

---

---

# **宮城県県営住宅ストック総合活用計画**

---

**(中間案)**

**令和8年4月**  
**宮城県土木部住宅課**



# = 目 次 =

<b>第1章 計画の背景・目的</b>	1
1 計画の背景	1
2 計画の目的	3
3 計画の対象	3
4 計画の期間	3
5 計画の位置付け	4
 <b>第2章 宮城県の現状と課題</b>	 8
1 宮城県の現状	8
(1) 自然的概況	8
(2) 人口・世帯等の概況	9
2 公営住宅等ストックの状況	14
(1) 県内の公営住宅等の状況	14
(2) 県営住宅の状況	15
3 入居世帯の概況	24
(1) 入居戸数の状況	24
(2) 世帯主年齢の状況	24
(3) 世帯人員の状況	25
(4) 障害者世帯の状況	29
(5) 世帯収入の状況	29
(6) 応募倍率の状況	30
4 県営住宅の課題	31
(1) 社会情勢の変化について	31
(2) 長期活用を図るための適切なストックマネジメントについて	32
 <b>第3章 県営住宅ストック活用に関する基本方針</b>	 33
1 既存ストックの長寿命化の推進	33
2 適切な維持管理の推進	33
3 今後の社会変化や入居状況等を踏まえた対応	33

## **第4章 県営住宅ストック活用のための取組** ..... 34

1 県営住宅ストック活用のための取組	34
(1) 点検の実施	34
(2) 計画修繕の実施	34
(3) 改善事業の実施	34
2 県営住宅の長期活用のための整備目標	35
3 移転支援を開始した住宅等への対応	35

## **第5章 県営住宅ストック活用手法の選定** ..... 36

1 基本的な考え方	36
2 ストック活用手法の選定	36
(1) ストック活用手法の選定方法	36
(2) ストック活用手法の選定のまとめ	36
3 計画修繕・改善事業内容について	37
(1) 優先順位について	37
(2) 計画修繕について	38
(3) 改善事業について	38
(4) 計画投資額について	39

## **第6章 県営住宅の入居管理に関する取組** ..... 40

1 入居管理に関する取組について	40
2 自治会活動の支援に関する取組について	41
3 県営住宅の空き住戸対策と多様なニーズに関する取組について	41

## **第7章 ライフサイクルコストの縮減効果** ..... 42

1 維持管理による効果	42
2 ライフサイクルコストの縮減効果	42

# 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、県営住宅は低額所得者の住まいとしての性格が一層強まりました。

また、平成29年に「住宅セーフティネット法」(平成19年制定)が改正され、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度や居住支援法人の指定制度が創設されるなど、住宅セーフティネットの中核的な役割を担う公営住宅と合わせ、民間住宅等も活用した重層的な住宅セーフティネットの構築が進められています。

本県が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い、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、令和2年8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に取り組んできました。

本計画は、概ね5年ごとに、見直しを行うこととしており、前回（令和2年）改定から5年目を迎える社会情勢や入居状況の変化、新たに策定（令和5年）した「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」などを踏まえ、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plan」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plan」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）
- ・令和2(2020)年 8月：「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」を改定（R2～R11年）
- ・令和3(2021)年12月：「宮城県住生活基本計画」を改定
- ・令和5(2022)年 3月：「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」を策定

## 2 計画の目的

本計画は、県内の少子高齢化や人口減少、東日本大震災に伴い整備された災害公営住宅における一般入居の増加等社会情勢の変化を踏まえるとともに、予防保全の考えに基づき県営住宅を良好な居住環境に保ち、効率的かつ効果的に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、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、県が整備し、管理している100団地546棟9,039戸（令和7（2025）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	96団地	530棟	8,692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	100団地	546棟	9,039戸

## 4 計画の期間

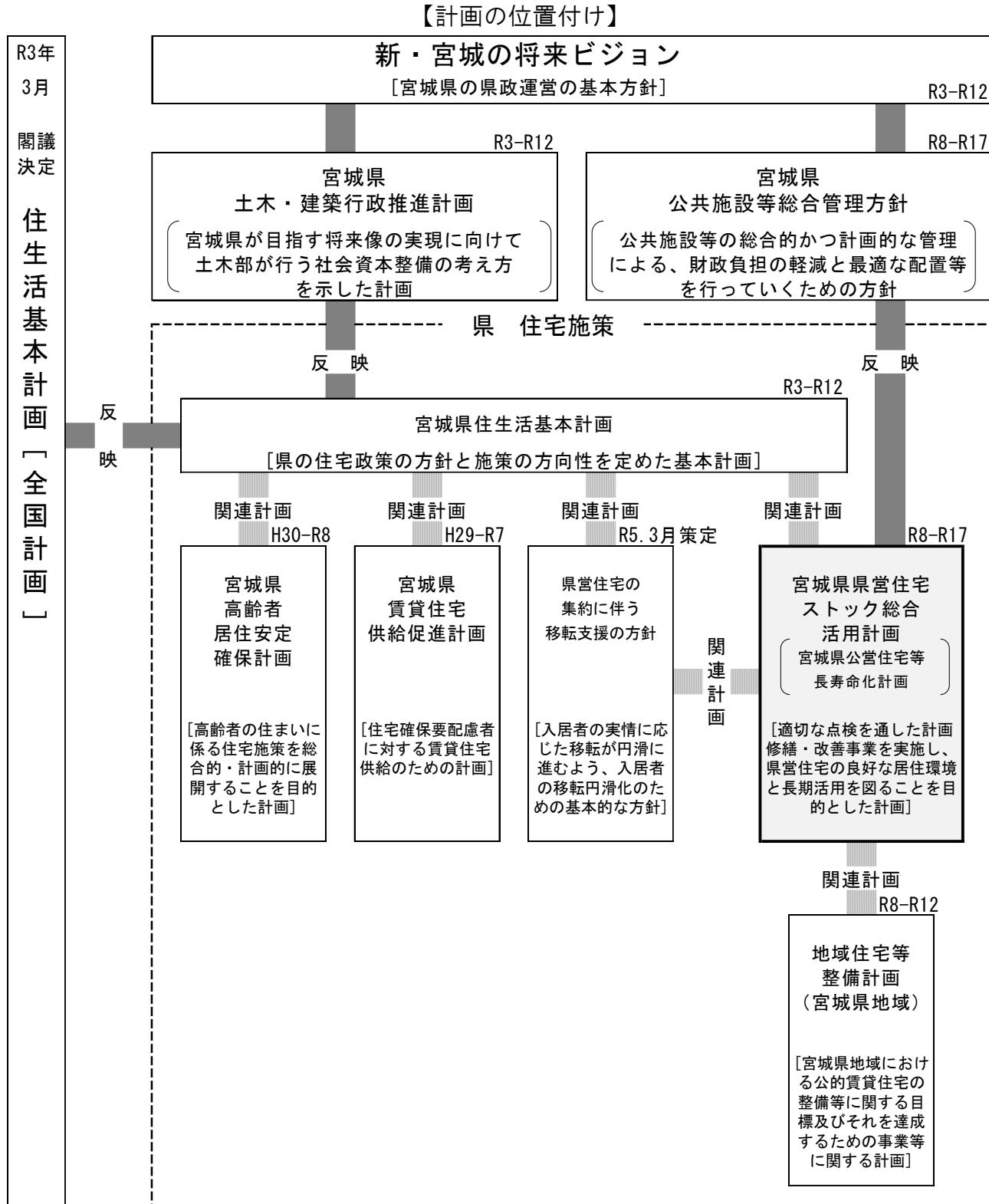
本計画は、令和8（2026）年度から令和17（2035）年度までの10年間を計画期間とします。

【計画の期間】

計画期間 : 令和8（2026）年度から令和17（2035）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。



**■ 宮城県土木・建築行政推進計画(2021～2030)アクションプラン(中期)(県営住宅の維持管理部分のみ)****記載内容（抜粋）****第2章 事業分野ごとの整備及び維持管理の考え方****第8節 住宅・建築分野****2 県営住宅の維持管理の考え方****(1) 県営住宅の維持管理・長寿命化事業**

入居者の安全性に関する事項、法律により義務付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考慮し、機能保全や改善等を実施する。

「定期点検」、「日常点検」、「緊急点検」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する。

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るよう、計画的な修繕を実施する。

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改修工事による安全性の向上等の改善事業を、点検結果や優先順位を考慮し実施する。

また、脱炭素化や電気代高騰に対応するため、共用部の照明設備のLED化を加速する。

**■ 宮城県公共施設等総合管理方針（公営住宅部分のみ）**

# 計画改定中

## ■ 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 目標に向けた施策展開

##### 1. 目標に向けた施策展開

目標1：ひとりひとりが安心できる住まい－住まいのセーフティネットの充実－

###### 基本方針（2）公営住宅等の適切な供給

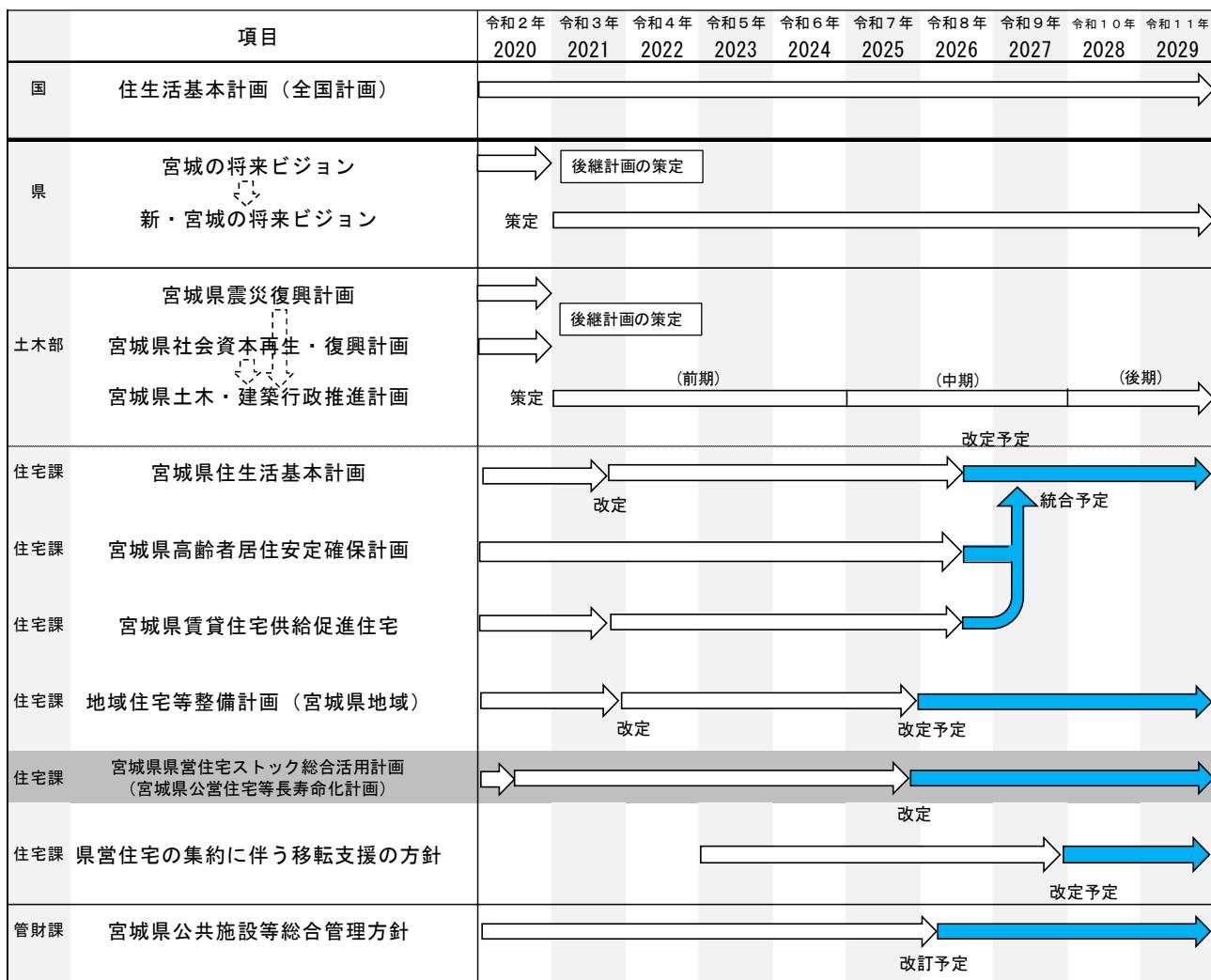
住宅セーフティネットの中核的な役割を担う県営住宅や市町村営住宅について、真に住宅に困窮している世帯が入居できるよう適正に維持管理を行いながら、地域の需要に応じた適切な供給を図ります。

###### 施策1：需要に応じた公営住宅等の適切な供給

###### [主な取り組み]

- ・県は、市町村と連携を図りながら、公営住宅等が真に住宅に困窮している世帯に適切に供給されるよう、将来の世帯数等の推移や各地域の実情に応じた需給バランスなどを踏まえ、県営住宅の適切な供給を行います。
- ・市町村は、住民に最も身近な自治体として、地域の需要にきめ細かく対応し、市町村営住宅の適切な供給を行うとともに、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅の活用などを検討するなど、重層的かつ柔軟なセーフティネットの充実を図ります。
- ・県は、「宮城県県営住宅ストック総合活用計画（2020年8月）」に基づき、また、市町村は市町村の公営住宅等長寿命化計画に基づき、計画的な維持管理や更新を行います。
- ・県と市町村は、社会情勢等の変化により住まいに求められているニーズが時代によって変化していることを踏まえ、公営住宅等の外壁の断熱化などの改善工事に取り組むなど、時代に即した供給に努めます。

### 【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7,282km<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。

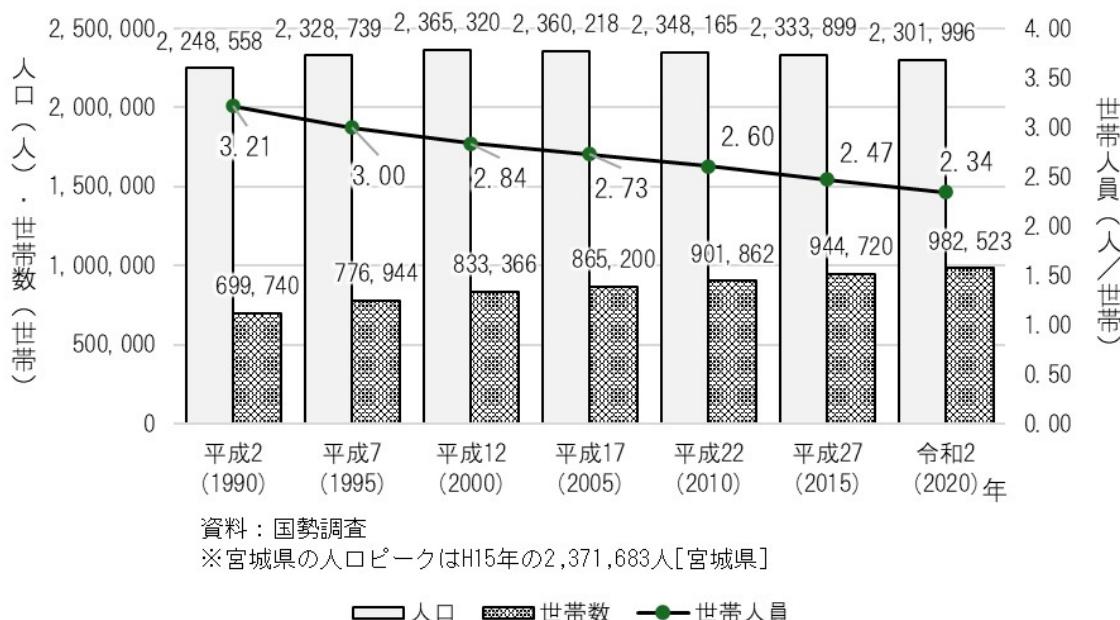
## (2) 人口・世帯等の概況

### イ 人口・世帯数の推移

本県の人口は、平成15(2003)年の2,371,683人をピークに減少傾向にあり、令和2(2020)年は2,301,996人となっています。一方で、世帯数は増加傾向が続いており、令和2年には982,523世帯となっています。

世帯当たり人員は、縮小傾向が続いているおり令和2年は2.34人／世帯となっています。

【人口・世帯数の推移】

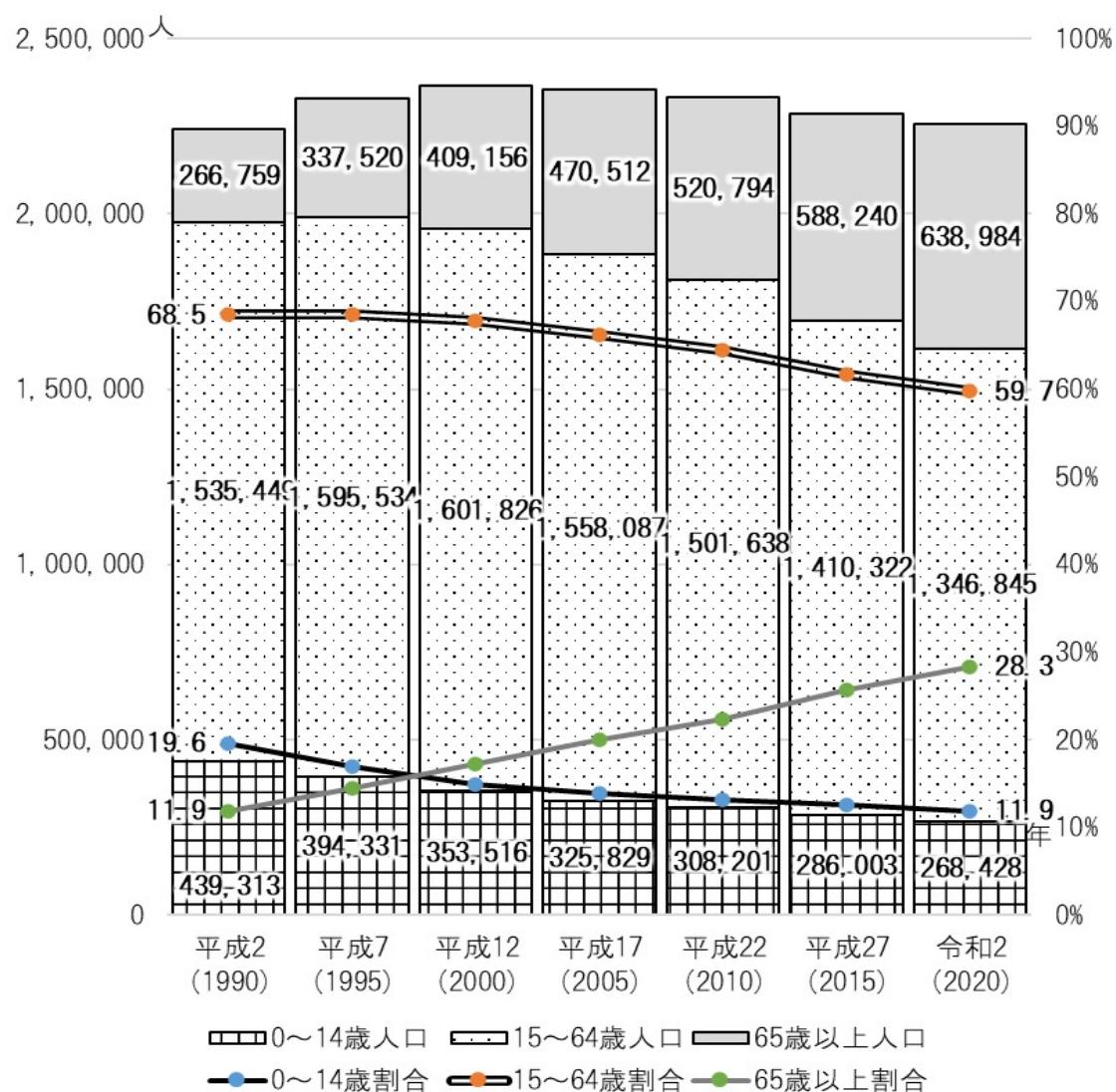


## □ 年齢別人口の推移

本県の人口を年齢3区分別にみると、令和2年の0～14歳の年少人口は全体の11.9%を占める268,428人、15～64歳の生産年齢人口は59.3%を占める1,346,845人、65歳以上の老人人口は28.3%を占める638,984人となっています。

30年前の平成2（1990）年と比較すると0～14歳の年少人口が約17万人の減少、15～64歳の生産年齢人口が約19万人減少している一方、65歳以上の老人人口は約37万人の増加となっており、少子高齢化が進んでいます。

【年齢3区分別人口の推移】

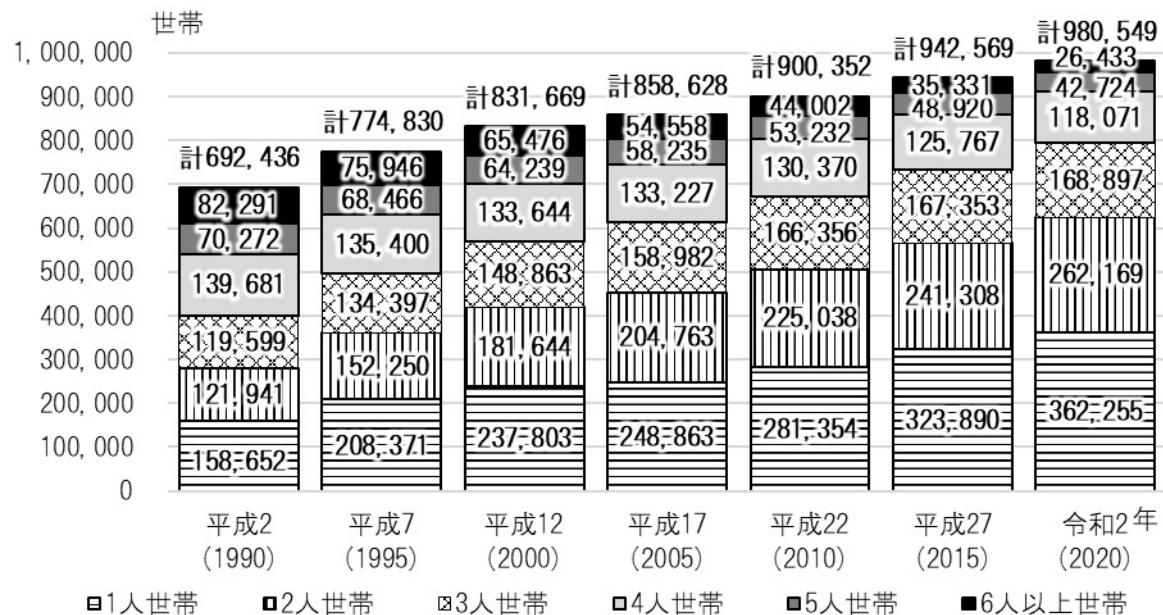


※上記の数値は年齢「不詳」を含まない。 資料：国勢調査

## ハ 世帯人員別世帯数の推移

平成2年と比べて、令和2年は、総世帯数が288,113世帯増加し、約1.4倍になっています。世帯人員別にみると、1人及び2人世帯の伸びが顕著であり、約34万世帯の増加（約2.2倍）になっています。

【世帯人員別世帯数の推移】



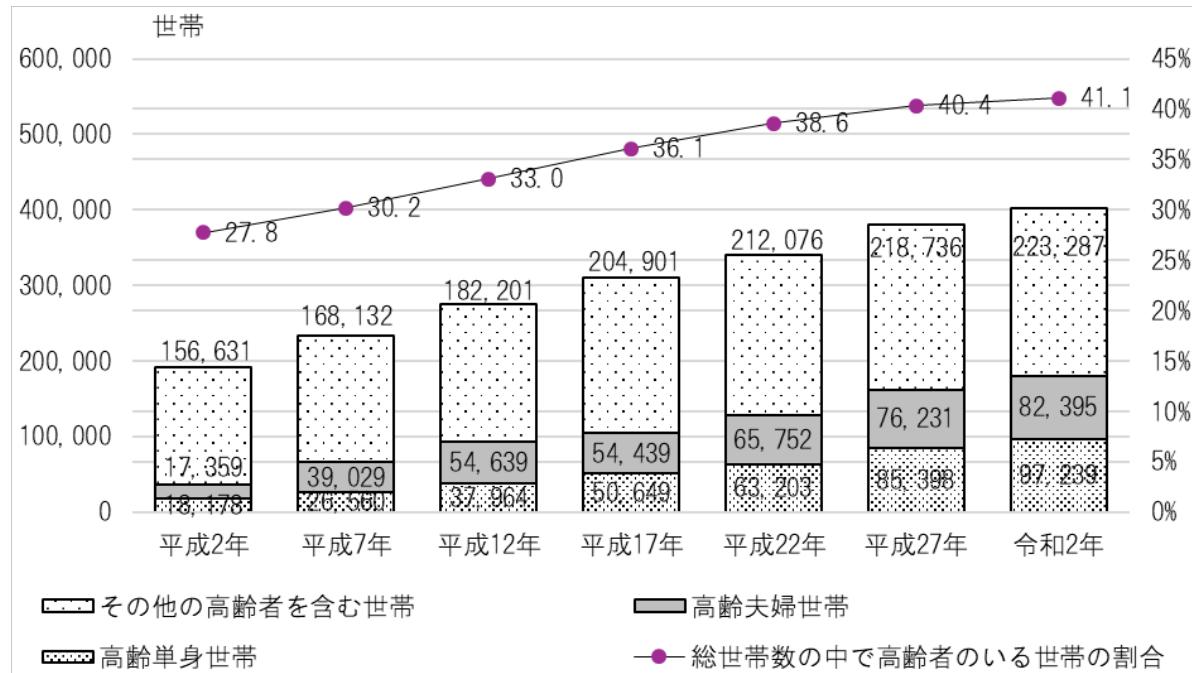
資料：国勢調査

## 二 65歳以上の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令和2年時点では402,921世帯となっており、平成2年の192,168世帯と比べて、210,753世帯増加しており、本県の総世帯数の40%以上が高齢者のいる世帯となっています。

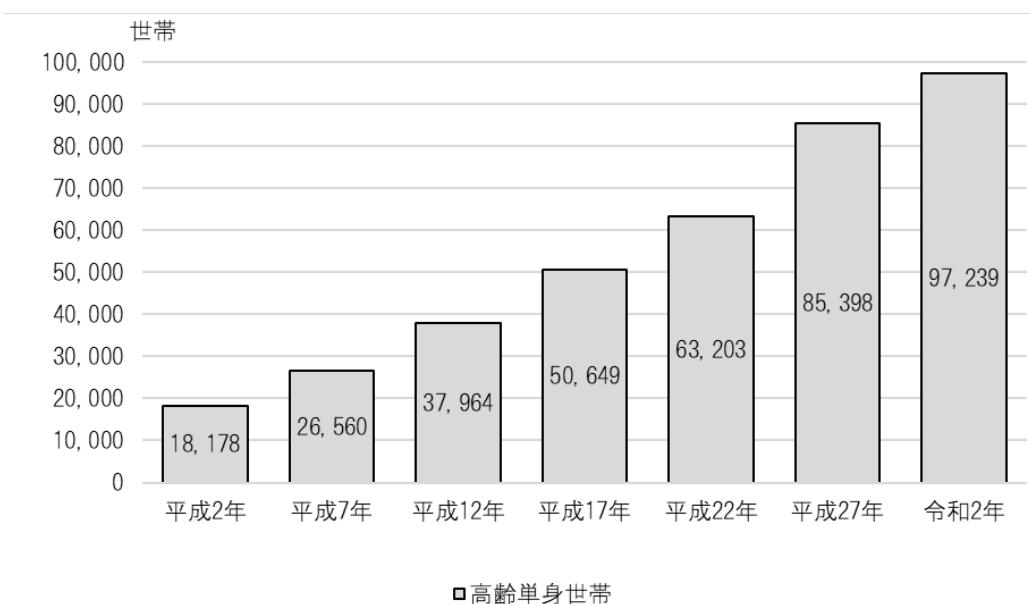
高齢単身世帯数をみると、平成2年から年々増加傾向にあり、令和2年は97,239世帯となっており、5倍以上に増えています。

【65歳以上の高齢者を含む世帯数の推移】



資料：国勢調査

【65歳以上の高齢者のうち単身世帯数の推移】

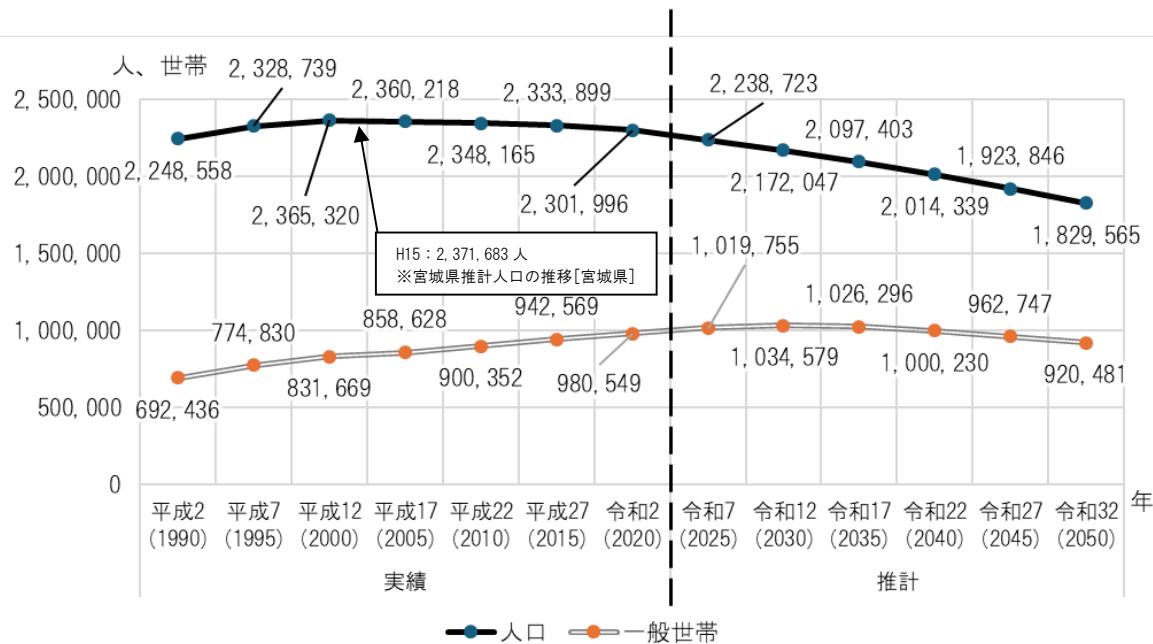


資料：国勢調査

## 木 人口及び世帯数の将来推移

本県の人口は、ピーク時の平成15（2003）年の237,1万人から令和32（2050）年にかけて約54万人（平成15年時点の県内人口の22.8%）減少、世帯数は令和12年（2030）年の約103万世帯をピークに減少に転じ、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。

【人口及び世帯数の将来予想】



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（令和5（2023）年推計）」

『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（令和6（2024）年推計）

## 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）の戸数については、東日本大震災や令和元年東日本台風に伴う災害公営住宅の建設等により大きく増加し、令和7年3月末時点で約46,000戸となっています。

総世帯数に対する公営住宅等入居割合を市町村別にみると、女川町で27.1%、南三陸町で16.5%、山元町で10.1%、気仙沼市で8.5%、石巻市で8.1%となっており、特に、東日本大震災に伴い災害公営住宅を整備した沿岸市町で割合が高くなっています。

【市町村ごとの管理戸数】

市町村名	県内の公営住宅等管理戸数(A)+(B)	市町村営住宅		市町村営住宅入居戸数 ①	県営住宅 (B)	県営住宅入居戸数 (2)	公営住宅等入居戸数 ③=①+②	総世帯数※ (D)	公営住宅等入居割合 (3)÷(D)
		(A)	うち災害公営住宅						
仙台市	16,450	11,853	3,177	9,961	4,597	3,487	13,448	543,001	2.5%
石巻市	6,342	5,694	4,436	4,608	648	417	5,025	62,399	8.1%
塩竈市	1,572	1,014	390	852	558	397	1,249	24,239	5.2%
気仙沼市	2,667	2,565	2,082	2,170	102	57	2,227	26,096	8.5%
白石市	648	588	0	385	60	33	418	13,991	3.0%
名取市	1,451	878	655	814	573	434	1,248	33,628	3.7%
角田市	461	443	0	212	18	10	222	11,519	1.9%
多賀城市	1,209	809	532	741	400	263	1,004	28,304	3.5%
岩沼市	1,188	466	210	403	722	498	901	19,012	4.7%
登米市	1,132	1,090	84	754	42	36	790	27,119	2.9%
栗原市	1,043	941	15	738	102	68	806	24,811	3.2%
東松島市	1,598	1,408	1,101	1,225	190	100	1,325	16,697	7.9%
大崎市	2,063	1,844	176	1,121	219	181	1,302	53,018	2.5%
富谷市	100	100	0	97	0	0	97	20,543	0.5%
蔵王町	150	114	0	100	36	22	122	4,636	2.6%
七ヶ宿町	67	67	0	62	0	0	62	591	10.5%
大河原町	237	195	0	142	42	34	176	10,492	1.7%
村田町	228	208	0	137	20	8	145	4,115	3.5%
柴田町	767	552	0	389	215	152	541	16,264	3.3%
川崎町	93	93	0	87	0	0	87	3,397	2.6%
丸森町	321	305	50	281	16	10	291	4,900	5.9%
亘理町	806	676	473	529	130	78	607	13,336	4.6%
山元町	626	626	490	491	0	0	491	4,841	10.1%
松島町	208	208	52	160	0	0	160	5,718	2.8%
七ヶ浜町	347	212	212	197	135	109	306	6,927	4.4%
利府町	228	228	25	175	0	0	175	14,300	1.2%
大和町	169	151	0	128	18	17	145	12,481	1.2%
大郷町	116	116	12	113	0	0	113	2,922	3.9%
大衡村	230	230	0	182	0	0	182	2,099	8.7%
色麻町	110	110	0	100	0	0	100	2,089	4.8%
加美町	450	414	0	297	36	28	325	8,239	3.9%
涌谷町	340	292	48	176	48	25	201	5,980	3.4%
美里町	461	349	40	249	112	54	303	9,350	3.2%
女川町	952	952	837	818	0	0	818	3,020	27.1%
南三陸町	818	818	738	737	0	0	737	4,457	16.5%
計	45,648	36,609	15,835	29,631	9,039	6,518	36,149	1,044,531	3.5%

(R7.3月末時点)

※令和6年3月末の住民基本台帳世帯数

※表は「令和元年東日本台風」で整備された災害公営住宅を含む

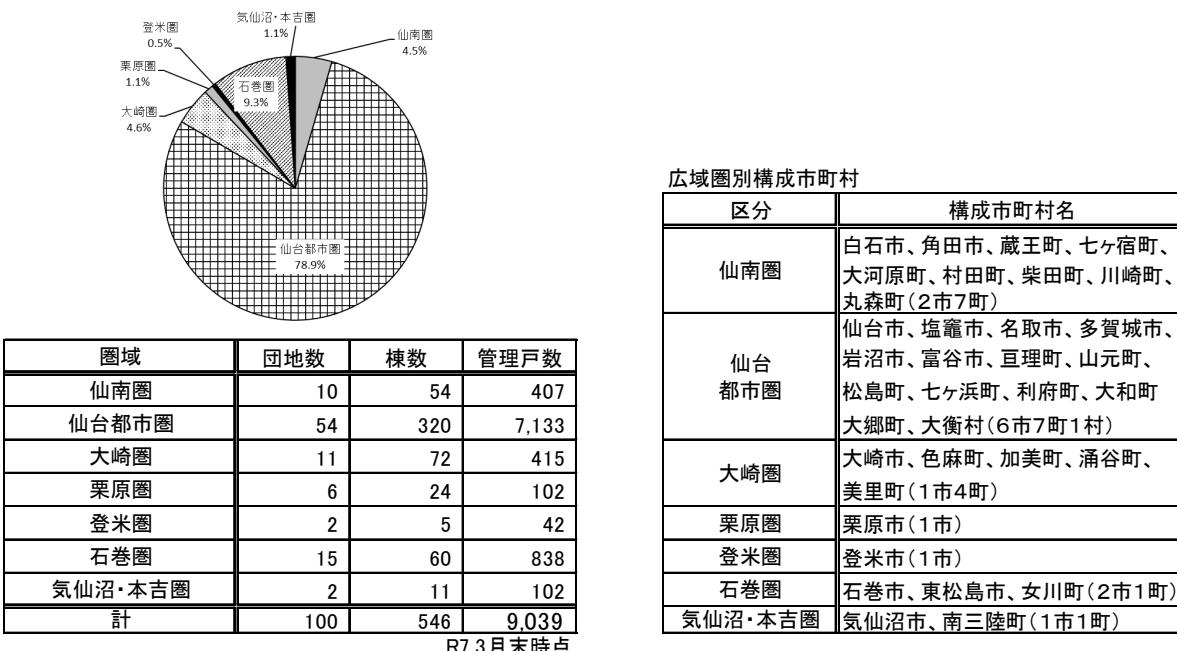
## (2) 県営住宅の状況

### イ 管理戸数

令和7（2025）年3月末の県営住宅の管理戸数は、100団地、546棟、9,039戸となっています。

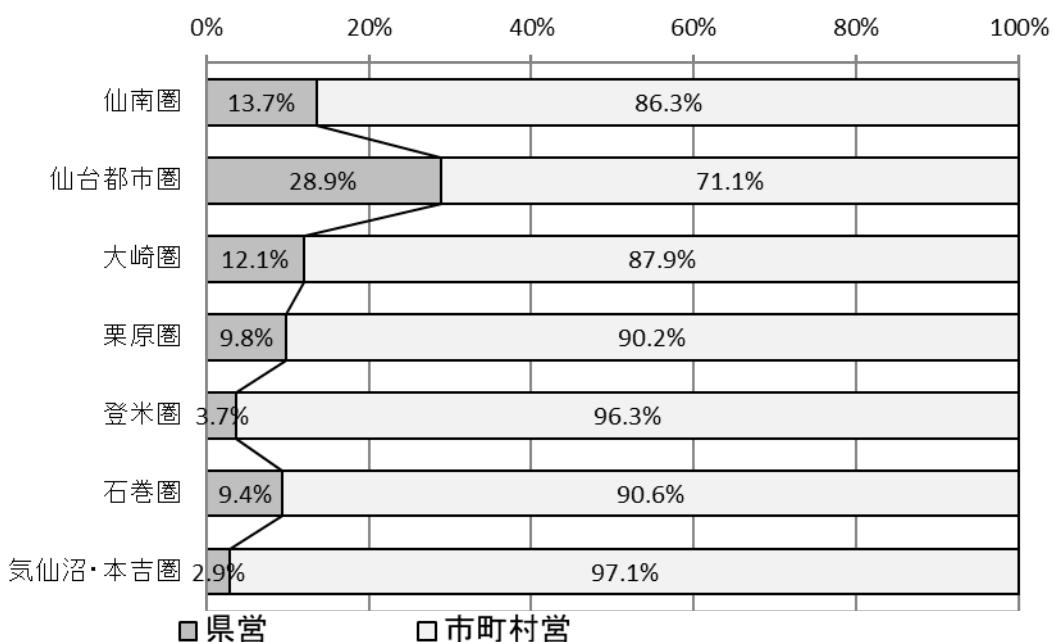
県営住宅の管理戸数を圏域別にみると、仙台都市圏が78.9%と最も多く、次に石巻圏が9.3%、大崎圏が4.6%となっています。

【県営住宅の圏域別管理戸数の状況】



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28.9%と最も多く、次に仙南圏が13.7%、大崎圏が12.1%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管理戸数割合】

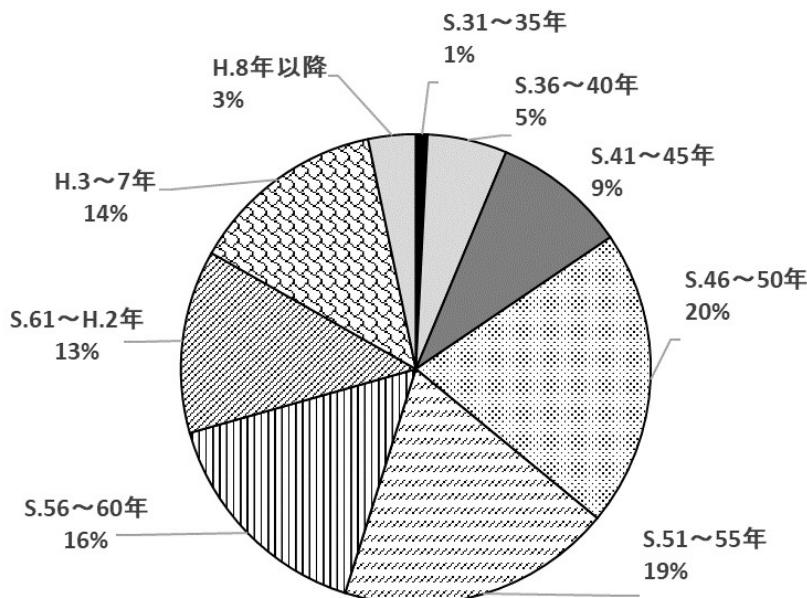


## □ 建築時期

現在管理している県営住宅のうち6,383戸(70.6%)が昭和60年以前に建築されており、整備後約40年以上経過しています。また、昭和55(1980)年以前に建築された旧耐震基準建物は4,960戸(54.9%)となっています。

なお、旧耐震基準建物のうち、診断の結果、耐震基準を満たしていなかった棟については、平成19年までに耐震改修工事を終えており、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別管理戸数割合】



時期	公営住宅			改良住宅	特定公共	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	0	8	0	836	9.2%
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	255	311	36	9,039	100.0%

※建築年度は竣工年度

※その他は木造又は簡易耐火

R7.3月末時点

## ハ 耐用年限の経過状況

耐用年限を超える住宅は、令和7年（2025年）3月末で261戸（全管理戸数の2.9%）となっていますが、令和17年（2035年）3月末には526戸（全管理戸数の5.8%）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			耐用年限1/2経過		
		R7 3月末	R12 3月末	R17 3月末	R7 3月末	R12 3月末	R17 3月末
仙 南 圏	407	52	64	64	250	310	407
仙 台 都 市 圏	7,133	42	66	271	6,043	6,854	7,103
大 崎 圏	415	81	97	97	297	341	371
栗 原 圏	102	30	30	30	54	72	102
登 米 圏	42	6	6	6	6	24	42
石 卷 圏	838	42	50	50	616	751	838
気 仙 沼・本 吉 圏	102	8	8	8	102	102	102
合 計	9,039	261	321	526	7,368	8,454	8,965

R7.3月末時点

## 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（82.2%）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96.7%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	
			2階建	中層	高層
仙 南 圏	407	64	0	280	63
仙 台 都 市 圏	7,133	0	42	6,024	1,067
大 崎 圏	415	97	0	230	88
栗 原 圏	102	30	0	72	0
登 米 圏	42	6	0	36	0
石 卷 圏	838	50	0	692	96
気 仙 沼・本 吉 圏	102	8	0	94	0
合 計	9,039	255	42	7,428	1,314
構 成 割 合	100.0%	2.8%	0.5%	82.2%	14.5%

R7.3月末時点

※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

## 木 規模別状況

住戸規模は、60m<sup>2</sup>以上～70m<sup>2</sup>未満の住戸が3,067戸と全体の33.9%を占めています。

### 【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			
30m <sup>2</sup> 未満	0	0	0	0	173	173
30m <sup>2</sup> 以上～40m <sup>2</sup> 未満	199	0	0	0	138	337
40m <sup>2</sup> 以上～50m <sup>2</sup> 未満	2,246	0	0	0	0	2,246
50m <sup>2</sup> 以上～60m <sup>2</sup> 未満	2,437	0	0	6	0	2,443
60m <sup>2</sup> 以上～70m <sup>2</sup> 未満	2,889	42	129	7	0	3,067
70m <sup>2</sup> 以上～80m <sup>2</sup> 未満	550	0	126	23	0	699
80m <sup>2</sup> 以上	74	0	0	0	0	74
合 計	8,395	42	255	36	311	9,039

R7.3月末時点

## ヘ 階数別状況

階数別の棟数は、低層（1～2階）が174棟（31.9%）、中層（3～5階）が350棟（64.1%）、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297戸（3.3%）、中層が7,428戸（82.2%）、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	8	166	117	95	138	3	1	6	4	4	0	2	0	2	546
戸数	8	289	1,745	1,970	3,713	64	48	505	197	290	0	104	0	106	9,039

R7.3月末時点

## ト 供給の目的別住戸数

住宅供給の目的別住戸数は、一般向住宅（公営住宅の一般向、特定公共賃貸住宅、改良住宅）が7,986戸（88.3%）と最も多く、次に多家族向住宅が992戸（11.0%）、シルバー向け住宅が30戸（0.3%）となっています。

また、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で平成8（1996）年度に創設されたもの

### 【目的別住戸数】

目的		管理戸数	割合
公営住宅	一般向	7,639	84.5%
	多家族向	992	11.0%
	身体障がい者向	26	0.3%
	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	311	3.4%
計		9,039	100.0%

R7.3月末時点

※多家族向とは、世帯員が5人以上の場合や世帯員が4人以上で満15歳以上の子を含む、または3世代以上で構成される方向けの住宅。

## チ 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、3階建て以上の県営住宅372棟のうち、27棟で利用できます。

### 【エレベーターの整備状況】

	棟数	利用可能	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%

※利用可能棟数とは、各階の一部でも利用可能な棟

R7.3月末時点

## ② 共用階段手摺の状況

共用階段の手摺は、372棟全てに設置済みです。

【共用階段手摺の整備状況】

	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%

※対象棟数は戸建て住宅を除く

R7.3月末時点

## (口) 外壁断熱化の状況

外壁断熱化が図られている住棟は、管理棟数546棟のうち81.1%にあたる443棟となっています。

【外壁断熱化の状況】

	棟数	整備済	割合
公営住宅	530	441	83.2%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%
改良住宅	14	0	0.0%
計	546	443	81.1%

※3面(北面・東西面)の断熱化を実施している割合

R7.3月末時点

## (ハ) 浴室等の状況

県が浴槽を整備している住戸は3,074戸(34.0%)、風呂釜を含む給湯設備を整備している住戸は2,896戸(32.0%)となっています。

【浴室等の整備状況】

	戸数	浴槽		給湯	
		整備済	割合	整備済	割合
公営住宅	8,692	3,038	35.0%	2,860	32.9%
特定公共賃貸住宅	36	36	100.0%	36	100.0%
改良住宅	311	0	0.0%	0	0
計	9,039	3,074	34.0%	2,896	32.0%

※給湯設備は、バランス釜、ガス給湯器などで浴槽に給湯可能なもの

※入居中の住戸は、入居者が自ら設置している場合が多いことから、原則、定期募集に出す  
空き住戸に整備している。

R7.3月末時点

## (二) 給水管の状況

給水管は、管理する546棟すべてで耐食性が高い鋼管を使用しています。

【給水管の鋼管整備状況】

	棟数	整備済	割合
公営住宅	530	530	100.0%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%
改良住宅	14	14	100.0%
計	546	546	100.0%

R7.3月末時点

## (ホ) 雜排水管の状況

中層以上の雑排水管は、自治会等による排水管清掃時等に漏水が発見された場合や鋸による詰まり等の問題が生じた場合に随時部分改修（交換）を行っており、全面的に雑排水管を改修した住棟は109棟(29.3%)となっています。

【雑排水管全面改修工事の状況】

	棟数	整備済	割合
公営住宅	356	107	30.1%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%
改良住宅	14	0	0.0%
計	372	109	29.3%

※棟数は、戸建て住宅を除く

※住戸内の台所排水を含めた全面的な改修

※全面的な改修は漏水等の不具合が広範囲に及んだ場合

に住棟単位で実施している

R7.3月末時点

## (ヘ) 汚水処理の状況

公共下水道に接続されている団地は95団地(95.0%)となっており、公共下水道区域内は全団地共用済みです。

また、公共下水道の区域外にある5団地については、浄化槽により汚水処理をしています。

【下水道の整備状況】

	団地	整備済	割合
公営住宅	96	91	94.8%
特定公共賃貸住宅	1	1	100.0%
改良住宅	3	3	100.0%
計	100	95	95.0%

R7.3月末時点

## (ト) 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（2016）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、共用廊下等住棟部については49.5%、外灯は43.0%の進捗となっています。

【共用灯のLED化の状況】

	住棟部			外灯		
	棟数	整備済	割合	団地数	整備済	割合
公営住宅	356	172	48.3%	75	31	41.3%
特定公共賃貸住宅	2	2	100.0%	1	1	100.0%
改良住宅	14	10	71.4%	3	2	66.7%
計	372	184	49.5%	79	34	43.0%

※共用部を有する中層以上の住宅を対象とする

R7.3月末時点

## (チ) 集会所の状況

集会所は、住棟内に設置しているものも含めて54団地（68.4%）で設置しています。

【集会所の整備状況】

	団地	整備済	割合
公営住宅	75	50	66.7%
特定公共賃貸住宅	1	1	100.0%
改良住宅	3	3	100.0%
計	79	54	68.4%

※特定公共賃貸住宅は公営住宅と共同使用している。

※木造の小規模な団地を除く。

R7.3月末時点

## (リ) 物置の状況

物置は、住棟共用部に設置しているものも含め、8,561戸（94.7%）に設置しており、その大半が鉄骨造（S造）となっています。

【物置の設置状況】

	戸数 (A)	物置戸数 (B) (ア)+(イ)	住棟内 (ア)	別棟[構造別] (イ)				割合 (B/A)
				RC造	CB造	W造	S造	
公営住宅	8,692	8,214	2,266	411	104	198	5,235	94.5%
特定公共賃貸住宅	36	36	36	0	0	0	0	100.0%
改良住宅	311	311	0	0	0	263	48	100.0%
計	9,039	8,561	2,302	411	104	461	5,283	94.7%

R7.3月末時点

### (ヌ) 駐車場の状況

駐車場は、93団地で6,325区画（駐車台数）整備しています。このうち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%	7	447	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	100	9,039	6,325

※設置率：管理戸数に対する区画数（駐車台数）の割合

R7.3月末時点

なお、空き区画が一定以上ある場合は、自治会からの申し出により、一部を来客用駐車場として自治会に管理・利用していただいています。

### 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9,039戸のうち入居戸数は6,672戸であり、入居率は73.8%となっています。平成31年3月末時点から入居率は12.4%減少し、空き戸も1,252戸から2,367戸(26.2%)に増加しています。

【入居戸数】

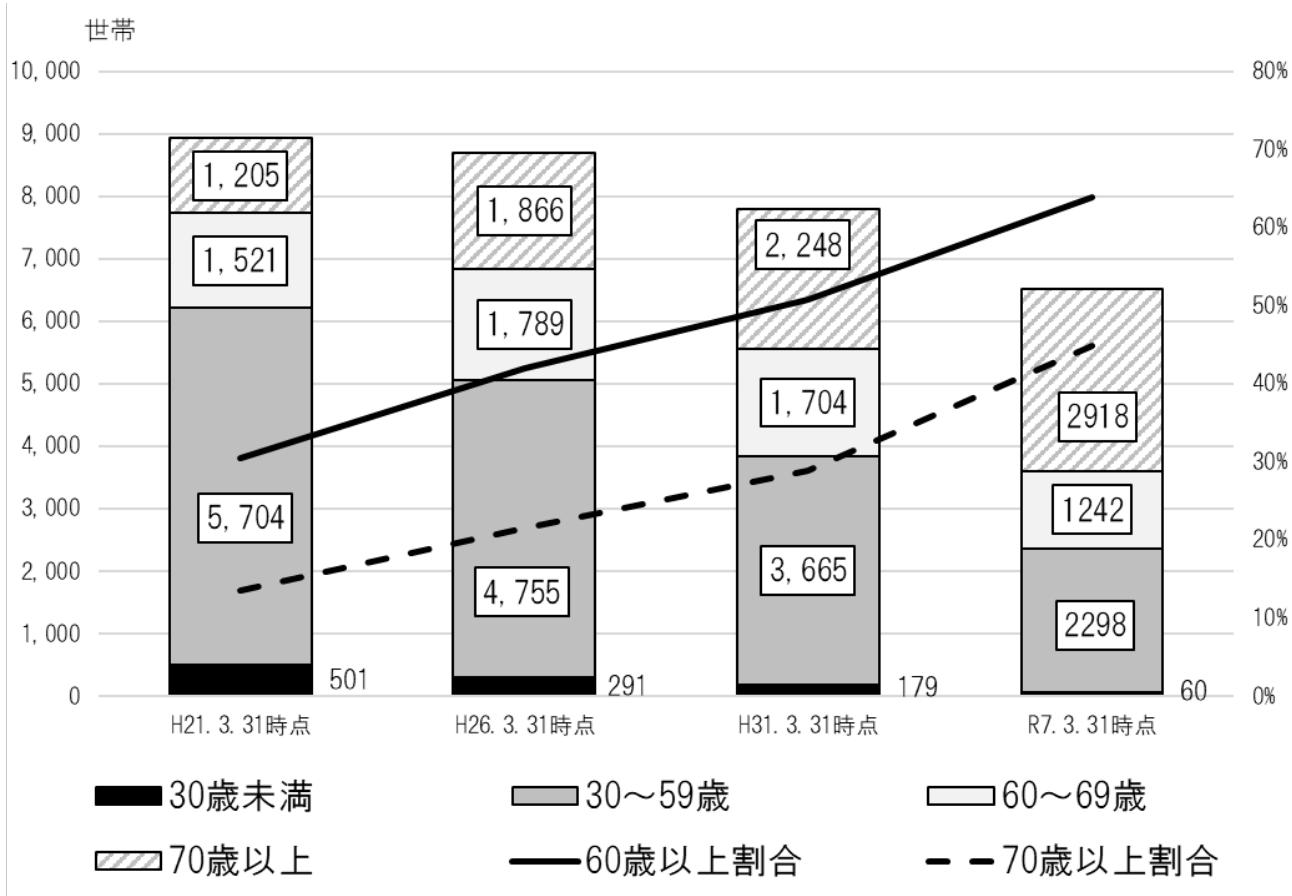
時点	管理戸数	入居戸数	入居率
H31.3月末	9,048	7,796	86.2%
R2.3月末	9,048	7,600	84.0%
R3.3月末	9,048	7,466	82.5%
R4.3月末	9,048	7,245	80.1%
R5.3月末	9,048	7,056	78.0%
R6.3月末	9,048	6,864	75.9%
R7.3月末	9,039	6,672	73.8%

#### (2) 世帯主年齢の状況

令和7年(2025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4,160世帯と半数を超えていました。

平成31年3月末時点は、60歳以上が3,952世帯だったことから、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】

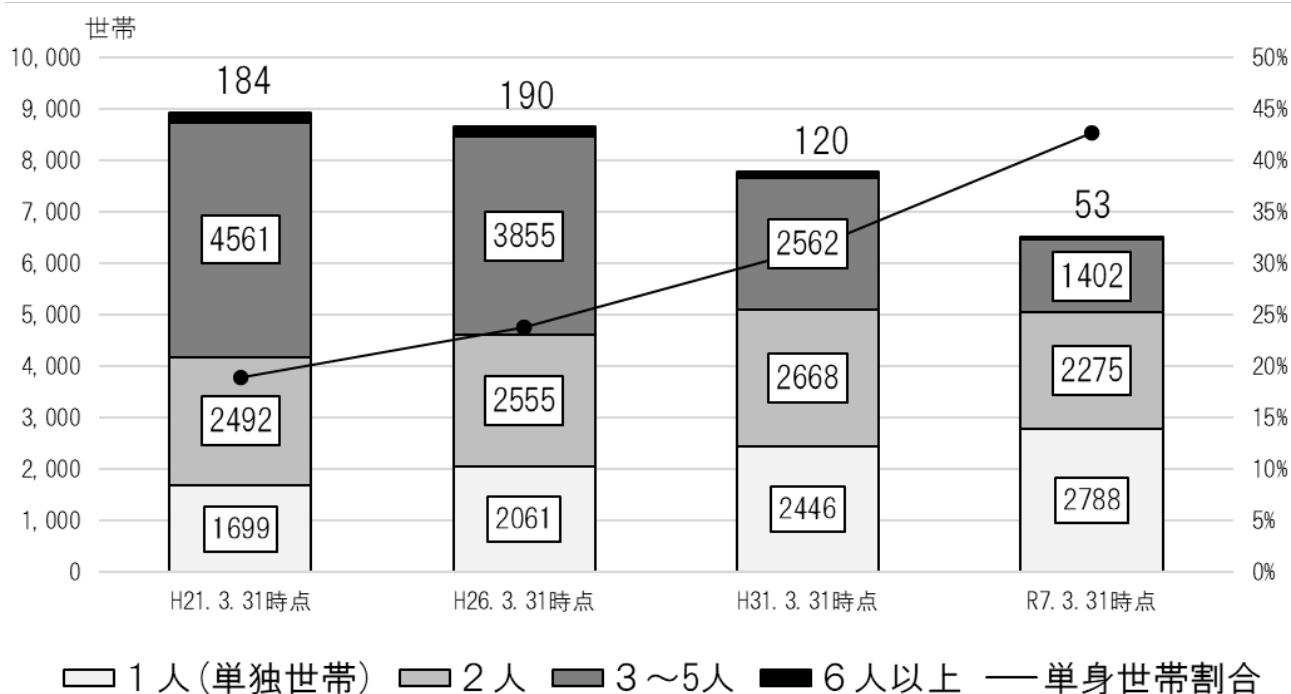


### (3) 世帯人員の状況

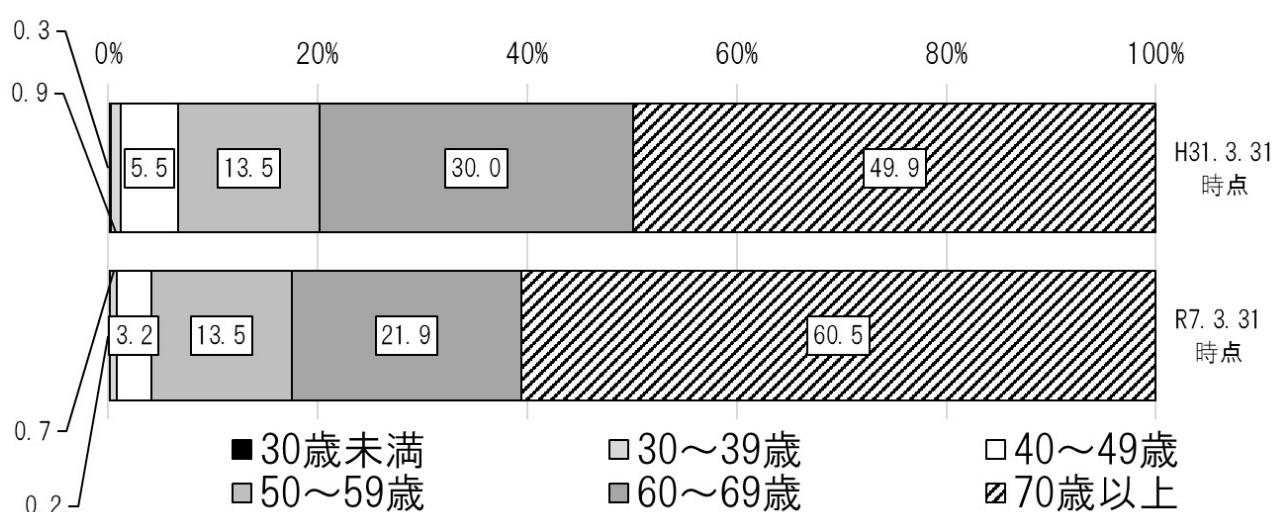
#### イ 世帯人員

令和7年3月末時点の世帯人員は、1人世帯が2,788世帯(42.8%)と最も多い、次いで2人世帯が2,275世帯(34.9%)となっており、平成21年3月末時点以降、少人数世帯が増加しています。また、1人世帯の年齢構成をみると、60歳以上が82.4%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】



【一人世帯の年齢構成】



## □ 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6,389世帯(98.0%)となっています。

また、住戸型式と世帯人員の状況を見ると、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人以上で室数が少ない住戸に入居している状況がみられます。

### 【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		最低居住面積水準※
		世帯数	割合	世帯数	割合	
1人	2,788	2,788	100.0%	0	0.0%	
2人	2,275	2,268	99.7%	7	0.3%	
3人	895	885	98.9%	10	1.1%	
4人	371	326	87.9%	45	12.1%	
5人	136	94	69.1%	42	30.9%	
6人以上	53	28	52.8%	25	47.2%	
計	6,518	6,389	98.0%	129	2.0%	

※世帯人員に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として

R7.3月末時点

必要不可欠な住宅の面積に関する水準

### 【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～	
間取り	1DK	8	0	0	0	0	8
	1LDK 2DK 2K	355	74	15	2	0	0
	2LDK 3DK 3K	1,833	1,445	491	191	79	19
	3LDK 3UDK 4DK 4K	571	700	353	166	46	28
	4LDK	21	56	36	12	11	6
計		2,788	2,275	895	371	136	53
R7.3月末時点							

## ハ 高齢者世帯の状況

高齢者（65歳以上）を含む世帯数は、平成31年3月末時点で44.5%であったのに對し、令和7年3月末時点では58.1%となっており、高齢者を含む世帯が増加しています。なお、圏域別にみると仙台都市圏が3,217世帯（60.9%）と最も多くなっています。

【高齢者世帯数の状況】

世帯数	広域圏	入居世帯	高齢者を含む						高齢者を含まない 世帯数	
			世帯数		高齢者のみ		高齢者単身			
			世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合	世帯数	割合
世帯数	仙南圏	269	114	42.4%	73	27.1%	53	19.7%	155	57.6%
	仙台都市圏	5,283	3,217	60.9%	2,370	44.9%	1,758	33.3%	2,066	39.1%
	大崎圏	288	117	40.6%	85	29.5%	61	21.2%	171	59.4%
	栗原圏	68	31	45.6%	21	30.9%	14	20.6%	37	54.4%
	登米圏	36	10	27.8%	7	19.4%	5	13.9%	26	72.2%
	石巻圏	517	263	50.9%	194	37.5%	124	24.0%	254	49.1%
	気仙沼・本吉圏	57	33	57.9%	23	40.4%	20	35.1%	24	42.1%
計		6,518	3,785	58.1%	2,773	42.5%	2,035	31.2%	2,733	41.9%

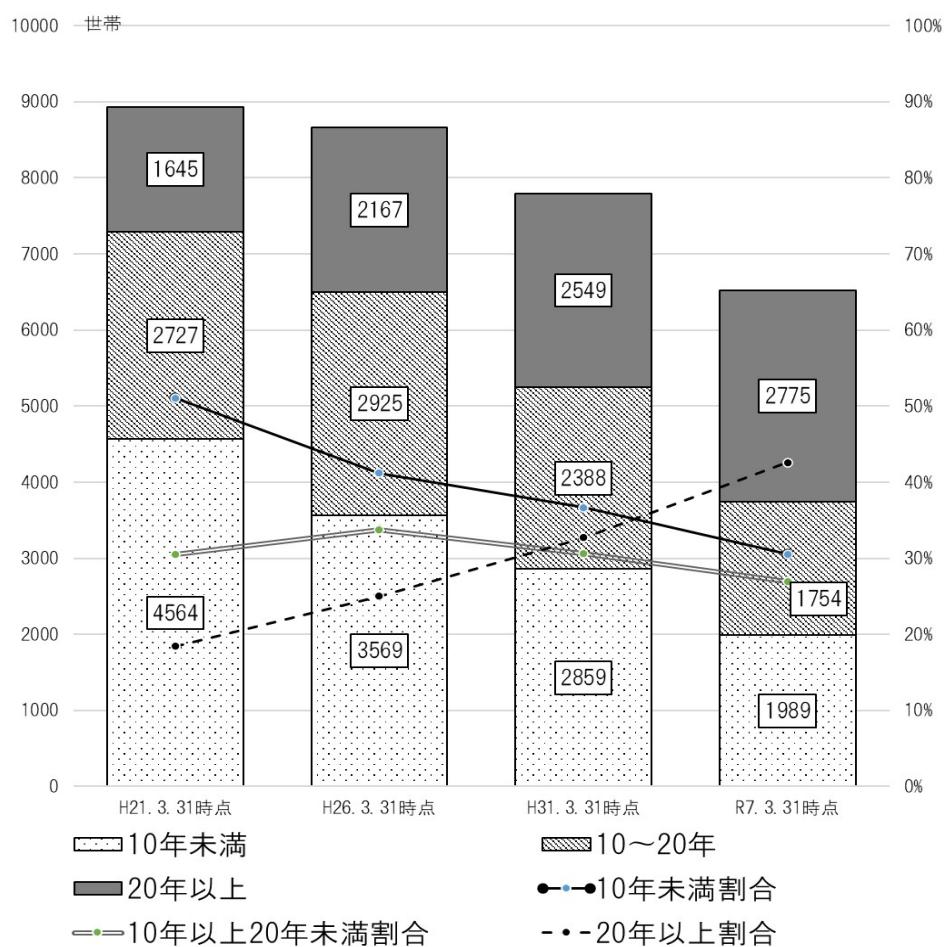
R7.3月末時点

## 二 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1,989世帯(30.5%)、「10年以上20年未満」の居住世帯は1,753世帯(26.9%)、居住年数が「20年以上」の居住世帯は2,776世帯(42.6%)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、平成31年3月末時点が67.3%であったのに対し、令和7年3月末時点では57.4%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】



#### (4) 障害者世帯の状況

入居世帯のうち、障害者を含む世帯は1, 239世帯（19.0%）となっています。

【障害者世帯の状況】

	入居世帯	障害者 世帯※	障害者世帯 の割合
公営住宅	6,372	1,200	18.8%
特定公共賃貸住宅	11	1	9.1%
改良住宅	146	38	26.0%
計	6,518	1,239	19.0%

R7.3月末時点

※障害者世帯とは、「身体障害者1級～4級」または「精神障害者1級～3級」

の障害手帳等を有する世帯人員を含む世帯を示す。

#### (5) 世帯収入の状況

収入区分別にみると、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5,638世帯（全世帯数の86.5%）、そのうち、月額所得が104,000円以下の世帯は4,899世帯（全世帯数の75.2%）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122世帯（1.9%）となっています。

【収入階層別世帯数】

収入分位	収入区分	世帯数	割合
1	104,000円以下	4,899	75.16%
2	104,001～123,000円	289	4.43%
3	123,001～139,000円	219	3.36%
4	139,001～158,000円	231	3.54%
5	158,001～186,000円	230	3.53%
6	186,001～214,000円	176	2.70%
7	214,001～259,000円	205	3.15%
8	259,001～268,000円	28	0.43%
	268,001～313,000円	119	1.83%
	313,001～322,000円	16	0.25%
	322,001～397,000円	77	1.18%
	397,001～601,000円	28	0.43%
	601,001円以上	1	0.01%
計		6,518	100.0%

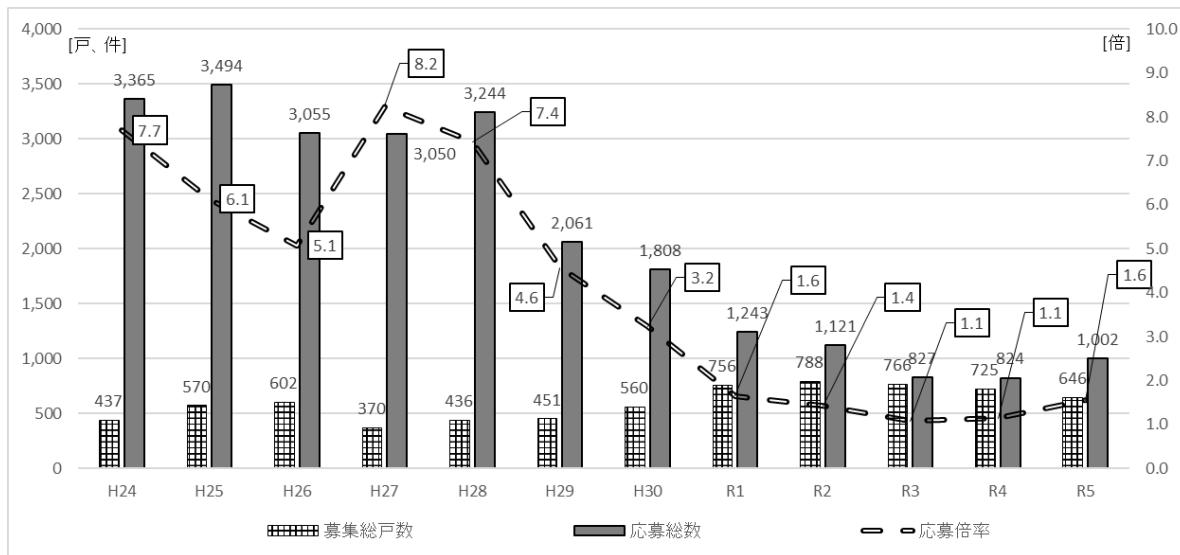
R7.3月末時点

## (6) 応募倍率の状況

応募者数は、減少傾向が続いており、平成24（2012）年度以降でみると、応募総数は平成25（2013）年の3,494件、応募倍率は平成27（2015）年度の8.2倍が最も多く、最近5年間は応募総数824～1,243件に対して、応募倍率は2倍を下回る1.1～1.6倍で推移しており、いずれも低い水準で推移しています。

圏域別の応募倍率をみると、最近5年間で2倍を上回っているのは、大崎圏の令和2（2020）～令和3（2021）年度のみであり、直近5年間の平均は大崎圏の1.7倍、仙台都市圏1.5倍のほかは1倍に満たない状況となっています。

【入居者募集状況】



【圏域別応募倍率】

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
仙南圏	9.1	4.9	4.2	3.1	2.3	2.7	1.2	0.9	1.5	0.5	0.5	0.4
仙台都市圏	9.6	7.8	5.4	11.4	9.3	5.0	3.7	2.2	1.4	1.2	1.3	1.8
大崎圏	9.7	4.8	9.3	4.6	4.6	4.1	3.2	0.9	3.2	2.1	1.2	1.3
栗原圏	1.4	0.4	1.0	0.5	1.2	0.1	0.4	0.2	0.0	0.4	0.2	0.3
登米圏	11.0	7.0	3.0	4.0	5.0	3.6	3.0	0.5	1.0	0.6	0.6	0.3
石巻圏	2.0	2.9	3.7	4.2	5.0	5.5	2.1	0.9	0.9	0.4	0.5	0.4
気仙沼・本吉圏	1.3	0.7	1.6	2.8	1.9	0.7	1.2	0.3	0.5	0.0	0.0	—
県全体	7.7	6.1	5.1	8.2	7.4	4.6	3.2	1.6	1.4	1.1	1.1	1.6

## 4 県営住宅の課題

### (1) 社会情勢の変化について

#### ① 人口減少、少子高齢化に関する課題

全国的に人口減少が進行する中で、本県の人口も、平成15年の237,1万人をピークに令和32年には182,9万人にまで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等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1.5倍となったことから、地域の実情に応じた県営・市町村営も含めた公営住宅等の適切な供給を図ることが必要です。

また、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加傾向であることや入居期間が長期化していることから、加齢に伴う身体機能の低下など、入居者の特性に応じた低層階への住み替えや優先入居等入居管理における柔軟な対応が求められます。

更には、県営住宅入居者の高齢化等に伴い、住宅団地によっては自治会活動の担い手不足等が生じており、自治会活動への支援などにも取り組む必要が生じています。

#### ② 多様なニーズへの対応に関する課題

本県の世帯人員別世帯数を見ると、直近の5年間では単身世帯の増加率が最も高く、少子高齢化が進行する中で、今後も単身世帯が増加すると想定されます。

県営住宅においても、単身世帯が入居可能な住戸を拡充する等、単身で入居を希望される方への取組や、子育て世帯や災害被災者の受け入れ等、地域の実情や多様なニーズに対応することが求められています。

#### ③ 環境に配慮した改修・改善に関する課題

地球温暖化対策への取組が進められている中、公共施設の省エネ化の推進も求められています。

県営住宅においては、外壁等の断熱改修工事を積極的に取り組んできましたが、令和6年度末時点で断熱化が図られていない建物がなお一定数残っていることから、引き続き重点的に取り組んでいく必要があります。そのほか、共用灯のLED化整備の加速化を図る等、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。

## (2) 長期活用を図るための適切なストックマネジメントについて

### ① 県営住宅の老朽化に関する課題

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県営住宅の適切なストックマネジメントを行うためには、定期的な点検等により劣化状況等を把握し、各住宅の状態や入居状況等を踏まえながら、計画修繕や改善事業等を行うことが必要です。

### ② 既存ストックの長寿命化とライフサイクルコストの縮減に関する課題

平成18年（2006年）6月に住生活基本法が制定され、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、優先順位をつけながら外壁改修等の長寿命化に資する事業や予防保全の考えに基づいた設備機器の交換など、修繕・改善に効率的かつ効果的に取り組み、既存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。

### ③ 県営住宅の空き住戸に関する課題

県営住宅の入居率は、直近5カ年で約12%減少し、入居率は令和7年3月末時点で約74%とおよそ4戸に1戸が空き住戸になっていることから、入居条件の緩和や居住性向上させる改善の実施等、入居を促進するための取組が必要になっています。

## 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や県営・市町村営住宅の状況を踏まえ、関連計画との整合性を確認しながら、以下の基本方針に基づき取り組みます。

### 1 既存ストックの長寿命化の推進

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居住環境の向上等により、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、設備機器等の重大な不具合が発生する前に計画的に更新するなど、予防保全に努めることにより適切な維持管理を行い既存ストックの長期活用を図ります。

### 3 社会情勢の変化や入居状況等を踏まえた対応

県営住宅の活用にあたっては、少子高齢化や高齢単身世帯の増加など、社会情勢の変化や各市町村の住宅事情や県営住宅の入居状況などを踏まえながら、優先順位をつけて改善等に取り組みます。

# 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」に基づき、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、住環境を向上させるための居住性向上型等があり、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や昇降機工事による安全性の向上、浴槽・風呂釜が無い住戸にそれらを整備する居住性向上型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 県営住宅の長期活用のための整備目標

県営住宅の長期活用に向け、住環境の向上や長寿命化等に資する以下の改善事業は整備目標を設定し、重点的に取り組みます。

### イ 外壁断熱化の状況

整備目標	基準値 [R7. 3月末]	目標値	
		北面・東西面の断熱化の割合	
外壁断熱化 の状況	88% (431棟/486棟)	中間 R12. 3月末	最終 R18. 3月末

※整備対象は移転支援を開始した住宅を除く

### ロ 浴槽・風呂釜の状況

整備目標	基準値 [R7. 3月末]	目標値	
		定期募集「風呂あり」の割合	
浴槽・給湯設備 の整備状況※	66% (405戸/611戸)	中間 R12. 3月末	最終 R18. 3月末

※定期募集住戸の整備率とする。[基準値：R6年度の定期募集（4回）の実績]

### ハ 共用灯のLED化の状況

整備目標	基準値 [R7. 3月末]	目標値	
		階段室や共用廊下等のLED化の割合	
共用灯のLED化 の状況※	50% (184棟/372棟)	中間 R12. 3月末	最終 R18. 3月末

※整備対象は中層以上の県営住宅とする。

## 3 移転支援を開始した住宅等への対応

耐用年限を迎える住宅等については、「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」に基づき、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、将来の用途廃止に向けた移転支援を開始するか検討を行います。

移転支援を開始することとした住宅については、より居住環境の整った県営住宅等への移転を基本として、居住者の個別事情に十分配慮しながら、丁寧に支援を進めます。

また、他の住宅と同様に、入居者の安全を確保するため、定期点検、法律等で実施が義務付けられている必要な維持管理を継続します。

# 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、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。

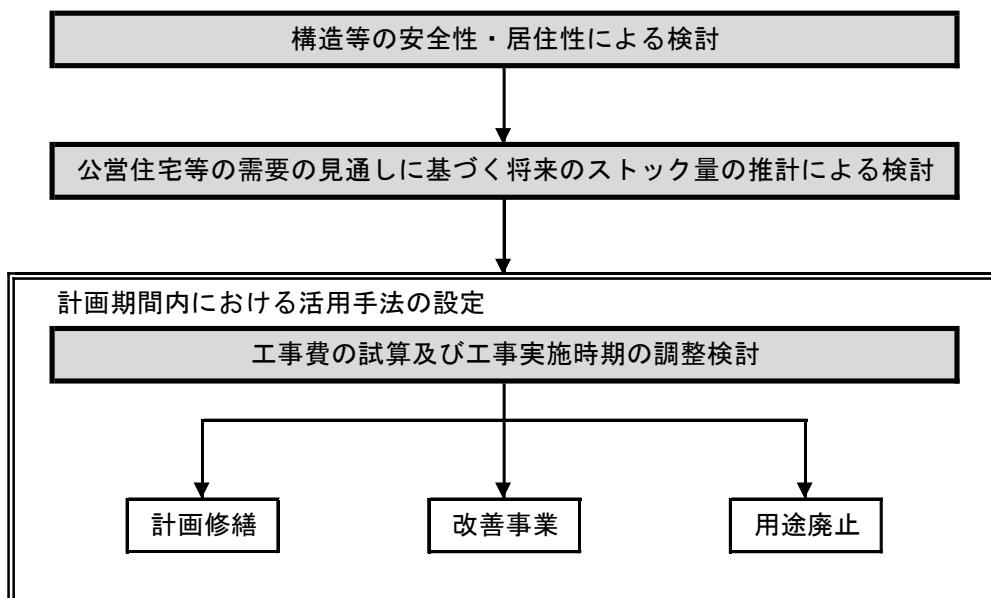
## 2 ストック活用手法の選定

### (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	546棟
維持管理	546棟
うち、計画修繕予定棟数	355棟※
うち、改善事業予定棟数	191棟

※「県営住宅の集約化に伴う移転支援の方針」に基づき、将来の

用途廃止に向け移転支援を開始した団地(60棟)を含む。

### 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、県営住宅の適切な維持管理に努め、長期活用を図ります。

##### 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

日常点検、定期点検、劣化度調査等を行い、かつ、予防保全に取組み、長期活用可能と判断できる住棟については、耐用年限以上の活用も想定して事業を行います。

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、雑排水、浄化槽などの居住性の向上に関するこ

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

例 バリアフリー化等

## (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	
住宅用火災報知器の更新	交換、更新などで機能を維持する修繕を行う。
緊急通報装置の更新	
量水器の交換	

※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、福祉対応型改善及び脱炭素社会対応型を実施します。

### 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・屋上防水改修工事	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

### ロ 居住性向上型

省エネルギー化の推進や設備の充実などにより、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・屋上防水改修工事	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を切替えする
浴槽・風呂釜整備工事	浴槽・風呂釜が未整備の住戸に浴槽・風呂釜を整備する工事

### 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・屋上防水改修工事	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さないものの改修
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改修
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

## ホ 脱炭素社会対応型

共用部の照明設備を既設の蛍光灯から省エネルギー性能が高いＬＥＤ照明に改修する工事を行う。

工事内容	実施手法
共用灯改修工事	蛍光灯からＬＥＤ照明に交換する改修

※上記工事内容は、計画期間内の主なもの

## (4) 計画投資額について

本計画の計画期間中に県営住宅の適切な維持管理や耐久性・居住環境の向上等を図るために行う計画修繕・改善事業の計画投資額は、10年間で約120億円を見込んでいます。

# 第6章 県営住宅の入居管理に関する取組

県営住宅で65歳以上の高齢者を含む世帯は令和7年3月末時点で58.1%を占めています。また、高齢者の単身世帯も直近5カ年で約10%増加しており、高齢化社会に対応した県営住宅の入居管理の取組や高齢者以外の低額所得者や障害者、外国人等の住宅確保要配慮者が安心して暮らせるよう、住宅セーフティネットの構築に向けた以下の取組を行います。

また、入居者の高齢化や入居率の低下により自治会活動の担い手不足等が生じていることから、自治会活動への支援等にも取り組みます。

## 1 入居管理に関する取組について

- ・高齢社会への対応としては、高齢単身者への見守りや特定入居による低層階への住み替え、収入要件の緩和、抽選に際しての優遇措置等の支援策を継続します。
- ・単身世帯の増加を踏まえ、県営住宅の常時募集住戸は、令和6年度から単身入居（18歳以上）を可能としており、引き続き、状況を検証しながら、単身入居が可能な常時募集住戸の拡充を図り、県民のニーズを踏まえた空き住戸対策にも取り組みます。
- ・世帯と住戸規模のミスマッチへの対応としては、世帯人員に応じた規模の住戸を供給できるよう、入居後に世帯人員が変化したことで最低居住面積水準未満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。
- ・住宅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、障害者世帯や高齢者世帯、母子・父子世帯等についての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取組を継続します。
- ・子育て世帯に向け、新たに募集区分を設定するとともに、裁量階層世帯としての対象を拡充します。

※ 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に限定して募集する住宅のことをいいます。

※ 裁量階層世帯とは、県営住宅の資格要件である入居所得基準額が緩和されている世帯のことをいいます。

### 【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) 重度の障害者世帯 右の要件のいずれかに 該当する方を含む世帯	①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 ②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 ③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。)

## 2 自治会活動の支援に関する取組について

県営住宅は、共同で利用している施設や設備等の管理運営を入居者が協力して行うことにしており、多くの県営住宅で、自治会を組織し、共用部の電気代等共益費の集金や支払い、環境整備活動、入居者相互の親睦活動などを実施しています。しかし、近年、入居者の高齢化に伴い自治会活動の担い手不足等が生じており、以下の取組などにより、自治会を支援します。

- ・共益費の徴収代行を希望する自治会については、団地内共用部の光熱水費を家賃と併せて県が徴収します。
- ・共益費の中でも負担額の大きい排水管清掃について、費用の一部を空き住戸の状況に応じて県が支援します。
- ・自治会との協議・要望に応じて中高木の剪定・伐採や、法面などの作業が難しい範囲の除草を県が行うなど、自治会と県が分担して敷地内の草木管理を行います。
- ・自治会からの要望等に応じて自治会活動の拠点となる集会所の改善を行います。

## 3 県営住宅の空き住戸対策と多様なニーズに関する取組について

少子高齢化や人口減少の進行、県内の公営住宅ストック量の変化に伴い、一部の県営住宅において空き住戸が発生していることから、浴槽・風呂釜整備による居住性向上に資する改善事業を実施します。

また、これらの空き住戸を地域資源として有効活用し、地域の活性化や多様なニーズへの対応を図るため、市町村の意見を聞きながら、地域の実情に応じた目的外使用も検討します。

# 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

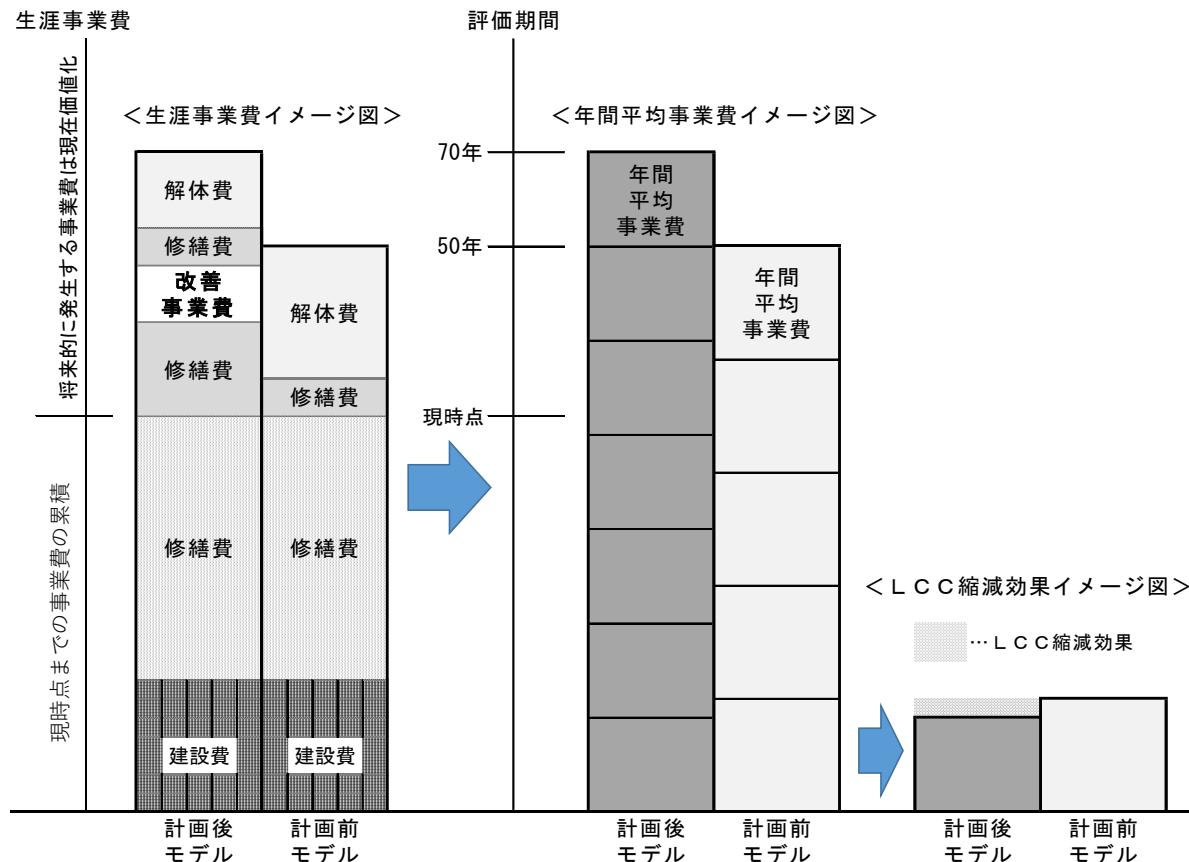
本計画では、県営住宅の長期活用を図るため、ライフサイクルコストの縮減を念頭に、改善事業等を実施し、適切なストックマネジメントを行うこととしています。

ライフサイクルコストの縮減効果については、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（改定）」に記載している「ライフサイクルコスト（LCC）の算出の基本的な考え方」に基づき、効果を検証します。

県営住宅で改善事業の実施を予定している191棟で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60千円/年の縮減効果が見込まれるため、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。

また、今後、県営住宅の改善事業の実施にあたっては、財政状況を十分に勘案し、事業費の平準化を図りつつ、計画的かつ効果的に各事業を実施することとします。

## [LCC縮減効果の算出イメージ]



## [LCC縮減効果]

共用年数	50年	70年	縮減効果
LCC試算費用	141,090万円/年 (31万円/戸・年)	113,299万円/年 (25万円/戸・年)	全体▲27,791万円/年 (▲6万円/戸・年)

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8年4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