

# 仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針

《計画期間：令和 8 年度～令和 1 1 年度》

（中間案）

令和 7 年 12 月

仙 台 市

# 仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針

## － 目 次 －

### 第1章 方針策定の目的等

1－1 方針策定の背景と目的 .....	1
1－2 方針の位置づけ .....	2
1－3 方針の構成 .....	2

### 第2章 市営住宅を取り巻く状況と課題

2－1 市営住宅の現状 .....	3
2－2 長期的な展望 .....	12
2－3 課題 .....	13

### 第3章 基本方針

3－1 目標 .....	15
3－2 公営住宅供給の基本的な考え方 .....	15
3－2 取組方針 .....	16

＜参考資料＞ .....	22
--------------	----

- 仙台市営住宅一覧
- 市営住宅・復興公営住宅位置図
- 市内の県営住宅・その他の公的賃貸住宅一覧

## 第 1 章 方針策定の目的等

### 1-1 方針策定の背景と目的

#### (1) 公営住宅が果たしてきた役割と本市営住宅の取り組み

わが国の住宅政策は、戦後の復興期に、公営住宅制度、日本住宅公団（現：都市再生機構）や地方住宅供給公社による供給、住宅金融公庫（現：住宅金融支援機構）による住宅金融制度が創設され、計画的な住宅供給により、住宅不足の解消や居住水準の向上等に成果をあげてきました。この中で、公的賃貸住宅はそれぞれ異なる階層の世帯を対象として住宅を供給してきました。

特に、公営住宅は、住宅に困窮する低額所得者に低廉な家賃で住宅を供給する役割を担い、高度経済成長期の昭和 40 年代には大量に供給を行うとともに、若年世帯を中心にによりよい住宅に踏み出すためのスプリングボードとしての性格も有していました。

その後、住宅ストックの充足や人口減少社会等を見据えた時代の流れを背景に、「量」の確保から「質」の向上へと住宅政策の転換が図られるとともに、平成 19 年には「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」（以下、「住宅セーフティネット法」という。）が施行され、公営住宅は、住宅セーフティネットの中核として、住宅に困窮する低額所得者に公平・的確に供給する役割が求められています。

本市においても、国の住宅政策に準じて、昭和 40 年代から 50 年代に大量の市営住宅を建設し、低額所得者に供給するとともに、居住水準の向上に取り組んできました。

平成 13 年には、住宅ストックの総合的な活用を図ることを目的として「仙台市営住宅ストック総合活用計画」を策定し、計画的にストックの更新を進めるとともに、平成 22 年には「仙台市営住宅長寿命化計画」を策定し、長寿命化改善とライフサイクルコストの縮減に取り組んでいます。

また、平成 23 年の東日本大震災の発生に伴い、大きな被害を受けた市営住宅を建替え、入居者の生活環境の早期回復を図るとともに、被災者の居住の安定を確保するため、復興公営住宅の整備を迅速に進めてきました。

高度経済成長期に建設した大量のストックが更新時期を迎えるにあたり、老朽化が進む大規模団地の再整備を推進するとともに、居住環境の改善やコミュニティへの配慮等にも取り組んでいます。

#### (2) 方針策定の目的

本市の市営住宅は、昭和 40 年代から 50 年代に建設されたストックが約 5,000 戸あり、今後老朽化が進行することに加え、復興公営住宅の整備により全体の管理戸数が震災前の約 1.3 倍に急増しており、施設の維持更新費用の増大が懸念されています。

加えて、復興公営住宅には戸建住宅などの小規模な団地が多いことから、震災前の 30 団地から 73 団地へ広域化・分散化されるなど、管理面での課題も生じています。

また、近年は平均応募倍率が約 8 倍で、多数回落選者もいる中、収入超過者や家賃滞納者などへの対応も増加しています。このほか、多世代にわたり長期入居している世帯もあり、高齢化の進展により地域活力が低下している団地も見受けられます。

さらに、少子高齢・人口減少社会の到来、住宅困窮者の多様化、民間賃貸住宅の空き家の増加など、市営住宅を取り巻く環境が変化しつつある中、将来にわたり、住宅に困窮している世帯に対し、公平かつ的確に供給・管理運営していくことを目的とし、中長期を見据えた市営住宅の整備及び管理の基本方針を策定します。

## 1-2 方針の位置づけ

本方針は、中長期的な社会情勢の変化を見据えながら、市営住宅の整備及び管理の基本的な考えを示すものです。

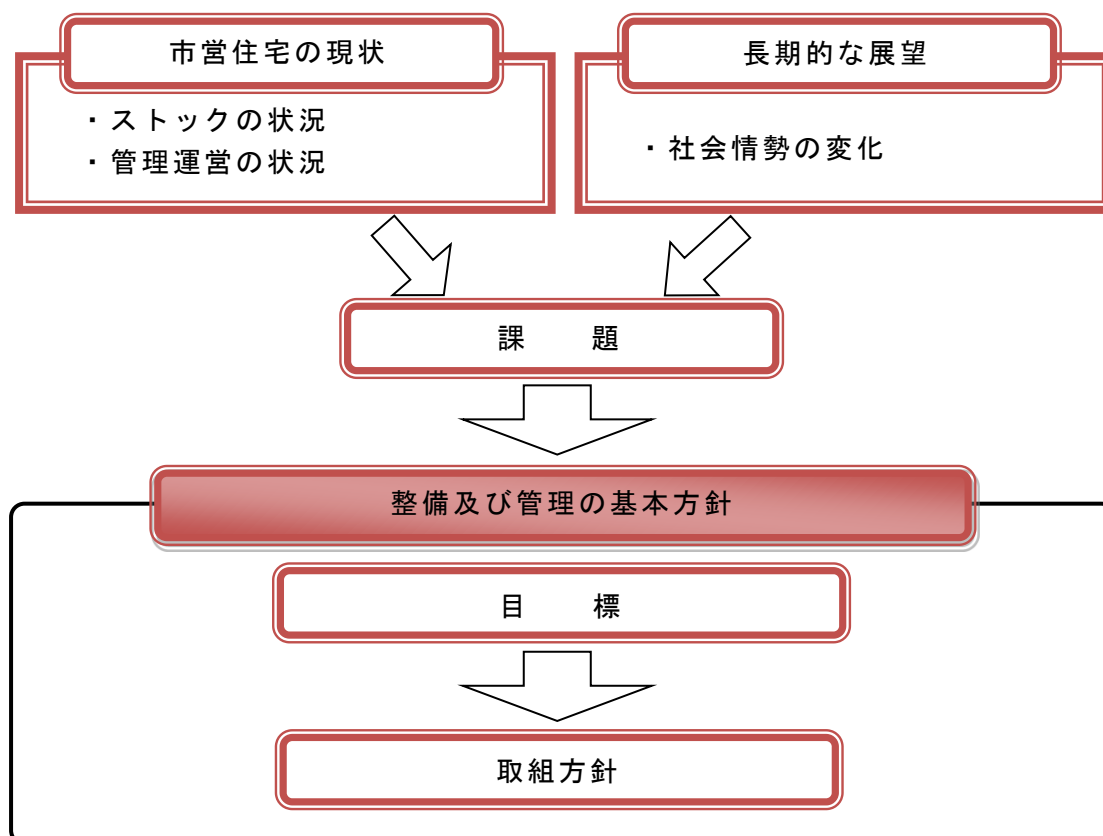
また、整備に係る具体的な事業の実施については、「仙台市営住宅長寿命化計画※（第二期）」において、令和2年度から10年分の計画を定めています。

本方針の計画期間は、中長期の見通しに関する本方針と事業実施計画に関する長寿命化計画の一体的な運用を図るため、令和8年度から令和11年度までの4年間とし、次期長寿命化計画の策定に合わせて見直すこととします。

	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
中長期の見通しを踏まえた取組みの基本方針	仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針(H28～R7)			(改定)仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針(R8～R11)				計画を一本化	【計画期間：R12～R21】 仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針 + 仙台市営住宅長寿命化計画		
直近10年分の事業計画	仙台市営住宅長寿命化計画(第二期)(R2～R11)										

※ 長寿命化計画：計画期間内の計画修繕・改善事業や建替事業等の実施予定に係る住棟などを記載しているもの

## 1-3 方針の構成



## 第2章 市営住宅を取り巻く状況と課題 （図表データは令和7年4月1日時点）

### 2-1 市営住宅の現状

※ 時点が異なるものは別途明記

#### （1）ストックの状況

##### ① 整備の状況

##### 1）管理戸数の推移

市営住宅の管理戸数は、復興公営住宅の整備が完了した平成28年度には11,750戸となり、震災前の平成22年度に比べて約1.3倍に増加しました。

その後、鶴ヶ谷第二市営住宅の建替事業による増減がありますが、令和7年度当初で11,840戸と、ほぼ同数を維持しています。

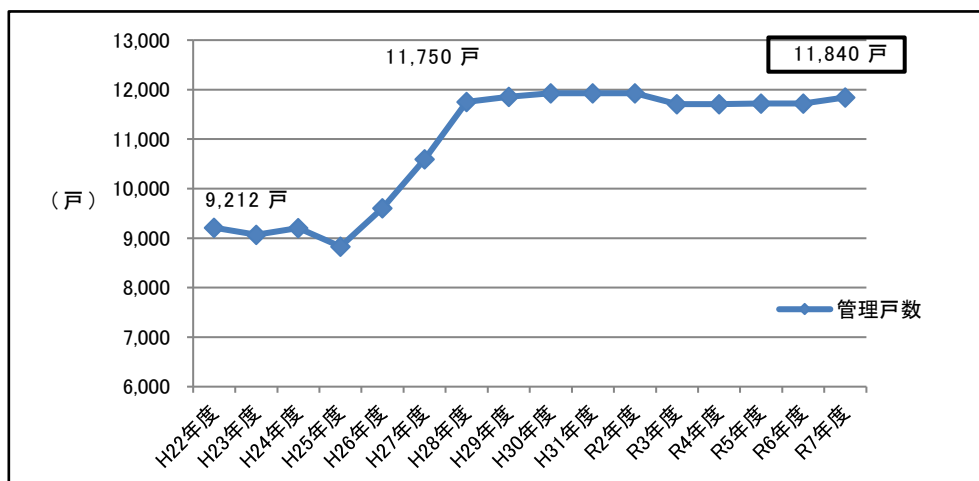


図 年度別管理戸数

##### 2）建設戸数の推移

昭和40年代から50年代にかけて約5,000戸を整備し、昭和60年代から震災前の平成22年度にかけて約2,600戸を整備してきました。

また、震災後の6年間で、約3,900戸（市営住宅：約700戸、復興公営住宅：約3,200戸）を整備しています。

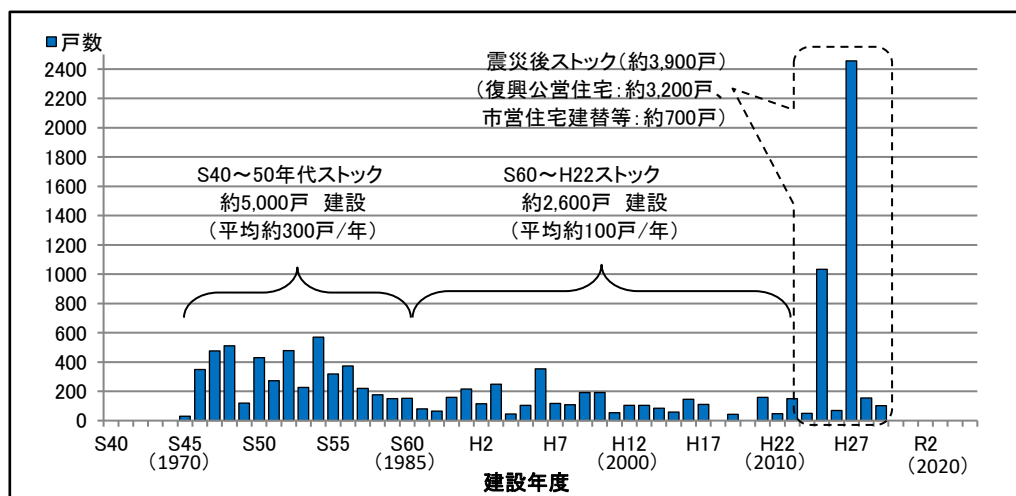


図 年度別建設戸数

注：芦の口・角五郎は既存建物の買い取りにより整備したため、管理開始年度で集計

## ② 団地ごとの状況

### 1) 経過年数

今後 30 年以内に計画保全年数（60 年）に到達する市営住宅団地は、20 団地あります。

表 今後 30 年以内に計画保全年数に到達する市営住宅団地

団地名	区	竣工	管理戸数	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	R25	R26	R27	R28	R29	R30	R31	R32	R33	R34	R35	R36
小松島	青葉	S49	120										●																				
太白	太白	S50～S51	662											●																			
小鶴	宮城野	S51～S54	230												●																		
西中田	太白	S52～S54	446													●																	
郡山	太白	S52～S54	295													●																	
上原	青葉	S52～S54	112													●																	
幸町	宮城野	S54	130															●															
小松島第二	青葉	S54	100															●															
天神沢	泉	S55～60	72																●														
川平	青葉	S55	360																●														
若林	若林	S56	120																	●													
福田町第一	宮城野	S56	170																	●													
角五郎	青葉	S56	47																		●												
幸町第二	宮城野	S57	100																		●												
福田町第二	宮城野	S57	180																		●												
茂庭第一	太白	S58～H1	613																			●											
高砂	宮城野	S62～H9	1,092																							●							
芦の口	太白	H1	39																									●					
新寺小路	若林	H4	46																												●		
四郎丸	太白	H6	405																													●	

●：計画保全年数：60 年（仙台市公共施設総合マネジメントプラン）

### 2) 災害リスク

本市市営住宅の中には、土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域（浸水深 3.0m 以上）など、災害リスクのある地域に立地もしくは敷地の一部が含まれている団地があります。

表 災害リスクのある地域に立地する団地一覧

団地名	区域等
向原市営住宅	土砂災害特別警戒区域 土砂災害警戒区域
天神沢市営住宅	土砂災害警戒区域
太白市営住宅	土砂災害警戒区域
角五郎市営住宅 霊屋下第二市営住宅 泉中央南市営住宅	洪水浸水想定区域 （浸水深 3.0m 以上）

### ③ 世帯人数と住戸規模の状況

#### 1) 入居者の世帯人数

令和7年4月1日時点では1人世帯が約48%と最も多く、次いで2人世帯が約33%と多くなっています。

令和2年から令和7年の推移をみると、1人世帯の割合が5.7ポイント下がっており、2人世帯が4.0ポイント増加しています。

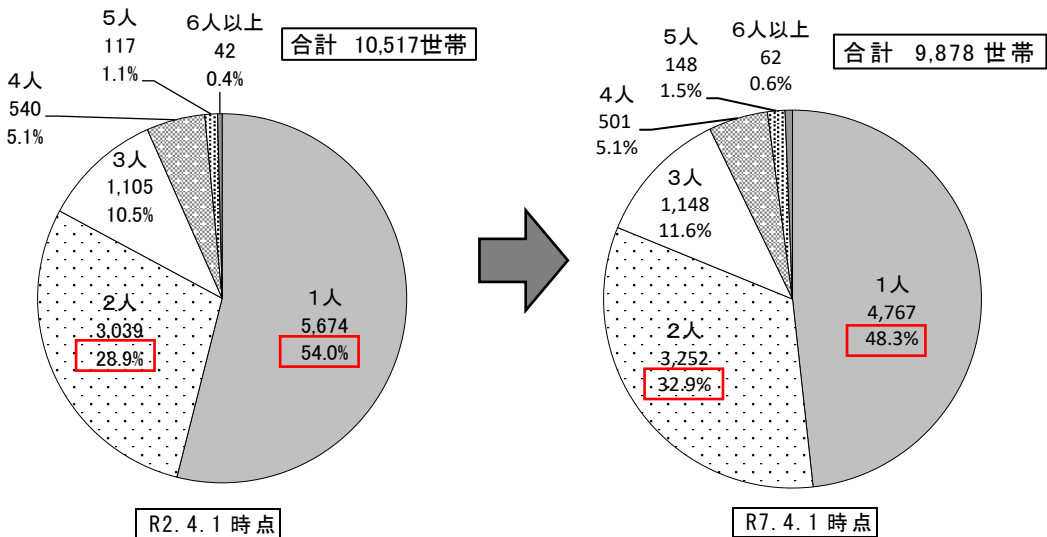


図 世帯人数の推移 (R2-R7)

#### 2) 世帯人数別の居住面積

長期入居に伴う世帯人数の変化等により、最低居住面積水準※に満たない住戸に居住する世帯が122世帯いる一方で、55㎡以上の広い住戸に居住している単身世帯が1,252世帯います。

表 世帯人数別の居住面積 (令和7年4月)

(単位: 世帯)

範囲	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人以上世帯	総計	(参考) 単身用住戸数
25～30㎡未満	0	0	0	0	0	0	0	0
30～35㎡未満	114	8	2	0	0	0	124	174
35～40㎡未満	1,253	97	11	3	0	1	1,365	1892
40～45㎡未満	393	132	44	19	5	0	593	1035
45～50㎡未満	660	275	56	22	2	0	1,015	1117
50～55㎡未満	1,095	1,032	249	70	24	6	2,476	580
55～60㎡未満	332	318	116	47	11	2	826	89
60～65㎡未満	589	851	332	115	22	8	1,917	35
65～70㎡未満	249	390	179	48	13	6	885	13
70～75㎡未満	27	58	43	45	19	13	205	0
75㎡以上	55	91	116	132	52	26	472	0
総計	4,767	3,252	1,148	501	148	62	9,878	4935

注：網掛け箇所は最低居住面積水準未満【計122世帯（約1%）】

赤枠囲みの箇所は55㎡以上の住戸に居住している単身世帯数【計1,252世帯】

※最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な住宅面積の水準（国の住生活基本計画より）

〔単身世帯：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡〕

#### ④ バリアフリー化の状況

##### 1) バリアフリー対応住戸

住戸内の段差解消や、玄関・便所等の手すり設置などのバリアフリー対応は、平成5年度以降に建設着手した住宅と、車いす住宅やシルバーハウジング※で標準仕様となっています。

その他の住宅では、個別の住戸改善として住戸内の簡易バリアフリー化工事を行っており、対応済み住戸は全住戸の約65%となっています。

※シルバーハウジング：高齢者の生活特性に配慮した設備を備え、生活援助員により安否確認等の在宅生活支援が受けられるよう配慮された住宅

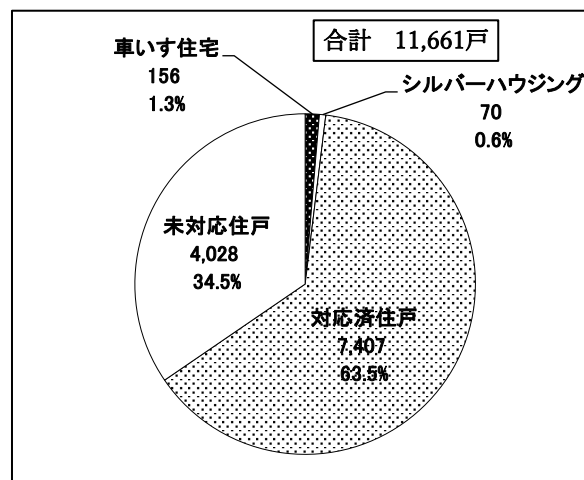


図 バリアフリー対応住戸

##### 2) エレベーターの設置

エレベーターは、すべての高層棟（6階建て以上、51棟）と、平成10年度以降に建設着手した中層棟（3～5階建て、26棟）に標準設置しています。

その他の中層棟220棟では、構造上、設置が困難な185棟を除いた35棟へ順次エレベーターの増設工事を行っており、19棟で設置が完了しています。

なお、中層棟以上の住宅297棟でエレベーターが設置されている住棟は96棟で、設置率は32.3%となっています。（令和6年度末）

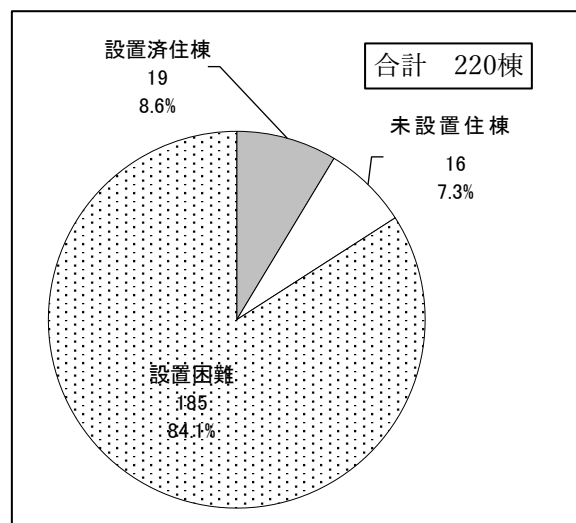


図 エレベーターの後付け設置の状況（中層棟）



## (2) 管理運営の状況

### ① 募集の状況

市営住宅の入居者は、年間6回の公募により決定しています。

#### ・募集スケジュール

種別	回数	公募時期	方式
定期募集	第1回	6月	ポイント方式
	第2回	9月	
	第3回	12月	抽選方式
	第4回	2月	
特定枠募集※	第1回	5月	抽選方式
	第2回	1月	

※ 特定枠募集：ひとり親・子育て・多子世帯のみを対象とした募集

### ② 平均応募倍率と入居率の状況

平均応募倍率は、平成20年度から31年度にかけて概ね10倍を超えていましたが、令和になってからは令和2年度を除き、概ね10倍未満で推移しています。

団地ごとの応募倍率は、地下鉄沿線や市の中心部における利便性が高い団地や、築年数の新しい復興公営住宅で高く、郊外部や築年数の古い団地では、入居者を募集しても希望者がいない団地もあるなど、応募率が低い傾向にあります。

また、平均入居率は85.1%となっていますが、応募倍率の高い団地と募集しても希望者がいない団地があり、入居率に偏りが生じています。

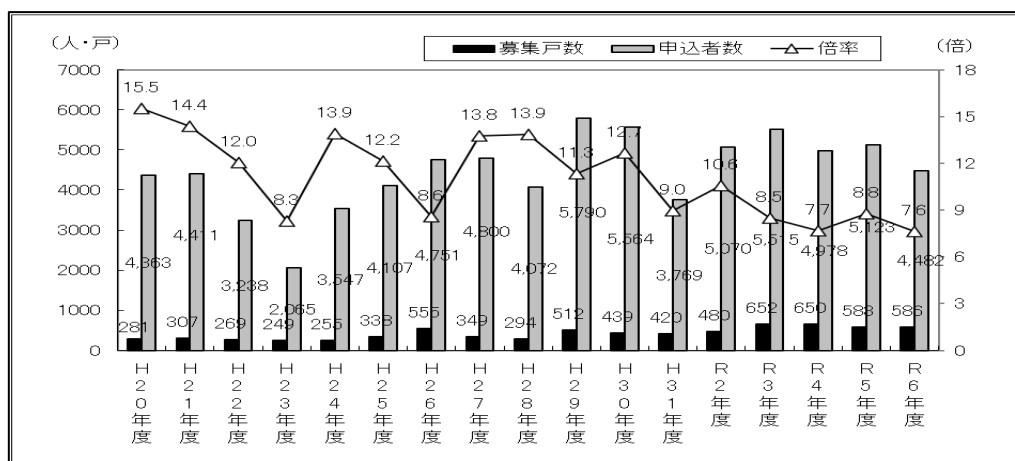


図 応募倍率の推移

表 団地別に入居率

上位5団地

団地名	入居率
荒井西市営住宅	100%
梅田町市営住宅	98.5%
霊屋下第二市営住宅	97.7%
六丁の目中町市営住宅	97.7%
幸町第三市営住宅	97.4%

下位5団地

団地名	入居率
茂庭第一市営住宅	65.3%
太白市営住宅	69.6%
四郎丸市営住宅	82.0%
西中田市営住宅	84.5%
芦の口市営住宅	84.6%

注：入居率=入居世帯数÷管理戸数として算定。

※ 戸建復興公営住宅及び管理戸数が10戸以下の団地は除く。

再開発住宅を含む仙台駅東住宅及び、建替中の鶴ヶ谷第二市営住宅は除く。

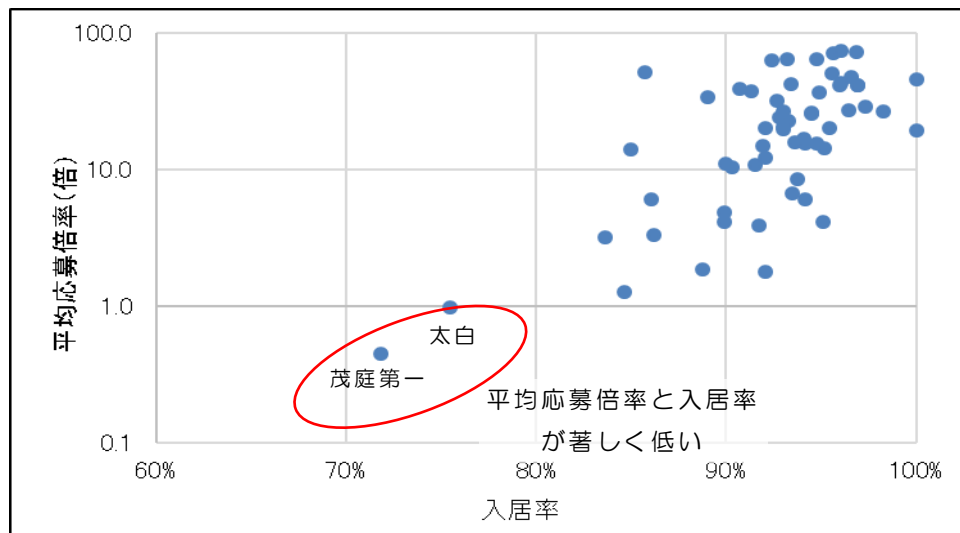


図 団地ごとの応募倍率と入居率の関係（入居率：R3～R4、平均応募倍率：H30～R5）

### ③ 優遇措置の概要

年 4 回の定期募集のうち、抽選方式とポイント方式を 2 回ずつ行っています。

#### 1) 抽選方式の概要

高齢者や、障害者、子育て世帯等は、より住宅の困窮度合いが高いものとして、入居の確率が高まるよう、抽選玉を増やす抽選優遇※を行っています。

令和 6 年度に行った抽選方式の募集では、当選者数 122 世帯のうち、優遇世帯が 98 世帯（約 80%）を占めています。

※ 抽選優遇：一般世帯は抽選玉が 1 つに対して、優遇対象世帯及び多数回落選世帯は抽選玉を 2 つ、優遇対象世帯かつ多数回落選者世帯は抽選玉を 3 つとしています。

#### 2) ポイント方式の概要

入居希望者の住宅困窮度合いをよりの確に反映できるよう、現在の居住環境、収入における家賃負担率、障害の有無や高齢などの世帯状況、落選回数等の項目ごとに点数化し、点数の高い順に入居者を決定するポイント方式を平成 30 年から導入しています。

令和 5 年度には、高齢者及び障害者世帯に対して、障害の程度や年齢により、さらに加点する区分を設けるとともに、多数回落選世帯についてもさらに加点する見直しを行っています。

令和 6 年度に行ったポイント方式では、当選者数 84 世帯のうち、優遇世帯が 74 世帯（約 88%）を占めています。

#### 3) 特定枠募集

定期募集とは別に、ひとり親・子育て・多子世帯のみを対象とした特定枠募集を年 2 回行っており、子育て等世帯の住居の確保をより支援しています。

表 1 ポイント方式の配点一覧

分類	項目	判定内容		配点
世帯状況	裁量階層等	高齢者世帯	高齢者世帯(60歳以上のみ又は60歳以上の者と18歳未満の者のみの世帯)のうち75歳以上(後期高齢者)に該当する者がいる世帯	3
			上記以外の高齢者世帯	2
		心身障害者世帯等	身体障害者1・2級,精神障害者1級,療育Aを持つ世帯	3
			身体障害者3・4級,精神障害者2・3級,療育B,その他特殊な疾病を持つ世帯	2
その他	多数回落選	過去,二年間の定期募集で5回以上市営住宅へ申込み,落選した世帯		2
		過去,二年間の定期募集で3~4回市営住宅へ申込み,落選した世帯		1

表 2 令和6年度応募状況内訳

世帯区分		R6 定期募集		R6 特定枠募集	合計	応募比率(%)
		ポイント方式	抽選方式			
一般世帯		247	270	—	517	11.54
抽選優遇世帯	高齢者※1	1,010	1,035	—	2,045	45.63
	心身障害者※2	557	562	—	1,119	24.96
	子育て※3	29	31	30	90	2.01
	ひとり親※4	199	202	242	643	14.34
	多子※5	23	18	27	68	1.52
	小計	1,818	1,848	299	3,965	88.46
合計		2,065	2,118	299	4,482	100.00

表 3 令和6年度当選状況内訳

世帯区分		R6 定期募集			R6 特定枠募集	合計
		ポイント方式	抽選方式	当選率(%)		
一般世帯		10	24	8.89	—	34
抽選優遇世帯	高齢者※1	28	41	3.96	—	69
	心身障害者※2	29	36	6.41	—	85
	子育て※3	4	4	12.90	4	12
	ひとり親※4	12	13	6.44	34	59
	多子※5	1	4	22.22	9	14
	小計	74	98	5.30	47	219
合計		84	122	5.76	47	253

※1 高齢者世帯：申込者本人が60歳以上の単身世帯または配偶者・18歳未満・60歳以上の親族のみと同居または同居予定の世帯

※2 心身障害者世帯：申込者本人もしくは同居または同居予定の親族の中に、身体障害者手帳1級～4級、精神障害者保健福祉手帳1級～3級、療育手帳「A」または「B」の交付を受けている方がいる世帯

※3 子育て世帯：申込者本人が小学校就学前の始期に達するまでの子と現に同居している世帯

※4 ひとり親世帯：申込者本人が20歳未満の子を扶養している寡婦または寡夫である世帯

※5 多子世帯：申込者本人が18歳未満の子3人以上と現に同居している世帯

#### ④ 入居者の状況

##### 1) 入居者の高齢人口比率

市営住宅全体における高齢人口比率は、令和 7 年においては約 43%で、仙台市全体（約 25%）を大きく上回っています。

また、高齢人口比率の推移をみると、令和 2 年から令和 7 年では約 4 ポイント増加しており、市全体の高齢人口比率の推移（約 1 ポイント増）と比較すると、市営住宅の入居者については、より高齢化が進行し、世代バランスの偏りが見られます。

##### 2) 入居者の世帯属性

高齢者世帯が約 44%と最も多く、次いで、障害者世帯が約 20%となっており、全世帯の 6 割以上を占めています。

※入居申込時の世帯属性に応じた分類であり、各世帯属性の定義は 9 頁の注釈※1～5を参照

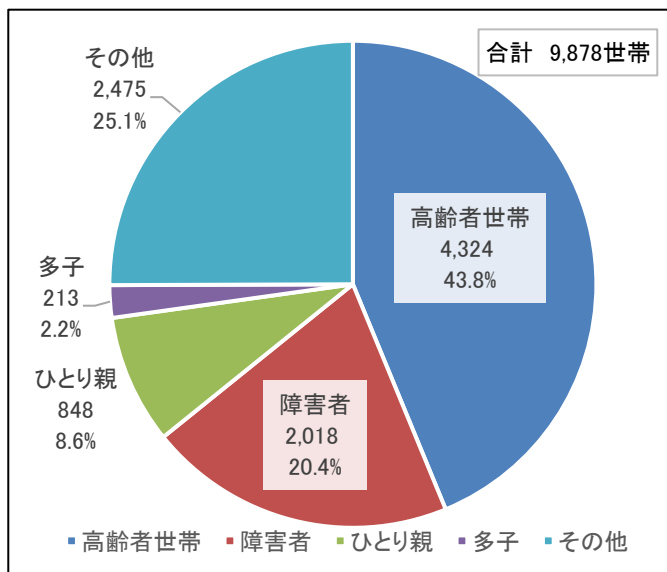


図 世帯属性

##### 3) 単身高齢者世帯数

令和 7 年における 65 歳以上の単身高齢者世帯数は 3,558 世帯であり、令和 2 年の 3,764 世帯と比較し、206 世帯減少しています。

年代別で見ると、65～69 歳が 312 世帯減少している一方で、70 歳以上が 106 世帯増加しており、単身高齢者世帯の中でも、より高齢となる世帯の割合が増加していることが伺えます。

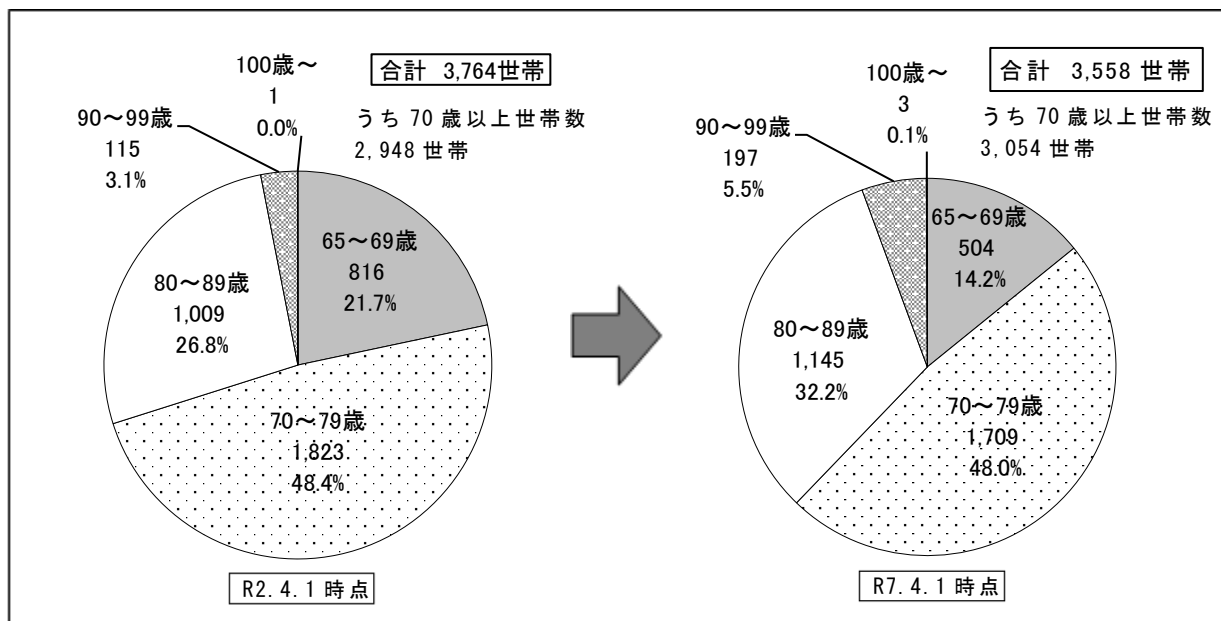


図 65 歳以上の単身世帯数の推移 (R2-R7)

#### 4) 収入分位別の世帯数

収入分位別にみると、約 8 割の世帯が最も低い収入分位となっている一方で、入居収入基準※<sup>1</sup> を上回る世帯（収入超過者※<sup>3</sup>、高額所得者※<sup>4</sup>）が、全世帯の約 8%を占めています。

表 収入分位別入居戸数

収入分位	政令月収※ <sup>2</sup>	一般	収入超過者等	合計	割合
1 ~ 10%	0 ~ 104,000 円	7,976	0	7,976	79.6%
2 10~15%	104,001 ~ 123,000 円	384	0	384	3.8%
3 15~20%	123,001 ~ 139,000 円	295	2	297	3.0%
4 20~25%	139,001 ~ 158,000 円	287	0	287	2.9%
5 25~32.5%	158,001 ~ 186,000 円	140	187	327	3.3%
6 32.5~40%	186,001 ~ 214,000 円	69	156	225	2.2%
7 40~50%	214,001 ~ 259,000 円	3	210	213	2.1%
8 50%~	259,001 ~ 313,000 円	4	129	133	1.3%
	313,001 円 ~	0	102	102	1.0%
9 未申告		77	0	77	0.8%
合 計		9,235	786	10,021	100.0%

※<sup>1</sup> 入居収入基準：入居申込みが可能な収入の上限をいう。全国の 2 人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から 4 分の 1（収入分位 25%）を一般世帯の入居収入基準としており、政令月収 158,000 円が上限金額  
 なお、高齢者等の裁量階層世帯は収入分位 40%を入居収入基準としており、政令月収 214,000 円が上限金額

※<sup>2</sup> 政 令 月 収：世帯の年間収入金額から、給与所得控除、同居親族控除等を行ったうえで、月収換算することにより算定した金額

※<sup>3</sup> 収 入 超 過 者：入居収入基準を上回る政令月収の世帯

※<sup>4</sup> 高 額 所 得 者：収入超過者のうち、政令で定める基準を超える高額収入のある世帯

#### 5) 住宅使用料の収納率

住宅使用料の現年度分については、令和 5 年度までは 98%台を維持してきたが、令和 6 年度は 97%台となっています。これは近年の急激な物価高騰により、入居者の生活費の負担割合が高くなる中、家賃以外の支出が優先される傾向にあるためと想定されます。

また、過年度未払い分の収納率は 12%前後の低い状況が続いているが、これは滞納が長期に及ぶことで、滞納者の死亡や破産、所在不明等の理由から、回収が困難になることも大きな要因です。

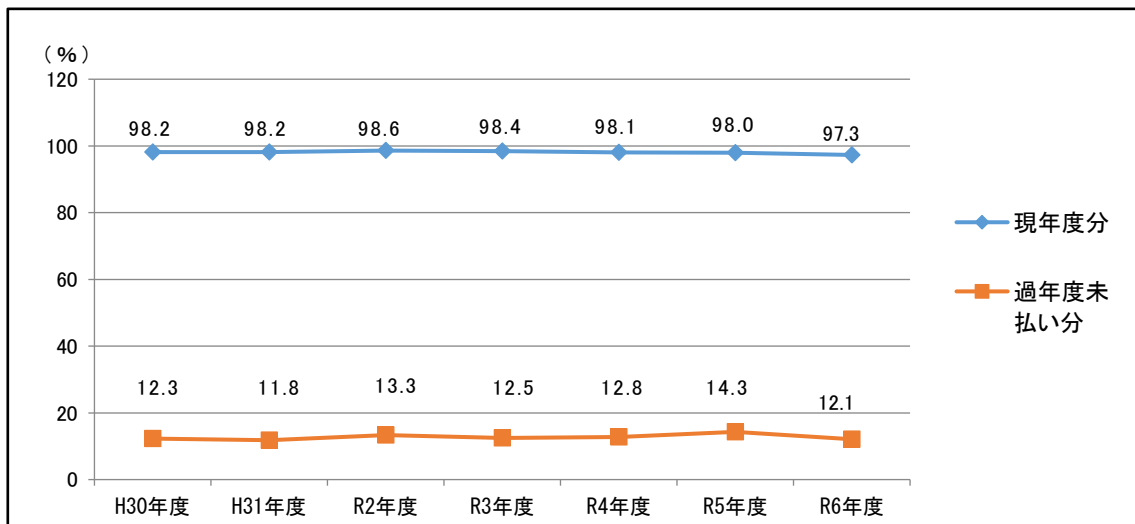


図 使用料収納率の推移

## 2-2 長期的な展望

### (1) 社会情勢の変化

#### ① 人口の動向

本市の人口は、2028（令和 10）年をピークに減少に転じる見通しとなっています。（仙台市将来人口推計より）

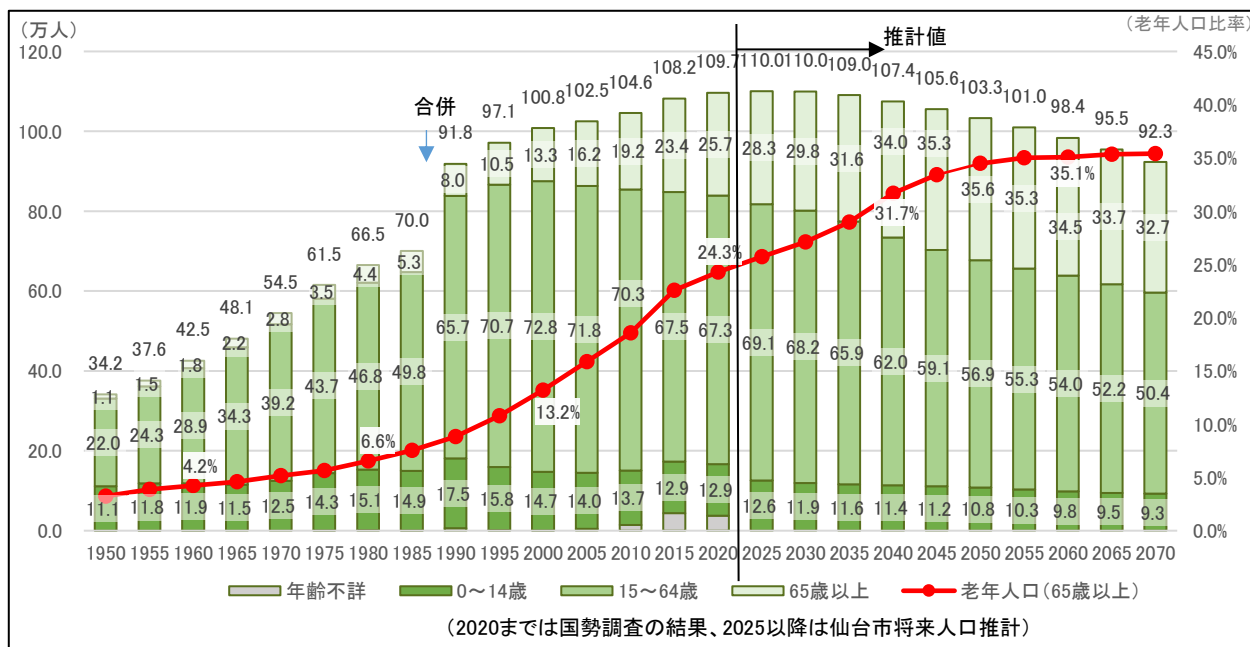


図 本市の将来人口の推移（まちづくり政策局推計）

#### ② 民間賃貸住宅の動向

民間賃貸住宅の戸数は、2019（平成 30）年まで増加傾向にあり、約 26 万戸を維持しています。

賃貸用空き家は平成 20 年まで増加傾向にありましたが、東日本大震災直後の平成 25 年は減少に転じました。震災以降、長期的には、人口が減少していく見通しであるため、賃貸用空き家は増加することが見込まれます。

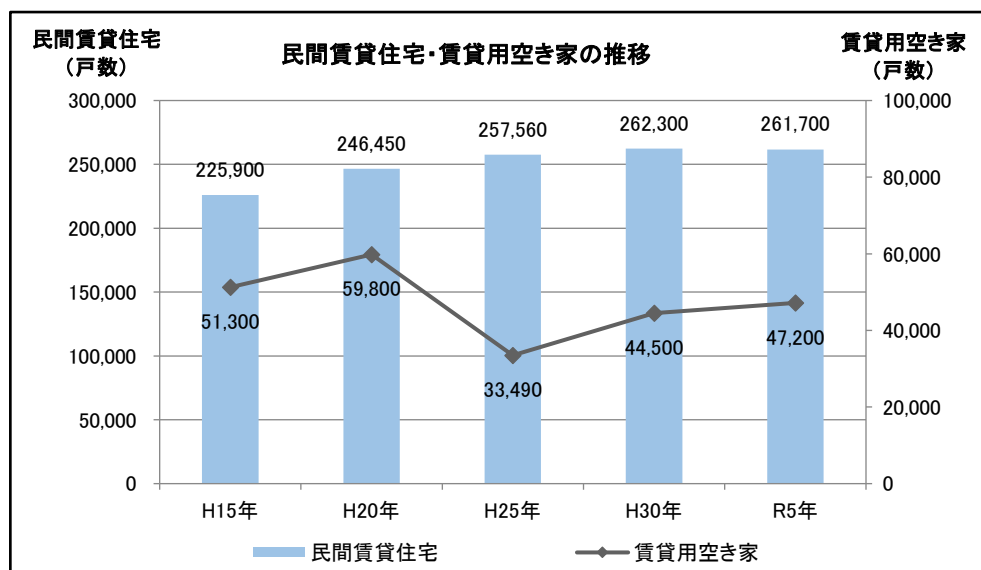


図 民間賃貸住宅・賃貸用空き家の推移（住宅・土地統計調査）

## 2－3 課題

市営住宅の現状などを踏まえると、今後の整備や管理運営にあたり、以下の課題が想定されます。

### ① 将来的な安定供給に関する課題

#### 1) 需要推計に関する課題

- 市営住宅の適正な供給に向けて、需要推計を踏まえた将来供給量の見極めと目標管理戸数の適正化を図る必要があります。

#### 2) 住環境の改善に関する課題

- 世帯人数が減少傾向にあることから、建替えにあたっては、将来の世帯人数を見据え、適正な規模の住戸の供給を図る必要があります。

#### 3) 計画的な建替え等に関する課題

- 計画保全年数を迎える多数の市営住宅団地の建替えの検討において、各団地の特性を踏まえて判断する必要があります。
- 昭和 40 年代から 50 年代にかけて整備され、老朽化が進行している市営住宅が約 5,000 戸あり、令和 10 年代以降に更新時期が集中することが想定されることから、建設年代の偏りを十分踏まえた計画的な維持・更新を図る必要があります。

### ② 入居者・入居希望者への的確な対応に関する課題

- 子育て世帯は子どもがいない世帯に比べ、いずれの収入世帯においても公営住宅への入居割合が高い傾向にあり、養育や教育に要する経済的負担も考慮すると、子育て世帯に対する積極的な居住支援を図る必要があります。
- 入居者間の公平性を確保するため、家賃滞納を減らし収納率の向上を図る必要があることから、長期滞納者への対応強化を図るとともに、長期滞納とならないよう、初期の段階でより効果的な対策を講じる必要があります。
- 入居収入基準を上回る世帯（収入超過者・高額所得者）が全世帯の約 8 % を占めており、本来優先的に入居させるべき世帯に住居を提供できるよう、明け渡しを求める等の措置を取る必要があります。
- 入居後に転入出などで事情が変わったことにより、世帯人数と間取りが合わなくなった世帯や、身体機能等が低下した高齢者世帯等に対し、適切な住戸を提供する必要があります。
- 団地毎の応募倍率や入居率の偏りにより、一部の団地で空室が増加していることから、市営住宅全体として入居率の向上のため取組む必要があります。

### ③ 高齢化を見据えた取り組みに関する課題

- 入居者の高齢化が進行しており、単身高齢者世帯などに向け、見守り支援などに取り組む必要があります。
- 高齢者世帯や単身世帯の孤立化を防止するとともに、入居者相互や地域住民との交流促進に配慮した施設計画を検討する必要があります。
- 高齢化が進行し、町内会活動が停滞する中で、若い世代などの入居を促進し、団地内の世代バランスを改善するなど、コミュニティ維持を図る必要があります。



## 第3章 基本方針

### 3-1 目標

**目標：安全・安心な市営住宅を将来に向けて持続的に供給する**

### 3-2 公営住宅供給の基本的な考え方

#### ① 公営住宅の役割

本市では、公営住宅と民間賃貸住宅を含めた賃貸住宅市場全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指しています。

市営住宅は県営住宅とともに、その中核的役割を担うため、需要を踏まえた適正な供給及び管理運営を行い、住宅に困窮している世帯に対して、公平かつ的確に住宅を供給し、居住の安定確保を図ることが求められています。

#### ② 公営住宅の供給の基本的な考え方

##### 1) 公営住宅の入居収入基準

市営住宅の入居収入基準<sup>※1</sup>は、本市の条例で月収 158,000 円以下と定めていますが、市内には様々な家賃価格帯の民間賃貸住宅が十分に供給されており、入居収入基準を満たす世帯の全てに対し公営住宅の供給を図ることは、過剰な供給になる恐れが高いと考えられます。

##### 2) 公営住宅の供給量の目安

国は令和3年に、将来の公営住宅供給量の目標値を設定するため、「経済的に著しく困窮し、自力で一定の面積水準の賃貸住宅の確保が困難な年収の世帯（住宅確保要配慮者世帯<sup>※2</sup>）」の世帯数を推計できるよう、「住宅確保要配慮者世帯数推計支援プログラム」を公開しました。

本プログラムでは、世帯人数による区分ごとに、適正な家賃負担限度率の範囲内で、国の住生活基本計画で定める最低居住面積水準<sup>※3</sup>の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯の数を推計し、それらの合計を「住宅確保要配慮者世帯」の世帯数としています。

本市では、本プログラムにより推計された「住宅確保要配慮者世帯」の世帯数のうち、民間賃貸住宅で不足する分を公営住宅によって供給することを、基本的な考えとしています。

※1 入居収入基準：入居申込みが可能な収入の上限をいう。全国の2人以上世帯を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1（収入分位25％）を一般世帯の入居収入基準としており、政令月収158,000円が上限金額。なお、高齢者等の裁量階層世帯は収入分位40％を入居収入基準としており、政令月収214,000円が上限金額

※2 住宅確保要配慮者世帯：適正な家賃負担限度率（収入の約20％）の範囲内で、国の住生活基本計画で定める最低居住面積水準の住宅に居住するために必要な年収に満たない世帯  
（例 1人世帯25㎡の場合 約210万円、2人世帯30㎡の場合 約259万円）

※3 最低居住面積水準：世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として不可欠な住宅面積の水準として国の住生活基本計画で定めている基準  
（1人世帯：25㎡、2人以上の世帯：10㎡×世帯人数＋10㎡）

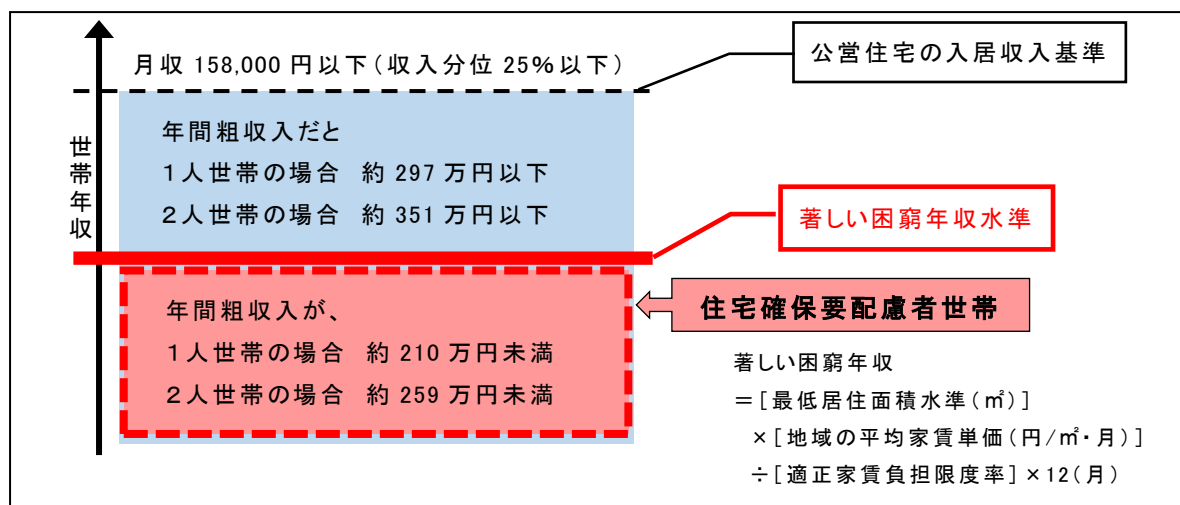


図 公営住宅の需要の推計対象 (概念図)

### 3-3 取組方針

社会情勢の変化に対応し、安全・安心な市営住宅を持続的に供給していくため、目標を踏まえ、下記3つの方針に基づき取り組んでいきます。

方針	取組方策
1. ストックの有効活用と更新	(1) スtockマネジメントの推進 (2) 建替え・集約等の実施
2. 公平かつ適正な管理運営	(1) 募集方法の改善 (2) 入居管理の適正化
3. コミュニティ形成に 配慮した環境づくり	(1) 高齢者世帯等の見守り支援 (2) 交流環境の整備

## **方針１ ストックの有効活用と更新**

### **（１）ストックマネジメントの推進**

将来にわたって安定した供給を行うため、適切な保全により長寿命化を図るとともに、住戸内及び共用部のバリアフリー化を推進し、居住環境の改善を図ります。

#### **① ストックの長寿命化の推進**

ストックを良好な状態に維持するため、法定点検に加え、ポンプや受水槽などの法定外の設備についても点検を行い予防的な保全に努めるほか、長寿命化改善事業（仙台市営住宅長寿命化計画に位置づける計画的な保全）を推進します。

#### **② 安全性・居住性の向上**

誰もが安全・安心に暮らせるように、住戸内のバリアフリー化、防犯カメラ等の設置を推進するほか、社会状況に応じた住宅設備（浴槽・インターホン）の標準設置を推進します。

### **（２）建替え・集約等の実施**

需要動向を踏まえた建替え等の実施により、適正な戸数管理に努めるとともに、世帯人数の動向に応じた住戸タイプの整備等により、居住環境の改善を図ります。

#### **① 適正な戸数管理**

長期的な需要予測を踏まえ、民間賃貸住宅で不足する低額所得者の住宅を公営住宅で供給するという基本的な考えのもと、宮城県とも協議の上、適正な戸数管理を行います。

市営住宅の管理戸数は、５年ごとの国の統計調査等の結果などを踏まえ、定期的に将来需要及び民間賃貸住宅の供給量を見極めるなどし、住宅供給数の適正化に取り組みます。

#### **② 世帯人数の動向を見据えた住戸タイプの整備**

建替えにあたっては、世帯人数の減少傾向を踏まえ、多世代交流に配慮しながら、世帯人数に応じた規模の住戸タイプの割合を設定します。

#### **③ 団地特性を踏まえた建替え・集約等の実施**

建替えの実施については、全ての団地を建替えるのではなく、他団地への集約等も検討します。

個々の団地の建替え又は他団地への集約等の実施については、敷地の状況等を踏まえた上で、需要、効率性、立地などの視点により検討し、市営住宅を配置する地域バランス等も考慮して総合的に判断します。

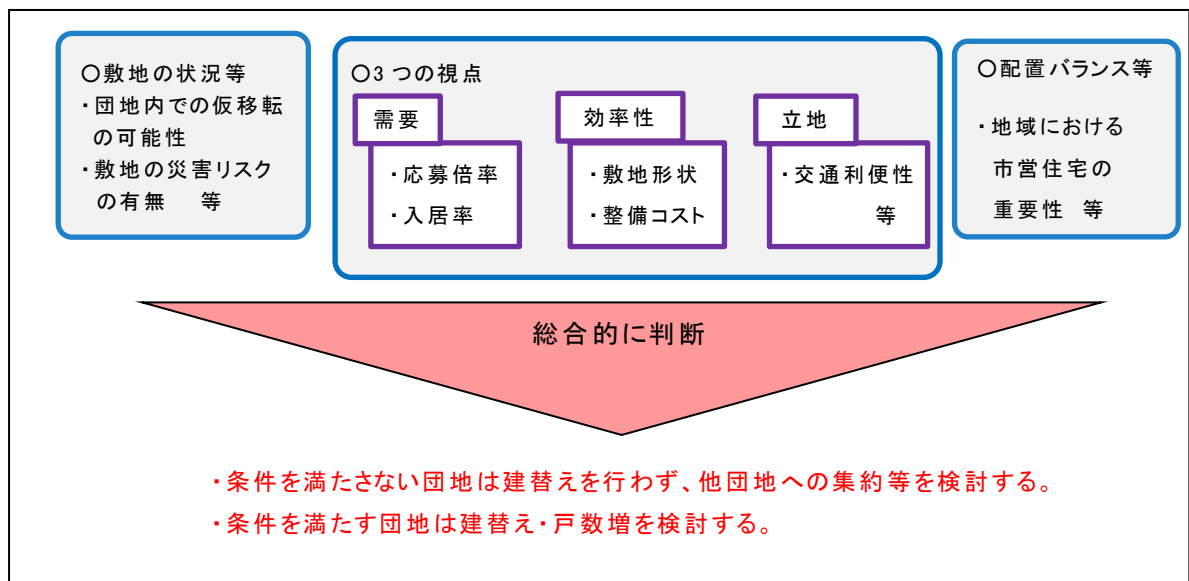


図 団地特性を踏まえた建替え・集約等のイメージ図

## 方針２ 公平かつ適正な管理運営

### （１）募集方法の改善

住宅に困窮する世帯や子育て世帯など、より居住の安定を図る必要がある世帯が入居しやすくなるよう、募集方法等の改善を図ります。

#### ① 子どもがいる世帯がより入居しやすい制度への見直し

子どもがいる世帯を対象とした募集方法について、平成２９年度から特定枠募集を年２回実施するよう見直しを行ったところですが、引き続き対象範囲の拡大について検討します。

### （２）入居管理の適正化

入居者と入居希望者間の公平性を確保する観点から、収入超過者への取り組みや滞納初期における徴収強化など、入居管理の適正化を図ります。

#### ① 滞納の発生防止のための取り組み強化

家賃滞納者に対しては、長期滞納に至らないよう、滞納初期における督促・催告の徹底や訪問指導の強化を図るとともに、分納等の収納指導を行います。

長期滞納者に対しては、催告や訪問指導を継続して実施するほか、滞納状況に応じて法的措置を実施します。

また、過年度分滞納のうち退去滞納者に係るものについては、弁護士の収納業務委託へ速やかに移行させ、必要に応じ財産調査や差押え、法的措置（強制執行等）を行うなど、引き続き対策の強化を図ります。

#### ② 入居収入基準を超えた世帯への取り組み強化

高額所得者※<sup>１</sup> に対して住居の明け渡しを求めるとともに、収入超過者※<sup>２</sup> に対しては、明け渡しの努力義務に基づき自主的な退去を促します。

※<sup>１</sup> 高額所得者：収入超過者のうち、政令で定める基準を超える高額収入のある世帯

※<sup>２</sup> 収入超過者：入居収入基準を上回る政令月収の世帯

（入居収入基準・政令月収の定義は 12 頁の注釈を参照）

#### ③ 世帯人数や身体状況に応じた住替え

入居後に事情が変わったことにより、世帯人数と間取りが合っていない世帯に対して、適切な水準の住戸を供給する必要があることから、多家族向住宅に少人数で居住している世帯の住替えを促していきます。

また、最低居住面積水準に満たない住戸に居住する世帯や高齢者及び障害者等の身体機能の低下に応じた低層階への住替えについても、入居者の希望に応じて実施していきます。

#### ④ 入居率の向上

年４回の定期募集のほか、定期募集等で応募がない住戸について常時募集等の検討を進めます。

また、応募倍率の低い団地などにおいて、入居要件の緩和による単身者向け募集住戸の拡大を行うなど、より効果的な募集のあり方について検討します。

### 方針3 コミュニティ形成に配慮した環境づくり

#### (1) 高齢者世帯等の見守り支援

入居者の高齢化の進行を踏まえ、より多くの高齢者等が安全で安心な生活を送れるよう、見守り支援体制を強化します。

##### ① 高齢者世帯等の見守り支援の推進

高齢者世帯等への見守り支援を推進するため、地元 NPO や地区社会福祉協議会の福祉活動拠点として活用します。

また、指定管理者と連携し、センサー機器等の活用による単身高齢者世帯への効果的な見守りのあり方について検討を進めます。

#### (2) 交流環境の整備

入居者相互や地域住民との交流促進が図れるよう、コミュニティ形成に配慮した空間づくりを推進します。

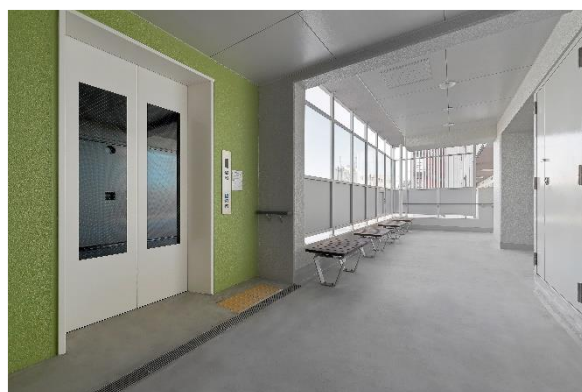
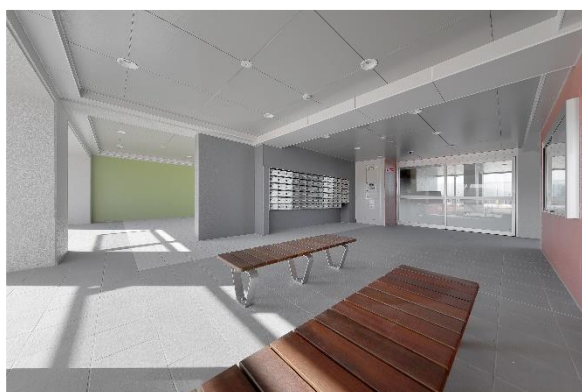
##### ① 入居者相互の交流空間の整備

市営住宅の再整備にあたっては、エントランスホールや各階のエレベーターホールにベンチを設置するなど、入居者間のコミュニティ形成につながる交流空間の整備に努めます。

また、同一階にさまざまな住戸タイプを配置したうえで、端部を多家族向住戸とし、単身世帯向住戸を挟む配置とするなど、ミクストコミュニティ※に配慮するとともに、各住戸の玄関扉にガラス部もしくは玄関外壁に窓を設けるなどにより、共用廊下を介した入居者間の見守りに配慮した整備に努めます。

※ミクストコミュニティ：若者による高齢者の見守り等の生活支援、高齢者による子育て支援など、多様な世代の交流や支え合いを通じて形成される豊かなコミュニティのこと（国土交通省用語解説より）

○写真：エントランスホールやエレベーターホールにベンチを設置した事例





## ②地域交流を促進する環境づくり

市営住宅の建替えと併せて、地域交流の核となる集会所を整備するとともに、周辺へのオープンスペースやあずまや等を入居者の意向に沿った使いやすい平面プランとして整備するなど、整備段階からコミュニティの土台の形成に努めます。

○写真：市営住宅の建替えと併せて整備した集会所



# < 参考資料 >

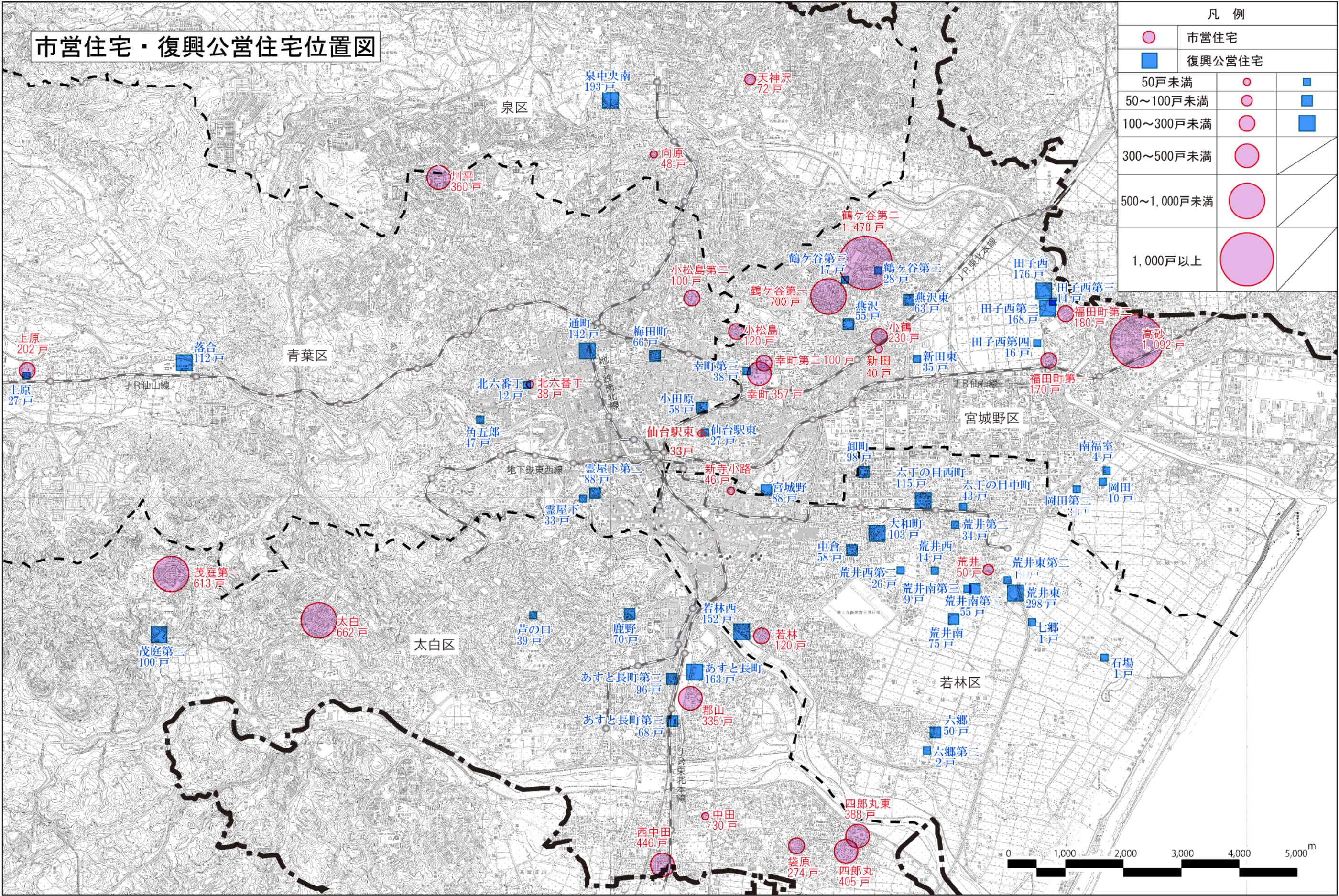
## ■ 仙台市営住宅一覧

R7.4.1 時点

区	市営住宅				復興公営住宅			
	団地名	建設年度	棟数	戸数	団地名	建設年度	棟数	戸数
青葉区 12 団地 38 棟 1,377 戸	小松島	S49	4	120 戸	(北六番丁)*	H24	－	12 戸
	小松島第二	S54	1	100 戸	(上原)*	H26	1	27 戸
	上原	S52～54、H19、22	8	202 戸	角五郎(既存改修)	S56	4	47 戸
	川平	S55～56	13	360 戸	通町	H26	1	142 戸
	北六番丁	H24	1	10 戸	梅田町	H26	1	66 戸
					小田原	H26	1	58 戸
					霊屋下	H26	1	33 戸
					霊屋下第二	H27	1	88 戸
					落合	H27	1	112 戸
	5 団地		27	792 戸	7 団地		11	585 戸
宮城野区 23 団地 167 棟 5,097 戸	鶴ヶ谷第一	H21～29	6	700 戸	(仙台駅東)*	H6	－	27 戸
	鶴ヶ谷第二	S45～48、H25、R6	42	1,478 戸	(鶴ヶ谷第二)*	H26	1	28 戸
	小鶴	S51～54	6	230 戸	鶴ヶ谷第三	H27	1	17 戸
	幸町	S54、H25	7	357 戸	幸町第三	H26	1	38 戸
	幸町第二	S57	3	100 戸	燕沢東	H26	1	63 戸
	福田町第一	S56	7	170 戸	燕沢	H27	5	55 戸
	福田町第二	S57、61	6	180 戸	新田東	H27	1	35 戸
	高砂	S62～H9	33	1,092 戸	宮城野	H27	1	88 戸
	仙台駅東	H6	1	8 戸	田子西	H25	4	176 戸
	新田	H23	1	40 戸	田子西第二	H27	2	168 戸
					田子西第三(戸建)	H26	14	14 戸
					田子西第四(戸建)	H27	16	16 戸
	10 団地		112	4,355 戸	岡田	H27	1	10 戸
					岡田第二(戸建)	H27	3	3 戸
					南福室(戸建)	H27	4	4 戸
若林区 21 団地 77 棟 1,364 戸	若林	S56	5	120 戸	若林西	H25	3	152 戸
	新寺小路	H4	1	46 戸	大和町	H26	1	103 戸
	荒井	H16	1	50 戸	六丁の目西町	H26	1	115 戸
					六丁の目中町	H26	1	43 戸
					荒井第二	H26	1	34 戸
					卸町	H27	1	98 戸
					中倉	H27	1	58 戸
					荒井東	H25、H27	2	298 戸
					荒井東第二(戸建)	H26	14	14 戸
					荒井南	H27	2	75 戸
					荒井南第二	H27	1	55 戸
					荒井南第三(戸建)	H27	9	9 戸
					荒井西	H27	1	14 戸
					荒井西第二(戸建)	H27	26	26 戸
					六郷	H28	2	50 戸
					六郷第二(戸建)	H27	2	2 戸
					七郷(戸建)	H27	1	1 戸
					石場(戸建)	H26	1	1 戸
	3 団地		7	216 戸	18 団地		70	1,148 戸
太白区 14 団地 100 棟 3,689 戸	太白	S50～51	27	662 戸	芦の口(既存改修)	H1	2	39 戸
	郡山	S52、54、H25	7	335 戸	鹿野	H26	2	70 戸
	西中田	S52～54	13	446 戸	あすと長町	H26	1	163 戸
	茂庭第一	S58～H1	26	613 戸	あすと長町第二	H26	1	96 戸
	四郎丸	H6～11	10	405 戸	あすと長町第三	H26	1	68 戸
	四郎丸東	H10～16	4	388 戸	茂庭第二	H27	1	100 戸
	中田	H8	2	30 戸				
	袋原	H13～17	3	274 戸				
	8 団地		92	3,153 戸	6 団地		8	536 戸
泉区 3 団地 8 棟 313 戸	天神沢	S55～60	4	72 戸	泉中央南	H26	1	193 戸
	向原	H7	3	48 戸				
	2 団地		7	120 戸	1 団地		1	193 戸
合計	28 団地		245	8,636 戸	45 団地		145	3,204 戸
					73 団地		390	11,840 戸

※ 復興公営住宅のカッコ書きの 4 団地は市営住宅と重複する団地(北六番丁・仙台駅東の棟数は市営住宅に含む)







■市内の県営住宅・その他の公的賃貸住宅一覧

R7.4.1 時点

	県営住宅			UR 賃貸住宅			公社賃貸住宅		
区	団地名	建設年度	戸数	団地名	建設年度	戸数	団地名	建設年度	戸数
青葉区	支倉	H2	114 戸	仙台外記丁	S43	149 戸	東照宮	S35～36	56 戸
	新坂	S54、H4	150 戸	仙台桜ヶ岡	S49	240 戸	折立	S44	48 戸
	折立	S44、H6～9	388 戸						
	桜ヶ丘	S51、52	168 戸						
	広瀬	S59～63	339 戸						
	黒松第一	H2	24 戸						
	中江東	S36～38	77 戸						
	中江南	S38～39	96 戸						
	8 団地		1,356 戸	2 団地		389 戸	2 団地		104 戸
宮城野区	梶の杜	S57	242 戸	仙台榴ヶ岡	S48	129 戸	幸町	S43～44	460 戸
	蒲生	S57、58	36 戸						
	岩切	S58	66 戸						
	燕沢	S59	72 戸						
	幸町	S39～41	138 戸						
	5 団地		554 戸	1 団地		129 戸	1 団地		460 戸
若林区	六丁目	S57	56 戸						
	六丁目東	S61	102 戸						
	中倉	S55	72 戸						
	3 団地		230 戸	0 団地		0 戸	0 団地		0 戸
太白区	太白	S52、53	168 戸				太白	S51	24 戸
	1 団地		168 戸	0 団地		0 戸	1 団地		24 戸
泉区	黒松第二	S38～41	216 戸				黒松	S41～42	390 戸
	黒松第三	S42、43	170 戸				黒松第二	S42～43	128 戸
	黒松第四	H1	18 戸				将監第一	S44	100 戸
	将監第一	S45	196 戸				将監第二	S47～49	190 戸
	将監第二	S45、46	453 戸						
	将監第三	S47、49	190 戸						
	将監第四	S47	240 戸						
	将監第五	S49、58	172 戸						
	加茂	S55、57	164 戸						
	加茂第二	S58～63	66 戸						
	加茂第三	H1	36 戸						
	虹の丘	S61	60 戸						
	七北田	S63	136 戸						
	松陵	H3～6	172 戸						
	14 団地		2,289 戸	0 団地		0 戸	4 団地		808 戸
合計	31 団地		4,597 戸	3 団地		518 戸	8 団地		1,396 戸

**発行：仙台市都市整備局公共建築住宅部住宅政策課**  
**〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号**  
**TEL：022-214-8336／E-mail：tos009430@city.sendai.jp**