

仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針

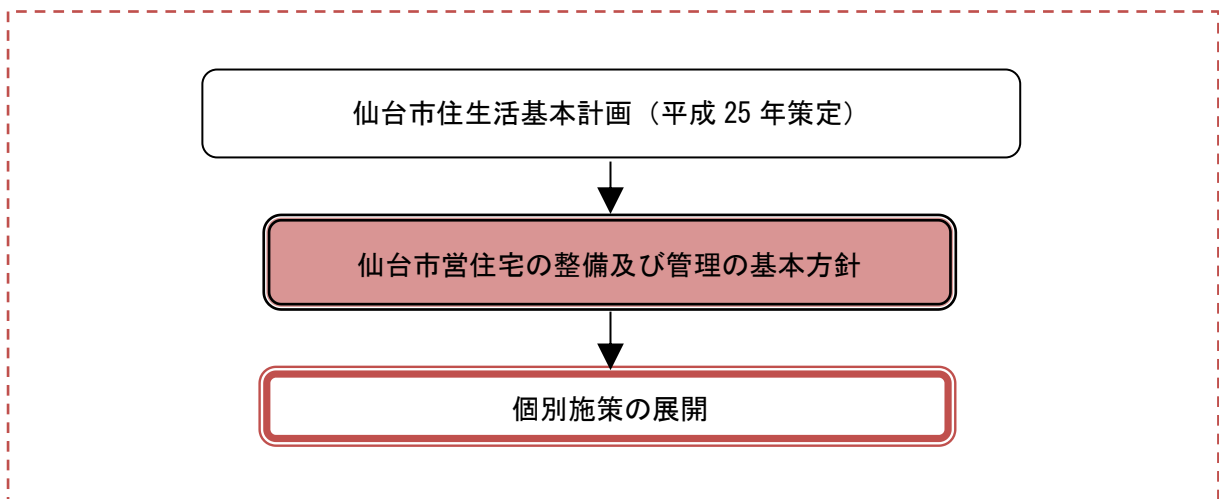
【概要版】

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の大きな変化が予想されることから、住宅セーフティネットにおける役割のもと、真に住宅に困窮している世帯に対し、将来にわたり公平かつ的確に供給・管理運営していくため、概ね 30 年後を見据えつつ、今後 10 年間の市営住宅の整備と管理の基本方針を策定するものである。

方針の位置づけ



上位計画の改正や社会情勢、経済状況および住宅事情の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとする。

また、方針策定後、本方針を踏まえた個別施策を展開していく。

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

- ・管理戸数は、震災前（約 9,000 戸）の約 1.3 倍（約 12,000 戸）に増加する。
- ・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る。

②世帯人数と住戸規模の状況

- ・単身世帯が増加し、4 人以上の世帯が減少傾向にある。
- ・最低居住面積水準に満たない住戸に居住する世帯がいる一方、広い住戸に居住する単身世帯がいる。

③バリアフリーの状況

- ・住戸の約 66%がバリアフリー未対応で、中高層住宅の約 84%はエレベーターが未設置。

○管理運営の状況

①応募の状況

- ・現状の抽選方式は、入居希望者の居住状況や家賃負担等の住宅困窮事情を反映していない。
- ・子育て世帯は、子育てに係る経済的負担がうかがえる。

②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る。
- ・入居収入基準を上回る世帯が全世帯の約 1 割を占めている。
- ・退去者の過年度分の住宅使用料の収納率が低い。
- ・配偶者以外の入居承継により、長期入居している世帯がみられる。
- ・入居者からの相談・苦情が増加傾向にある。

社会情勢の変化を踏まえた公営住宅の需要と供給

○社会情勢の変化

①人口の動向

- ・本市の人口は平成 32 年頃をピークに緩やかに減少する見通し。

②民間賃貸住宅の動向

- ・長期的には、民間賃貸住宅の空き家の増加が見込まれる。

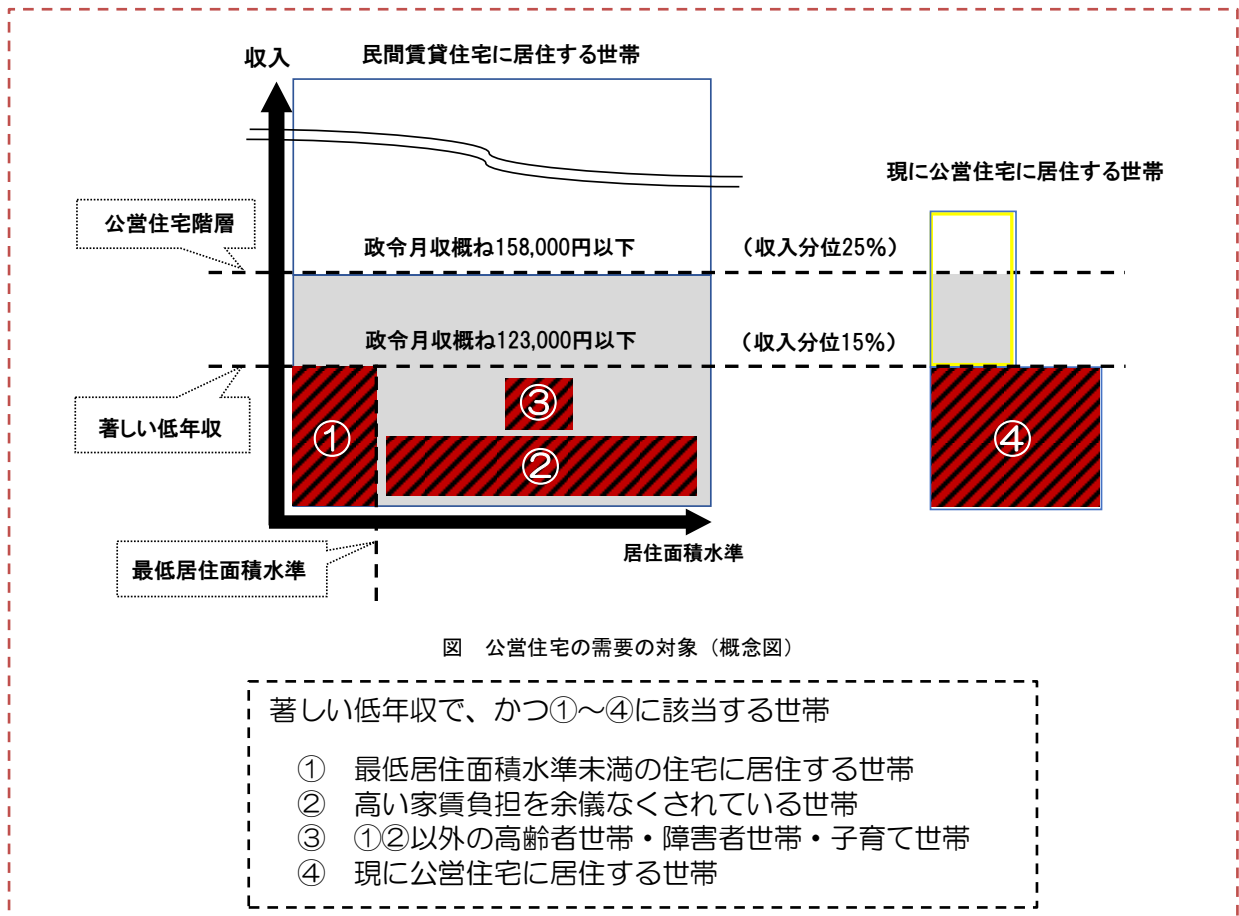
○公営住宅の需要と供給

①重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット

- ・民間賃貸住宅市場の成熟を背景に、住宅セーフティネット法で「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」が示され、市営住宅は県営住宅とともに、住宅セーフティネットの中核を担う。

②公営住宅の需要の対象

- ・国で定める「セーフティネット供給量算出プログラム」に基づき、著しい低年収で、かつ以下の①～④の世帯を需要対象とする。



③需要と供給のバランス検証

- ・10年後、需要と供給のバランスは均衡するものと見込まれる。
- ・30年後の公営住宅の需要対象世帯は、10年後に比べ3割程度減少すると推計される。

課題

①ストック活用の取組み

- ・長期的な需要の減少を見据えた、管理戸数の適正化と団地再編
- ・将来に向けた施設コストの縮減と年度間の平準化
- ・既存ストックの居住環境の改善
- ・世帯人数に応じた規模の住戸の供給

②入居者・入居希望者への的確な対応

- ・新たな募集方式の導入
- ・滞納対策の強化
- ・入居承継制度の適切な運用
- ・より効果的で適切な管理体制の構築
- ・子育て世帯に対する積極的な居住支援
- ・入居収入基準を上回る世帯への適切な措置
- ・世帯状況に応じた住戸への住替え促進
- ・総合的な相談体制の構築

③高齢化社会への適応

- ・見守り支援制度の構築や地域活力の向上
- ・高齢者世帯等の孤立化の防止と交流促進に配慮した施設計画
- ・若い世代の入居促進
- ・団地コミュニティの活性化

3 基本方針【今後 10 年間の方針】

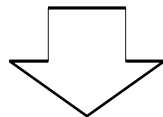
住宅の確保が困難な市民が安心して暮らせるように、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との連携による賃貸住宅市場全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められており、今後、宮城県居住支援協議会などを活用しながら、官民連携の強化に取り組んでいく必要がある。

本市営住宅は、今後 10 年間、管理戸数の現状維持を基本に、住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する世帯に対し、安全・安心な市営住宅を将来に向けて持続的に供給することを目標とし、以下の方針を掲げる。

ストック活用の取組み

入居者・入居希望者への
的確な対応

高齢化社会への適応



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

方針 1 ストックの有効活用

(1) ストックマネジメントの推進

- ① ストックの長寿命化の推進 …長寿命化計画に基づく長寿命化改善の推進
- ② 大規模団地の再整備
…長期的な需要を見据えた大規模団地の再整備計画、地域課題の解決の検討

(2) 居住環境の改善

- ① 安全性・居住性の向上 …住戸内のバリアフリー化、エレベーターの設置
- ② 世帯人数の動向を見据えた住戸タイプの整備
…世帯人数に応じた規模の住戸タイプ割合の設定（建替え）

方針2 公平かつ適正な管理運営

(1) 募集方法の改善

- ① 申込者の困窮度を的確に反映できる募集方法の導入
…住宅困窮度合を点数評価する募集方法の導入
- ② 子どもがいる世帯がより入居しやすい制度の導入
…対象範囲の拡大、一定期間に優先入居できる制度の導入

(2) 入居管理の適正化

- ① 滞納の発生防止のための取り組み強化
…督促の徹底や訪問指導の強化、過年度分滞納の対策強化
- ② 入居収入基準を超えた世帯への取り組み強化
…高額所得者に対する明渡し強化、収入超過者に対する退去促進
- ③ 入居承継制度の適切な運用 …入居承継範囲の見直し
- ④ 世帯人数や身体状況に応じた住替えの促進
…住戸規模ミスマッチ世帯の住替え促進、高齢者等の低層階への住替え対応
- ⑤ 適正かつ効率的な市営住宅管理の推進 …復興公営住宅も含めた指定管理者制度の継続
- ⑥ 相談受付窓口の一元化ときめ細かな入居者への対応
…入居者へのサービス向上、入居者自主組織の運営支援

(3) 子育て世帯の入居促進

- ① 安心して子育てのできる環境づくりの促進 …共同施設の柔軟な活用
- ② 子どもがいる世帯がより入居しやすい制度の導入（再掲）

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

- ① 高齢者世帯等への見守り支援体制の強化
…NPO 等との連携、入居者相互の見守り体制の醸成

(2) 交流環境の整備

- ① 入居者相互の交流空間の整備 …コミュニティ形成につながる住戸プラン等の整備
- ② 地域住民との交流空間の整備 …地域住民も利用しやすい集会所や広場等の整備

(3) 地域コミュニティの維持・形成

- ① 多世代交流の推進 …子育て世帯等の入居促進
- ② 地域交流を促進する環境づくり …共同施設の地域への開放

発行：仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策課
〒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