

---

---

# 宮城県県営住宅ストック総合活用計画

---

---

令和 2 年 8 月  
宮城県土木部住宅課



# ＝ 目 次 ＝

## 第1章 計画の背景・目的

1	計画の背景	1
2	計画の目的	2
3	計画の対象	2
4	計画の期間	2
5	計画の位置付け	3

## 第2章 宮城県の現状と課題

1	宮城県の現状	7
(1)	自然的概況	7
(2)	人口・世帯等の概況	7
2	公営住宅等ストックの状況	10
(1)	県内の公営住宅等の状況	10
(2)	県営住宅の状況	11
3	入居世帯の概況	19
(1)	入居戸数の状況	19
(2)	世帯主年齢の状況	19
(3)	世帯人員の状況	20
(4)	障がい者世帯の状況	23
(5)	世帯収入の状況	23
(6)	応募倍率の状況	24
4	県営住宅の課題	25
(1)	適切な維持管理に関する課題	25
(2)	社会情勢の変化に関する課題	25

## 第3章 県営住宅ストック活用に関する基本方針

1	既存ストックの長寿命化の推進	27
2	適切な維持管理の推進	27
3	今後の社会情勢の変化への対応	27

## 第4章 県営住宅ストック活用のための取組

1 県営住宅ストック活用のための取組	28
(1) 点検の実施	28
(2) 計画修繕の実施	28
(3) 改善事業の実施	28
2 耐用年限を迎える住宅等への取組	28

## 第5章 県営住宅ストック活用手法の選定

1 基本的な考え方	29
2 ストック活用手法の選定	29
(1) ストック活用手法の選定方法	29
(2) ストック活用手法の選定のまとめ	29
3 計画修繕・改善事業内容について	30
(1) 優先順位について	30
(2) 計画修繕について	30
(3) 改善事業について	31

## 第6章 県営住宅の入居管理に関する取組

1 県営住宅の入居管理に関する取組	32
-------------------	----

## 第7章 ライフサイクルコストの縮減効果

1 維持管理による効果	33
2 ライフサイクルコストの縮減効果	33

# 第1章 計画の背景・目的

## 1 計画の背景

昭和26年に公営住宅法が制定され、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する」こととされました。

戦後の住宅難の解消に向け、「公営住宅建設三箇年計画」をはじめとする住宅建設計画が策定され、住宅難の解消が図られてきましたが、高度経済成長期における都市への人口集中や世帯の細分化等により、住宅需要が増大したことから、昭和41年に「住宅建設計画法」が制定され、住宅建設が強力的に推進されることとなりました。

公営住宅の供給にあたっては、第1種及び第2種の種別区分を設け、第1種公営住宅は主に県が設置・管理し、第1種公営住宅よりさらに低額所得者向けの第2種公営住宅は主に市町村が設置・管理してきましたが、平成8年の公営住宅法改正により、応能応益家賃制度が導入され種別区分が一本化されたことで、県営住宅の低額所得者対策としての性格が一層強まりました。

また、平成19年に制定された「住宅セーフティネット法」においても、公営住宅の的確な供給は、住宅確保要配慮者への居住安定確保の根幹としての役割が期待されています。

本県が設置・管理している公営住宅、改良住宅及び特定公共賃貸住宅（以下「県営住宅」という）は、その大半が昭和40年代後半から昭和60年代までの20年間に供給されており、このストックの老朽化の進行に伴う、効率的・効果的なストックマネジメントの推進が必要となっています。

本県では、平成27年3月に「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」（以下「本計画」という）を改定し、県営住宅の長寿命化を図るなど、ストックの総合的な活用を図ってきました。

本計画は、概ね5年ごとに、社会情勢の変化やストック改善状況などを踏まえ、見直しをすることとしており、前回改定から5年目を迎えたことから、今回、本計画の見直しを行ったものです。

### 【関係計画の変遷】

- ・平成13(2001)年 3月：「宮城県住宅マスタープラン」を策定
- ・平成14(2002)年 3月：「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」を策定（H14年～H23年）
- ・平成18(2006)年 4月：「みやぎ型ストックマネジメントガイドライン」を策定  
6月：「住生活基本法」が施行
- ・平成19(2007)年 3月：「宮城県住生活基本計画」を策定し、「宮城県住宅マスタープラン」を廃止
- ・平成20(2008)年 3月：「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」を改定（H20～H29年）
- ・平成21(2009)年 3月：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を策定（国土交通省）
- ・平成22(2010)年 3月：「宮城県公営住宅等長寿命化計画」を策定（H22～H31年）
- ・平成23(2011)年 12月：「宮城県復興住宅計画」を策定
- ・平成27(2015)年 3月：「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」を改定し、「宮城県公営住宅等長寿命化計画」を統合（H27～H36年）
- ・平成28(2016)年 8月：「公営住宅等長寿命化計画策定指針」を改定（国土交通省）

## 2 計画の目的

本計画は、県内の少子高齢化・人口減少・災害公営住宅の完成等の社会情勢の変化を踏まえ、県営住宅を良好な居住環境に保ち、効率的・効果的に長期活用するため、ライフサイクルコストの縮減を念頭に、定期的な点検等を通じた計画修繕・改善等により適切なストックマネジメントを行うことを目的とします。

## 3 計画の対象

本計画の対象は、県が設置・管理している、101団地、548棟、9,048戸（令和2（2020）年3月末時点）の県営住宅とします。

【計画の対象（県営住宅管理戸数）】

	団地数	棟数	戸数
公 営 住 宅	97団地	532棟	8,701戸
改 良 住 宅	3団地	14棟	311戸
特定公共賃貸住宅	1団地	2棟	36戸
県営住宅 合計	101団地	548棟	9,048戸

## 4 計画の期間

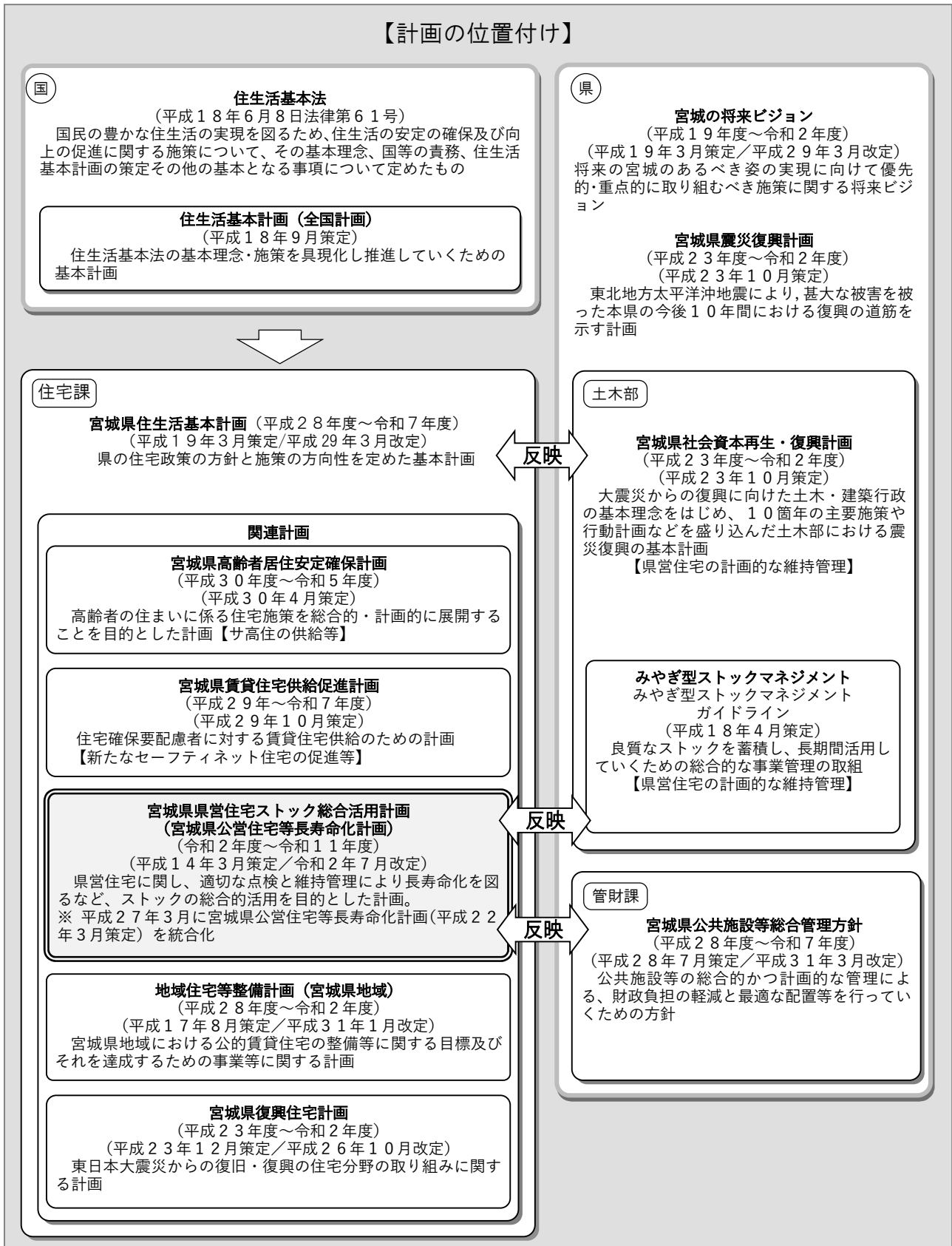
本計画は、令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間を計画期間とし、県内の少子高齢化や人口減少、市町村が設置・管理する公営住宅の整備状況など、公営住宅を取り巻く社会情勢の変化に対応するため、5年後の令和6（2024）年度を目処に計画の見直しを行うものとします。

【計画の期間】

計画期間 : 令和2（2020）年度から令和11（2029）年度までの10年間

## 5 計画の位置付け

本計画は、住生活基本法に基づく、「宮城県住生活基本計画」の個別計画に位置付けられています。また、本計画は、平成27年3月の改定により「宮城県公営住宅等長寿命化計画」を統合しました。



## ■ 宮城県社会資本再生・復興計画（公営住宅部分のみ）

記載内容（抜粋）
<p>4 基本目標達成に向けた主要な施策</p> <p>基本目標2 いつまでも安心して快適に暮らすことができる生活基盤の整備</p> <p>■ 期別目標と取組方針</p> <p>● 復旧期：被災者への的確な住宅供給</p> <p>「住生活基本計画」を長期的展望に立ち、県民の豊かな住生活を実現するため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本方向や推進すべき施策の内容を定め、住まいづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とした「住生活基本計画」の見直しを行う。</p> <p>これらの計画のもと、県が管理する公的住宅の計画的なストックマネジメントについては、「長寿命化計画」に基づき実施していく。</p> <p>● 再生期：安定的な住宅供給の促進</p> <p>県営住宅の計画的な維持管理、長期的な住まいづくりの総合的計画である「住生活基本計画」や「長寿命化計画」をもとに、県営住宅の計画的なストックマネジメントを進める。</p> <p>● 発展期：快適で安心できる住まいづくりの推進</p> <p>長期的な住まいづくりの総合的計画である「住生活基本計画」や「長寿命化計画」をもとに、県営住宅の計画的なストックマネジメントを進める。</p>

## ■ 宮城県公共施設等総合管理方針（公営住宅部分のみ）

記載内容（抜粋）
<p>第4章 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針</p> <p>(7) 公営住宅</p> <p>① 現状及び課題</p> <p>県は、「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）」に基づき、既存ストックの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、県営住宅の長期的活用を図ります。また、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、入居者の安心・安全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。</p> <p>さらに、市町村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が想定されることから、今後も継続的に県営住宅のストック活用の検討を行います。</p>



## ■ 宮城県住生活基本計画（公営住宅部分のみ）

### 記載内容（抜粋）

#### 第4章 推進する施策

##### 4-2 基本方針2 住宅セーフティネットの構築

施策1 公的賃貸住宅等による住宅確保要配慮者の住宅の確保

取組2 公営住宅の適切な供給と維持・更新（具体的な取組）

##### （2）公営住宅の計画的な供給と維持管理及び更新

市町村は、公営住宅の適切な維持管理と効率的かつ円滑な更新等を実現するため、公営住宅等長寿命化計画の策定を進めるとともに、地域のニーズに基づき公営住宅の適切な供給を行います。

県は、市町村が行う公営住宅等長寿命化計画の策定について必要な情報の提供を行うとともに、技術的支援を行います。また、県の長寿命化計画である宮城県県営住宅ストック総合活用計画に基づき、県営住宅の適切な供給と維持管理を行います。

#### 第5章 計画の実現に向けて

##### 5-1 各主体の役割分担

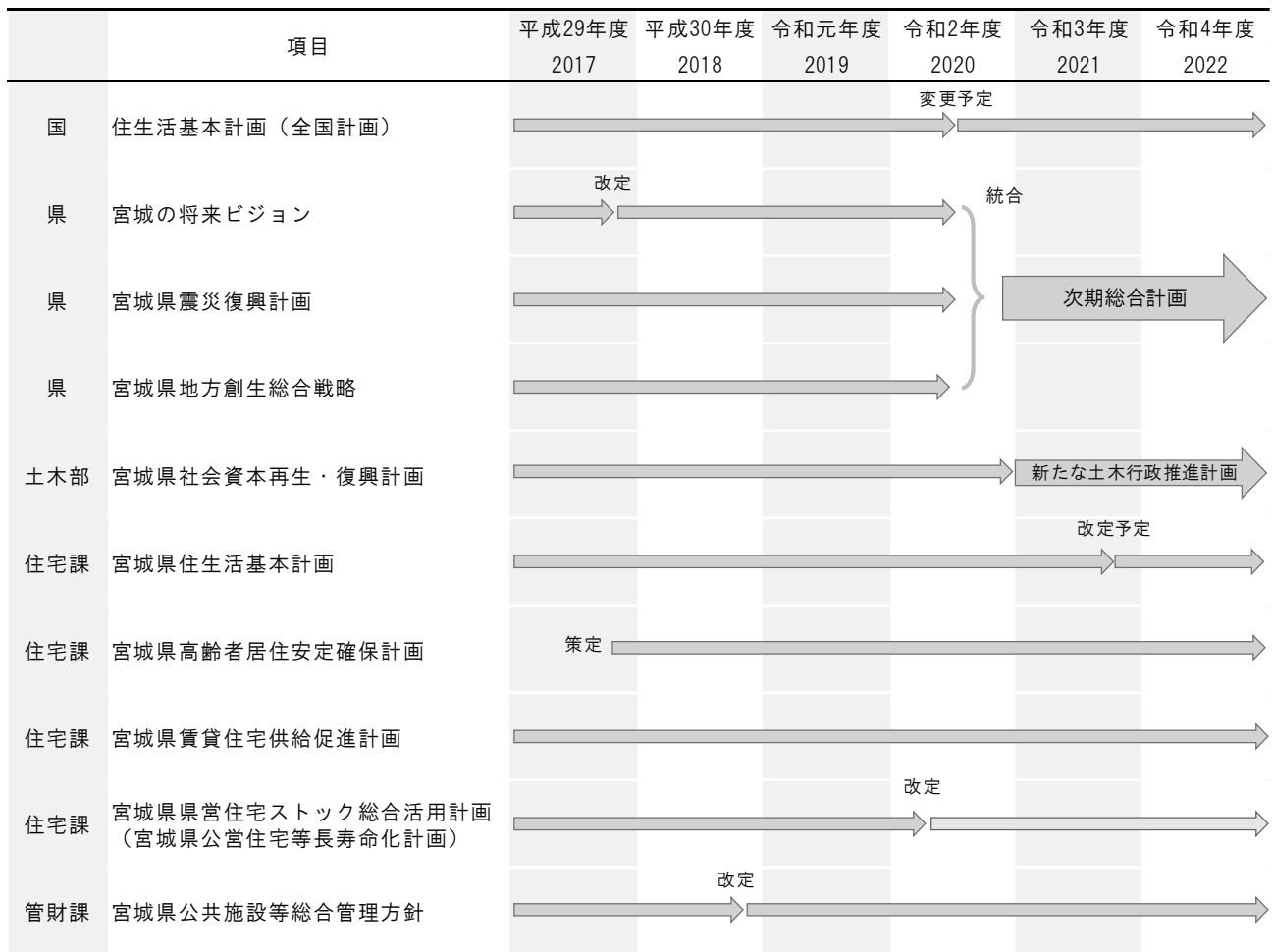
##### （1）県の役割

県は、広域的及び長期的視点に立った住宅施策を総合的かつ計画的に推進する責務を担っています。こうしたことから、市町村、県民や民間事業者その他の関係者と必要な調整及び支援を行い、創意や活力を結集して一体的に住宅施策を推進します。また、従来の枠組みを超えた新たな課題に的確に対応していくため、震災復興、都市計画、福祉、産業、環境等の関連行政分野との連携を強化するとともに、県民意見の把握に努めながら計画の実現を図ります。

市町村に対しては、県と市町村による住宅施策の一体的な推進のため、復興住宅市町村連絡調整会議等により、その実施状況を的確に把握するとともに、市町村の施策が円滑かつ効果的に推進されるよう、積極的に助言や技術的な支援等に努めます。

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、県は県営住宅の新たな建設及び建替えは行わず、既存ストックの適切な管理や改善等による長期的活用を図りながら、県全体の公営住宅に係る需要量と供給量を把握し、地域の実情に応じた公営住宅の需給バランスの確保に取り組めます。

【関連計画の流れ】



## 第2章 宮城県の現状と課題

### 1 宮城県の現状

#### (1) 自然的概況

##### イ 位置

本県は、東北地方の南東部に位置し、北は岩手県、北西は秋田県、西は山形県、南は福島県にそれぞれ隣接しており、東西122.4km、南北136.6km、総面積は7,282.2km<sup>2</sup>となっています。

東は太平洋に面し、豊かな漁場と日本三景の一つである松島をはじめとする風光明媚な観光地などに恵まれています。西は蔵王・船形・栗駒などの山々が連なり、中央部には仙台平野が広がり、有数の穀倉地を形成しています。

また、東北縦貫自動車道や東北新幹線、東北唯一の国際拠点港湾である仙台塩釜港、東北の拠点空港である仙台空港など、陸海空のアクセス網が完備されています。

##### ロ 気象

夏は、西へと張り出した太平洋高気圧に覆われ、安定した晴天が続きますが、冷たく湿った東寄りの風（ヤマセ）の影響を受け、沿岸地域を中心に曇りや雨の日が続くことがあります。

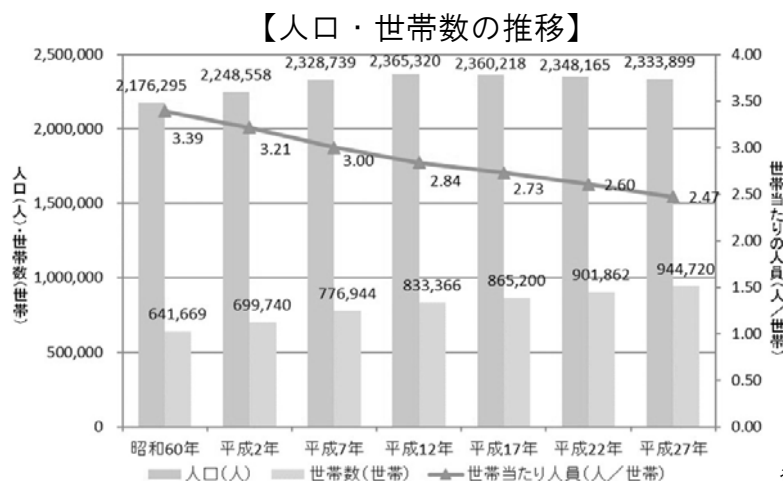
一方、冬は季節風が奥羽山脈を越える際に乾燥するため、沿岸地域や平野部を中心に乾いた晴天となることが多く、特に沿岸部では長期間積雪が続くことはまれであり、一年を通して比較的穏やかな気候を有しています。

#### (2) 人口・世帯等の概況

##### イ 人口・世帯数・世帯人員の推移

本県の人口は、平成12（2000）年の2,365,320人をピークに減少傾向にあり、平成27（2015）年には2,333,899人となっています。その一方で、世帯数は昭和60（1985）年以降、増加傾向にあります。

世帯当たりの人員は、減少傾向となっており、昭和60（1985）年の3.39人／世帯に対し、平成27（2015）年は2.47人／世帯まで減少しています。



ロ 年齢別人口の推移

本県の人口を年齢3区分別にみると、平成2年と比べて、平成27年は、0～14歳の年少人口が、153,310人の減少、15～64歳の生産年齢人口が125,127人の減少、65歳以上の老年人口が321,481人の増加となっており、本県においても少子高齢化が進んでいます。

【年齢3区分別人口の推移】



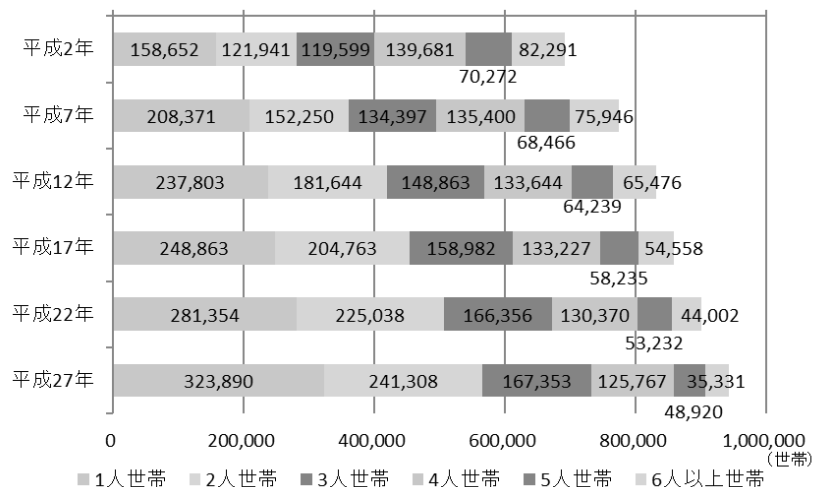
※上記の数値は年齢「不詳」を含まない。

資料：国勢調査

ハ 世帯人員別世帯数の推移

平成2年と比べて、平成27年は、総世帯数が250,133世帯増加しています。一方で、世帯人員別にみると、1人及び2人世帯が、284,605世帯の増加と顕著であることから、世帯人員の小規模化が進行しています。

【世帯人員別世帯数の推移】



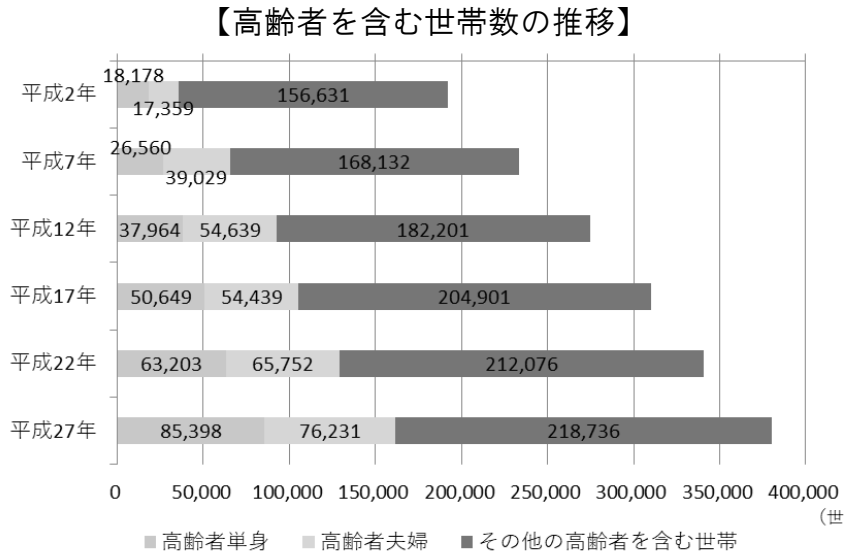
※上記の数値は世帯の種類「不詳」を含まない。

資料：国勢調査

## 二 高齢者を含む世帯数の推移

65歳以上の高齢者を含む世帯は平成2年度と比べて、平成27年度は188,197世帯増加し、380,365世帯となっています。

高齢者単身世帯数をみると、平成2年に比べて、平成27年は67,220世帯の増加と、世帯数が4倍以上に増えており、増加傾向が顕著です。

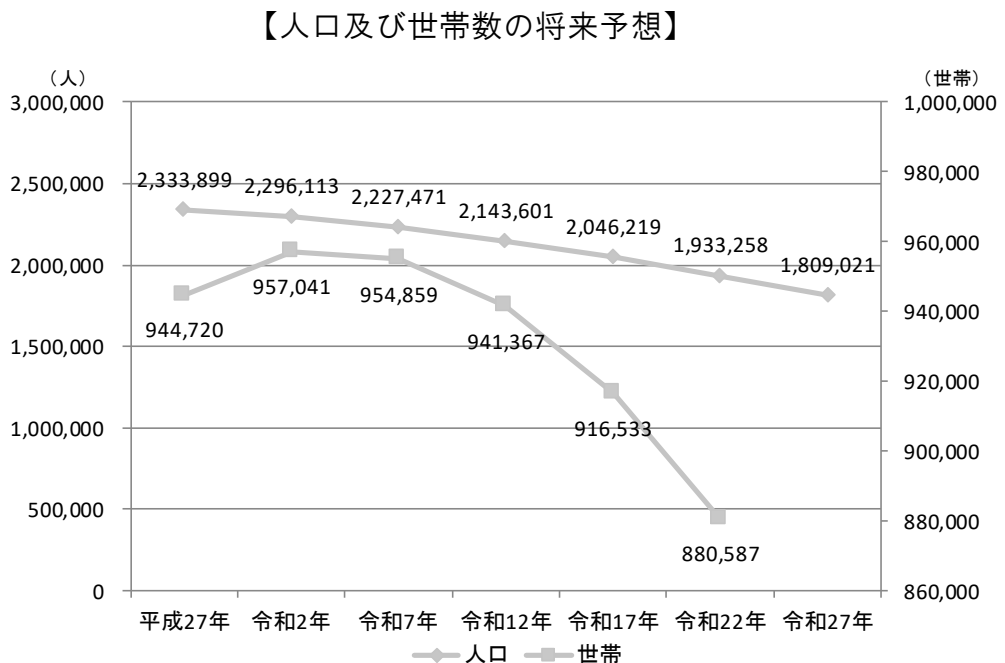


※上記の数値は世帯員が全員年齢「不詳」の世帯を含まない。

資料：国勢調査

## ホ 人口及び世帯数の将来予想

本県の人口は、平成27（2015）年から令和27（2045）年にかけて52.5万人（県内人口の22.5%）減少、世帯数は令和2（2020）年の約95.7万世帯をピークに減少し、人口及び世帯数の減少が進行していくものと予想されています。



資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」

平成27年値は国勢調査、令和2年以降は推計値

## 2 公営住宅等ストックの状況

### (1) 県内の公営住宅等の状況

県内の公営住宅等（災害公営住宅や、公営住宅法によらない特定公共賃貸住宅、改良住宅を含む）の総数は45,573戸（令和2年3月末現在）となっており、そのうち、市町村が管理する公営住宅等の管理戸数は36,525戸、県営住宅は9,048戸となっています。

また、東日本大震災に伴い災害公営住宅が15,813戸整備されたことで、県内の公営住宅等の管理戸数は震災前の32,424戸（平成22年3月末）の約1.4倍となっています。

総世帯数に対する、公営住宅の入居割合をみると、女川町で29.7%、南三陸町で17.8%、山元町で11.7%、石巻市、東松島市で9.2%となっており、津波被害を受け、災害公営住宅を整備した沿岸地域の割合が高い状況です。

【市町村ごとの管理戸数】

市町村名	市町村営住宅		市町村営住宅 入居戸数 ①	県営 住宅 ②	県営住宅 入居戸数 ③	公営住宅 合計 ④=(A)+③	公営住宅 入居戸数 ⑤=①+②	総世帯数 ⑥	公営住宅 入居割合 ⑦÷⑥
	(A)	うち 災害公営							
仙台市	11,930	3,179	10,340	4,606	3,978	16,536	14,318	518,187	2.8%
石巻市	5,729	4,446	5,168	648	517	6,377	5,685	61,625	9.2%
塩竈市	1,014	390	765	558	475	1,572	1,240	24,272	5.1%
気仙沼市	2,517	2,087	2,287	102	68	2,619	2,355	26,323	8.9%
白石市	533	0	387	60	45	593	432	14,225	3.0%
名取市	946	655	851	573	483	1,519	1,334	31,489	4.2%
角田市	501	0	285	18	15	519	300	11,432	2.6%
多賀城市	849	532	810	400	343	1,249	1,153	27,222	4.2%
岩沼市	466	210	426	722	597	1,188	1,023	17,976	5.7%
登米市	852	84	706	42	39	894	745	27,249	2.7%
栗原市	804	15	653	102	78	906	731	24,904	2.9%
東松島市	1,500	1,101	1,327	190	141	1,690	1,468	16,012	9.2%
大崎市	1,991	170	1,284	219	190	2,210	1,474	51,654	2.9%
富谷市	100	0	98	0	0	100	98	19,460	0.5%
蔵王町	113	0	103	36	22	149	125	4,479	2.8%
七ヶ宿町	28	0	22	0	0	28	22	629	3.5%
大河原町	243	0	189	42	34	285	223	9,882	2.3%
村田町	156	0	113	20	19	176	132	4,007	3.3%
柴田町	572	0	446	215	179	787	625	15,836	3.9%
川崎町	125	0	109	0	0	125	109	3,389	3.2%
丸森町	229	0	186	16	11	245	197	5,057	3.9%
亶理町	680	477	601	130	90	810	691	12,618	5.5%
山元町	626	490	560	0	0	626	560	4,784	11.7%
松島町	212	52	183	0	0	212	183	5,637	3.2%
七ヶ浜町	212	212	202	135	122	347	324	6,716	4.8%
利府町	150	25	132	0	0	150	132	13,492	1.0%
大和町	165	0	155	18	17	183	172	11,967	1.4%
大郷町	136	3	100	0	0	136	100	2,798	3.6%
大衡村	150	0	130	0	0	150	130	2,125	6.1%
色麻町	110	0	107	0	0	110	107	2,091	5.1%
加美町	410	0	331	36	24	446	355	8,154	4.4%
涌谷町	297	48	204	48	37	345	241	6,010	4.0%
美里町	331	40	270	112	76	443	346	9,147	3.8%
女川町	974	859	923	0	0	974	923	3,105	29.7%
南三陸町	874	738	799	0	0	874	799	4,488	17.8%
計	36,525	15,813	31,252	9,048	7,600	45,573	38,852	1,008,441	3.9%

（令和2年3月31日時点）※以下表記の無いものは同じ

※総世帯数は令和2年3月末現在住民基本台帳より

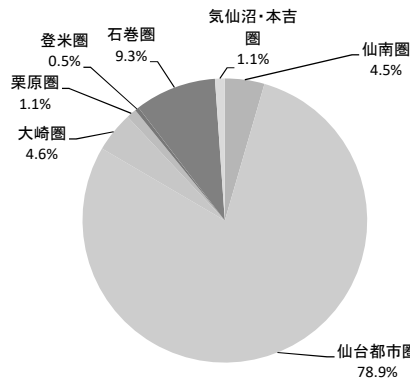
## (2) 県営住宅の状況

### イ 管理戸数

令和2（2020）年3月末の県営住宅の管理戸数は、101団地、548棟、9,048戸となっています。

県営住宅の管理戸数を圏域別にみると、仙台都市圏が78.9%と最も多く、次に石巻圏が9.3%、大崎圏が4.6%となっています。

【県営住宅の状況】



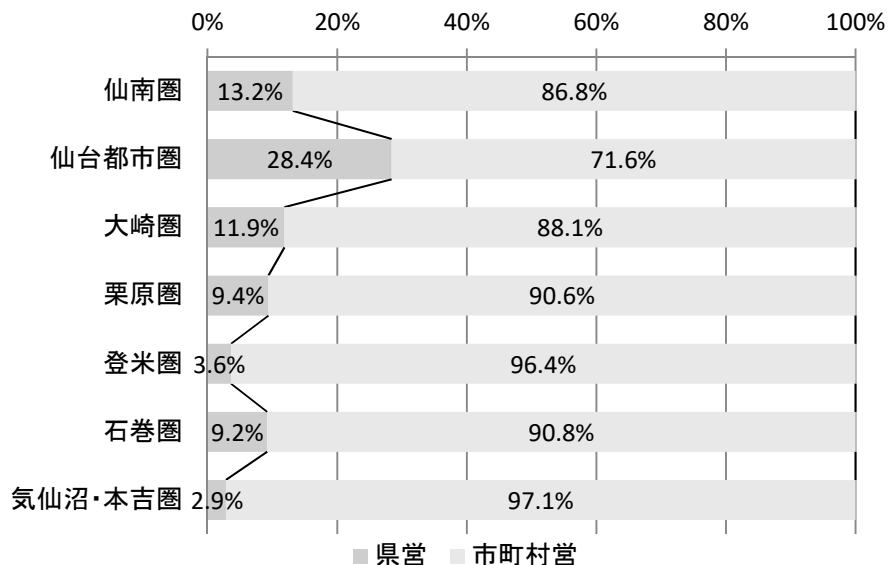
圏域	団地数	棟数	管理戸数
仙南圏	10	54	407
仙台都市圏	55	322	7,142
大崎圏	11	72	415
栗原圏	6	24	102
登米圏	2	5	42
石巻圏	15	60	838
気仙沼・本吉圏	2	11	102
計	101	548	9,048

広域圏別構成市町村

区分	構成市町村名
仙南圏	白石市、角田市、蔵王町、七ヶ宿町、大河原町、村田町、柴田町、川崎町、丸森町(2市7町)
仙台都市圏	仙台市、塩竈市、名取市、多賀城市、岩沼市、富谷市、亘理町、山元町、松島町、七ヶ浜町、利府町、大和町、大郷町、大衡村(6市7町1村)
大崎圏	大崎市、色麻町、加美町、涌谷町、美里町(1市4町)
栗原圏	栗原市(1市)
登米圏	登米市(1市)
石巻圏	石巻市、東松島市、女川町(2市1町)
気仙沼・本吉圏	気仙沼市、南三陸町(1市、1町)

圏域別の公営住宅等に占める県営住宅の割合は、仙台都市圏が28.4%と最も多く、次に仙南圏が13.2%、大崎圏が11.9%となっています。

【圏域別の公営住宅等に占める県営住宅の割合】

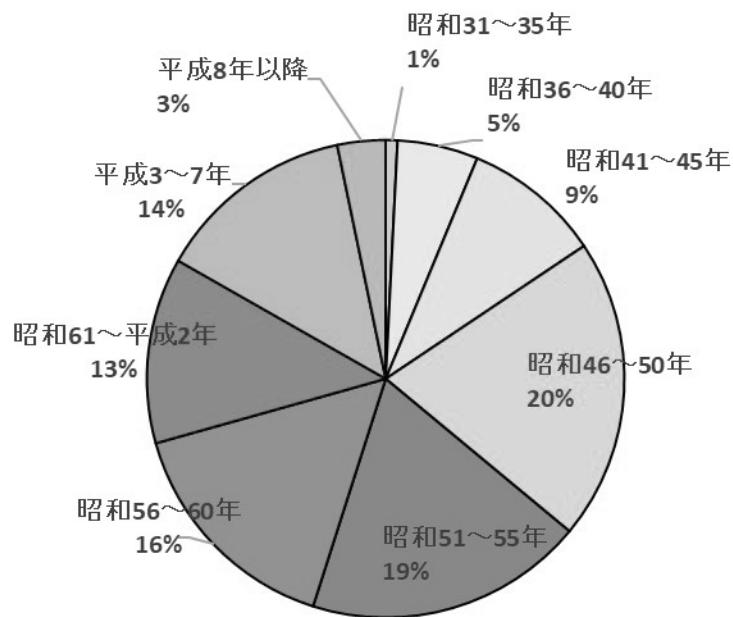


ロ 建築時期

現在管理している県営住宅のうち6,392戸(70.6%)が昭和60年以前に建築されており、整備後約35年以上経過しています。昭和55(1980)年以前に建築された旧耐震基準建物は4,969戸(54.9%)を占め、そのうち耐火構造は4,918戸(54.4%)となっています。

なお、旧耐震基準建物のうち、耐震基準を満たしていなかった棟については、平成19年までに耐震改修を行い、全ての住棟で安全性を確保しています。

【県営住宅の建築時期】



時期	公営住宅			改良住宅	特定公共賃貸住宅	計	割合
	耐火	準耐火	その他	耐火	耐火		
1956～1960年度 (S31～S35年度)	72	0	0	0	0	72	0.8%
1961～1965年度 (S36～S40年度)	192	0	0	303	0	495	5.5%
1966～1970年度 (S41～S45年度)	828	0	9	8	0	845	9.3%
1971～1975年度 (S46～S50年度)	1,805	42	0	0	0	1,847	20.4%
1976～1980年度 (S51～S55年度)	1,710	0	0	0	0	1,710	18.9%
1981～1985年度 (S56～S60年度)	1,403	0	20	0	0	1,423	15.7%
1986～1990年度 (S61～H2年度)	1,028	0	111	0	0	1,139	12.6%
1991～1995年度 (H3～H7年度)	1,086	0	100	0	36	1,222	13.5%
1996～2000年度 (H8～H12年度)	197	0	24	0	0	221	2.4%
2001～2005年度 (H13～H17年度)	44	0	0	0	0	44	0.5%
2006～2010年度 (H18～H22年度)	0	0	0	0	0	0	0.0%
2007～2015年度 (H23～H27年度)	30	0	0	0	0	30	0.3%
2016～ (H28年度)	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	8,395	42	264	311	36	9,048	100.0%

※建築年度は竣工年度



## ハ 耐用年限の経過状況

耐用年限を超える住宅は、令和2年（2020年）3月末で90戸（全管理戸数の1.0%）と なっていますが、計画期間終期の令和12年（2030年）3月末には330戸（全管理戸数の 3.6%）となります。

【圏域別耐用年限経過戸数の状況】

	管理戸数	耐用年限経過戸数			耐用年限経過戸数構成比		
		令和元年度末	令和6年度末	令和11年度末	令和元年度末	令和6年度末	令和11年度末
仙南圏	407	28	52	64	6.9%	12.8%	15.7%
仙台都市圏	7,142	9	51	75	0.1%	0.7%	1.1%
大崎圏	415	27	81	97	6.5%	19.5%	23.4%
栗原圏	102	0	30	30	0.0%	29.4%	29.4%
登米圏	42	0	6	6	0.0%	14.3%	14.3%
石巻圏	838	26	42	50	3.1%	5.0%	6.0%
気仙沼・本吉圏	102	0	8	8	0.0%	7.8%	7.8%
合計	9,048	90	270	330	1.0%	3.0%	3.6%

※耐用年限は、公営住宅法の耐用年限（耐火構造70年、準耐火構造45年、木造30年）による。

## 二 構造別状況

構造別の管理状況は、中層の耐火構造が7,428戸（82.1%）と最も多く、次に高層の耐 火構造が1,314戸（14.5%）となっています。

また、中層と高層の耐火構造を合わせると8,742戸となり、現在管理している県営住 宅の96.6%を占めています。

【構造別管理戸数の状況】

圏域	管理戸数	木造	簡易耐火		耐火	
			平屋	2階建	中層	高層
仙南圏	407	64	0	0	280	63
仙台都市圏	7,142	0	9	42	6,024	1,067
大崎圏	415	97	0	0	230	88
栗原圏	102	30	0	0	72	0
登米圏	42	6	0	0	36	0
石巻圏	838	50	0	0	692	96
気仙沼・本吉圏	102	8	0	0	94	0
合計	9,048	255	9	42	7,428	1,314
構成割合	100.0%	2.8%	0.1%	0.5%	82.1%	14.5%

※簡易耐火：主要構造部が準耐火構造と同等の準耐火性能を有する水準に適合し、延焼のおそれのある開口部を防火戸 などとした建築物

※中層・高層：中層は3～5階、高層は6階以上

## ホ 規模別状況

住戸規模は、60㎡以上～70㎡未満の住戸が3,067戸(33.9%)と最も多く整備されています。

## 【構造別住戸規模の状況】

住戸 専用面積	公営住宅			特定公共 賃貸	改良住宅	計
	耐火	簡易耐火	木造	耐火	耐火	
30㎡未満	0	0	0	0	173	173
30㎡以上～40㎡未満	199	9	0	0	138	346
40㎡以上～50㎡未満	2,246	0	0	0	0	2,246
50㎡以上～60㎡未満	2,437	0	0	6	0	2,443
60㎡以上～70㎡未満	2,889	42	129	7	0	3,067
70㎡以上～80㎡未満	550	0	126	23	0	699
80㎡以上	74	0	0	0	0	74
計	8,395	51	255	36	311	9,048

## ヘ 階数別状況

階数別の棟数は、低層(1～2階)が176棟(32.1%)、中層(3～5階)が350棟(63.9%)、高層(6階以上)が22棟(4.0%)となっており、低層、中層住宅が全体の96.0%を占めています。

管理戸数では、低層が306戸(3.4%)、中層が7,428戸(82.1%)、高層が1,314戸(14.5%)となっており、低層・中層住宅が全体の85.5%を占めています。

## 【県営住宅の階数】

	1階建	2階建	3階建	4階建	5階建	6階建	7階建	8階建	9階建	10階建	11階建	12階建	13階建	14階建	計
棟数	10	166	117	95	138	3	1	6	4	4	0	2	0	2	548
戸数	17	289	1,745	1,970	3,713	64	48	505	197	290	0	104	0	106	9,048

## ト 住宅供給の状況

住宅供給の目的別住戸数は、一般向住宅が7,986戸(88.2%)と最も多く、次に多家族向住宅が992戸(11.0%)、身体障がい者向(車椅子専用)住宅が35戸(0.4%)となっています。

また、平成8(1996)年度からシルバーハウジングプロジェクト(※)により整備された、手摺りや緊急通報装置等が備え付けられているシルバー向住宅は、35戸(0.4%)であり、そのうち、生活援助員が配置されている住戸は5戸となっています。

※住宅施策と福祉施策の連携により、高齢者等の生活特性に配慮したバリアフリー化された公営住宅等と生活援助員(ライフサポートアドバイザー)による日常生活支援サービスの提供を併せて行う、高齢者世帯向けの公的賃貸住宅の供給事業

## 【目的別住戸数】

目的	管理戸数	割合
公営住宅	一般向	7,639 84.4%
	多家族向	992 11.0%
	身体障がい者向	35 0.4%
	シルバー向	30 0.3%
	シルバー向(ケア付)	5 0.1%
特定公共賃貸住宅	一般向	36 0.4%
改良住宅	一般向	311 3.4%
計	9,048	100.0%

※多家族向住宅は、入居世帯員が原則5人以上

## 子 整備の状況

### (イ) バリアフリーの状況

#### ① エレベーターの整備状況

エレベーターは、高層の6階建て以上の棟に設置してきましたが、平成7年の「長寿社会対応住宅設計指針」（建設省住備発第63号）策定により、3階建て以上の建物への設置が求められるようになり、それ以降3階建ての住棟にも設置しています。

【エレベーターの整備状況】

	棟数		
	対象棟数	利用可能棟数	割合
公営住宅	356	27	7.6%
特定公共賃貸住宅	2	0	0.0%
改良住宅	14	0	0.0%
計	372	27	7.3%

※対象棟数は3階建て以上

※利用可能棟数とは、各階の一部でも利用可能な棟

#### ② 共用階段手摺の状況

共用階段に手摺が設置されている住棟は372棟で100%の設置となっています。

【共用階段手摺の整備状況】

	棟数		
	対象棟数	整備済	割合
公営住宅	356	356	100.0%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%
改良住宅	14	14	100.0%
計	372	372	100.0%

※対象棟数には、戸建てを除く

### (ロ) 断熱化の状況

外壁断熱化が図られている住棟は、管理棟数548棟のうち413棟で全体の75.4%となっています。

【外壁断熱化の状況】

	管理棟数	外壁断熱化			未整備		断熱化割合
		建築当初から	整備済	部分断熱	未施工		
公営住宅	532	411	286	125	52	69	77.2%
特定公共賃貸住宅	2	2	2	0	0	0	100.0%
改良住宅	14	0	0	0	0	14	0.0%
計	548	413	288	125	52	83	75.4%
					135		

## (ハ) 浴室等の状況

浴室は8,875戸(98.1%)に整備されています。

浴槽が設置されている住戸は2,625戸(29.0%)となっています。

## 【浴室等の整備状況】

	管理戸数	浴室		浴槽		風呂給湯※	
		設置済	割合	設置済	割合	設置済	割合
公営住宅	8,701	8,701	100.0%	2,589	29.8%	2,392	27.5%
特定公共賃貸住宅	36	36	100.0%	36	100.0%	36	100.0%
改良住宅	311	138	44.4%	0	0.0%	0	0.0%
計	9,048	8,875	98.1%	2,625	29.0%	2,428	26.8%

※風呂給湯は、バランス釜、ガス給湯器などで浴槽に給湯可能なもの

## (二) 給水管の状況

給水管は、546棟(99.6%)の住棟で耐食性が高い鋼管が使用されています。

## 【給水管の鋼管整備状況】

	管理棟数	当初整備済	整備済	未整備	使用割合
公営住宅	532	453	77	2	99.6%
特定公共賃貸住宅	2	2	0	0	100.0%
改良住宅	14	0	14	0	100.0%
計	548	455	91	2	99.6%

## (ホ) 雑排水管の状況

中層以上の雑排水管の全面的な改修は27棟(7.3%)となっています。

## 【雑排水管改修工事の状況】

	対象棟数	住棟内	
		改修済棟数	実施率
公営住宅	356	27	7.6%
特定公共賃貸住宅	2	0	0.0%
改良住宅	14	0	0.0%
計	372	27	7.3%

※住戸内の台所排水を含めた全面的な改修

※対象棟数は戸建住宅を除く

## (へ) 集会所の状況

集会所は、住棟内に設置されているものも含めて60団地(75.0%)に設置されています。

## 【集会所の整備状況】

	団地数	集会所		設置割合
		集会所有	集会所なし	
公営住宅	76	56	20	73.7%
特定公共賃貸住宅	1	1	0	100.0%
改良住宅	3	3	0	100.0%
計	80	60	20	75.0%

※特定公共賃貸住宅は公営住宅と共同使用している。

※木造(20団地)及び簡易平屋(1団地)の小規模な団地を除く

## (ト) 物置の状況

物置は、住棟共用部に設置されているものも含め、8,967戸(99.1%)分が設置されており、その大半が鉄骨造(S造)となっています。

## 【物置の設置状況】

	管理戸数	住棟内	別棟				割合
			RC造	CB造	W造	S造	
公営住宅	8701	2,274	411	104	457	5,374	99.1%
特定公共賃貸住宅	36	36	0	0	0	0	100.0%
改良住宅	311	0	0	0	263	48	100.0%
計	9048	2,310	411	104	720	5,422	99.1%

## (チ) 駐車場の状況

駐車場は、93団地で6,325区画(駐車台数)整備されており、このうち半数にあたる50団地は1戸に1台以上となる設置率100%以上となっており、管理戸数(2,429戸)以上の駐車台数(2,491台)を確保しています。

## 【駐車場の整備状況】

設置率	団地数	管理戸数	区画数
0%	8	456	0
0%超~25%未満	5	96	20
25%以上~50%未満	9	1,514	661
50%以上~75%未満	14	2,773	1,605
75%以上~100%未満	15	1,780	1,548
100%以上	50	2,429	2,491
計	101	9,048	6,325

※設置率：管理戸数に対する区画数(駐車台数)の割合

## (リ) 公共下水道の状況

公共下水道に接続されている団地は96団地(95.0%)となっています。

【下水道の整備状況】

	団地数	下水道接続	割合
公営住宅	97	92	94.8%
特定公共賃貸住宅	1	1	100.0%
改良住宅	3	3	100.0%
計	101	96	95.0%

## (ヌ) 共用灯のLED化の状況

近年の建築物に対する省エネルギー化促進の流れを受け、平成28年より機器の更新時期に合わせて共用灯のLED化を進めており、住棟内については13.2%、外灯は5.9%の進捗となっています。

【共用灯のLED化の状況】

	対象棟数	共用灯			
		住棟内		外灯	
		改修済棟数	実施率	改修済棟数	実施率
公営住宅	356	49	13.8%	22	6.2%
特定公共賃貸住宅	2	0	0.0%	0	0.0%
改良住宅	14	0	0.0%	0	0.0%
計	372	49	13.2%	22	5.9%

※対象棟数は戸建住宅を除くもの

### 3 入居世帯の概況

#### (1) 入居戸数の状況

県営住宅の管理戸数9,048戸のうち入居戸数は7,796戸であり、入居率は86.2%となっています。前回計画策定時（平成26年12月末時点）は8,658戸、入居率は95.7%であることから、空き家は862戸(9.5%)増加しています。

【入居戸数】

管理戸数	入居戸数	入居率
9,048	7,796	86.2%

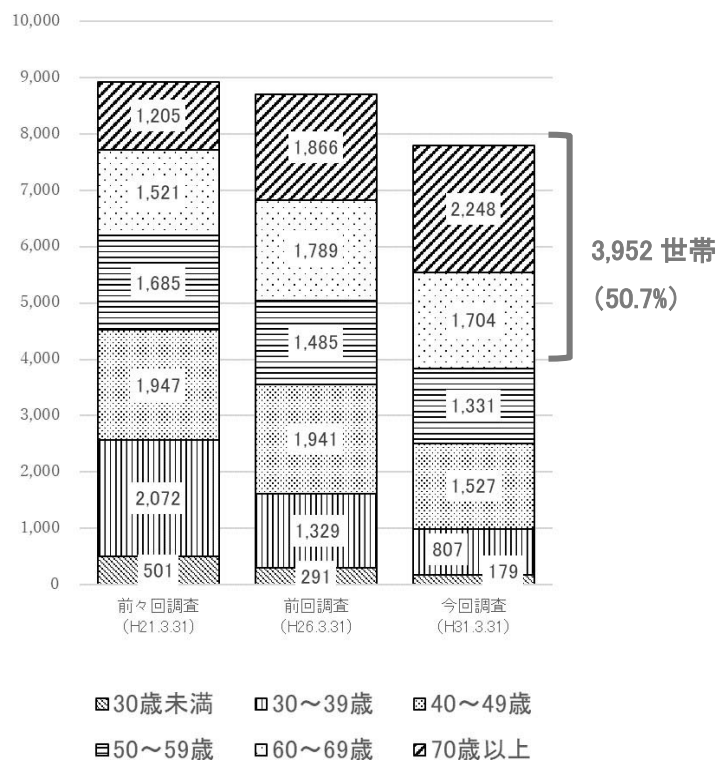
(平成31年3月31日時点)

#### (2) 世帯主年齢の状況

平成31年（2019年）3月末時点では、入居世帯の世帯主の年齢は、60歳以上が3,952世帯(50.7%)と半数を超えました。

前回計画策定時（平成26年12月末時点）は60歳以上が3,655世帯(42.0%)だったことから、世帯主の高齢化が進行しています。

【世帯主年齢別の世帯数】



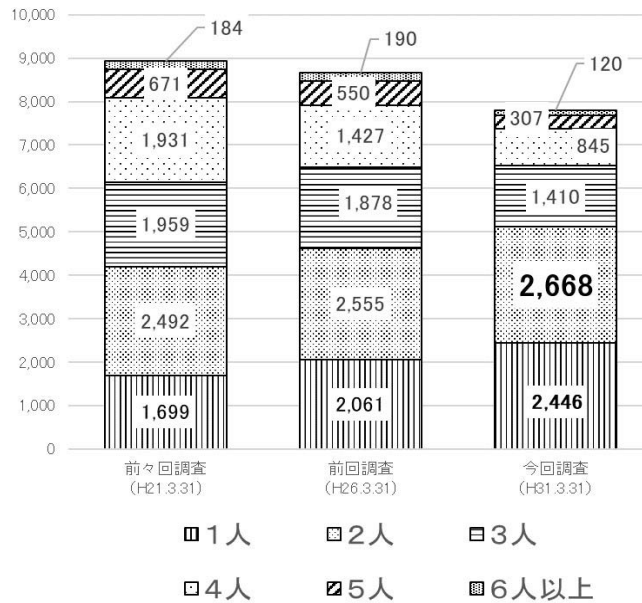
(平成31年3月31日時点)

### (3) 世帯人員の状況

#### イ 世帯人員

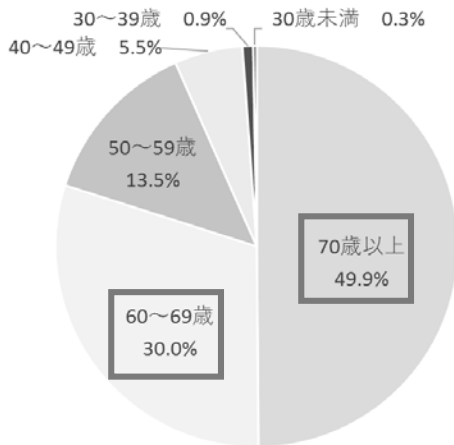
平成31年3月31日時点の世帯人員は、2人世帯が2,668世帯(34.2%)と最も多く、次いで1人世帯が2,446世帯(31.4%)となっており、平成21年3月31日時点以降、世帯当たりの人員が減少しています。また、1人世帯の年齢構成をみると、60歳以上が79.9%と、高齢単身者が占める割合が高くなっています。

【世帯人員の状況】

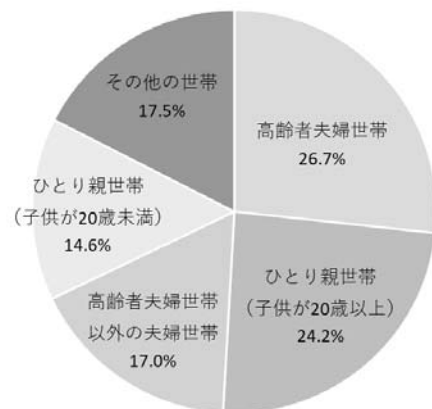


(平成31年3月31日時点)

【1人世帯の年齢構成】



【2人世帯の年齢構成】



高齢者夫婦世帯：65歳以上の夫婦のみの世帯

高齢者夫婦世帯以外の夫婦世帯：高齢者夫婦世帯以外でありどちらかが65歳以上を含む



ロ 居住面積水準の状況

住生活基本計画で定める最低居住面積水準（※）を満たす居住世帯は 7,500 世帯（96.2%）となっています。

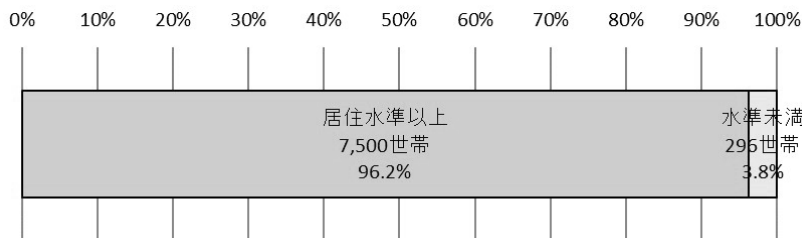
※世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準

【最低居住面積水準の状況】

世帯人員	世帯数	水準以上		水準未満	
		世帯数	割合	世帯数	割合
1人	2,446	2,446	100.0%	0	0.0%
2人	2,668	2,648	99.3%	20	0.7%
3人	1,410	1,388	98.4%	22	1.6%
4人	845	733	86.7%	112	13.3%
5人	307	230	74.9%	77	25.1%
6人以上	120	55	45.8%	65	54.2%
計	7,796	7,500	96.2%	296	3.8%

（平成31年3月31日時点）

【最低居住面積水準の達成状況】



最低居住面積水準

世帯人員	住戸専用面積(壁芯)
1人	25.0㎡
2人	30.0㎡
3人	40.0㎡
4人	47.5㎡
5人	57.0㎡
6人	66.5㎡

※住生活基本計画より。

ハ 住戸型式別の入居状況

住戸型式と世帯人員の状況は、世帯人員が1人又は2人で室数が多い住戸に入居する世帯や、逆に3人以上で室数の少ない住戸に入居している状況がみられます。

【住戸型式別の入居状況】

住宅形式	世帯人員							計
	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	
1DK	5	0	0	0	0	0	0	5
1LDK,2DK,2K	502	107	39	12	1	0	0	661
2LDK,3DK,3K	1,552	1,750	836	474	157	35	11	4,815
3LDK,3UDK,4DK,4K	370	771	504	330	126	46	15	2,162
4LDK	17	40	31	29	23	7	6	153
計	2,446	2,668	1,410	845	307	88	32	7,796

（平成31年3月31日時点）

## 二 高齢者世帯数の状況

高齢者（65歳以上）を含む世帯数は、前回計画策定時（平成26年3月31日時点）が33.4%であったのに対し、現時点では44.9%となっており、高齢者を含む世帯数が増加しています。なお、圏域別にみると仙台都市圏が2,988世帯（47.9%）と最も多くなっています。

【高齢者世帯数の状況】

圏域	管理戸数	入居世帯数	高齢者を含む世帯数		高齢者のみの世帯数			
			世帯数	割合	世帯数	割合	高齢者単身世帯	
							世帯数	割合
仙南圏	407	338	107	31.7%	63	18.6%	43	12.7%
仙台都市圏	7,142	6,237	2,988	47.9%	2,122	34.0%	1,474	23.6%
大崎圏	415	346	102	29.5%	67	19.4%	43	12.4%
栗原圏	102	79	20	25.3%	13	16.5%	5	6.3%
登米圏	42	39	3	7.7%	2	5.1%	2	5.1%
石巻圏	838	686	250	36.4%	165	24.1%	96	14.0%
気仙沼・本吉圏	102	71	28	39.4%	21	29.6%	16	22.5%
計	9,048	7,796	3,498	44.9%	2,453	31.5%	1,679	21.5%

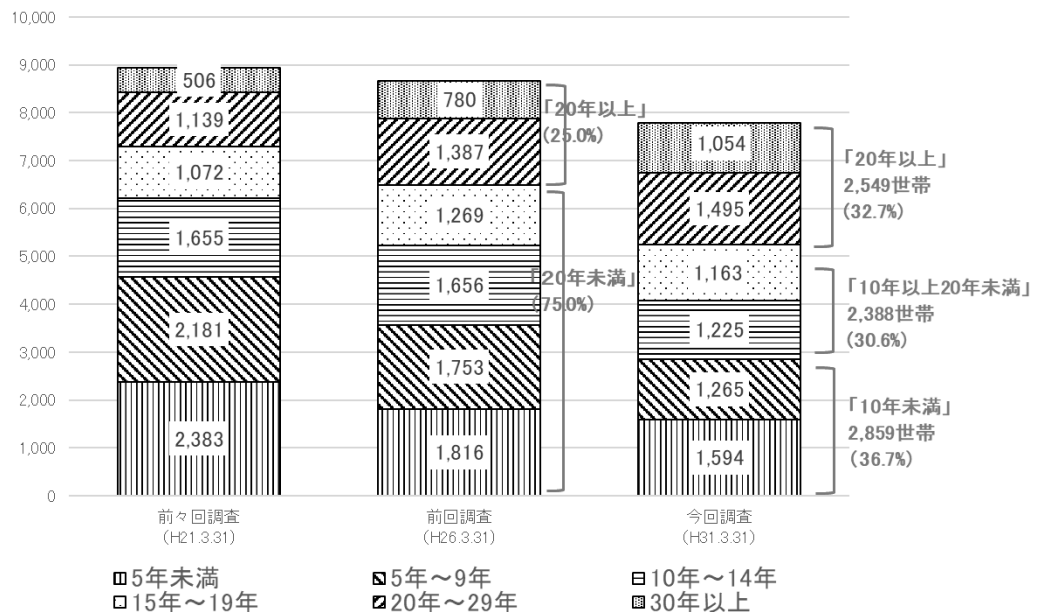
（平成31年3月31日時点）

## ホ 居住年数別世帯の状況

入居世帯のうち、居住年数が「10年未満」の居住世帯は2,859世帯（36.7%）、「10年以上20年未満」の居住世帯は2,388世帯（30.6%）、居住年数が「20年以上」の居住世帯は2,549世帯（32.7%）であることから、10年以上居住する世帯の割合が多くなっています。

居住年数別世帯数の推移を見ると、20年未満の居住年数世帯数の割合は、前回計画策定時（平成26年3月31日時点）が75.0%であったのに対し、現時点では67.3%と減少傾向にあるのに対して、20年以上経過している世帯割合が増加しており、居住年数の長期化がみられます。

【居住年数別世帯数】



（平成31年3月31日時点）

**(4) 障がい者世帯の状況**

入居世帯のうち、障がい者を含む世帯は1,273世帯（16.3%）となっています。

**【障がい者世帯の状況】**

	入居世帯数	障がい者世帯	障がい者世帯の割合
公営住宅	7,532	1,216	16.1%
特定公共賃貸住宅	8	2	25.0%
改良住宅	256	55	21.5%
計	7,796	1,273	16.3%

（平成31年3月31日時点）

**(5) 世帯収入の状況**

収入区別にみると、一般階層向け入居基準である、月額所得が158,000円以下の世帯は6,545世帯（全世帯数の84.0%）、そのうち、月額所得が104,000円以下の世帯は5,574世帯（全世帯数の71.5%）であり、低額所得者の割合が高くなっています。

なお、313,000円を超える世帯は226世帯（2.9%）となっています。

**【収入階層別世帯数】**

収入区分(月収)	世帯数	割合
104,000円以下	5,574	71.5%
104,001円～123,000円	394	5.1%
123,001円～139,000円	288	3.7%
139,001円～158,000円	289	3.7%
158,001円～186,000円	335	4.3%
186,001円～214,000円	264	3.4%
214,001円～259,000円	250	3.2%
259,001円～268,000円	39	0.5%
268,001円～313,000円	137	1.8%
313,001円～322,000円	14	0.2%
322,001円～397,000円	95	1.2%
397,001円～601,000円	57	0.7%
601,001円以上	60	0.8%
計	7,796	100.0%

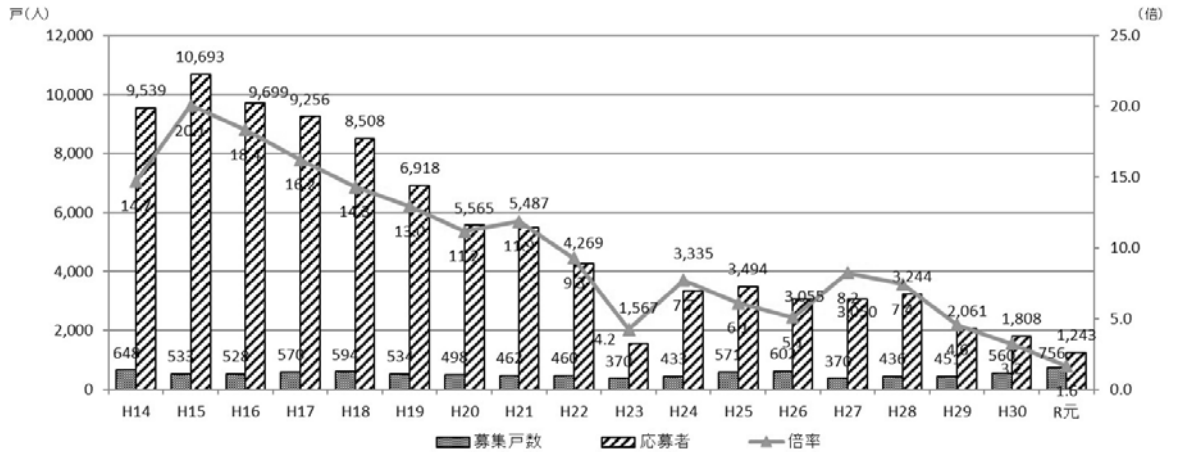
（平成31年3月31日時点）

### (6) 応募倍率の状況

応募者数は、平成15年の10,693世帯をピークに減少傾向で推移しています。平成23(2011)年度以降は東日本大震災の影響により増加に転じましたが、平成26年度以降再び減少しています。

応募倍率を圏域別にみると、仙台都市圏が最も高く、過去18年の平均で11.2倍と全県平均を上回っています。他の全ての圏域は全県平均の応募倍率を下回っていることから、地域により差があり、また、全体的な需要は減少しています。

【入居者募集状況】



【圏域別応募倍率】

年度	H14	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22	
仙南圏	10.5倍	12.7倍	10.1倍	8.2倍	7.5倍	9.4倍	9.2倍	6.3倍	6.1倍	
仙台都市圏	16.6倍	23.5倍	20.4倍	18.2倍	15.3倍	14.0倍	12.4倍	12.0倍	10.0倍	
大崎圏	6.4倍	7.9倍	9.5倍	13.2倍	10.0倍	9.4倍	6.2倍	8.5倍	8.2倍	
栗原圏	2.6倍	3.2倍	4.3倍	1.8倍	3.1倍	3.3倍	2.1倍	1.1倍	1.7倍	
登米圏	14.0倍	5.5倍	6.2倍	12.0倍	10.0倍	7.8倍	6.0倍	8.0倍	6.2倍	
石巻圏	13.0倍	13.4倍	15.7倍	14.2倍	18.0倍	11.3倍	9.9倍	8.2倍	11.6倍	
気仙沼・本吉圏	2.2倍	1.2倍	3.3倍	2.1倍	1.6倍	1.5倍	0.3倍	1.6倍	0.8倍	
県平均	14.7倍	20.1倍	18.4倍	16.2倍	14.3倍	13.0倍	11.2倍	10.3倍	9.3倍	
年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	平均
仙南圏	4.2倍	9.1倍	4.9倍	4.2倍	3.1倍	2.3倍	2.7倍	1.2倍	0.9倍	6.2倍
仙台都市圏	5.7倍	9.6倍	7.8倍	5.4倍	11.4倍	9.3倍	5.0倍	3.7倍	2.2倍	11.2倍
大崎圏	5.9倍	9.7倍	4.8倍	9.3倍	4.6倍	4.6倍	4.1倍	3.2倍	0.9倍	7.0倍
栗原圏	1.6倍	1.4倍	0.4倍	1.0倍	0.5倍	1.2倍	0.1倍	0.4倍	0.2倍	1.7倍
登米圏	5.0倍	11.0倍	7.0倍	3.0倍	4.0倍	5.0倍	3.6倍	3.0倍	0.5倍	6.5倍
石巻圏	1.8倍	2.0倍	2.9倍	3.7倍	4.2倍	5.0倍	5.5倍	2.1倍	0.9倍	8.0倍
気仙沼・本吉圏	0.7倍	1.3倍	0.7倍	1.6倍	2.8倍	1.9倍	0.7倍	1.2倍	0.3倍	1.4倍
県平均	4.2倍	7.7倍	6.1倍	5.1倍	8.2倍	7.4倍	4.6倍	3.2倍	1.6倍	9.8倍

## 4 県営住宅の課題

### (1) 適切な維持管理に関する課題

平成18年(2006年)6月に住生活基本法が制定されたことで、従来の、住宅量を確保することを主目的とした住宅政策から、既存ストック重視の住宅政策へと転換が図られました。

このようなストック重視の社会的背景のもと、公営住宅の需要に的確に対応するため、老朽化した公営住宅を効率的かつ円滑に改修することが地方公共団体の課題となっており、公営住宅ストックの長寿命化を図り、ライフサイクルコストの縮減につなげていくことが重要です。

本県においても、このようなストック重視の社会的背景を踏まえるとともに、厳しい財政状況を考慮し、老朽化した県営住宅を計画的かつ効率的に改修することにより、長寿命化を図りながら、県営住宅の需要に的確に対応する必要があります。

県営住宅は、全管理戸数の約7割が昭和60年以前に建設されており、多くの建物が大規模な改修・改善を必要とする時期を迎えています。限られた予算の中で入居者の安心・安全を確保するためには、定期的な点検等により劣化状況等を把握し、優先順位をつけながら効果的・効率的に改善等を行う必要があります。

### (2) 社会情勢の変化に関する課題

#### イ 公営住宅の適正な供給量に関する課題

全国的に人口減少が進行する中で、本県の人口も、平成27年から令和27年にかけて52.5万人(全人口の22.5%)減少し、また、世帯数や世帯人員も同様に減少すると予想されています。

一方で、平成23年3月に発生した東日本大震災による被災者の生活再建のため、災害公営住宅が建設されたことで、県内の公営住宅数は震災前の約1.4倍となったことから、県営・市町村営も含めた公営住宅の供給量について調整を図ることが必要です。

#### ロ 高齢化社会に関する課題

全国的に少子高齢化が進行する中で、本県においても、15歳未満の年少人口割合や15歳～64歳の生産年齢人口割合は減少傾向にある一方で、65歳以上の高齢者人口割合は増加傾向にあることから、今後、ますます少子高齢化が進行すると想定されています。

県営住宅においても、高齢者を含む世帯数や単身高齢者の割合が増えています。また、入居期間が長期化していることから、今後、ますます入居者の高齢化や疾患に伴う対応が求められます。このため、県営住宅においては、更なるバリアフリー化を進めるとともに、エレベーターの整備状況が全設置対象棟数の7.3%に止まることから、低層階や他住宅への住み替えを行う等、ハードとソフト両面の施策が必要です。

## ハ セーフティネットに関する課題

全国的に、低額所得者や高齢者、障がい者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、公営住宅の供給を行うとともに、サービス付き高齢者向け住宅等、公営住宅以外の公的賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築が求められています。

県営住宅においても、セーフティネットとしての役割を担っており、住宅に困窮する低所得者の入居への配慮が必要です。

## ニ 世帯と住戸に関する課題

県営住宅の入居世帯の一部では、最低居住面積水準未満の住戸に入居している世帯や、子供の独立による世帯分離等により単身で住戸規模の大きい住戸に入居している世帯が見られます。これらを解消し、世帯構成にふさわしい規模の住宅に住めるようにすることが必要です。

## ホ 環境問題に関する課題

平成18年（2006年）4月に、エネルギーの使用の合理化に関する法律が改正され、床面積が2,000㎡以上の住宅は、新たに省エネルギー対策が義務づけられました。

また、平成27年には建築物省エネルギー法が施行され、300㎡以上2,000㎡未満の中規模住宅を新築する場合においても省エネルギーに関する届出が必要になる等、建築物に対する省エネルギー性能への期待が高まっています。

県営住宅においては、外壁等の断熱化が図られていない建物が25%程度あることから、これらの解消をはかる必要があります。そのほか、共用灯のLED化等、省エネルギー化に資する改善を行っていくことが必要です。

## 第3章 県営住宅ストック活用に関する基本方針

---

県内の人口等の推移，公営住宅の状況，県営住宅の状況や課題を踏まえ，以下の基本方針とします。

### 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，既存ストックの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，長期活用を図ります。

### 2 適切な維持管理の推進

入居者の安全・安心を確保するため，定期的な点検などを行い，団地の実情を把握しながら，適切な維持管理を実施することにより長期的な活用を図ります。

なお，計画期間内に耐用年限を迎える住宅については，建物状況を把握しながら用途廃止なども視野に入れて検討を行います。

### 3 今後の社会情勢の変化への対応

県営住宅の活用にあたっては，少子高齢化や人口減少の進行などの社会情勢の変化を踏まえ，各市町村の住宅事情や県営住宅の入居状況を勘案し，随時計画の見直しを行います。

## 第4章 県営住宅ストック活用のための取組

---

### 1 県営住宅ストック活用のための取組

第3章の「県営住宅ストックの活用に関する基本方針」を踏まえ、以下の3点について取り組みます。

#### (1) 点検の実施

点検については、建築基準法や消防法等の法令に基づき、建物や設備等に対して行う有資格者による「定期点検」、公営住宅等日常点検マニュアル（国土交通省住宅局 平成28年8月）を参考に行う「日常点検」、自然災害時などにより緊急的に行う「緊急点検」を実施します。

また、これらの点検の実施により、不具合部分の早期発見に努めるとともに、建物状況等の情報の蓄積を図り、計画修繕等のための基礎資料として活用します。

#### (2) 計画修繕の実施

計画修繕については、交換や補修などで機能を維持する修繕を行うもので、県営住宅を長期にわたって良好に維持管理をしていくため、設備の有効期間や定期点検等の点検結果、建物の劣化状況に応じて、計画的に修繕を実施します。

（主な修繕内容については、第5章3を参照）

#### (3) 改善事業の実施

改善事業については、耐久性の向上を目的とした長寿命化型や、安全性を確保するための安全性向上型等があり、県営住宅の長寿命化等を図っていくため、国の交付金等も活用しながら、外壁や屋上の断熱化改修工事による耐久性の向上等や昇降機工事による安全性の向上等の改善事業を実施します。

（主な改善内容については、第5章3を参照）

### 2 耐用年限を迎える住宅等への取組

計画期間内に耐用年限を迎える住宅等については、地域の実情に応じた公営住宅の需給バランスや建物・入居状況等を勘案しながら、用途廃止の可否の検討を行います。このうち、用途廃止が適当とされた住宅の入居者に対しては、概ね10年後以降の用途廃止に向けて意向調査を実施した上で、公営住宅への斡旋等を盛り込んだ移転支援プログラムを策定するなど、丁寧な対応を実施します。

また、用途廃止を行う場合は、市町に用途廃止後の跡地について意見を伺い、住宅政策の推進に向けた利活用の可能性についても検討を行います。



## 第5章 県営住宅ストック活用手法の選定

### 1 基本的な考え方

ストック活用手法については、県営住宅の建替えは行わず、立地市町ごとの公営住宅等の需要の動向や役割等を総合的に勘案して選定します。

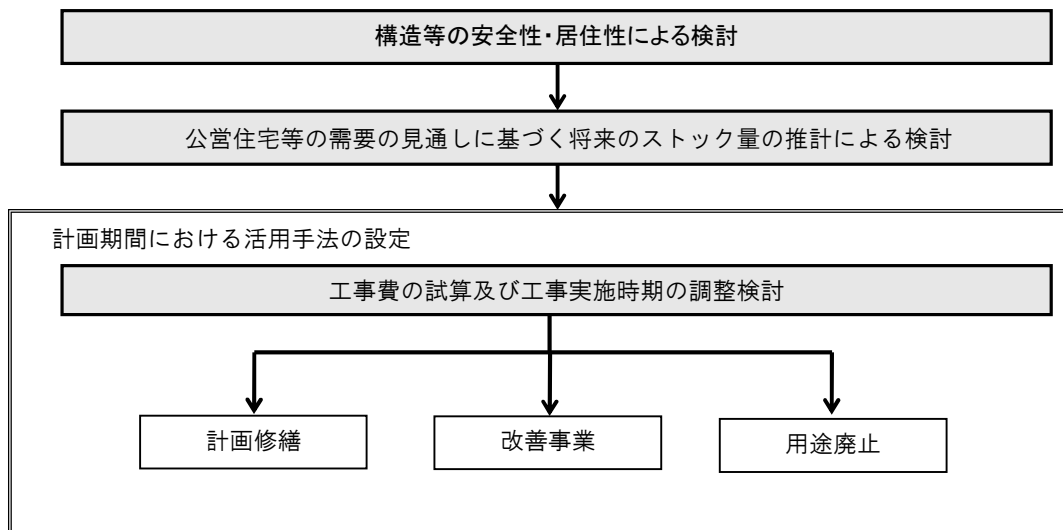
### 2 ストック活用手法の選定

#### (1) ストック活用手法の選定方法

第3章 県営住宅ストック活用に関する基本方針を踏まえ、計画期間内の活用手法（計画修繕・改善事業・用途廃止）の選定を行います。

活用手法の選定方法は、国の「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」を参考に、下図フローのとおり選定します。

【県営住宅ストック活用手法の選定フロー】



参考：公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省 H28. 8 改定）

#### (2) ストック活用手法の選定のまとめ

【県営住宅のストック活用手法別の棟数】

活用手法	対象棟数
管理棟数	548棟
維持管理	546棟
うち、計画修繕予定棟数	306棟
うち、改善事業予定棟数	240棟
用途廃止対応中	2棟

### 3 計画修繕・改善事業内容について

#### (1) 優先順位について

入居者の安全性に関する事項, 法律により義務づけられている事項等を最優先とし, 劣化状況, 地域特性, 建物特性, 改修履歴及びコスト縮減等を勘案した優先順位を設けて事業を実施することにより, 県営住宅の適切な活用を図ります。

① 安全性確保に関する事項

耐震性, 耐火性等安全性の向上に関することや, 交換部品の製造終了により安全の確保が難しくなるもの

例 外壁改修, 昇降機改修, 緊急通報装置等

② 義務的な事項

法律等により義務づけられていること

例 非常用照明の交換, 消防設備等の更新, 量水器の交換, 公共下水道切替工事等

③ 生活に直結するもの, 居住性の向上に関する事項

給水, 受水槽, 排水, 浄化槽の改修などの居住性の向上に関すること

例 給水管改修, 受水槽から水道管直結方式の切替, 屋上・外壁断熱化等

④ 福祉対応に関する事項

高齢者又は身体障がい者の居住の円滑化に関すること

例 バリアフリー化等

※上記①～④に加えて, 緊急性, 劣化状況, 地域特性, 建物特性, 改修履歴, 及びコスト縮減等により, 優先度を考慮します。

#### (2) 計画修繕について

点検結果や優先順位を考慮し, 工事の効率化や予算の有効活用を図ります。

工事内容	実施手法
外部物置の交換	交換, 補修などで機能を維持する修繕を行う。
住宅用火災報知器の更新	
緊急通報装置の更新	
量水器の交換	
受水槽の交換	

※上記工事内容は, 計画期間内の主なもの

### (3) 改善事業について

点検結果や優先順位を考慮し、仕様・性能の向上を含む、長寿命化型改善，居住性向上型改善，安全性確保型改善，福祉対応型改善を実施します。

#### イ 長寿命化型

躯体や設備等の劣化状況を考慮し，耐久性の向上を図り長寿命化する工事を行う。

工事内容	実施手法
外壁・屋上改修工事	防水性及び耐久性を向上させる塗装及び防水改修
鉄部塗装工事	既存よりも高い耐久性の塗装とする改修
設備配管改修工事	耐食性及び耐久性の高い配管に交換する改修
共用灯取替工事	L E D照明等の耐久性のある器具への改修

#### ロ 居住性向上型

省エネルギー化の推進や下水道区域への編入などにより，快適性，衛生等の居住性を向上する工事を行う。

工事内容	実施手法
外壁・屋上断熱化改修工事	断熱化されていない住棟に外断熱を施工する改修
給水方式切替工事	受水槽から水道管直結へ給水方式の変更の改修
公共下水道切替工事	浄化槽を廃止し，下水道直結とする改修

#### ハ 安全性向上型

躯体や設備等の劣化状況を考慮し，耐震性等の安全性の向上する工事を行う。

工事内容	実施手法
外壁・屋上改修工事	クラック補修や鉄筋爆裂などの改修
昇降機改修工事	地震時管制運転装置など現在の基準に満たないものの改修
ガス管改修工事	耐震性の高い伸縮可とう性継手などへの改修
バルコニー手摺改修	鋼製手摺りからアルミ手摺りへの改修

#### ニ 福祉対応型

駐車場や道路，集会所からの各住棟の入口まで，車いすやベビーカーでの通行が可能となるよう段差解消等の工事を行う。

工事内容	実施手法
共用部の段差の解消工事	駐車場や道路，集会所から各棟入口までの段差の解消
共用部のバリアフリー化等工事	集会所トイレのバリアフリー化等の改修

※上記工事内容は，計画期間内の主なもの

## 第6章 県営住宅の入居管理に関する取組

### 1 県営住宅の入居管理に関する取組

公営住宅の適正な供給への対応としては、例えば、県営住宅と市町村営住宅が隣接している場合、市町村が希望する場合には、事業主体変更の検討を行う等、市町村と更なる連携を図り、適切かつ効率的な管理運営の手法を検討します。

また、以下の取り組みを継続します。

- ・高齢化社会への対応としては、高齢単身者への見守り制度や、特定入居による住み替えを継続します。
- ・世帯と住戸の規模の問題としては、世帯人員に応じた規模の住戸を供給できるよう、入居後、世帯人員が変化したことで最低居住面積水準未達となった世帯等に対して、特定入居による住み替えを継続します。
- ・セーフティネットへの対応としては、DV被害者や災害被災者への一時入居や、住宅に困窮する低額所得者のうち、障がい者世帯や単身高齢者、母子・父子家庭等については、優先的な取り扱いとして、倍率優遇方式や特別割当住宅等の制度により、入居可能な機会を増やす取り組みを継続します。

※ 倍率優遇方式とは、入居申込時の抽選における当選率を他の一般の入居申込者より有利に取り扱う方式をいいます。

※ 特別割当住宅とは、特定の要件に該当する世帯（母子・父子世帯，老人世帯，重度の障害者世帯）に限定して募集する住宅のことをいいます。

#### 【特別割当て対象世帯】

世帯区分	要件
(1)母子・父子世帯	配偶者がなく、現に20歳未満の子を3人以上扶養している方の世帯
(2)障害者世帯 右の要件のいずれかに該当する方を含む世帯	ア. 身体障害者手帳の交付を受け、1から2級までの障害のある方 イ. 精神障害者保健福祉手帳の交付を受け、1級の障害のある方 ウ. 障害の程度欄が「A」の療育手帳の交付を受けている方
(3)老人世帯	65歳以上の方のみで構成される世帯 (ただし、65歳未満の配偶者、又は18歳未満の方を含んでもよい。)

## 第7章 ライフサイクルコストの縮減効果

---

### 1 維持管理による効果

定期的な点検を実施して県営住宅ストックの状況を把握し、適切な時期に予防保全的な修繕及び耐久性の向上等を図る改善を実施することで、県営住宅の長寿命化が図られコスト縮減につながります。

また、点検による諸情報を蓄積し、現状を把握しながら、適切な修繕及び改善を実施することで、県営住宅の安全が確保され、かつ、効率的に維持管理することができます。

### 2 ライフサイクルコストの縮減効果

本計画では、県営住宅の長期活用を図るため、ライフサイクルコストの縮減を念頭に、改善事業等を実施し、適切なストックマネジメントを行うこととしています。

ライフサイクルコストの縮減効果については、本計画に基づき長寿命化型改善事業を実施する場合と実施しない場合とのライフサイクルコストを比較し効果を検証した結果、一戸あたり約120千円/年の縮減効果が見込まれます。

今後とも、引き続き、長寿命化に資する検討等を行い、ライフサイクルコスト（LCC）の縮減に努めます。

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)

令和2年8月発行

宮城県土木部住宅課

〒980-8570 宮城県仙台市青葉区本町三丁目8番1号