

第2章 仙台市の住宅ストック

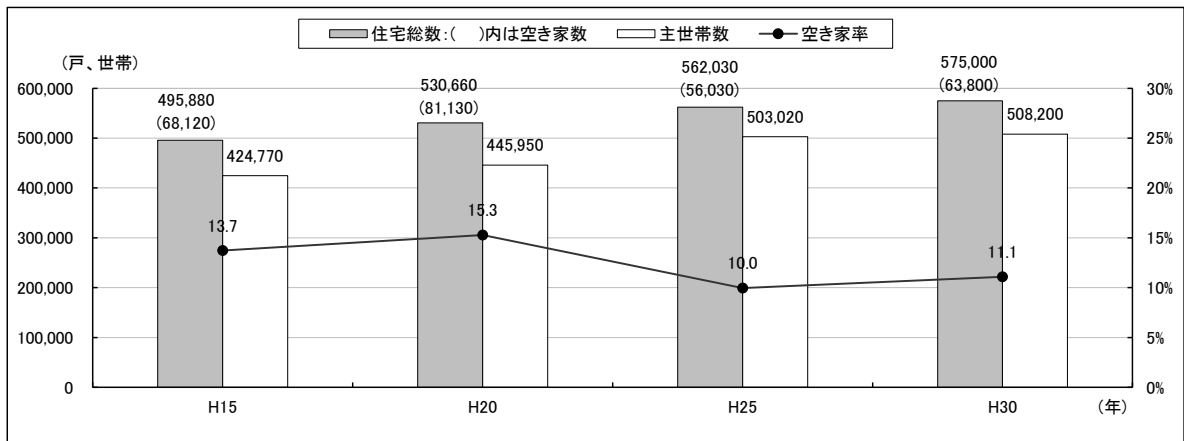
- 2-1. 住宅総数・主世帯数・空き家数
- 2-2. 建て方
- 2-3. 所有の関係
- 2-4. 建築時期
- 2-5. 住宅規模
- 2-6. マンションストック
- 2-7. 高齢者等のための設備状況
- 2-8. 公営住宅（市営住宅・復興公営住宅・県営住宅）
- 2-9. 高齢者向け賃貸住宅
 - 2-9-1. サービス付き高齢者向け住宅
 - 2-9-2. 高齢者向け優良賃貸住宅

2-1. 住宅総数・主世帯数・空き家数

住宅総数と主世帯数は増加傾向、空き家数は平成 25 年から再び増加

本市の住宅ストックは、平成 30 年現在、住宅総数が約 58 万戸となっている。平成 15 年から 30 年の住宅総数及び主世帯数の推移をみると、住宅数は約 7.9 万戸増加しているのに対して、世帯数は約 8.3 万世帯増加している。空き家数については、平成 20 年まで増加し、平成 23 年の東日本大震災以降、被災した他自治体からの避難等の影響により、大幅に減少したが、平成 30 年には空き家数が約 6.4 万戸、空き家率は 11.1%と再び増加に転じている。

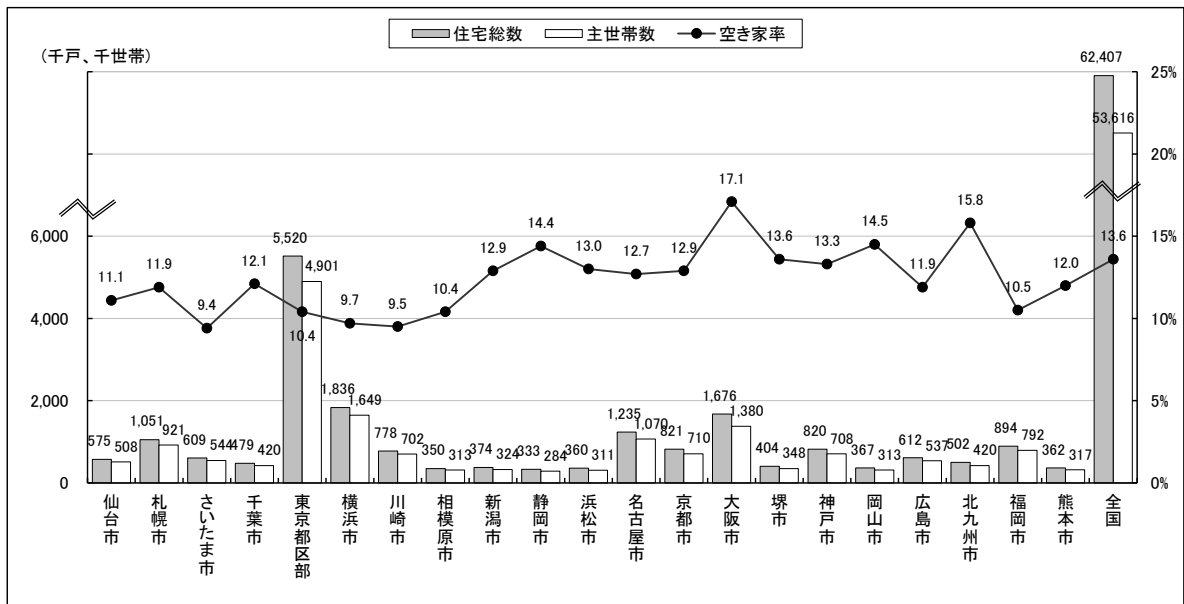
図 2-1 住宅ストックの推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

本市の空き家率は、大都市の中では 7 番目に低い割合となっている。

図 2-2 住宅ストックの大都市比較



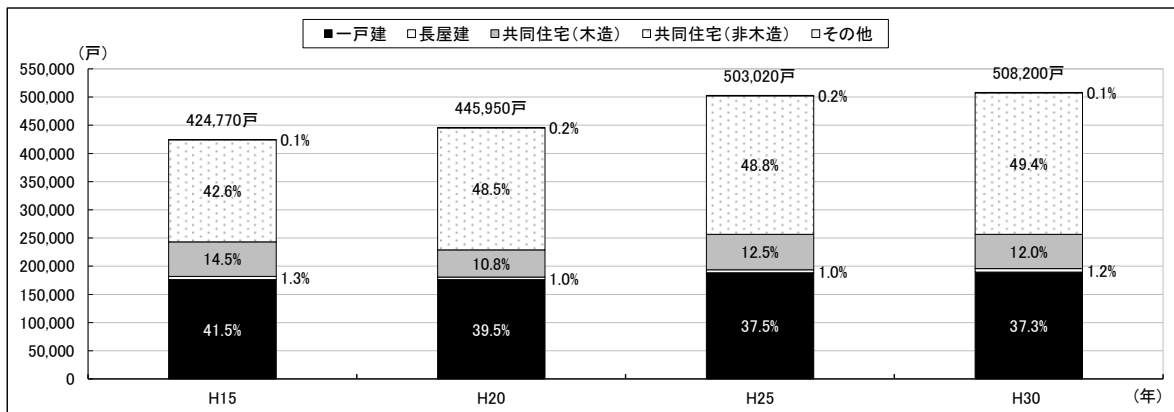
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-2. 建て方

共同住宅（非木造）の割合がやや増加

住宅総数は増加傾向であるが、建て方別でみると、近年の一戸建住宅の割合は減少傾向、長屋建住宅及び木造の共同住宅の割合はほぼ横ばい、非木造の共同住宅の割合は増加傾向で推移している。平成 25 年からは、一戸建住宅が 0.2 ポイントの減少、非木造の共同住宅が 0.6 ポイントの増加となっている。

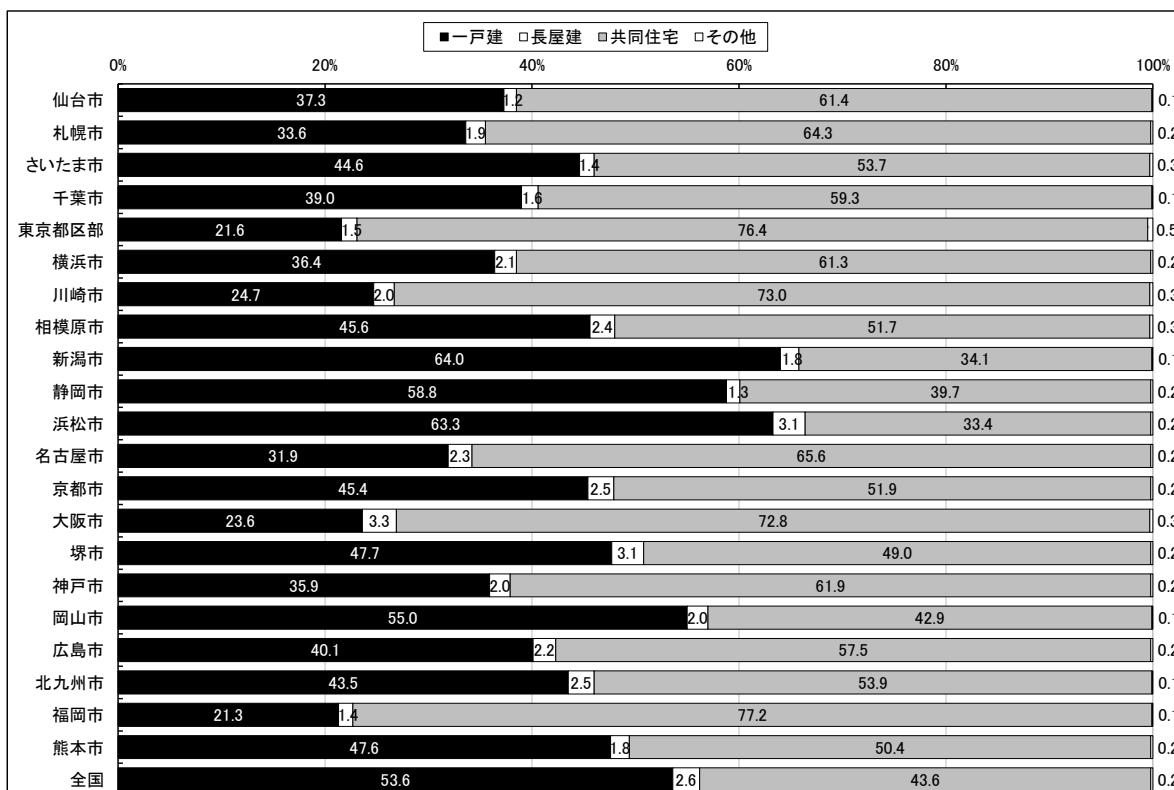
図 2-3 建て方別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

全国平均と比較すると、一戸建住宅の割合は約 16 ポイント低く、共同住宅の割合は約 18 ポイント高い割合となっている。他の大都市と比較すると、共に中位となっている。

図 2-4 建て方別住宅数の割合の大都市比較



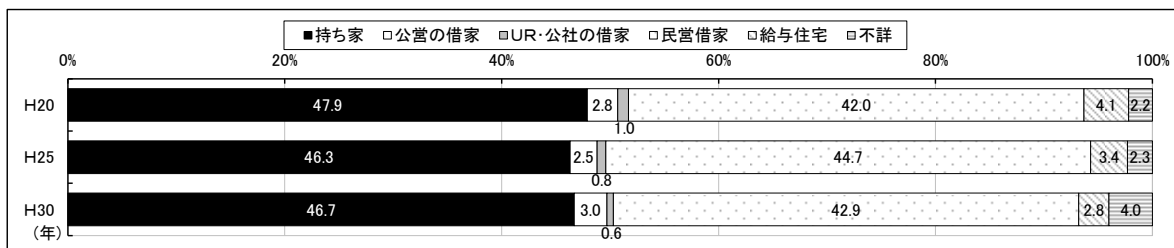
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-3. 所有の関係

大都市の中では持ち家の割合が低く、民営借家の割合が高い

所有の関係別住宅数の割合をみると、平成30年時点の持ち家の割合は46.7%で、平成20年の47.9%から1.2ポイント減少している。一方、民営借家の割合は42.9%で、0.9ポイント増加している。

図2-5 所有の関係別住宅数の割合の推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

※持ち家：そこに居住している世帯が全部又は一部を所有している住宅

公 営 の 借 家：都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅

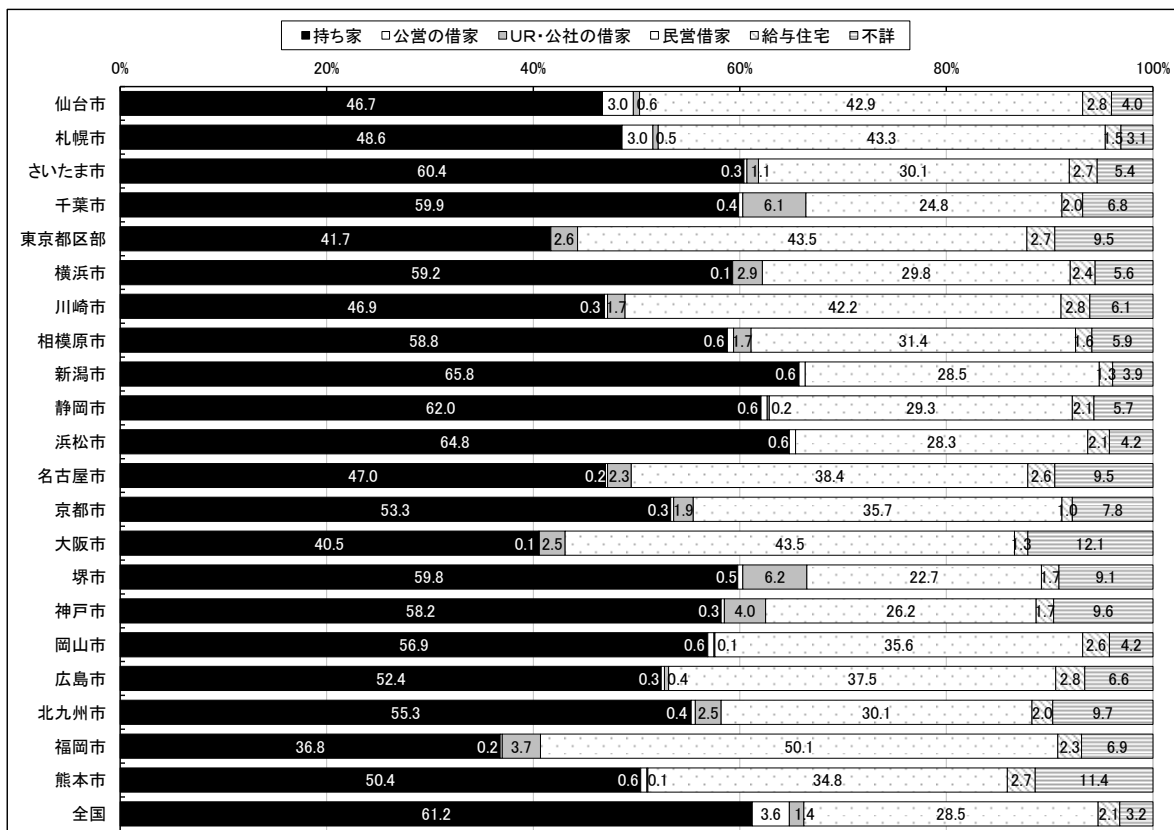
UR・公社の借家：都市再生機構や住宅供給公社・住宅協会・開発公社などが所有又は管理する賃貸住宅

民 営 借 家：国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している賃貸住宅

給 与 住 宅：社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅

本市の持ち家の割合は大都市の中では4番目に低い割合となっている。一方、民営借家の割合は5番目に高い。

図2-6 所有の関係別住宅数の割合の大都市比較



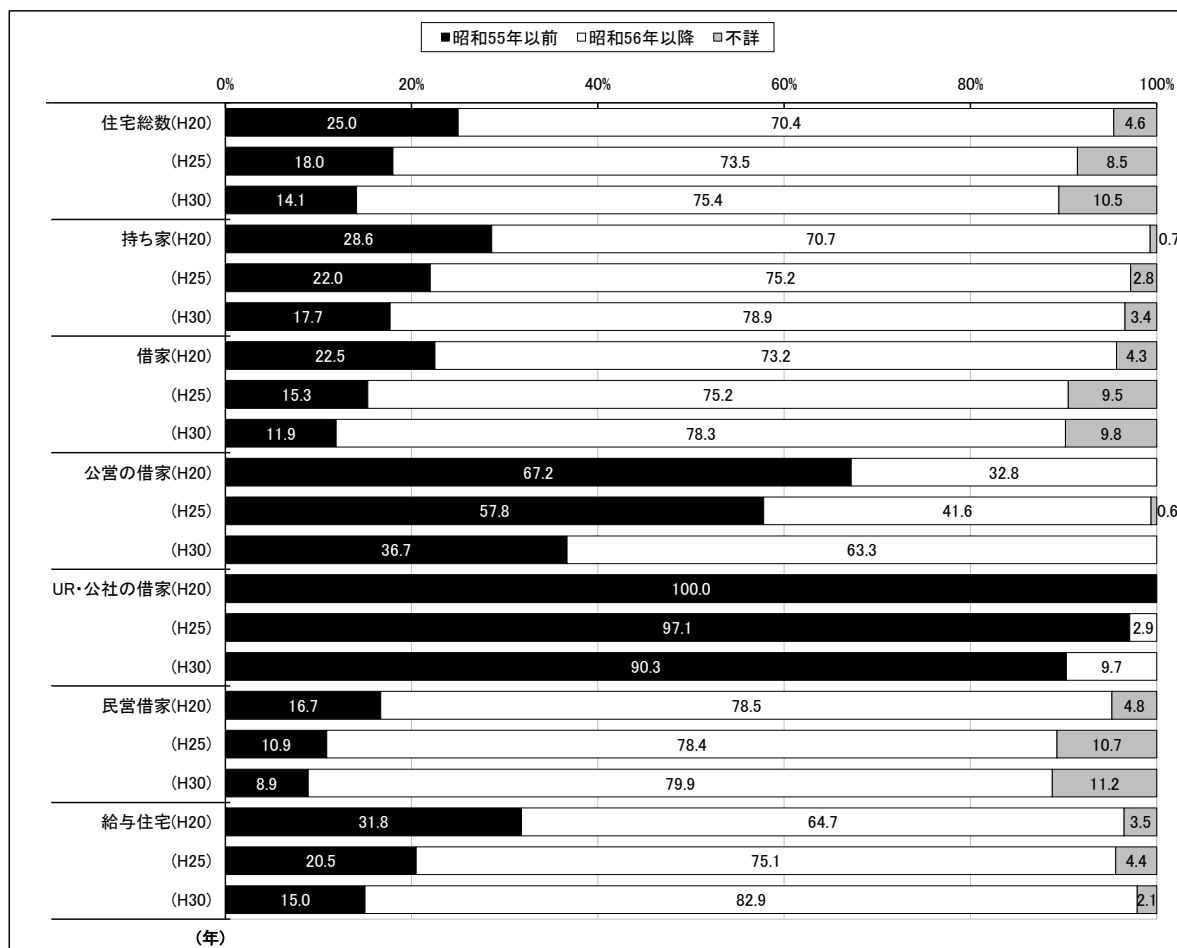
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-4. 建築時期

昭和55年以前に建築された住宅の割合は減少

新耐震基準を定めた建築基準法が施行された昭和56年以降に建築された住宅が占める割合は、持ち家では75.4%、借家全体では78.3%となっている。また、昭和55年以前に建築された住宅が占める割合を平成25年と比較すると、持ち家は4.3ポイントの減少、借家は3.4ポイントの減少となっている。

図2-7 所有の関係別建築時期別住宅数の割合



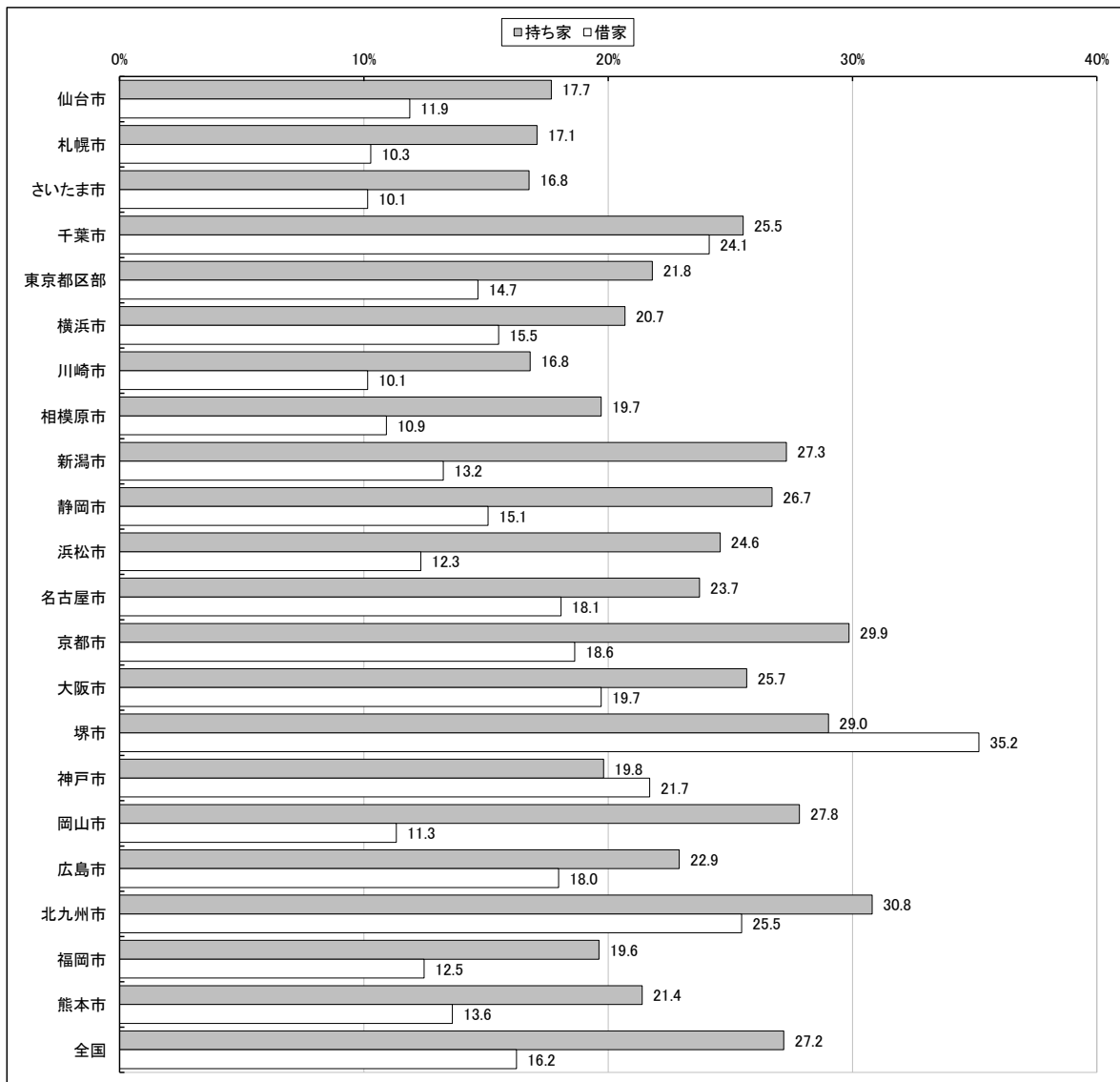
資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

第2章 仙台市の住宅ストック

本市の昭和 55 年以前に建築された持ち家の割合は 17.7%で、全国平均 27.2%と比較して 9.5 ポイント低く、大都市の中でも 4 番目に低い。

一方、借家は 11.9%で、全国平均 16.2%と比較すると 4.3 ポイント低く、大都市の中では 6 番目に低い。

図 2-8 持ち家・借家別 昭和 55 年以前に建築された住宅数の割合の大都市比較



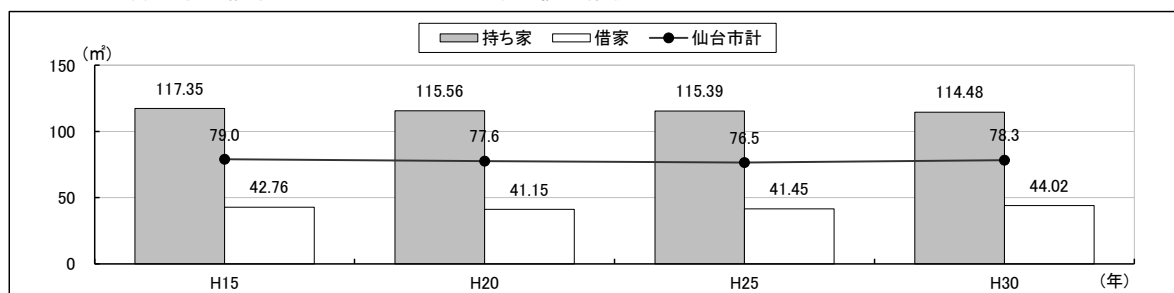
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-5. 住宅規模

持ち家はやや減少、借家はやや増加

所有の関係別の1住宅当たりの床面積については、持ち家は平成15年以降は減少傾向にあり、平成30年時点で、114.48㎡で、平成25年より0.91㎡減少している。一方、借家は44.02㎡で、平成25年より2.57㎡増加している。

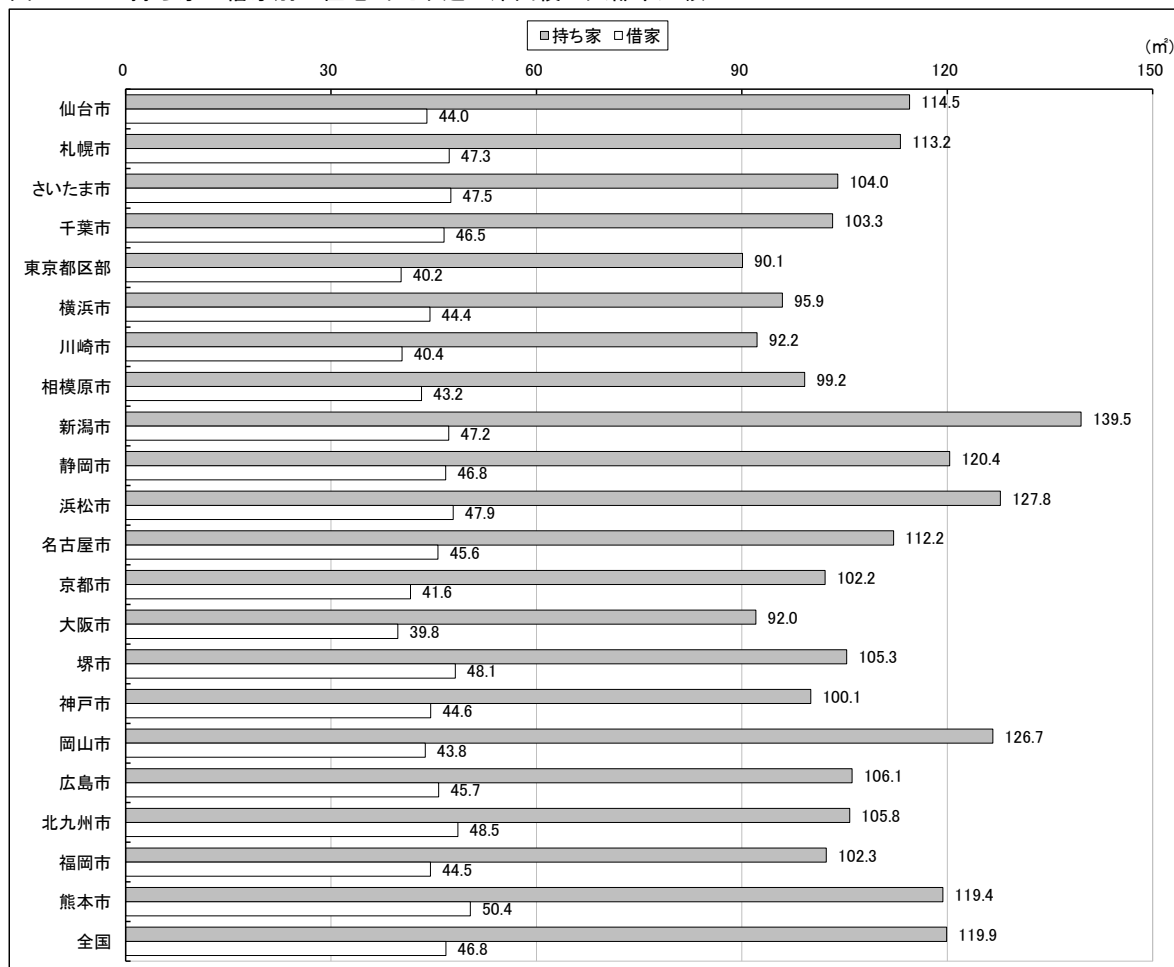
図2-9 持ち家・借家別1住宅当たり延べ床面積の推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

本市の持ち家における床面積は、全国平均より5.4㎡小さいが、大都市の中では6番目に大きい。一方、借家は全国平均より2.8㎡小さく、大都市の中では7番目に小さい。

図2-10 持ち家・借家別1住宅当たり延べ床面積の大都市比較



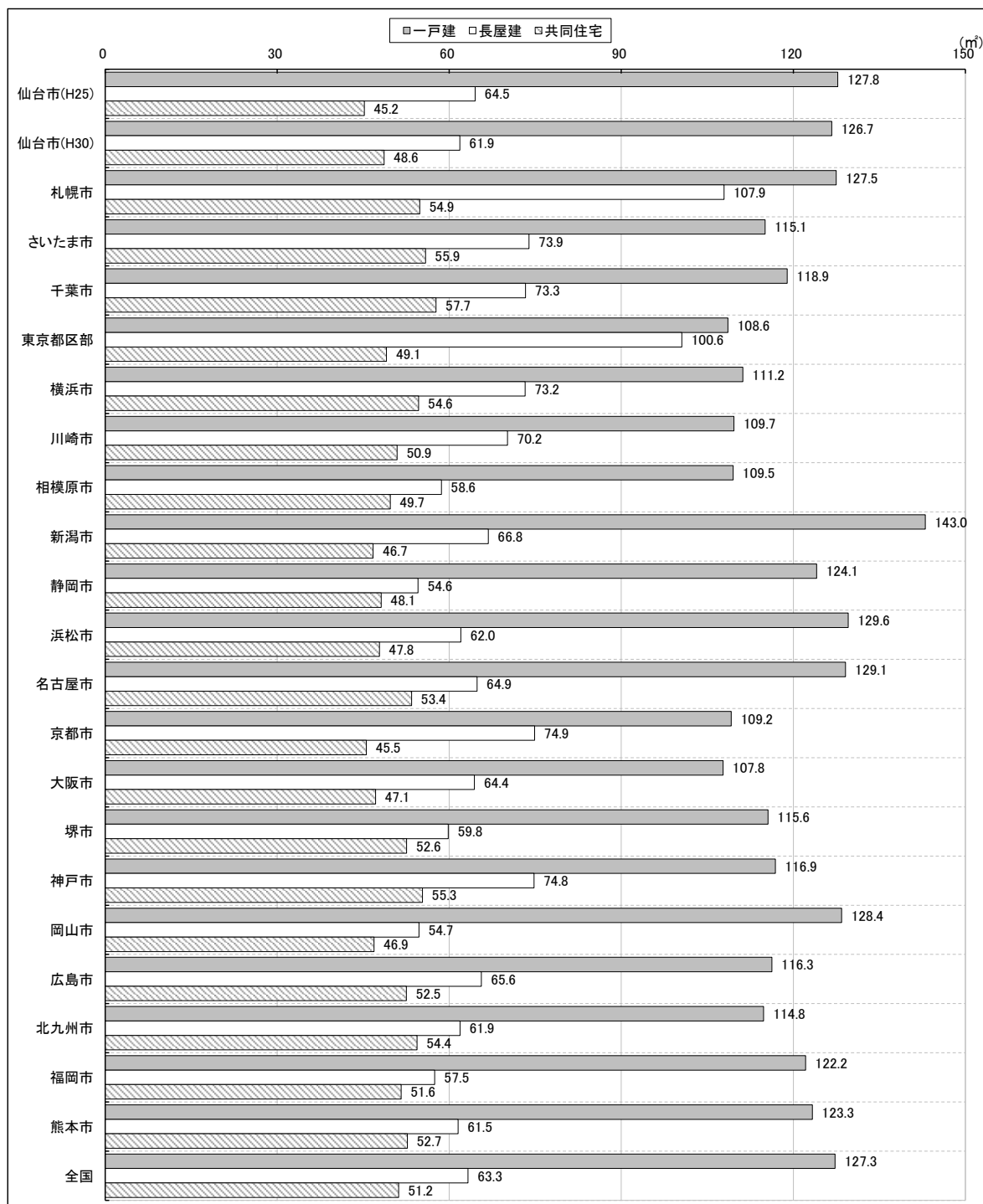
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

第2章 仙台市の住宅ストック

建て方別に1住宅当たりの床面積を見ると、平成30年は一戸建126.7㎡、長屋建61.9㎡、共同住宅48.6㎡であり、平成25年と比較すると、共同住宅のみ増加した。

本市の一戸建の床面積は、全国平均より小さいが、大都市の中では6番目に大きい。また、長屋建及び共同住宅も全国平均より小さく、大都市の中で7番目に小さい。

図2-11 建て方別1住宅当たり延べ床面積の大都市比較

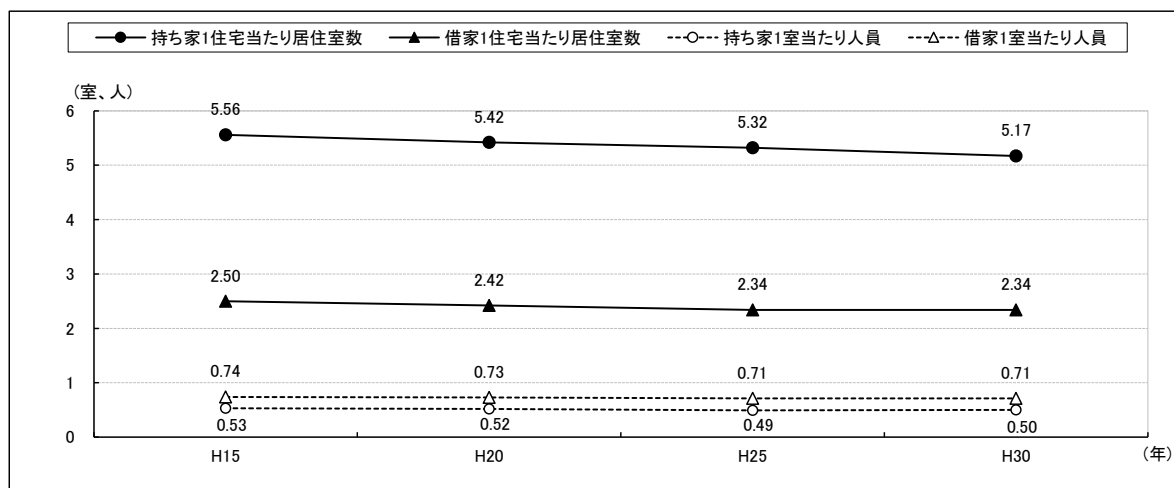


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

1人当たりの空間的なゆとりは拡大

平成30年の1住宅当たりの居住室数は、持ち家が5.17室、借家が2.34室で、平成25年から持ち家は減少、借家は横ばいとなっている。1室当たりの居住人員は持ち家が0.50人、借家が0.71人で、平成25年からはどちらもほぼ横ばいとなっている。

図2-12 1住宅当たり居住室数・1室当たり居住人員の推移

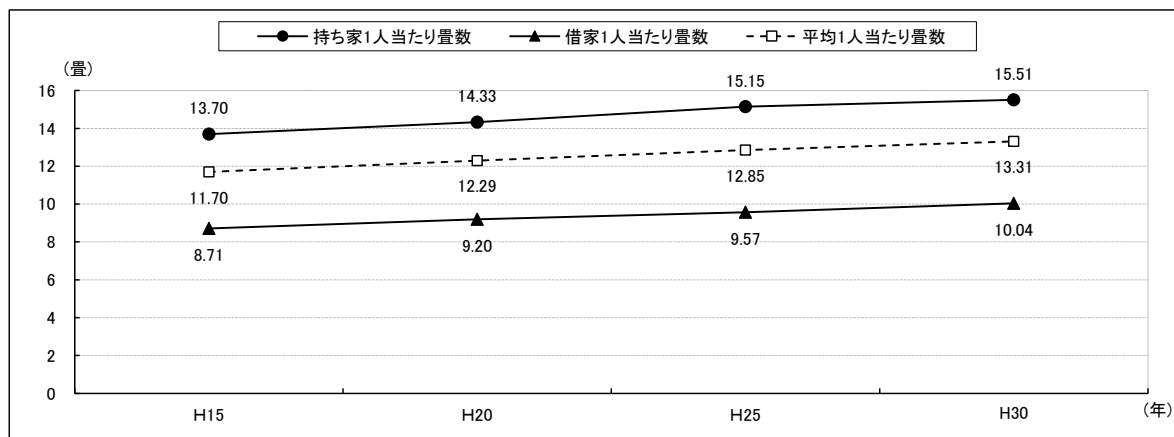


資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

※この場合の室とは「居住室」であり、居間、茶の間、寝室、書斎、応接間、仏間、食事室などの居住用の室をいう。

平成30年の1人当たりの畳数は、持ち家は15.51畳、借家は10.04畳で、共に増加傾向となっており、居住密度が低下し、1人当たりの空間的なゆとりが拡大している。

図2-13 1人当たり畳数の推移

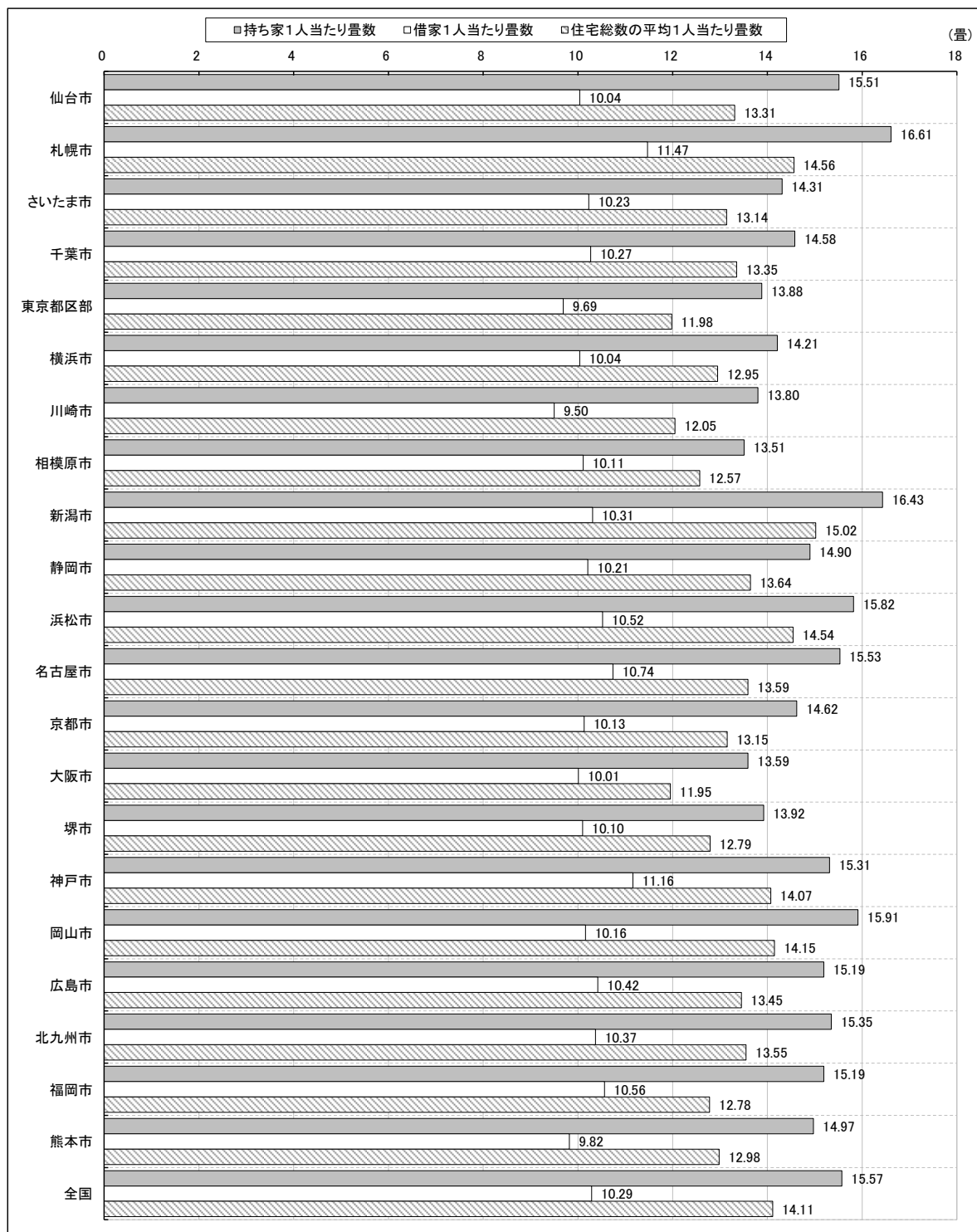


資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

第2章 仙台市の住宅ストック

本市の1人当たりの平均畳数は、13.31畳で、大都市の中で11番目に小さい。持ち家の畳数は6番目に大きく、借家については6番目に小さい。

図2-14 1人当たり平均畳数の大都市比較

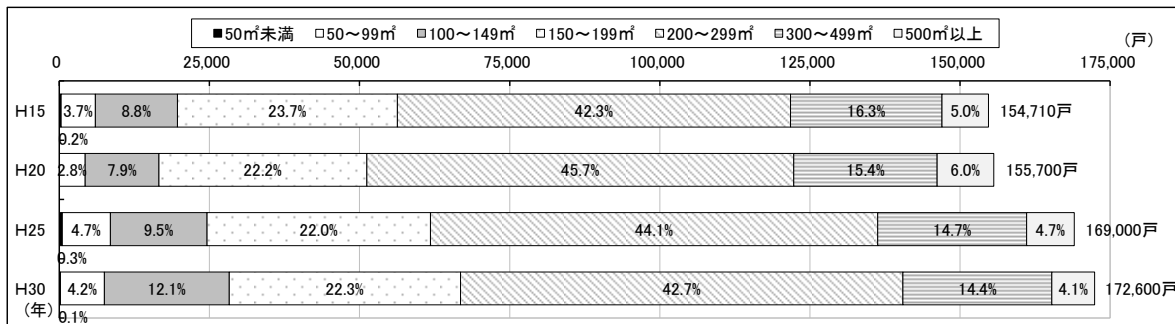


資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

敷地面積は大都市中4番目に大きい

持ち家一戸建住宅の敷地面積について、200㎡以上の比較的大きな敷地の住宅の割合は、平成30年現在、61.2%を占めているが、150㎡未満の住宅の割合は16.4%であり、おおむね増加傾向で推移している。

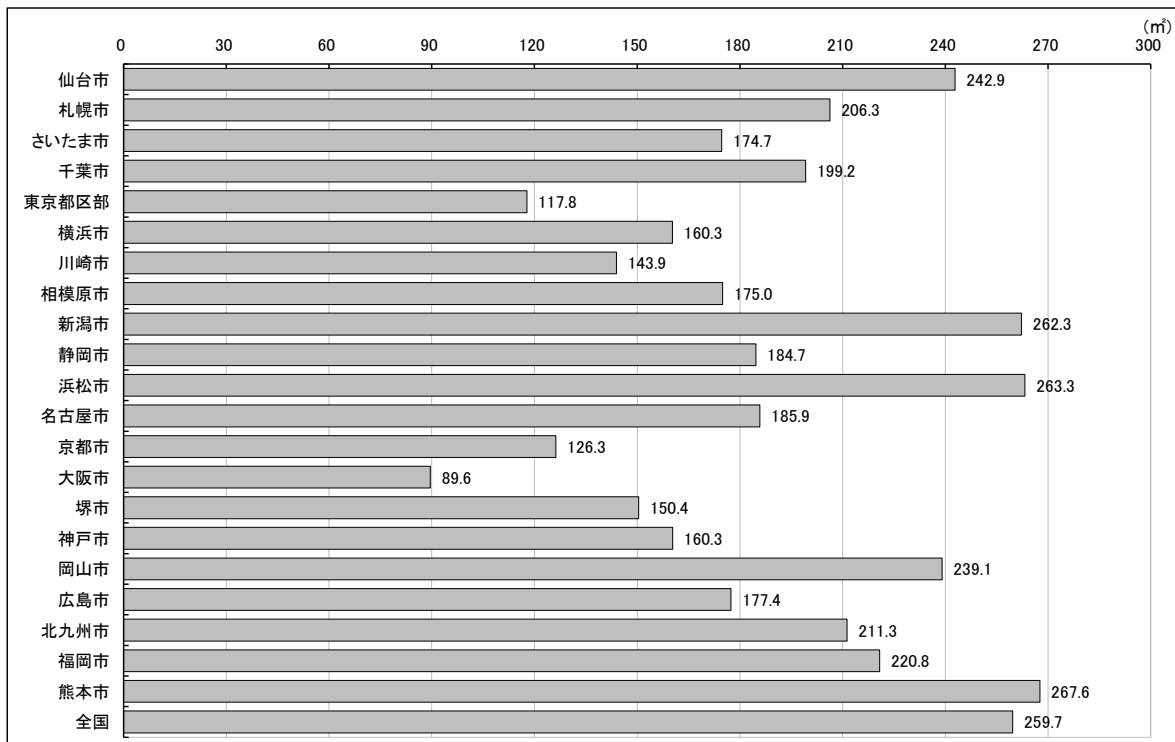
図2-15 持ち家一戸建敷地面積別住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

平成30年の持ち家一戸建1戸当たりの平均敷地面積は242.9㎡である。これは全国平均より小さいが、大都市の中では4番目に大きい。

図2-16 持ち家一戸建平均敷地面積の大都市比較



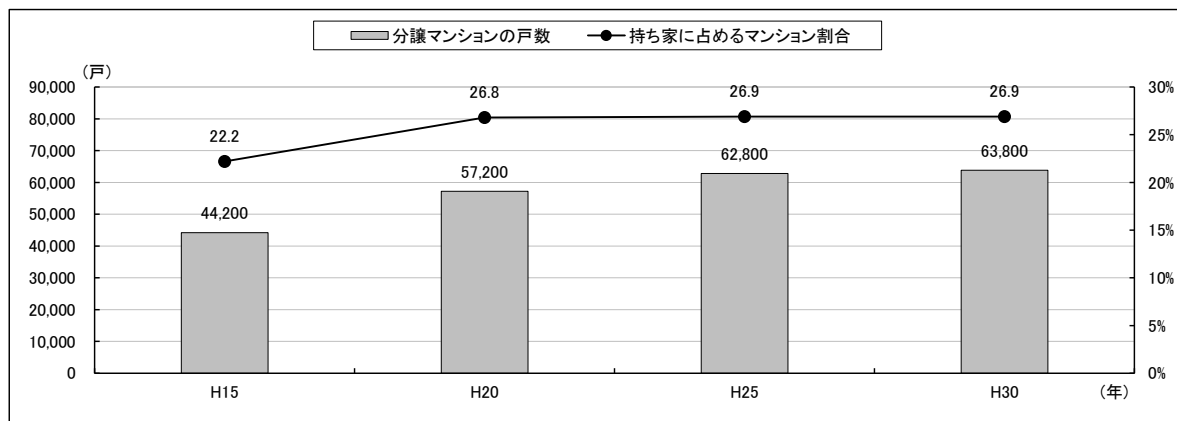
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-6. マンションストック

マンションストックは増加傾向にあるものの近年は横ばい

本市の分譲マンションストック（持ち家共同住宅）は、平成30年現在、63,800戸で、持ち家に占める割合は26.9%である。分譲マンションの戸数の推移をみると、増加傾向にあるものの、近年、横ばいになっている。

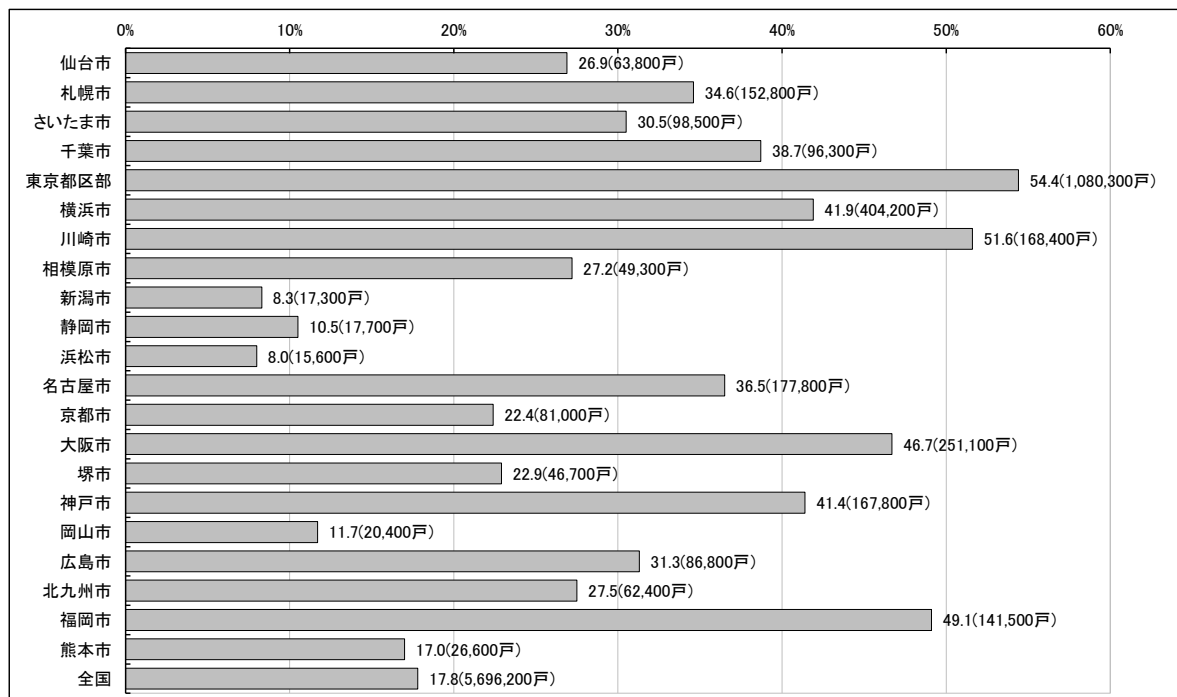
図2-17 分譲マンションストックの推移



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

本市の分譲マンションストックの持ち家全体に占める割合は、全国平均より高いが、大都市の中では中位となっている。

図2-18 マンションストックの持ち家に占める割合の大都市比較



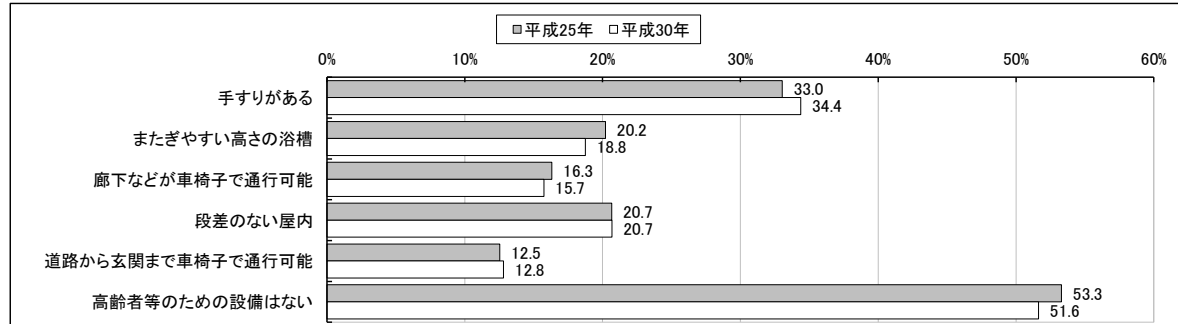
資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

2-7. 高齢者等のための設備状況

高齢者向けの設備状況は持ち家と借家で格差がある

平成30年現在、高齢者等のための設備がない住宅数の割合は51.6%であり、平成25年より1.7ポイント減少している。高齢者等のための設備状況は、手すりを設置している住宅が最も多く34.4%であり、平成25年と比較すると「手すりがある」と「道路から玄関まで車椅子で通行可能」のみ、割合がやや増加している。

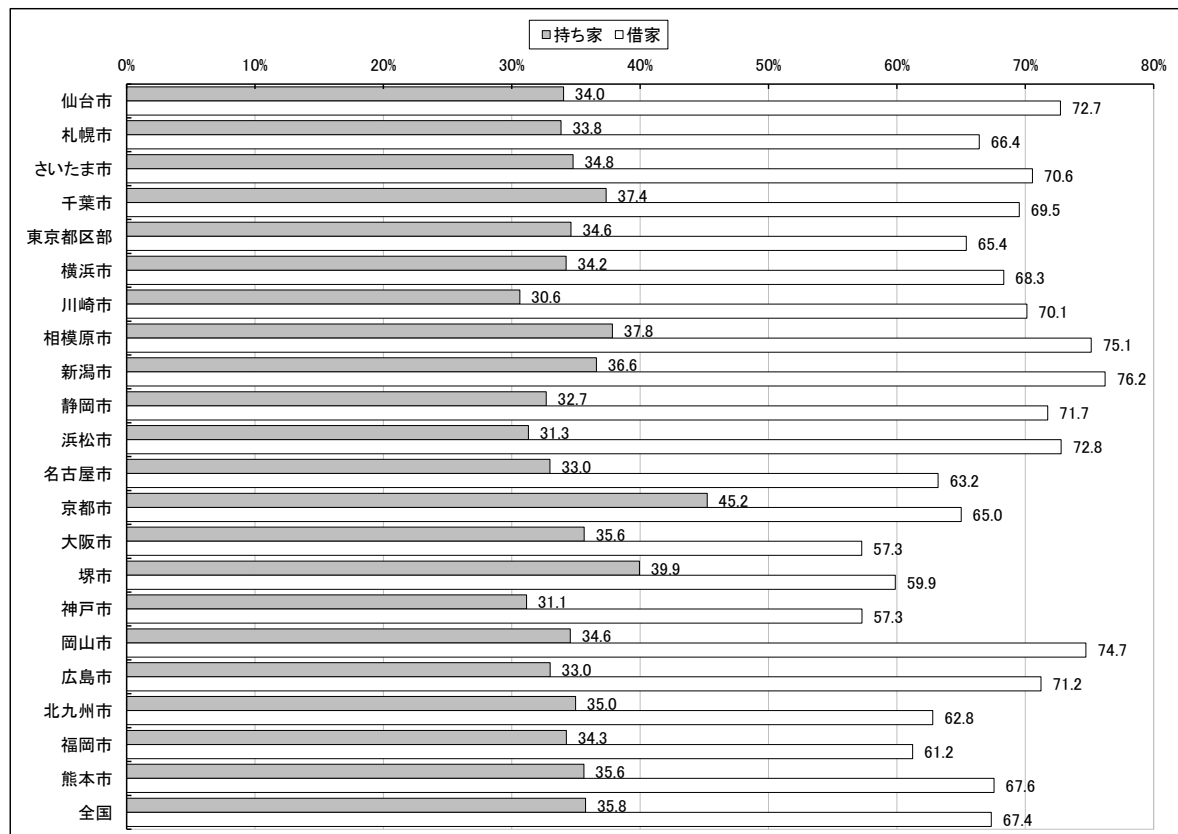
図2-19 高齢者等のための設備を備えた住宅数の割合 ※複数回答



資料：住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

高齢者等のための設備のない住宅の割合は、持ち家が34.0%、借家が72.7%となっており、持ち家と借家の設備状況に格差がある。本市の高齢者等のための設備のない持ち家の割合は、全国平均より低く、大都市の中では8番目に低い。一方、借家は、全国平均より5.3ポイント高く、大都市の中で5番目に高い。

図2-20 持ち家・借家別高齢者等のための設備のない住宅数の割合の大都市比較



資料：平成30年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)

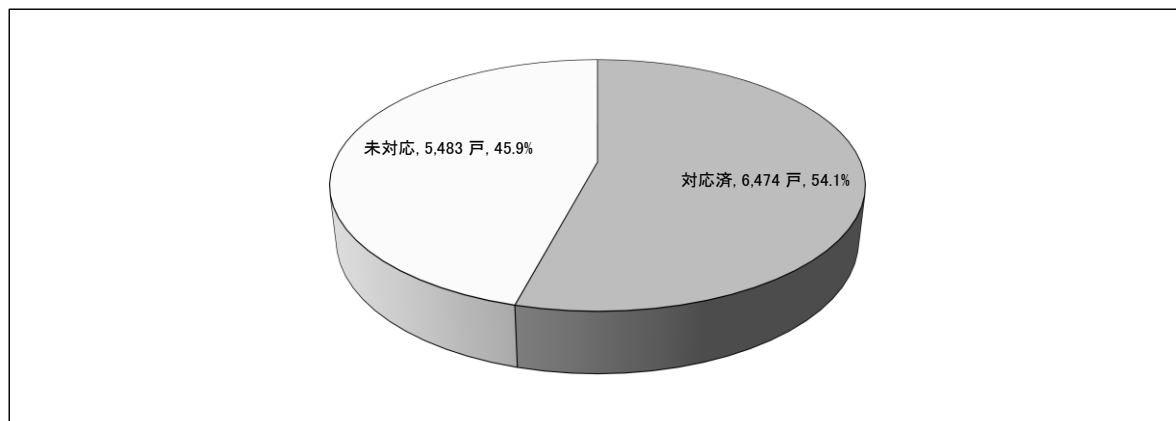
2-8. 公営住宅（市営住宅・復興公営住宅・県営住宅）

市営住宅、復興公営住宅におけるバリアフリー化は54.1%

令和元年度末時点における市内の公営住宅は、市営住宅が29団地8,751戸、復興公営住宅が49団地3,206戸、県営住宅が32団地4,606戸、計110団地16,563戸となっている。

市営住宅・復興公営住宅の住戸のバリアフリー化（住戸内の段差解消や玄関・便所等の手すり設置）の状況をみると、バリアフリー対応済が全体の54.1%となっており、45.9%の住戸でバリアフリー未対応となっている。

図2-21 市営住宅・復興公営住宅のバリアフリーの対応状況



資料：仙台市住宅政策課

表2-1 市営住宅の団地別管理戸数

(令和3年3月末現在)

団地名		所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	北六番丁	柏木二丁目	H25	38
	小松島	高松三丁目	S49	120
	小松島第二	小松島四丁目	S54	100
	川平	川平三丁目、川平五丁目	S55～S56	360
	上原	愛子中央三丁目	S52～S54,H19～H22	202
	小 計			(9.4%)
宮城野区	高砂	福室五丁目、福室六丁目	S62～H9	1,092
	鶴ヶ谷第一	鶴ヶ谷二丁目	H21～H30	700
	鶴ヶ谷第二	鶴ヶ谷六丁目	S45～S48,H26	1,602
	小鶴	小鶴三丁目	S51～S54	230
	幸町	幸町五丁目	S54,H26	357
	福田町第一	田子一丁目	S56	170
	福田町第二	田子三丁目	S57,S61	180
	幸町第二	幸町三丁目	S57	100
	小 計			(50.6%)
若林区	新寺小路	二軒茶屋	H4	46
	若林	若林四丁目	S56	120
	荒井	荒井七丁目	H16	50
	シュマンヴァール	弓ノ町	H5	4
	東九パルメゾン	東九番丁	S61	1
	アネックス51	舟丁	H1	6
	小 計			(2.6%)
太白区	中田	中田四丁目	H8	30
	袋原	袋原字平瀬	H13～H17	274
	四郎丸	四郎丸字大宮	H6～H11	405
	四郎丸東	四郎丸字落合	H10～H16	388
	太白	太白二丁目	S50～S51	662
	郡山	郡山六丁目	S52～S54,H26	335
	西中田	西中田六丁目	S52～S54	446
	茂庭第一	茂庭台四丁目	S58～H1	613
	小 計			(36.0%)
泉区	向原	上谷刈字向原	H7	48
	天神沢	天神沢一丁目	S55～S60	72
	小 計			(1.4%)
合 計			(100.0%)	8,751

資料：仙台市住宅政策課

表2-2 復興公営住宅の団地別管理戸数

(令和3年3月末現在)

団地名		所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	北六番丁	柏木二丁目	H25	12
	上原	愛子中央三丁目	H26	27
	霊屋下	霊屋下	H26	33
	霊屋下第二	霊屋下	H27	88
	梅田町	梅田町	H26	66
	小田原	小田原四丁目	H27	58
	通町	通町一丁目	H27	142
	落合	落合四丁目	H27	112
	角五郎	角五郎二丁目	H27	47
	小 計			(18.2%)
宮城野区	鶴ヶ谷第二	鶴ヶ谷六丁目	H26	28
	鶴ヶ谷第三	鶴ヶ谷八丁目	H27	17
	仙台駅東	小田原弓ノ町	H26	27
	田子西	田子字田子西	H26	176
	田子西第二	田子字田子西, 田子字中坪	H27	168
	田子西第三	田子字田子西	H26	14
	田子西第四	田子西二丁目, 田子西三丁目	H27	16
	幸町第三	幸町二丁目	H27	38
	燕沢	燕沢二丁目	H27	55
	燕沢東	燕沢東二丁目	H26	63
	岡田	福室字平柳	H28	10
	岡田第二	岡田字上岡田	H27	4
	新田東	新田東二丁目	H27	35
	宮城野	宮城野二丁目	H27	88
	南福室	福室字新原田	H27	4
小 計			(23.2%)	743

団地名	所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数	
若林区	荒井東	荒井二丁目	H25,27	298
	荒井東第二	荒井二丁目	H26	15
	若林西	若林二丁目	H25	152
	荒井第二	伊在二丁目	H26	34
	六丁の目西町	六丁の目西町	H26	115
	六丁の目中町	六丁の目中町	H26	43
	荒井南	荒井南	H27	75
	荒井南第二	荒井南	H28	55
	荒井南第三	荒井南	H27	9
	荒井西	なないろの里二丁目	H27	14
	荒井西第二	なないろの里二丁目	H27	26
	六郷	六郷, 下飯田字築道	H28	50
	六郷第二	今泉字久保田東	H27	2
	大和町	大和町五丁目	H26	103
	中倉	中倉二丁目	H27	58
	卸町	卸町三丁目	H27	98
	石場	荒浜字中堀南	H26	1
	七郷	荒井字神屋敷北	H27	1
小 計			(35.8%)	1,149
太白区	鹿野	鹿野本町	H26	70
	芦の口	芦の口	H25	39
	あすと長町	あすと長町四丁目	H26	163
	あすと長町第二	長町六丁目	H26	96
	あすと長町第三	諏訪町	H26	68
	茂庭第二	茂庭台一丁目	H28	100
	小 計			(16.7%)
泉区	泉中央南	泉中央南	H26	193
	小 計			(6.0%)
合 計			(100.0%)	3,206

資料：仙台市住宅政策課

第2章 仙台市の住宅ストック

表2-3 仙台市所在の県営住宅の団地別管理戸数

(令和3年3月末現在)

団地名		所在地	管理開始年度 (戸数率)	戸数
青葉区	支倉	青葉区木町3	H2	114
	新坂	青葉区柏木三丁目6-3	S54,H4	150
	折立	青葉区折立五丁目1番~4番	S45,H6,H10	388
	桜ヶ丘	青葉区桜ヶ丘一丁目27	S52,S53	168
	広瀬	青葉区落合四丁目6	S59,S60~S63	339
	黒松第一	青葉区北根黒松13	H3	24
	中江東	青葉区中江一丁目17	S36~S38	77
	中江南	青葉区中江二丁目14	S39~S41	96
	小 計			(29.4%)
宮城野区	安養寺	宮城野区東仙台七丁目16	S44,S45	9
	梶の杜	宮城野区大梶4	S57	242
	蒲生	宮城野区白鳥一丁目16	S58	36
	岩切	宮城野区岩切二丁目12	S58	66
	燕沢	宮城野区燕沢二丁目28	S59,S60	72
	幸町	宮城野区幸町三丁目5	S39~S41	138
	小 計			(12.2%)
太白区	太白	太白区太白三丁目1	S53,S54	168
	小 計			(3.7%)
若林区	六丁目	若林区六丁の目中町5	S58	56
	六丁目東	若林区六丁の目北町12-1	S61	102
	中倉	若林区中倉二丁目24	S56	72
	小 計			(5.0%)
泉区	黒松第二	泉区黒松二丁目24	S39~S42	216
	黒松第三	泉区黒松二丁目26	S43	170
	黒松第四	泉区黒松三丁目1-5	H1	18
	将監第一	泉区将監六丁目3	S46[改H3,H8,H9]	196
	将監第二	泉区将監五丁目1	S46,S47[改H8,H9]	453
	将監第三	泉区将監六丁目4	S47[改H8,H9]	190
	将監第四	泉区将監五丁目2	S48[改H8,H9]	240
	将監第五	泉区将監十一丁目5	S47,S48,S49,S59	172
	加茂	泉区加茂三丁目23	S55,S57	164
	加茂第二	泉区加茂二丁目82-2	S59~S63	66
	虹の丘	泉区虹の丘四丁目10-6	S61	60
	七北田	泉区泉中央一丁目21-1	S63	136
	加茂第三	泉区加茂三丁目31	H1	36
	松陵	泉区松陵二丁目1-2	H4,H6	172
	小 計			(49.7%)
合 計			(100.0%)	4,606

資料：宮城県住宅課

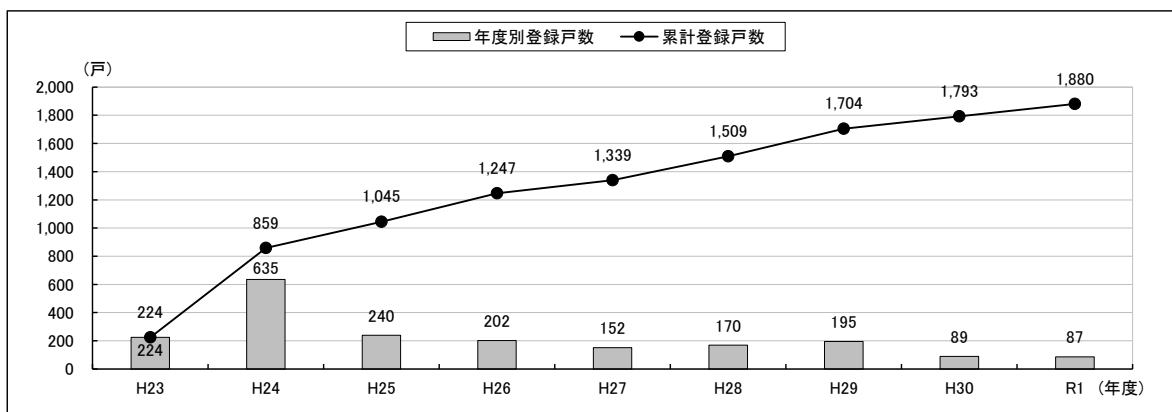
2-9. 高齢者向け賃貸住宅

2-9-1. サービス付き高齢者向け住宅

サービス付き高齢者向け住宅の登録戸数は、56件1,880戸

本市のサービス付き高齢者向け住宅は、令和元年度末時点で56件1,880戸である。年度別の登録戸数は、平成24年度が最も多く635戸であったが、以降は減少傾向となり、令和元年度は87戸である。

図2-22 サービス付き高齢者向け住宅の年度別登録戸数及び累計戸数の推移



資料：仙台市住宅政策課

※累計戸数は、登録抹消等の数値を差し引いた値。

表2-4 区別サービス付き高齢者向け住宅の登録件数及び戸数 (令和元年度末時点)

区	件数	戸数	割合
青葉区	13	400	21.3%
宮城野区	8	274	14.6%
若林区	9	316	16.8%
太白区	14	545	29.0%
泉区	12	345	18.3%
合計	56	1,880	100.0%

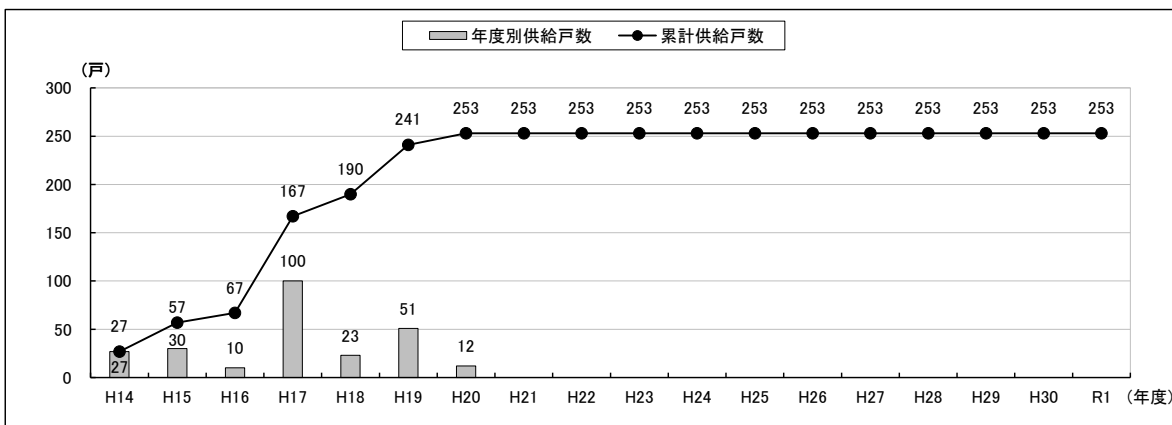
資料：仙台市住宅政策課

2-9-2. 高齢者向け優良賃貸住宅

高齢者向け優良賃貸住宅の供給戸数は、12棟 253戸

本市の高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）は、12棟 253戸である。
 本市における高優賃の供給は、平成14年のグッドライフ長町が最初であり、平成20年度までは毎年供給されていたが、平成21年度以降新規の供給はない。

図2-23 高齢者向け優良賃貸住宅の年度別供給戸数及び累計戸数の推移



資料：仙台市住宅政策課

表2-5 高齢者向け優良賃貸住宅一覧

(令和3年3月末現在)

区	住宅名	管理開始年度	戸数
青葉区	ホワイトハウス上杉	H17	19
	フレール花壇	H17	35
	アラモード神明	H17	21
	ロイヤルビュー貝ヶ森	H17	8
	ザ・キャッスル北仙台	H19	20
	つばきハウス西花苑	H20	12
宮城野区	アイ フローラル中野	H15	30
	リラ榴岡	H17	17
	ヒルトップ宮城野	H19	31
若林区	フェリチェカーサ友彩	H16	10
太白区	グッドライフ長町	H14	27
泉区	トレスピーノ泉中央	H18	23

資料：仙台市住宅政策課