

石巻市災害復興住宅について

1. 供給計画について

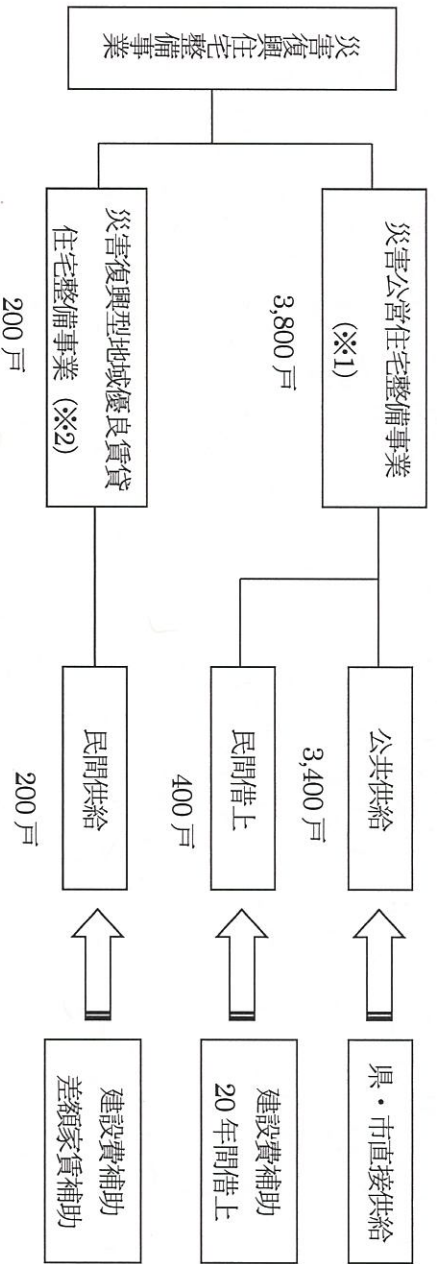
供給戸数を4,000とし、計画期間は平成23年度から平成26年度とする。

《地域毎の内訳》

	石巻地区	石巻半島	河北地区	北上地区	雄勝地区	牡鹿地区
計画戸数	2,950戸	50戸	90戸	110戸	250戸	550戸

※算定方法は「4. 供給戸数の算定方法」のとおり。また、戸数については随時見直しを行う

2. 主要な施策



※1 災害公営住宅・・・災害により住宅を滅失した方のための公営住宅（建設期間お収入要件なし）

※2 災害復興型地域優良賃貸住宅・・・災害により住宅を滅失した中堅所得者を対象とした民間賃貸住宅

3. 年次計画

1次計画・・・早期着手が可能な地域

2次計画・・・蛇田及び渡波の新市街地、離半島部の防災集団移転事業造成地等で早期着手が難しい地域

※本格的な入居開始時期は、平成26年度以降となる見込みです。

	供給戸数	H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	
1次計画	災害公営（公共）	1,200戸	用地	設計	工事	入居
	災害公営（借上）	150戸	設計	工事	入居	
	災害公営（公共）	2,200戸	用地	設計	工事	入居
2次計画	災害公営（借上）	250戸	設計	工事	入居	
	災害公営（借上）	250戸	設計	工事	入居	
	地 優 賃	200戸	設計	工事	入居	

#### 4. 供給戸数の算定方法

##### 【市街地部の供給戸数の算定方法について】

市街地部の供給戸数については、平成 24 年 2 月に実施した被災市街地復興推進地域内地域権者に対するアンケート結果による希望割合を基に算出

- |  |       |
|--|-------|
| ① 災害公営住宅希望割合                               |       |
| (1) 震災復興基本計画の中で土地利用が住居系ゾーンと示された地域          | 31.4% |
| (2) 震災復興基本計画の中で土地利用が非住居系ゾーン(産業ゾーン等)と示された地域 | 32.5% |
| (3) 被災市街地復興推進地域以外は、住居系ゾーン同様の希望割合とする        | 31.4% |
- ※ 希望割合は平成 24 年 3 月 15 日時点の集計によるもの

##### ② 対象世帯数について

- (1) 被災市街地復興推進地域内においては、津波被害が著しく、ほぼ全ての世帯で全壊、流失の被害があったため平成 23 年 7 月末時点の世帯数を対象戸数とする
- 住居系ゾーン 約 2, 560 戸 (西部：1, 630 戸、中部：840 戸、東部：90 戸)  
 非住居系ゾーン 約 3, 440 戸 (西部：820 戸、中部：2, 460 戸、東部：160 戸)
- ※世帯数は住民基本台帳によるもの
- (2) 被災市街地復興推進地域外においては、全壊判定であっても、修繕により現地再建されている被災者も多いため、住宅の解体申請数を対象世帯数とする
- 解体申請数 3, 280 戸

##### 【離半島部の供給戸数の算定方法について】

離半島部においては、平成 24 年 3 月末時点のアンケート結果とし、従前地付近への入居希望とする。

##### 【算定】

	被災市街地復興推進地域		被災市街地復興 推進地域外	離半島部	合計
	住居系ゾーン	非住居系ゾーン			
対象世帯数	2, 560 戸	3, 440 戸	3, 280 戸		
希望割合	31.4%	32.5%	31.4%		
計画戸数	800 戸	1, 120 戸	1, 030 戸	1, 050 戸	4, 000 戸

#### 5. 入居資格

市内に住所もしくは勤務先を有し、または新たに市内に住所を必要とする方で、以下の要件のいずれかに該当する方（一時的に市外へ避難している方を含む）

- ・東日本大震災で自宅が全壊、または大規模半壊や半壊で解体を余儀なくされた方
- ・被災地における市街地整備等事業の実施により移転が必要となった方

## 6. 家賃の目安

現行の市営住宅と同様となりますが、特に低所得者に対しては、家賃の軽減が図られます。また、住宅の立地条件や間取り、家族構成により世帯ごとの家賃区分が設定され、入居世帯全員の所得の合計により家賃が決定されます。

「参考：災害公営住宅の概算家賃」

- 災害公営住宅の家賃は、入居世帯の政令月収の規模によって異なります。
- 政令月収は、(世帯の年間所得額－同居及び別居扶養親族控除(※1)－特別控除(※2))÷12カ月で算出されます。
  - (※1) 同居及び別居扶養親族  
入居しようとする親族(本人を除く)及び所得税法上遠隔地扶養の対象者一人につき38万円
  - (※2) 特別控除  
老人扶養控除(一人につき10万円)、特別扶養親族控除(一人につき25万円)、寡婦控除(一人につき27万円)、寡夫控除(一人につき27万円)、障害者控除(一人につき27万円)、特別障害者控除(一人につき40万円)
- 世帯形態、政令月収等に応じた家賃の目安は、下表のとおりです。

災害公営住宅の概算家賃(その1)

世帯の例	間取り	政令月収の目安	月収の目安 (参考)		家賃の目安 (初年度～3年目)
2人世帯 (想定家族構成：夫[給与所得]、妻)	65㎡ 2LDK	15.8万円超	32万円～48万円	43,800円～68,300円	
		8万円～15.8万円	21万円～29万円	25,800円～38,400円	
		0円～8万円	8万円～16万円	7,900円～24,300円	
4人世帯 (想定家族構成：夫[給与所得]、妻、中学生、小学生)	80㎡ 3LDK	15.8万円超	40万円～56万円	54,000円～84,000円	
		8万円～15.8万円	30万円～37万円	31,700円～47,200円	
		0円～8万円	14万円～27万円	9,700円～30,000円	
高齢者2人世帯 (想定家族構成：夫[年金受給]、妻[年金受給、70歳以上])	65㎡ 2LDK	15.8万円超	34万円～49万円	43,800円～68,300円	
		8万円～15.8万円	24万円～30万円	25,800円～38,400円	
		0円～8万円	14万円～22万円	7,900円～24,300円	
高齢者1人世帯 (想定家族構成：年金受給)	50㎡ 1LDK	15.8万円超	28万円～44万円	33,700円～52,500円	
		8万円～15.8万円	20万円～25万円	19,800円～29,500円	
		0円～8万円	10万円～18万円	6,100円～18,700円	

災害公営住宅の概算家賃 (その2)

2人世帯	2LDK	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	想定家族構成(夫(給与所得)、妻)										
					家賃の目安(円)										
収入分位	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	
Ⅷ	584	48	25.9超	68,300	68,300					近隣民間家賃と同額					
Ⅶ	504	42	21.4超25.9以下	59,200	59,200					近隣民間家賃と同額					
Ⅵ	436	36	18.6超21.4以下	50,600			割増賃料			近隣民間家賃と同額					
Ⅴ	394	32	15.8超18.6以下	43,800			割増賃料			近隣民間家賃と同額					
Ⅳ	351	29	13.9超15.8以下						38,400						
Ⅲ	318	26	12.3超13.9以下						34,000						
Ⅱ	291	24	10.4超12.3以下						29,700						
Ⅰ	258	21	8.8超10.4以下						25,800						
Ⅰ-4	217	18	6.8超8以下			24,300			24,700	25,000	25,400	25,400	25,800		
Ⅰ-3	183	15	4.8超6以下			18,900			20,600	22,300	24,000	24,000	25,800		
Ⅰ-2	151	12	0.8超4以下			13,400			16,500	19,600	22,700	22,700	25,800		
Ⅰ-1	103	8	0円以下			7,900			12,400	16,800	21,300	21,300	25,800		

4人世帯	3LDK	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	想定家族構成(夫(給与所得)、妻、中学生、小学生)										
					家賃の目安(円)										
収入分位	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	
Ⅷ	677	56	25.9超	84,000						近隣民間家賃と同額					
Ⅶ	599	49	21.4超25.9以下	72,900						近隣民間家賃と同額					
Ⅵ	531	44	18.6超21.4以下	62,300						近隣民間家賃と同額					
Ⅴ	489	40	15.8超18.6以下	54,000						近隣民間家賃と同額					
Ⅳ	447	37	13.9超15.8以下						47,200						
Ⅲ	419	34	12.3超13.9以下						41,900						
Ⅱ	395	32	10.4超12.3以下						36,600						
Ⅰ	366	30	8.8超10.4以下						31,700						
Ⅰ-4	325	27	6.8超8以下			30,000			30,400	30,800	31,300	31,300	31,700		
Ⅰ-3	291	24	4.8超6以下			23,200			25,300	27,500	29,600	29,600	31,700		
Ⅰ-2	257	21	0.8超4以下			16,500			20,300	24,100	27,900	27,900	31,700		
Ⅰ-1	179	14	0円以下			9,700			15,200	20,700	26,200	26,200	31,700		

高齢者単身	1LDK	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	想定家族構成(年金受給)										
					家賃の目安(円)										
収入分位	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	
Ⅷ	534	44	25.9超	52,500						近隣民間家賃と同額					
Ⅶ	458	38	21.4超25.9以下	45,500						近隣民間家賃と同額					
Ⅵ(裁量)	392	32	18.6超21.4以下						38,900						
Ⅴ(裁量)	347	28	15.8超18.6以下						33,700						
Ⅳ	309	25	13.9超15.8以下						29,500						
Ⅲ	286	23	12.3超13.9以下						26,100						
Ⅱ	267	22	10.4超12.3以下						22,900						
Ⅰ	244	20	8.8超10.4以下						19,800						
Ⅰ-4	216	18	6.8超8以下			18,700			19,000	19,200	19,500	19,500	19,800		
Ⅰ-3	192	16	4.8超6以下			14,500			15,800	17,100	18,500	18,500	19,800		
Ⅰ-2	168	14	0.8超4以下			10,300			12,700	15,000	17,400	17,400	19,800		
Ⅰ-1	120	10	0円以下			6,100			9,500	12,900	16,400	16,400	19,800		

高齢者夫婦	2LDK	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	想定家族構成(夫(年金受給)、妻(年金受給、70歳以上))										
					家賃の目安(円)										
収入分位	年間収入の目安(万円)	月収の目安(万円)	政令月収(万円)	初年度	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	
Ⅷ	590	49	25.9超	63,300						近隣民間家賃と同額					
Ⅶ	514	42	21.4超25.9以下	59,200						近隣民間家賃と同額					
Ⅵ(裁量)	450	37	18.6超21.4以下						50,600						
Ⅴ(裁量)	411	34	15.8超18.6以下						43,800						
Ⅳ	366	30	13.9超15.8以下						38,400						
Ⅲ	336	28	12.3超13.9以下						34,000						
Ⅱ	315	26	10.4超12.3以下						29,700						
Ⅰ	292	24	8.8超10.4以下						25,800						
Ⅰ-4	264	22	6.8超8以下			24,300			24,700	25,000	25,400	25,400	25,800		
Ⅰ-3	240	20	4.8超6以下			18,900			20,600	22,300	24,000	24,000	25,800		
Ⅰ-2	216	18	0.8超4以下			13,400			16,500	19,600	22,700	22,700	25,800		
Ⅰ-1	168	14	0円以下			7,900			12,400	16,800	21,300	21,300	25,800		

災害公営住宅の概算家賃(その3)

(例1) 夫婦2人世帯で夫が会社員、妻が専業主婦の場合  
間取り… 2LDK (65㎡)

世帯員	年齢	職業	収入	年収	所得
世帯員	55歳	会社員	給与	2,800,000	1,780,000
妻	52歳	無職	なし	0	0

(A) 1,780,000 (B) 380,000 ) ÷ 12か月 = 116,667 …政令月収

控除	
親族控除	
	380,000
	(B) 380,000

家賃額	29,700
-----	--------

(収入分位 I)

(例2) 4人世帯で夫が会社員、妻が専業主婦、二人の子どもがいる場合  
間取り… 3LDK・4LDK (80㎡)

世帯員	年齢	職業	収入	年収	所得
世帯員	45歳	会社員	給与	4,000,000	2,660,000
妻	42歳	無職	なし	0	0
子	17歳	高校生	なし	0	0
子	13歳	中学生	なし	0	0

(A) 2,660,000 (B) 1,390,000 ) ÷ 12か月 = 105,833 …政令月収

控除	
親族控除	特定扶養親族控除
	380,000
	380,000
	380,000
	(B) 1,390,000

家賃額	36,600
-----	--------

(収入分位 II)

(例3) 高齢単身世帯で、年金収入のみの場合  
間取り… 1LDK (50㎡)

世帯員	年齢	職業	収入	年収	所得
世帯主	70歳	無職	厚生年金	1,000,000	0

政令月収 0円

控除	
控除なし	
	(B) 0

※住居完成後、10年目まで軽減されます。

年数	家賃額
1～5年目	6,100
6、7年目	9,500
8、9年目	12,900
10年目	16,400
11年目	19,800

(収入分位 I-1)

(例4) 高齢世帯で夫婦共に年金収入のみの世帯  
間取り… 65㎡ 2LDK

世帯員	年齢	職業	収入	年収	所得
世帯主	75歳	無職	国民年金	800,000	0
妻	72歳	無職	国民年金	700,000	0

所得金額より控除金額が大きいため、政令月収は0円となります。

控除	
親族控除	老人配偶者控除
	380,000
	100,000
	480,000

※住居完成後、10年目まで軽減されます。

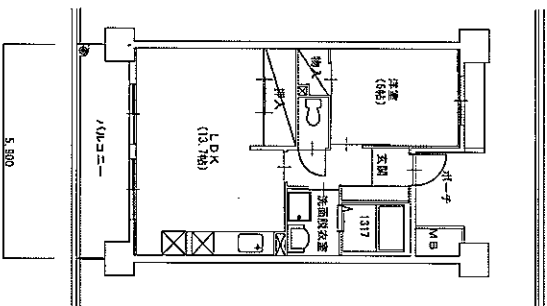
年数	家賃額
1～5年目	7,900
6、7年目	12,400
8、9年目	16,800
10年目	21,300
11年目	25,800

(収入分位 I-1)

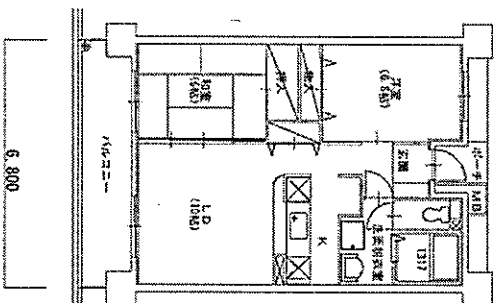
7. 災害公営住宅標準プラン (参考間取り図)

「市街地部」

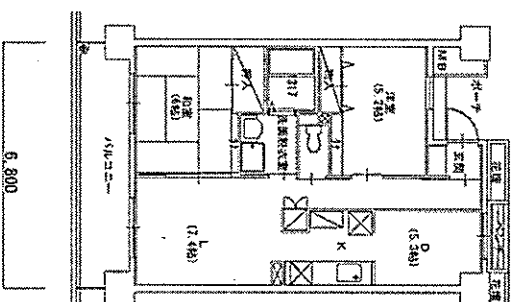
1LDK  
49.7㎡



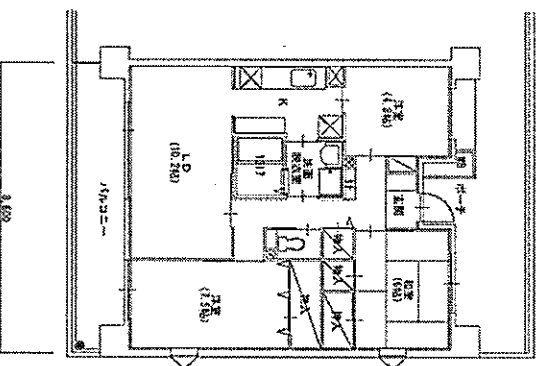
2LDK  
60.7㎡



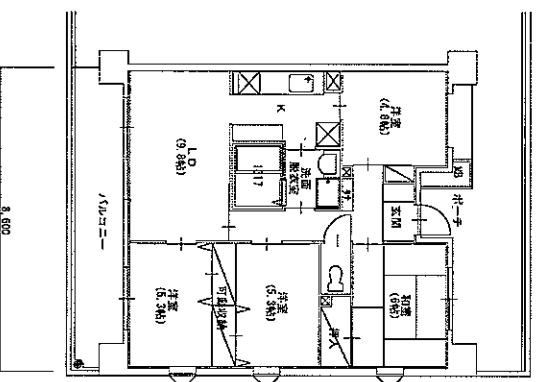
2LDK  
62.0㎡



3LDK  
76.0㎡

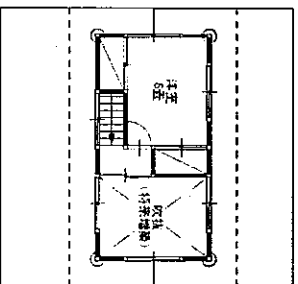


4LDK  
76.0㎡

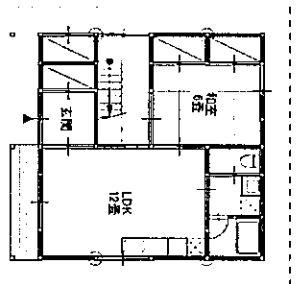


「離半島部」

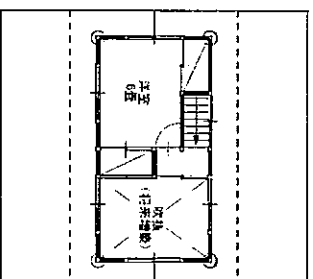
4 × 4間  
南入り 2LDK  
69.5 m<sup>2</sup>  
(2F)



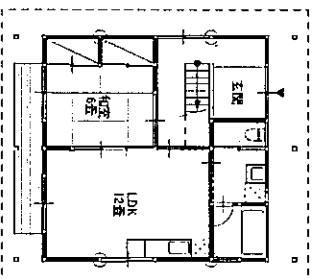
(1F)



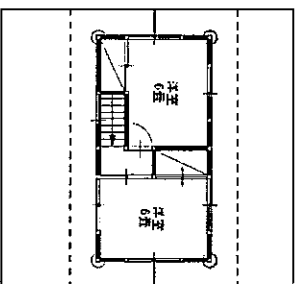
4 × 4間  
北入り 2LDK  
69.5 m<sup>2</sup>  
(2F)



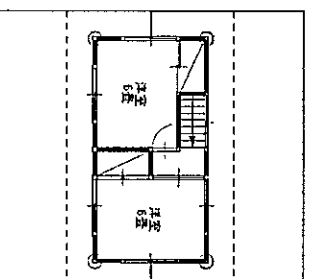
(1F)



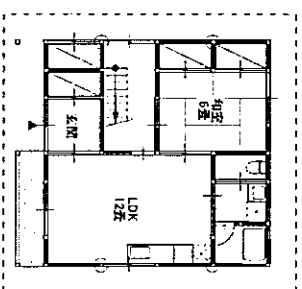
4 × 4間  
南入り 3LDK  
79.4 m<sup>2</sup>  
(2F)



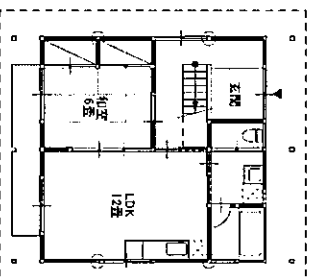
4 × 4間  
北入り 3LDK  
79.4 m<sup>2</sup>  
(2F)



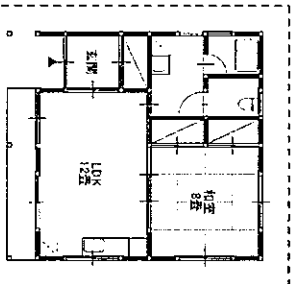
(1F)



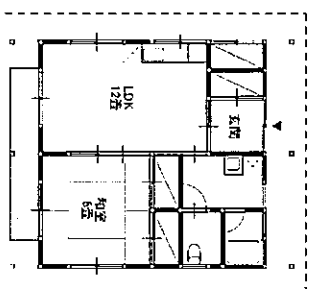
(1F)



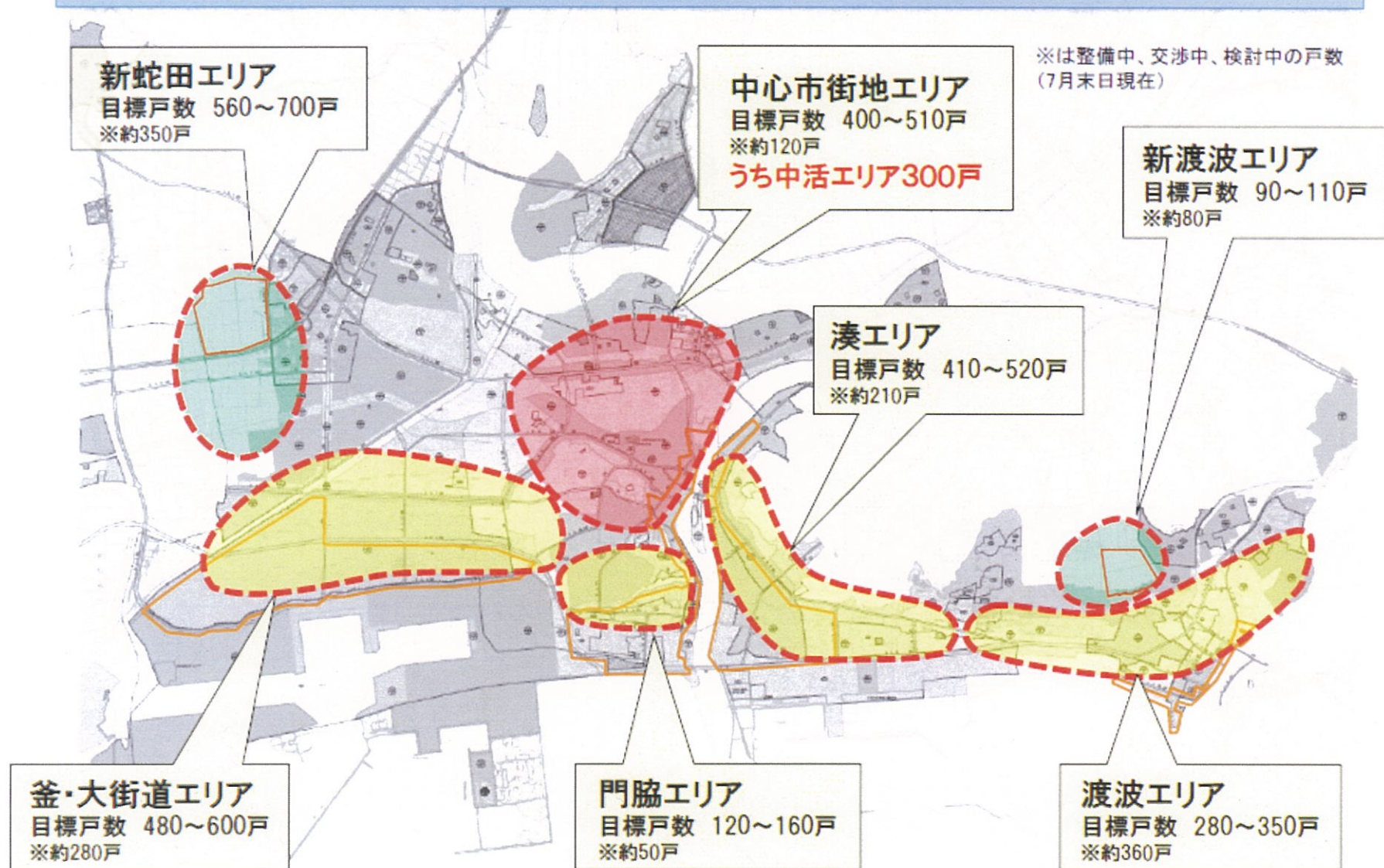
4 × 4間  
南入り 1LDK  
51.3 m<sup>2</sup>



4 × 4間  
北入り 1LDK  
52.9 m<sup>2</sup>



# 災害公営住宅(エリア別目標整備戸数)





## 石巻市災害公営住宅 地区別整備(暫定)方針について

災害公営住宅について、当面4,000戸を整備目標とし、市街地部の必要戸数2,950戸分については、市域のエリア毎に整備目標戸数を定め、整備における方針とする。

本格的な入居については、平成26年度以降となるが、最終的な整備目標年度は、用地確保の状況により今後適宜見直すこととする。

### 市街地のエリア毎整備目標戸数

エリア	整備目標戸数	7月末現在、 整備中、用地交渉 中、或いは検討中 の戸数	今後確保(目標)戸数
新蛇田エリア	560～700戸	350戸	350戸
新渡波エリア	90～110戸	80戸	30戸
釜・大街道エリア	480～600戸	280戸	320戸
門脇エリア	120～160戸	50戸	110戸
湊エリア	410～520戸	210戸	310戸
渡波エリア	280～350戸	360戸	△10戸
中心市街地エリア	400～510戸	120戸	390戸
市街地 計	2,340～2,950戸	1,450戸	1,500戸

※半島部1,050戸については、防災集団移転促進事業と合わせて災害公営住宅を整備する。

※整備戸数については、今後実施する被災者意向調査(アンケート)の結果により、今後整備目標戸数を精査する。

※整備目標戸数 = 各地区被災戸数(9,307戸)×公営住宅希望率(H24.2月)

※まちづくり調整

①中心市街地の活性化

②地域のバランス考慮