活用した住宅の普及、市産材の活用など、環境にやさしいライフスタイル等の定着の促進を図ります。

また、本市は城下町より発展してきた歴史・文化の豊かなまちであり、緑豊かな山々や市内を流れる河川などの自然あふれるまちでもあります。こういった基盤の上に、中心市街地や住宅地の造成などが進み、また、市街地を取り囲むように都市に潤いを与える田園が広がっています。

こうした美しい景観の保全や、本市固有の魅力ある景観を創出するため、地域特性に応じた景観まちづくりを推進するとともに、市の顔となる中心市街地においては、魅力的な景観の向上を図ります。

成果指標	基準	目標
新築着工件数における ZEH 住宅及び ZEH 住宅と同等※2 の住宅の割合	新築着工件数の 2.6%（R3）	新築着工件数の 100%（R12）
太陽光発電導入世帯数	4,778 件(21,002 k w)（R3）	14,615 件(70,168 k w)（R12）

※ 山形市地球温暖化対策実行計画（区域施策編）と連動して設定

※2 ZEH 住宅及び ZEH 住宅と同等の住宅とは、経済産業省及び環境省の「ZEH 支援事業」又は「次世代 ZEH+実証事業」の対象となる住宅を指す。「やまがた省エネ健康住宅」も含む。

「居住者」の視点

基本 目標 4

誰もが安心して健康に暮らせる住まい

10年後のめざす姿「誰もが安心して健康に暮らせる住まいづくりが進むまち」

高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等の誰もがそれぞれのニーズに応じて、安心して暮らすことができる住まいの確保を図ります。子育て世帯等には、多様なニーズに対応した住まいの選択肢の充実を図るとともに、保育サービス等の子育てや多様な働き方を支える環境の充実を図ります。高齢者等には、高齢化による身体機能の低下や障がいの有無にかかわらず、健康で安心して自宅に住み続けることができるよう、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー性能の向上、ヒートショック対策等を踏まえた良好な住宅・住環境の整備の推進を図ります。住宅確保要配慮者（高齢者、障がい者、子育て世帯、外国人等）に対しては、公営住宅の有効活用のほか、福祉等の関連施策との連携や行政と民間との連携により住宅セーフティネットの構築を図ります。

成果指標	基準	目標
セーフティネット住宅登録数	923 戸（R4）	1,123 戸（R14）
最低居住面積水準未達世帯の割合	8.3%（H30）	0.0%（早期解消）

「住宅ストック・産業」の視点

基本 目標 5

居住者の利便性や豊かさを向上させる住宅市場の環境整備

10年後のめざす姿「良質な住宅ストックが循環するまち」

市民の多様化する居住ニーズへの対応のほか、環境問題などにも配慮して、新築住宅はもちろん、既存住宅のリフォームやリノベーションを促進することにより、長く良い状態で住み続けることができる質の高い住宅の供給を促進します。

一方、本市における空き家の数は、今後も増加が見込まれます。空き家に対しては、所有者等への普及啓発、空き家バンクや改修支援等による利活用を促進し、空き家発生 of 未然防止を講じます。その他老朽危険空き家の除却や解体支援等、空き家の適切な管理を促進します。並行して市内に多く立地する分譲マンションを含めた既存ストックの適切な管理の促進や、良質な住宅ストックの循環を促進します。また、良質な住宅供給を担う次代の技能者育成について、県等との協力のもと支援策について検討します。

成果指標	基準	目標
山形市空き家バンク成約済み件数	30 件（R3）	130 件（R14）
新設住宅の長期優良住宅認定件数割合	25%（R3）	30%（R14）

第5章 住宅施策の展開方向

1 施策体系

めざす将来の住生活	視点	基本目標と10年後のめざす姿	成果指標	基本施策
誰もが住み続けたいまち・やまがた いろいろなライフスタイルを叶えるまちづくり	まちづくり	1 安全に暮らせる住生活の実現 災害等に強い、安全な住まいづくりが進むまち	■住宅全体の耐震化と合わせた減災対策率 89.5(H30)→95.0%(R12) ※山形市建築物耐震改修促進計画と連動	1-1 自然災害に強いまちづくり 1-2 住まいの安全性の向上
		2 多様なライフスタイル等に応じた豊かなまちづくり ライフスタイル等に応じた住まいづくりが進むまち	■居住誘導区域の人口密度 53.8 人/ha(R2)→53.8 人/ha(R14) ※山形市立地適正化計画と連動 ■県外からの転入者数 -県外への転出者数 -1,054 人(R3)→0 人(R14)	2-1 都市機能の充実と交通ネットワークの推進 2-2 郊外などにおけるゆとりある良好な住環境の形成 2-3 新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備の推進 2-4 移住・定着の促進や円滑な住み替えに対する支援 2-5 地域コミュニティ活動の推進
		3 環境や景観に配慮した持続可能なまちづくり 環境や景観に配慮した持続可能な住まいづくりが進むまち	■新築着工件数における ZEH 住宅及び ZEH 住宅と同等 ※2 の住宅の割合 2.6%(R3)→100%(R12) ■太陽光発電導入世帯数 4,778 件(21,002kw)(R3)→14,615 件(70,168kw)(R12) ※山形市地球温暖化対策実行計画(区画施策編)と連動	3-1 環境にやさしい住まいづくり 3-2 良好な街並みや景観に配慮した住宅・住環境の整備
	居住者	4 誰もが安心して健康に暮らせる住まい 誰もが安心して健康に暮らせる住まいづくりが進むまち	■セーフティネット住宅登録数 923 戸(R4)→1,123 戸(R14) ■最低居住面積水準未達世帯の割合 8.3%(H30)→0.0%(早期解消)	4-1 子育て世帯等が暮らしやすい住まい 4-2 高齢者・障がい者等に配慮した住まい 4-3 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まい
		5 居住者の利便性や豊かさを向上させる住宅市場の環境整備 良質な住宅ストックが循環するまち	■空き家バンク成約済み件数 30 件(R3)→130 件(R14) ■新設住宅の長期優良住宅認定件数割合 25%(R3)→30%(R14)	5-1 既存住宅等の適正な管理・流通の促進 5-2 良質な住宅ストックの形成
	住宅ストック産業			

施策の方向性	主な推進施策
● 近年、頻発化、激甚化する自然災害の発生に備えた、防災・減災に資するよう、ハード・ソフト面での住まい・住環境の整備を図っていきます。	(1) 防災体制の強化 (2) 浸水被害軽減対策の推進 (3) 雪に強く住みよいまちづくりの推進 (4) 上下水道の災害対策強化 (5) 密集市街地の解消に向けた居住環境の整備 (6) 災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転の推進 (7) 災害発生時等における住宅相談体制の整備
● 耐震化に対する支援や普及啓発等により、既存建築物の耐震性向上を図っていきます。	(1) 木造住宅の耐震性向上の支援 (2) 住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動
● 都市機能の充実した利便性の高い市街地での暮らしが選択できる住環境の整備を推進します。	(1) 都市機能の誘導等による魅力的なまちなかの形成 (2) 中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進 (3) 歩くほど幸せになるまちづくりの推進 (4) 公共交通ネットワークの構築
● 郊外などにおける自然豊かでやすらぎのある暮らしが選択できる住環境の整備を推進します。	(1) 幅広い用途による空き家の「利活用」の促進 (2) 緑化等の促進 (3) 移住・定着の促進 (4) 地域の実情等に応じた移動手段の検討
● 新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備を促進します。	(1) 社会変化に対応した住まい・住環境の確保 (2) 多様な暮らし方ができる住環境づくり (3) 移住・定着の促進
● 移住・定着の促進やライフスタイルに応じた円滑な住み替えが可能となるような支援をします。	(1) 山形らしい暮らしの提案による移住促進 (2) 空き家を受け皿とした移住施策の推進 (3) 住宅確保要配慮者等の円滑な住み替えの支援
● 支え合いで多世代が共生する持続可能で豊かな地域コミュニティ活動を推進します。	(1) 地域のコミュニティ活動の推進 (2) 見守り体制の構築 (3) 子育て世帯や高齢者世帯を地域で支え合う環境の整備
● 省エネルギー・再生可能エネルギーを活用した住宅の普及促進や住宅の長寿命化を推進します。	(1) 省エネルギー・再生可能エネルギーを活用した住宅の普及促進 (2) 緑化等の促進 (3) 市産材の活用による木造住宅の普及促進 (4) 環境に優しい住まい方の普及 (5) 住宅の長寿命化等による環境負荷の低減
● 景観計画や良好な景観の形成のため基本方針に沿った保全・活用を推進します。	(1) 地域特性に応じた景観まちづくりの推進 (2) 中心市街地の魅力的な景観の向上を推進
● 次代を担う若者や新婚・子育て世帯が暮らしやすい居住環境を整備します。	(1) 若者のライフスタイルやニーズにあった居住環境の整備 (2) 新婚や子育て世帯が暮らしやすい居住環境の整備 (3) 民間賃貸住宅における若者・子育て世帯等の入居支援の検討
● 高齢者、障がい者等が、安心して暮らしやすい居住環境を整備します。	(1) 高齢者や障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保 (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進 (3) 民間賃貸住宅における高齢者・障がい者世帯等の入居支援の検討
● 住宅確保要配慮者が、円滑に住まいを確保できる居住環境を整備します。	(1) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築 (2) 住宅確保要配慮者居住支援協議会による支援事業の推進 (3) 住まいの総合窓口の設置
● 既存住宅等の流通・活用促進を図り、居住者の利便性や豊かさの向上を図っていきます。	(1) 既存住宅流通市場の活性化 (2) 空き家の発生予防と利活用・除却する取組の推進 (3) マンションの適切な維持管理等の促進
● 住宅の質をより向上させ安全かつ快適な住宅ストックの形成を図っていきます。	(1) 住まいのリフォームやリノベーションの促進 (2) 住宅の長寿命化の促進 (3) 良質な住宅を認定する制度の活用促進 (4) 住まいに関わる技能者育成

2 施策の展開方向

施策 1-1

自然災害に強いまちづくり

近年、全国各地で頻発化・激甚化している風水害などの大規模自然災害の発生を想定し、災害に強い住環境づくりに向けて、河川の堤防や護岸工事、河道掘削（浚渫）、災害に強いインフラ整備などのハード面の取組を推進するとともに、ソフト面では洪水ハザードマップなどの作成、周知、地域の活動に対する支援を行い、市民への情報発信や意識啓発に努める等、自然災害に強い住環境の確保に取り組むため、ハード面・ソフト面双方の対策を講じます。

<推進施策>

- (1) 防災体制の強化
- (2) 浸水被害軽減対策の推進
- (3) 雪に強く住みよいまちづくりの推進
- (4) 上下水道の災害対策強化
- (5) 密集市街地の解消に向けた居住環境の整備
- (6) 災害の危険性の高いエリアにある既存住宅の移転の推進
- (7) 災害等発生時等における住宅相談体制の整備

施策 1-2

住まいの安全性の向上

近年、巨大地震が頻発するなか、本市においても、いつどこで地震が発生してもおかしくない状況であり、住宅の耐震性の確保は急務となっています。これまでも耐震診断・耐震改修への支援を行ってきましたが、費用の負担感や必要性の認識不足などから進捗は遅れている状況にあります。

耐震性の高い住宅ストックの形成を推進するため、これまで以上に、住宅の耐震化等の必要性を周知し、市民の防災意識の向上を図るとともに、既存住宅の耐震診断・耐震改修に対する支援等を推進します。

<推進施策>

- (1) 木造住宅の耐震性向上の支援
- (2) 住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動

施策 2-1

都市機能の充実と交通ネットワークの推進

市の特性を活かし、「山形市立地適正化計画」に位置づけた中心市街地を含む居住誘導区域への居住の誘導・促進を図るほか、高齢者向け施設の誘導や中心市街地における再開発事業等の促進、マンションや生活利便施設等の強化・整備など、まちなかの利便性・快適性の向上を図ります。

また、公共交通の利便性の向上・利用促進、歩行・自動車による回遊性の向上などに取り組み、持続可能で効率的な都市の運営を実現するほか、利便性の高いまちなかの形成による市民満足度の向上を図り、都市機能の充実した市街地での暮らしが選択できるまちづくりを進めます。

<推進施策>

- (1) 都市機能の誘導等による魅力的なまちなかの形成
- (2) 中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進
- (3) 歩くほど幸せになるまちづくりの推進
- (4) 公共交通ネットワークの構築

施策 2-2

郊外などにおけるゆとりある良好な住環境の形成

主に居住誘導区域外となっている郊外・中山間地域の市街地・農村集落などでは、少子・高齢化や人口減少、空き家の増加がまちなかに比べて顕著です。まちの維持・活性化に向けて、それぞれの地域が持つ豊かな自然・田園環境、歴史的・文化的資源といった地域のアイデンティティを活かして魅力あるまちづくりを進め、定住の促進や交流人口の拡大に取り組むことが求められています。魅力ある田舎暮らしや利用可能な空き家等に関する情報提供や相談体制の充実を図ることにより、UIJ ターンや二地域居住・多地域居住を促進します。

<推進施策>

- (1) 幅広い用途による空き家の「利活用」の促進
- (2) 緑化等の促進
- (3) 移住・定着の促進
- (4) 地域の実情等に応じた移動手段の検討

施策 2-3

新しい生活様式に対応した住宅・住環境の整備の推進

新型コロナウイルス感染症対策に伴う在宅勤務の実施や、働き方改革の推進、電子商取引（ネットショッピング）の増加といった社会情勢の変化に伴い、住まいのスペック（機能）や、住まいをとりまく住環境の価値が見直されつつあります。また、ポストコロナを見据え、新たな価値観に対応した住まい方のニーズへの対応の検討が求められています。

これらに対応するため、住宅内のテレワーク環境や宅配ボックスなど、新しい住まい方に対応した住まいの機能（スペック）や、地域における情報・物流インフラの充実、コワーキングスペース、サテライトオフィス等の確保による住環境の充実化を図るとともに、ゆとりある住環境を求めて市外や市内からの住み替えを希望する方に対する住まいの情報提供等の充実化を図ります。

<推進施策>

- (1) 社会変化に対応した住まい・住環境の確保
- (2) 多様な暮らし方ができる住環境づくり
- (3) 移住・定着の促進

施策 2-4

移住・定着の促進や円滑な住み替えに対する支援

利便性の高い地域での暮らしを求める高齢者、広い持ち家取得を求める子育て世帯など、市民一人一人のライフスタイルやライフステージに合った住居への住み替えに対する支援を実施します。

また、サービス付き高齢向け住宅や高齢者向け優良賃貸住宅の活用促進を図るとともに、市外からの転入者に対しては、UIJ ターン居住の移住先の情報提供を行うとともに、積極的な空き家活用について検討を進めます。

<推進施策>

- (1) 山形らしい暮らしの提案による移住促進
- (2) 空き家を受け皿とした移住施策の推進
- (3) 住宅確保要配慮者等の円滑な住み替えの支援

施策 2-5

地域コミュニティ活動の推進

核家族化の進行により孤立しがちな子育て世帯や高齢者世帯への生活支援、除雪等の雪対策、災害時における要援護者の安否確認による被害の軽減、その他地域社会における生活上の様々な課題に対応するためには、相互の支え合いによる共助が必要不可欠であり、その土台としての地域コミュニティの重要性が一層増しています。本市ではこの観点から、地域自治や市民活動を推進しており、引き続き、協働のまちづくりに取り組みます。

<推進施策>

- (1) 地域のコミュニティ活動の推進
- (2) 見守り体制の構築
- (3) 子育て世帯や高齢者世帯を地域で支え合う環境の整備

施策 3-1

環境にやさしい住まいづくり

脱炭素社会の形成に向けた活動の推進として、「2050年ゼロカーボンシティ」の実現を目指し、令和3（2021）年3月策定「山形市環境基本計画」・令和5（2023）年3月改定「山形市地球温暖化対策実行計画(区域施策編)」では、住宅分野の脱炭素化にも取り組むこととしており、省エネルギー住宅や再生可能エネルギーを活用した住宅、低炭素建築物の普及など、省エネ性能の高い住宅ストックの普及や性能向上、供給促進のほか、緑化の促進、市産木材の利用啓発などにより環境に配慮した住まいづくりを推進します。

また、長期優良住宅建築等計画認定制度や低炭素建築物新築等計画認定制度の活用検討に努め、住宅の長寿命化等による環境負荷の低減を図ります。

<推進施策>

- (1) 省エネルギー・再生可能エネルギーを活用した住宅の普及促進
- (2) 緑化等の促進
- (3) 市産材の活用による木造住宅の普及促進
- (4) 環境に優しい住まい方の普及
- (5) 住宅の長寿命化による環境負荷の低減

施策 3-2

良好な街並みや景観に配慮した住宅・住環境の整備

本市は、歴史、文化、自然、風土などに由来する各地域の特性が活かされた美しい景観が形成されています。こうした美しい景観の保全や、本市固有の魅力ある景観を創出するため、「山形市景観計画」及び「山形市景観条例」に基づき、住民全体の地域特性に応じた景観まちづくりを推進するとともに、「山形市中心市街地グランドデザイン」の示すまちづくりの方向性に合せた魅力的な景観の向上を図ります。

<推進施策>

- (1) 地域特性に応じた景観まちづくりの推進
- (2) 中心市街地の魅力的な景観の向上を推進

施策 4-1

子育て世帯等が暮らしやすい住まい

次代を担う若者や子育て世帯のライフスタイルやニーズに合った居住環境の整備を図ります。

子育てに配慮した住宅改修（リフォーム）を促進するとともに、子育て支援施策との連携により、子育て支援サービスの充実など子育てがしやすい環境づくりを進めます。

また、子育て世帯等を対象とした空き家の活用やセーフティネット住宅の普及促進を図ります。

＜推進施策＞

- (1) 若者のライフスタイルやニーズに合った居住環境の整備
- (2) 新婚や子育て世帯が暮らしやすい居住環境の整備
- (3) 民間賃貸住宅における若者・子育て世帯等の入居支援の検討

施策 4-2

高齢者・障がい者等に配慮した住まい

高齢者・障がい者等が、健康で安心して自宅に住み続けることができるよう、高齢者等に対応した住宅改修（リフォーム）を促進し、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー性能の向上、ヒートショック対策等を踏まえた良好な住環境整備を支援します。同時に円滑な住み替えを支援するため、福祉施策との連携を強化し、市営住宅を活用した、きめ細やかな住宅セーフティネット制度の構築を図るとともに、サービス付き高齢者向け住宅の普及や高齢者向け優良賃貸住宅の活用促進に努めます。

また、総合的な空き家等対策の中で、高齢者等を対象とした空き家の活用について検討し、総合的に高齢者等の居住の安定確保を図ります。

＜推進施策＞

- (1) 高齢者や障がい者等が健康で安心して暮らせる住まいの確保
- (2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進
- (3) 民間賃貸住宅における高齢者・障がい者世帯等の入居支援の検討

施策 4-3

住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まい

高齢者や障がい者、子育て世帯、外国人などの住宅確保要配慮者の居住確保のため、平成 29（2017）年に施行された、民間賃貸住宅や空き家を活用した、入居を拒まない賃貸住宅の登録制度（住宅セーフティネット制度）を促進し、居住支援法人等の民間が行う様々な入居支援等と併せて、住宅確保要配慮者居住支援協議会等において、福祉施策との連携を図りながら、住まいの総合窓口を設置するとともに、住宅確保要配慮者への具体的な支援のあり方について検討します。

また、市営住宅の適切な維持管理や長寿命化の推進、民間活用による住宅サービスの向上・改善等の推進と併せて、市営住宅ストックの適切かつ効率的な活用等を検討することで、住宅セーフティネットの充実と質の向上を図ります。

＜推進施策＞

- (1) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築
- (2) 住宅確保要配慮者居住支援協議会による支援事業の推進
- (3) 住まいの総合窓口の設置

施策 5-1

既存住宅等の適正な管理・流通の促進

人口減少や住宅ストックの増加等により、市内の空き家は増加しており、今後も増加する見込みです。本市における空き家の発生予防と利活用及び除却の3つの対策を通して、空き家の増加を抑制します。近年の住宅建築に係る資材の高騰などにより需要が高まることが予想される中古住宅市場の活性化については、空き家バンク制度の活用を推進するとともに、消費者が中古住宅の品質を確認した上で、安心して住宅を購入できる環境を整備するため、中古住宅に関する住宅性能表示制度の普及を促進します。

また、市内の一部の分譲マンションにおいては、建物の老朽化や区分所有者の高齢化が進行しており、管理組合の適切な運営や修繕・建替えなどのマンションの再生への支援が課題となっていることから、マンションの適正な管理を促進します。

<推進施策>

- (1) 既存住宅流通市場の活性化
- (2) 空き家の発生予防と利活用・除却する取組の推進
- (3) マンションの適切な維持管理等の促進

施策 5-2

良質な住宅ストックの形成

本市における住宅の質をより向上させ、長く良い状態で使われ続ける安全かつ快適な住宅ストックを形成するために、耐震化、バリアフリー化や省エネルギー化、屋根の雪下ろしを軽減する克雪住宅の普及などに対する支援を実施します。

また、地域の住宅産業の育成・活性化に向けて、良質な木造住宅等の供給を支える設計者や技能者の育成について、県等との協力のもと支援策について検討します。

<推進施策>

- (1) 住まいのリフォームやリノベーションの促進
- (2) 住宅の長寿命化の促進
- (3) 良質な住宅を認定する制度の活用促進
- (4) 住まいに関わる技能者育成

第6章 市営住宅のあり方

1 市営住宅の状況（令和4（2022）年4月1日現在）

- ・本市の市営住宅数は、18 団地 58 棟 1,911 戸。
- ・耐用年限の 70 年を最も早く迎えるのは、昭和 43～45 年度建設の住棟で時期は 16 年～18 年後。
- ・耐用年限を迎える戸数が最も多くなるのは令和 28～32 年。
- ・58 棟のうち、新耐震基準、旧耐震基準はそれぞれ 29 棟。旧耐震基準 29 棟のうち、耐震性を有している住棟は 24 棟、耐震性を有していない住棟は 5 棟 115 戸で、5 棟については補強工事が困難であることから用途廃止の予定。
- ・市営住宅の入居者募集への申込者数、入居率ともに減少傾向。

2 市営住宅の適切な管理

（1）状況の把握及び日常的な維持管理について

市営住宅の状況を把握した上で、長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から、定期点検や修繕・改善の維持管理を推進します。

（2）長寿命化及びライフサイクルコストの縮減について

建物の老朽化や劣化による事故、居住性の低下を未然に防ぐとともに、予防保全的な維持管理を行うことにより、市営住宅の長寿命化を図ります。

（3）適切な提供について

住宅に困窮する低額所得者に対して的確に市営住宅が供給されるよう、単身世帯の増加など世帯状況の変化や今後の社会情勢を踏まえ、入居要件の見直しなどを行います。

（4）カーボンニュートラル実現に向けた取組について

市営住宅の省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入を図るため、既存ストックの改修等においては断熱化など省エネルギー性能の高い設備への交換や整備基準等の見直しについて検討を行います。

3 市営住宅の目標管理戸数について

市営住宅の適切な管理を推進するために、今後の需要と供給のバランスを考慮したうえで、市営住宅の目標管理戸数を設定します。

近年の市営住宅の申込状況や提供可能な住戸数から、中期的には入居の需要を満たすと想定されるため、現在の管理戸数（1,911 戸）から計画期間内に用途廃止予定の 115 戸を除いた 1,796 戸を、本市における当面の目標管理戸数とします。

なお、市営住宅の将来的な目標管理戸数については、今後の本市人口や世帯数の推移等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第7章 計画の実現に向けて

1 計画の推進体制

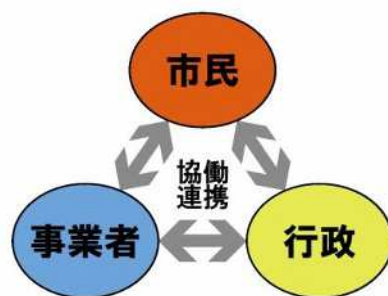
本計画に位置づけた「誰もが住み続けたいまち・やまがた ～いろいろなライフスタイルを叶えるまちづくり～」を実現していくためには、住宅に居住し、またまちづくりの主役でもある「市民」、住宅の整備・供給等を担う「事業者」、そして「行政」が協働・連携しながら、それぞれの役割を踏まえた主体的な取組を進めることが必要です。

2 市民・事業者・行政の役割と連携

(1) 市民

市民は、行政や事業者から提供される情報の収集などにより、住宅や住環境に対する知識・意識の向上に努め、自らが居住する住宅の質の向上などに取り組むことが望まれます。

また、行政との協働によるまちづくり活動に参加するなど、良好な住環境の形成に努めることが望まれます。



(2) 事業者

住宅の整備・管理等を担う事業者は、市民のニーズを的確に把握し、質の高い住宅の供給や良質な住環境の形成に努めることが望まれます。また、行政との連携を強化しながら、市民等に対する情報発信や助言や支援に努めることが望まれます。

(3) 行政

行政は、住宅部局のみならず福祉や都市整備、防災などの関係部局と連携し、多岐な分野にわたる良好な住宅・住環境の整備に係る施策等に総合的に取り組みます。同時に市民や事業者、国・県と協働・連携し、各種施策の展開を図ります。



3 計画の進行管理

(1) 国・県との連携

住宅施策の展開については、国・県との連携を図り、「住生活基本計画（全国計画）」や「山形県住生活基本計画」を踏まえ、国・県の補助事業・制度・支援を積極的に活用し、また、必要に応じて制度の拡充等の要望を行いながら効果的に取り組みます。

(2) 庁内関係部局との連携強化

多岐な分野にわたる住宅・住環境に関連する施策に関して、福祉や都市整備、防災などの関係部局との連携強化を図り、総合的な展開や評価のオーソライズなどを図ります。

(3) 成果指標等による達成状況の把握と進行管理

本計画に位置づけ展開を図る施策や事業の進捗については、本計画で位置づけた成果指標による達成状況の確認に加え、各種統計データによる現状把握、施策担当部局による進捗状況の把握により進行管理を行い、必要に応じた見直しや新規事業の立案などに反映します。

お問い合わせ

山形市まちづくり政策部管理住宅課

〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号 電話:023-641-1212 (内線 470)