

# 石巻市災害復興住宅供給計画 (案)

平成29年3月改定

石 巻 市



## 目 次

1. 石巻市災害復興住宅供給計画の位置づけ	1
2. 復興公営住宅供給の基本的な考え方	3
3. 復興公営住宅の整備方針及び主要施策	4
4. 計画戸数及び計画期間	8
4-1 計画戸数及び計画期間	8
4-2 計画戸数の算定根拠	9
5. 地区別計画戸数及び型別供給配分計画	11
5-1 地区別計画戸数の基本的考え方	11
5-2 地区別計画戸数	12
5-3 型別供給計画	13

## 1. 石巻市災害復興住宅供給計画の位置づけ

本計画は、「石巻市震災復興基本計画」（平成 23 年度）を上位計画とし、「石巻市住生活基本計画」及び「石巻市公営住宅ストック総合活用計画」（平成 19 年度）との関係に配慮して平成 23 年度に策定した。

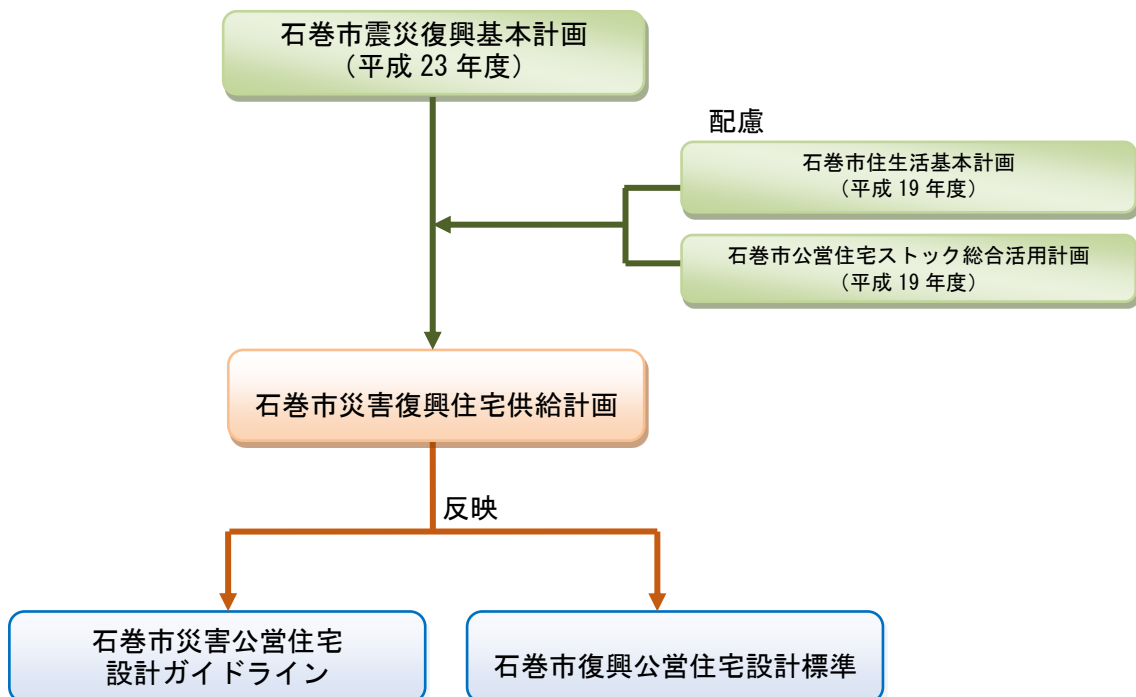
平成 24 年度から平成 25 年度においては、各種意向調査結果を踏まえ計画戸数及び地区別整備計画等を改定した。

平成 26 年度においては、平成 25 年度から平成 26 年度に実施した「石巻市防災集団移転・復興公営住宅事前登録制度」における事前登録世帯数を踏まえ計画戸数及び地区別整備計画等を改定した。

本改定は、その後の事前登録状況及び応急仮設住宅入居者を対象とした自立計画届出書の集計結果等を踏まえ改定するものである。

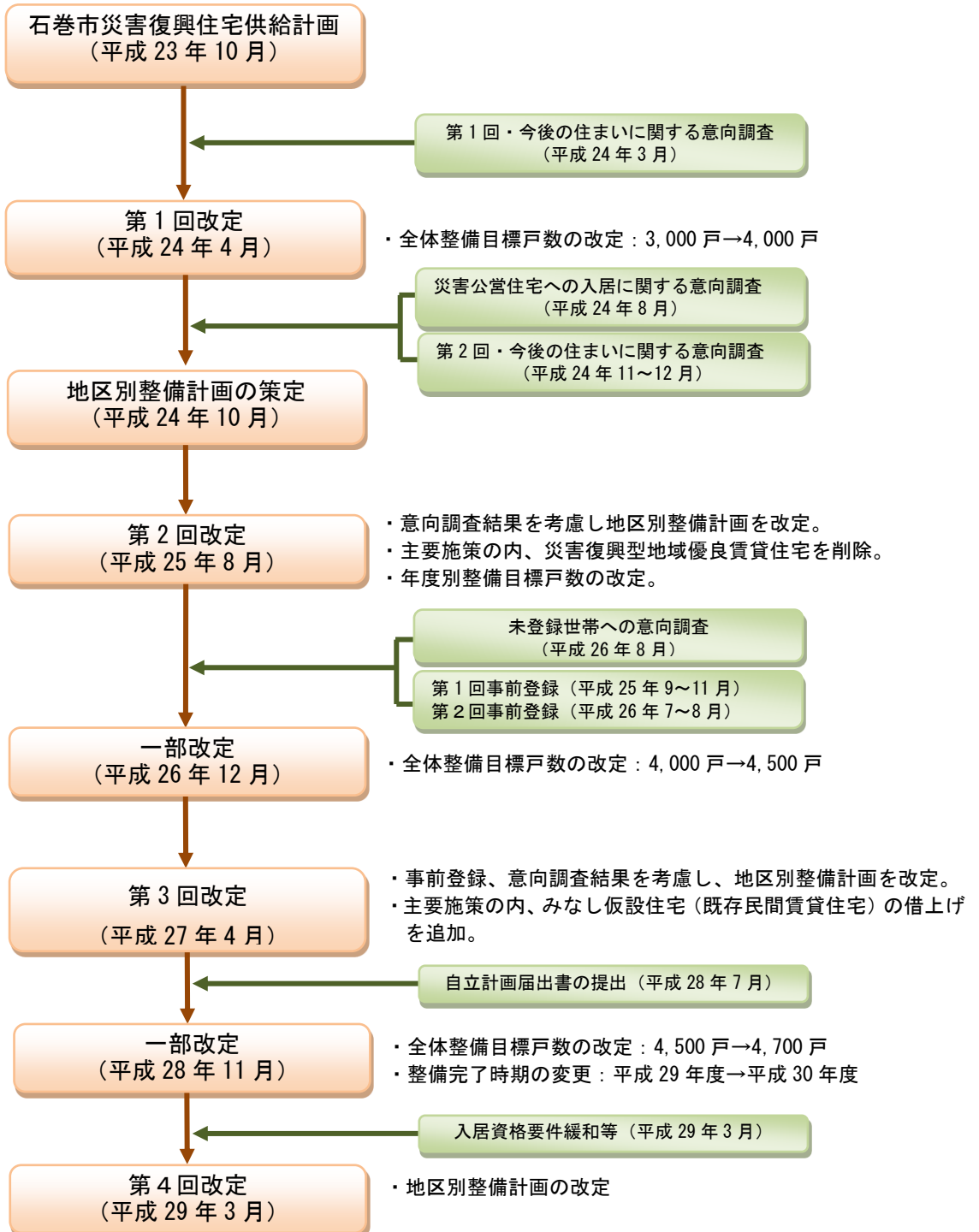
なお、整備を円滑に進めるため、本計画の整備方針に基づき、「石巻市災害公営住宅設計ガイドライン」及び「石巻市復興公営住宅設計標準」を策定した。

### 【石巻市災害復興住宅供給計画の位置付け】



## 【石巻市災害復興住宅供給計画制定・改定の経緯】

原計画



## 2. 復興公営住宅供給の基本的な考え方

本計画は、原計画を踏襲し『人と人、地域と地域が結びつき、そこに生まれる誇りや交流の中で集い住まうコミュニティを重視した居住環境の実現』を理念とする。

この理念を実現するため、以下の3点を基本方針とする。

### 【基本方針】

- 被災者への迅速な復興公営住宅の建設・確保
- 入居者への配慮
- 地域社会への貢献

### 3. 復興公営住宅の整備方針及び主要施策

#### 基本方針1：被災者への迅速な復興公営住宅の建設・供給

多様な整備主体により円滑な整備を推進するとともに、民間との連携・適切な構造や配置により整備コストの軽減を図る。

#### 整備方針1：公的主体による迅速な供給

公的主体による整備においても県・UR等の連携により迅速な供給を図る。

##### 施策1：県・URとの連携による整備

- ・災害公営住宅整備事業制度により、宮城県代行方式（市が自ら設計発注するほか、県へ基本設計から工事完了までを委託）、UR委託契約方式（都市再生機構に基本設計から委託し、実施設計から工事完了までは設計施工一括発注）を積極的に進める。

#### 整備方針2：民間と連携した迅速な供給とコスト縮減

民間と連携し、借上方式、買取方式など柔軟な発注方式を進め、整備の早期化とコスト縮減を図る。

##### 施策2：民間を活用した公募型借上方式、買取型方式等による早期整備

- ・民間を活用し、公募型借上方式、公募型買取方式（土地建物提案型、建物提案型）、再開発保留床買取型等により早期整備を図る。

##### 施策3：民間との連携による初期費用の軽減、将来の過剰ストックの解消

- ・民間による整備を推奨することにより整備に要する初期費用を軽減させるほか、借上方式の導入により将来の過剰ストックの解消を図る。

##### 施策4：みなし仮設住宅（既存民間賃貸住宅）の活用

- ・追加供給においては、早期整備、過剰ストック解消を図るため、みなし仮設住宅（既存民間賃貸住宅）の借上による復興公営住宅化を図る。

## 基本方針2：入居者への配慮

人と人との結びつきによる充実した生活を実現するため、入居者への配慮として、入居者に優しい施設整備、コミュニティの醸成を推進する。

## 整備方針3：入居者に優しい施設整備

高齢者が多い状況を踏まえ、住宅計画においてはバリアフリーの徹底と緊急対応仕様に配慮する。また、高齢者の生活を支援する取り組みとの連携を考慮した計画を推進する。さらに、入居者に優しい生活環境の実現のため、ペット共生住宅等の整備を推進する。

### 施策5：シルバーハウジングと同等の機能を有した整備

- ・バリアフリーの徹底を図る。
- ・生活援助員を派遣し高齢者の安否確認や緊急時の対応等を行うシルバーハウジングの思想を導入し、緊急事態が発生した場合、高齢者入居者をサポートするため、下記の緊急対応設備の設置を推進する。

【玄関に非常警報型インターホンの設置、緊急時コールボタンの設置（主寝室、浴室、便所）、ポータブル型緊急通報装置（パッシブセンサー併設）の設置】

### 施策6：地域包括ケアにおけるサポート拠点の整備

- ・高齢入居者、地域の高齢者の在宅医療、看護、介護等のケアのため、多種の事業者が連携して活動できるサポート拠点機能の整備を図る。

### 施策7：高齢者生活支援施設等の併設

- ・被災者の日常生活の利便性・安全性を確保し、高齢者や障害者等のニーズに対応する生活支援サービス提供のため、復興公営住宅において、高齢者生活支援施設等の併設を図る。

### 施策8：ペット共生住宅の整備

- ・復興公営住宅においても市街地の整備戸数の約一定程度ペット共生住宅を各地区に整備する。



#### 整備方針4：コミュニティの醸成

人と人、地域と地域が結びつき、そこに生まれる誇りや交流の中で集い住まうコミュニティを重視した居住環境の整備を推進する。

##### 施策9：地域特性に考慮した整備

- ・市街地では、集合住宅を基本とし、地域性に応じて長屋・戸建て住宅も供給する。特に、地域活性化が課題である地域では、小規模宅地を活用した移転希望の高い形式の住宅供給や地域コミュニティ活動を想定した計画とする。
- ・半島沿岸部では、戸建て住宅を基本とし、地域性に応じて集合住宅も整備する。

##### 施策10：コミュニティ形成に配慮した共用空間の整備

- ・住民相互の触れ合いや助け合いを支援するとともに、地域の特性を考慮して、地域福祉やボランティア活動の基礎的拠点として活用できる集会施設の整備を推進する。
- ・入居者それぞれが自立した生活を送りながらも共用空間を介してコミュニティを形成し、入居者同士が見守り、助け合うことができる共助型復興公営住宅を整備する。

### 基本方針3：地域社会への貢献

津波等の災害から市民の命を守るべく、安全・安心な地域づくりに貢献するとともに、良質で長期使用に耐える社会資本の整備により地域社会への貢献を図る。

#### 整備方針5：安全・安心まちづくり、地域の活性化に寄与する整備の推進

入居者のみならず、周辺住民に対する防災機能の強化に寄与する整備を推進する。

##### 施策11：津波に強いまちづくり

- ・避難困難区域に整備する石巻市復興公営住宅を対象に、「石巻市津波避難場所整備事業費補助金交付石巻市津波避難場所管理協定基準に係るガイドライン」に規定する「津波一時避難施設」として機能するように整備する。

#### 整備方針6：良質で長期使用に耐える社会資本としての整備

良質で長期使用に耐える社会市資本として整備を図るほか、環境への配慮、地域産材を活用した整備を推進する。

##### 施策11：長期的価値の確保と設計ガイドライン、標準仕様の活用

- ・良質な社会資本としての長期的価値（耐震性、基本性能、高齢化対策、環境）を確保するため、設計ガイドライン、標準仕様を活用する。

###### ◇設計方針

- ・耐震、防火及び遮音性の向上
- ・高齢者・障害者等への対応
- ・環境問題への配慮、省エネ住宅の整備
- ・ニーズの変化及びライフサイクルコストへの配慮
- ・街並みの形成等景観への配慮
- ・地域産材を活用した整備

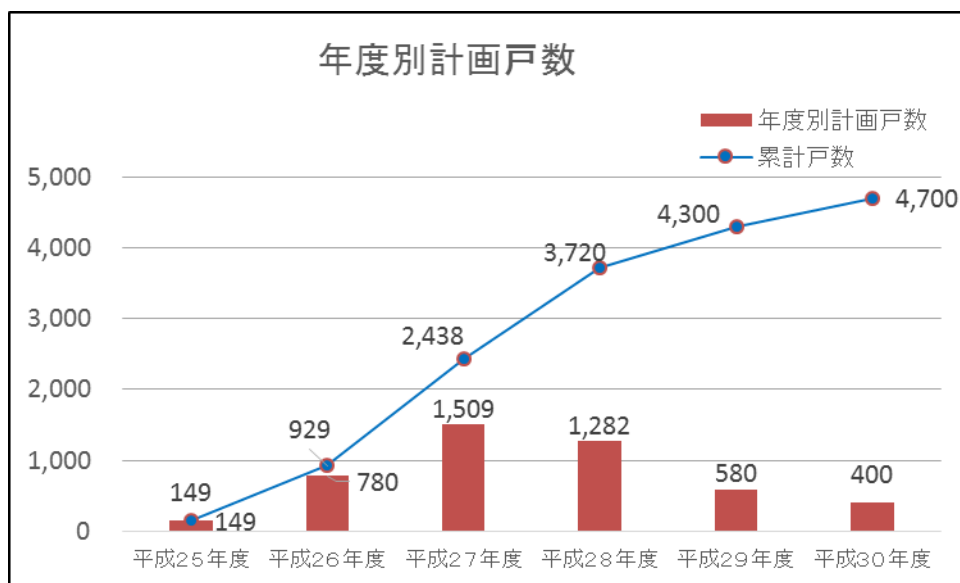
## 4. 計画戸数及び計画期間

### 4-1 計画戸数及び計画期間

計画期間は平成23年度から平成30年度とし、計画戸数を4,700戸と想定して、復興公営住宅の建設・整備、確保を図る。

なお、計画戸数については、入居希望者を対象とした事前登録状況、入居及び退去の状況を踏まえて随時精査を行う。

- 計画戸数： 4,700戸
- 計画期間： 平成23年度～平成30年度



## 4-2 計画戸数の算定根拠

### ① 入居希望世帯数の整理

石巻市に整備される復興公営住宅への入居希望は、平成28年10月末時点において市街地部で3,982世帯、半島沿岸部で592世帯、合計4,574世帯となっている。

(入居希望世帯数の内訳)

項目	世帯数	備考
(1) 事前登録における登録決定世帯	3,813世帯	
(2) 自立計画届出書における入居希望	169世帯	※
<b>小計 (市街地部における入居希望世帯)</b>	<b>3,982世帯</b>	(A)
(3) 半島沿岸部における入居希望世帯(見込含む。)	592世帯	(B)
<b>合計 (市全体の入居希望世帯)</b>	<b>4,574世帯</b>	

※ 過去の相談内容等から入居資格が無いと判断される世帯を除く。

### ② 再建方法の変更が見込まれる世帯の推計

自立計画届出書における再建方法が「市営・県営住宅」及び「民間賃貸住宅」と回答した世帯のうち、入居資格要件の緩和等に伴い再建方法を変更し、復興公営住宅への入居が見込まれる世帯を112世帯とした。

(再建変更見込世帯の内訳)

項目	世帯数	変更見込世帯数	備考
(1) 市営・県営住宅希望世帯	138世帯	17世帯	
(2) 民間賃貸住宅希望世帯	1,159世帯	95世帯	
<b>小計</b>		<b>112世帯</b>	(C)

### ③ 追加計画戸数の改定

①及び②を踏まえ、市街地部の計画戸数を4,100戸(計画比250戸増)、半島沿岸部の計画戸数を600戸(計画比50戸減)、合計4,700戸(計画比200戸増)とする。

(現整備計画戸数との比較)

地区	入居希望世帯	計画戸数		増減
		(変更前)	(変更後)	
市街地部	(A+C) 4,094世帯	3,850戸	4,100戸	250戸
半島沿岸部	(B) 592世帯	650戸	600戸	△50戸
合計	4,686世帯	4,500戸	4,700戸	200戸

## 5. 地区別整備計画及び型別供給配分計画

### 5-1 地区別整備計画の基本的考え方

地区別整備計画においては、「被災者の意向（事前登録結果等）」を重視するとともに、多様な方法による供給を踏まえ柔軟に設定する。

整備戸数は、市街地において最大で4、100戸の整備を行うが、地区別の必要戸数を分析すると共に、当該地区で可能性のある土地、整備・住宅確保の手法を総合的に検討し決定する。

### 5-2 地区別計画戸数

#### ① 市街地部

市街地で4、100戸の復興公営住宅を整備するにあたり、事前登録世帯数や希望調査の結果等を基に、供給地区と戸数配分を下記のとおりとする。

【市街地の地区別画戸数】

(単位：戸)

地区	改定前 ①	改定後 ②	増減 ②-①
蛇田	1,180	1,230	50
釜大街道	760	920	160
中心	650	640	△10
門脇	150	150	—
湊	430	430	—
渡波	580	630	50
河南・河北	100	100	—
合計	3,850	4,100	250

#### ②半島沿岸部

半島沿岸部の計画戸数は、事前登録状況を踏まえ、下記のとおりとする。

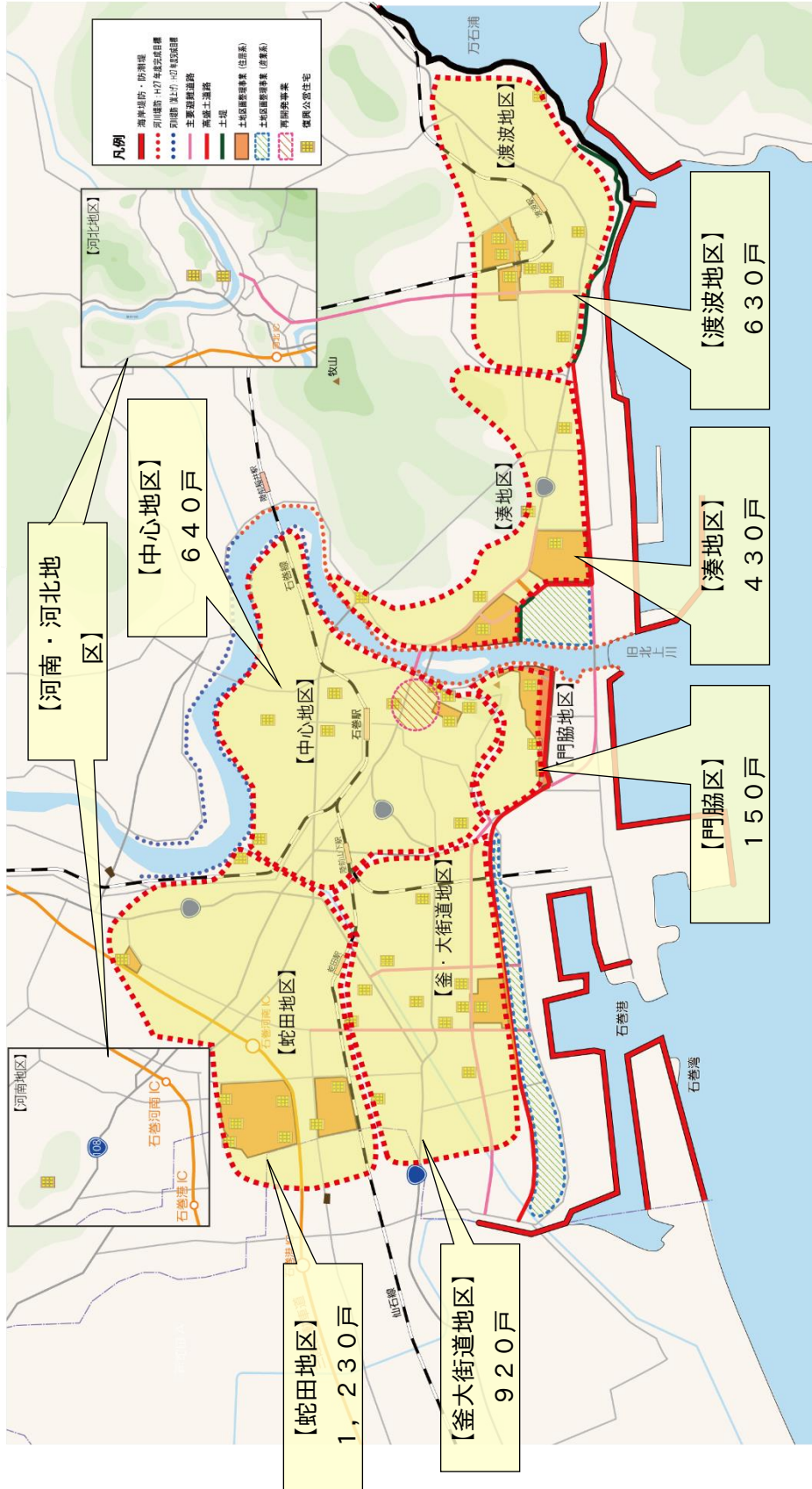
【半島沿岸部の地区別計画戸数】

(単位：戸)

地区	改定前 ①	改定後 ②	増減 ②-①
石巻半島	50	40	△10
河北	250	240	△10
北上	70	70	—
雄勝	100	100	—
牡鹿	180	150	△30
合計	650	600	△50

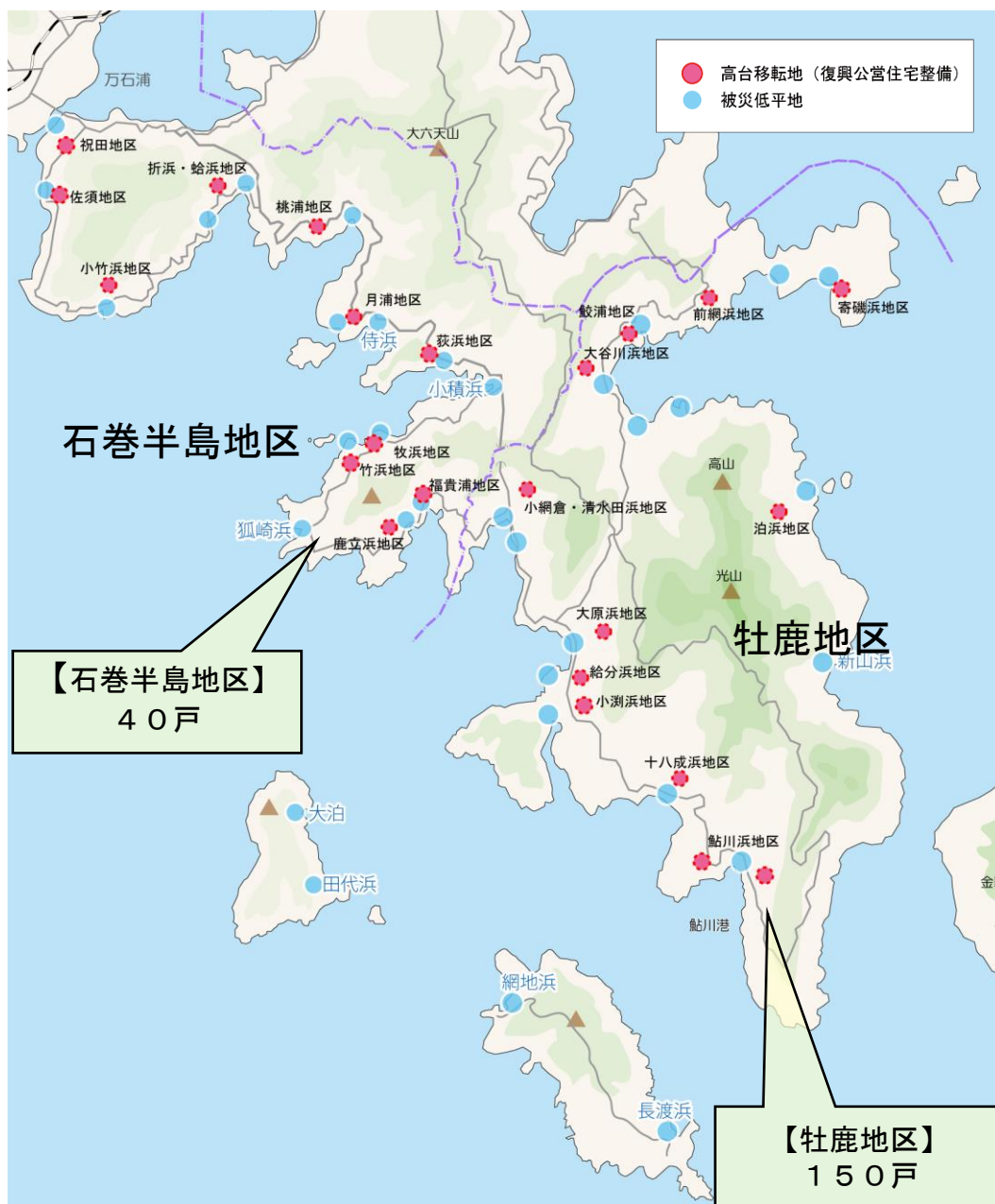
地区別計画戸数・位置図

① 市街地



地区名	蛇田	釜大街道	中心	門脇	湊	渡波	河南・河北	市街地合計
計画戸数	1,230戸	920戸	640戸	150戸	430戸	630戸	100戸	4,100戸

② 半島沿岸部（石巻半島・牡鹿地区）



地区名	石巻半島	牡鹿	河北	雄勝	北上	半島沿岸部合計
計画戸数	40戸	150戸	240戸	100戸	70戸	600戸



③ 半島沿岸部（河北・北上・雄勝地区）



地区名	石巻半島	牡鹿	河北	雄勝	北上	半島沿岸部合計
計画戸数	40戸	150戸	240戸	100戸	70戸	600戸

### 5-3 型別供給計画

#### ① 型別標準規模

復興公営住宅の型別供給は、世帯人員や年齢構成に対応した供給を基本とする。また、入居者間の良好なコミュニティ形成が図れるように多様な世帯が共に居住できるように配慮した混住型の住戸配置を基本とする。

また、標準規模の設定においては、宮城県住生活基本計画における誘導居住水準面積を基に、将来的な車いす利用、在宅介護にも対応可能なものとする。

#### 【型別標準規模】

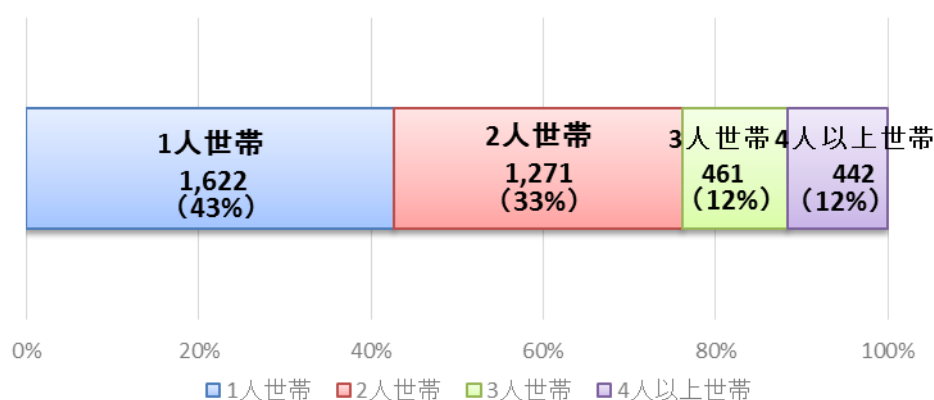
型別	標準規模	対象世帯
1K	約25㎡	1～2人世帯用
1DK	約40㎡	1～2人世帯用
1LDK/2DK	約45～55㎡	1～2人世帯用
2LDK/3DK	約56～65㎡	2～3人世帯用
3LDK	約66～75㎡	4人以上世帯用
4LDK	約76～80㎡	

## ② 型別供給割合

市街地の復興公営住宅の型別については、復興公営住宅事前登録における登録世帯人員を基に下記の型別供給割合により整備を図る。

半島沿岸部の復興公営住宅の型別については、復興公営住宅事前登録における登録世帯人員及び登録型別により整備を図る。

### 【事前登録における世帯人数別構成（平成 29 年 2 月末時点）】



### 【類型別供給割合】

計画	型別	1 K 1 DK 1 LDK 2 DK	2 LDK 3 DK	3 LDK 4 LDK
	対象世帯人員	1～2人	2～3人	4人以上
	供給割合	43%	45%	12%

