

# 仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針



平成28年3月

仙台市都市整備局

# 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 社会情勢の変化を踏まえた公営住宅の需要と供給	14
2-3 課題	18

### 第3章 基本方針

3-1 目標	20
3-2 今後10年間の方針	20

<参考資料>	28
--------	----

- 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
- 住宅セーフティネットに係る国の施策等の動向
- 住宅セーフティネットに関わる法制度の概要

# 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<sup>\*</sup>」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、真に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る。

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る。

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た。

※住宅セーフティネットに関わる法制度の概要については、巻末〈参考資料〉を参照

### (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、市営住宅全体の管理戸数が震災前の約 1.3 倍に急増することから、施設の維持更新費用の増大が懸念されている。

また、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 75 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る。

また、既存市営住宅においては、近年の平均応募倍率が約 12 倍で、多数回落選者もいる中、収入超過者や家賃滞納者、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る。

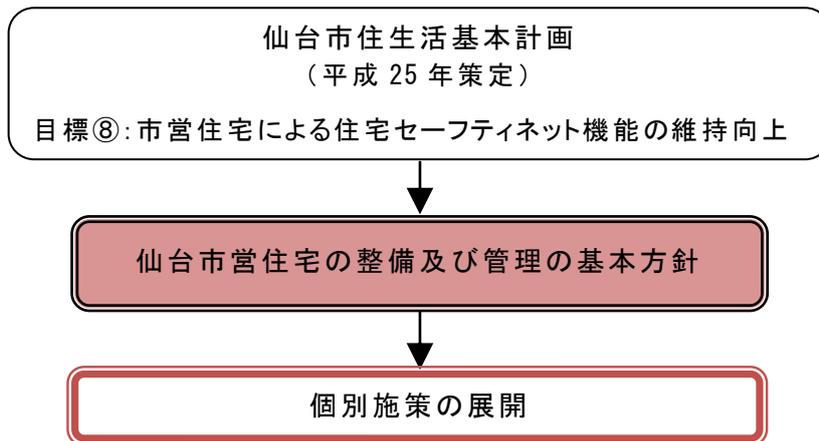
さらに、少子高齢・人口減少社会の到来、住宅困窮者の多様化、民間賃貸住宅の空き家の増加など、市営住宅を取り巻く環境に大きな変化が予想されることから、住宅セーフティネットにおける役割を踏まえ、真に住宅に困窮している世帯に対し、将来にわたり公平かつ的確に供給・管理運営していくため、概ね 30 年後を見据えつつ、今後 10 年間の市営住宅の整備と管理の基本方針を策定するものである。

## 1-2 方針の位置づけ

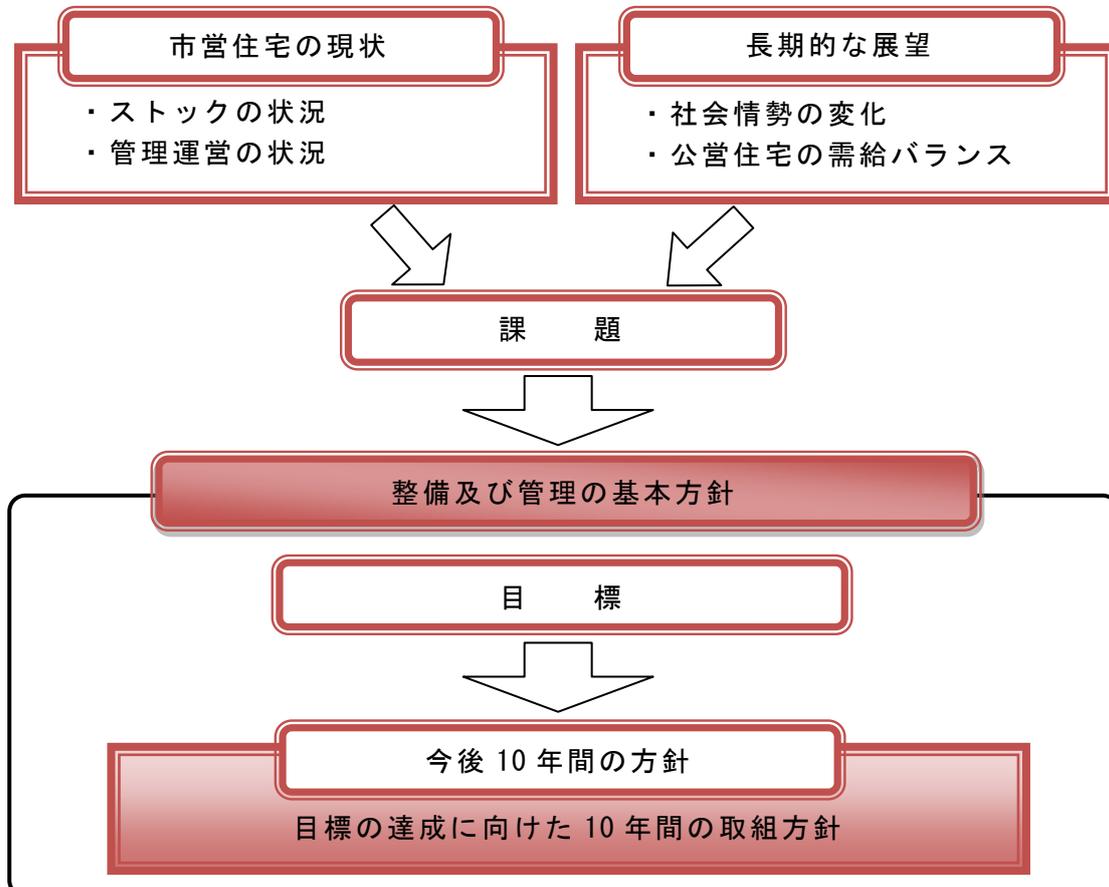
本方針は、「仙台市住生活基本計画」を上位計画とし、同計画で掲げている「目標⑧：市営住宅による住宅セーフティネット機能の維持向上」を図るため、長期的な社会情勢の変化を見据えながら公営住宅の需要を展望し、今後10年間における市営住宅の整備及び管理の基本的な方針を示すものである。

なお、上位計画の改正や社会情勢、経済状況及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。



## 1-3 方針の構成



## 第2章 市営住宅を取り巻く状況と課題 (図表データは平成27年4月1日時点)

### 2-1 市営住宅の現状

#### (1) ストックの状況

##### ① 整備の状況

##### 1) 管理戸数の推移

管理戸数の推移をみると、震災前の平成22年度は9,212戸であったが、現在整備中の事業が完了する平成30年度は11,957戸となり、約1.3倍に増加する。

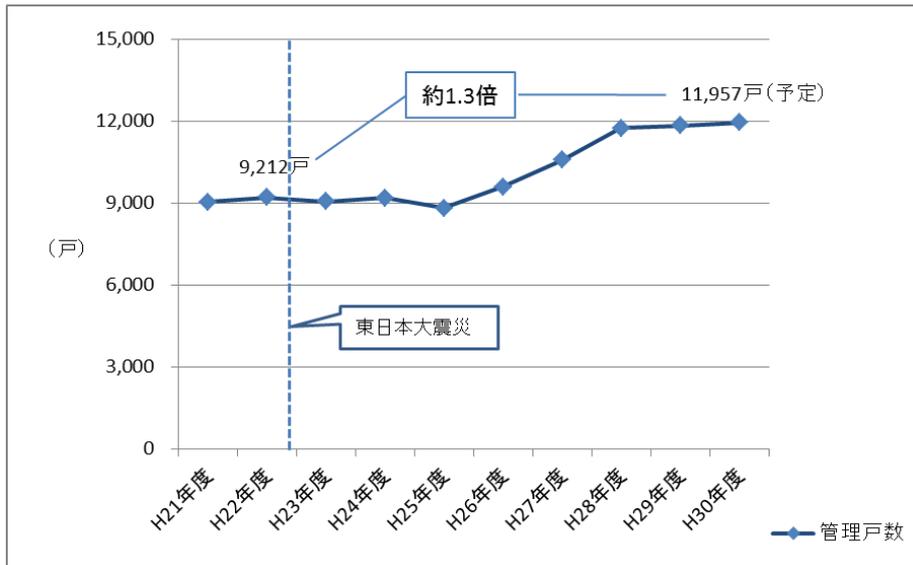


図 年度別管理戸数

##### 2) 建設戸数の推移

昭和40年代から50年代にかけて年平均で約300戸を整備し、昭和60年代から震災前の平成22年にかけて、年平均で約100戸を整備してきた。

また、震災後の5年間で、約3,700戸（市営住宅約500戸、復興公営住宅約3,200戸）を整備している。

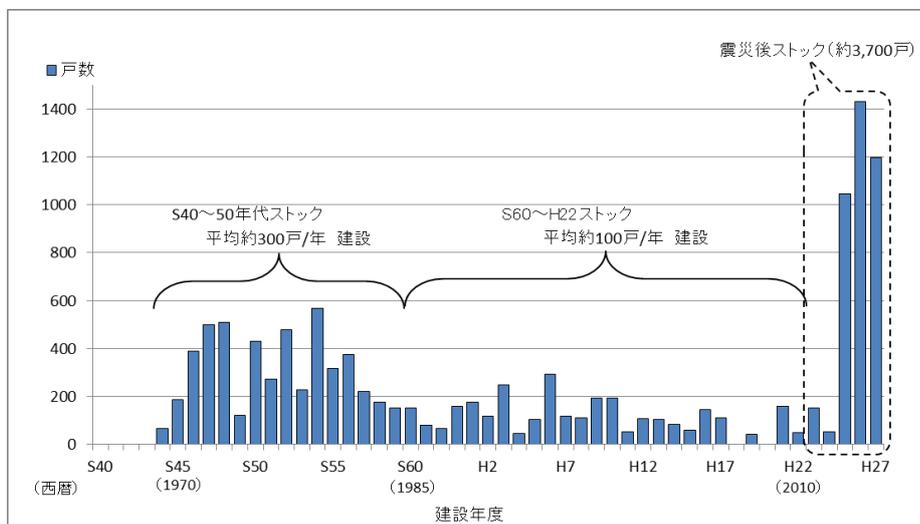


図 年度別建設戸数

### 3) 団地の経過年数

施設の長寿命化を図ることによる計画保全年数※を60年に設定した場合、大規模団地の再整備においては、基本構想から整備完了までに長期間（四郎丸団地や鶴ヶ谷第一団地の過去実績で約15年間）を要するため、およそ経年60年を目途に再整備が完了するよう、基本構想に順次着手していく必要がある。

今後、ストック全体の計画的な保全に基づく施設の長寿命化を進める一方で、老朽化が進む大規模団地の再整備事業を計画的に進めていく必要がある。

表 築30年以上経過した団地一覧

団地名(戸数)	経過年数
・鶴ヶ谷第二(1,572戸)	44年
・小松島(120戸)	40年
・太白(662戸)	39年
・小鶴(230戸)	38年
・西中田(446戸)・郡山(295戸)	37年
・小松島第二(100戸)・幸町(130戸)	35年
・川平(360戸)	34年
・福田町第一(170戸)・若林(120戸)	33年
・幸町第二(100戸)・角五郎(47戸)	32年
・茂庭第一(613戸)	31年
・天神沢(72戸)	30年

(計:5,037戸)

注：借上げ市営住宅(11戸)及び東日本大震災により建替えた住棟(3棟297戸)を除く

※仙台市公共施設総合マネジメントプランにおいて、計画保全年数は、施設を大切に長く使う観点から、計画的な保全(長寿命化改善事業等)を実施したうえで、施設を使用していく予定年数としている。

## ② 世帯人数と住戸規模の状況（復興公営住宅を除く）

### 1) 入居者の世帯人数

単身世帯が最も多く約 38%、次いで 2 人世帯が約 31%となっている。平成 22 年度からの推移をみると、単身世帯が増加し、4 人以上の世帯が減少している。

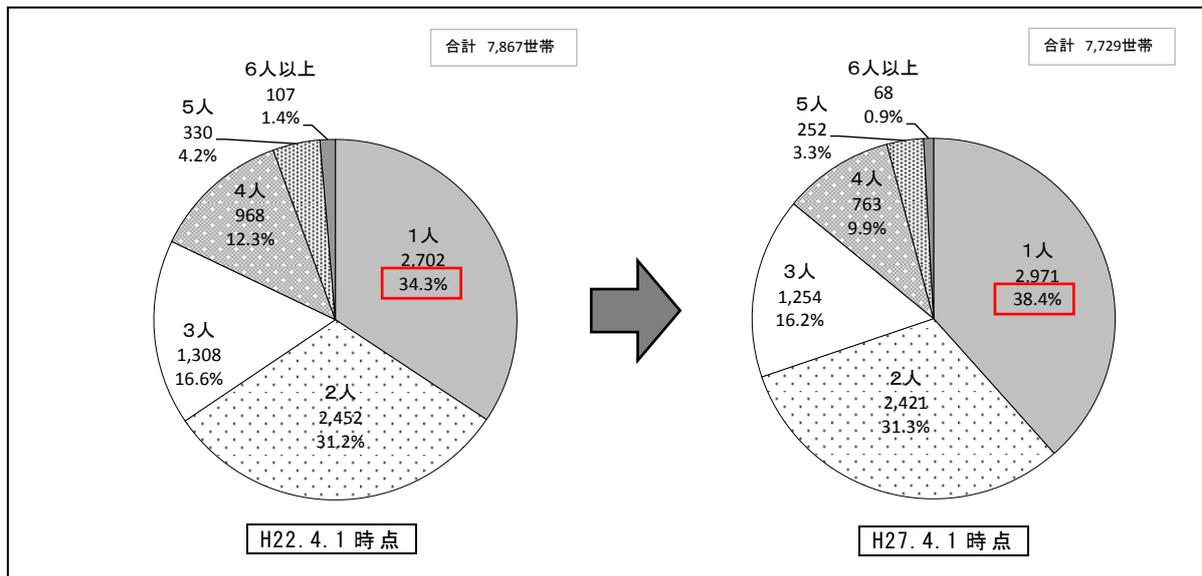


図 世帯人数の推移 (H22-27)

### 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 244 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 661 世帯いる。

表 世帯人数別の居住面積

(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
25～30㎡未満	5	1	0	0	0	0	6
30～35㎡未満	14	2	0	0	0	0	16
35～40㎡未満	536	79	27	9	3	1	655
40～45㎡未満	516	239	117	66	14	3	955
45～50㎡未満	589	211	100	44	8	2	954
50～55㎡未満	650	726	297	116	37	13	1,839
55～60㎡未満	244	312	164	97	40	6	863
60～65㎡未満	318	595	384	250	61	10	1,618
65～70㎡未満	83	208	108	73	27	9	508
70～75㎡未満	8	28	17	36	21	6	116
75㎡以上	8	20	40	72	41	18	199
総計	2,971	2,421	1,254	763	252	68	7,729

注：着色箇所は最低居住面積水準未満【計 244 世帯 (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（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 ㎡]

### ③ バリアフリーの状況（復興公営住宅を除く）

#### 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る。

その他の住宅では、個別に住戸改善を行っているが、対応済みの住戸は全住戸の約34%に留まり、残りの約66%はバリアフリー未対応となっている。

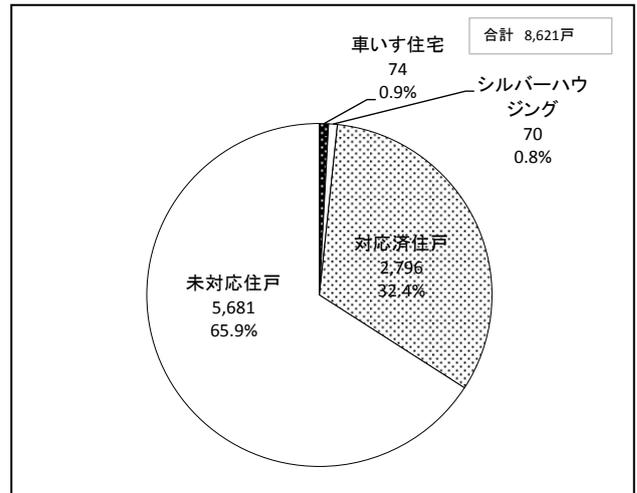


図 バリアフリー対応住戸

※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

#### 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）と、平成10年度以降に建設着手した中層棟（3～5階建て）に標準設置している。

その他の中層棟は、8棟で増設工事を行っているが、設置済みの中高層棟は約16%に留まり、残りの約84%は未設置となっている。

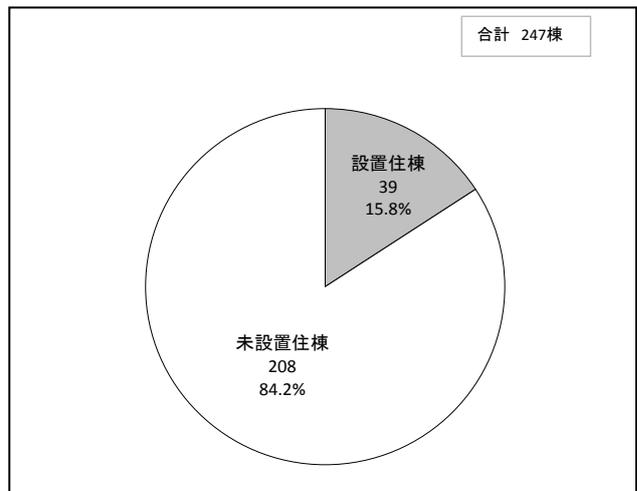


図 エレベーター設置住棟（中高層）

## (2) 管理運営の状況

### ① 応募倍率の状況（復興公営住宅を除く）

応募倍率は、平成 11 年度から 16 年度にかけて新築物件の募集が続いたことに加え、利便性の高い物件の募集によって増加傾向にあったが、平成 17 年度以降は、新築物件等の募集が減少し入居資格の改正もあったことから、低下傾向となった。

平成 22～26 年度の平均応募倍率は、震災直後の定期募集を行わなかった平成 23 年度を除くと、約 11.6 倍となっている。

なお、平成 26 年度の実績は約 8.6 倍であり、政令指定都市全体の平均応募倍率（約 11.3 倍）をやや下回っている。

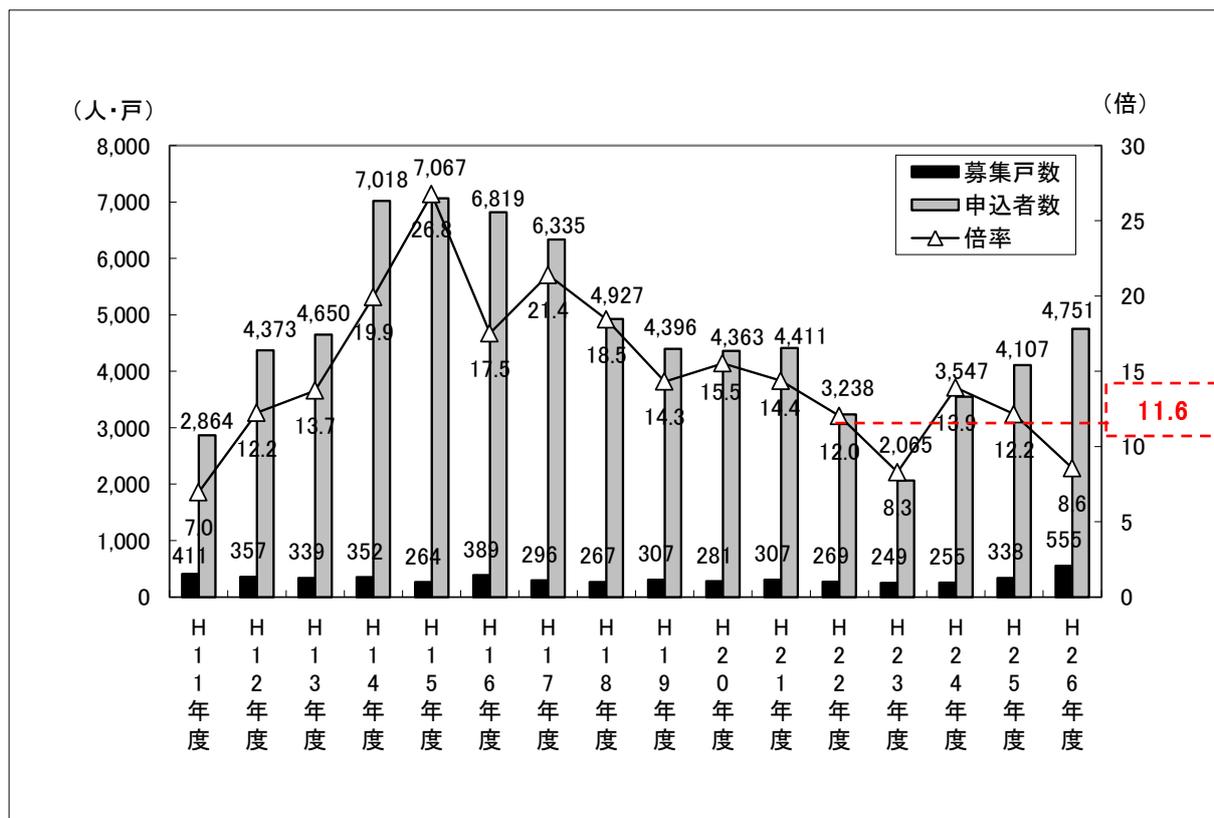


図 応募倍率の推移

【参考】政令指定都市の応募倍率（平成 26 年度）

	札幌	仙台	さいたま	千葉	川崎	横浜	相模原	新潟	静岡	浜松
募集戸数	947	555	80	311	589	1,253	131	387	232	295
申込者数	20,102	4,751	1,572	1,985	9,204	20,375	1,382	1,624	844	403
倍率	21.2	8.6	19.7	6.4	15.6	16.3	10.5	4.2	3.6	1.4

	名古屋	京都	大阪	堺	神戸	岡山	広島	北九州	福岡	熊本	平均倍率
募集戸数	1,755	720	1,693	121	1,266	152	295	885	919	479	11.3
申込者数	21,230	5,439	15,626	2,444	10,908	1,018	7,138	6,378	13,082	3,934	
倍率	12.1	7.6	9.2	20.2	8.6	6.7	24.2	7.2	14.2	8.2	

## ② 抽選優遇世帯の状況（復興公営住宅を除く）

### 1) 抽選優遇の効果

高齢者や障害者世帯等への抽選優遇<sup>※1</sup>を行っているが、平成 26 年度の定期募集状況をみると、当選確率の状況から一般世帯に対して抽選優遇は一定の効果が認められる。

一方で、応募総数 4,255 世帯に対し、抽選優遇世帯が 3,466 世帯と約 81%を占めており、また、現制度においては一律に抽選玉を増やすものであり、入居希望者の居住状況や家賃負担等、個々の住宅困窮事情は反映していない。

※1 抽選優遇：一般世帯は抽選玉が 1 つに対して、優遇対象世帯は抽選玉を 2 つとしている

表 平成 26 年度応募状況内訳

世帯区分	H26定期募集						H26別枠募集			合計	応募比率 (%)	
	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	小計	応募比率 (%)	母子父子	子育て	小計			
一般世帯	260	207	137	185	789	18.54	—	—	—	789	16.61	
抽選優遇世帯	高齢者 <sup>※2</sup>	418	363	273	319	1,373	32.27	—	—	—	1,373	28.90
	心身障害者 <sup>※3</sup>	214	199	141	111	665	15.63	—	—	—	665	14.00
	多子 <sup>※4</sup>	54	24	16	19	113	2.66	—	—	—	113	2.38
	母子父子 <sup>※5</sup>	254	188	131	164	737	17.32	284	—	284	1,021	21.49
	子育て <sup>※6</sup>	173	157	93	155	578	13.58	—	212	212	790	16.63
	小計	1,113	931	654	768	3,466	81.46	284	212	496	3,962	83.39
合計	1,373	1,138	791	953	4,255	100.00	284	212	496	4,751	100.00	

母子父子世帯においては、別枠募集の実施により一定の効果（当選確率 6.38%→9.11%）が認められる。

表 平成 26 年度当選状況内訳

世帯区分	H26定期募集						H26別枠募集			合計	当選確率 (%)	
	第 1 回	第 2 回	第 3 回	第 4 回	小計	当選確率 (%)	母子父子	子育て	小計			
一般世帯	6	13	13	14	46	5.83	—	—	—	46	5.83	
抽選優遇世帯	高齢者 <sup>※2</sup>	40	25	28	27	120	8.74	—	—	—	120	8.74
	心身障害者 <sup>※3</sup>	19	18	17	17	71	10.68	—	—	—	71	10.68
	多子 <sup>※4</sup>	3	1	1	1	6	5.31	—	—	—	6	5.31
	母子父子 <sup>※5</sup>	15	12	7	13	47	6.38	46	—	46	93	9.11
	子育て <sup>※6</sup>	16	18	3	13	50	8.65	—	19	19	69	8.73
	小計	93	74	56	71	294	8.48	46	19	65	359	9.06
合計	99	87	69	85	340	7.99	46	19	65	405	8.52	

※2 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

※3 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

※4 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

※5 母子・父子世帯：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

※6 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

## 2) 借家世帯における子どもがいる世帯の居住の状況

借家世帯において、家計を支えるのが親で子どもがいる世帯と子どもがいない世帯の居住の状況を比較すると、公営住宅に居住している割合は、いずれの収入階層においても子どもがいる世帯が高い割合となっていることから、公営住宅は、子どもがいる世帯の住宅セーフティネットとして一定の役割を果たしていることがうかがえる。

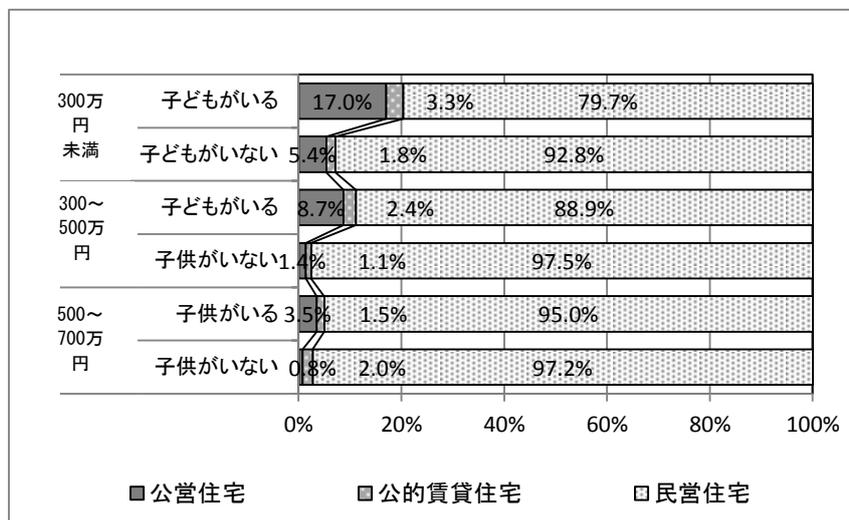


図 借家世帯の収入階層別の居住の状況 (平成25年住宅・土地統計調査)

## 3) 子育て上の悩みや負担の内容

子育て上の悩みや負担の内容について、「子育てで出費がかさむこと」といった悩みが就学前児童の保護者と小学生の保護者でともに上位を占めていることに加え、「仕事が十分にできないこと」など、経済的な負担感を抱いていることがうかがえる。

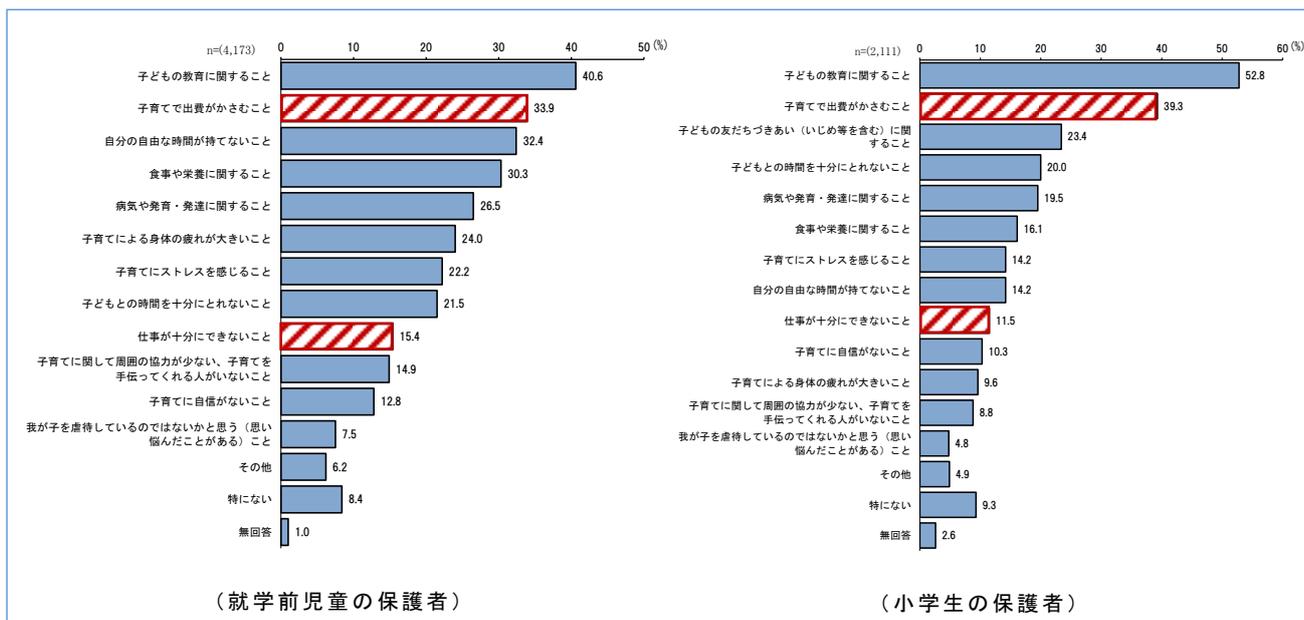


図 子育て上の悩みや負担の内容

(子供未来局「子ども・子育てに関するアンケート調査」(平成25年10月))

### ③ 入居者の状況（復興公営住宅を除く）

#### 1) 入居者の人口構成

平成 26 年における入居者の人口比率を見ると、市営住宅全体における高齢人口比率は約 29%で、全市平均を大きく上回っている。

また、平成 22 年と平成 26 年の高齢人口比率の推移をみると、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 2 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ていることがうかがえる。

表 団地別の人口構成比率の H22-H26 推移 （単位：人）

団地名	H22		H26	
	高齢人口	%	高齢人口	%
北六番丁市営住宅	26	59.1%	29	50.0%
鶴ヶ谷第一市営住宅	366	48.2%	410	47.9%
袋原市営住宅	203	45.0%	209	46.0%
小松島市営住宅	78	39.2%	87	46.0%
太白市営住宅	382	32.8%	427	43.4%
鶴ヶ谷第二市営住宅	871	33.5%	927	36.9%
荒井市営住宅	28	29.2%	28	30.4%
幸町第二市営住宅	54	22.9%	66	30.3%
四郎丸東市営住宅	213	27.1%	227	30.0%
天神沢市営住宅	36	25.5%	45	29.4%
四郎丸市営住宅	240	28.0%	241	29.3%
小鶴市営住宅	121	24.2%	131	28.1%
幸町市営住宅	182	22.4%	71	26.9%
小松島第二市営住宅	42	17.8%	54	26.9%
郡山市営住宅	150	18.7%	169	25.3%
西中田市営住宅	184	20.8%	225	24.3%
高砂市営住宅	559	20.5%	613	23.7%
若林市営住宅	56	17.9%	66	22.6%
向原市営住宅	26	22.4%	21	21.6%
川平市営住宅	133	15.0%	166	19.7%
茂庭第一市営住宅	253	17.0%	262	19.4%
上原市営住宅	61	16.5%	74	18.3%
新寺小路市営住宅	15	11.4%	21	18.3%
福田町第一市営住宅	70	15.6%	76	17.9%
中田市営住宅	9	12.7%	11	14.7%
福田町第二市営住宅	57	11.5%	59	12.6%
市営住宅総計	4,415	25.1%	4,715	29.0%
仙台市全体	188,341	18.6%	216,548	20.7%

注 1：高齢人口は 65 歳以上

注 2：仙台市人口は住民基本台帳人口（H22. 3、H26. 3）

注 3：借上げ市営住宅を除く

## 2) 入居者の世帯属性

高齢者世帯が約 37%と最も多く、次いで、障害者世帯が約 16%となっており、全世帯の半数以上を占めている。

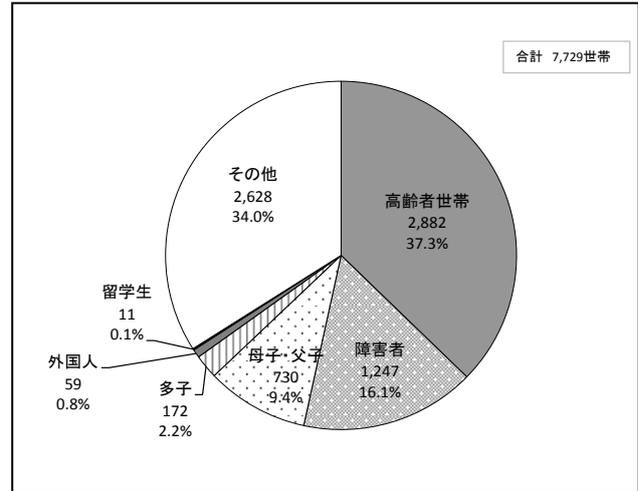


図 世帯属性

## 3) 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、高額所得者）が、約 1 割を占めている。

表 収入分位別入居戸数

収入分位	政令月収 <sup>※2</sup>	一般	未申告	超過者	合計	割合	
1	～10%	0 ～ 104,000円	6,015	75	0	6,090	78.8%
2	10～15%	104,001 ～ 123,000円	276	9	0	285	3.7%
3	15～20%	123,001 ～ 139,000円	208	5	0	213	2.8%
4	20～25%	139,001 ～ 158,000円	212	4	0	216	2.8%
5	25～32.5%	158,001 ～ 186,000円	83	0	184	267	3.5%
6	32.5～40%	186,001 ～ 214,000円	36	7	139	182	2.4%
7	40～50%	214,001 ～ 259,000円	2	7	185	194	2.5%
8	50%～	259,001 ～ 313,000円	0	10	123	133	1.7%
		313,001円～	1	11	137	149	1.9%
合計			6,833	128	768	7,729	100.0%

※1 入居収入基準：政令月収の上限金額で、一般世帯は 158,000 円、高齢者等の裁量階層世帯は 214,000 円

※2 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

#### 4) 住宅使用料の収納率

住宅使用料の現年度分については、高い収納率を維持しているが、過年度分の収納率は10%程度の低い状況が続いている。これは、過年度分の滞納のほとんどが市営住宅を退去した者であり、滞納者の死亡や破産、所在不明等の理由から、回収が進んでいない状況となっている。

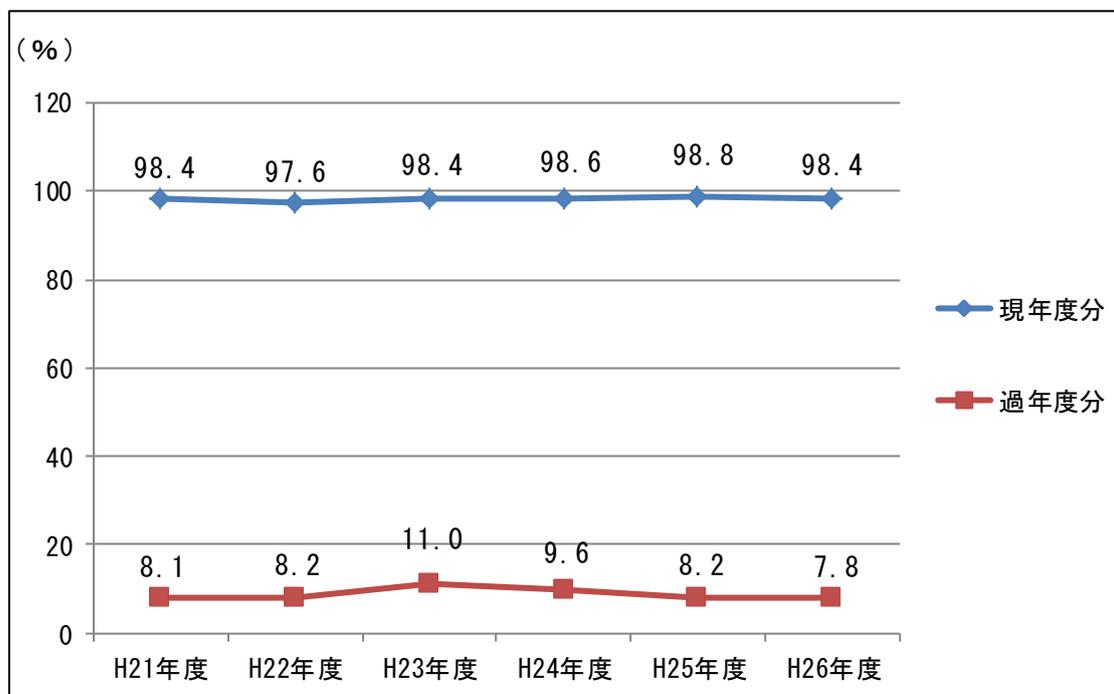


図 使用料収納率の推移

#### 5) 入居承継制度\*

入居承継については、入居名義人と同居していた者の居住の安定を図る観点から、入居者資格と同様の親族（6親等）の範囲とし、年間90件程度の承継が行われている。

しかし、配偶者以外にも承継され、長年にわたり同一親族が居住し続けるなど、入居者・入居希望者間の公平性を著しく損なっていることから、配偶者を基本とする入居承継制度の適正な運用について、国から運用指針が示されている。

\*入居承継制度：名義人の死亡などの場合、同居人に名義を変更して引き続き入居を認める制度

表 入居承継件数の推移

	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度
承継件数	85件	101件	79件	85件

## 6) 入居者からの相談・苦情

入居者から寄せられる相談・苦情のうち、違法駐車や生活音に関する苦情のほか、迷惑行為など共同生活上のルール違反などに関する相談が年々増える傾向にある。

今後、復興公営住宅の管理も新たに加わり、集合住宅に初めて住む世帯が一定数あることに加え、ペット飼育が可能な住宅が整備されたことなどにより、多様な相談・苦情などの増加が見込まれる。

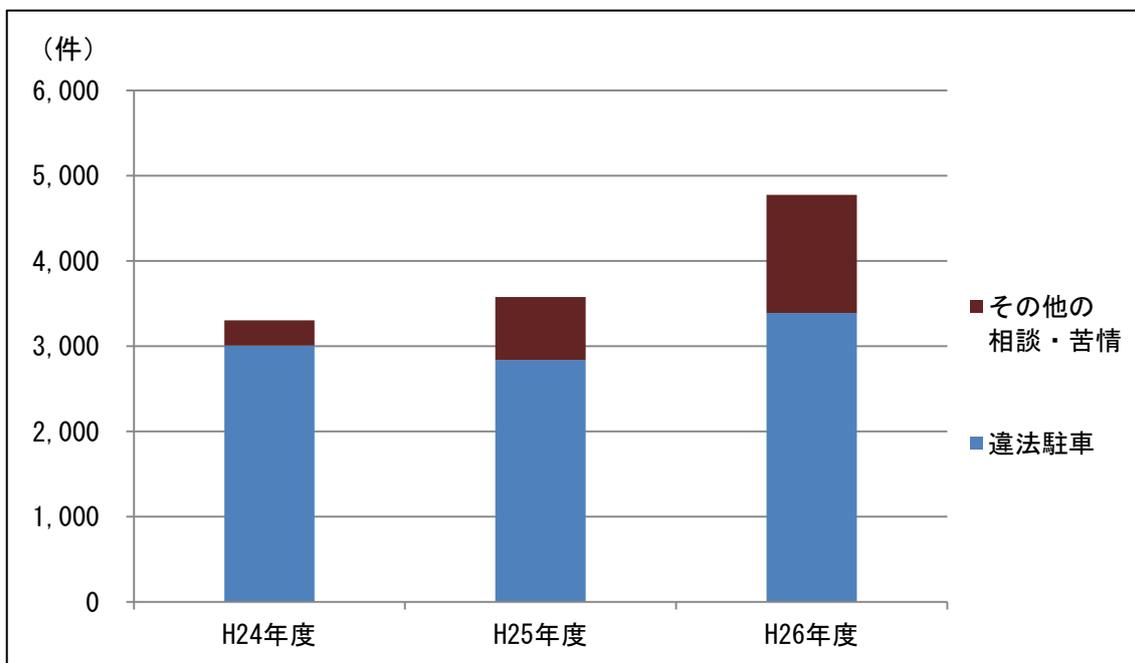


図 相談・苦情件数の推移

## 2-2 社会情勢の変化を踏まえた公営住宅の需要と供給

### (1) 社会情勢の変化

#### ① 人口の動向

本市の人口は増加傾向にあり、平成32年頃まで増加する見通しであるが、その後は緩やかに減少する見通しとなっている。

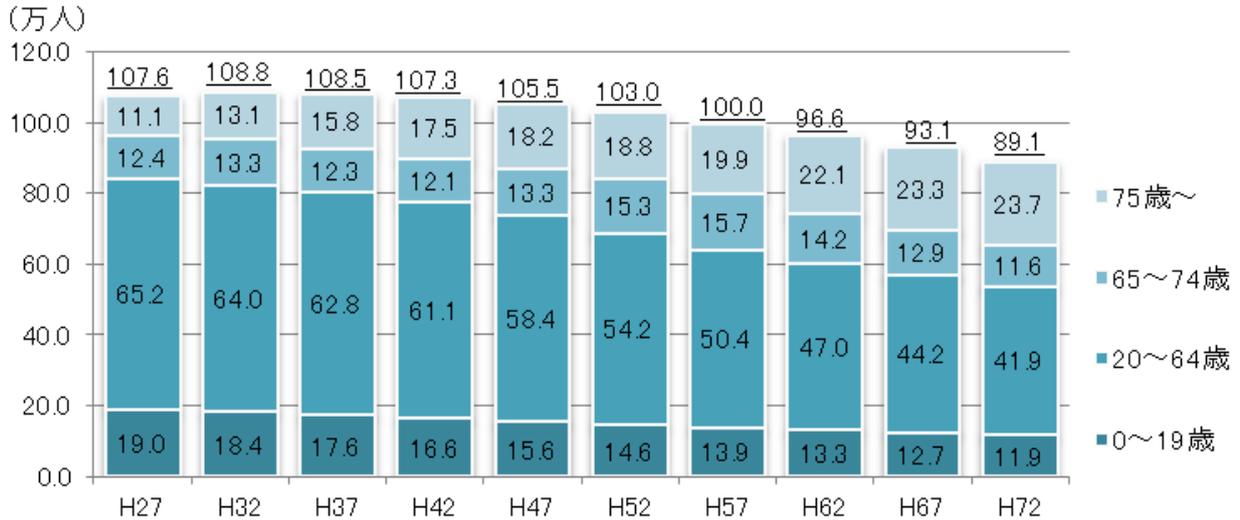


図 本市の将来人口の推移 (まちづくり政策局推計)

#### ② 民間賃貸住宅の動向

民間賃貸住宅の戸数は、過去10年間増加傾向にある。

賃貸用空き家は平成20年まで増加傾向にあったが、東日本大震災後の平成25年は減少に転じた。

復興公営住宅の完成等に伴い、民間賃貸住宅を借り上げたみなし仮設住宅が年々減少していくことや、将来は人口自体が減少していく見通しであることから、長期的には、賃貸用空き家の増加が見込まれる。

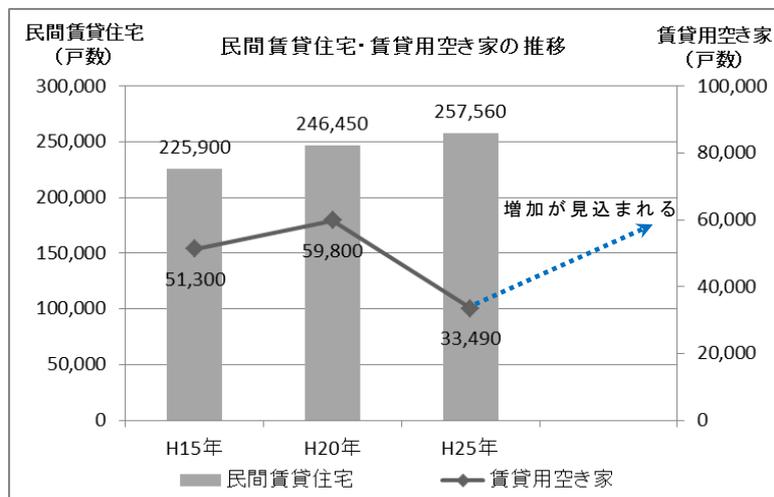


図 民間賃貸住宅・賃貸用空き家の推移 (住宅・土地統計調査)

## (2) 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

公営住宅は、昭和 41 年に制定された住宅建設計画法に基づき計画的に供給され、本市においても昭和 40～50 年代には大量の供給が行われるとともに、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た。

その後、民間住宅市場の成熟を背景に、住宅政策は「量」から「質」への転換が図られるとともに、平成 18 年に住生活基本法が制定され、その基本理念のひとつとして「低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者（住宅確保要配慮者）の居住の安定の確保」が示された。

この基本理念に則り、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図るため、平成 19 年に住宅セーフティネット法が制定され、同法に基づく基本的な方針において、「重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築」が示された。

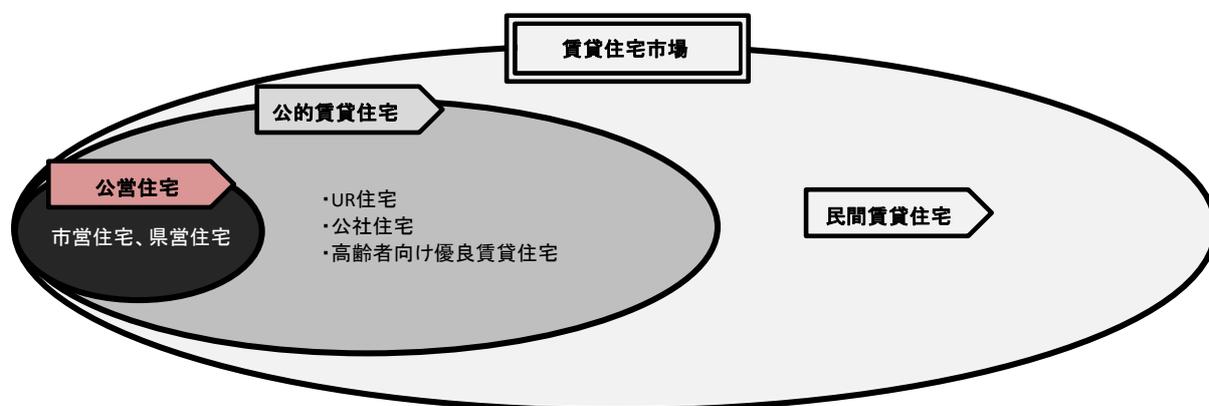
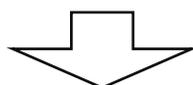


図 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネット（イメージ）



住宅セーフティネットにおける本市の主な賃貸住宅の動向

公営住宅	市営住宅の入居者の約8割が、特に低額な所得の世帯（著しい低年収世帯）であるが、一方で1割程度の入居者が入居収入基準を超過している。
UR賃貸住宅	住宅セーフティネットとしての役割の重点化の要請等を背景に、中堅所得者層のファミリー向け中心の供給から、自力で民間賃貸住宅を確保することが困難な高齢者世帯や子育て世帯に対する供給へ対応が重点化されるなど、セーフティネットの強化が図られている。 (UR賃貸住宅ストックの再生・再編方針より)
民間賃貸住宅	・東日本大震災で被災された方のみなし仮設住宅として活用したが、住宅再建や将来的な人口減少等に伴い、空き物件の増加が予測される。 ・医療や介護と連携し、高齢者の生活支援サービスを提供するサービス付き高齢者向け住宅が、徐々に供給されてきている。

## ② 公営住宅の役割

本方針の上位計画である仙台市住生活基本計画において、「住宅確保に困窮する市民への住宅セーフティネットの構築」を基本方針として、公的賃貸住宅と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を目指すこととしており、市営住宅は、県営住宅とともにその中核を担うため、需要を踏まえた供給及び適正な管理運営を行い、真に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る。

## ③ 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、以下に該当する世帯を、本市における公営住宅の需要の対象とする。

著しい低年収<sup>\*1</sup>で、かつ①～④に該当する世帯

- ① 最低居住面積水準<sup>\*2</sup>未達の民間賃貸住宅に居住する世帯
- ② 民間賃貸住宅に居住する世帯で、高い家賃負担（収入の概ね4割）を余儀なくされている世帯
- ③ 上記①②以外で、民間賃貸住宅に居住する高齢者世帯等<sup>\*3</sup>
- ④ 現に公営住宅に居住する世帯

<sup>\*1</sup>著しい低年収：一定の家賃負担（収入の概ね2割）で最低居住面積水準の住宅を確保することが困難な年収

<sup>\*2</sup>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㎡]

<sup>\*3</sup>高齢者世帯等：高齢者・障害者・子育て世帯のうち、本市営住宅の入居申込実績から算出した世帯

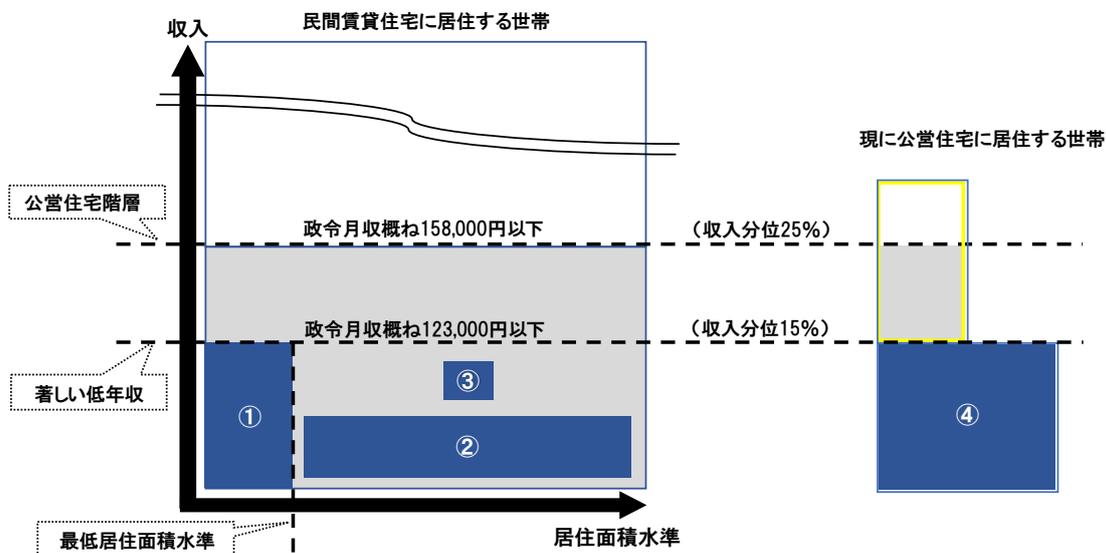


図 公営住宅の需要の対象（概念図）

#### ④ 需要と供給のバランス検証

需要対象世帯の推計にあたっては、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、10年後を推計するほか、本市の人口動向等の長期展望を考慮して、30年後の推計を行う。

- 10年後の需要対象世帯は、約16,000世帯と推計され、これに対し10年後の市営住宅数は約12,000戸、市内の県営住宅数は約4,500戸\*と想定されるため、合わせると需要と供給のバランスは均衡するものと見込まれる。
- 30年後の需要対象世帯は、人口の減少傾向と、現に公営住宅に居住している世帯の退去等により、一定の仮定に基づくものであるが、10年後に比べ3割程度減少すると推計される。

※10年後の市内の県営住宅数は、宮城県県営住宅ストック総合活用計画の基本方針を踏まえ、本市が独自に想定した戸数

【参考】宮城県県営住宅ストック総合活用計画（宮城県公営住宅等長寿命化計画）抜粋

○県営住宅活用の基本方針

（1）既存ストックの長寿命化の推進

公営住宅の供給は、市町村が地域ニーズに基づき主体的に取り組むことを基本とし、県営住宅の新たな建設及び建替えについては行わず、適切な維持保全や改善等による耐久性や住宅性能水準の向上により、長期的活用を図ります。

（2）適切な維持管理の推進

耐用年限までの期間が短い住宅や老朽化の著しい住宅などについては、入居者の安全・安心を確保するための適切な維持管理を実施することとし、将来的には用途廃止なども視野に入れます。

（3）今後の社会情勢の変化への対応

市町の災害公営住宅整備による公営住宅管理戸数の増大、東日本大震災からの復興の進捗、少子高齢化・人口減少のさらなる進展など、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化に対応したストック活用を図ります。

## 2-3 課題

市営住宅の現状や住宅セーフティネットにおける今後の役割を踏まえると、今後の整備や管理運営にあたり、以下の課題が想定される。

### ① ストック活用の取組み

- 目標とする管理戸数については、需要予測の結果から、バランスが均衡する当面10年間は、現状戸数を維持する必要があるものの、それ以降の長期的な需要の緩やかな減少を見据え、戸数の適正化や団地再編等を行う必要がある。  
また、宮城県と協力・連携を図り、県営住宅とともに将来に向け住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていく必要がある。
- 長寿命化の推進や大規模団地の再整備にあたっては、昭和40年代から50年代にかけて整備されたストック約5,000戸の老朽化が進行していることや、震災後、5年の短期間で約3,700戸を集中して整備したことなど、年代別ストックの偏りを十分踏まえ、将来に向けた施設コスト（維持・更新費用）の縮減と年度間の平準化について検討する必要がある。
- 入居者の高齢化が進行する中で、バリアフリー未対応の住宅やエレベーターが未設置の中層住宅が多いことから、既存ストックの居住環境の改善が必要となる。
- 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、将来を見据えて世帯人数に応じた規模の住戸の供給を図る必要がある。

### ② 入居者・入居希望者への的確な対応

- 現状の抽選方式では、支援すべき著しい低年収世帯における居住状況や家賃負担など、個々の住宅困窮事情まで反映していないことから、新たな募集方式の導入が必要である。
- 子育て世帯は、一般的に居住水準の点において困窮度合いが高く、また、住居費や教育費などの経済的負担も大きくなることから、子育て世帯に対する積極的な居住支援が求められる。
- 入居者間の公平性を確保するため、家賃滞納を防止し収納率の向上を図る必要がある。特に収納率が低い過年度分について、対策強化が必要である。
- 入居収入基準を上回る世帯（収入超過者等）が全世帯の約1割を占めていることから、適切な措置を取る必要がある。
- 入居承継について、入居者・入居希望者間の公平性を損なうなど、現在の6親等までの承継範囲について、国から運用指針が示されていることから、配偶者を基本とする入居承継制度の適切な運用が求められる。
- 世帯人数と居住面積水準が合っていない世帯や、身体機能等が低下した高齢者世帯等に対し、適応した住戸への住替えを促進する必要がある。
- 既存の市営住宅のほか、東日本大震災被災者の自立再建のための復興公営住宅の管理が加わり、管理団地及び管理戸数が急増することから、より効果的で適切な管理体制を構築する必要がある。

- 入居者からの相談・苦情が増加傾向であることに加え、復興公営住宅の整備により、多様な相談等が寄せられることが想定されることから、入居者がスムーズに相談できるよう、総合的な相談体制を構築する必要がある。

### ③ 高齢化社会への適応

- 現状においても入居者の高齢化は進行しており、今後の更なる高齢化等を踏まえ、現行のシルバーハウジング等の高齢者施策に加え、見守り支援制度の構築や地域活力の向上が求められる。
- 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が求められる。
- 高齢化が進行する団地内のコミュニティ形成を図るため、若い世代の入居を促進し、入居者の世帯バランスを改善する必要がある。
- 集会所などの共同施設を地域に開放し、入居者と周辺地域との交流促進や活動拠点の提供を図り、団地のコミュニティ活性化を図る必要がある。

## 第3章 基本方針

### 3-1 目標

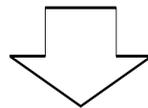
様々な理由により住宅の確保が困難な市民が安心して暮らせるように、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅との連携による賃貸住宅市場全体で、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築が求められており、今後、地方公共団体・不動産関連団体・NPO 法人等の居住支援団体で構成する宮城県居住支援協議会などを活用しながら、官民連携の強化に取り組んでいく必要がある。

本市営住宅は、長期的な需要予測に基づき、今後10年間は管理戸数の現状維持を基本とし、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、市営住宅を取り巻く現状や長期的な見通しを踏まえたうえで、様々な課題に的確に対応することにより、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する。

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**

### 3-2 今後10年間の方針

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、概ね30年後を見据えた再整備の方針を検討しながら、既存施設の活用に着目したストックマネジメントを推進するとともに、従来の管理制度等の見直しを行うほか、交流環境の整備や交流活動の活性化等により、コミュニティ形成に配慮した環境づくりに取り組む。

方針	取組方策
1. ストックの有効活用	(1) ストックマネジメントの推進 (2) 居住環境の改善
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) 子育て世帯の入居促進
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 (3) 地域コミュニティの維持・形成

## 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

復興公営住宅の整備により急増したストックの長寿命化を推進するとともに、長期的な需要を見据えながら大規模団地の再整備計画を検討し、適正な戸数管理に努める。

#### 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、施設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）を推進する。

#### ② 大規模団地の再整備

長期的な需要の緩やかな減少を見据え、老朽化が進む郊外大規模団地について、再整備の基本構想に着手するなど、団地の再整備計画を検討する。

再整備にあたっては、市営住宅の整備に留まらず、コミュニティの活性化や高齢者等への配慮など、地域が持つ課題の解決に向けた取組み※についても検討する。

○写真：民間施設の立地誘導（鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業）



（民間活用用地第一期の店舗が開店【平成27年4月】）

※取組みの事例：鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業においては、市営住宅の建替えとともに、各種の公共施設の整備や商業施設等の民間施設の立地誘導を図るなど、高齢化が進み地域活力が低下している鶴ヶ谷地域の再生拠点の形成を目的とし、事業に取り組んでいる。

## (2) 居住環境の改善

住戸内及び共用部のバリアフリー化を推進するほか、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る。

### ① 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と階段室型中層住宅のエレベーター設置を推進するほか、社会状況に応じた住宅設備の標準設置を推進する。

### ② 世帯人数の動向を見据えた住戸タイプの整備

世帯人数の減少傾向を踏まえ、建替えにあたっては多世代交流に配慮しながら、長期的な視点により世帯人数に応じた規模の住戸タイプの割合を設定する。

## **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、募集方法の改善や新たな制度の導入を図る。

#### **① 申込者の困窮度を的確に反映できる募集方法の導入**

入居者の募集に際して、申込者の困窮度を的確に反映できるよう、住宅困窮度合の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目を点数で評価する、ポイント方式の導入を進める。

#### **② 子どもがいる世帯がより入居しやすい制度の導入**

子どもがいる世帯を対象とした募集方法について見直しを行い、入居希望者の申込機会が広がるよう配慮するとともに、対象世帯の範囲拡大についても検討を行う。

また、子育てに要する期間の経済的負担軽減を図るため、子育ての一定期間に優先的に入居できる制度の導入を図る。

### **(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、入居承継制度の見直しを図るとともに、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る。

#### **① 滞納の発生防止のための取り組み強化**

家賃滞納について、長期滞納に至らないよう、滞納初期における督促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う。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する。

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、収納業務の外部委託の検討を進めるなど対策の強化を図る。

#### **② 入居収入基準を超えた世帯への取り組み強化**

高額所得者に対して明渡し強化を進めるとともに、収入超過者に対し明渡し努力義務による自主的な退去を促すほか、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅等を斡旋する取り組みについて、関係団体と連携しながら検討を進める。

#### **③ 入居承継制度の適切な運用**

真に住宅に困窮する低額所得者に対して、市営住宅が公平かつ的確に供給されるよう、入居承継の親族の範囲を「配偶者及び高齢者、障害者等で特に居住の安定を図る必要がある者」に見直す。

#### ④ 世帯人数や身体状況に応じた住替えの促進

最低居住面積水準に満たない住戸に居住する世帯に対して、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進する。

また、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、推進していく。

#### ⑤ 適正かつ効率的な市営住宅管理の推進

市営住宅の管理運営については、サービスの向上と施設管理の効率化を図るため、復興公営住宅等も含め、指定管理者制度を継続し、管理経費の削減や業務の合理化など、民間事業者のノウハウを活用しながら適正な管理を行う。

#### ⑥ 相談受付窓口の一元化ときめ細かな入居者への対応

市営住宅入居者からの相談等の増加や、復興公営住宅入居者から生活再建にかかる多様な相談・要望が寄せられることが想定されることから、福祉部局との連携を継続し、総合的な相談体制として、相談受付窓口を一元化することにより、迅速で的確な対応による入居者サービスの向上を図る。

また、ペット飼育が可能な住宅の整備に伴い、入居者の自主組織として「ペット飼い主の会」の設立・運営を支援するなど、入居者同士のコミュニティの調和を図りながら、入居者のマナー向上につながるきめ細かな入居者対応を推進する。

### (3) 子育て世帯の入居促進

少子高齢化が進む中であって、子育て世帯が安心して生活ができる環境づくりを促進するとともに、より入居しやすい制度の導入を図る。

#### ① 安心して子育てのできる環境づくりの促進

市営住宅の共同施設を、子育て世帯が集う交流の場や子育て支援活動の拠点などとして柔軟に活用するほか、地域の子どもたちが遊びを通じて交流できるよう配慮する。

#### 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）

子どもがいる世帯を対象とした募集方法について見直しを行い、入居希望者の申込機会が広がるよう配慮するとともに、対象世帯の範囲拡大についても検討を行う。

また、子育てに要する期間の経済的負担軽減を図るため、子育ての一定期間に優先的に入居できる制度の導入を図る。

## 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する。

#### ① 高齢者世帯等への見守り支援体制の強化

地元 NPO や地区社会福祉協議会との連携により、高齢者世帯等への見守り支援を推進する。

また、団地町内会等と連携を図り、入居者の孤立防止に努めるとともに、入居者相互による見守り体制の醸成を図る。

○写真：市営住宅を地域活動団体の拠点として活用（鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業）



(1 棟 鶴ヶ谷地区社会福祉協議会福祉センター)



(3 棟 NPO 法人暮らしのサポートセンター活動室)

## (2) 交流環境の整備

共同住宅に住まう入居者同士または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する。

### ① 入居者相互の交流空間の整備

入居者間の緩やかな見守りを促すよう、住戸の居間を共用廊下側に配置するなどの取組みを継続し、建替え等にあたっては、入居者間のコミュニティ形成に繋がる交流空間の整備に努める。

○写真：居間を共用廊下側に配置した事例



(住戸内から共用部を望む)

### ② 地域住民との交流空間の整備

市営住宅の集会所や広場等の再整備にあたっては、地域住民も利用しやすい開放的なしつらえとし、地域住民との自然な交流が図れる環境づくりに努める。

### (3) 地域コミュニティの維持・形成

入居者の高齢化により、地域活動の担い手が不足しているほか、入居者間や地域とのつながりが希薄化し、団地内のコミュニティ機能が低下していることから、子育て世帯などの入居促進により、多世代交流を推進するとともに、共同施設を地域に開放して、地域交流の促進を図る。

#### ① 多世代交流の推進

高齢化が進展している団地において、子育て世帯などの入居を促進することによって、入居者の世帯バランスの改善や町内会活動の活性化を図り、活気のある市営住宅団地づくりに取り組む。

#### ② 地域交流を促進する環境づくり

市営住宅に整備されている集会所や広場等の共同施設を地域に開放し、周辺住民の利用の機会を広め、地域コミュニティの活性化を図るとともに、災害時に備え、日頃から支え合う意識の醸成を図る。

○写真：市営住宅の共用部（中庭）を活用した地域交流



< 参考資料 >

■ 仙台市営住宅一覧

H27.4.1時点(復興公営住宅は最終予定戸数)

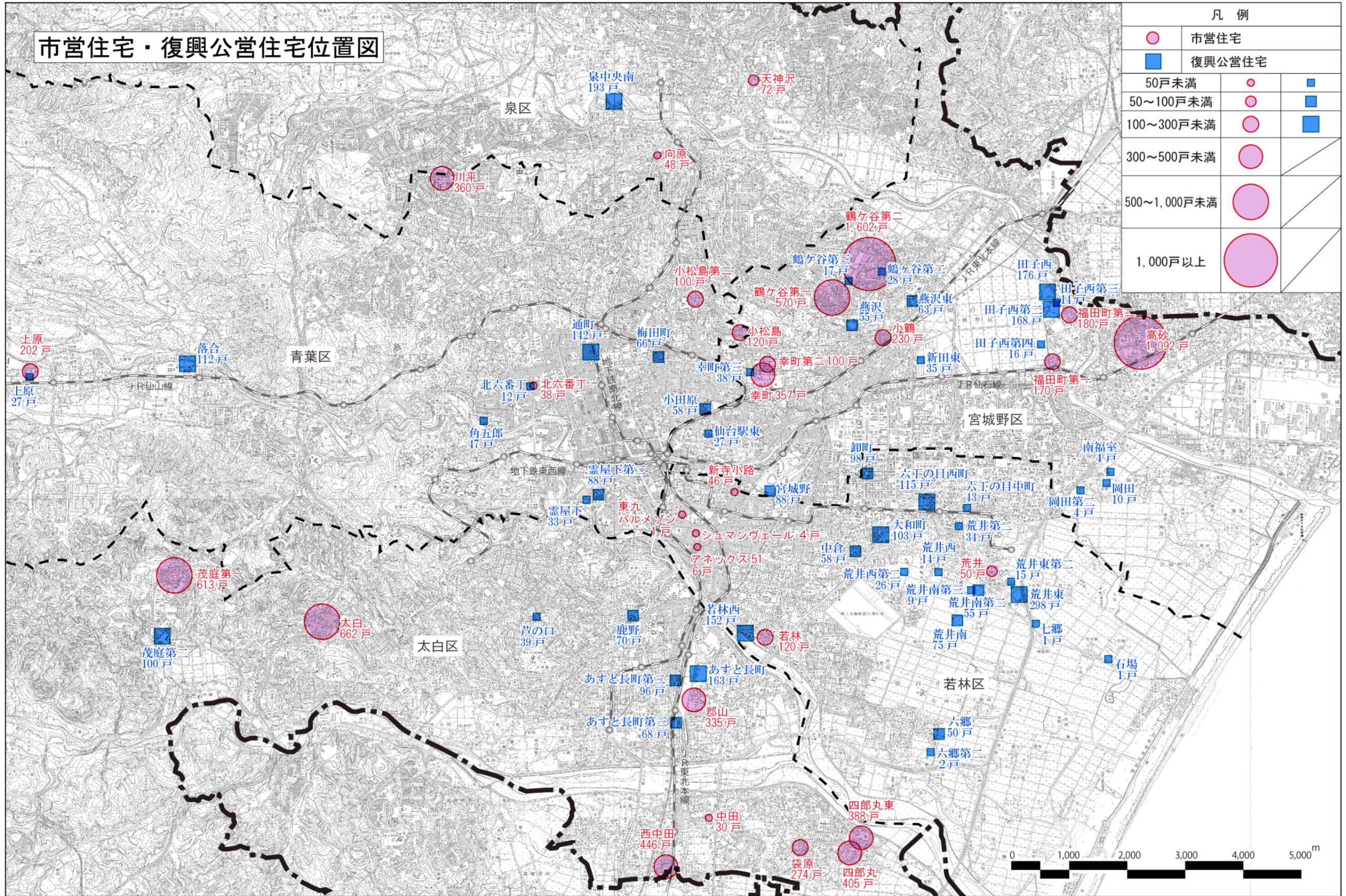
区	市営住宅				復興公営住宅			
	団地名	建設年度	棟数	戸数	団地名	建設年度	棟数	戸数
青葉区 12団地 40棟 1,405戸	北六番丁	H24	1	38戸	(北六番丁) <sup>※1</sup>	H24	-	12戸
	小松島	S49	4	120戸	(上原) <sup>※1</sup>	H26	1	27戸
	小松島第二	S54	1	100戸	通町	H26	1	142戸
	川平	S55~56	13	360戸	霊屋下	H26	2	33戸
	上原	S52~54、H19、22	8	202戸	霊屋下第二	H27	2	88戸
					落合	H27	1	112戸
					角五郎(既存改修)	S56	4	47戸
					梅田町	H26	1	66戸
					小田原	H26	1	58戸
		5団地		27	820戸	7団地		13
宮城野区 22団地 195棟 5,044戸	高砂	S62~H9	33	1,092戸	田子西	H25	4	176戸
	鶴ヶ谷第一	S44~45、H21~25	17	570戸	(鶴ヶ谷第二) <sup>※1</sup>	H26	1	28戸
	鶴ヶ谷第二	S45~48、H25	59	1,602戸	仙台駅東	H6	1	27戸
	小鶴	S51~54	6	230戸	岡田	H27	1	10戸
	幸町	S54、H25	7	357戸	田子西第三(戸建)	H26	14	14戸
	福田町第一	S56	7	170戸	田子西第四(戸建)	H27	16	16戸
	福田町第二	S57、61	6	180戸	南福室(戸建)	H27	4	4戸
	幸町第二	S57	3	100戸	岡田第二(戸建)	H27	4	4戸
					鶴ヶ谷第三	H27	1	17戸
					幸町第三	H26	1	38戸
					燕沢東	H26	1	63戸
					燕沢	H27	5	55戸
					新田東	H27	1	35戸
					田子西第二	H27	2	168戸
				宮城野	H27	1	88戸	
	8団地		138	4,301戸	14団地		57	743戸
若林区 24団地 81棟 1,376戸	新寺小路	H4	1	46戸	荒井東	H25、H27	2	298戸
	若林	S56	5	120戸	六郷	H28	2	50戸
	荒井	H16	1	50戸	荒井南	H27	2	75戸
	シュマンヴェール <sup>※2</sup>	H5	1	4戸	荒井西	H27	1	14戸
	東九バルメゾン <sup>※2</sup>	S61	1	1戸	荒井南第二	H27	1	55戸
	アネックス51 <sup>※2</sup>	H1	1	6戸	荒井東第二(戸建)	H26	15	15戸
					荒井南第三(戸建)	H27	9	9戸
					荒井西第二(戸建)	H27	26	26戸
					七郷(戸建)	H27	1	1戸
					石場(戸建)	H26	1	1戸
					六郷第二(戸建)	H27	2	2戸
					若林西	H25	3	152戸
					六丁の目西町	H26	1	115戸
					卸町	H27	1	98戸
					中倉	H27	1	58戸
					大和町	H26	1	103戸
				荒井第二	H26	1	34戸	
				六丁の目中町	H26	1	43戸	
	6団地		10	227戸	18団地		71	1,149戸
太白区 14団地 100棟 3,689戸	中田	H8	2	30戸	芦の口(既存改修)	H1	2	39戸
	袋原	H13~17	3	274戸	鹿野	H26	2	70戸
	四郎丸	H6~11	10	405戸	茂庭第二	H27	1	100戸
	四郎丸東	H10~16	4	388戸	あすと長町	H26	1	163戸
	太白	H50~51	27	662戸	あすと長町第二	H26	1	96戸
	郡山	S52、54、H25	7	335戸	あすと長町第三	H26	1	68戸
	西中田	S52~54	13	446戸				
	茂庭第一	S58~H1	26	613戸				
	8団地		92	3,153戸	6団地		8	536戸
泉区 3団地 8棟 313戸	向原	H7	3	48戸	泉中央南	H26	1	193戸
	天神沢	S55~60	4	72戸				
	2団地		7	120戸	1団地		1	193戸
合計	29団地		274	8,621戸	46団地		150	3,206戸

※1 復興公営住宅のカッコ書きの3団地は市営住宅と重複する団地(北六番丁の棟数は市営住宅に含む)

※2 借上げ市営住宅

# 市営住宅・復興公営住宅位置図

凡例	
○	市営住宅
■	復興公営住宅
50戸未満	○ ■
50~100戸未満	○ ■
100~300戸未満	○ ■
300~500戸未満	○ ■
500~1,000戸未満	○ ■
1,000戸以上	○ ■



■市内の県営住宅・その他の公的賃貸住宅一覧

H27.4.1時点

区	県営住宅			UR賃貸住宅			公社賃貸住宅		
	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	仙台花壇	S33～34	128戸	東照宮	S35～36	56戸
	新坂	S54、H4	150戸	仙台外記丁	S43	149戸	黒松第一	S37～39	72戸
	折立	S45、H6、H10	388戸	仙台桜ヶ岡	S49	240戸	黒松第二	S42～43	128戸
	桜ヶ丘	S52、53	168戸	仙台中山	S52	112戸	折立	S44	48戸
	広瀬	S59～63	339戸						
	黒松第一	H3	24戸						
	中江東	S36～38	77戸						
	中江南	S39～41	96戸						
	8団地		1,356戸	4団地		629戸	4団地		304戸
宮城野区	安養寺	S44、45	9戸	仙台幸町	S43～44	460戸			
	梶の杜	S57	242戸	仙台鶴ヶ谷	S45～46	530戸			
	蒲生	S58	36戸	仙台鶴ヶ谷五丁目	S47	360戸			
	岩切	S58	66戸	仙台榴ヶ岡	S48	129戸			
	燕沢	S59、60	72戸	仙台宮城野	S52～53	436戸			
	幸町	S39～41	138戸						
		6団地		563戸	5団地		1,915戸	0団地	
若林区	六丁目	S58	56戸	仙台沖野	S54	205戸			
	六丁目東	S61	102戸						
	中倉	S56	72戸						
	3団地		230戸	1団地		205戸	0団地		0戸
太白区	太白	S53、54	168戸				太白	S51	24戸
		1団地		168戸	0団地		0戸	1団地	
泉区	黒松第二	S39～42	216戸	黒松	S41～42	390戸	将監第一	S45～46	100戸
	黒松第三	S43	170戸	将監	S48～53	640戸	将監第二	S47～49	190戸
	黒松第四	H1	18戸						
	将監第一	S46	196戸						
	将監第二	S46、47	453戸						
	将監第三	S47、49	190戸						
	将監第四	S48	240戸						
	将監第五	S47～49、59	172戸						
	加茂	S55、57	164戸						
	加茂第二	S59～63	66戸						
	虹の丘	S61	60戸						
	七北田	S63	136戸						
	加茂第三	H1	36戸						
	松陵	H4、6	172戸						
		14団地		2,289戸	2団地		1,030戸	2団地	
合計	32団地		4,606戸	12団地		3,779戸	7団地		618戸

## ■住宅セーフティネットに係る国の施策等の動向

年次	国における施策等	住宅セーフティネット等に関わる内容
H7.6	21世紀に向けた住宅・宅地の基本体系について(住宅宅地審議会答申)	・規制緩和による住宅市場化への政策転換
H10.10	今後の賃貸住宅政策の方向について(住宅宅地審議会基本問題小委員会答申)	・社会のセーフティネットとして公営住宅等低所得者向けの住宅政策の充実が不可欠
H12.6	21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について(住宅宅地審議会答申)	・住宅宅地の取得、利用は国民の自助努力で行われるべきという原則 ・ストック重視、市場重視
H15.9	新たな住宅政策のあり方について(建議)(住宅宅地分科会)	・市場機能のみでは住宅を確保できない国民への住宅セーフティネットの再構築
H17.9	新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて(住宅宅地分科会答申)	・住宅困窮者が安定した居住を確保できる住宅セーフティネットの整備
H18.8	今後の公的賃貸住宅制度等のあり方に関する建議(住宅宅地分科会)	・重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築 ・公的賃貸住宅のセーフティネット機能の向上 ・民間賃貸住宅市場の環境整備
H18.6	住生活基本法	・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保
H18.9	住生活基本計画(全国計画)	・低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭等の居住の安定が確保されるよう、公的賃貸住宅のみならず民間賃貸住宅も含めた住宅セーフティネットの機能向上を目指す
H19.7	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(住宅セーフティネット法)	・住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進
H19.9	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する基本方針	(公営住宅について) ・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低額所得者に公平、的確に供給 ・優先入居等の措置
H23.1	住生活基本計画(全国計画)の変更(案)公表	・住宅確保要配慮者が、それぞれの特性に応じて適切な住宅を確保できるよう、公的賃貸住宅を的確に供給するとともに民間賃貸住宅への円滑な入居の支援を推進し、重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築を目指す
H23.5 及び H23.8	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第1次一括法・第2次一括法)	以下の義務付け・枠付けの見直しと条例制定権の拡大 1. 整備基準の見直し(条例委任、参酌基準化) 2. 入居者資格の見直し(同居親族要件の廃止、入居収入基準の条例委任と参酌基準化) 3. 計画的な整備に関する基準の廃止 4. 建替計画の記載事項の見直し

## ■住宅セーフティネットに関わる法制度の概要

### 住生活基本法(平成18年6月)

- 目的 国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念、国等の責務、住生活基本計画の策定等を定める。
- 基本理念
  - ・現在及び将来の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等
  - ・住民が誇りと愛着を持つことのできる良好な居住環境の形成
  - ・民間活力、既存ストックを活用する市場の整備と消費者利益の擁護及び増進
  - ・低額所得者、高齢者、子育て家庭等の居住の安定の確保
- 基本的施策
  - ・住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化
  - ・地域における居住環境の維持及び向上
  - ・住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備
  - ・居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等

### 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月閣議決定、平成21年3月一部変更)

- 基本的な方針 住宅の位置づけと住生活安定向上施策の意義  
施策についての横断的視点
  - ・ストック重視
  - ・市場重視
  - ・福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携
  - ・地域の実情を踏まえたきめ細かな対応
- 目標
  - ・良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継
  - ・良好な居住環境の形成
  - ・多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備
  - ・住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
- 基本的な施策(住宅セーフティネット関連) ↓
  - ・重層的な住宅セーフティネットの構築を図るため、公的賃貸住宅の一体的運用や柔軟な利活用等の推進
  - ・高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定を確保するため、公的賃貸住宅ストックの有効活用の推進
  - ・公的賃貸住宅と福祉施設との一体的整備の推進 等

## 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（住宅セーフティネット法）

（平成 19 年 7 月）

○目的 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の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施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

### ○公的賃貸住宅の供給の促進

- ・国及び地方公共団体：住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給を促進
- ・公的賃貸住宅管理者：入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮

### ○民間賃貸住宅への円滑な入居の促進

- ・国及び地方公共団体：住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅供給促進に関する基本方針

（国土交通大臣策定、平成 19 年 9 月）

### ○公的賃貸住宅の供給の促進に関する基本的事項

#### <公営住宅>

- ・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低額所得者に公平、的確に供給
- ・優先入居等の措置

#### <地域優良賃貸住宅等（高優賃・特優賃の再編）>

- ・民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進（整備費・家賃減額助成）
- ・優先入居等の措置

#### <都市機構賃貸住宅、公社等賃貸住宅>

- ・既存ストックを活用し、高齢者、子育て世帯等の政策的に配慮が必要な者への供給に重点化
- ・優先入居等の措置

### ○民間賃貸住宅への入居の円滑化のための枠組み整備

- ・高齢者、障害者、外国人、子育て世帯の入居を受け入れることとする民間賃貸住宅及びNPO等と連携した居住支援サービス
- ・リスク軽減のための制度インフラとして、家賃債務保証制度の整備、トラブル防止のための環境整備等を推進



**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**