

# 第7章 仙台市の住宅政策課題と 対策に関する考察等

---

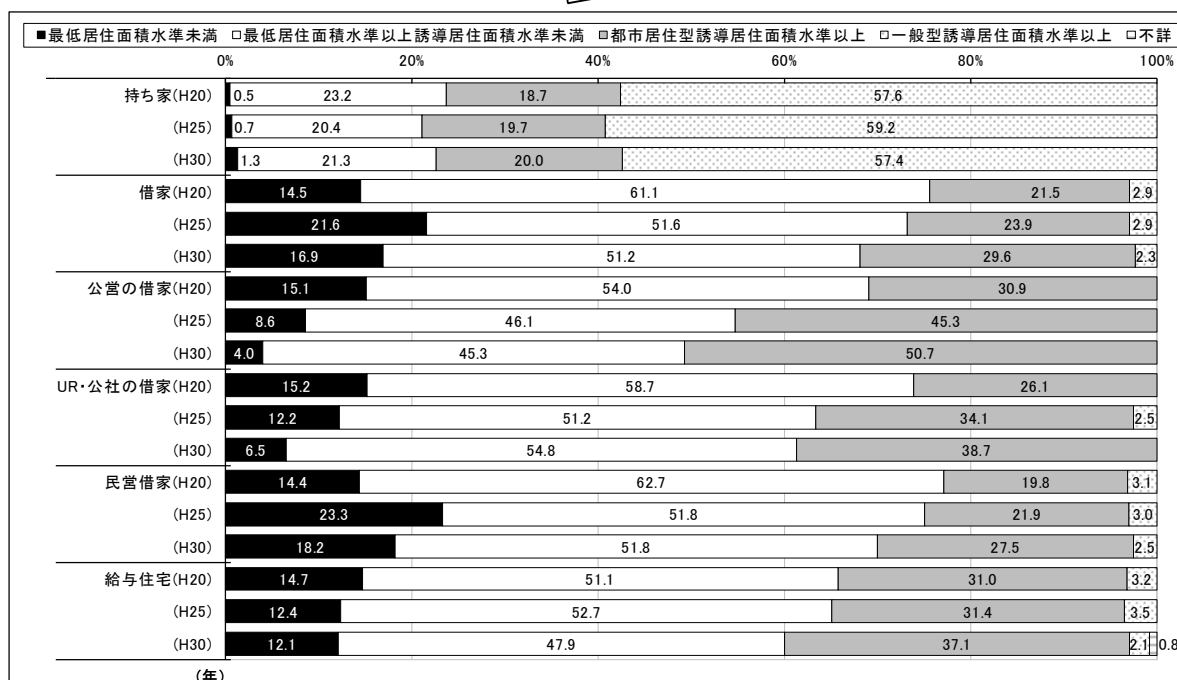
**住宅性能の向上や適正な維持管理等による安全で良質な住宅ストックの形成と活用型市場の活性化**

本市の住宅におけるストックの質に関わる居住面積水準やバリアフリー化、省エネルギー設備の状況については、近年改善されてきているものの、まだ十分といえる状況ではなく、建替えやリフォームなどにより、快適で質の高いものに更新していくことが求められる。

特に、住宅数全体の約4割を占めている民間賃貸住宅は、持ち家に比べるとこれらの水準が低く、力をいれて取り組んでいくことが必要である。

図7-1 所有の関係別居住面積水準の状況（図4-9再掲）

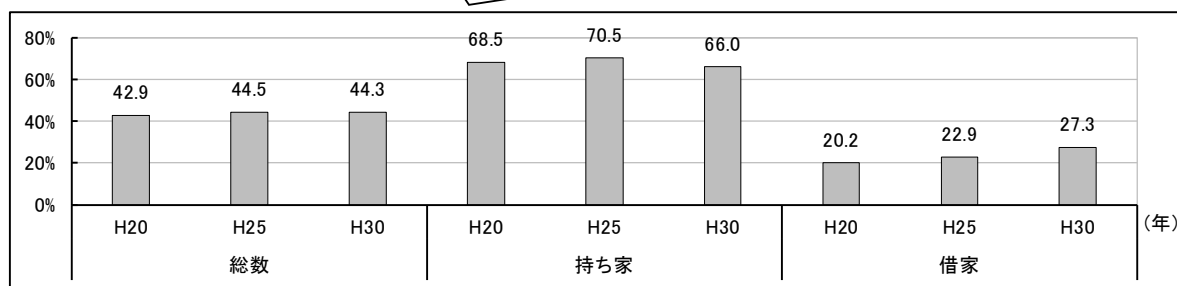
最低居住面積水準未満に居住する世帯は、特に民間借家で多いが、平成30年は平成25年に比べ割合が低くなっている。



資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図7-2 所有の関係別高齢者等のための設備のある住宅の割合

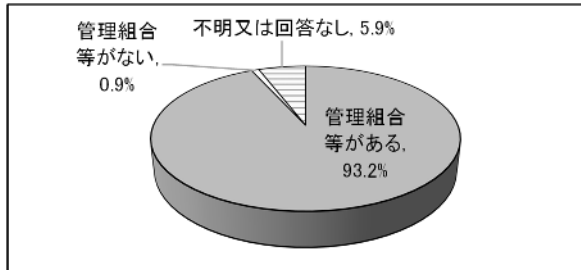
高齢者等のための設備がある住宅の割合は、近年横ばいで推移しているが、所有関係別にみると持ち家が66%、借家が27.3%で、借家は平成20年よりバリアフリー化は進んでいるものの、持ち家に比べるとまだ低い傾向である。



資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

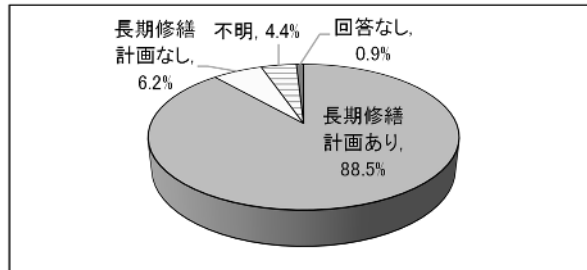
多くの分譲マンションでは区分所有者によって構成される管理組合により、良好に管理運営が実施されているが、適切な長期修繕計画を持たないなど、維持管理に課題を抱えるものが一定数存在する。戸建て住宅に比べ建物規模も大きい分譲マンションは、周辺環境への影響が大きいことから、適切な維持管理が必要である。

図7-3 管理組合の有無



資料：平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査

図7-4 長期修繕計画作成の有無



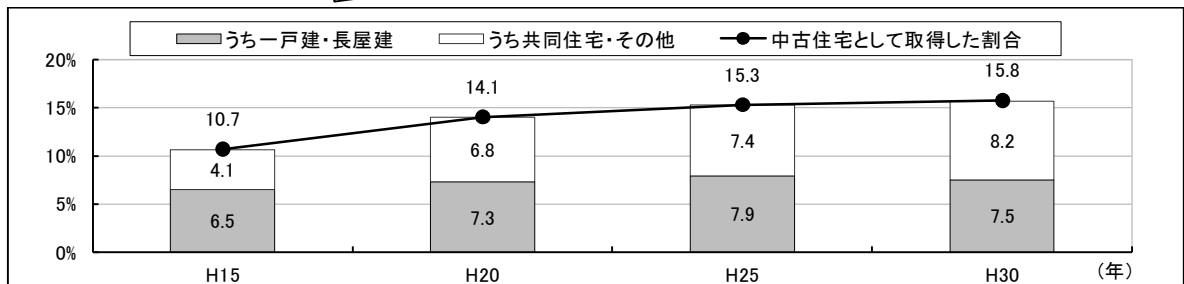
資料：平成28年度仙台市分譲マンション管理実態調査

本市の住宅総数は世帯数を大きく上回っているが、既存住宅の売買や賃貸など、既存住宅活用型市場への転換はあまり進んでいない。資産として適正に価値が評価され、円滑に流通される住宅市場環境を確保することが必要である。

既存住宅の活用を推進するためには、消費者のニーズに的確に結びつき、また、安心して取得できることが必要である。

図7-5 持ち家総数に対する中古住宅購入数の割合

持ち家として取得した中古住宅数の割合は増加傾向にある。うち「共同住宅・その他」は増加傾向にあるが、「戸建て・長屋建て」は平成25年に比べて平成30年は減少している。



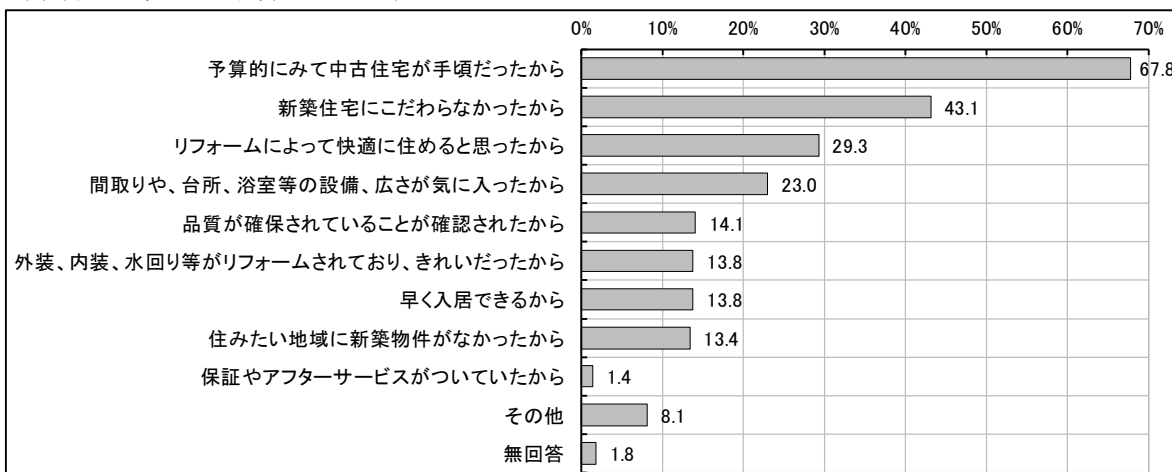
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7-6 中古住宅を取得した理由と取得しなかった理由（全国値）

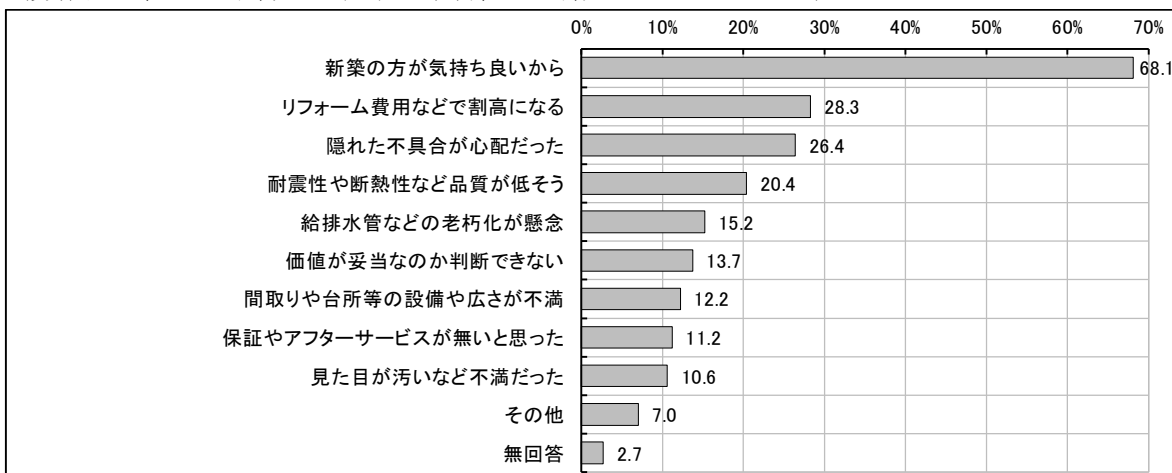
※複数回答

中古戸建住宅を取得した理由としては、「予算的にみて中古住宅が手頃だったから」が最も多く、次いで「新築にこだわらなかったから」や「リフォームによって快適に住めると思ったから」、「間取りや、台所、浴室等の設備、広さが気に入ったから」が順に挙げられている。一方で、新築の分譲戸建住宅を取得し中古住宅を取得しなかった理由としては、「新築の方が気持ち良いから」が最も多く、次いで「リフォーム費用などで割高になる」や「隠れた不具合が心配だった」が挙げられている。

(中古戸建住宅を取得した理由)



(分譲戸建住宅を取得した世帯の中古住宅を購入しなかった理由)



資料：令和元年度住宅市場動向調査結果(国土交通省住宅局)

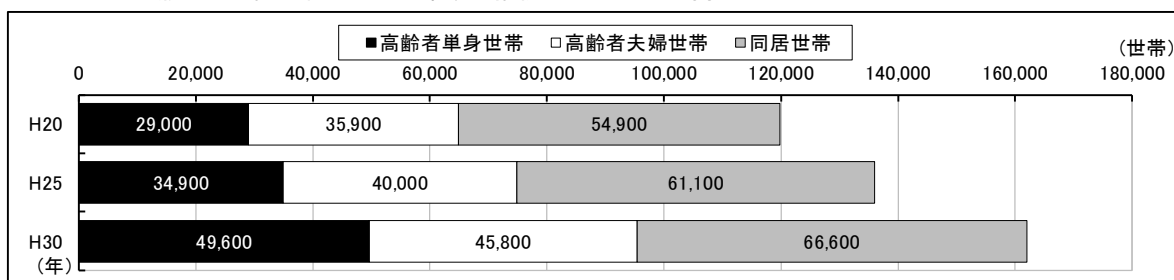
民間賃貸住宅による住宅セーフティネット機能の向上

本市では、住宅確保要配慮者に対し、市営住宅等の公的賃貸住宅と民間賃貸住宅との連携による賃貸住宅全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット機能の構築を目指しており、特に民間賃貸住宅については、世帯人員や年齢、収入など、入居者の様々な状況に応じた住まいを供給することが期待されている。

また、単身高齢者などに対しては、賃貸人が入居を敬遠するケースがあるなど、居住の安定確保を図る環境づくりが必要である。

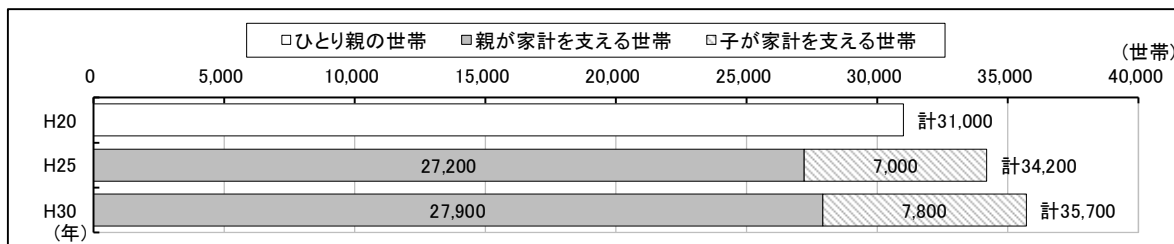
高齢者や障害者、低額所得者等の住宅確保要配慮者は増加傾向にあり、今後も増加が見込まれる。

図7-7 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移（図1-13再掲）



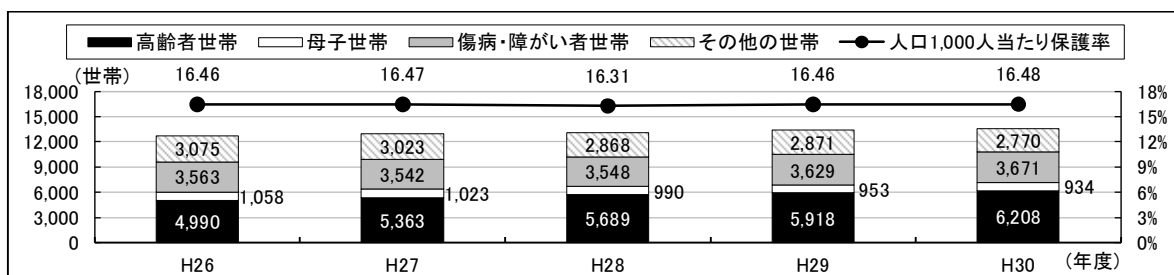
資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図7-8 ひとり親世帯の世帯数の動向



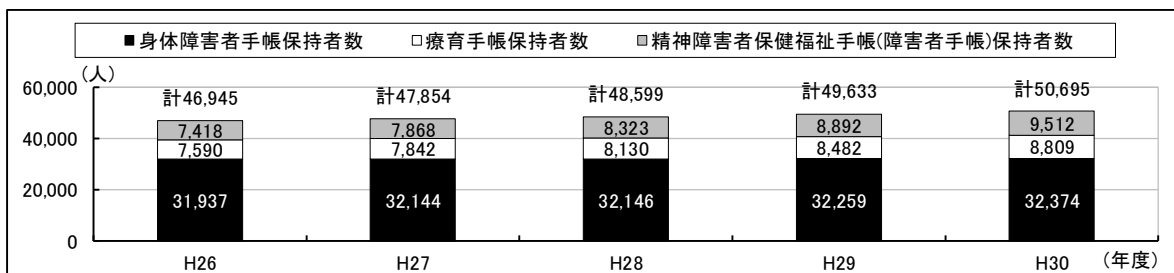
資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

図7-9 生活保護受給世帯・保護率の動向



資料：仙台市資料

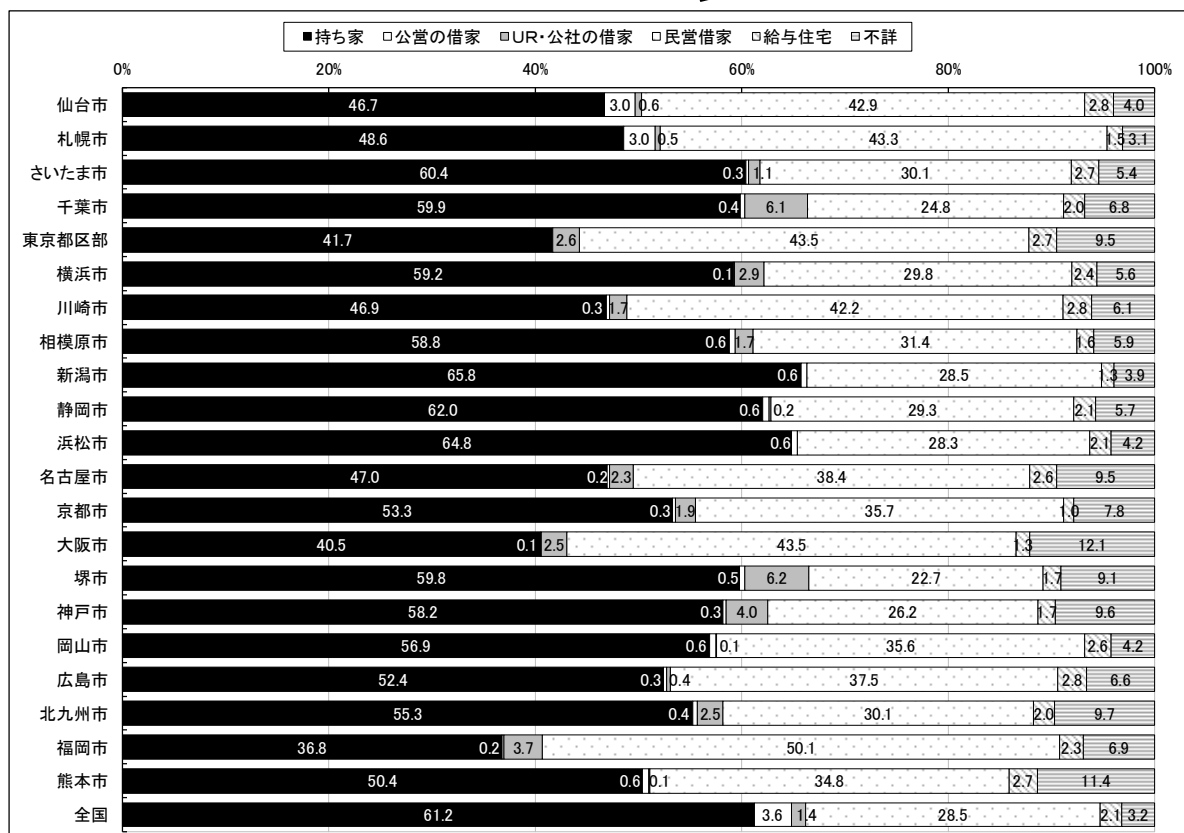
図7-10 障害者手帳保持者数の動向



資料：仙台市資料

図7-11 所有の関係別住宅数の割合の大都市比較 (図2-6再掲)

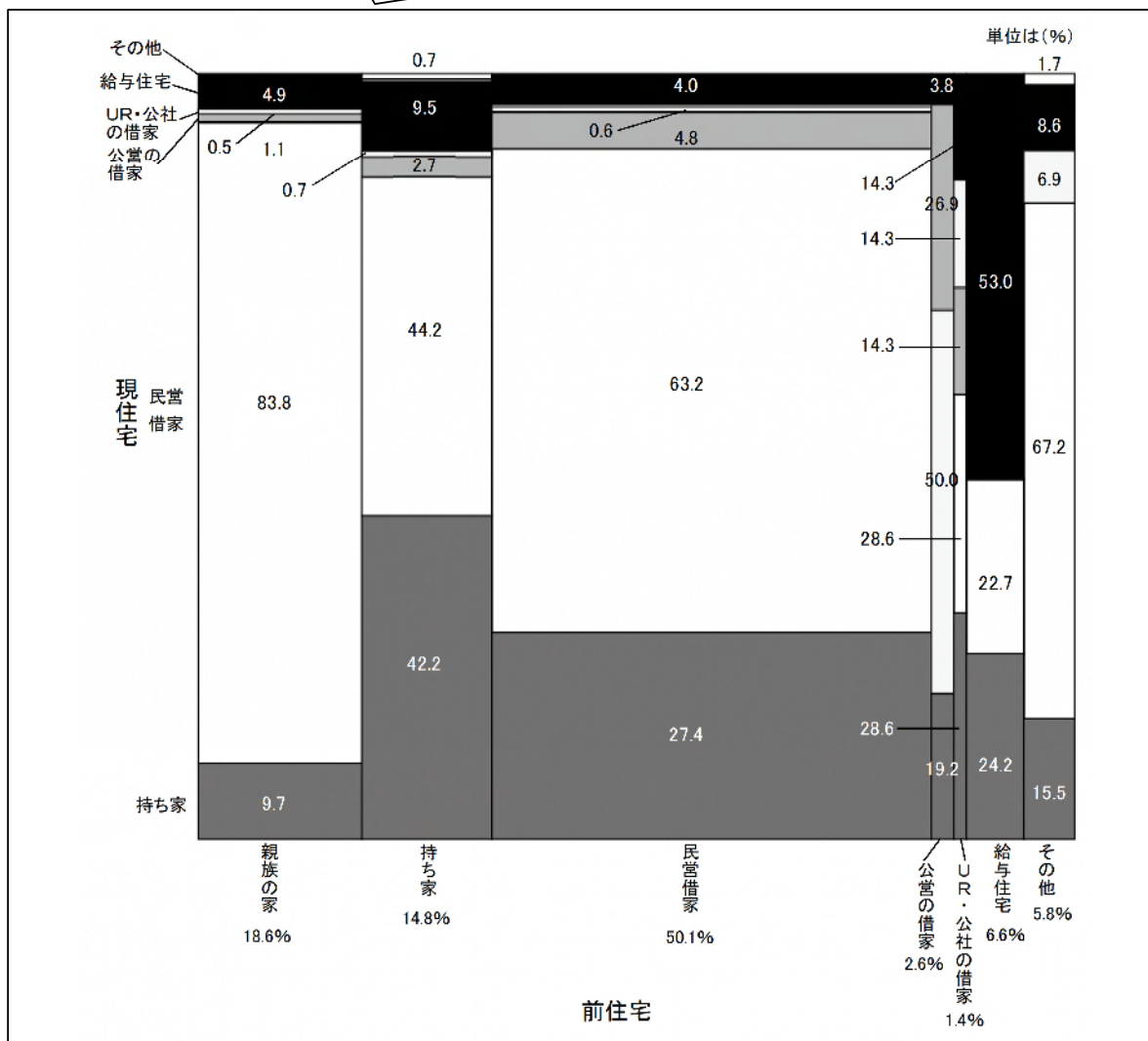
所有の関係別に見ても、本市の住宅ストックは民営借家率が他の大都市に比べ高い傾向である。



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7-12 移転前後の住宅タイプ (図3-7再掲)

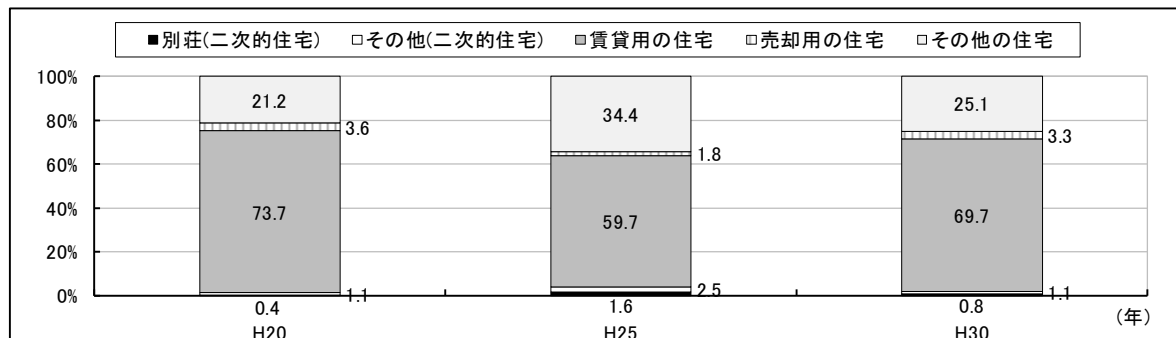
平成26年から平成30年に住み替えた世帯の、住み替え前後の居住形態は「民営借家から」又は「民営借家へ」が最も多く、民営借家が住み替えの中心的役割を果たしている。



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7-13 空き家の種類別割合の推移

平成30年の空き家数は平成25年より増加し、全住宅数の約11%となっている。中でも賃貸のため空き家になっている住宅が増加しており、約70%を占めている。



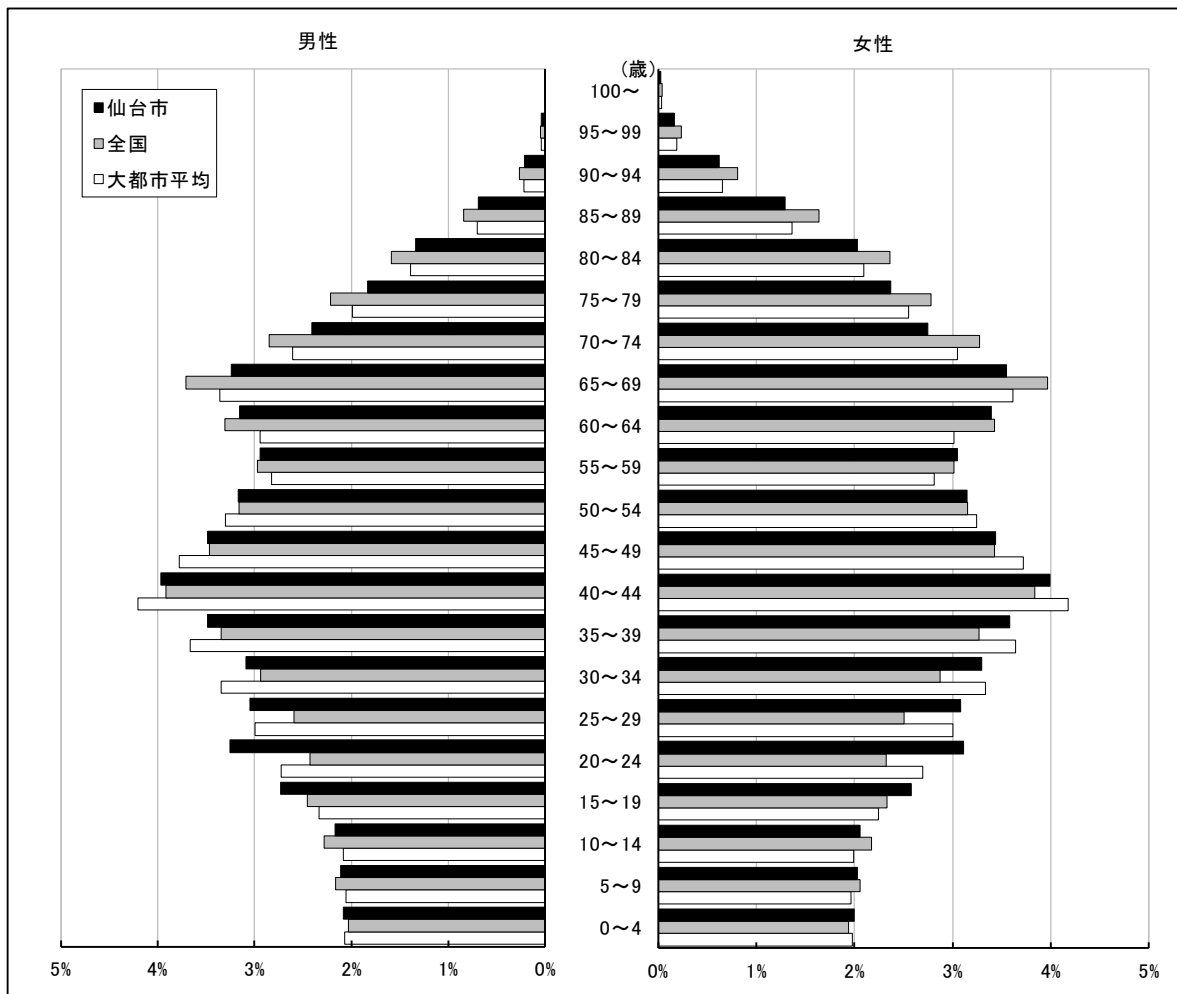
資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

ライフスタイル・ライフステージによる様々な居住ニーズへの対応

本市は学生などの若年層が多いという特徴があり、若い世代の本市への定着を図っていくためにも、住みやすい住宅の供給とともに、子どもを産み育てやすい住環境の形成を図ることも求められる。

近年、共働き世帯やひとり親世帯は増加傾向にあり、仕事や子育てにおける利便性や経済性など様々な事情からのニーズに配慮していく必要がある。

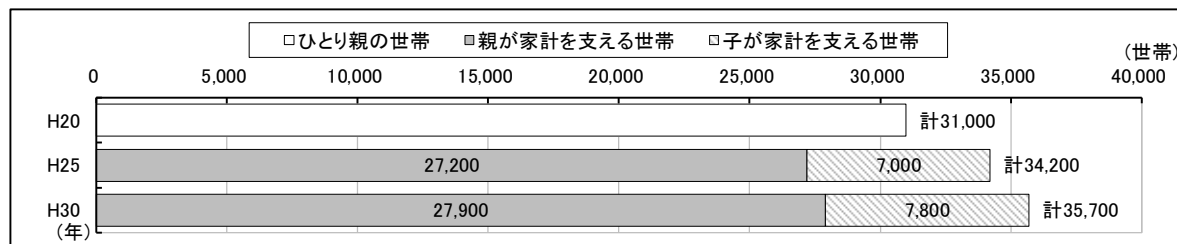
図7-14 人口ピラミッド（図1-4再掲）



資料：平成27年国勢調査結果（総務省統計局）

※母数を総人口とした場合の割合。

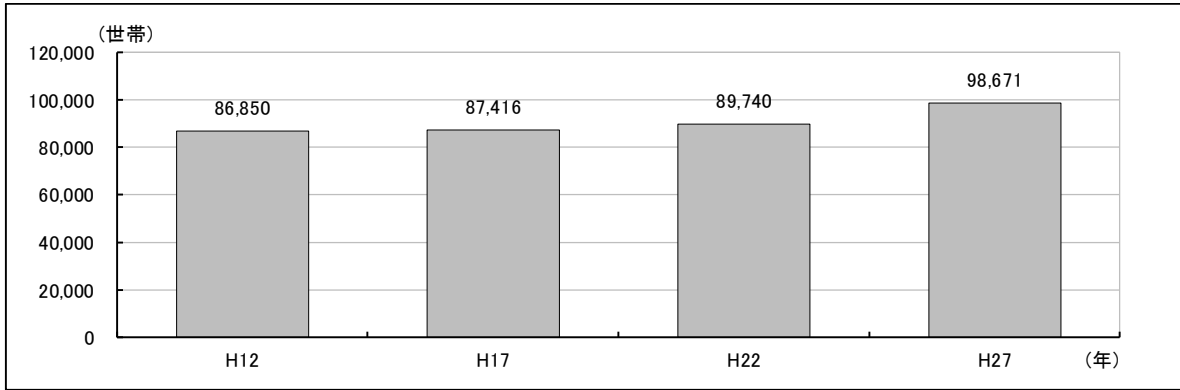
図7-15 ひとり親世帯の世帯数の動向（図7-8再掲）



資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）



図7-16 共働き世帯の世帯数の動向

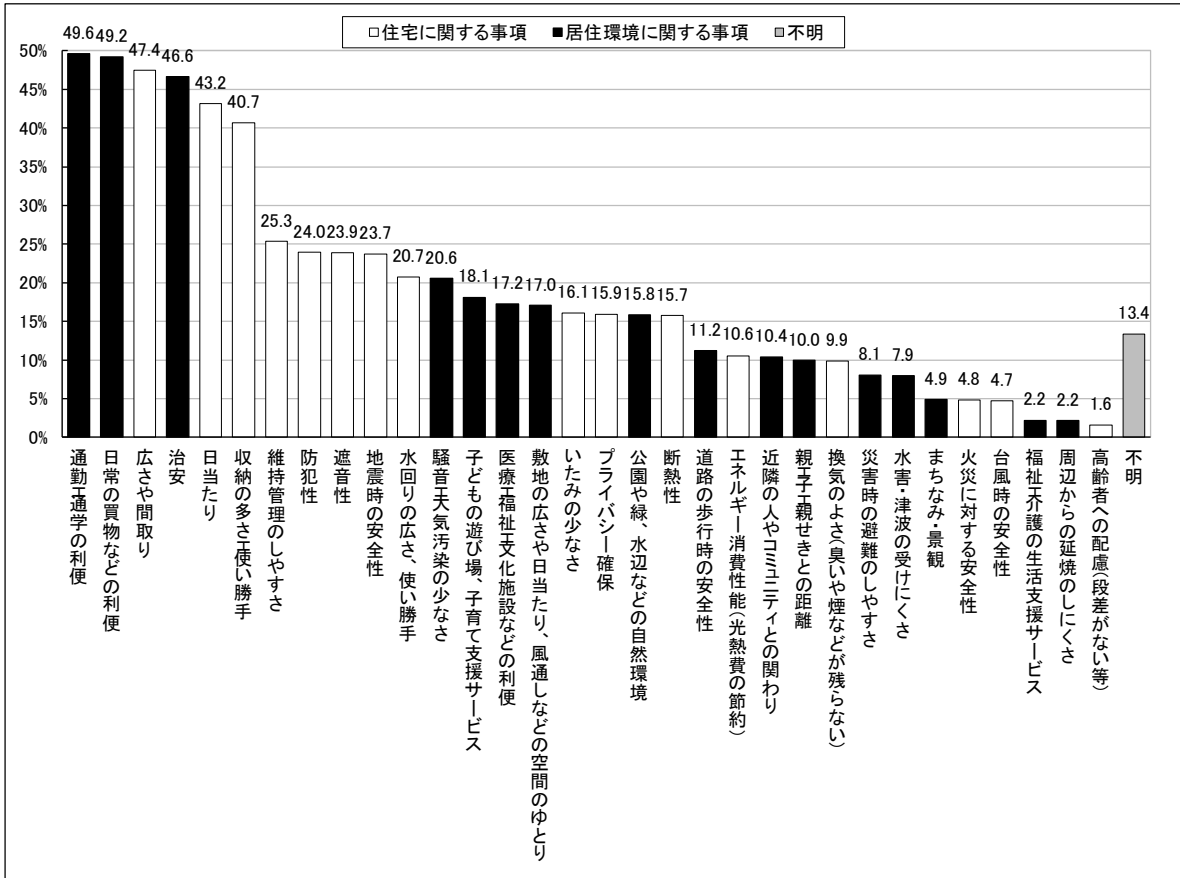


資料：平成27年国勢調査結果(総務省統計局)

図7-17 子育てにおいて重要な要素(図4-43再掲)

※複数回答

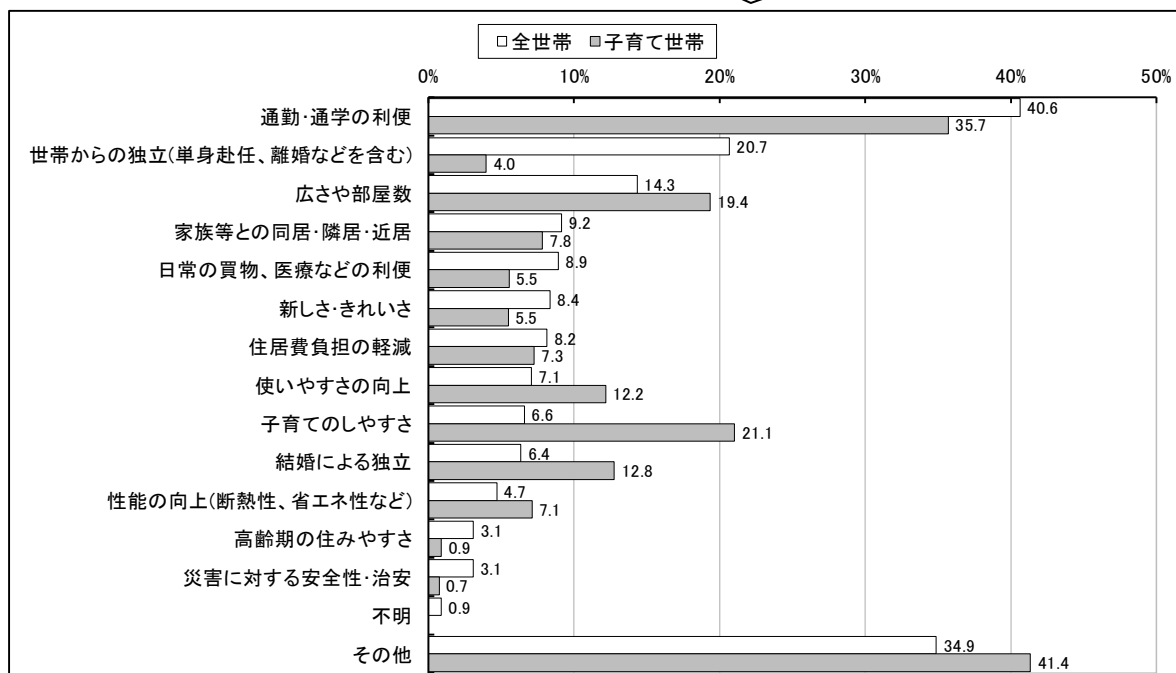
子育て世帯は住宅又は居住環境について、「通勤・通学の便利」や「日常の買物などの便利」、「広さや間取り」を重要視している。



資料：平成30年住生活総合調査結果(仙台市)

図7-18 子育て世帯の住み替えの目的 (図3-8改)

平成26年から平成30年に住み替えた世帯の住み替え理由としては、「通勤・通学の利便」が最も多い。

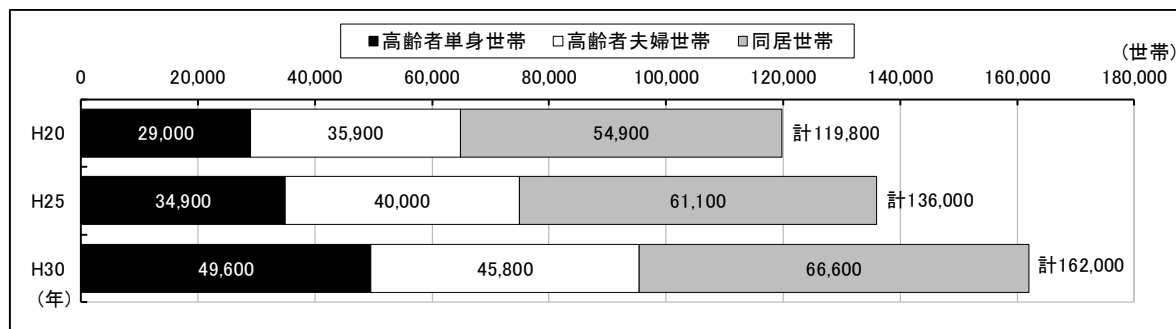


資料：平成30年住生活総合調査結果(国土交通省住宅局)

高齢者世帯は全体的に増加傾向にあり、特に単身世帯数の増加率が大きい。今後10年の間に団塊の世代が75歳以上となり、また、単身高齢者世帯が今後さらに増加していくことが見込まれる。

高齢者が安心して暮らすことができるよう、心身の変化に合わせて、より快適な住まいに住替えること、又は住み慣れた住宅に住み続けることを選択できる環境の整備が必要である。

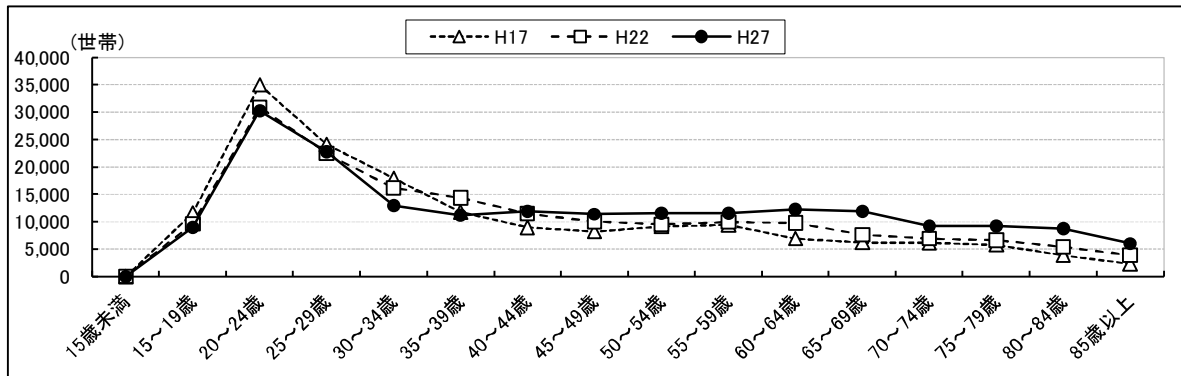
図7-19 65歳以上の高齢者がいる世帯数の推移 (図1-13再掲)



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7-20 単独世帯の動向

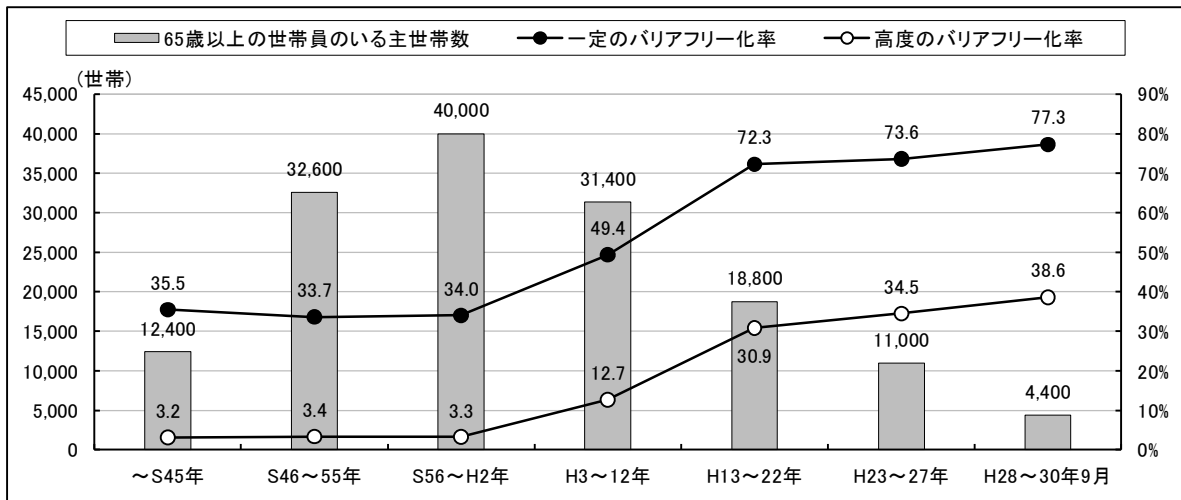
本市では単身世帯が最も多く増加傾向にあるが、若い世帯数は減少しており、40歳代以上の単身世帯が増加している。



資料：国勢調査結果(総務省統計局)

図7-21 建築時期別バリアフリー化の状況

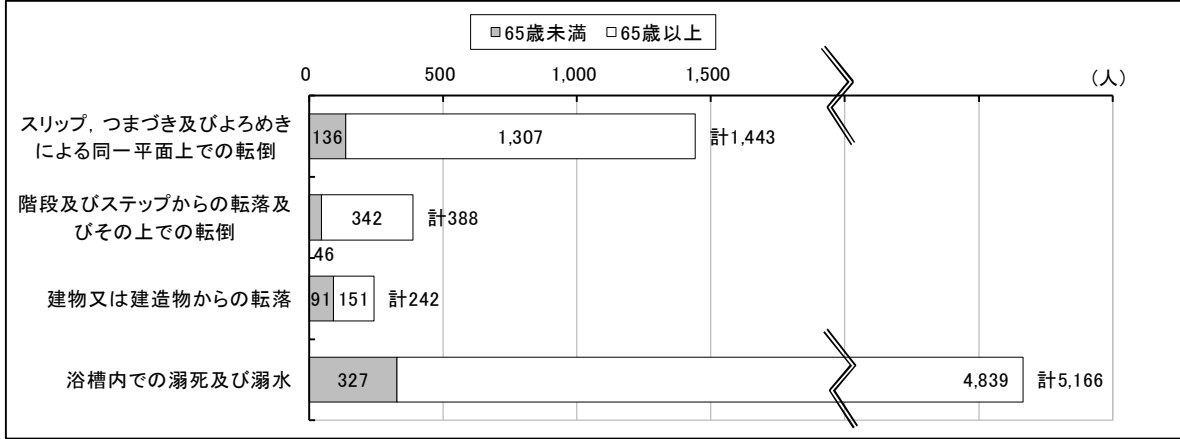
建築時期別の住宅バリアフリー化の状況を見ると、近年建築された住宅では、高齢者が居住する住宅で一定のバリアフリー化された割合は約7割と高いが、高齢者のいる世帯が最も多い昭和56年~平成2年に建築された住宅では34.0%と改善を図る必要がある。



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

図7-22 家庭における主な不慮の事故による死亡数（全国値）

全国では、高齢者の家庭内の不慮の事故による死因として、「スリップ、つまづき及びよろめきによる同一平面上での転倒」の他に、「浴槽内での溺死及び溺水」が多く、高齢期の生活においては、適切な温熱環境の確保も重要である。



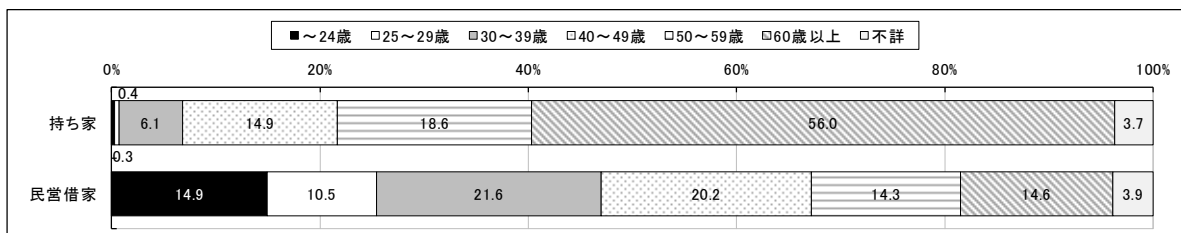
資料：令和元年人口動態統計年報（厚生労働省人口動態・保健社会統計室）

多様な地域特性に応じた良好な住環境の形成と新たな需要への対応

地域ごとに抱える課題や想定される災害は様々であり、その特性に応じた取り組みが求められる。そのためには地域コミュニティの担い手の確保や、多世代・多様な主体が関わるができる機会づくり、関係分野の連携が必要となっている。

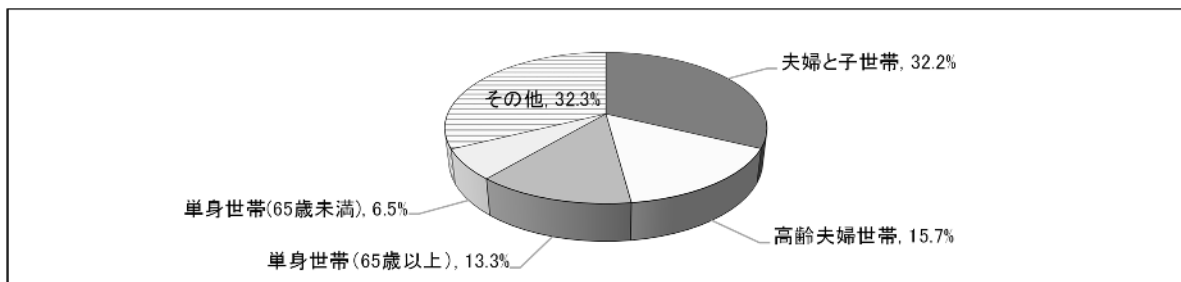
本市の郊外部においては、昭和40年代頃から戸建ての持ち家を中心とした団地開発が進み、同時期に供給された住宅に、同世代が入居していることから、住宅団地によっては、今後人口減少や急激な高齢化が進み、それに伴う生活利便性の低下など課題が顕在化することが考えられ、そのことにより、空き家の急増につながる恐れもある。また、高齢化が進むことで、地域活動の担い手不足など、持続可能な地域づくりを進める上での課題も想定され、居住者の世代更新を図るなどの対応が必要である。

図7-23 所有の関係別世帯主の年齢別主世帯数の割合（図4-2改）



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

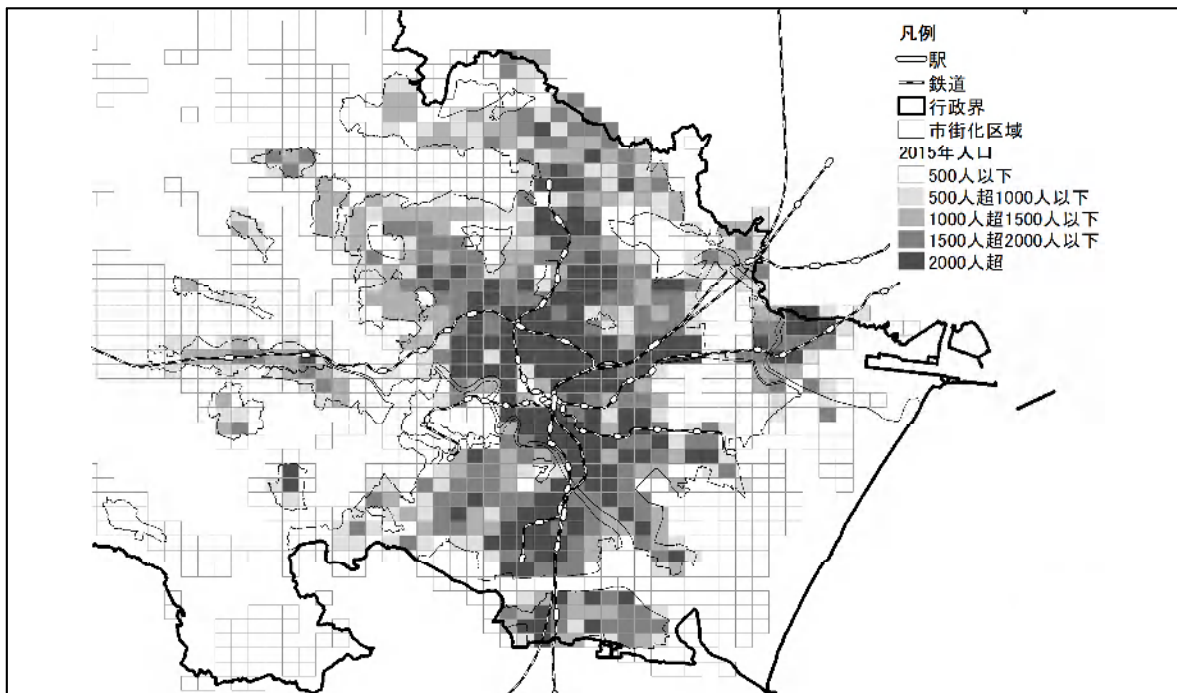
図7-24 持ち家の家族類型別世帯割合



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）

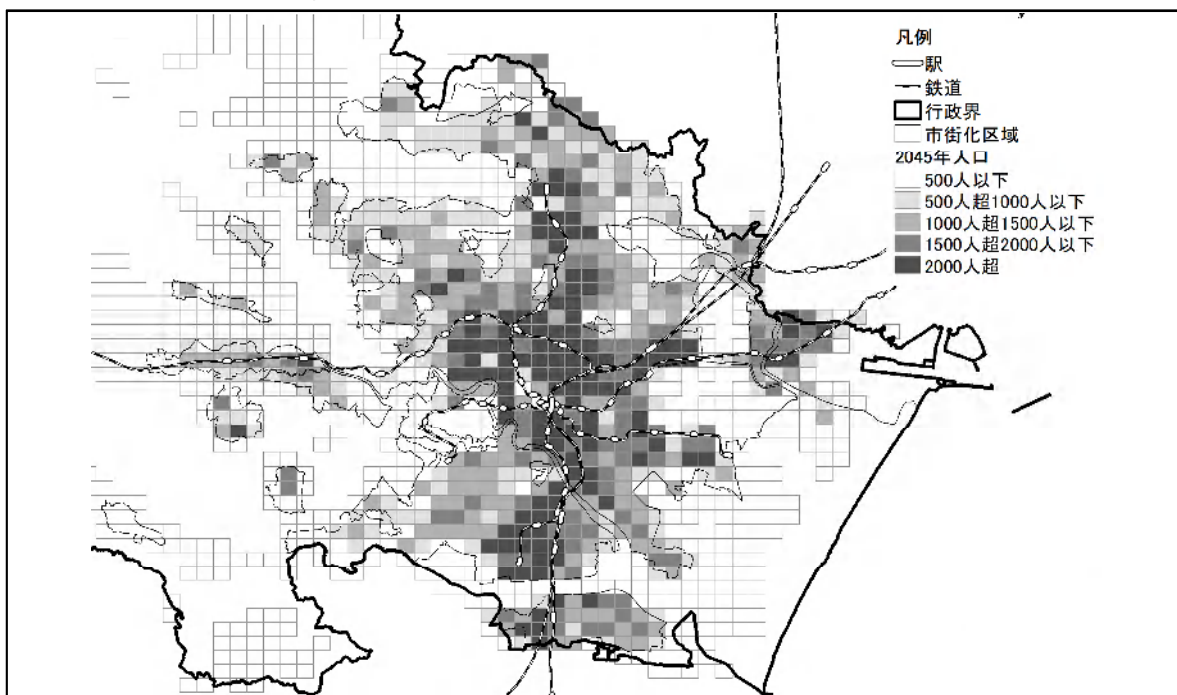
人口分布の見通しでは、鉄道駅周辺部は将来も一定の人口集積が見込まれるものの、郊外部では減少が予測されている。

図7-25 2015年の人口分布



資料：平成27年国勢調査結果(総務省統計局)

図7-26 2045年の人口分布



資料：メッシュ別将来人口推計(国土交通省国土政策局)を基に仙台市で作成

新型コロナウイルス感染症が令和2年に国内において感染拡大したことを受け、全国的に企業等では在宅勤務やテレワークを導入し、また、大学などではオンライン講義を実施するなど、働き方やライフスタイルが見直され、暮らしに変化が生じてきた。これを契機として、住まいについても、これまでの住む機能に加え、働く場や学ぶ場としての機能も求められるようになると、今後はその新たな需要への対応も必要である。