

## VI. モデル団地計画

### 1. 向陽町団地建替え基本方針

#### (1) 基本的な考え方

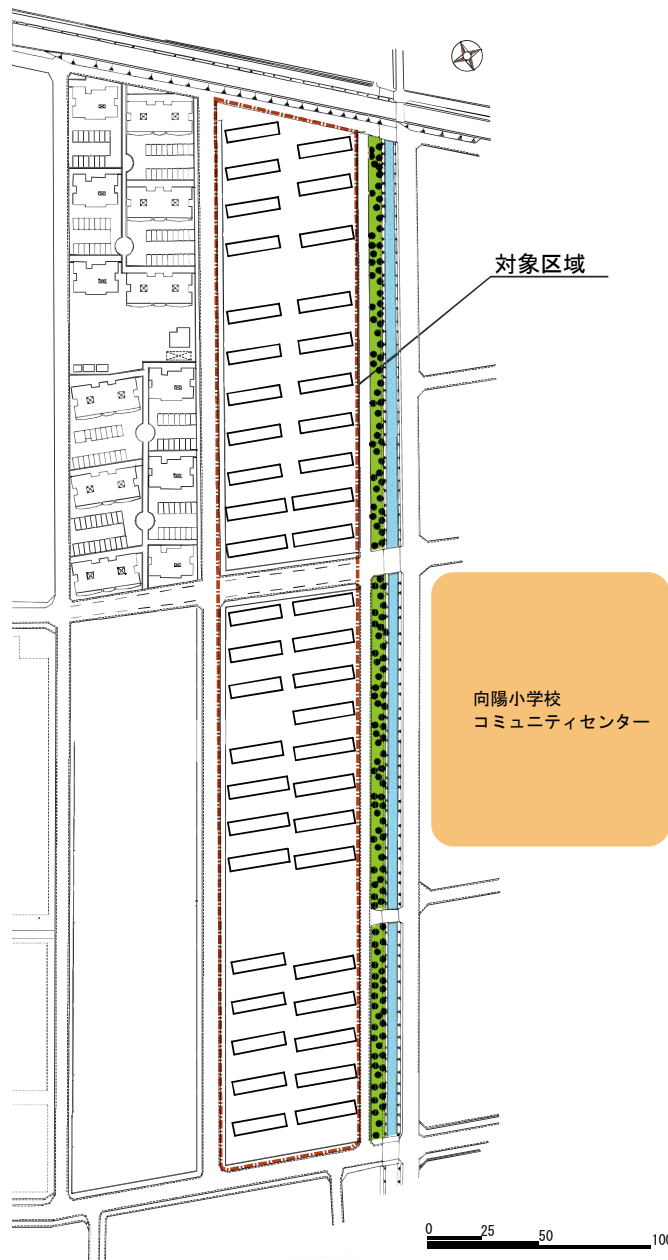
モデル団地計画は、基本的に「石巻市住生活基本計画」を踏襲し、「Ⅲ章公営住宅ストック活用の基本方針」に基づき建替えを行なうものとする。

向陽町団地は、合併後初の公営住宅整備として、本市の住宅施策の新たなモデル団地として整備を進める必要がある。

特に、今後とも高齢化世帯が増加する本市公営住宅においては、高齢化等対応のバリアフリー化を標準とした整備を進めるとともに、宮城県沖地震等の災害時に対応できる安全・安心の居住環境づくりが重要とされている。

また、環境への対応、地域コミュニティの形成、そして福祉施策との連携も視野に入れた公営住宅の整備＝地域・まちづくりの一環として、地域住民も含め誰もが安心して生活できる居住環境づくりの先導的役割を果たすものとなる。

【向陽町団地現況図】



## (2) 施設整備の方針

## ①全体計画

主な整備方針	概要
災害・防災への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>地震や火災等の災害時に対応できる施設配置と空間づくりを行なう。</li> <li>オープンスペース等については、災害時の一時避難時に対応できるよう、災害便槽の設置を行なう。</li> </ul>
地域との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域と一体となったまちづくりを進めるため、地域福祉等の公共施設の併設や公園・児童遊園等の憩いの場となるオープンスペースを確保する。(地域住民と共に利用・管理していくことで、居住者と地域住民との連携を促進する)</li> </ul>
住戸数に対し 100%集中型駐車場の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>住棟配置と利便性、景観等を考慮して、住戸数に対し100%確保した駐車場を敷地内の北側と南側に集中的に配置する。</li> <li>近接する小学校やコミュニティ施設への歩行者動線を分断しないよう、駐車場への出入りに配慮する。</li> </ul>

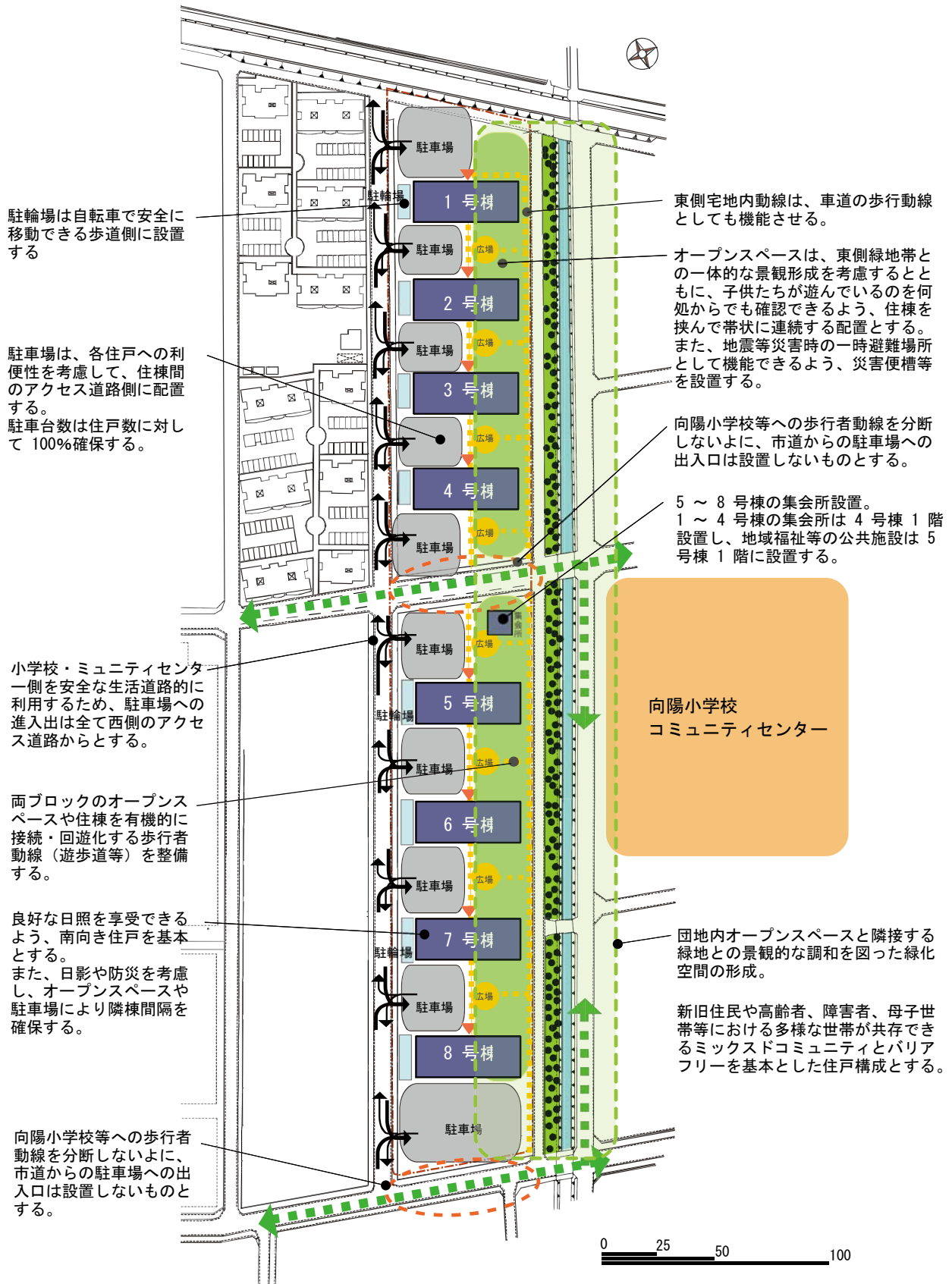
## ②住棟計画

主な整備方針	概要
豊かな空間確保を目指した住棟配置	<ul style="list-style-type: none"> <li>良好な日の光を享受できる南向き住戸を基本とする。</li> <li>日影、防災を考慮し、団地内での遊び、自然、やすらぎ、憩い等が感じられる外部空間の豊かな住棟配置を行う。</li> </ul>
周辺地域に開放された空間整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域に開かれた公営住宅づくりを行うために福祉施設や集会施設、団地内公園等の施設については、対象者の利便性や景観、周辺地域との連携等を考慮し配置する。</li> </ul>
ミックスコミュニティを促進させる空間整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>既存居住者のコミュニティと新規居住者のコミュニティ、さらには障害者、高齢者、周辺地域のコミュニティなど、複数のコミュニティが交差する空間整備を行う。</li> </ul>

## ③総合的設計による一団地の認定基準

認定基準項目	概要
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>地形及び周辺状況を勘案しながら、有機的に道路・公園を配置するとともに、適宜植栽等を施し、近隣に配慮した良好な環境を創出する。</li> </ul>
団地内通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>団地内の主要な通路は幅員 6m以上とする。</li> <li>主要な通路から主出入口へ至る通路幅員は2m以上とする。</li> </ul>
建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>一団地内の各建築物の主要構造部は耐火構造又は準耐火構造とする。</li> </ul>
建ぺい率・容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>一団地内全体の敷地に対する建ぺい率は、指定建ぺい率の 7/10 以下とする。また、容積率については、指定容積率の 8.5/10 以下とする。</li> </ul>

▼ 配置の考え方



## 2. 建替えに向けての課題

### (1) 建替えにおける周辺環境・敷地・住宅の課題

- ① 県営住宅の南側に位置するブロックの用途廃止を進め、そのブロックの売却益にて残りブロックの建替えを行う。今後、当団地の建替えについて庁内各担当部局と調整を図り、予算やスケジュール等を計画的に組み立て進めて行く必要がある。
- ② 今後の建替えは、100%の駐車場確保が必要であるため、団地内の道路計画と合わせて周辺道路との調整を図り進めて行く必要がある。
- ③ 当団地は、大規模な建替えとなることから、基礎構造を決定するための地盤調査や建築物規模による電波障害調査について、適切な対応ならびに検討を行う必要がある。
- ④ 当団地の周辺は区画整理事業等により住宅や店舗等の立地が進んでいる状況にある。よって、当団地の建替えに当たっては、地域のまちづくりに寄与する観点から、地域福祉や公共サービス等と連携した施設整備の併設を考慮し、計画を進める必要がある。
- ⑤ 住宅及び住棟の計画に当たっては、バリアフリー及びユニバーサルデザインを導入し、誰にでもやさしい住宅づくりに心がける。
- ⑥ 住宅の計画や建設に当たっては、周辺環境や自然環境に配慮した住宅づくりに努める。

### (2) 建替えにおける居住者の課題

- ① 居住者の多くは建替え後の家賃上昇に不安を抱いており、これらに対し詳細な説明等を行いながら、居住者はもちろん地域住民も含めた、地域と一体となったまちづくり＝公営住宅づくりを目指す必要がある。
- ② 単身高齢者世帯や母子世帯、生活保護世帯等の生活弱者が多い当団地においては、ミックスドコミュニティを基本に、居住者同士が支えあえる環境づくりに心がける必要がある。
- ③ 単身高齢者世帯は、アンケート結果からも将来への身体能力の低下や病気等について不安を抱く人も多いため、バリアフリーの視点に立ち高齢者や障害者に対応した住戸については、エレベーターに近接した箇所に誘導する必要がある。
- ④ 建替えに伴い、既存住棟の除却が必要となることから、居住者のリロケーションを円滑に行うための計画的な建替え計画と建替えスケジュールを策定する必要がある。

### 3. 住戸計画

向陽町団地における住戸タイプ別の供給戸数を検討するにあたり、入居が予想される居住者層と目標とすべき居住面積水準を予め想定し、住戸計画における方針により当該敷地にてプラン検討を行い、住戸タイプ別の供給戸数を設定する。

#### (1) 居住者層の設定

平成20年8月現在の向陽町団地の世帯構成は下表の通り。

単身高齢者世帯14.9%と単身世帯20.9%を合せて35.8%と、一般世帯37.2%とほぼ同数となる。また、母子世帯も14.9%と多く、その他父子世帯や身障者世帯も存在する。

さらに、1人世帯と2人世帯を合せると全体の78.6%と高いことから、本団地は都市型で多様な世帯が居住していることが伺える。

これら多様な世帯構成と都市的環境を鑑み、本団地は都市部の住宅団地であることを認識しつつ、世帯構成のバランスを十分考慮しながら、幅広い年齢層の人々が生活できる団地形成を目指す必要がある。

居住水準については、既存居住者の世帯構成を参考に検討するとともに、多様な世帯間によるミックスコミュニティを目指した供給を検討する。

▼平成20年8月現在の世帯構成

団地	世帯種別	世帯数	比率	内 生保世帯
向陽	一般世帯	55	37.2%	5
	母子世帯	22	14.9%	1
	父子世帯	2	1.4%	1
	身障者世帯	7	4.7%	2
	高齢者世帯	8	5.4%	2
	単身世帯	31	20.9%	7
	身障者・単身世帯	1	0.7%	0
	単身・高齢者世帯	22	14.9%	9
合計		148	100.0%	27

世帯構成	世帯数	比率	
1人世帯	54	36.5%	73.6%
2人世帯	55	37.2%	
3人世帯	21	14.2%	14.2%
4人世帯	13	8.8%	8.8%
5人世帯	4	2.7%	3.4%
6人世帯	1	0.7%	
	148	100.0%	

## (2) 居住面積水準の検討

本計画では、国・県が定める住生活基本計画の「誘導居住面積水準」に示される「都市居住型誘導居住面積水準」が共同住宅居住を想定していることから、この水準を基本として当モデル団地の居住面積水準の検討を行なう。

### ▼国・県が定める住生活基本計画における誘導居住面積水準

(1) 一般型誘導居住面積水準	
① 単身者	5 5 m <sup>2</sup>
② 2人以上の世帯	2 5 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 2 5 m <sup>2</sup>
(2) 都市居住型誘導居住面積水準	
① 単身者	4 0 m <sup>2</sup>
② 2人以上の世帯	2 0 m <sup>2</sup> × 世帯人数 + 1 5 m <sup>2</sup>

\*：上記式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。

ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

\*：世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

### 【都市居住型誘導居住面積における世帯別の住戸専用面積計算例】

世帯のタイプ	計算式	住戸専用面積
1人世帯	—	40 m <sup>2</sup>
2人世帯	20 m <sup>2</sup> × 2人 + 15 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>
3人世帯	20 m <sup>2</sup> × 3人 + 15 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
4人世帯	20 m <sup>2</sup> × 4人 + 15 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>
5人以上世帯	20 m <sup>2</sup> × 5人 + 15 m <sup>2</sup> = 115 m <sup>2</sup> 115 m <sup>2</sup> - 5.8 m <sup>2</sup> (5%控除) = 109 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup>

\*：ただし、「公営住宅等整備基準（平成17年7月改正）」により、公営住宅の1戸の居住床面積合計は19 m<sup>2</sup>以上80 m<sup>2</sup>以下とされている（入居者又は同居者合計が6人以上の場合は85 m<sup>2</sup>以下）。

### ▼参考：第八期住宅建設五箇年計画時における室構成と住戸専用面積の関係（都市型）

世帯人員	室構成	居室面積（内法）	住戸専用面積（壁芯）	住戸専用面積（内法）
1人	1DK	20.0 m <sup>2</sup> (12.0畳)	37 m <sup>2</sup>	33.0 m <sup>2</sup>
1人 (中高齢単身)	1DK	23.0 m <sup>2</sup> (14.0畳)	43 m <sup>2</sup>	38.0 m <sup>2</sup>
2人	1LDK	33.0 m <sup>2</sup> (20.0畳)	55 m <sup>2</sup>	48.5 m <sup>2</sup>
3人	2LDK	46.0 m <sup>2</sup> (28.0畳)	75 m <sup>2</sup>	66.5 m <sup>2</sup>
4人	3LDK	59.0 m <sup>2</sup> (36.0畳)	91 m <sup>2</sup>	82.5 m <sup>2</sup>
5人	4LDK	69.0 m <sup>2</sup> (42.0畳)	104 m <sup>2</sup>	94.5 m <sup>2</sup>
5人 (高齢単身を含む)	4LLDK	79.0 m <sup>2</sup> (48.0畳)	122 m <sup>2</sup>	110.5 m <sup>2</sup>



以上のことから、当モデル団地の居住面積水準の目標を以下の通りとする。

・ 1人、2人世帯を対象とした (高齢単身者含む)	1LDK (55㎡)
・ 3人世帯を対象とした	2LDK (70~75㎡)
・ 4人世帯を対象とした	3LDK (76~80㎡)
・ 5人・6人以上を対象とした	4LDK (81~85㎡)

\*: 供給タイプにおける合理性と単身者における良好な住環境を提供することから、1人世帯は「一般型誘導居住面積水準」を採用する。

### (3) 住戸計画の方針

ここでは、「公営住宅等整備基準（平成17年7月改正）」に基づき、それをベースに「石巻市公営住宅居住者意識調査結果」を踏まえた方針を以下に整理する。

項目	公営住宅等整備基準及び意識調査結果に基づいた住戸計画の方針
住棟の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>日照、通風等の確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止を考慮するものとする。</li> </ul>
住宅の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火、避難及び防犯のため適切な措置を講じるものとする。</li> <li>外壁や窓を通しての熱損失防止、その他の住宅に係るエネルギー使用の合理化を適切に図ったものとする。</li> <li>住宅の床及び外壁の開口部においては、遮音性能を確保した適切な措置を施すものとする。</li> <li>住宅の構造耐力上主要な部分及び一体的に整備される部分に関しては、劣化の軽減を適切に図った構造とする。</li> <li>給水、排水及びガス等の設備に係る配管には、構造耐力上主要な部分に影響を及ぼすことなく点検及び補修を行なうことができるものとする。</li> </ul>
住戸の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>公営住宅の一戸の居住床面積合計は19㎡以上80㎡以下とする（ただし、入居者及び同居者が六人以上であり、かつ、それらの者に六十歳以上の者又は心身障害者があること、その他特別の事情により特に規模の大きいことを必要とする場合は85㎡を超えないこと）。</li> <li>各住戸はLDKタイプを基準とし、将来の生活スタイルに対応できるよう、間仕切り等により可変可能なものとする。</li> <li>各住戸には給水、排水及び電気設備並びに便所を設け、炊事、入浴、テレビの受信設備等を設けるものとする。</li> <li>家電機器の増加を想定して、コンセントは各室に設置し余裕ある受電容量を確保する。</li> </ul>

項目	公営住宅等整備基準及び意識調査結果に基づいた住戸計画の方針
住戸の基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 三箇所給湯による浴室、洗面等の衛生設備の快適性確保に努める。</li> <li>・ 居室内における化学物質の発散による衛生上の支障の防止を図ったものとする。</li> <li>・ 収納に関しては、公営住宅の基準である居室空間の9%以上の容積を確保する。また、大きな住戸に関しては、居室内収納（押し入れ）以外に廊下収納等を設け、ゆとりある収納空間とする。</li> <li>・ 全棟エレベーターが設置されることから、バリアフリーの観点からエレベーターを中心とした両側に単身高齢者等の入居を誘導する。</li> <li>・</li> </ul>
住戸内の各部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住戸内各部には、移動の利便性及び安全性の確保を適切に図るための措置やその他高齢者等が日常生活を支障なく営むことが出来るものとする。</li> <li>・ 玄関、浴室、便所には手摺等を設置する。</li> <li>・ 廊下、開口部は車イスが通れる有効幅とする。</li> </ul>
共有部分	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通行の利用に供する共用部分は、高齢者等の移動の利便性及び安全性の確保を適切に図ったものとする。</li> <li>・ 各住戸の物置等に関しては、荷物移動の利便性とバリアフリーの観点から、各フロアのエレベーター付近に共有スペースを設置する。</li> </ul>
付帯施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自転車置場、物置、ゴミ置場等必要な施設が適切に配置されているものとする。</li> </ul>
児童遊園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の住戸数、敷地規模・形状、周辺における公園等の整備状況に応じた適切な位置・規模とする。</li> </ul>
集会所・公共施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地内の住戸数、敷地規模・形状、周辺における公民館等の整備状況に応じた適切な位置・規模とする。</li> <li>・ 全体で2箇所、住棟内に集会所を設置する。</li> <li>・ 全体で1箇所、住棟内に地域福祉関連の公共施設を設置する。</li> </ul>
広場及び緑地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 良好な居住環境の維持増進に資するよう考慮したものとする。</li> <li>・ 周辺の景観に配慮し、電気・電話等の敷地内配線は、地中化等を検討する。</li> </ul>
通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の規模・形状に応じて、日常生活の利便性、通行の安全性等に支障がないよう合理的に配置するものとする。</li> <li>・ また、階段部には手摺を設置するとともに、出入口部はなるべく段差の生じないようスロープ等を設けるものとする。</li> </ul>



#### (4) 住戸タイプ別供給戸数の設定

先に示した既存居住者の世帯割合を踏まえ、多様な世帯間のミックスドコミュニティの実現を図るため、将来の生活スタイルの変化に対応した住戸の供給を行うものとする。つまり、将来の生活スタイル＝介護に係る部屋や親と子の分室等に合せて部屋数を増やすことが可能となる、LDKタイプ→DKタイプと可変可能なプランを採用した。

さらに、当モデル団地の居住面積水準を目標とした各住棟のプラン検討の結果、各住戸タイプの住戸数及び住戸面積は以下の通りとなった。

##### ▼住戸タイプ・住戸数の設定

世帯人員	室構成 (住戸タイプ)	住戸数	居住室面積	住戸専用面積 (壁 芯)
1人(高齢単身含) 2人	1LDK(2DK)	164戸(58%)	38.3㎡	55.3㎡
3人	2LDK(3DK)	72戸(26%)	48.6㎡	70.1㎡
4人	3LDK(4DK)	36戸(13%)	55.7㎡	76.2㎡
5人以上	4LDK(5DK)	10戸(3%)	60.7㎡	84.2㎡
計		282戸 (100%)		

▼住棟における各住戸タイプの配列

【1号棟 4階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	1LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	3LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	4LDK	0
							計	24
【2号棟 4階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	1LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	3LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	4LDK	0
							計	24
【3号棟 4階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	1LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	2LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	3LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	2LDK	4LDK	0
							計	24
【4号棟 4階】								
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	1LDK	14
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	2LDK	0
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	3LDK	4
3LDK	1LDK	1LDK	共有	集会所		4LDK	4LDK	3
							計	21
							1～4号棟計	93
【5号棟 8階】								
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	1LDK	30
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	2LDK	0
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	3LDK	8
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	4LDK	7
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK	計	45
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK		
3LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	1LDK	4LDK		
3LDK	1LDK	1LDK	共有	公共施設		4LDK		
							【外部 平屋】	
							集会所	
【6号棟 8階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	1LDK	24
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	2LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	計	48
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
【7号棟 8階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	1LDK	24
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	2LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	計	48
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
【8号棟 8階】								
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	1LDK	24
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	2LDK	16
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	3LDK	8
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	4LDK	0
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK	計	48
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
2LDK	1LDK	1LDK	共有	1LDK	2LDK	3LDK		
							5～8号棟計	189
							全合計	282

\*: 荷物移動の利便性やバリアフリーの観点から各フロアを中心となるエレベーター前に物置等の共有スペースを確保する。

向陽町団地建替えイメージ「個別プランイメージ」

1LDK、2LDK、3LDK、4LDK

向陽町団地建替えイメージ「基本プランイメージ」

1・2・3号棟、4・5号棟、6・7・8号棟

向陽町団地建替えイメージ「配置図イメージ」

向陽町団地建替えイメージ「断面図イメージ」  
4階建住棟、8階建住棟



## Ⅶ. 計画の実現に向けて（今後の課題）

### 1. 公営住宅のあり方

地域の住宅ストックの適切かつ有効な活用を進めるためには、市営住宅をはじめ県営住宅、特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅など、多様な公共賃貸住宅の選択肢の中から、可能な限り居住者のニーズに対応した住宅を選択できる環境を整備する必要がある。それには、異なる事業主体による公共賃貸住宅における空き家、新規募集予定住戸の規模・設備などの募集情報や優先入居等の取り扱いに関する情報等を総合的に整備することが重要となる。

また、医療・福祉関連事業等との連携を図り、きめ細かなニーズへの対応と事業の効率性と効果を考慮し、地域と一体となったまちづくりとして調整を図ることも必要である。

#### （１）土地利用の観点からの連携

今後は、地域の公営住宅として古くから活用されてきている土地・建物等を有効活用していかざるえない状況にあり、合理的で円滑な事業の推進が望まれる。

中でも、建替えなどについては、他の公共施設との融合なども考慮した住宅供給が必要である。

#### （２）福祉政策の中での公営住宅

建替えの実施に向けては、地域に不足する施設等との複合的な整備の可能性についても検討する必要がある。さらに、高齢者等への対応については、高齢者仕様の住宅供給はもちろんのこと、子育て支援などの少子・高齢化対策型の福祉政策との連携を図った公営住宅の供給が望まれる。

### 2. まちづくりとしての公営住宅整備

市営住宅は周辺地域のまちづくりを牽引する役割を担うものと位置づけ、地域に開かれた団地づくり、地域と調和する街並みデザインに配慮する必要がある。

特に、建替え等においては、周辺の新しいまちづくりとの調和・共生を図り、良好な環境形成に努めることが重要である。

### 3. 人や自然にやさしいユニバーサルデザインによる住宅づくり

本市の豊かな自然環境を後世に伝えるためには、循環型の住宅づくりを進める必要がある。特に、建替え等に伴う建設時については、省エネルギー、省資源等に配慮した材料、設備機器、機能、空間等、建てる時、建てた後、解体時を考慮したライフサイクルコストを考慮した住宅づくりが必要である。

さらに、今後も少子・高齢化が進んで行くことにより、誰にでもやさしい住宅づくりを進める必要があり、バリアフリーやシックハウス等への対応が必須となっている。このためこれからの市営住宅づくりにおいては、県内産木材等の活用、高齢者や障害者、乳幼児等が快適に生活できるバリアフリー化の促進に努め、誰もが快適に暮らせるユニバーサルデザインによる住宅づくりが重要である。

#### 4. 安心・安全な住宅供給

公営住宅の供給には、防災、防犯等に配慮した安心して居住できる環境づくりが重要である。

特に、宮城県沖地震等の地震災害等に対応するため、建替えに際しては、狭小敷地の問題や地盤等、周辺環境の各種条件を的確に捉え、安心して居住できる安全な住宅供給に努める必要がある。

また、住宅の耐震性や耐火性、さらに、住戸周辺の避難経路の確保等、安全で安心できる居住環境の整備に努める。

#### 5. 事業実施の財政基盤の確立とコストマネジメントへの配慮

事業の実施については、従来の住宅施策の枠組みを超えて、居住者の生活に関する広範囲な分野にわたって、個別施策や事業を実施していく必要がある。そのためには、建設費、事業費といったトータルのコストマネジメントの観点で施設整備を捉えることが必要であり、公平性や将来の財政への影響等に十分配慮して財政基盤を確立していくことが重要である。

財政的に厳しい状況のなか建替えを進めていくためには、向陽町団地の建替えと同様に、土地の一部について民間へ売却、賃貸などにより得られた資金を公営住宅整備費への転用することを視野に置き、「まちづくり交付金」や「地域住宅交付金」、「住宅市街地整備総合事業」などの活用も進め、財源の確保について検討していく必要がある。

#### 6. 居住者との合意形成

ストック活用を図っていく上で、居住者の日常生活に十分配慮し、理解と協力を得る必要がある。このため、今後、事業を進めていくにあたっては、居住者との合意形成を図るための説明会や勉強会等を積極的に開催し、居住者に対する情報提供や居住者ニーズの把握といった取り組みを推進する。

また、公営住宅の役割や目的にあった適正な住宅供給を行うために、収入超過者に対する住み替え誘導を進める必要がある。