

石巻市営住宅等の用途廃止に伴う
入居者移転計画（案）

令和2年7月

石巻市

石巻市市営住宅等の用途廃止に伴う
入居者移転計画 目次

1	計画策定の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	基本方針	2
4	計画期間・事業目標	3
	○市営住宅必要戸数等推計	3
5	事業の推進	4
	①移転前の対応	4
	②説明会、移転後の対応	5
	③移転後の市営住宅等の取り扱い	5
	○事業実施フロー	5
6	住宅別事業実施計画	6
	① 第1期：対象住宅・実施予定年度等一覧	6
	② 第2期：対象住宅・実施予定年度等一覧	8
	③ 第3期：対象住宅・実施予定年度等一覧	9
7	今後の課題と対応	10

※数値はすべてR2.4.1現在

1 計画策定の背景

本市は、公営住宅法並びに、住宅地区改良法及び、厚生住宅建設補助金交付規則等に基づき、普通市営住宅や、改良市営住宅、厚生住宅などのほか、石巻市特定公共賃貸住宅条例並びに、石巻市勤労者住宅条例に基づき、特定公共賃貸住宅や、勤労者住宅などの整備に取り組んできた。（以下「市営住宅等」という。）

また、平成23年3月に、東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）により、市内各所で甚大な被害を受けたが、復興公営住宅の整備に取り組み、平成30年度には、130団地、4,456戸（うち10戸は既存借上げ住宅返還により、現在は4,446戸）の復興公営住宅の整備が完了した。

一方、既存の市営住宅等については、48団地、1,300戸が整備され、このうち令和元年度において耐用年限を経過した市営住宅等が全体の約4割を超えており、これらの住宅にまだ入居している状況であること、また、「石巻市公営住宅等長寿命化計画（平成30年3月改訂）」では、市営住宅等並びに復興公営住宅の入居者の多くが65歳以上の高齢者となっていることや、少子化による人口減少などにより、今後、市営住宅等の管理戸数が必要戸数を大きく上回ることが予想されている。

このことから、入居者の住環境改善を目的とした復興公営住宅への移転推進と、耐用年限の経過した市営住宅等の用途廃止に取り組み、適正な管理戸数の確保を図ることを目的に、本計画を策定する。

※特定公共賃貸住宅：特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく中堅所得者等の居住の用に供する賃貸住宅

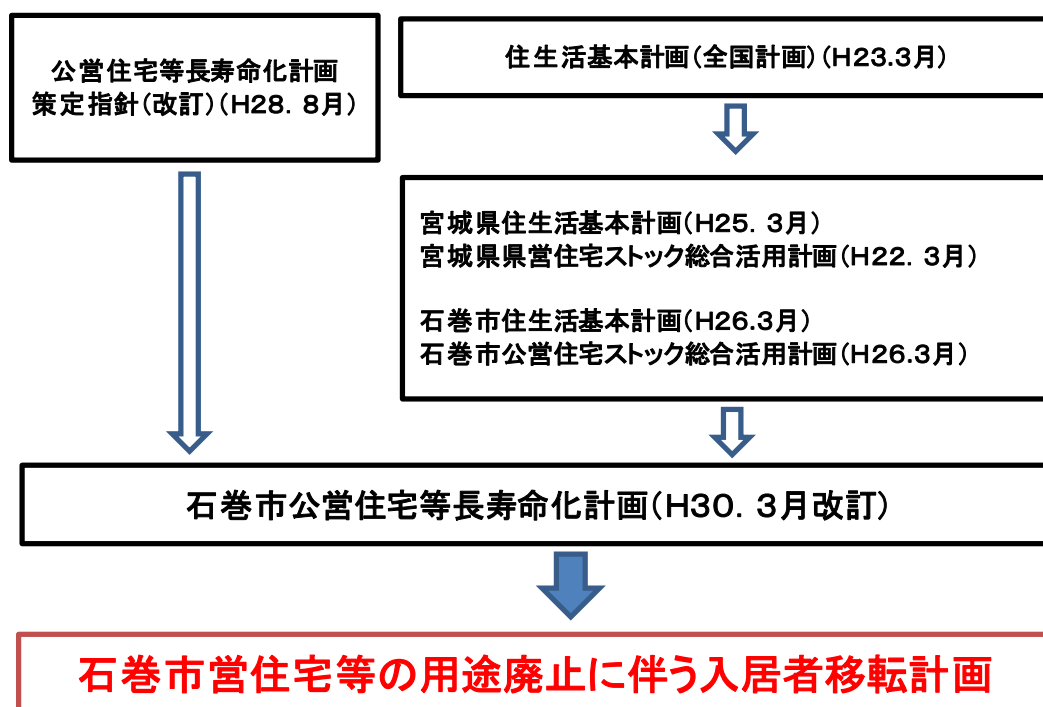
※勤労者住宅：市が建設し、住民に賃貸するための住宅及びその附帯施設をいい、市営住宅と比較し、入居資格が緩和されている。

2 計画の位置付け

本計画は、国における「住生活基本計画（H23.3月策定）」、宮城県における「宮城県住生活基本計画（H25.3月策定）」並びに、「宮城県県営住宅ストック総合活用計画（H22.3月策定）」を踏まえ策定した「石巻市住生活基本計画（H26.3月策定）」と、「石巻市公営住宅ストック総合活用計画（H26.3月策定）」のほか、公営住宅の適正な管理方針を定め長寿命化を図ることを目的に策定した「公営住宅長寿命化計画策定指針」（参考：H28.8国交省）を踏まえ、「石巻市公営住宅等長寿命化計画（H30.3月）」に基づき策定する。

なお、本計画は上記計画等のほか関連計画にも配慮し、随時見直しを図る。

○計画の位置付け



3 基本方針

①入居者の住環境改善

耐用年限を経過し、改善の困難な住宅に居住する入居者を復興公営住宅への移転を推進し、住環境の改善を図る。

②不良住宅の撤去

耐用年限の経過した住宅並びに、今後、耐用年限を迎える住宅の計画的かつ速やかな用途廃止と撤去を推進する。

③適正な管理戸数の確保

「石巻市公営住宅等長寿命化計画 (H30. 3月改訂)」による推計のとおり、今後、市営住宅等の管理戸数が必要戸数を上回ることが予想されるため、上記①及び②の取り組みにより、本市の状況に相応な管理戸数の確保を推進する。

4 計画期間・事業目標

本計画の期間は、令和2年度から令和26年度とし、第1期～第3期の設定により本計画を推進する。

①第1期：令和元年度までに耐用年限を経過した住宅を対象に期間を設定

計画期間：令和2年度～令和6年度

事業目標：管理戸数 450戸（入居世帯数 277世帯）

②第2期：第1期以外の既存市営住宅を対象に期間を設定

計画期間：令和7年度～令和14年度

事業目標：管理戸数 819戸（入居世帯数 645世帯）

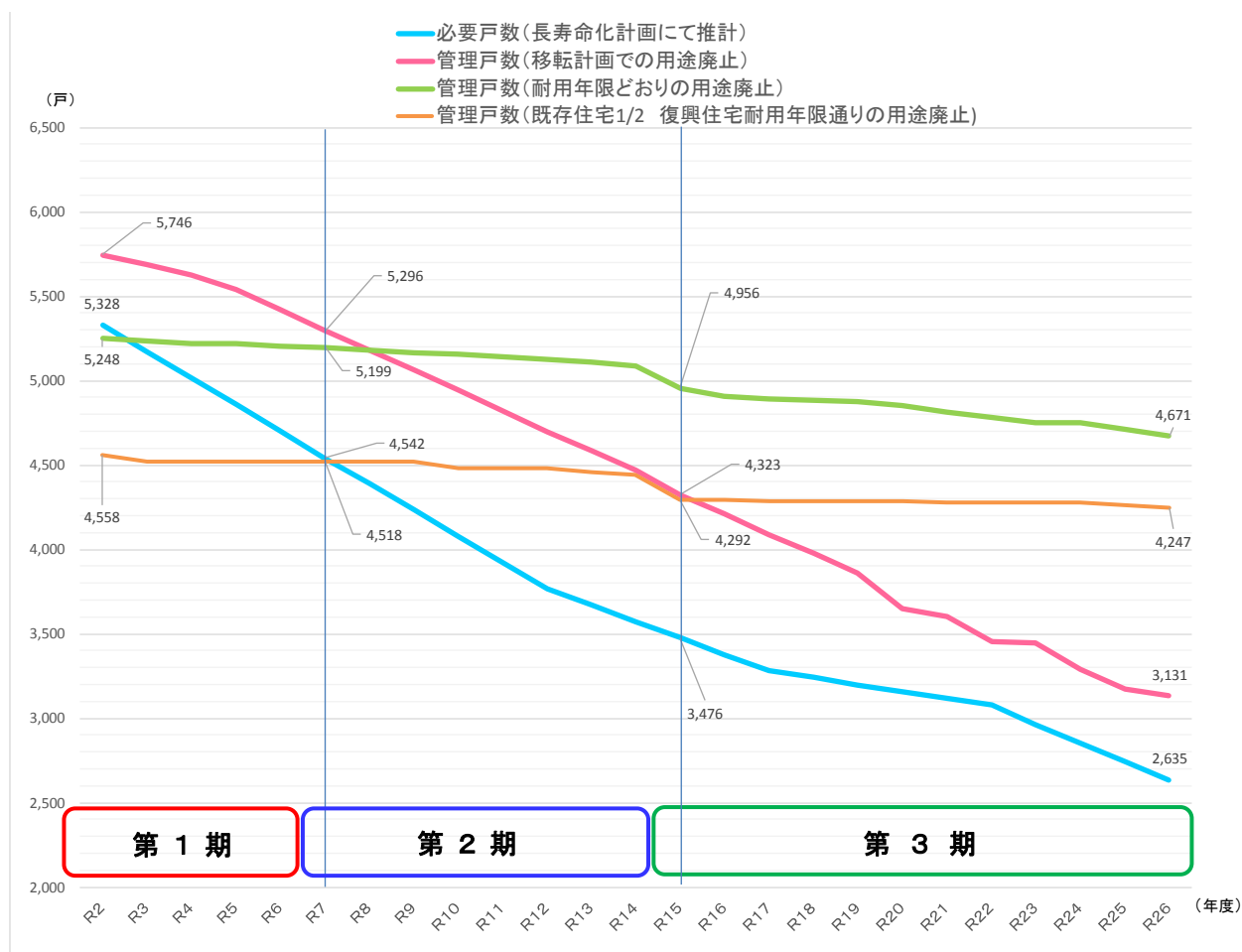
③第3期：耐用年限の1/2を経過した復興公営住宅を対象とする。（第1期並びに第2期の移転状況を見据え、対象となる住宅を設定）

計画期間：令和15年度～令和26年度

事業目標：1,346戸

※ 住宅法上、耐用年限の半分を経過した住宅は用途廃止が可能となる。

○市営住宅必要戸数等推計



年度	年度当初の管理戸数			用途廃止			計画実施での 管理戸数 (年度末) ⑦(③-⑥)	必要戸数 ⑧	余剰戸数 ⑨(⑦-⑧)	耐用年限 どりの用 途廃止の 管理戸数	移転計画 事業期間	備考	
	既存市営 ①	復興住宅 ②	合計 ③(①+②)	既存市営 ④	復興住宅 ⑤	合計 ⑥(④+⑤)							
R2	1,300 (31)	4,446 (212)	5,746 (243)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	5,746 (243)	5,328	418	5,248	第1期		
R3	1,300 (31)	4,446 (212)	5,746 (243)	60 (0)	0 (0)	60 (0)	5,686 (243)	5,171	515	5,238			
R4	1,240 (31)	4,446 (212)	5,686 (243)	64 (0)	0 (0)	64 (0)	5,622 (243)	5,014	608	5,218			
R5	1,176 (31)	4,446 (212)	5,622 (243)	84 (0)	0 (0)	84 (0)	5,538 (243)	4,857	681	5,216			
R6	1,092 (31)	4,446 (212)	5,538 (243)	118 (0)	0 (0)	118 (0)	5,420 (243)	4,700	720	5,204			
R7	974 (31)	4,446 (212)	5,420 (243)	124 (0)	0 (0)	124 (0)	5,296 (243)	4,542	754	5,199		第2期	
R8	850 (31)	4,446 (212)	5,296 (243)	119 (0)	0 (0)	119 (0)	5,177 (243)	4,388	789	5,184			
R9	731 (31)	4,446 (212)	5,177 (243)	110 (0)	0 (0)	110 (0)	5,067 (243)	4,234	833	5,167			
R10	621 (31)	4,446 (212)	5,067 (243)	119 (1)	0 (0)	119 (1)	4,948 (242)	4,080	868	5,156			
R11	502 (30)	4,446 (212)	4,948 (242)	124 (0)	0 (0)	124 (0)	4,824 (242)	3,926	898	5,140			
R12	378 (30)	4,446 (212)	4,824 (242)	125 (3)	0 (0)	125 (3)	4,699 (239)	3,770	929	5,125			
R13	253 (27)	4,446 (212)	4,699 (239)	114 (0)	1 (1)	115 (1)	4,584 (238)	3,672	912	5,111			
R14	139 (27)	4,445 (211)	4,584 (238)	94 (0)	20 (20)	114 (20)	4,470 (218)	3,574	896	5,088			復興住宅(借上の返還(20年借上))
R15	45 (27)	4,425 (191)	4,470 (218)	18 (0)	129 (129)	147 (129)	4,323 (89)	3,476	847	4,956	第3期	復興住宅(借上の返還(20年借上))	
R16	27 (27)	4,296 (62)	4,323 (89)	0 (0)	110 (0)	110 (0)	4,213 (89)	3,378	835	4,904			
R17	27 (27)	4,186 (62)	4,213 (89)	0 (0)	127 (3)	127 (3)	4,086 (86)	3,280	806	4,893			
R18	27 (27)	4,059 (59)	4,086 (86)	0 (0)	107 (1)	107 (1)	3,979 (85)	3,239	740	4,884			
R19	27 (27)	3,952 (58)	3,979 (85)	3 (3)	117 (2)	120 (5)	3,859 (80)	3,198	661	4,876			
R20	24 (24)	3,835 (56)	3,859 (80)	0 (0)	210 (0)	210 (0)	3,649 (80)	3,157	492	4,849			
R21	24 (24)	3,625 (56)	3,649 (80)	4 (4)	45 (1)	49 (5)	3,600 (75)	3,116	484	4,812			
R22	20 (20)	3,580 (55)	3,600 (75)	0 (0)	147 (0)	147 (0)	3,453 (75)	3,075	378	4,780			
R23	20 (20)	3,433 (55)	3,453 (75)	0 (0)	8 (0)	8 (0)	3,445 (75)	2,965	480	4,750			
R24	20 (20)	3,425 (55)	3,445 (75)	0 (0)	156 (3)	156 (3)	3,289 (72)	2,855	434	4,747			
R25	20 (20)	3,269 (52)	3,289 (72)	5 (5)	112 (5)	117 (10)	3,172 (62)	2,745	427	4,713			
R26	15 (15)	3,157 (47)	3,172 (62)	0 (0)	41 (1)	41 (1)	3,131 (61)	2,635	496	4,671			
合計				1,285 (16)	1,330 (166)	2,615 (182)	()うち借上戸数※2						

5 事業の推進

本計画については入居者の生活に直結するため、十分な説明と理解を得たうえで事業に取り組むとともに、本事業の推進に向けた庁内連携組織である「市営住宅入居者移転事業関係課連絡調整会議」により、情報共有並びに連携を図り、あわせて、町内会等関係団体へも周知をし、本計画を推進する。

また、第1期、第2期の対象住宅は募集停止をし、第3期については計画の進捗状況や事業内容の見直しに合わせ、段階的に募集停止を行う。

なお、個別事由により事業期間内での移転が困難な入居者については、意見を聴取しながら対応を継続していく。

①移転前の対応

- ・対象者の意向聞き取りを目的とした事前アンケート調査
- ・入居者説明会の開催
- ・復興公営住宅の間取りや設備、共益費、住宅の周辺環境、町内会、自治会状況、その他の情報提供
- ・庁内連携組織である「市営住宅入居者移転事業関係課連絡調整会議」により、福祉部、健康部、各総合支所などと連携し、移転計画の情報共有や、対象者情報の共有、連携支援体制の確立など庁内サポート体制の構築を図る。
- ・移転前後の町内会や自治会等へ計画の説明

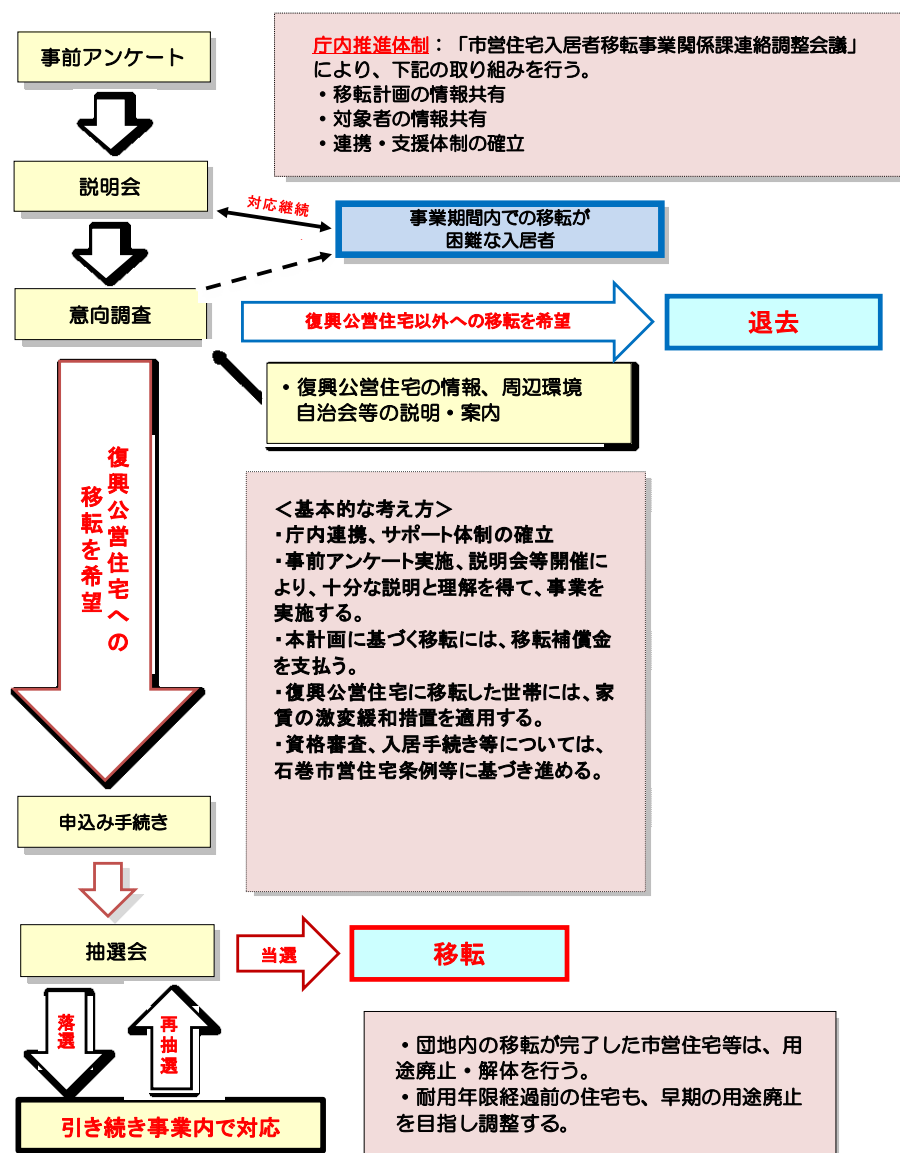
②説明会、移転後の対応

- ・移転補償金の支払い。
- ・市営住宅等から復興公営住宅への移転に係る家賃の激変緩和措置
- ・移転前後の相談・サポート体制の確立
- ・早期移転希望者には、定期募集への申し込み案内などケースに応じた対応を検討する。

③移転後の市営住宅等の取り扱い

全入居者が移転した市営住宅等は、早急に用途廃止並びに解体を行う。
耐用年限経過前の住宅についても、早期の用途廃止を目指し調整を行う。

○事業実施フロー



6 住宅別事業実施計画

① 第1期：対象住宅・実施予定年度等一覧

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	耐用年限	実施予定年度	用途廃止目標年度
石巻	向陽町	80	47	H8～H14	R5	R6
		114	43	H23～H25	R6	R7
	蛇田	42	32	H4～H5	R3	R4
		40	32	H6	R4	R5
	新橋	26	22	H1～H2	R2	R3
	流留	20	16	H8	R4	R5
	上井内	3	3	S62	R2	R3
	渡波	2	1	H11	R2	R3
石巻 計		327	196			
河北	飯野川本屋敷	10	1	H7	R4	R5
	河北川の上上納（下）	35	14	H12～H14	R5	R6
河北 計		45	15			
雄勝	雄勝大浜	1	1	S62	R2	R3
雄勝 計		1	1			
河南	前谷地黒沢前	2	2	S63	R2	R3
		9	7	H1～H6	R3	R4
	和渕佐沼川	5	4	S59～S60	R2	R3
	和渕清水	2	2	H6	R4	R5
	和渕黄金袋	8	8	H7	R4	R5
	須江小竹	3	3	S61	R2	R3
	須江糠塚	2	2	H1	R2	R3
	広渕藤ヶ崎	12	10	S60～H1	R2	R3
	広渕長山	4	4	H6～H8	R4	R5
北村	4	4	S63	R2	R3	
河南 計		51	46			
桃生	桃生城内	1	1	H2	R3	R4
	桃生給人町	2	2	H2	R3	R4
桃生 計		3	3			
牡鹿	鮎川南（単独2戸は2期）	5	4	H1	R3	R4
	鮎川南第二	10	6	H19	R6	R7
	鮎川寺前	3	2	H2～H4	R3	R4
	鮎川寺下	3	3	H13	R5	R6
	鮎川金山	2	1	H4	R3	R4
牡鹿 計		23	16			
第1期合計		450	277			

○第1期 年度別対象世帯数

年度	対象世帯数
R2	52
R3	49
R4	63
R5	64
R6	49
計	277

※令和元年度までに耐用年限を経過した住宅を対象に期間を設定

② 第2期：対象住宅・実施予定年度等一覧

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	耐用年限	実施予定年度	用途廃止目標年度
石巻	水押	64	53	R25～R27	R10	R11
		56	53	R29～R30	R11	R12
	水押改良	88	68	R20～R22	R9	R10
		30	19	R23	R10	R11
	鹿妻	20	13	R28	R11	R12
	鹿妻改良	30	25	R29	R10	R11
		30	18	R30	R11	R12
	万石浦	40	30	R36	R12	R13
		40	29	R38	R13	R14
	稲井	54	46	R45～R48	R13	R14
18		13	R50	R14	R15	
石巻 計		470	367			
河北	飯野川上町	16	14	R30	R11	R12
	飯野川亀ヶ森	50	37	R34～R36	R12	R13
	河北川の上上納(上)	20	6	H30～R1	R7	R8
	河北川の上上納(新)	30	27	R16～R20	R9	R10
	六本木(4F)	24	19	R32	R12	R13
	六本木(2F)	15	11	R1～R2	R7	R8
	河北沢田崎山	10	7	R4	R7	R8
河北 計		165	121			
河南	前谷地西柳原	20	18	R16	R8	R9
	鹿又	20	20	R8～R9	R7	R8
	和渕日照	20	17	R11～R12	R8	R9
	前谷地さくら	10	9	R16	R8	R9
河南 計		70	64			
桃生	桃生神取	30	19	R2～R4	R7	R8
	桃生四軒	10	8	R10	R7	R8
	メゾン白鳥(特公賃)	9	8	R6～R8	R8	R9
	メゾン北上(特公賃)	10	10	R13	R8	R9
	メゾンの場(特公賃)	14	14	R16	R8	R9
桃生 計		73	59			
北上	橋浦	6	5	R14～R15	R8	R9
	橋浦(特公賃)	3	3	R13	R8	R9
北上 計		9	8			
牡鹿	鮎川笹ヶ平	14	13	H30～R7	R7	R8
	鮎川笹ヶ平(特公賃)	6	5	R8～R9	R8	R9
	鮎川笹ヶ平(勤労者)	6	4	R11	R8	R9
	鮎川南(単独)	2	1	R12	R8	R9
	鮎川南(勤労者)	4	3	R8	R8	R9
牡鹿 計		32	26			
第2期合計		819	645			

○第2期 年度別対象世帯数

年度	対象世帯数
R7	84
R8	97
R9	95
R10	97
R11	98
R12	86
R13	75
R14	13
計	645

※第1期以外の既存市営住宅を対象に期間を設定

③ 第3期：対象住宅・実施予定年度等一覧

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	耐用年限	実施予定年度	用途廃止目標年度
第3期合計		1,346	0			

※耐用年限の1/2を経過した復興公営住宅を対象とする。(第1期並びに第2期の移転状況を見据え、件数のみ設定し今後対象となる住宅を設定)

○第3期 年度別対象世帯数

年度	対象世帯数
R15	1,346
R16	
R17	
R18	
R19	
R20	
R21	
R22	
R23	
R24	
R25	
R26	
計	1,346

7 今後の課題と対応

課題 1

借上型市営住宅については、当該住宅の最終返還期限が令和5年8月までのものもあることから、本計画の進捗を見据え検討する。

課題 2

『石巻市公営住宅等長寿命化計画【H30.3月改訂】』において、復興公営住宅の将来的な空住戸の増大や、入居者の著しい高齢化等が課題として挙げられたことから、復興公営住宅のあり方を検討する。

課題 3

本計画の推進により市営住宅等のない地区が生じ、公営住宅等のストック不足が発生するため、市全体の公営住宅等のあり方についても検討する。

課題 4

解体後の土地の利活用については、売却または貸し出し等による活用を検討する。

※借上型市営住宅：普通市営住宅のうち市が認定した民間賃貸住宅をいい、市街地における市営住宅等の不足分への早期供給や、過剰ストックの解消を目的に借り上げしている。