

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～

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	2
1 人口・世帯の状況	2
2 まちの状況	5
3 住宅の状況	7
第3章 住生活に関する課題	14
第4章 住宅施策の目標	18
1 めざす将来の住生活	18
2 基本目標と10年後のめざす姿	18
第5章 住宅施策の展開方向	24
1 施策体系	24
2 施策の展開方向	26
第6章 市営住宅のあり方	47
1 市営住宅の目的	47
2 市営住宅の状況	47
3 市営住宅の適切な管理	48
4 市営住宅の目標管理戸数について	48
第7章 計画の実現に向けて	49
1 計画の推進体制	49
2 市民・事業者・行政の役割と連携	49
3 計画の進行管理	50
資料編	51
上位・関連計画	51
策定体制	62
主な事業、取組など（令和5（2023）年度）	64
策定経緯	71
用語解説	72

第1章 計画の目的

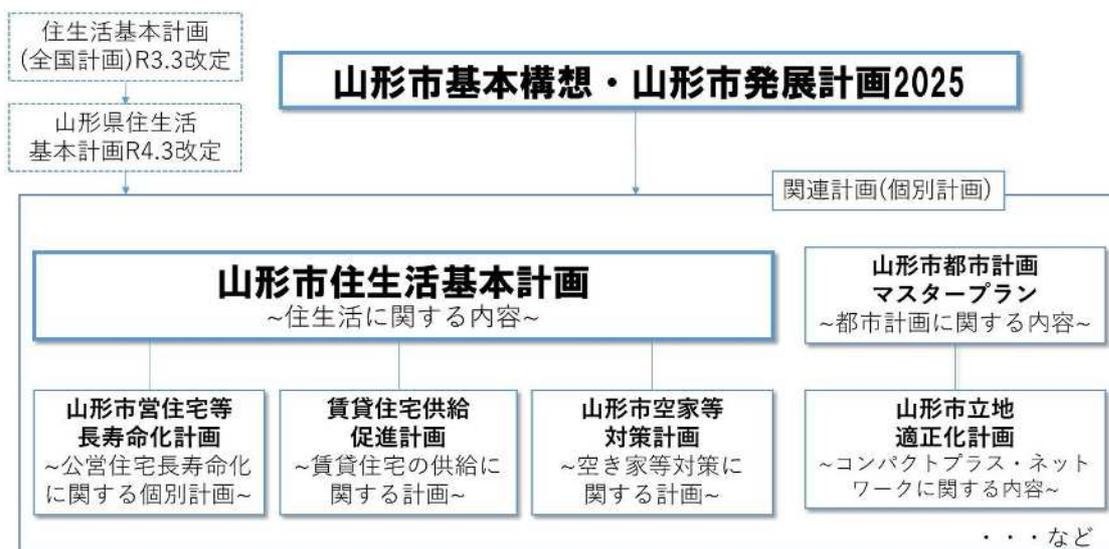
1 計画の背景と目的

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。

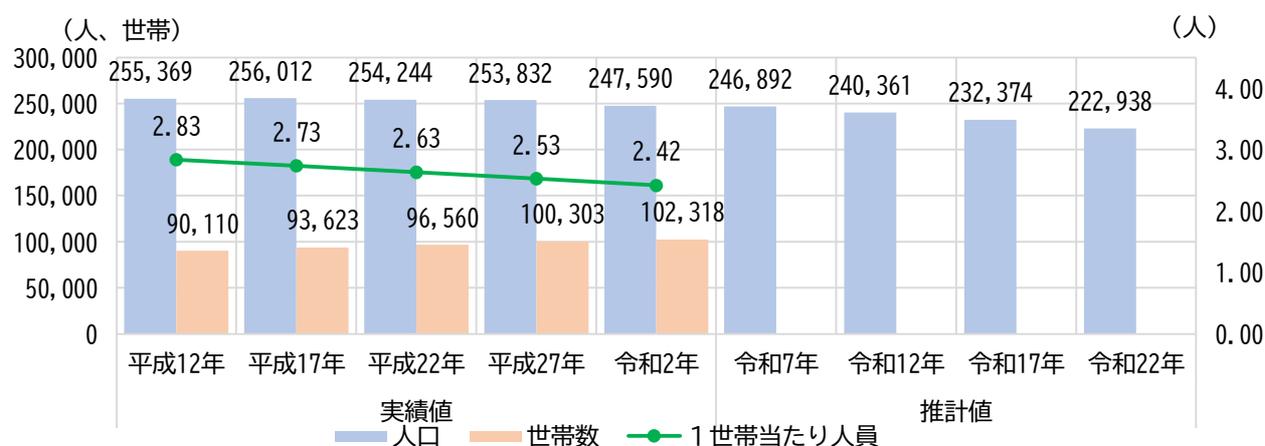
第2章 山形市の住生活に関わる現況

1 人口・世帯の状況

(1) 人口・世帯数

本市の令和4（2022）年5月1日の推計人口は244,852人、世帯数は103,570世帯となっており、国勢調査で見ると人口は減少しているのに対して、世帯数は増加しているため、1世帯当たり人員は減少しています。人口は今後も減少していくことが予想されており、国立社会保障・人口問題研究所の推計ではおよそ20年後の2040年の人口は、現在より約2万人少ない222,938人となっています。

■人口、世帯数、1世帯当たり人員の推移



資料：国勢調査、『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

(2) 年齢3区分別人口

本市の令和3（2021）年10月1日の推計人口による15歳未満人口割合は11.6%、15～64歳人口割合は58.4%、65歳以上人口割合は29.9%となっています。今後も15歳未満と15～64歳の人口は減少、65歳以上人口は増加する少子高齢化の進行が予想されています。

■年齢3区分別人口の推移

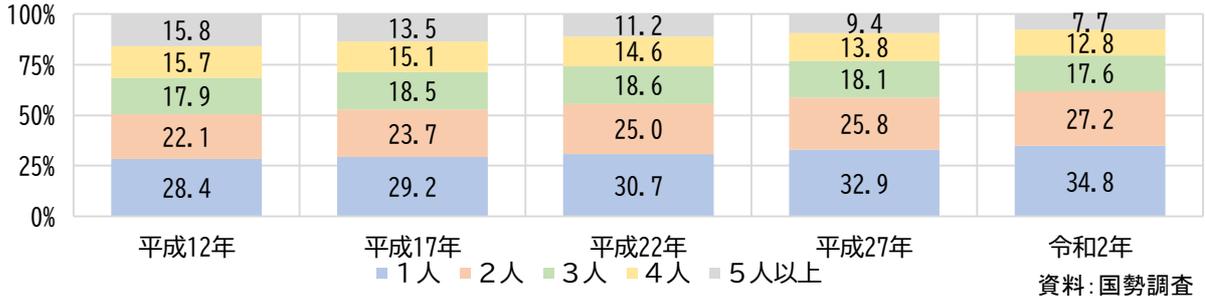


資料：国勢調査、『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

(3) 世帯人員別・家族類型別世帯数

本市の一般世帯は、世帯人員でみると1人あるいは2人の世帯の割合が増加、3人以上の世帯の割合が減少しています。家族類型でみると令和2（2020）年時点では、単独世帯 34.8%、夫婦と子供の世帯 24.4%、夫婦のみの世帯 19.6%の順に全体に占める割合が高く、合計で全体の78.8%を占めています。このうち、単独世帯と夫婦のみの世帯の割合は増加、夫婦と子供の世帯の割合は減少しており、世帯人員別割合の推移も合わせてみると、世帯の小規模化が進行していることがうかがえます。

■一般世帯の世帯人員別割合の推移



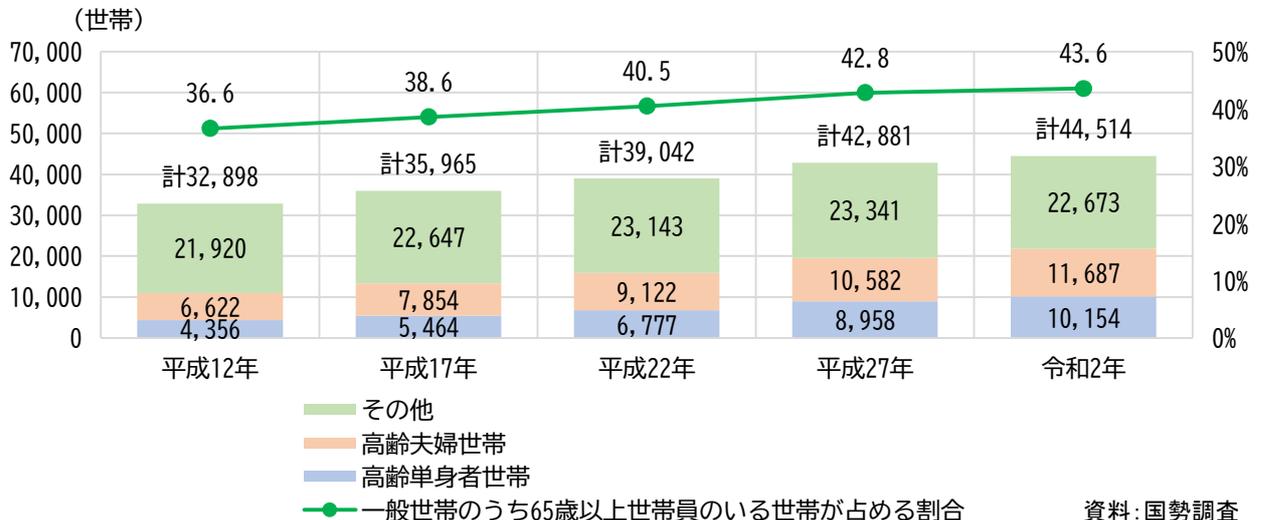
■一般世帯の家族類型別割合の推移



(4) 65歳以上（高齢者）のいる世帯

本市の一般世帯のうち65歳以上世帯員のいる世帯は増加しており、総数に占める割合は令和2（2020）年時点で43.6%になっています。なかでも高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯が多く増加しています。

■65歳以上世帯員のいる一般世帯、高齢単身者世帯、高齢夫婦世帯の推移



(5) 障がい者

障害者手帳の所持者数は平成 27 (2015) 年度以降増加傾向にあり、令和 3 (2021) 年度末には 14,309 人となっています。身体障害者手帳の所持者は平成 30 (2018) 年度以降 10,800 人程度で推移していますが、療育手帳 (知的障害) 及び精神障害者保健福祉手帳の所持者は増加傾向にあります。

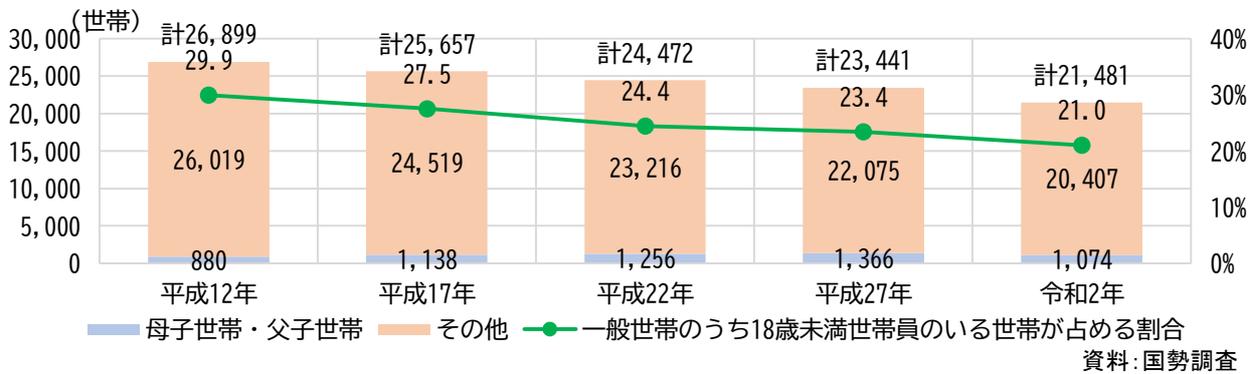
■障害者手帳の所持者数の推移



(6) 子どものいる世帯

本市の合計特殊出生率は平成 27 (2015) 年以降減少傾向にあり、近年出生数も減少しています。一般世帯のうち 18 歳未満世帯員のいる世帯は減少しており、総数に占める割合は令和 2 (2020) 年時点で 21.0% になっています。そのなかの母子世帯と父子世帯を合わせた世帯数 1,074 世帯は、平成 27 (2015) 年に比べて約 300 世帯の減少となっています。

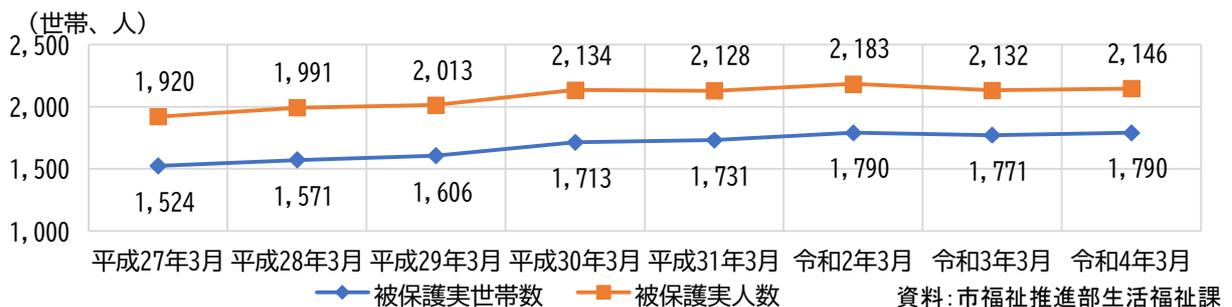
■18歳未満世帯員のいる一般世帯の推移



(7) 生活保護世帯

本市の生活保護の被保護実世帯数、被保護実人数はともに増加傾向にあり、令和 4 (2022) 年 3 月現在で、1,790 世帯、2,146 人となっています。

■生活保護の被保護実世帯数・被保護実人数の推移



2 まちの状況

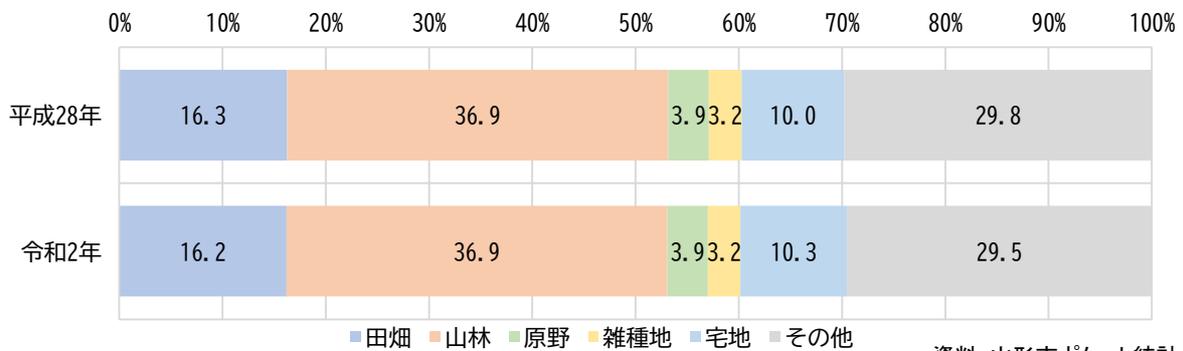
(1) 土地利用

本市は、行政区域約 38,158ha のうち約 15,990ha が都市計画区域であり、そのうち市街化区域は約 4,093ha となっています。令和 2（2020）年の地目別面積割合は、田・畑 16.2%、山林 36.9%、原野 3.9%、雑種地 3.2%、宅地 10.3%、その他 29.5%となっており、平成 27（2015）年と比較すると、田・畑とその他が減少したのに対して、宅地が 0.3 ポイント増加しています。

しかし、市街地は、人口集中地区（DID 地区）は面積が拡大しているのに対して人口密度は減少しているなどの課題があります。

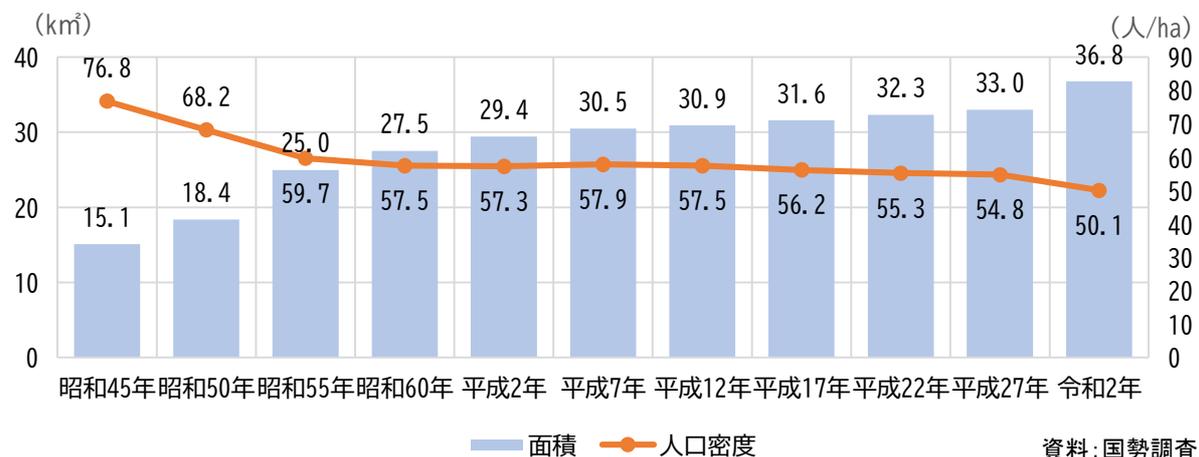
これに対して、「山形市立地適正化計画」では、「多様なネットワークにより地域がつながる歩いて暮らせる健康で賑わいのあるまちづくり」を目標として、山形駅周辺の中心市街地などに居住や都市機能を誘導する方向性を打ち出しています。

■地目別土地利用面積割合



資料：山形市ポケット統計

■人口集中地区（DID 地区）の面積と人口密度の推移

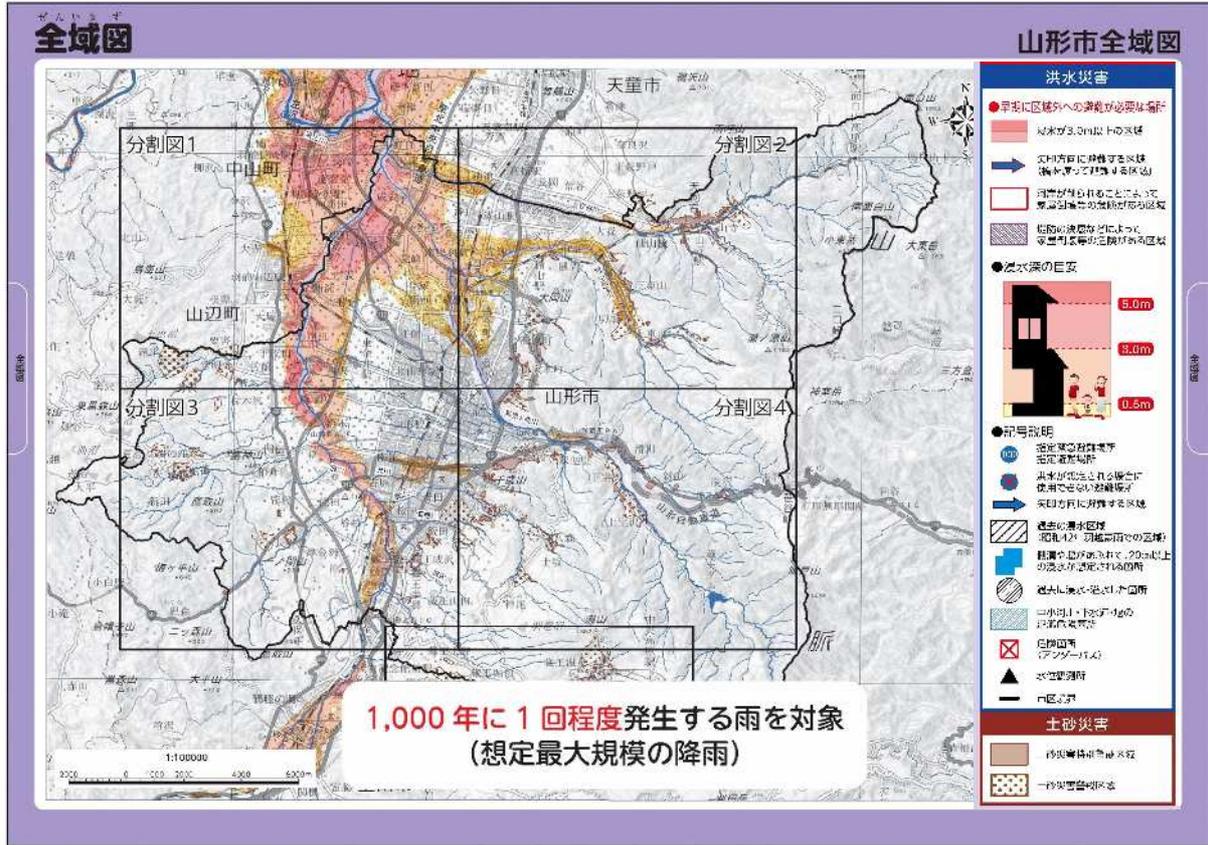


資料：国勢調査

(2) 自然災害への対応

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。

■洪水浸水想定区域・土砂災害警戒区域



資料：洪水ハザードマップ（洪水避難地図）2020年保存版

(3) 環境問題等への対応

近年、酷暑や集中豪雨など、二酸化炭素等の温室効果ガスによる気候変動の影響が観測され始めています。また、人々の利便性や豊かさを追求した大量消費・大量廃棄型の生活スタイルは、環境への負荷を急速に増大させ、地球温暖化による気候変動やプラスチックごみによる海洋汚染などの多様な問題を引き起こしています。

このような環境問題等に対し、世界ではSDGsを掲げる「持続可能な開発のための2030アジェンダ」や「パリ協定」が採択されるなど国際社会全体で持続可能な社会に向けた取組が求められています。

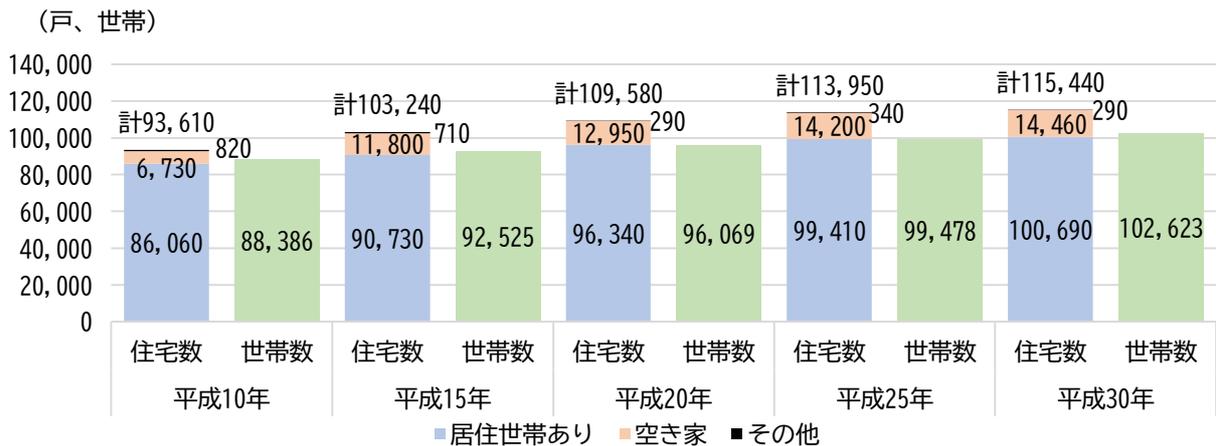
本市は、これから先の未来を生きる子どもたちへ豊かな地球環境を残すとともに、地域から世界の脱炭素化に貢献するため、令和2（2020）年10月19日にゼロカーボンシティを表明し、2050年までに二酸化炭素排出実質ゼロを目指しています。

3 住宅の状況

(1) 住宅数・空き家数

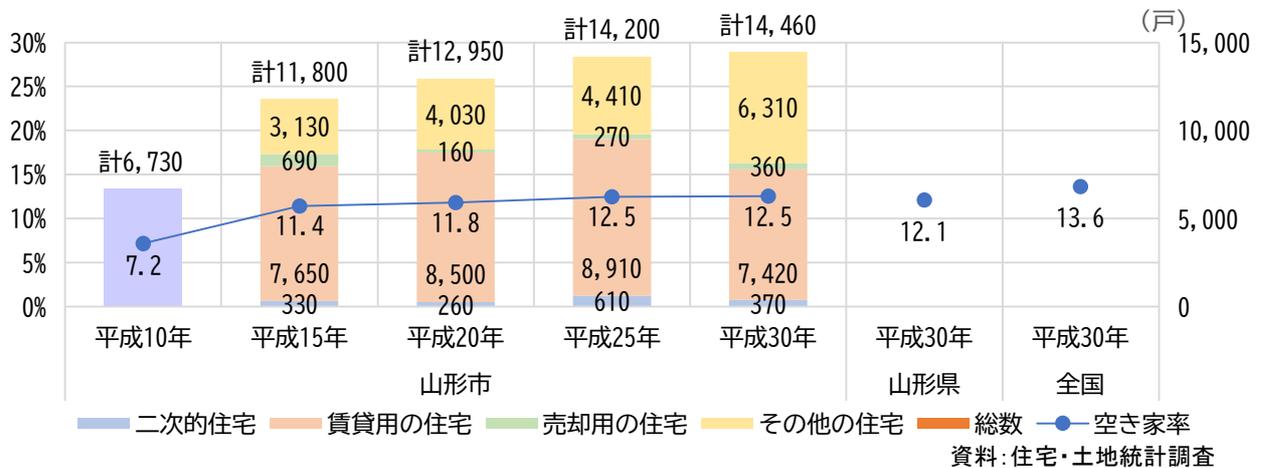
住宅・土地統計調査でみると、本市の住宅数は増加傾向にあり、平成30(2018)年には世帯数102,623世帯を上回る115,440戸となっています。空き家数も増加しており、平成30(2018)年の空き家率は、山形県よりも高い12.5%となっており、人口減少に伴い、今後ますます高くなっていくことが懸念されます。空き家の中では別荘などの二次的住宅、賃貸用・売却用ではないその他の空き家の増加傾向が継続しています。

■住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査、県推計人口

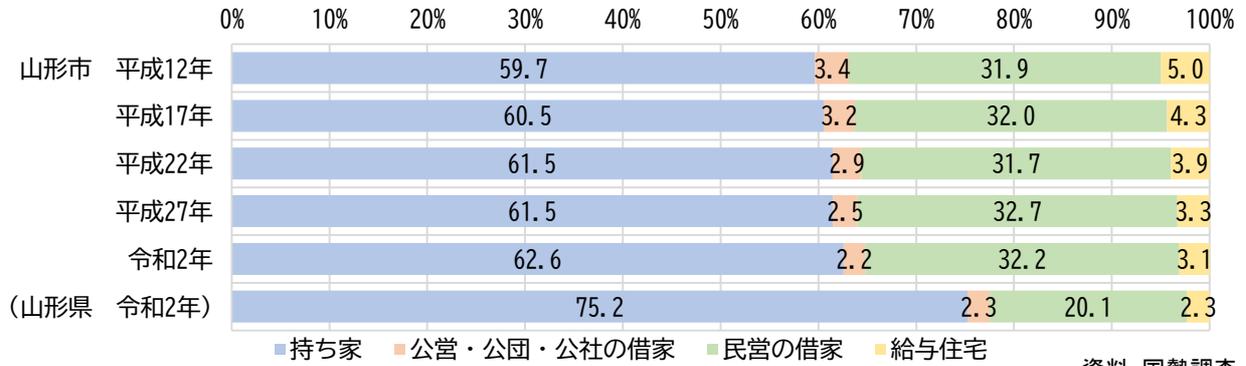
■空き家率・空き家数の推移



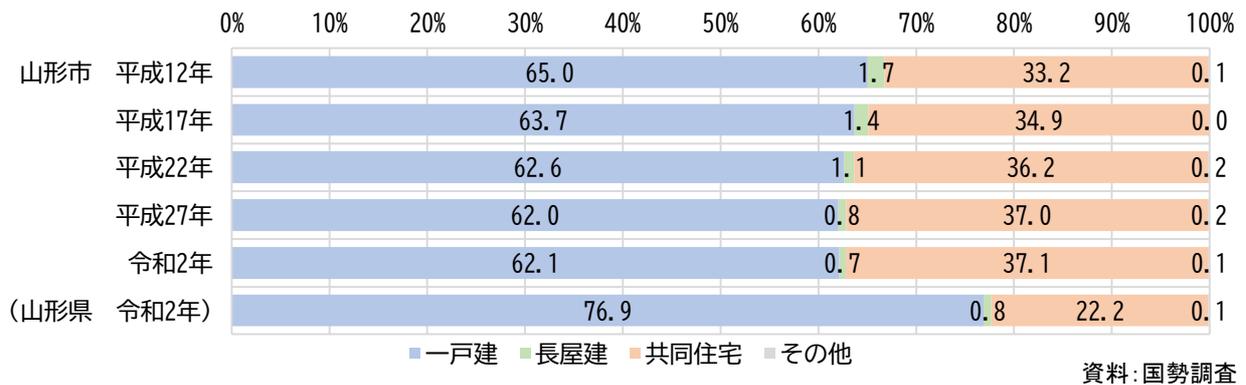
(2) 所有の関係・建て方

国勢調査でみると、所有の関係別では令和2（2020）年時点で総数の62.6%を占める持ち家が最も多くその割合は増加傾向にあります。次に32.2%を占める民営の借家の割合は減少傾向にあります。建て方別では、総数の62.1%を占める一戸建が最も多くなっていますがその割合は減少傾向にあります。一方で共同住宅は総数に対する割合が増加しています。

■住宅の所有の関係別割合の推移

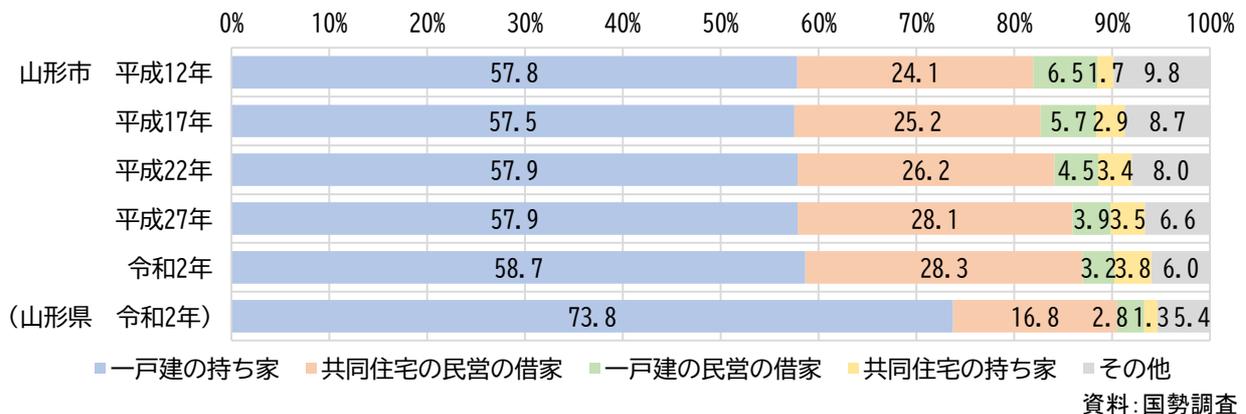


■住宅の建て方別割合の推移



合わせてみると、本市では総数の約6割を占める一戸建の持ち家が最も多く、次に多い共同住宅の民営の借家を合わせると総数の約9割を占めています。その割合は増加傾向にあり、特に共同住宅の民営の借家の増加率が高くなっています。これらと比較すると数は少ないですが、近年は共同住宅の持ち家が増加しており、令和2（2020）年には、一戸建の民営借家を抜いて、一戸建の持ち家、共同住宅の民営の借家に次ぎ、高い割合を占めるようになっていきます。

■住宅の建て方別所有の関係別割合の推移

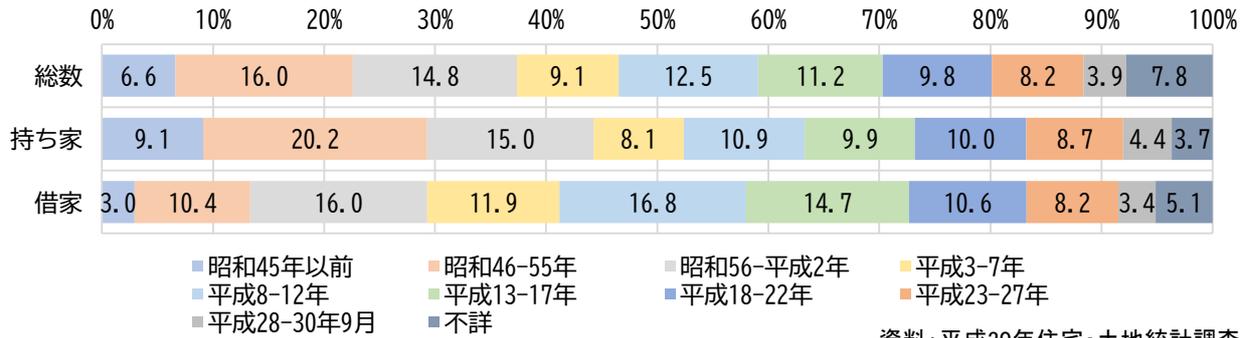


(3) 建築の時期

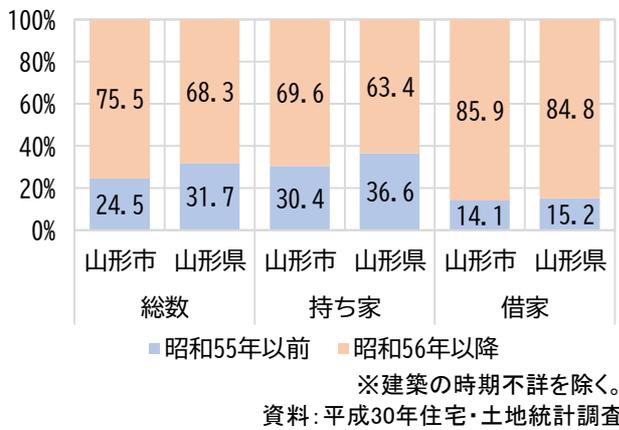
平成 30 (2018) 年時点の建築時期別割合を見ると、総数と持ち家では昭和 46～55 (1971～1980) 年、借家では平成 8～12 (1996～2000) 年の住宅の割合が最も高くなっています。新耐震基準が適用される前の昭和 55 (1980) 年以前建築の割合は、総数、持ち家、借家のいずれも山形県と比較して低くなっています。また、耐震に関する規定が強化された平成 12 (2000) 年の建築基準法改正以前建築の割合を山形県と比較すると、総数、持ち家は低く、借家のみ高くなっています。

ちなみに住宅総数のうち新耐震基準が適用された昭和 56 (1981) 年以降に建築、あるいは昭和 55 (1980) 年以前に建築されたもののうち耐震性ありとされた住宅の割合である耐震化率は昭和 55 (1980) 年の 76.56%から平成 30 (2018) 年は 88.24%に増加しています。

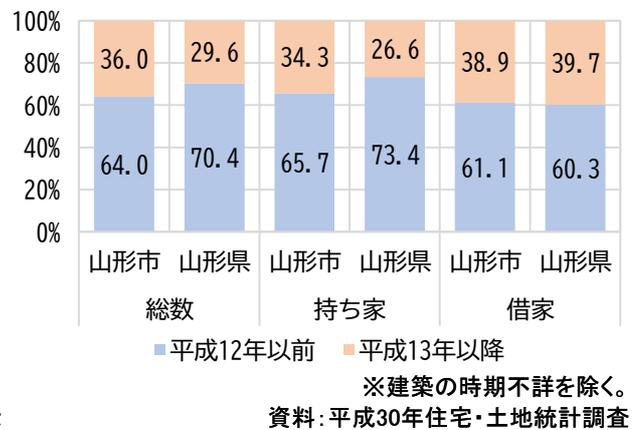
■ 建築の時期別住宅割合



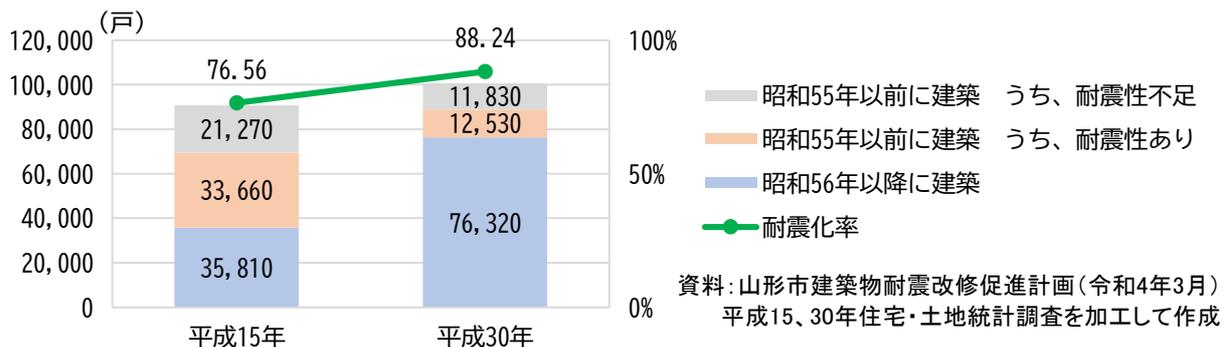
■ 新耐震基準施行前後別住宅割合



■ 平成12年建築基準法改正前後別住宅割合



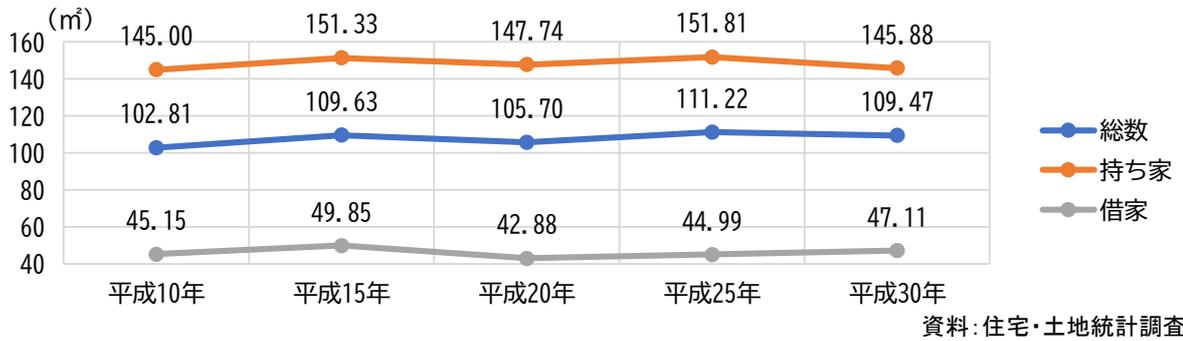
■ 住宅（空き家以外）の耐震化率の推移



(4) 住宅の規模

平成30(2018)年時点の専用住宅の1住宅当たり延べ面積は、総数で109.47㎡、持ち家で145.88㎡、借家で47.11㎡となっており、近年はほぼ横ばいとなっています。いずれも山形県と比較すると小規模ですが全国よりは大きくなっており、最低居住面積水準以上の世帯の割合をみると総数の91.7%は山形県よりもやや低いですが、持ち家の99.2%、借家の88.3%はほぼ同じ割合となっています。

■専用住宅の1住宅当たり延べ面積の推移



■住宅の規模等の比較

		1住宅当たり延べ面積 (専用住宅)	住宅の1人当たり居室の畳数 (専用住宅)	最低居住面積水準以上の世帯の割合
総数	山形市	109.47㎡	14.64畳	91.7%
	山形県	133.57㎡	15.77畳	94.8%
	全国	92.06㎡	14.06畳	90.1%
持ち家	山形市	145.88㎡	16.35畳	99.2%
	山形県	159.71㎡	16.84畳	99.3%
	全国	119.07㎡	15.55畳	99.0%
借家	山形市	47.11㎡	9.96畳	88.3%
	山形県	51.19㎡	10.20畳	88.2%
	全国	46.56㎡	10.27畳	83.3%
公営の借家	山形市	46.12㎡	9.01畳	84.6%
	山形県	51.84㎡	9.05畳	85.9%
	全国	51.48㎡	10.49畳	91.4%
民営借家	山形市	46.50㎡	10.06畳	88.6%
	山形県	50.39㎡	10.28畳	88.4%
	全国	45.38㎡	10.21畳	81.5%
給与住宅	山形市	55.73㎡	10.04畳	88.8%
	山形県	59.02㎡	11.29畳	89.9%
	全国	51.47㎡	10.60畳	86.4%

資料: 平成30年住宅・土地統計調査

(5) 住宅の設備等

平成 30 (2018) 年時点でみると、専用住宅のうち太陽熱を利用した温水器等がある住宅の割合は 1.8%、太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合は 3.4%、二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅の割合は 46.0%、専用住宅のうち高齢者等のための設備がある住宅の割合は 49.2% となっており、太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合のみが山形県よりも高くなっています。

所有の関係別にみると、持ち家と借家の専用住宅のうち高齢者等のための設備がある住宅の割合、借家の二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅の割合以外は、山形県と同割合以上となっています。

■省エネルギー設備等、高齢者等のための設備のある住宅の割合

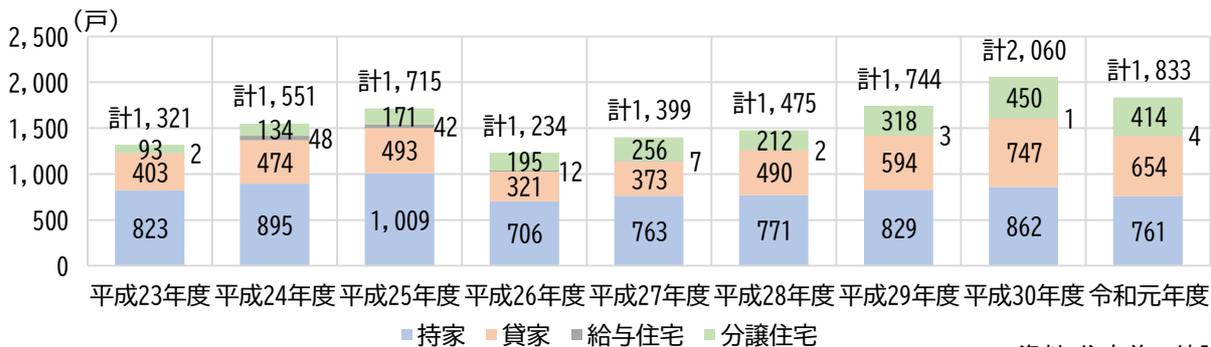
		太陽熱を利用した温水機器等がある住宅の割合	太陽光を利用した発電機器がある住宅の割合	二重以上のサッシ又は複層ガラスの窓がある住宅の割合	高齢者等のための設備がある住宅の割合 (専用住宅)
総数	山形市	1.8%	3.4%	46.0%	49.2%
	山形県	2.0%	3.1%	51.2%	56.5%
	全国	3.5%	4.1%	29.0%	50.8%
持ち家	山形市	2.6%	5.3%	61.9%	66.2%
	山形県	2.6%	4.0%	59.6%	67.3%
	全国	5.5%	6.3%	38.3%	64.2%
借家	山形市	0.6%	0.3%	23.0%	25.2%
	山形県	0.3%	0.3%	28.3%	27.3%
	全国	0.4%	0.7%	15.5%	32.6%

資料：平成30年住宅・土地統計調査

(6) 新設住宅

近年の新設住宅は増加傾向にあり、令和元 (2019) 年度の 1,833 戸は、平成 23 (2011) 年度に比べると約 500 戸の増となっています。内訳は持家 761 戸、貸家 654 戸、分譲住宅 414 戸の順に多くなっています。

■新設住宅の推移



資料：住宅着工統計

(7) 分譲マンション戸数

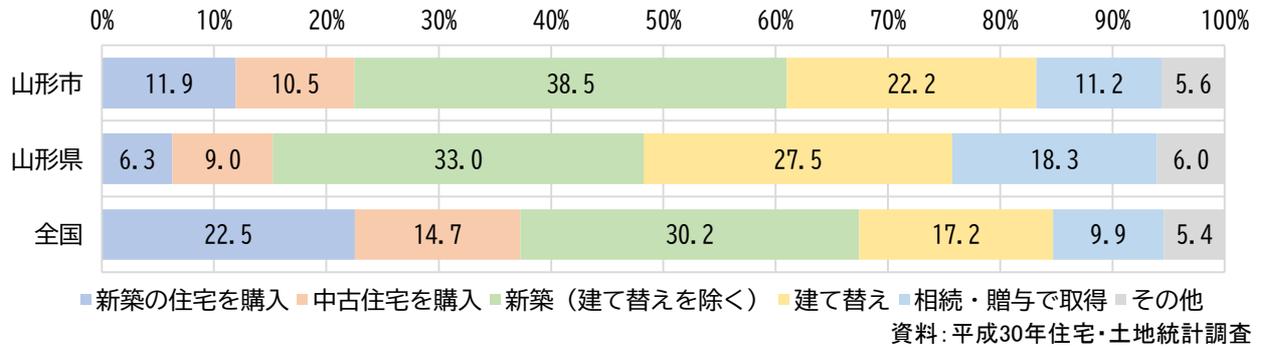
国土交通省の式※に倣うと平成30(2018)年時点の分譲マンション戸数は、3,931戸と推計されます。

※平成30(2018)年住宅・土地統計調査の「持ち家×非木造×共同住宅×3階建以上」×(1-賃貸比率13.2%(全国平均))×(1-3ヶ月以上空室率2.7%(全国平均)) 賃貸比率、3ヶ月空室率はともに平成30(2018)年度マンション総合調査に基づき設定

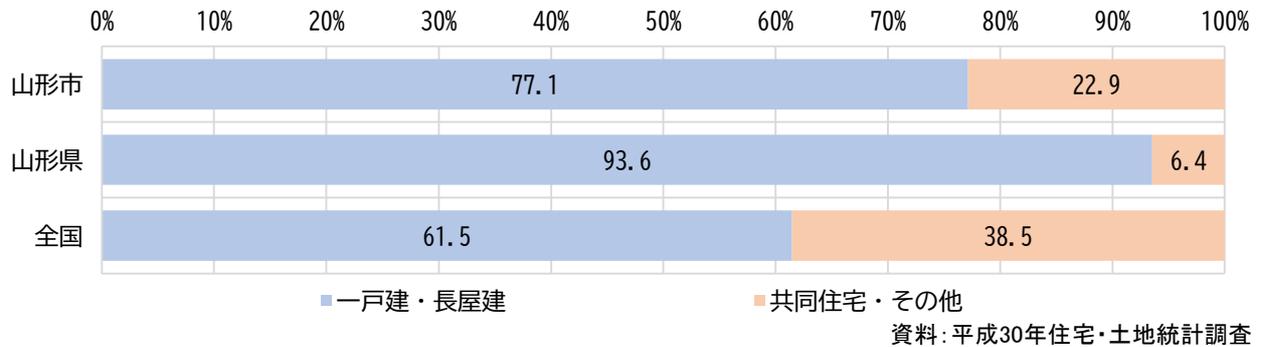
(8) 持ち家の取得方法等

持ち家の取得方法としては、新築(建て替えを除く)38.5%、建て替え22.2%、新築の住宅を購入11.9%、相続・贈与で取得11.2%、中古住宅を購入10.5%の順に割合が高くなっており、このうち新築(建て替えを除く)、新築の住宅を購入、中古住宅を購入の割合が山形県に比べ高くなっています。購入した中古住宅については、山形県に比べ一戸建・長屋建の割合が低く、共同住宅・その他の割合が高くなっています。

■ 持ち家の取得方法



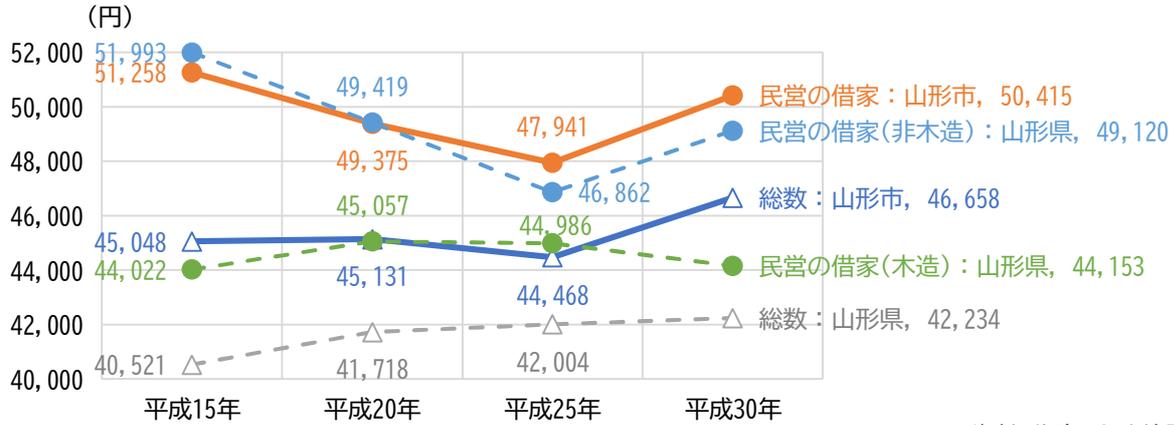
■ 持ち家として購入した中古住宅の建て方別割合



(9) 借家の家賃等

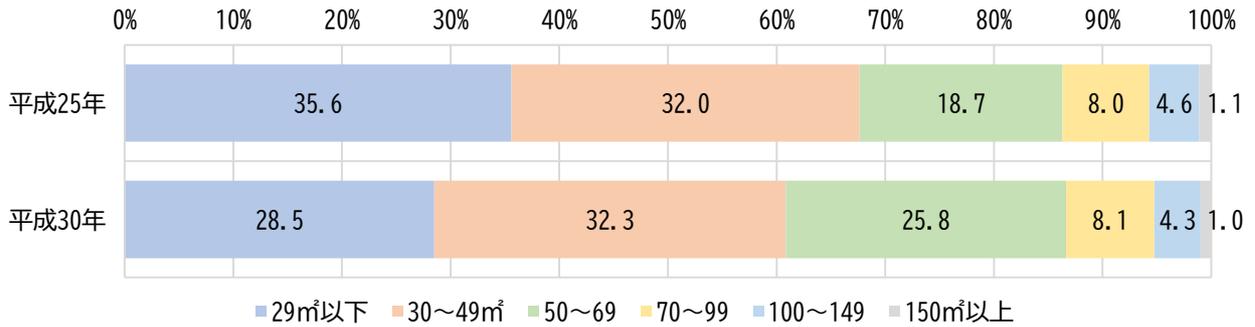
平成30(2018)年の専用住宅の借家の1か月当たり家賃は総数46,658円、うち民営借家は50,415円となっています。民営借家は平成25(2013)年に比べ平成30(2018)年は、延べ床面積で見ると50㎡以上、家賃で見ると5万円以上の割合が高くなっており、家賃も高くなっています。

■専用住宅の借家の1か月当たり家賃・間代



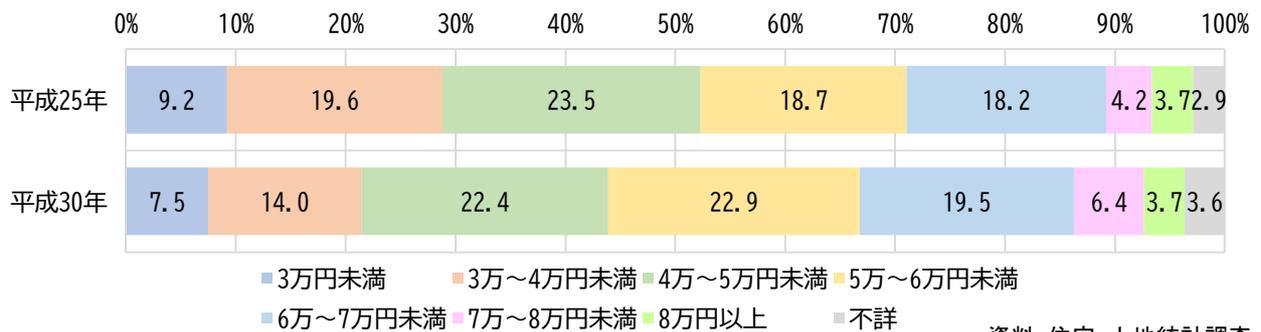
資料：住宅・土地統計調査

■民営の借家（専用住宅）の延べ面積別割合



資料：住宅・土地統計調査

■民営の借家（専用住宅）の1か月家賃別割合



資料：住宅・土地統計調査

第3章 住生活に関する課題

これからの山形市における住生活を考える場合、住宅は市街地や街並み形成などまちを構成する重要な要素です。住宅のあり方と密接に関係する周辺環境形成やまちづくりが、住む場所の選定など人々の暮らしにも大きく影響してきます。また、市内に多くの人々が住み続けるには、それぞれのライフスタイルやライフステージなどに合わせて住宅を選び住むことができるようにすることが重要であるとともに、人々の生活の基盤である住宅には、更なる質の向上が求められます。

そのため、ここでは、人々の暮らしに影響がある「まちづくり」の視点、住み続けてもらう人々である「居住者」、人々の生活の基盤となる「住宅ストック・産業」から住生活に関わる課題を整理します。

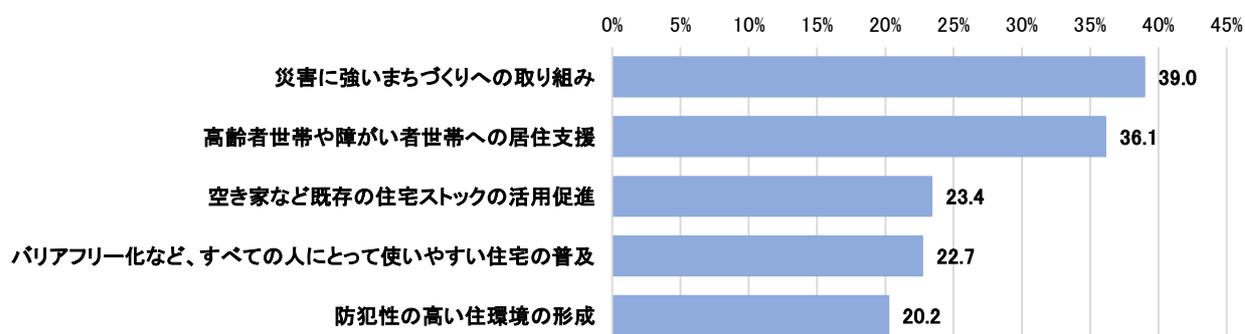
◆「まちづくり」の視点

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）



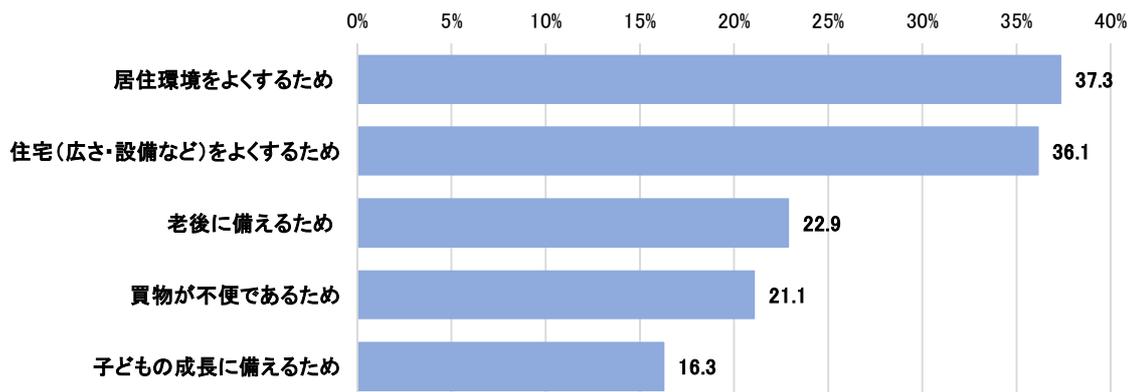
資料：山形市住まい・まちづくりに関するアンケート調査

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意識が大きく変じ、脱炭素社会・循環型社会に向けた動きが加齢化しています。

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、「気候上昇を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

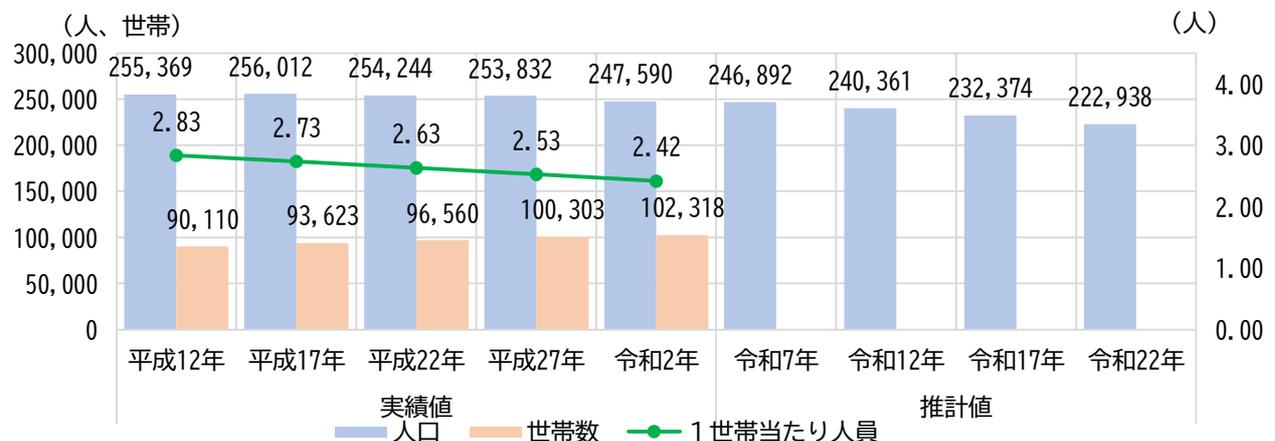
④人口減少・少子高齢化の進行

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



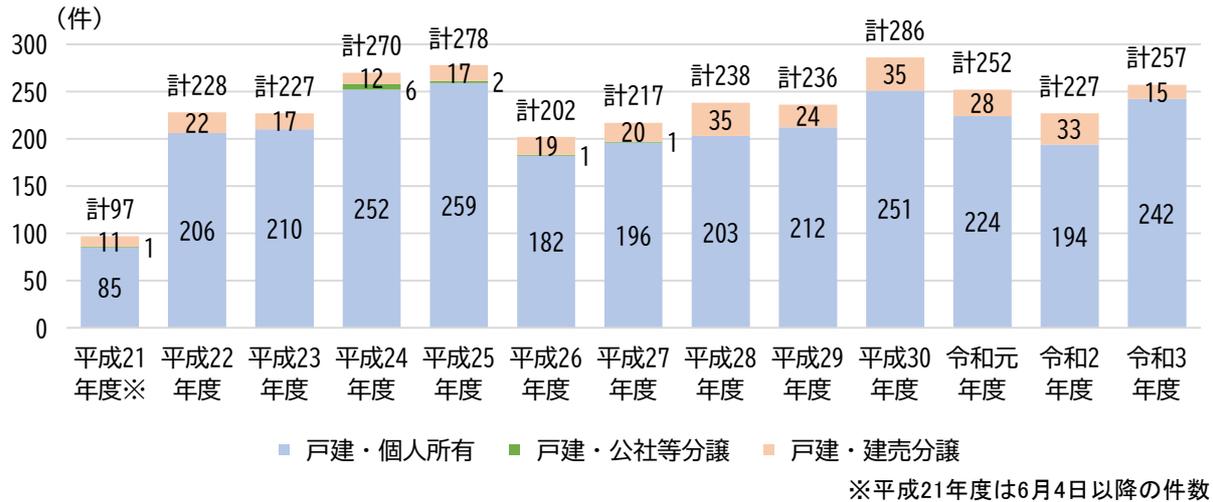
資料：国勢調査、『日本の地域別将来推計人口(平成30(2018)年推計)』国立社会保障・人口問題研究所

◆「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

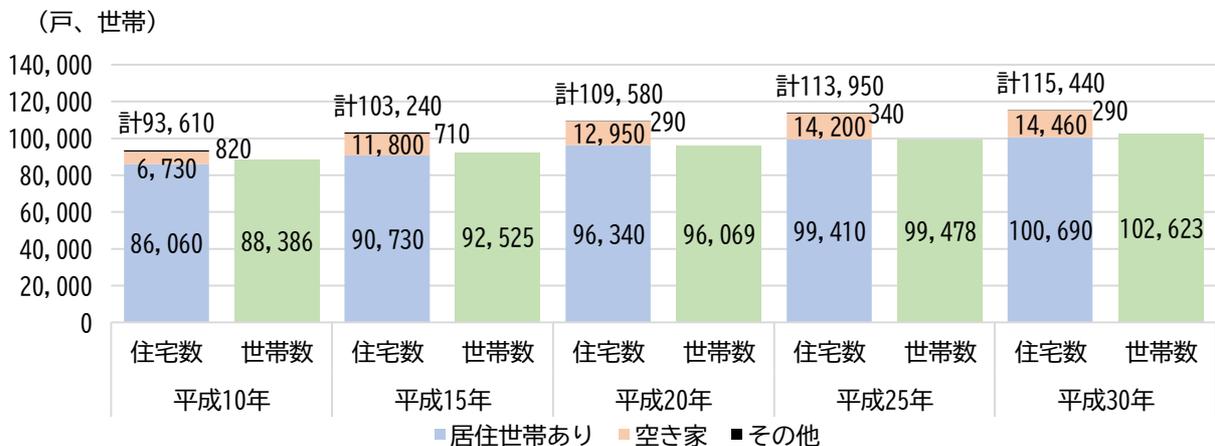


⑥空き家の増加

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

「めざす将来の住生活」を実現していくための基本目標を、本市におけるまちづくり、居住者、住宅ストックとその供給を担う産業の各視点からの住生活における現況と課題を踏まえ、以下のよう設定します。

◆「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

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

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

◆「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

◆「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

1 「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

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。

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」

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

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。

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」

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

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。

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」

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。

2 「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

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。

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」

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)

3 「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

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、空き家発生の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。

10年後のめざす姿

「良質な住宅ストックが循環するまち」

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		
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">誰もが住み続けたいまち・やまがた</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">いろいろなライフスタイルを叶えるまちづくり</p>	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) <small>※山形市建築物耐震化促進計画と連動</small>	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) <small>※山形市区域計画(計画)と連動</small> ■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) <small>※山形市の脱炭素化策案(計画)と連動</small>	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済世帯の割合 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	
			住宅ストック・産業	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

施策の方向性	主な推進施策
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 防災体制の強化 (2) 洪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) 幹線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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 都市機能の誘導等による地方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) 歩くほどに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
<ul style="list-style-type: none"> ●郊外などにおける自然豊かな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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 社会変化に対応した住まい・住環境の確保 (2) 多様な暮らしができる住環境づくり (3) 移住・定着の促進
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (1) 円滑な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
<ul style="list-style-type: none"> ●又え合いで多世代が共生する持続可能な豊かな地域コミュニティ活動を推進します。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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) 木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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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) リ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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●既存住宅等の流通・活用促進を図り、居住者の利便性やゆかさの向上を図っていきます。 	<ol style="list-style-type: none"> (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
<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ol style="list-style-type: none"> (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。

（１）防災体制の強化

災害時における被害を最小限に抑えるため、避難情報や災害の状況等を市民に迅速かつ確実に伝達できるよう情報伝達手段の充実を図るとともに、自主防災組織の設立と自主防災組織が実施する防災訓練等を促進します。

<具体的な取組例>

- ・緊急時情報収集伝達手段整備事業
- ・災害対策備蓄品整備事業
- ・自主防災組織育成事業
- ・洪水ハザードマップ普及促進事業
- ・道路・橋りょう新設改良事業【拡充】
- ・橋りょう長寿命化修繕事業

（２）浸水被害軽減対策の推進

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します。

<具体的な取組例>

- ・河川改修事業
- ・河川緊急浚渫事業
- ・下水道(雨水)整備事業
- ・市街地浸水対策事業
- ・排水ポンプ車導入・運用事業

（３）雪に強く住みよいまちづくりの推進

豪雪による市民生活への影響を最小限に抑制し、市民の安心と安全を確保するため、「山形市克雪対策総合推進計画」に基づき道路の除排雪や地域・高齢者等への支援など、様々な雪対策に取り組めます。

<具体的な取組例>

- ・山形市克雪対策総合推進計画
- ・雪につよい消雪道路整備事業【拡充】

（４）上下水道の災害対策強化

災害における応急給水活動や応急復旧の更なる強化と充実を図ります。

<具体的な取組例>

- ・上下水道部災害対策強化事業

(5) 密集市街地の解消に向けた居住環境の整備

古くから市街地が形成された地域では、狭い道路に面し住宅が密集しており、地震や火災の際に被害が拡大しやすい状況にあります。そのため、住宅密集地では、狭い道路の改善や公共空地の整備を推進することによる居住環境の整備に努めます。

<具体的な取組例>

- ・ 四日町山家町沿線エリア(鈴川地区)居住環境向上事業
- ・ 空き家や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性についての検討【新規】

(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

近年、多発化する自然災害に対応するため、災害の危険性の高いエリアに立地する住宅の移転の促進について検討を進めるとともに、がけ地の崩壊等により、市民の生命に危険を及ぼすおそれのある区域に立地する危険住宅の移転を促進する事業を推進します。

<具体的な取組例>

- ・ 土砂災害危険区域住宅移転補助金
- ・ がけ地近接等危険住宅移転事業補助金
- ・ 土砂災害ハザードマップ等による危険箇所の周知

(7) 災害等発生時等における住宅相談体制の整備

災害発生時には、被災者の住宅再建や被災住宅の応急修理等に関する相談窓口の設置が必要です。災害発生時において住宅相談窓口の設置が円滑に行われるよう、平常時より県、建築士・弁護士等の専門家や、居住支援協議会等の関係団体との連携を図るとともに、コロナ禍をはじめとする社会経済情勢の急激な変化に伴い住居を失った方の住まいの円滑な確保を図るための相談体制の構築等の検討を行います。

<具体的な取組例>

- ・ 住まいの総合窓口の設置【新規】
- ・ 市営住宅の活用の推進

■自主防災組織のイメージ

自分たちの地域は自分たちで守る

大災害発生直後は、建物倒壊、道路破損などにより公的機関による防災活動が十分に対応できないことが考えられます。こうした時に大きな力を発揮するのが、“自分たちの地域は自分たちで守る”という連帯意識で自主的に結成する「自主防災組織」です。阪神淡路大震災では、生き埋めになったり建物に閉じ込められたりした人々のうち、約95%は自分自身【自助】または家族や隣人【共助】によって救助されました。

自主防災組織を作るには…

町内会・自治会での話し合い → 総会での決議 → 自主防災組織設立 → 山形市役所 防災対策課へ届出

詳しくは**防災対策課(641-1212 内線381)**にお問い合わせ下さい。

災害対策は地域のみならず

災害時

- 救助
- 要援護者 避難支援 (高齢者・障がい者等への手助け)
- 初期消火
- 救出

平常時

- 防災知識の普及
- 災害時を想定した訓練
- 建物の安全や資器材点検

自主防災組織の活動は

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。

(1) 木造住宅の耐震性向上の支援

安心・安全な住まい・まちづくりのため、「山形市建築物耐震改修促進計画」に基づく木造住宅の耐震改修に対する支援等を推進します。

<具体的な取組例>

- ・木造住宅耐震診断事業
- ・木造住宅耐震改修事業

(2) 住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動

建築物の耐震化意識の向上を図るため、市庁舎や市街地公民館、地区のコミュニティセンター等へ耐震改修に関するポスターを掲示するとともに、パンフレットを配布、活用し、耐震化の普及促進を図ります。

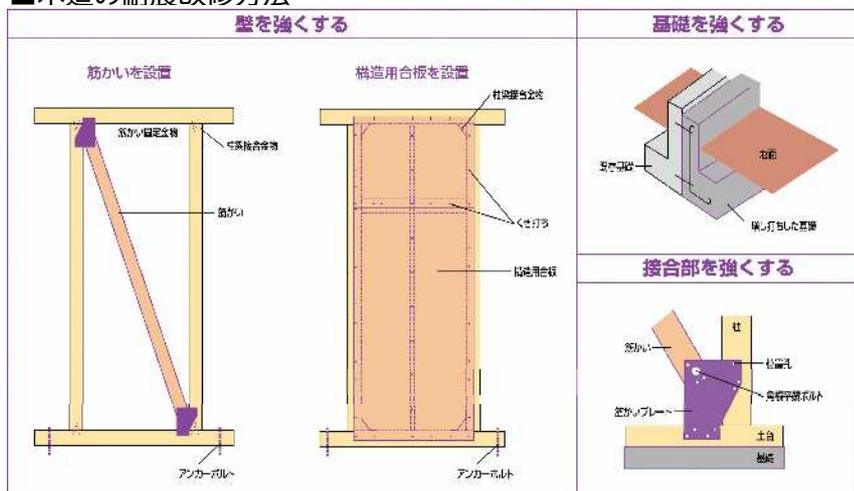
■山形市木造住宅耐震診断事業の概要（令和4（2022）年度）

市民の皆様の地震対策を支援するために、木造住宅の耐震診断に対し費用の一部を助成

対象住宅：1. 山形市内に存する住宅であること。

2. 平成12年5月31日以前に建築された自らが居住する戸建て住宅で、在来軸組工法による木造平屋建て、又は木造二階建てであること。
3. 平成12年6月1日以降に確認申請が必要な増築を行っていないこと。
4. 過去に木造耐震診断事業による耐震診断を受けていない住宅であること。

■木造の耐震改修方法



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。

(1) 都市機能の誘導等による魅力的なまちなかの形成

魅力的なまちなかの形成に向けて、中心市街地活性化に資する取組を推進するとともに、「山形市立地適正化計画」に基づき、都市機能誘導区域内に誘導施設を維持・誘導するための施策を推進します。また、空き店舗や空き家等の低未利用地を活用した取組に対する支援等について検討します。

<具体的な取組例>

- ・ 中心市街地活性化基本計画推進事業
- ・ 山形市中心市街地活性化戦略推進事業
- ・ 中心市街地新規出店サポート事業
- ・ 七日町賑わい創出拠点整備事業
- ・ 山形市立地適正化計画の推進
- ・ 粹七エリア整備事業【拡充】
- ・ 七日町第6ブロック北御殿堰整備事業
- ・ 中心市街地活性化公園整備事業
- ・ 低未利用地活用支援策の検討【新規】

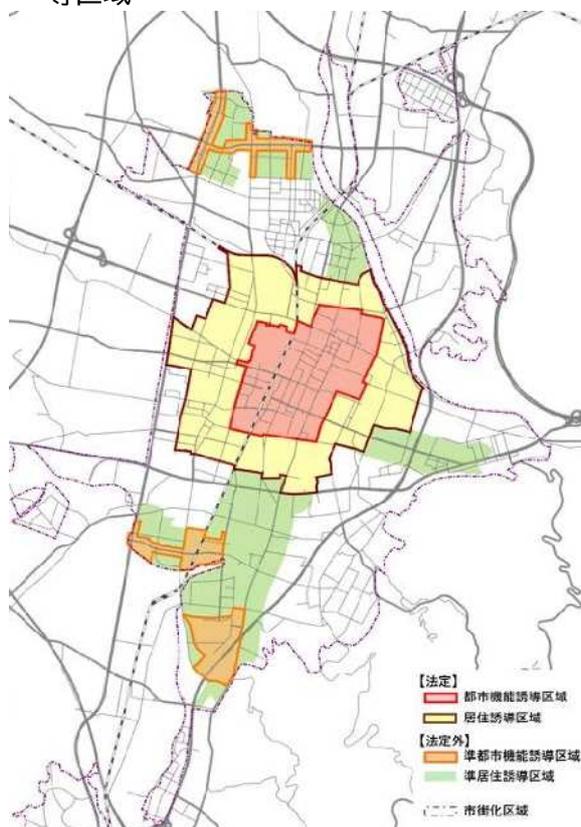
(2) 中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進

「山形市立地適正化計画」に基づく拠点地域の人口の維持・誘導に向けて、中心市街地を含む居住誘導区域へ居住を誘導するため、まちなかへの住み替えや定住を促進するための新たな補助事業等について検討します。

<具体的な取組例>

- ・ 山形市立地適正化計画の推進（再掲）
- ・ サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導【新規】
- ・ 地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業【拡充】
- ・ 居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討【新規】
- ・ 再開発事業に対する支援

■「山形市立地適正化計画」に位置づけた誘導区域



(3) 歩くほど幸せになるまちづくりの推進

「山形市中心市街地グランドデザイン」に掲げる、「訪れる人が歩いて楽しいと感じる」「住んでいる人が住みやすいと思う」まちづくりを推進するとともに、「山形市立地適正化計画」に掲げる「多様なネットワークにより地域がつがなり歩いて暮らせる健康で賑わいのあるまちづくり」の実現に向けた施策を推進します。

<具体的な取組例>

- ・山形市中心市街地活性化戦略推進事業（再掲）
- ・中心市街地駐車場配置適正化事業
- ・中心市街地歩行者空間創出等事業

(4) 公共交通ネットワークの構築

豊かな住生活と利便性の高い公共交通は密接な関わりを持っています。自家用車を自由に利用することが困難な高齢者等が、地域で自立した生活を送るためには、徒歩と公共交通により、安全に移動できる環境が必要です。公共交通軸への住宅の立地促進など、交通施設を中心とした「住まいまちづくり」を推奨します。

<具体的な取組例>

- ・地域公共交通計画推進事業【拡充】

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、U I J ターンや二地域居住・多地域居住を促進します。

(1) 幅広い用途による空き家の「利活用」の促進

セーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、地域の実情に応じ、暮らしに必要な機能を確保するための空き家の利活用とそれを支える事業の創出を促進します。

<具体的な取組例>

- ・空き家バンクによる空き家の流通・活用促進
- ・住宅性能表示制度の普及・啓発
- ・住宅セーフティネット事業
- ・住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】
- ・住宅関連情報の提供【新規】

(2) 緑化等の促進

郊外・中山間地域の市街地や農村集落などの周囲の自然・田園環境と調和した良好な環境を保全・形成していくため、「山形市みどりの基本計画」に基づき、それぞれの特性を踏まえた緑地の保全及び緑化の促進を図ります。

<具体的な取組例>

- ・山形市みどりの基本計画の推進

(3) 移住・定着の促進

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、U I J ターンや二地域居住等、移住・定着を促進します。

<具体的な取組例>

- ・移住支援窓口機能強化事業
- ・地域おこし協力隊導入事業
- ・移住・定着促進事業
- ・移住者対象給付事業【拡充】

(4) 地域の実情等に応じた移動手段の検討

「山形市地域公共交通計画」に基づき、多様な交通手段による総合的かつ効果的な公共交通ネットワークを構築するとともに、鉄道や路線バスのほか、コミュニティバスやデマンド交通、定額タクシー、自家用有償運送など、地域の状況と地域住民のニーズに対応可能な移動手段を検討します。

<具体的な取組例>

- ・地域公共交通計画推進事業(再掲)【拡充】
- ・公共交通運行事業【拡充】

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。

（１） 社会変化に対応した住まい・住環境の確保

近年における働き方の変化への対応やデジタル技術の活用による暮らしの利便性の向上など、社会ニーズに応じた住まい・住環境を確保するために、IoT 住宅の普及促進を図るほか、これにより、「新たな生活様式」に対応した柔軟な働き方や住まいを希望する人々を受け入れる環境を整備します。

<具体的な取組例>

- ・IoT住宅の普及促進（情報提供）【新規】
- ・社会変化に対応した住宅設備の情報提供【新規】

（２） 多様な暮らし方ができる住環境づくり

多様な暮らし方が選択できる住環境を確保するために、空き家の利活用、既存住宅の流通によりライフスタイルに合わせて柔軟に住まいを確保できる環境を整備します。

<具体的な取組例>

- ・空き家バンクによる空き家の流通・活用促進（再掲）
- ・空き家の利活用・適切な管理の促進

（３） 移住・定着の促進

社会環境の大きな変化により地方移住が注目されていることから、今後においても本市への移住・定着を促進します。

<具体的な取組例>

- ・移住支援窓口機能強化事業（再掲）
- ・地域おこし協力隊導入事業（再掲）
- ・移住・定着促進事業（再掲）
- ・移住者対象給付事業(再掲)【拡充】
- ・住宅確保要配慮者居住支援協議会活動支援事業【新規】
- ・住宅セーフティネット事業（再掲）
- ・住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】
- ・住宅関連情報の提供(再掲)【新規】

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。

(1) 山形らしい暮らしの提案による移住促進

山形市で暮らすことのイメージをしてもらうため、移住者による対談形式によるセミナーを含めた移住相談会を開催するとともに、リアルローカル山形での情報発信等を通じて、山形市での暮らしに興味・関心を持った方が、実際に山形市への移住の検討につながるように、移住希望者の希望に応じて、市内各所を案内し、山形市での暮らしを体験してもらう、オーダーメイド型移住体験ツアーを実施する等、山形らしい暮らしの提案による移住・定着を促進します。

<具体的な取組例>

- ・移住支援窓口機能強化事業（再掲）
- ・移住・定着促進事業（再掲）
- ・移住者対象給付事業(再掲)【拡充】

(2) 空き家を受け皿とした移住施策の推進

空き家をセーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、空き家を受け皿とした移住施策を推進します。

<具体的な取組例>

- ・住宅セーフティネット事業（再掲）
- ・空き家バンクによる空き家の流通・活用促進（再掲）
- ・住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】

(3) 住宅確保要配慮者等の円滑な住み替えの支援

広い持ち家に住む高齢者世帯、狭い賃貸住宅に住む子育て世帯など、居住のミスマッチがみられることから、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を支援します。

<具体的な取組例>

- ・住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】
- ・住宅関連情報の提供（再掲）【新規】
- ・住宅施策総合パンフレットの作成・配布【新規】
- ・各種住宅相談窓口に関する団体等との連携
- ・住宅確保要配慮者居住支援協議会活動支援事業(再掲)【新規】



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。

(1) 地域のコミュニティ活動の推進

地域における自主的な活動や地域活動への積極的な参画を促進するため、地域住民の自主的なまちづくりを支援するとともに、コミュニティ活動の場を確保するため、地域における活動の拠点となる地域集会所などの整備を支援します。また、安全・安心な生活環境を確保するため、地域による除排雪や公衆街路灯の設置を支援します。

<具体的な取組例>

- ・いきいき地域づくり支援事業
- ・コミュニティ支援事業
- ・町内会等除排雪対策事業【拡充】
- ・公衆街路灯助成事業
- ・自主防災組織育成事業（再掲）

(2) 見守り体制の構築

独居や認知症等による徘徊の恐れがある高齢者に関する情報について、民生委員への定期的な情報提供を行い、各地域における要配慮者情報の共有を図るとともに、民生委員の協力を得ながら高齢や障がいなどにより雪下ろしが出来ない世帯へ支援します。また、山形市社会福祉協議会生活支援コーディネーターによるボランティアとのマッチング事業や事業者への委託による雪かき支援を実施するとともに、高齢者宅などを訪問する機会が多い民間事業者等の関係機関と連携し、地域における日頃からの見守り体制の構築を進めます。

<具体的な取組例>

- ・徘徊高齢者支援事業
- ・「愛の一声運動」ヤクルト配布事業
- ・山形市高齢者、障がい者及び母子世帯雪下ろし等補助金事業
- ・山形市高齢者及び障がい者雪かき等支援事業
- ・山形市高齢者等見守りネットワーク

(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

地域サロン等を通じた交流できる居場所づくりや社会参加への支援を促進します。

<具体的な取組例>

- ・子育てサロン運営支援事業
- ・高齢者の生きがいづくり支援事業
- ・福祉の地域づくり推進費補助事業

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。

（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

暮らしや事業活動において効果的にエネルギー消費量を削減するため、住宅や建築物の省エネルギー性能の向上や省エネルギー性能の高い機器や設備、機械などの導入を推進します。特に寒冷地である山形では、暖房エネルギー等の消費量が大きいことから、住宅・建築物の断熱・気密性の向上や給湯・空調機器などの省エネルギー設備・機器の導入に取り組みます。

脱炭素社会の実現には、省エネルギーを徹底したうえで、化石燃料から再生可能エネルギーなどのクリーンなエネルギーに転換する必要があります。太陽光や地下水熱、バイオマス等の再生可能エネルギーの積極的な利活用や、廃熱やバイオマス資源などの未活用エネルギーの活用を進め、再生可能エネルギー等の導入促進を図ります。

<具体的な取組例>

- ・脱炭素社会（ゼロカーボン）実現普及・啓発事業【拡充】
- ・再生可能エネルギー導入・活用促進事業
- ・太陽光発電・地中熱利用空調設備導入補助事業
- ・省エネ健康促進住宅補助事業
- ・木質バイオマス需要拡大支援事業

（2）緑化等の促進

地球温暖化の進行や少子高齢化の進展、市民生活の多様化など、社会情勢が大きく変化する中、「みどり」の果たす役割はますます重要になっているため、「山形しみどりの基本計画」に基づき、緑地の保全及び緑化の促進を図ります。

<具体的な取組例>

- ・山形しみどりの基本計画の推進（再掲）

（3）市産材の活用による木造住宅の普及促進

木材は、再生可能で、鉄やコンクリート等に比べ加工等に必要なエネルギーも少ない環境にやさしい省エネ資材です。地元で生産された木材の利用が進むと、間伐等の森林の整備が進み、市内の森林の持つ公益的機能がより発揮されるほか、運搬にかかるコストやエネルギーの削減にもなります。また、山形市の建築物における木材の利用促進に関する基本方針で進める建築物木材利用促進協定制度により、市民や建築主に対して木造建築物に関する情報提供を行い、良質な木造建築物の普及を図ります。

<具体的な取組例>

- ・市産材利用拡大促進事業

(4) 環境に優しい住まい方の普及

住生活における脱炭素化・省エネ化を推進するためには、住宅や設備機器などのハード面の対応に加え、環境に配慮した住まい方などの市民の意識を高める取組が必要です。

本市ではゼロカーボンシティの実現に向けて、これまで住宅の脱炭素化・省エネ化について広報やホームページ、講座やセミナー、相談会の開催による周知等を行ってきましたが、脱炭素社会実現のための意識醸成のため、周知方法の工夫を含め、今後更なる普及・啓発を推進します。

<具体的な取組例>

- ・脱炭素社会(ゼロカーボン)実現普及・啓発事業(再掲)【拡充】
- ・やまがた省エネ健康住宅 周知・PR等

(5) 住宅の長寿命化による環境負荷の低減

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、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「長期優良住宅」の供給や、生活等に伴って発生する二酸化炭素を抑制するための措置が講じられた「低炭素建築物」の普及・啓発を図ります。

<具体的な取組例>

- ・長期優良住宅建築等計画認定制度
- ・低炭素建築物新築等計画認定制度

■「山形市環境基本計画」に位置づけた10年後のめざす姿のイメージ



資料：山形市

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。

(1) 地域特性に応じた景観まちづくりの推進

地域の特色ある歴史や文化等に根ざしたまちづくりのため、地域特性に応じたまちづくり活動を推進します。また、地区計画や建築協定等、地域住民の主体的なルールづくりを促進するとともに、景観資源の保全や活用により、景観形成に係わる市民等の自主的な取組や活動等を支援します。

<具体的な取組例>

- ・景観重点地区景観形成推進事業【拡充】
- ・山寺地区景観形成(無電柱化)事業

(2) 中心市街地の魅力的な景観の向上を推進

中心市街地は、地域の居住、芸術・文化、健康・医療・福祉・子育て、ビジネス、観光、商業等の様々な機能が集積し、生活や交流の中心となってきました。しかし、大型店の閉店や公共施設移転等による魅力や利便性の低下、小規模敷地が多く権利関係が複雑なため新規の住宅供給が行われにくいことなどが大きな課題となっています。

一方で、交通や生活サービス施設の利便性を活かした「まちなか居住」や、自立した生活圏を形成するための地域拠点形成など、中心市街地の再生の重要性は増しています。

市内各地で取組が始まっている中心市街地の活性化の推進に合わせた、「まちの顔」にふさわしい景観形成を推進します。

<具体的な取組例>

- ・粹七エリア整備事業(再掲)【拡充】
- ・七日町第6ブロック北御殿堰整備事業(再掲)
- ・景観重点地区景観形成推進事業(再掲)【拡充】

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。

(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

高齢者や障がい者等が安心して暮らし続けることができる住環境の整備に向けて、高齢者・障がい者等の住宅改修に必要な費用の補助等により、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。

＜具体的な取組例＞

- ・住宅改修に対する補助金等の支援
- ・やまがた省エネ健康住宅 周知・PR等（再掲）

(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給促進

医療・介護との連携により、高齢者が安心して住み続けられるよう、サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用を促進します。また、サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導を促進するため、居住誘導区域内に建設する場合の支援を検討します。

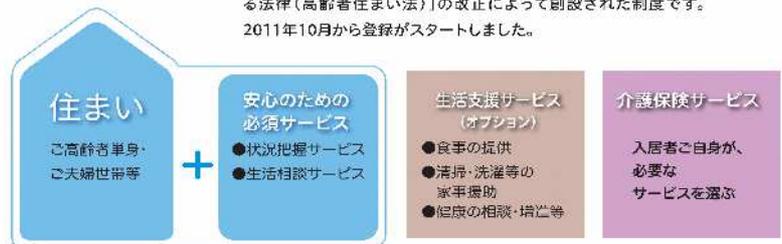
＜具体的な取組例＞

- ・サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用促進
- ・サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導（再掲）【新規】

■サービス付き高齢者向け住宅

「サービス付き高齢者向け住宅」とは、高齢者単身・夫婦世帯が安心して居住できる賃貸等の住宅です。

国土交通省・厚生労働省が所管する「高齢者の居住安定確保に関する法律（高齢者住まい法）」の改正によって創設された制度です。2011年10月から登録がスタートしました。



資料：一般社団法人高齢者住宅推進機構「サービス付き高齢者向け住宅（事業者用パンフレット）」

(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

民間賃貸住宅において入居制限を受けやすい高齢者や障がい者等の世帯の安定した居住の確保を図るため、住宅セーフティネットの登録を推進するとともに、貸主・借主双方の不安を解消するための活動や制度を推進します。

＜具体的な取組例＞

- ・セーフティネット住宅登録制度の推進（再掲）
- ・家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討（再掲）【新規】
- ・セーフティネット住宅への入居支援（再掲）【新規】

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。

(1) 住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築

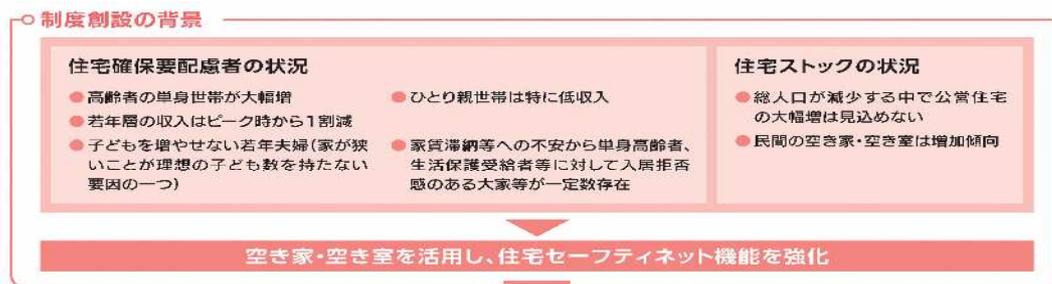
低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、子育て世帯等への円滑な住宅確保や機能向上を図るため、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給促進等を推進します。

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) を促進するとともに、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、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検討することで、住居確保給付金など福祉施策との連携を図りながら、住宅セーフティネットの充実と質の向上を図ります。

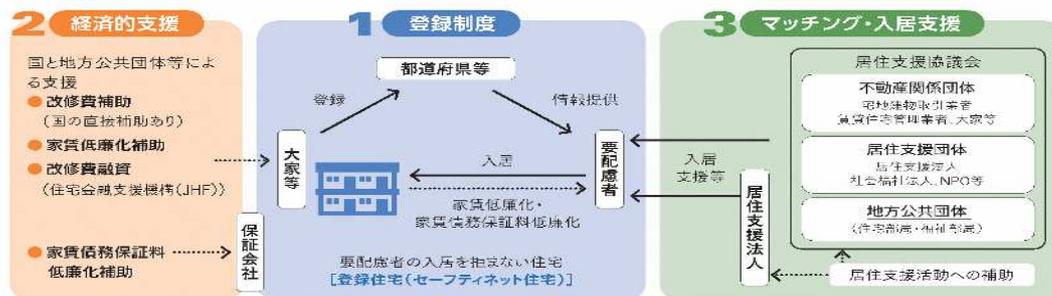
<具体的な取組例>

- ・セーフティネット住宅登録制度の推進 (再掲)
- ・家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討 (再掲) 【新規】
- ・セーフティネット住宅への入居支援 (再掲) 【新規】
- ・市営住宅の活用の推進 (再掲)
- ・住居確保給付金の支給

■新たな住宅セーフティネット制度の概要



新たな住宅セーフティネット制度の3つの柱



資料：国土交通省パンフレット「民間住宅を活用した新たな住宅セーフティネット制度をご活用ください」

(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

居住支援協議会による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。

<具体的な取組例>

- ・民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供【新規】
- ・セーフティネット住宅への入居支援(再掲)【新規】



(3) 住まいの総合窓口の設置

市内の総世帯数は今後減少する見込みですが、現役世代の持ち家率の減少に伴う賃貸住宅のニーズの増加や、低所得世帯や高齢者世帯、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の増加が見込まれており、市営住宅に加え、民間賃貸住宅の活用による安定した暮らしを守る住まいの確保の重要性が高まっています。一方で、現状ではそれらの住情報等は分散しており、例えば高齢者向けの住まいを探すにあたっては、民間賃貸住宅、サービス付き高齢者向け住宅、市営住宅、有料老人ホームなど、それぞれの制度や運営主体ごとに情報を入手する必要があります。まず住まいに関する情報の一元化に取り組むとともに、ホームページやパンフレット等、直接市民へ効率的かつ迅速に情報提供できるツールを充実させ、山形市住宅確保要配慮者居住支援協議会等の活用による行政と不動産関連団体や居住支援関連団体との連携を強化しながら情報提供を行う担い手の確保や育成を行うことで、地域の実情に応じた住まいや暮らしに関する情報提供の円滑化を図ります。

また、民間賃貸住宅ストックの住宅セーフティネットとしてのさらなる活用を図るため、実態の把握及び検討を進めます。

<具体的な取組例>

- ・住まいの総合窓口の設置(再掲)【新規】
- ・住宅関連情報の提供(再掲)【新規】
- ・住宅施策総合パンフレットの作成・配布(再掲)【新規】
- ・各種住宅相談窓口に関する団体等との連携(再掲)

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。

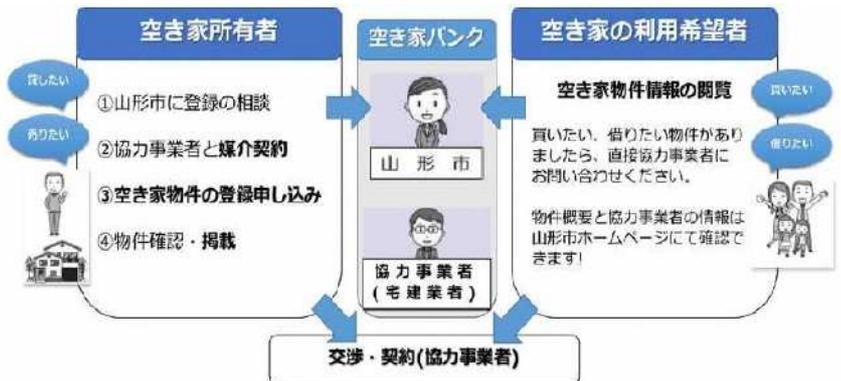
(1) 既存住宅流通市場の活性化

既存住宅流通市場活性化に向けて、既存住宅の取得に向けたPRの推進のほか、インスペクションの実施促進等により、安全な既存住宅の普及や消費者が安心して既存住宅を購入することができる環境を構築します。

<具体的な取組例>

- ・ 空き家バンクによる空き家の流通・活用促進（再掲）
- ・ 住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】
- ・ 安心R住宅制度の普及・啓発
- ・ 住宅性能表示制度の普及・啓発（再掲）

■「山形市空き家バンク」の仕組



(2) 空き家の発生予防と利活用・除却する取組の推進

① 空き家発生「予防」のための取組

空き家の発生を未然に防ぐため、所有者が住宅の将来の運用について早期に意識し、空き家になる前に住宅流通に載せ、次世代に引き継ぐことが効果的であることから、住宅の所有者に対し「住まいの終活」の重要性について周知を図っていきます。

また、多様なライフスタイルに応じた二地域居住・多地域居住の推進を図るための情報発信や、世帯構成と住宅規模のミスマッチを解消するため、高齢者等が所有する活用されていない持ち家を、子育て世帯等に賃貸して活用するための住み替え促進する等、活用されていない持ち家の利用機会の拡大を推進することで、中古住宅の流通を進め、空き家化の予防を推進します。

<具体的な取組例>

- ・ 空き家の実態調査
- ・ 終活セミナーなどを通じ、市民向けに「空き家発生防止」の啓発を強化【新規】
- ・ セーフティネット住宅への入居支援（再掲）【新規】
- ・ やまがた空き家利活用相談窓口との連携
- ・ 住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】

②幅広い用途による空き家の「利活用」の促進

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯性にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながります。福祉主体等の関係団体と連携し、セーフティネット住宅等の他用途への転換や、空き家バンク等を通じた情報発信や相談対応、空き家の利活用に関する情報共有の場づくりなど、地域の実情に応じ、暮らしに必要な機能を確保するための空き家の利活用とそれを支える事業の創出を促進します。

<具体的な取組例>

- ・空き家のデータベースの作成及び更新
- ・空き家バンクによる空き家の流通・活用促進（再掲）
- ・セーフティネット住宅への入居支援（再掲）【新規】
- ・住宅性能表示制度の普及・啓発（再掲）
- ・住まいの総合窓口の設置（再掲）【新規】

③空き家の適切な管理の促進や周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の「除却」の推進

空き家の実態調査やデータベースの作成・更新により、空き家対策に活用し、施策の展開を図ります。危険性の高い空き家等は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。

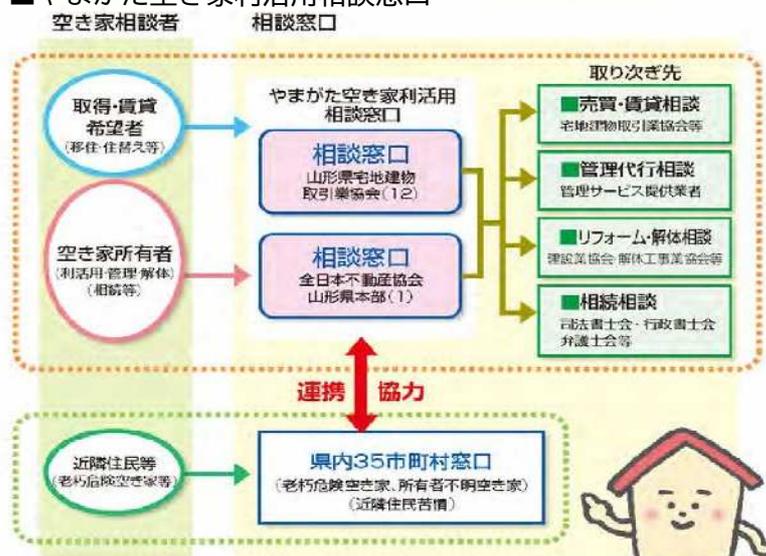
空き家等は個人等の財産であり、本来はその所有者等が自主的に適正管理することが原則です。しかし一方で、管理不全な特定空家等がもたらす様々な問題に、行政が適切かつ速やかに対応していかなければならない場合も生じています。そこで、緊急に危険を回避する必要がある特定空家等については、条例に基づく必要最小限の措置（緊急措置）について検討します。

所有者不明空き家については、財産管理制度の活用等の取組を検討します。

<具体的な取組例>

- ・老朽危険空き家除却補助事業
- ・特定空家等の認定及び空家特措法に基づく措置等の実施【拡充】
- ・財産管理人制度の活用
- ・地域が主体となった空き家対策への支援の検討【新規】

■やまがた空き家利活用相談窓口



資料：山形県県土整備部パンフレット「空き家大辞典第3版」

(3) マンションの適切な維持管理等の促進

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ます。

特に、築年が古いマンションは、耐震性やバリアフリー性能、省エネ性能等に課題があり、早期の対応が必要となります。適切な維持管理の促進に向けて、実態調査の実施による状況把握を行うとともに、「マンション管理適正化推進計画」の策定検討や、管理計画認定制度の実施を検討するなど、マンション管理組合との連携強化を目指します。

<具体的な取組例>

- ・マンション実態調査【新規】
- ・マンション管理適正化推進計画の策定や管理計画認定制度実施の検討【新規】

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。

(1) 住まいのリフォームやリノベーションの促進

既存住宅を良好に維持し、長く利用するためには、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、耐震性能、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームやリノベーションを行うことが求められます。安心して適切なリフォーム等を推進するために、リフォーム等に関する相談及び情報提供や事業者に対する情報提供の充実、事業者の育成・交流による技術面の向上に取り組み、既存住宅のリフォーム等を促進します。

<具体的な取組例>

- ・住宅リフォーム総合支援事業【拡充】

(2) 住宅の長寿命化の促進

環境負荷の低減を図りつつ、良質な住宅ストックを将来世代に継承するため、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「長期優良住宅」の供給が進められています。

市民へ制度の周知を行うとともに、現状では供給実績が少ない中小工務店に技術支援等を検討し、長期優良住宅の供給を促進します。

<具体的な取組例>

- ・長期優良住宅建築等計画認定制度（再掲）

(3) 良質な住宅を認定する制度の活用促進

住宅性能表示制度等の良質な住宅を認定する制度について、その内容や認定のメリットの情報発信に努め、住宅の品質向上や長期利用に資する良質な住まいの供給を促進します。

<具体的な取組例>

- ・住宅性能表示制度の普及・啓発（再掲）
- ・長期優良住宅建築等計画認定制度（再掲）
- ・低炭素建築物新築等計画認定制度（再掲）

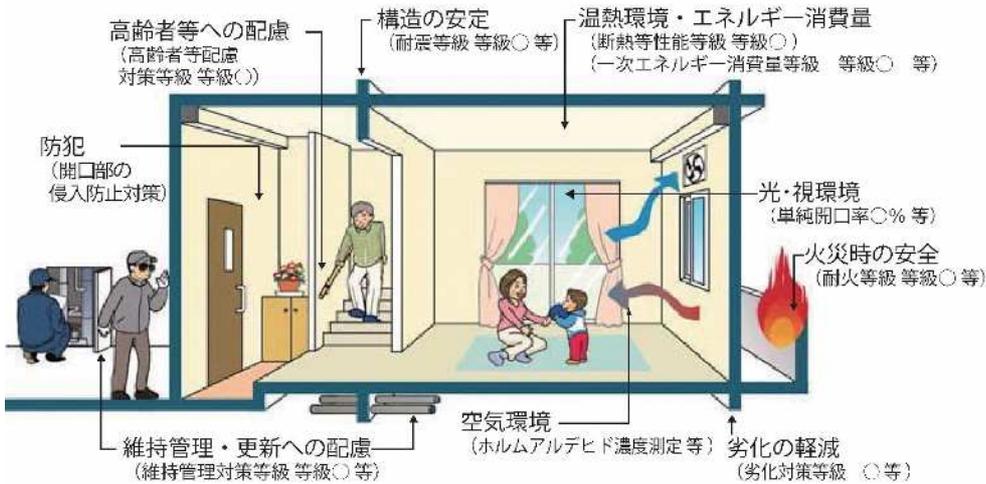
(4) 住まいに関わる技能者育成

中小工務店をはじめとする地域の住宅産業は、市内の住宅ストックの形成や居住水準の向上に寄与してきましたが、今後は、新設住宅着工数の減少や、工法・供給形態の多様化の進展などにより市場競争がますます激化することが予想されます。また、地域の住まいを支える大工技能者については減少しているため、その担い手の確保は全国的な課題となっております。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担い手の確保や育成について、県等との協力のもと支援策について検討します。

<具体的な取組例>

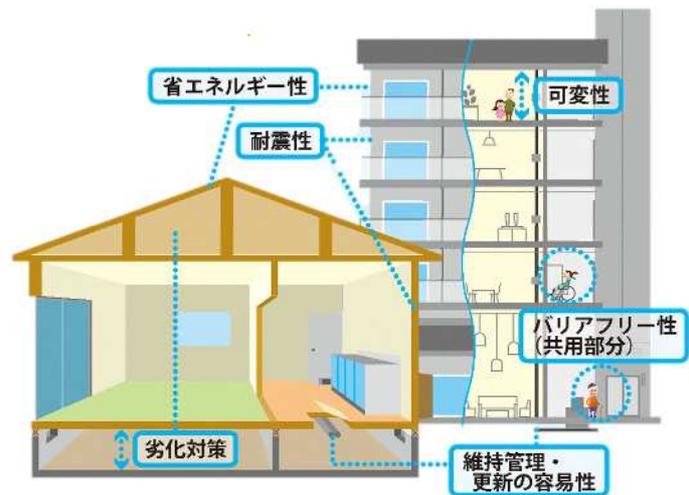
- ・住まいに関わる技能者育成の支援の検討【新規】

■住宅性能表示 既存住宅の対象9分野



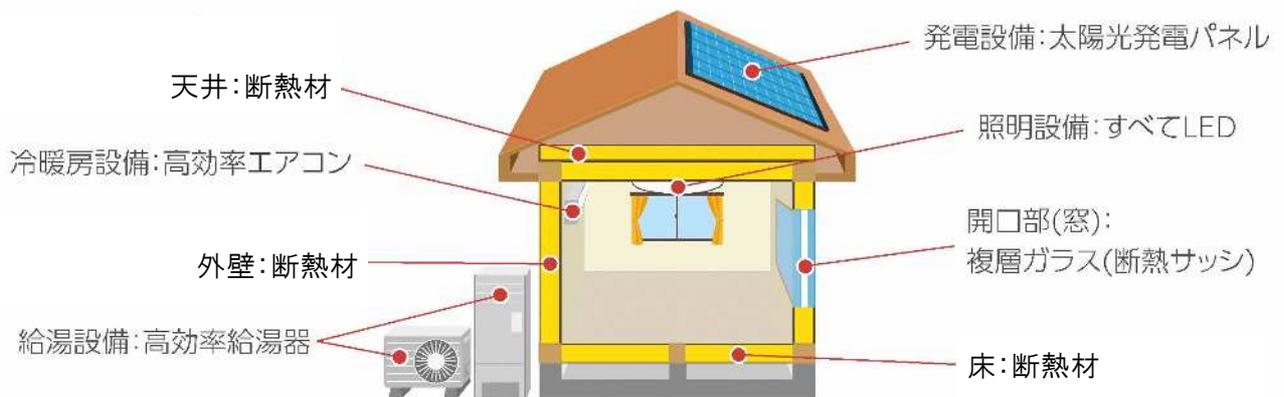
資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会パンフレット

■長期優良住宅の主な認定基準



資料：一般社団法人 住宅性能評価・表示協会パンフレット

■低炭素建築物（住宅）のイメージ



資料：国土交通省パンフレットを加工

第6章 市営住宅のあり方

市営住宅は住宅セーフティネットの重要な役割を担っていることから、これからも需要を踏まえながら適切に管理を行い、必要としている方に提供していく必要があります。

1 市営住宅の目的

市営住宅(公営住宅)は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、または転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とした住宅です。

2 市営住宅の状況

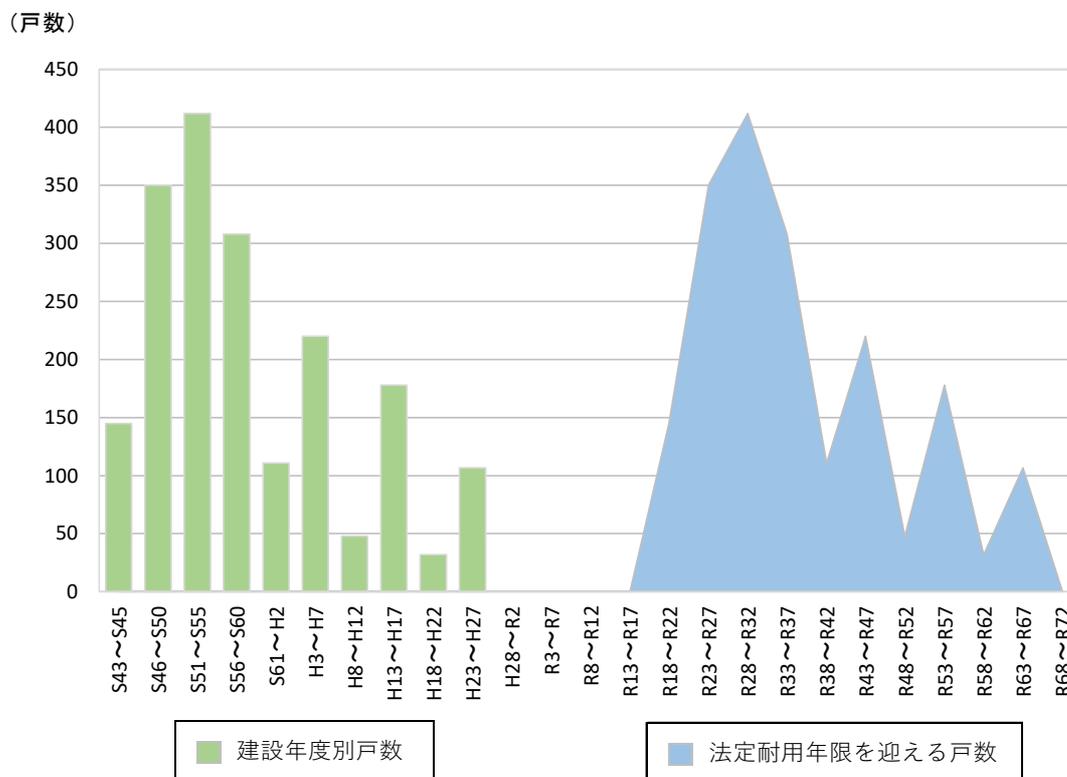
(1) 市営住宅の概要(令和4(2022)年4月1日現在)

本市の市営住宅数は、18団地58棟1,911戸となっています。

市営住宅は耐用年限が70年となっており、最も早く耐用年限を迎えるのは建設年度が昭和43～45年の住棟で、16年～18年後に耐用年限を迎えることとなります。

耐用年限を迎える戸数が最も多くなるのは、昭和51～55年建設の住棟が耐用年限を迎える令和28～32年となっています。

〈建設年度別市営住宅戸数及び法定耐用年限別市営住宅戸数〉



(2) 耐震の状況

58棟のうち、新耐震基準、旧耐震基準はそれぞれ29棟となっています。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となっています。

(3) 入居申込者の状況

市営住宅の入居者募集への申込者数は減少傾向にあり、入居率も年々減少傾向にあります。

3 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する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。

4 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。

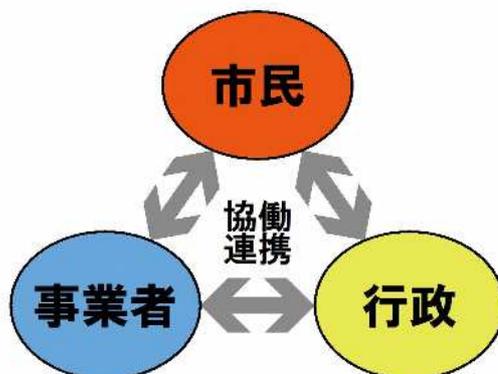
(2) 事業者

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居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。

市民・事業者・行政の協働・連携イメージ



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。

住宅施策の進行管理イメージ



資料編

上位・関連計画

(1) 国・県の計画

① 住生活基本計画（全国計画）

策定時期	令和3年3月閣議決定	
計画期間	令和3年度から令和12年度の10年間	
目標	社会環境の変化の視点	目標1 「新たな日常」やDX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択できる居住の場の柔軟化の推進 (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
		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 (2) 災害発生時における被災者の住まいの早急な確保
	「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 (2) 子育てしやすい居住環境の実現とまちづくり
		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 (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
		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 (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
	「住宅ストック・産業」の視点	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 (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 (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
		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 (2) 立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進
		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 (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

②山形県住生活基本計画

策定時期	令和4年3月		
計画期間	令和3年度から令和12年度までの10年間		
やまがた「住まい」の未来像（目指す姿）	<ul style="list-style-type: none"> ○夏は暑く、冬は雪深く寒さ厳しい本県の自然環境と調和した住まい ○良質で長持ちし、世代を超えて使用できる住まい ○冷暖房などの消費エネルギーが少なく、子育てや介護にも配慮された、快適で健康に暮らせる住まい ○激甚化・頻発化する災害に対して安全な住まい 		
住宅施策の基本的な方針	<p>未来像（目指す姿）の実現に向け、住宅分野において重点的に取り組む施策の基本的な方針を以下のとおりとします。</p> <p>①省エネ・カーボンニュートラル強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅分野における省エネルギー対策を更に進めるため、高気密で高断熱な住宅の建設を加速化及び再生可能エネルギー設備の導入を促進 <p>②安全・安心対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・災害の頻発化を受け、地震や水害の被害から人命を守るための取り組みを推進 ・コロナ禍を契機に多様化したライフスタイル・働き方や、世帯のライフステージに応じ、すべての人が安心して暮らせる環境を整備 <p>③若者・子育て支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口減少「抑制」の観点から、次代を担う若者世帯や新婚・子育て世帯が暮らしやすい居住環境を整備 <p>④雪対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・雪に関する負担の軽減を図るため、克雪住宅の建設促進や雪下ろしが不要となる住まい方などの総合的な雪対策を推進 <p>⑤空き家（予防）対策</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家発生の抑制（予防）を図る取り組みを強化 <p>⑥担い手育成・林工連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大工技能者育成を支援し、県内住宅事業者の競争力を強化し雇用創出を図る 		
目標と主要な施策	視点	目標	主要な施策
	居住者の視点	県民が健康で暮らすことができ環境にもやさしい住まいの整備促進 【省エネ・カーボンニュートラル】	<ul style="list-style-type: none"> i 住宅ストックのカーボンニュートラル化の強力な推進 ii 長く使える住宅の普及 iii 健康で暮らせる居住環境の整備
		県民が安全に生活できる住まいの整備・確保 【防災・安全】	<ul style="list-style-type: none"> i 災害から生命を守る安全な居住環境の整備
		すべての県民が安心して暮らすことができる住生活の実現 【住宅セーフティネット】	<ul style="list-style-type: none"> i 多様化する住まい方に応じた住宅供給環境の整備 ii 身体的な負担が少ない居住環境の整備
		次代を担う若者世代が安心して結婚・子育てもできる住生活の実現 【若者・子育て】	<ul style="list-style-type: none"> i 若者のライフスタイルやニーズに合った居住環境を整備 ii 若者世代の経済的な負担軽減による結婚しやすい環境の整備 iii 新婚・子育て世帯の思いをかなえる居住環境の整備

	地域づくりの視点	多様なメニューを組み合わせた総合的な雪対策の推進【雪対策】	i 住宅及び宅地内の雪対策の促進 ii 雪下ろし等の負担が少ない住まい方の普及
		空き家の発生抑制と除却・利活用する取組みの推進【空き家】	i 空き家発生「予防」のための取組み ii 老朽危険空き家の解体・撤去の加速化 iii 幅広い用途による空き家の利活用の促進
		持続可能なまちの形成に向けた住環境の整備【まちづくり・コミュニティ】	i 市街地等における都市機能や居住機能等の集約 ii 地域の特性に応じた住環境の形成 産 iii 移住者等の受入れ体制の強化
	産業の視点	県内住宅関連産業の振興と技術者育成【産業振興】	i 地元大工・工務店の受注機会の拡大 ii 地元大工・工務店の持続的な発展に向けた技術者育成
		やまがた森林（モリ）ノミクスの推進による県産木材の利用促進【県産木材】	i 施工者側のニーズに対応した県産木材の供給促進

③山形県高齢者居住安定確保計画

策定期	令和3年3月策定	
目標年次	令和3年度から令和7年度までの5年間	
基本目標	<p>1 健康に暮らすことができる良質な住まいの確保</p> <p>2 ライフスタイルやライフステージに応じて希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現</p>	
基本目標と基本目標の実現に向けた主要な施策	基本目標	基本目標の実現に向けた主要な施策
	<p>1 健康に暮らすことができる良質な住まいの確保</p> <p>2 ライフスタイルやライフステージに応じて希望する住宅で暮らすことができる住生活の実現</p>	<p>(1) 住環境整備の促進</p> <p>① 住宅の性能向上を目的としたリフォーム等への支援</p> <p>② 耐久性のある家づくりに対する支援</p> <p>③ 寒さ対策・断熱化（やまがた省エネ健康住宅）の普及促進</p> <p>④ 公営住宅のバリアフリー化の推進</p> <p>(2) 住宅確保が困難な世帯に対する支援</p> <p>① 公営住宅入居選考の際の優遇措置</p> <p>② 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録、情報提供</p> <p>住まい・サービスの質の確保を通じた施設量の維持</p> <p>① 登録基準及びサービス（安否確認、生活相談）等の継続的な指導・監督</p> <p>② 整備された施設量の維持</p> <p>③ 住み替え支援制度の構築</p>

(2) 市の計画

①山形市基本構想

策定時期	平成 18 年 3 月策定（令和 2 年 3 月改定）
目標年次	なし
めざす 将来都市像	みんなで創る山形らしさが輝くまち 健康医療先進都市
まちづくり の理念	<p>基本理念（抜粋）</p> <ul style="list-style-type: none">・先人から受け継いだ「山形らしさ」を、暮らしやすさや、街の活力といった点から磨きをかけ私たちは、先人から受け継いだ「山形らしさ」を、暮らしやすさや、まちの活力といった点から、磨きをかけ、さらに魅力を付け加え、そうした営みを世代を超えて循環させていきます。・そのためには、地域を大切に思いまちづくりを担う人づくりが大切です。とりわけ子どもたちや若い世代は、その存在自体が宝であるとともに、「山形らしさ」を継承し、次代を支える「人財」でもあることから、健やかな子どもたちの育成や若い世代の活躍の場づくりに力を入れていきます。 <p>まちづくりに取り組む上での視点</p> <ol style="list-style-type: none">1 「健康」と「医療」を核とするまちづくり2 産業・経済の活力を生み出していくまちづくり3 豊かな環境を守り育てるまちづくり4 安心して暮らせる地域社会を共に創るまちづくり5 山形で育まれた文化を活かすまちづくり6 広域連携による圏域全体の持続的な発展を目指すまちづくり

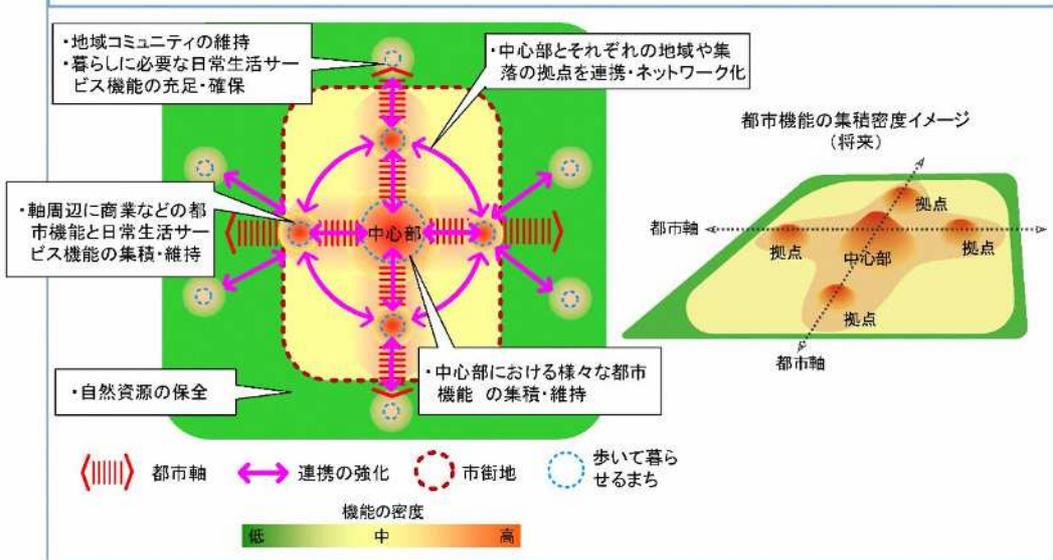
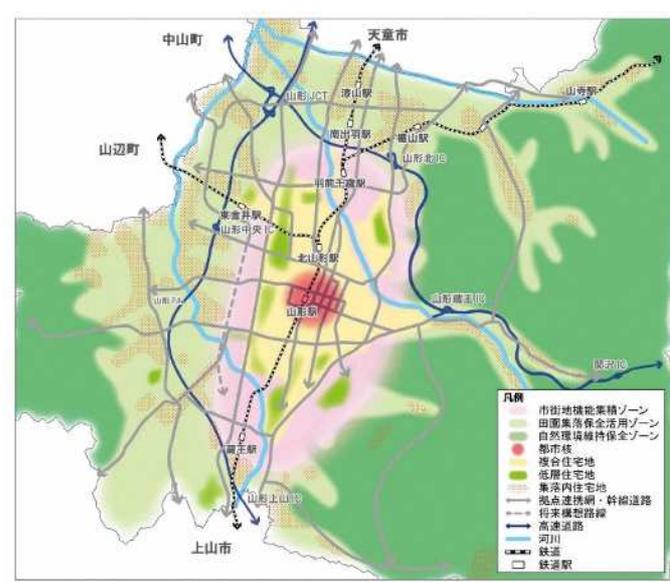
②山形市発展計画2025

策定期間	令和2年3月策定（令和3年2月変更）
計画期間	令和2年度～令和6年度
基本方針と重点施策	<p>（1）健康でいきいきと暮らせるまちづくり 【重点施策】健康の保持・増進、健やかな子どもの育成、地域共生社会の実現</p> <p>（2）持続的発展が可能な希望あるまちづくり 【重点施策】創造都市の推進、地域経済の活性化、山形ブランドの浸透と交流の拡大、都市の活動を支える基盤整備、環境保全</p> <p>（3）発展計画を推進するための共通基盤づくり 【重点施策】チャレンジできる環境の創出、広域連携の推進、協働の推進、行財政改革の推進、アフターコロナにおける地方創世の推進</p>
住環境に関する施策	<p>【施策目標】健康で快適な住環境の整備</p> <p>①暮らしやすい住環境の整備 誰もが安全で健康に暮らすことができるよう住環境の向上を図るため、空き家等への対応や住宅内でのヒートショックや転倒などを防止するための支援を行う。 ＜主要事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・省エネ健康促進住宅補助事業【環境課】 ・住宅セーフティネット事業【管理住宅課】 ・空き家等対策推進事業【管理住宅課】 ・在宅介護支援住宅改修補助事業【長寿支援課】 ・住宅リフォーム総合支援事業【建築指導課】 <p>②まちなか居住の推進 集積する都市機能や公共交通などの高い利便性を生かし、安心して快適に暮らすことができるまちなか居住を推進。 ＜主要事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画策定事業【まちづくり政策課】 ・七日町第5ブロック南地区市街地再開発事業【まちなみデザイン課】 ・地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業【管理住宅課】

③第5次山形市国土利用計画

策定期期	令和4年5月策定
目標年次	令和12年
国土利用の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> (1) 地域資産を活かした快適な都市環境の充実 (2) 土地条件・社会動向を踏まえた土地利用の推進 (3) 地域間の機能分担及び交流・連携 (4) 災害に強い安全・安心なまちづくり (5) 自然環境及び景観の保全
住宅地の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅市街地では、ライフスタイルの多様化などに伴う新たな需要に対しては低未利用地の有効活用により対応することを基本としながら、安全かつ快適でゆとりある良好な居住環境の形成に向け、必要な用地の確保を図ります。特に、中心市街地やその周辺では、コンパクトな都市形成の観点から、整備された都市基盤や生活利便性などを活かした居住の誘導を図ります。 ・集落では、地域生活やコミュニティを維持するため、農地・森林などの自然環境に配慮しつつ居住や生活サービス機能の誘導を図ります。 ・少子高齢化の進行や世帯構成の変化、自然災害の激甚化、環境意識の高まり、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした生活様式の変化などを踏まえつつ、成熟社会にふさわしい住環境を実現するため、空き家の利活用や耐震化の促進、環境性能の高い住宅の普及促進など住宅ストックの質的向上を図り、自然災害の危険性が高い地域では、現在の土地利用規制・誘導について見直しを検討します。

④山形市都市計画マスタープラン

策定期期	平成 29 年 3 月
計画期間	平成 28 年度から令和 17 年度の 20 年間
将来都市像	みんなで創る「山形らしさ」が輝くまち
まちづくりの目標	自然と調和したまち 活力が創出されるまち 誰もが暮らしやすいまち
新たなまちづくりのイメージ	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p style="text-align: center;">新たなまちづくりのイメージ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心部及び都市軸沿いを中心に都市機能を集積・維持 ・市街地・集落を問わず住み慣れた地域における暮らしに必要な日常生活サービス機能の充足・確保 ・中心部とそれぞれの地域や集落の拠点を連携・ネットワーク化  <p> 都市軸 ↔ 連携の強化 ○ 市街地 ○ 歩いて暮らせるまち </p> <p style="text-align: center;">機能の密度 低 中 高</p> </div>
住宅系土地利用の方針	<p>●都市核を取り囲む複合住宅地の形成：商業・業務・工業などの土地利用が調和した地域の特徴を活かしながら、良好な居住環境が確保される複合住宅地としての形成を目指します。</p> <p>●緑と調和した低層住宅地の形成：土地区画整理事業等により計画的に整備が進められ、良好な都市基盤が整っている低層住宅地は、緑豊かでのびやかな居住環境の維持と向上を目指します。</p> <p>●地域活力や魅力のある集落内住宅地の形成：田園地域や中山間地域の生活拠点となる集落内住宅地は、良好な営農環境を永続的に確保し、農地や森林といった自然資源の保全を図りながら、地域の活性化と魅力ある居住環境の維持・充実を目指します。</p> 

⑤山形市立地適正化計画

策定期期	令和3年3月
目標年次	令和17年
まちづくりの目標	多様なネットワークにより地域がつながる 歩いて暮らせる健康で賑わいのあるまちづくり
まちづくりの基本方針	①長期的に人口密度が維持できる誘導区域の設定による持続可能な都市の実現 ②地域属性に応じた質の高い居住環境の形成 ③広域圏をけん引する都市核としての中心市街地の機能強化と活性化 ④交通弱者でも安心して移動することができる交通体系と連携したまちづくり ⑤ウォーカブルな都市空間の形成による健康寿命の延伸と賑わいの創出
誘導区域	<p>都市機能誘導区域（法定） 対象地域：中心市街地（都市核）</p> <p>準都市機能誘導区域（法定外） 対象地域：馬見ヶ崎・嶋地区 山大医学部周辺地区 吉原地区</p> <p>居住誘導区域（法定） 対象地域：都市機能誘導区域への徒歩圏</p> <p>準居住誘導区域（法定外） 対象地域：準都市機能誘導区域への徒歩圏 中心拠点と副次拠点等を結ぶ連携軸沿線</p> <p>※法定外：将来的に法定の区域に見直すことも検討</p> 
居住を誘導するための施策	<p>①居住誘導区域への住み替え等の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ○山形市への移住者を対象とした、居住誘導区域内における住宅の取得・改修費や引っ越し代に対する新たな支援制度について検討。 ○居住誘導区域外の災害の危険性のある区域から居住誘導区域内への転居に対する支援制度について検討。 ○まちなか居住の促進に向けた住宅の確保を進める。 <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅整備を伴う市街地再開発事業等に対する支援 ・地域大学との連携による学生のまちなか居住推進事業 ・密集市街地の小規模低未利用地の再編による新たな居住環境の創出 ・中心市街地C R C構想の実現に向けた検討 <p>②居住誘導区域内の暮らしやすさの向上</p> <ul style="list-style-type: none"> ○居住誘導区域内においては、中長期的な視点での小規模連鎖型の土地利用の見直しや街路事業に合わせた沿道街区整備により、生活に必要な機能の誘導や生活環境の維持・向上を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・都市計画道路の整備に伴った街区整備の実施による居住環境の向上（七日町歴史と文化活用街区整備事業） ○都市活動に潤いを与えるみどりを確保するため、身近な公園・緑地の整備を推進。 <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地活性化公園整備事業 ○居住誘導区域内の老朽化した道路や公園といった都市インフラについては、計画的に更新を行い、生活環境の維持を図る。 <ul style="list-style-type: none"> ・老朽化した都市施設の計画的更新

⑥第4次山形市環境基本計画

策定期期	令和3年3月	
計画期間	令和3年度～令和12年度	
目指す将来の環境像	みんなで創る 豊かな自然と笑顔輝く 持続的発展可能なまち	
基本目標と10年後のめざす姿	基本目標	10年後のめざす姿
	脱炭素社会（ゼロカーボンシティ）	脱炭素に向けた取組みが進む地球にやさしいまち
	循環型社会	3R活動が推進され限りある資源を大切にすまち
	自然との共生	豊かな自然の恵みを未来につなぐまち
	生活環境の保全	健康で快適に暮らせるうるおいのあるまち
環境意識の向上	情報が共有化され環境にやさしいライフスタイルが広がるまち	
住宅・住環境に関する主な施策の方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物等の省エネルギーの推進 ・環境に配慮したライフスタイルへの変革 ・再生可能エネルギーなどの導入促進 ・分散型エネルギーの効率的利用の推進 ・まちのコンパクト化とネットワーク化の推進 ・災害に強いまちづくりの推進 	

⑦山形市景観計画

策定期期	平成31年4月
計画期間	なし
基本理念	歴史と文化を育み人とまちをつなぐ景観を未来へ
目指す景観像	<ul style="list-style-type: none"> ①豊かな自然と共生し、生き生きとしたまちへ ②歴史の文脈を生かし、風格と奥行きを感じられるまちへ ③人々が集い、新たな文化が生まれ、県都としてまちの求心力を感じられるまちへ ④観光景観を創造し、世界に名を馳せるまちへ ⑤新たな世代が育つ中で、良きふるさととして、心に残るまちへ
景観形成の基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ①自然の表情豊かなまちづくり ②歴史を生かした風格あるまちづくり ③山形の文化が織りなす「山形らしさ」が輝くまちづくり ④魅力ある観光景観が人を呼び込み、賑わいを生むまちづくり ⑤新たな世代に良きふるさとを伝えるまちづくり ⑥生き生きとした人のつくる身近なまちのまちづくり
市街地ゾーンの景観まちづくりの方針	<p>中心市街地景観（山形駅周辺、駅前大通りから七日町通りを経て山形市役所付近まで）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地としての回遊性を高めるとともに、空間的な広がり生まれるよう、賑わいと奥行きのある景観の整備を行います。 <p>伝統市街地景観（城下町の面影と佇まいを残す、寺町地区や旧羽州街道沿いなど）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社寺や伝統的建造物をランドマークとし、落ち着いた雰囲気尊重しながらも、来訪者を惹きつける魅力あふれる景観の整備を行います。 <p>沿道商業景観（幹線道路沿いに続く商業施設群）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、看板、緑化などの調和を図り、魅力的な沿道景観の形成を推進します。 ・どこにでもある幹線沿道から脱却し、賑わいの中にも落ち着いた沿道景観の形成を推進します。 <p>市街地住宅景観（郊外へ広がる住宅地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域特性を生かしながら、快適性の高い緑豊かな住宅地として景観の形成を推進します。 ・景観形成のための、建築物などに対するルールづくりを促すなど、自主的な景観の形成を推進します。

⑧第3次山形市地域福祉計画

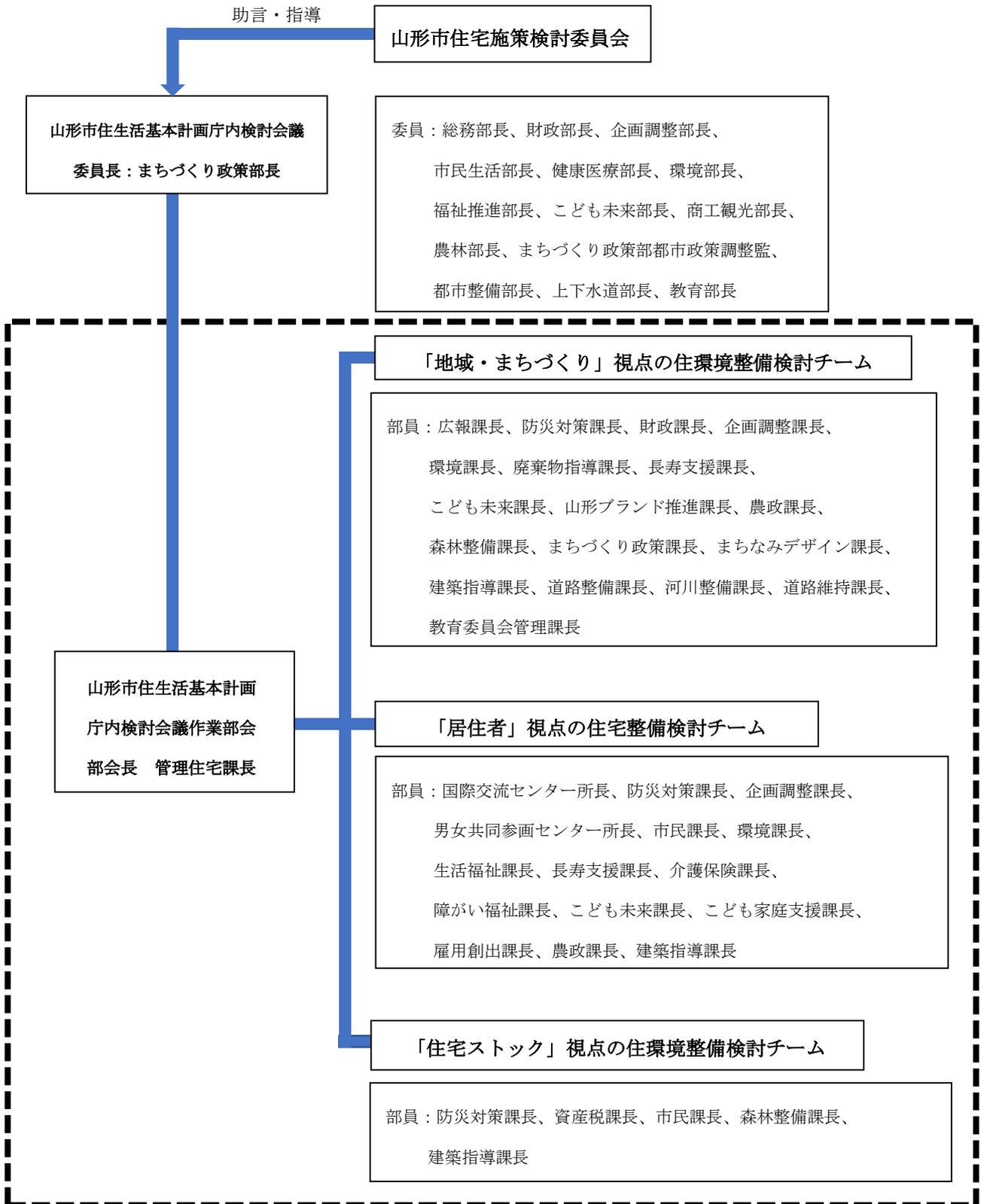
策定期期	令和3年3月
計画期間	令和3年度から令和7年度までの5年間
基本理念	地域とつながり 幸せをつむぐまち やまがた ～地域共生社会をめざして～
基本目標	1. みんなが生きがいを持ち暮らせる地域づくり 2. みんなが社会とつながる仕組みづくり 3. みんなが何でも相談できる体制づくり 4. みんなが安全・安心に暮らせる基盤づくり
住宅・住環境に関する 主な方向性	暮らしやすい環境づくりの推進 誰もが地域の中でみんなにやさしく、安全で安心して暮らすことができる環境づくりを推進します。 ①移動手段の確保・充実 ②ユニバーサルデザインの推進 ③居住支援の充実 ・生活困窮者等が住居を確保し、生活の基盤を確保できるよう支援 ・離職等により経済的に困窮し、住居を喪失した人等に対し、住居確保給付金の支給を行い、住居及び就労機会の確保に向け支援 ・住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の登録や改修に係る費用の助成を行い、住宅確保要配慮者に対する住宅の安定供給 ・高齢者が安心して居住できる住まいとしてサービス付き高齢者向け住宅の登録 ・中心市街地に所在する空き家等を活用して学生専用賃貸住宅の供給 ・住宅確保要配慮者のために、市営住宅の供給 ・生活困窮者等が一時的に居住する場を提供する無料低額宿泊所の設置に係る助言や指導 ④地域の感染症に係る取組の推進

⑨山形市空家等対策計画

策定期期	平成 30 年 3 月	
計画期間	平成 30 年度から平成 34 年度までの 5 年間	
基本方針と 具体的施策	基本方針	具体的施策
		(基本方針全ての施策)・相談体制の整備
	1 空き家の発生予防 2 空き家の適正管理の推進	・ 所有者の意識と理解の向上
	3 空き家及び解体後跡地の 利活用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の利活用 (1) 市内全域の空き家調査 (2) 空き家のマッチング支援 <ul style="list-style-type: none"> ア 空き家バンク イ 空き家バンクの活用の促進及び補助制度 (3) 空き家の流通促進及び有効活用 (4) 除却（解体）に対する支援と跡地の活用 <ul style="list-style-type: none"> ア 所有者による除却（解体）の促進 イ 山形市による老朽危険空き家の除却（解体）及び跡地の活用 ウ その他の除却（解体）及び除却後の跡地の活用 エ 跡地の流通の促進
	4 管理不全空き家対策	<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理不全空き家の対応 (1) 管理不全空き家の調査、データベース（GIS）の整備 (2) 相続人がいない空き家や相続放棄された空き家の対応 (3) 管理不全空き家に対する初動対応 (4) 応急措置 (5) 特措法以外の既存の法令での対応 (6) 特定空家等に該当するかの判断 ・ 特定空家等に対する措置の実施

策定体制

(1) 策定体制



(2) 会議構成・委員

■山形市住宅施策検討委員会

	所 属	役 職	氏 名
座長	東北芸術工科大学	教授	三浦 秀一
委員	特定非営利活動法人やまがた 育児サークルランド	代表	野口 比呂美
	山形県住宅供給公社	参事（兼）建築管理課長 （兼）西村山管理事務所長	櫻井 信
	一般社団法人山形県建築士会	山形支部長	石山 徳昭
	公益財団法人全日本不動産協会	本部長	山口 真司
	山形市社会福祉協議会	事務局長	佐藤 貴司
	山形商工会議所	理事・事務局長	橋本 善彦
	一般社団法人ふるさと山形 移住・定住推進センター	移住・定住支援員	板垣 裕治

■山形市住生活基本計画庁内検討会議

委員長 まちづくり政策部長

委員 総務部長 財政部長 企画調整部長 市民生活部長
健康医療部長 環境部長 福祉推進部長 こども未来部長
商工観光部長 農林部長 まちづくり政策部都市政策調整監
都市整備部長 上下水道部長 教育部長

■山形市住生活基本計画庁内検討会議作業部会

「地域・まちづくり」視点の住環境整備検討チーム

部会長 管理住宅課長

部員 広報課長 防災対策課長 財政課長
企画調整課長 環境課長 廃棄物指導課長
長寿支援課長 こども未来課長 山形ブランド推進課長
農政課長 森林整備課長 まちづくり政策課長
まちなみデザイン課長 建築指導課長 道路整備課長
河川整備課長 道路維持課長 教育委員会管理課長

「居住者」視点の住宅整備検討チーム

部会長 管理住宅課長

部員 国際交流センター所長 防災対策課長 企画調整課長
男女共同参画センター所長 市民課長 環境課長
生活福祉課長 長寿支援課長 介護保険課長
障がい福祉課長 こども未来課長 こども家庭支援課長
雇用創出課長 農政課長 建築指導課長

「住宅ストック」視点の住環境整備検討チーム

部会長 管理住宅課長

部員 防災対策課長 資産税課長 市民課長 森林整備課長 建築指導課長

主な事業、取組など（令和5（2023）年度）

施策1-1 自然災害に強いまちづくり

推進施策	事業名、取組など	担当部署
防災体制の強化	緊急時情報収集伝達手段整備事業	防災対策課
	災害対策備蓄品整備事業	防災対策課
	自主防災組織育成事業	防災対策課
	洪水ハザードマップ普及促進事業	河川整備課
	道路・橋りょう新設改良事業	【拡充】道路整備課
	橋りょう長寿命化修繕事業	道路整備課
浸水被害軽減対策の推進	河川改修事業	河川整備課
	河川緊急浚渫事業	河川整備課
	下水道(雨水)整備事業	河川整備課
	市街地浸水対策事業	河川整備課
	排水ポンプ車導入・運用事業	河川整備課
雪に強く住みよいまちづくりの推進	山形市克雪対策総合推進計画	防災対策課
	雪につよい消雪道路整備事業	【拡充】道路維持課
上下水道の災害対策強化	上下水道部災害対策強化事業	上下水道部総務課
密集市街地の解消に向けた居住環境の整備	四日町山家町沿線エリア(鈴川地区)居住環境向上事業	まちづくり政策課
	空き家や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性についての検討	【新規】管理住宅課
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	土砂災害危険区域住宅移転補助金	防災対策課
	がけ地近接等危険住宅移転事業補助金	防災対策課
	土砂災害ハザードマップ等による危険箇所の周知	防災対策課
災害等発生時等における住宅相談体制の整備	住まいの総合窓口の設置	【新規】管理住宅課
	市営住宅の活用の推進	管理住宅課

施策1-2 住まいの安全性の向上

推進施策	事業名、取組など	担当部署
木造住宅の耐震性向上の支援	木造住宅耐震診断事業	建築指導課
	木造住宅耐震改修事業	建築指導課
住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発活動	住宅・建築物の耐震改修等に関する普及・啓発	建築指導課

施策２－１ 都市機能の充実と交通ネットワークの推進

推進施策	事業名、取組など	担当部署
都市機能誘導等による魅力的なまちなかの形成	中心市街地活性化基本計画推進事業	ブランド戦略課
	山形市中心市街地活性化戦略推進事業	ブランド戦略課
	中心市街地新規出店サポート事業	ブランド戦略課
	七日町賑わい創出拠点整備事業	ブランド戦略課
	山形市立地適正化計画の推進	まちづくり政策課
	粹七エリア整備事業	【拡充】まちづくり政策課
	七日町第6ブロック北御殿堰整備事業	まちづくり政策課
	中心市街地活性化公園整備事業	公園緑地課
	低未利用地活用支援策の検討	【新規】管理住宅課
中心市街地を含む居住誘導区域の居住の推進	山形市立地適正化計画の推進(再掲)	まちづくり政策課
	サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導	【新規】管理住宅課
	地域大学との連携による学生の街なか居住推進事業	【拡充】管理住宅課
	居住誘導を促進するための新たな補助事業等の検討	【新規】管理住宅課
	再開発事業に対する支援	まちなみデザイン課
歩くほど幸せになるまちづくりの推進	山形市中心市街地活性化戦略推進事業(再掲)	ブランド戦略課
	中心市街地駐車場配置適正化事業	まちづくり政策課
	中心市街地歩行者空間創出等事業	まちづくり政策課
公共交通ネットワークの構築	地域公共交通計画推進事業	【拡充】企画調整課

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

推進施策	事業名、取組など	担当部署
幅広い用途による空き家の「利活用」の促進	空き家バンクによる空き家の流通・活用促進	管理住宅課
	住宅性能表示制度の普及・啓発	建築指導課
	住宅セーフティネット事業	管理住宅課
	住まいの総合窓口の設置(再掲)	【新規】管理住宅課
	住宅関連情報の提供	【新規】管理住宅課
緑化等の促進	山形市みどりの基本計画の推進	公園緑地課
移住・定着の促進	移住支援窓口機能強化事業	企画調整課
	地域おこし協力隊導入事業	企画調整課
	移住・定着促進事業	企画調整課
	移住者対象給付事業	【拡充】企画調整課
地域の実情等に応じた移動手段の検討	地域公共交通計画推進事業(再掲)	【拡充】企画調整課
	公共交通運行事業	【拡充】企画調整課

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

推進施策	事業名、取組など	担当部署
社会変化に対応した住まい・住環境の確保	IoT 住宅の普及促進 (情報提供) 【新規】	管理住宅課
	社会変化に対応した住宅設備の情報提供 【新規】	管理住宅課
多様な暮らし方ができる住環境づくり	空き家バンクによる空き家の流通・活用促進(再掲)	管理住宅課
	空き家の利活用・適切な管理の促進	管理住宅課
移住・定着の促進	移住支援窓口機能強化事業(再掲)	企画調整課
	地域おこし協力隊導入事業(再掲)	企画調整課
	移住・定着促進事業(再掲)	企画調整課
	移住者対象給付事業(再掲) 【拡充】	企画調整課
	住宅確保要配慮者居住支援協議会活動支援事業 【新規】	管理住宅課
	住宅セーフティネット事業(再掲)	管理住宅課
	住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
住宅関連情報の提供(再掲) 【新規】	管理住宅課	

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

推進施策	事業名、取組など	担当部署
山形らしい暮らしの提案による移住・定着の促進	移住支援窓口機能強化事業(再掲)	企画調整課
	地域おこし協力隊導入事業(再掲)	企画調整課
	移住・定着促進事業(再掲)	企画調整課
	移住者対象給付事業(再掲) 【拡充】	企画調整課
	地域活性化起業人交流事業	企画調整課
	創業支援事業	産業政策課
	労働力確保・UIJ ターン就職応援事業 【拡充】	産業政策課
	定住者向け奨学金返還支援事業	産業政策課
	やまがたプロモーション推進事業	東京事務所
	住宅リフォーム総合支援事業 【拡充】	建築指導課
市産材利用拡大促進事業	森林整備課	
空き家を受け皿とした移住施策の推進	住宅セーフティネット事業(再掲)	管理住宅課
	空き家バンクによる空き家の流通・活用促進(再掲)	管理住宅課
	住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
住宅確保要配慮者等の円滑な住み替え支援の検討	住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
	住宅関連情報の提供(再掲) 【新規】	管理住宅課
	住宅施策総合パンフレットの作成・配布 【新規】	管理住宅課
	各種住宅相談窓口に関する団体等との連携	管理住宅課
	住宅確保要配慮者居住支援協議会活動支援事業(再掲) 【新規】	管理住宅課

施策2-5 地域コミュニティ活動の推進

推進施策	事業名、取組など	担当部署
地域のコミュニティ活動の推進	いきいき地域づくり支援事業	広報課
	コミュニティ支援事業	広報課
	町内会等除排雪対策事業	【拡充】 広報課
	公衆街路灯助成事業	広報課
	自主防災組織育成事業(再掲)	防災対策課
見守り体制の構築	徘徊高齢者支援事業	長寿支援課
	「愛の一声運動」ヤクルト配布事業	長寿支援課
	山形市高齢者、障がい者及び母子世帯雪下ろし等補助金事業	長寿支援課
	山形市高齢者及び障がい者雪かき等支援事業	長寿支援課
	山形市高齢者等見守りネットワーク	長寿支援課
子育て世帯や高齢者世帯を地域で支え合う環境の整備	子育てサロン運営支援事業	こども未来課
	高齢者の生きがいづくり支援事業	長寿支援課
	福祉の地域づくり推進費補助事業	生活福祉課

施策3-1 環境にやさしい住まいづくり

推進施策	事業名、取組など	担当部署
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	脱炭素社会(ゼロカーボン)実現普及・啓発事業 【拡充】	環境課
	再生可能エネルギー導入・活用促進事業	環境課
	太陽光発電・地中熱利用空調設備導入補助事業	環境課
	省エネ健康促進住宅補助事業	環境課
	木質バイオマス需要拡大支援事業	森林整備課
緑化等の促進	山形市みどりの基本計画の推進(再掲)	公園緑地課
	家屋新築記念樹交付	公園緑地課
市産材の活用による木造住宅の普及促進	市産材利用拡大促進事業(再掲)	森林整備課
環境に優しい住まい方の普及	脱炭素社会(ゼロカーボン)実現普及・啓発事業(再掲) 【拡充】	環境課
	やまがた省エネ健康住宅 周知・PR等	環境課・管理住宅課
住宅の長寿命化による環境負荷の低減	長期優良住宅建築等計画認定制度	建築指導課
	低炭素建築物新築等計画認定制度	建築指導課

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

推進施策	事業名、取組など	担当部署
地域特性に応じた景観まちづくりの推進	景観重点地区景観形成推進事業 【拡充】	まちなみデザイン課
	山寺地区景観形成(無電柱化)事業	道路維持課
中心市街地の魅力的な景観の向上を推進	粹七エリア整備事業(再掲) 【拡充】	まちづくり政策課
	七日町第6ブロック北御殿堰整備事業(再掲)	まちづくり政策課
	景観重点地区景観形成推進事業(再掲) 【拡充】	まちなみデザイン課

施策４－１ 子育て世帯等が暮らしやすい住まい

推進施策	事業名、取組など	担当部署
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	地域大学との連携による学生の街なか居住推進業(再掲) 【拡充】	管理住宅課
新婚や子育て世帯が暮らしやすい居住環境の整備	セーフティネット住宅登録制度の推進	管理住宅課
	住宅セーフティネット事業(再掲)	管理住宅課
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	セーフティネット住宅登録制度の推進(再掲)	管理住宅課
	家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討 【新規】	管理住宅課
	セーフティネット住宅への入居支援 【新規】	管理住宅課
	スマートウェルネス住宅等整備事業	まちなみデザイン課

施策４－２ 高齢者・障がい者に配慮した住まい

推進施策	事業名、取組など	担当部署
高齢者や障がい者が健康で安心して暮らせる住まいの確保	住宅改修に対する補助金の支援	管理住宅課
	住宅リフォーム総合支援事業(再掲) 【拡充】	建築指導課
	在宅介護支援住宅改修補助事業	長寿支援課
	介護保険法に基づく住宅改修費支給	介護保険課
	障害者総合支援法に基づく住宅改修費給付事業	障がい福祉課
	やまがた省エネ健康住宅 周知・PR等 (再掲)	環境課・管理住宅課
サービス付き高齢者向け住宅の供給促進	サービス付き高齢者向け住宅の登録制度の活用促進	管理住宅課
	サービス付き高齢者向け住宅のまちなか誘導(再掲) 【新規】	管理住宅課
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	セーフティネット住宅登録制度の推進(再掲)	管理住宅課
	家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討(再掲) 【新規】	管理住宅課
	セーフティネット住宅への入居支援(再掲) 【新規】	管理住宅課

施策４－３ 住宅確保要配慮者が安心して暮らせる住まい

推進施策	事業名、取組など	担当部署
住宅確保要配慮者に対するセーフティネットの構築	セーフティネット住宅登録制度の推進(再掲)	管理住宅課
	家賃低廉化等の補助による経済的支援の検討(再掲) 【新規】	管理住宅課
	セーフティネット住宅への入居支援(再掲) 【新規】	管理住宅課
	市営住宅の活用の推進(再掲)	管理住宅課
	住居確保給付金の支給	生活福祉課
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	民間賃貸住宅の賃貸人に対する情報の提供 【新規】	管理住宅課
	セーフティネット住宅への入居支援(再掲) 【新規】	管理住宅課
住まいの総合窓口の設置	住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
	住宅関連情報の提供(再掲) 【新規】	管理住宅課
	住宅施策総合パンフレットの作成・配布(再掲) 【新規】	管理住宅課
	各種住宅相談窓口に関する団体等との連携(再掲)	管理住宅課

施策5-1 既存住宅等の適正な管理・流通の促進

推進施策		事業名、取組など	担当部署
既存住宅流通市場の活性化		空き家バンクによる空き家の流通・活用促進(再掲)	管理住宅課
		住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
		安心R住宅制度の普及・啓発	建築指導課 管理住宅課
		住宅性能表示制度の普及・啓発(再掲)	建築指導課
空き家の発生 予防と 利活用・除却する 取組の 推進	空き家発生「予防」のための取組	空き家の実態調査	管理住宅課
		終活セミナーなどを通じ、市民向けに「空き家発生防止」の啓発を強化 【新規】	管理住宅課
		セーフティネット住宅への入居支援(再掲) 【新規】	管理住宅課
		やまがた空き家利活用相談窓口との連携	管理住宅課
		住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
	幅広い用途による 空き家の「利活用」の促進	空き家のデータベースの作成及び更新	管理住宅課
		空き家バンクによる空き家の流通・活用促進(再掲)	管理住宅課
		セーフティネット住宅への入居支援(再掲) 【新規】	管理住宅課
		住宅性能表示制度の普及・啓発(再掲)	建築指導課
		住まいの総合窓口の設置(再掲) 【新規】	管理住宅課
	空き家の適切な管理の促進や周辺の 居住環境に悪影響を及ぼす 空き家の「除却」の推進	老朽危険空き家除却補助事業	管理住宅課
		特定空家等の認定及び空家特措法に基づく措置等の実施 【拡充】	管理住宅課
		財産管理人制度の活用	管理住宅課
		地域が主体となった空き家対策への支援の検討 【新規】	管理住宅課
マンションの適切な維持管理 等の促進		マンション実態調査 【新規】	管理住宅課
		マンション管理適正化推進計画の策定や 管理計画認定制度実施の検討 【新規】	管理住宅課

施策5-2 良質な住宅ストックの形成

推進施策		事業名、取組など	担当部署
住まいのリフォームやリノベーションの促進		住宅リフォーム総合支援事業(再掲) 【拡充】	建築指導課
		木造住宅耐震改修事業(再掲)	建築指導課
住宅の長寿命化の促進		長期優良住宅建築等計画認定制度(再掲)	建築指導課
		市産材利用拡大促進事業(再掲)	森林整備課
良質な住宅を認定する制度の活用促進		住宅性能表示制度の普及・啓発(再掲)	建築指導課
		長期優良住宅建築等計画認定制度(再掲)	建築指導課
		低炭素建築物新築等計画認定制度(再掲)	建築指導課
住まいに関わる技能者育成		住まいに関わる技能者育成の支援の検討 【新規】	建築指導課 管理住宅課

策定経緯

令和4年 7月 1日	政策テーマディスカッション
令和4年 8月17日	市民アンケート調査の実施(同月30日まで)
令和4年 9月 2日	第1回住生活基本計画庁内検討会議作業部会(骨子案の検討)
令和4年 9月27日	第1回住生活基本計画庁内検討会議(骨子案の検討)
令和4年10月19日	第1回山形市住宅施策検討委員会(骨子案の検討)
令和4年10月26日	第2回住生活基本計画庁内検討会議作業部会(計画案の検討)
令和4年11月 7日	第2回住生活基本計画庁内検討会議(計画案の検討)
令和4年11月21日	第2回山形市住宅施策検討委員会(計画案の検討)
令和4年12月 5日	山形市議会12月定例会常任委員会報告
令和4年12月23日	第3回住生活基本計画庁内検討会議(計画案の検討)
令和5年 1月 6日	パブリック・コメント実施(同月27日まで)
令和5年 2月20日	第3回山形市住宅施策検討委員会(計画案の報告)
令和5年 3月14日	山形市議会3月定例会常任委員会報告
令和5年 3月	山形市住生活基本計画の策定及び公表

【あ行】

■ 空き家バンク

地方自治体等が運営する空き家物件の情報を、定住を希望する方や空き家の利用を希望する方に紹介し、空き家の利用促進を図る制度。利用されていない空き家を持っている所有者が情報を登録してもらい、専用ホームページなどで希望者に情報提供するシステム。

■ 安心R住宅

耐震性があり、インスペクション（建物状況調査等）が行われ、国土交通省が定めた品質基準を満たす中古住宅。「安心R住宅」マークが表示される。

【か行】

■ 居住面積水準

国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成28(2016)年3月閣議決定）に定められた住宅の面積に関する水準。

■ 居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域として立地適正化計画で設定する区域。

■ 公営住宅

公営住宅法に基づき、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、住宅に困窮する低所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設。

■ 合計特殊出生率

15歳から49歳までの女性の各年齢別の出生率を合計したもの。1人の女性が一生の間に産む平均の子供の数の目安となる。

■ 公的賃貸住宅

国、地方自治体や住宅供給公社などの公的主体により供給される賃貸住宅および公的資金の支援を受け供給される民間賃貸住宅。代表的なものとして公営住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅などがある。

■ 高齢者等のための設備がある住宅

「手すり」、「またぎやすい高さの浴槽」、「廊下などの幅が車いすで通行可能」、「段差のない屋内」、「通路から玄関まで車いすで通行可能」のいずれか又は全てを備えた住宅。

■ 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者が安心して住み続けられるように「バリアフリー化」され「緊急時対応サービス」が受けられる良質な「民間賃貸住宅」で、山形市が認定した賃貸住宅。

【さ行】

■ サービス付き高齢者向け住宅

高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する住宅。

■ 財産管理人制度

相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第 952 条に規定される制度。

■ 最低居住面積水準

世帯人員に応じて、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。国民の住生活の安定の確保及び向上の促進が図られるよう、住生活基本計画（全国計画）（平成 28(2016)年 3 月閣議決定）に定められた居住面積水準の一つ。

■ 市営住宅

市が建設、買取り又は借上げして供給する、住宅に困窮する低所得者向けの低廉な家賃の賃貸住宅。公営住宅法等により国の補助を受けて建設する公営住宅及び改良住宅と、同法によらず建設される住宅と、その附帯施設の総称。

■ 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）において定義された「低額所得者、被災者、高齢者、障がい者、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」。

■ 住宅循環システム

適切なメンテナンスやリフォームを行い、その影響が建物価値に反映されることで、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる仕組み。

■ 住宅ストック

ある時点において存在する住宅。空き家等も含まれる。

■ 住宅性能表示制度

「住宅の品質確保の促進等に関する法律」において定められた制度。国に登録された第三者機関が、住宅の基本的な性能について評価を行い、その性能を表示することにより、住宅取得者の判断基準とすること等を目的としている。

■ 住宅セーフティネット

市場機能のみでは住宅を確保できない市民に対し、柔軟かつ公平に賃貸住宅や住宅資金を提供するための仕組みや制度。

■ シルバーハウジング

住宅施策と福祉施策の連携により、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等向けの住宅。

【た行】

■耐震基準

建築基準法で定められる建築物の設計において適用される地震に耐えることのできる構造の基準。耐震基準が改正された昭和 56（1981）年 6 月の建築基準法改正以降の基準を「新耐震基準」、改正以前の基準を「旧耐震基準」と呼ぶ。

■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講じられた優良な住宅。長期優良住宅の建築及び維持保全の計画を作成し、所管行政庁に申請することで認定を受けることができる。認定を受けた住宅は、減税措置や住宅ローンの金利引き下げなどを受けることができる。

■長期優良住宅建築等計画認定制度

住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための性能等を持ち、維持保全に関する計画が策定された住宅を認定する制度。

■低炭素建築物認定制度

市街化区域等内において、低炭素化のための措置が講じられた建築物の新築等をしようとする者は、低炭素建築物新築等計画を作成し、所管行政庁が認定する制度。認定を受けた一定の新築住宅は、税制優遇措置の対象となる。

【は行】

■バリアフリー

高齢者や障がい者が社会生活を送るうえで、障壁となるものを取り除くこと。住宅等においては、車椅子で通行可能な廊下の幅員の確保、床の段差解消、手すりの設置など。

【ま行】

■マンション管理計画認定制度

令和 4（2022）年 4 月に開始された、マンション管理計画が一定の基準を満たす場合に地方公共団体の認定を受けられる制度。

【や行】

■ やまがた省エネ健康住宅

山形県が独自の基準で認定する高断熱・高気密住宅。住宅の断熱性能及び気密性能が、やまがた省エネ健康住宅の性能に関する認証と表示方法の基準に適合しているかを審査し、適合するものを「やまがた省エネ健康住宅」として認証するもの。

■ ユニバーサルデザイン

文化・言語・国籍や年齢・性別・能力などの違いにかかわらず、出来るだけ多くの人々が利用できることを目指した建築(設備)・製品・情報などの設計(デザイン)のことであり、またそれを実現するためのプロセス(過程)のこと。

【ら行】

■ ライフスタイル

生活の様式・営み方。衣・食・住をはじめ交際や娯楽等も含んだ個人の生き方。

■ ライフステージ

人の生涯を少年期、青年期、壮年期などに区切ったそれぞれの段階を指す。

■ リフォーム

主に局所的な増改築や内装、設備を新しく性能の良いものに取り替える住宅改善のこと。

【アルファベット】

■ Z E H

NET ZERO ENERGY HOUSE (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略。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うえで、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なる住宅。

山形市住生活基本計画

令和5（2023）年3月

発行 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）

E-mail：kensetsu@city.yamagata-yamagata.lg.jp