

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11年度》

【概要版】

1 方針策定の目的と位置づけ

方針策定の目的

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、住宅に困窮する、障害のある方や高齢の方、子育て中の方など、誰もが安心して住み続けられるよう、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。

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、整備に係る具体の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)											

2 市営住宅を取り巻く状況と課題

市営住宅の現状

○ストックの状況

①整備の状況

- ・復興公営住宅の整備により管理戸数は 1.3 倍に増加し、現在約 12,000 戸となっています。
- ・昭和 40～50 年代にかけて整備されたストック(約 5,000 戸)の老朽化が進んでいます。

②団地ごとの状況

- ・今後 30 年以内に計画保全年数(60 年)に到達する団地が 20 団地あります。
- ・災害リスクのある地域に立地する団地があります。

③世帯人数と住戸規模の状況

- ・1人世帯が約 48%と最も多くの割合を占めています。
- ・世帯人数と住宅の広さにミスマッチが生じています。

④バリアフリー化の状況

- ・全住戸のうち約 65%の住戸についてバリアフリー対応済みのほか、設置が困難な住棟を除き、35 棟を対象にエレベーター増設工事を行っており、19 棟で設置が完了しています。

○管理運営の状況

①平均応募倍率と入居率の状況

- ・平均応募倍率は、概ね10倍未満、平均入居率は、約85%となっています。
- ・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。

②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。
- ・抽選方式では、高齢者や障害者世帯等が、より入居の確率が高まるよう、優遇措置を行っています。
- ・ポイント方式では、住宅困窮度合いをよりの確に反映できるよう点数化し、点数の高い順に入居者を決定しています。
- ・定期募集とは別に年 2 回、子育て世帯等を対象とした特定枠募集を行っています。

③入居者の状況

- ・市全体に比べ、入居者の高齢化が進行しています。
- ・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ます。
- ・入居収入基準を上回る世帯が、全世帯の約 8%を占めています。
- ・令和6年度における家賃等の収納率は、97.3%となっています。

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。

②民間賃貸住宅の動向

- ・人口の減少に伴い、長期的には民間賃貸住宅の空き家の増加が見込まれています。

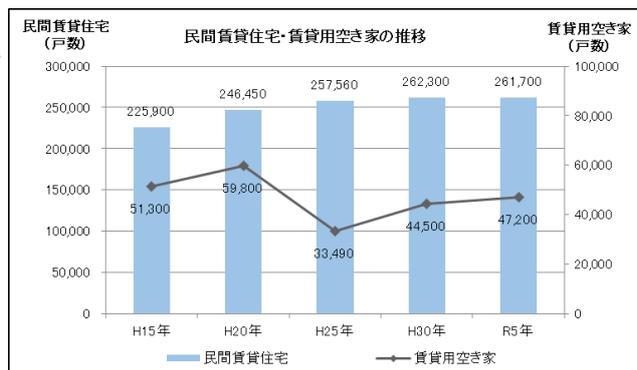


図 民間賃貸住宅・賃貸用空き家の推移(住宅・土地統計調査)

課題

①将来的な安定供給に関する課題

- ・適正な供給に向け、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が必要です。
- ・世帯人数が減少傾向にあるため、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が必要です。
- ・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た判断が必要です。
- ・老朽化が進行した市営住宅の更新時期の集中が想定されるため、建設年代の偏りを十分踏まえた計画的な維持・更新が必要です。

②入居者・入居希望者への的確な対応に関する課題

- ・養育や教育の負担を考慮し、子育て世帯に対する積極的な居住支援が必要です。
- ・住宅使用料の収納率向上のため、家賃滞納者や長期滞納者へ対する取り組みの強化が必要です。
- ・優先的に入居させるべき世帯が入居できるよう、入居収入基準を上回る世帯への適切な措置が必要です。
- ・入居者の状況に応じた適切な住戸を提供できるよう、世帯人数の変更や身体機能の低下等に対応した住戸への住替え促進が必要です。
- ・一部の団地で空室が増加していることから、入居率向上のための取り組みが必要です。

③高齢化を見据えた取り組みに関する課題

- ・高齢化が進行している状況に対応し、単身高齢者世帯の見守り支援などが必要です。
- ・高齢者世帯の孤立化の防止や入居者相互などの交流促進に配慮した施設計画の検討が必要です。
- ・団地内の世代バランスを改善するなど、コミュニティの維持を図る必要があります。

3 基本方針

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

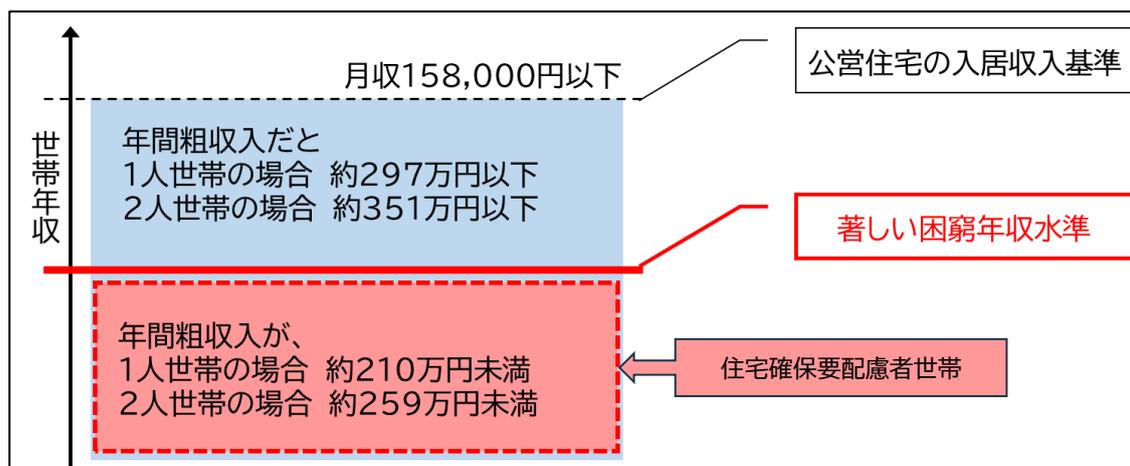
公営住宅供給の基本的な考え方

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

- ・市営住宅の入居収入基準は、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。
- ・令和3年に国は、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)」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戸数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。



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

- ・予防的な保全に努めるほか、バリアフリー化、防犯カメラ等の設置を進めます。

(2)建替え・集約等の実施

- ・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、生活保護の交付世帯数の動向も参考に、住宅供給数の適正化に取り組みます。
- ・建替えにあたっては、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。
- ・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。

方針2 公平かつ適正な管理運営

(1)募集方法の改善

- ・子育て世帯等がより入居しやすくなるよう、特定枠募集の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

- ・家賃滞納者等に対し、滞納初期における督促・催告の徹底や訪問指導の強化を行うほか、長期滞納者に対しては法的措置を実施します。
- ・高額所得者に住居の明け渡しを求めるなど、入居収入基準を超えた世帯への取組みを強化します。
- ・住戸規模ミスマッチ世帯の住替えや高齢者等の低層階への住替えに対応します。
- ・入居率の向上に向け、常時募集や単身者向け住戸の拡大などを検討します。

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

- ・見守り支援を推進するため、NPO等の活動拠点として活用します。
- ・指定管理者と連携して、センサー機器等の活用による見守りについて検討します。

(2)交流環境の整備

- ・建替えにあたっては、共用部へのベンチ設置や、ミクストコミュニティに配慮した住戸配置、入居者間の見守りに配慮した玄関の明かり取り等、コミュニティ形成につながる整備に努めます。
- ・建替事業と併せて、地域交流の核となる集会所等を整備し、コミュニティの土台形成に努めます。

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