

令和6年11月5日

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月策定  
(令和7年1月改定)  
石巻市

石巻市営住宅等の用途廃止に伴う  
入居者移転計画（改定）

目次

1	計画策定（改定）の趣旨.....	1
2	計画の位置付け .....	2
3	基本方針 .....	3
4	計画期間・事業目標.....	3
	○市営住宅必要戸数等推計.....	5
5	事業の推進 .....	6
	(1) 移転対象世帯への対応.....	7
	(2) 移転後の市営住宅等の取扱い.....	7
	(3) その他 .....	8
	○事業実施フロー.....	8
6	住宅別事業実施計画.....	9
	(1) 第1期：対象住宅・実施予定年度等一覧.....	9
	(2) 第2期：対象住宅・実施予定年度等一覧.....	10
	(3) 第3期：対象住宅・実施予定年度等一覧.....	11
	(4) 借上市営住宅及び既存借上型市営住宅.....	11
7	今後の課題と対応.....	13

## 1 計画策定（改定）の趣旨

平成23年3月に発生した東北地方太平洋沖地震（東日本大震災）により、多くの方々が生活の基盤である住宅を失った。震災後、本市では「住まいの再建」を最優先課題の一つとし、自立再建が困難な被災者の恒久的な住まいとなる復興公営住宅（災害公営住宅）の整備に取り組み、平成30年度には被災自治体最大となる130団地、4,456戸（借上型復興住宅の退去による返還により令和6年4月1日時点において4,436戸）の整備が完了した。

また、震災以前に管理していた1,690戸の市営住宅等（以下「既存市営住宅等」という。）も被災により1,281戸まで減少し、平成31年4月1日時点において、既存市営住宅等と復興公営住宅を合わせ178団地、5,762戸を管理することとなった。

一方、「石巻市公営住宅等長寿命化計画（平成30年3月改定。以下「長寿命化計画」という。）」において、既存市営住宅等1,318戸のうち501戸、全体の約4割が耐用年限を超過し、建物の老朽化が進んでいたほか、入居者の多くが65歳以上の高齢者となっており、さらには少子化による人口減少などにより、将来的に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た。このことから、既存市営住宅等から復興公営住宅への移転推進による入居者の住環境の改善や、耐用年限を超過した既存市営住宅等の用途廃止を行い、適正な管理戸数の確保を図ることを目的に、令和2年7月に、石巻市営住宅等の用途廃止に伴う入居者移転計画（以下「本計画」という。）を策定し、事業を進めてきた。

本計画に基づく第1期（令和2年度～令和6年度）の取組実績は、令和6年4月1日時点において、本計画策定時の移転対象世帯数277世帯のうち、移転等完了世帯数は163世帯であり、進捗率は58.8%となっている。

令和5年3月の「長寿命化計画」改定に伴い、市営住宅等の必要戸数等を見直したほか、既存市営住宅等からの更なる移転の推進及び借上住宅からの円滑な退去の推進を図るため、本計画を改定するものである。

### ※市営住宅の種類

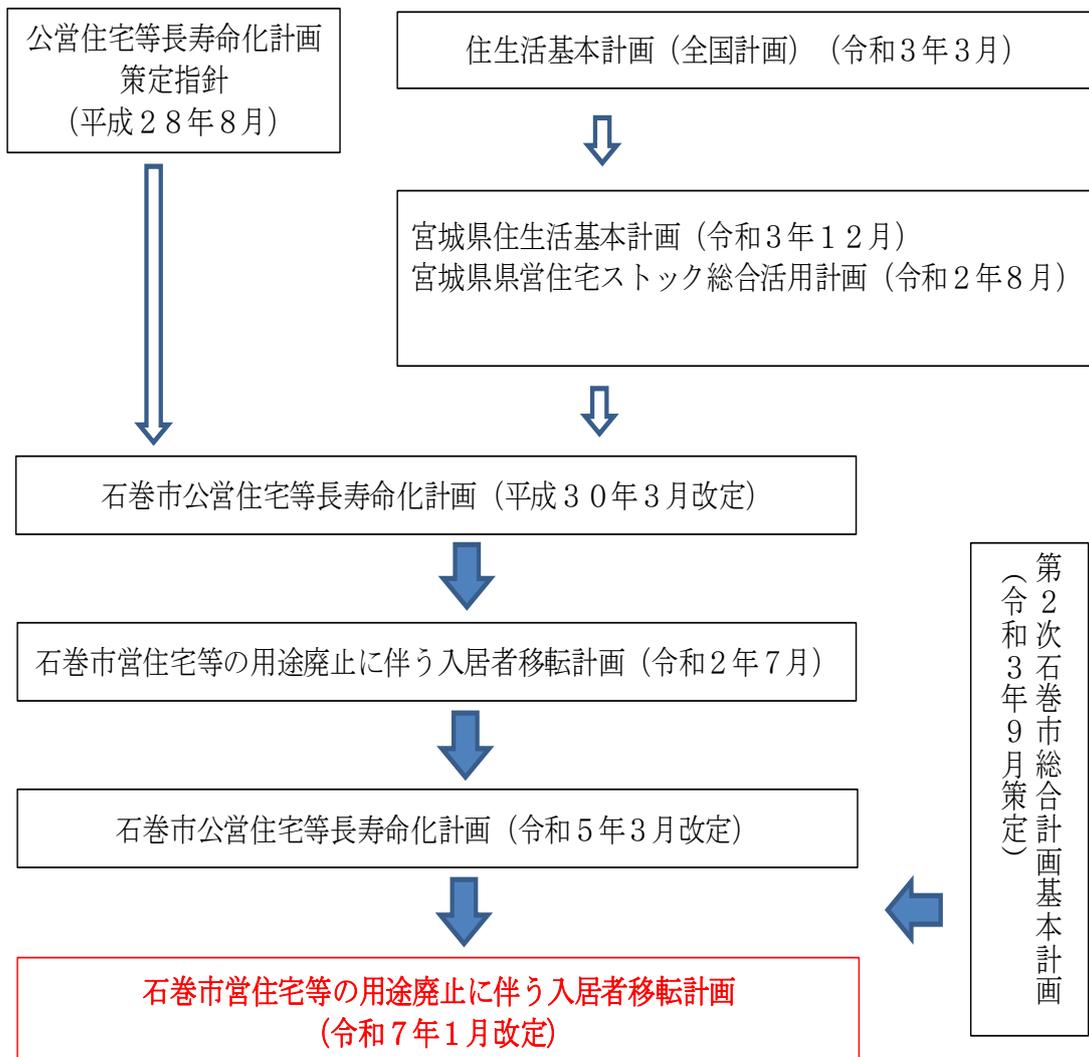
普通市営住宅	・・・	公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸するために整備した住宅
復興公営住宅	・・・	普通市営住宅のうち、東日本大震災により住宅が滅失し、住宅に困窮する被災者のために整備した住宅
借上市営住宅	・・・	公営住宅法に基づき、低額所得者に転貸するために民間事業者から一括して借り上げた住宅
既存借上型市営住宅	・・・	公営住宅法に基づき、低額所得者等に転貸するために民間事業者から住戸単位で借り上げた住宅
改良住宅	・・・	住宅地区改良法に基づき、不良住宅が密集する地域の環境改善のために整備した住宅
特定公共賃貸住宅	・・・	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、中堅所得者等の居住のために整備した住宅
勤労者住宅	・・・	市民に賃貸するために市が単独で整備した住宅

## 2 計画の位置付け

本計画は、国における「住生活基本計画（令和3年3月改定）」、宮城県における「宮城県住生活基本計画（令和3年12月改定）」及び「宮城県県営住宅ストック総合活用計画（令和2年8月改定）」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国が策定した「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月改定）」を踏まえ、「長寿命化計画（平成30年3月改定）」に基づき策定したものであるが、令和5年3月に同計画を改定したことから、内容の見直しを行う。

なお、本計画は、第2次石巻市総合計画や関連計画などとの整合性を図りながら策定し、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

耐用年限を超過し、改善の困難な住宅に居住している入居者を対象として、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

耐用年限を超過した住宅及び今後耐用年限を迎える住宅について、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

「長寿命化計画（令和5年3月改定）」による推計に基づき、上記(1)及び(2)の取組により、本市の人口規模に即した適正な管理戸数の確保を図る。

### 4 計画期間・事業目標

本計画の期間は、令和2年度～令和26年度とし、この期間を第1期～第3期に分け、移転対象戸数をそれぞれの期間に設定し本計画を推進する。

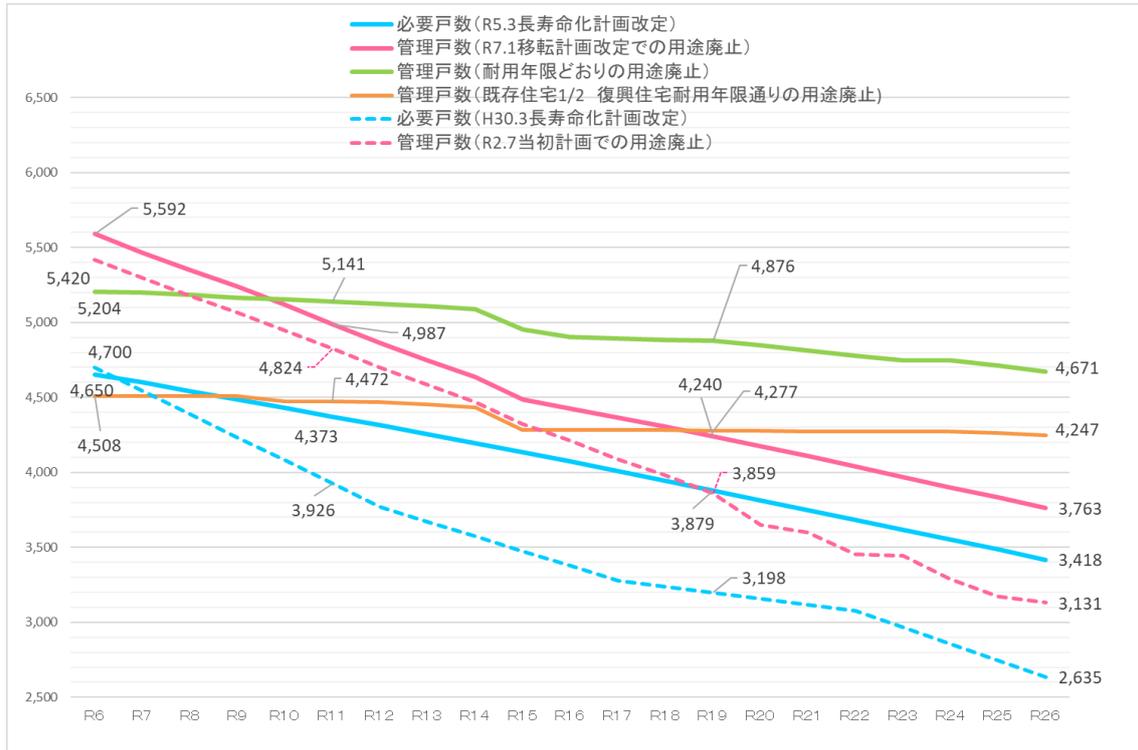
【第1期】	
概要	令和元年度までに耐用年限を超過した既存市営住宅等を移転対象として計画期間を設定する。
計画期間	令和2年度～令和6年度
管理戸数/入居世帯数	419戸/114世帯（本計画策定当初：450戸/277世帯）

【第2期】	
概要	(1) 第1期以外の既存市営住宅等を移転対象として計画期間を設定する。 (2) 移転実施予定年度よりも早期の移転を希望する場合には、令和7年度から定期募集等への申込みを可能とする。
計画期間	令和7年度～令和14年度
管理戸数/入居世帯数	829戸/505世帯（本計画策定当初：819戸/645世帯）

<b>【第3期】</b>	
概要	<p>(1) 復興公営住宅を移転対象とし、第3期中のストック戸数が一定程度で推移するよう、用途廃止の目標戸数を60戸～70戸/年程度に設定する。</p> <p>(2) 必要戸数の増加や、本計画の第1期及び第2期の進捗状況並びに復興公営住宅の入居状況等により、空き住戸の利活用について検討する。</p>
計画期間	令和15年度～令和26年度
管理戸数	704戸 (計画策定当初：1,346戸(うち復興公営住宅1,164戸))

<b>【借上市営住宅（一棟借上）及び既存借上型市営住宅（一戸借上）】</b>	
概要	<p>借上市営住宅及び既存借上型市営住宅については以下のとおり取り扱う。</p> <p>(1) 計画改定後に、順次、本計画について周知を行う。</p> <p>(2) 借上市営住宅（一棟借上）の移転実施予定年度を令和9年度とする。</p> <p>(3) 既存借上型市営住宅（一戸借上）の移転実施予定年度は、借上期限の5年度前とする。</p> <p>※既存借上型市営住宅のうち、借上期限が令和30年度以降の住宅については、移転実施予定年度を設定しない。</p> <p>※復興公営住宅への移転は、一般入居扱いとする。</p>
計画期間	令和7年度～令和26年度
管理戸数/入居世帯数	<p>&lt;借上市営住宅&gt; 149戸/139世帯（本計画策定当初：149戸/133世帯）</p> <p>&lt;既存借上型市営住宅&gt; 本計画期間中に移転実施予定年度を迎える住宅 28戸/28世帯（本計画策定当初：33戸/33世帯）</p> <p>&lt;合計&gt; 177戸/167世帯（本計画策定当初：182戸/166世帯） （参考） 借上期限が令和30年度以降の住宅 48戸/46世帯</p>

## ○市営住宅必要戸数等推計



※数値は令和6年4月1日時点

※公営住宅法上、一定の基準を満たす場合には、耐用年限前であっても用途廃止が可能となる。

＜耐用年数等経過による用途廃止＞ R6年4月1日時点

(単位:戸)

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 どおりの用 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)						
R6	1,271 (23)	4,436 (202)	5,707 (225)	115 (0)	0 (0)	115 (0)	5,592 (225)	4,650	942	5,204	第1期	
R7	1,156 (23)	4,436 (202)	5,592 (225)	124 (0)	0 (0)	124 (0)	5,468 (225)	4,601	867	5,199	第2期	
R8	1,032 (23)	4,436 (202)	5,468 (225)	119 (0)	0 (0)	119 (0)	5,349 (225)	4,544	805	5,184		
R9	913 (23)	4,436 (202)	5,349 (225)	110 (0)	0 (0)	110 (0)	5,239 (225)	4,487	752	5,167		
R10	803 (23)	4,436 (202)	5,239 (225)	118 (0)	0 (0)	118 (0)	5,121 (225)	4,430	691	5,157		
R11	685 (23)	4,436 (202)	5,121 (225)	134 (0)	0 (0)	134 (0)	4,987 (225)	4,373	614	5,141		
R12	551 (23)	4,436 (202)	4,987 (225)	123 (1)	0 (0)	123 (1)	4,864 (224)	4,317	547	5,125		
R13	428 (22)	4,436 (202)	4,864 (224)	114 (0)	1 (1)	115 (1)	4,749 (223)	4,256	493	5,111		
R14	314 (22)	4,435 (201)	4,749 (223)	94 (0)	20 (20)	114 (20)	4,635 (203)	4,195	440	5,088		復興住宅(借上)の返還(20年借上)
R15	220 (22)	4,415 (181)	4,635 (203)	18 (0)	129 (129)	147 (129)	4,488 (74)	4,134	354	4,956		復興住宅(借上)の返還(20年借上)
R16	202 (22)	4,286 (52)	4,488 (74)	0 (0)	60 (0)	60 (0)	4,428 (74)	4,073	355	4,904	第3期	
R17	202 (22)	4,226 (52)	4,428 (74)	0 (0)	62 (2)	62 (2)	4,366 (72)	4,011	355	4,893		
R18	202 (22)	4,164 (50)	4,366 (72)	0 (0)	61 (1)	61 (1)	4,305 (71)	3,945	360	4,884		
R19	202 (22)	4,103 (49)	4,305 (71)	3 (3)	62 (2)	65 (5)	4,240 (66)	3,879	361	4,876		
R20	199 (19)	4,041 (47)	4,240 (66)	0 (0)	65 (0)	65 (0)	4,175 (66)	3,813	362	4,849		
R21	199 (19)	3,976 (47)	4,175 (66)	2 (2)	66 (1)	68 (3)	4,107 (63)	3,747	360	4,812		
R22	197 (17)	3,910 (46)	4,107 (63)	0 (0)	70 (0)	70 (0)	4,037 (63)	3,682	355	4,780		
R23	197 (17)	3,840 (46)	4,037 (63)	0 (0)	70 (0)	70 (0)	3,967 (63)	3,616	351	4,750		
R24	197 (17)	3,770 (46)	3,967 (63)	0 (0)	67 (3)	67 (3)	3,900 (60)	3,550	350	4,747		
R25	197 (17)	3,703 (43)	3,900 (60)	4 (4)	63 (3)	67 (7)	3,833 (53)	3,484	349	4,713		
R26	193 (13)	3,640 (40)	3,833 (53)	0 (0)	70 (0)	70 (0)	3,763 (53)	3,418	345	4,671		
合計				1,078 (10)	866 (162)	1,944 (172)	( )うち借上戸数					

市営住宅等必要戸数は『石巻市公営住宅等長寿命化計画(令和4年度改定版)』にて推計

5 事業の推進

本計画は、入居者の生活に直結するため、丁寧な説明を行い、入居者の理解を得た上で取り組むこととし、また、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（以下「連携会議」という。）」、福祉団体等との情報共有や連携などのほか、見守り事業による個別事情の把握や対応策の検討を行うとともに、必要に応じ自治会等関係団体へ事業の周知等を行い本事業の推進を図る。

また、第1期及び第2期の移転対象住宅については入居者の募集を停止し、第3期の対象住宅は計画の進捗状況や事業内容の見直しに合わせ、段階的に募集を停止する。

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、移転に向けたサポート体制を強化しながら対応を継続していく。

(1) 移転対象世帯等への対応

- ① 移転対象世帯に対し、本計画の目的や内容、移転補償金の交付、家賃の激変緩和措置等について説明するとともに、復興公営住宅の間取りや設備、共益費、住宅の周辺環境、町内会や自治会状況、その他の情報提供を行う。
- ② 移転意向調査を行い、復興公営住宅への移転を希望する世帯に対しては、移転可能な復興公営住宅や手続についての案内を行う。移転を希望しない世帯に対しては、サポート体制を強化しながら、毎年度、移転に向けて調整を行う。
- ③ 第1期及び第2期の移転対象世帯について、定期募集等への申込みを可能とするなど、早期の移転が可能となるように対応を行う。
- ④ 庁内連携組織である「連携会議」により、各部、各総合支所などと連携し、移転計画や移転対象世帯に関する情報の共有など、庁内サポート体制の強化を図る。
- ⑤ 移転完了後に移転補償金を支払う（ただし、借上住宅は借上期限の6か月前までに退去した場合のみとする。）。
- ⑥ 既存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を行う。
- ⑦ 町内会や自治会等に対し、本計画の説明を行う。

<第1期移転対象世帯への対応>

第1期の移転対象住宅は全て耐用年限を経過しており、できるだけ早い住環境の改善を図る必要があることから、移転を促進するため以下の取組を行う。

- (1) 移転意向調査により希望する移転先等を確認し、調査結果を基に随時マッチングを行う（登録制マッチングの実施）。
- (2) 見守りや福祉に関するサポートを兼ねた庁内関係課、福祉団体等との連携及び入居者へのヒアリング等による伴走支援を強化する。
- (3) 定期募集等への申込みを可能とする。

<第2期移転対象世帯への対応>

住環境の改善及び適正な管理戸数の確保を図る必要があることから、移転を推進するため以下の取組を行う。

- (1) 令和6年度中に、第2期の移転対象となる全世帯に対して本計画の周知を行う。
  - (2) 移転意向調査により希望する移転先等を確認し、調査結果を基に移転可能な復興公営住宅の案内を行う。
  - (3) 早期の移転を希望する場合は、令和7年度から定期募集等への申込みを可能とする。
- ※借上市営住宅及び既存借上型市営住宅については、第2期移転対象世帯には含めない。

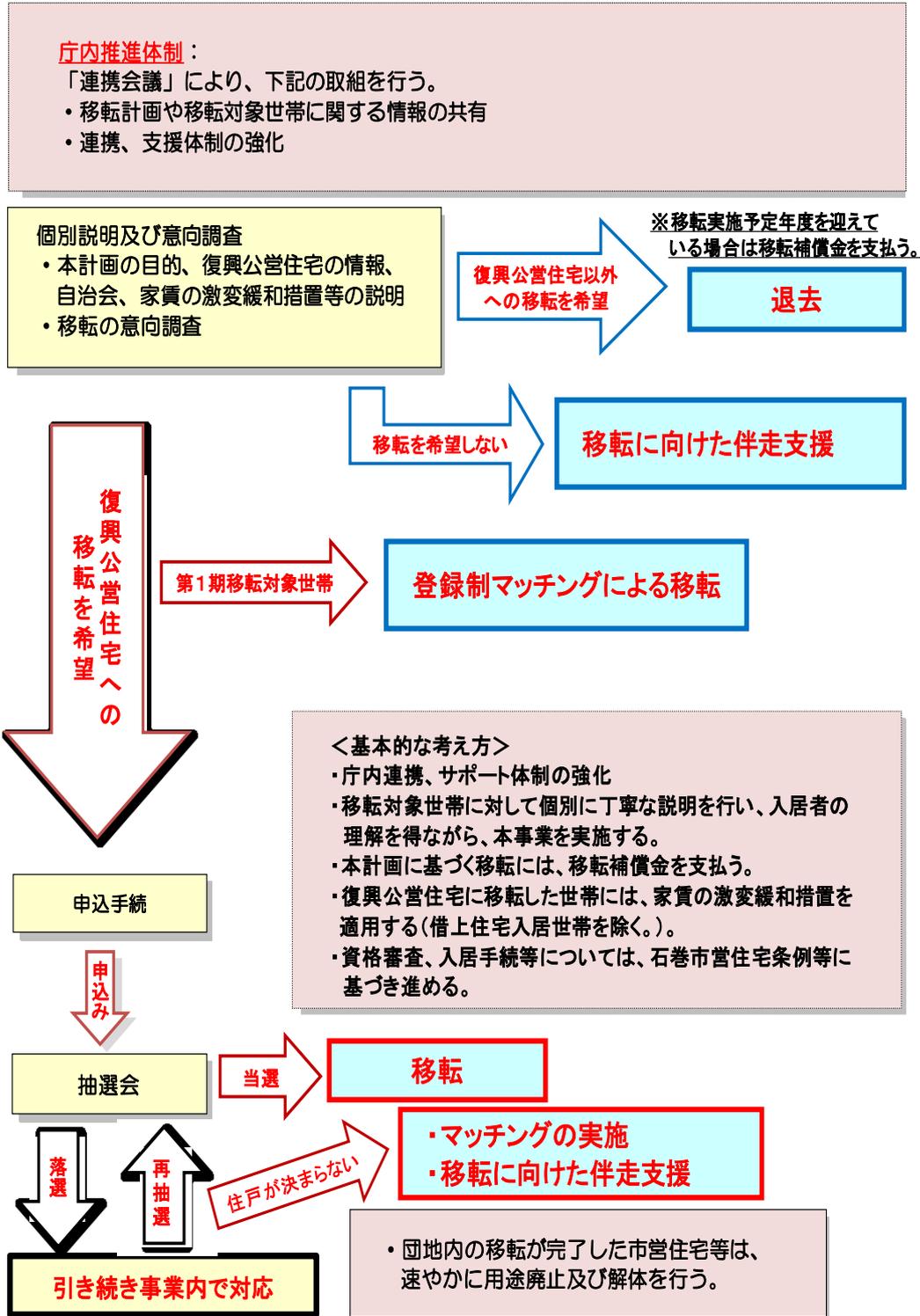
(2) 移転後の市営住宅等の取扱い

全入居者の移転が完了した市営住宅等は、速やかに、用途廃止及び解体等を行う。

(3) その他

移転対象とする期を問わず、大規模修繕・改修等の必要性が生じた場合は、実施予定年度の前倒しや登録制マッチングを行う。

○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

(令和6年4月1日時点)

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	耐用年限	移転実施予定年度	用途廃止目標年度 (計画策定時)
石巻	向陽町	80	16	H8～H14	R5	R6
		114	32	H23～H25	R6	R7
	蛇田	42	8	H4～H5	R3	R4
		40	15	H6	R4	R5
	新橋	26	5	H1～H2	R2	R3
	流留	20	3	H8	R4	R5
	上井内	0	0	S62	R2	完了
	渡波	2	0	H11	R2	R3
<b>石巻 計</b>		324	79			
河北	飯野川本屋敷	0	0	H7	R4	完了
	河北川ノ上上納(下)	35	7	H12～H14	R5	R6
<b>河北 計</b>		35	7			
雄勝	雄勝大浜	0	0	S62	R2	完了
<b>雄勝 計</b>		0	0			
河南	前谷地黒沢前	2	0	S63	R2	R3
		8	2	H1～H6	R3	R4
	和渕佐沼川	4	0	S59～S60	R2	R3
	和渕清水	0	0	H6	R4	完了
	和渕黄金袋	8	3	H7	R4	R5
	須江小竹	0	0	S61	R2	完了
	須江糠塚	0	0	H1	R2	完了
	広渕藤ヶ崎	10	8	S60～H1	R2	R3
	広渕長山	4	2	H6～H8	R4	R5
	北村	4	4	S63	R2	R3
<b>河南 計</b>		40	19			
桃生	桃生城内	1	1	H2	R3	R4
	桃生給人町	2	2	H2	R3	R4
<b>桃生 計</b>		3	3			
牡鹿	鮎川南(単独2戸は2期)	4	0	H1	R3	R4
	鮎川南第二	10	5	H19	R6	R7
	鮎川寺前	2	1	H2～H4	R3	R4
	鮎川寺下	0	0	H13	R5	完了
	鮎川金山	1	0	H4	R3	R4
<b>牡鹿 計</b>		17	6			
<b>第1期合計</b>		419	114			

○第1期 年度別対象世帯数

年度	対象世帯数(入居世帯数)
R2	17
R3	14
R4	23
R5	23
R6	37
計	114

## (2) 第2期：対象住宅・実施予定年度等一覧

(令和6年4月1日時点)

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	耐用年限	移転実施 予定年度	用途廃止 目標年度
石巻	水押	64	41	R25～R27	R10	R11
		56	40	R29～R30	R11	R12
	水押改良	88	51	R20～R22	R9	R10
		40	22	R23	R10	R11
	鹿妻	20	7	R28	R11	R12
	鹿妻改良	30	22	R29	R10	R11
		30	14	R30	R11	R12
	万石浦	40	23	R36	R12	R13
		40	25	R38	R13	R14
	稲井	54	31	R45～R48	R13	R14
18		10	R50	R14	R15	
<b>石巻 計</b>		480	286			
河北	飯野川上町	16	12	R30	R11	R12
	飯野川亀ヶ森	50	31	R34～R36	R12	R13
	河北川の上上納(上)	20	3	H30～R1	R7	R8
	河北川の上上納(新)	30	23	R16～R20	R9	R10
	六本木(4F)	24	17	R32	R12	R13
	六本木(2F)	15	7	R1～R2	R7	R8
	河北沢田崎山	10	5	R4	R7	R8
<b>河北 計</b>		165	98			
河南	前谷地西柳原	20	13	R16	R8	R9
	鹿又	20	17	R8～R9	R7	R8
	和渕日照	20	10	R11～R12	R8	R9
	前谷地さくら	10	6	R16	R8	R9
<b>河南 計</b>		70	46			
桃生	桃生神取	30	11	R2～R4	R7	R8
	桃生四軒	10	7	R10	R7	R8
	メゾン白鳥(特公賃)	9	7	R6～R8	R8	R9
	メゾン北上(特公賃)	10	8	R13	R8	R9
	メゾンの場(特公賃)	14	13	R16	R8	R9
<b>桃生 計</b>		73	46			
北上	橋浦	6	5	R14～R15	R8	R9
	橋浦(特公賃)	3	3	R13	R8	R9
<b>北上 計</b>		9	8			
牡鹿	鮎川笹ヶ平	14	11	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	3	R11	R8	R9
	鮎川南(単独)	2	1	R12	R8	R9
	鮎川南(勤労者)	4	1	R8	R8	R9
<b>牡鹿 計</b>		32	21			
<b>第2期合計</b>		829	505			

○第2期 年度別対象世帯数（既存市営住宅等）

年度	対象世帯数（入居世帯数）
R7	61
R8	75
R9	74
R10	85
R11	73
R12	71
R13	56
R14	10
計	505

(3) 第3期：対象住宅・実施予定年度等一覧

年度	対象戸数
R16 ～R26	704 (第3期のストック戸数が一定程度で推移するよう、復興公営住宅60戸～70戸/年を移転対象戸数として設定する。)
計	704

(4) 借上市営住宅及び既存借上型市営住宅

【借上市営住宅】

(令和6年4月1日時点)

地区名	団地名	管理戸数	入居世帯数	移転実施予定年度	用途廃止予定年度 (借上期限)
石巻	根上り松	20	19	R9	R14(R15. 3. 31)
	中里七丁目	20	19		R15(R15. 7. 12)
	沖六勺西	35	30		R15(R16. 1. 31)
	沖六勺東	26	26		R15(R16. 1. 31)
	南中里一丁目	48	45		R15(R16. 1. 31)
合計		149	139		

## 【既存借上型市営住宅】

(令和6年4月1日時点)

移転計画期間内(令和26年度まで)に移転実施予定年度を迎える住宅

地区名	住戸名	管理戸数	入居世帯数	移転実施 予定年度	用途廃止 予定年度 (借上期限)
石巻	Green	1	1	R7	R12(R13.3.12)
	ふぁーむタウン・つぐい	1	1	R8	R13(R14.3.4)
	ハイツシンフォニー	2	2	R12	R17(R17.8.3)
	フラットきびだんご	1	1	R13	R18(R19.3.27)
	エコタウン新館	1	1	R14	R19(R20.3.24)
	セフィーラタウン	4	4	R14	R19(R20.3.25)
	シティハイムフューチャー	3	3	R16	R21(R22.3.28)
	ロイヤルステージ雅	3	3	R19	R24(R25.2.25)
	グリーンヒルズB棟	5	5	R20	R25(R25.9.3)
	ロイヤルステージ水明	2	2	R20	R25(R26.3.30)
	ラフィネ錦野	1	1	R22	R27(R28.2.25)
	リトルガーデンA棟	2	2	R23	R28(R28.9.10)
	アーバンスクエア弐番館	1	1	R24	R29(R29.5.28)
エコタウンアルファ	1	1	R24	R29(R29.9.7)	
合計		28	28		

(参考)

令和30年度以降に借上期限を迎える住宅

地区名	住戸名	管理戸数	入居世帯数	借上期限
石巻	ハイマートエルフ	2	2	R36.1.22
	キャッスルシティ恵み野	1	1	R39.6.28
	ヴィラ・シャトン	1	1	R39.7.22
	ヴィラ・シャトンⅢ	3	3	R43.1.24
	ヴィラ・シャトンⅤ	3	3	R44.2.16
	MKプラザ	2	2	R46.4.3
	ヴェルディサンフレッチェ	3	3	R46.9.28
	サンボール門脇	5	5	R46.12.19
	パルクメゾン大恵	3	3	R47.7.27
	パークサイドヒルズ	7	7	R47.10.30
	グランパル弐番館	3	2	R48.3.4
	ルネスアリッサ	1	1	R52.3.9
	ぷらすぴあ・さいとうⅡ	3	3	R54.3.17
	メゾンドクレアA・B	8	7	R57.3.9
	サンライズ旭	3	3	R58.12.13
合計		48	46	

## 7 今後の課題と対応

### 課題 1

解体後の土地については、利活用や売却等を検討する。

### 課題 2

借上市営住宅及び既存借上型市営住宅は、既存市営住宅等とは異なり、借上期間満了後はオーナーへ返還する必要がある。入居者には、借上期限までに退去し、他の市営住宅等へ移転していただく必要があるが、本計画期間後に借上期限を迎える既存借上型市営住宅もあるため、進捗状況に応じて対応を検討する。

### 課題 3

第3期において用途廃止予定の復興公営住宅については、利活用について検討する。

### 課題 4

桃生地区の特定公共賃貸住宅について、同地区内に移転先となる復興公営住宅が整備されていないことから、意向があれば払下げを検討する。ただし、道路、境界、共同浄化槽の取扱い等が課題になると考えられる。