

石巻市災害復興住宅供給計画 (案)

平成25年8月改定

石 巻 市



目 次

| | |
|--------------------------|----|
| 1. 石巻市災害復興住宅供給計画の基本的な考え方 | 1 |
| 2. 供給方針 | 1 |
| 3. 整備方針 | 1 |
| 4. 供給計画 | 3 |
| (1) 全体整備計画 | 3 |
| (2) 地区別整備計画 | 5 |
| (3) 位置図 | 6 |
| (4) 型別供給計画 | 9 |
| 5. 計画実現のための主要な施策 | 10 |
| 施策1 復興公営住宅（公共供給） | 10 |
| 施策2 復興公営住宅（再開発保留床買取） | 10 |
| 施策3 復興公営住宅（公募型民間買取） | 10 |
| 施策4 復興公営住宅（民間借上） | 10 |
| 施策5 設計ガイドライン・標準仕様の策定 | 11 |
| 施策6 高齢者等に配慮した復興公営住宅等の整備 | 11 |
| 施策7 復興公営住宅への集会施設の設置 | 11 |
| 施策8 津波一時避難施設の整備 | 12 |
| 施策9 ペット共生住宅の整備 | 12 |
| 施策10 地域性を考慮した整備 | 12 |
| 6. 年度別整備目標 | 12 |

1. 石巻市災害復興住宅供給計画の基本的な考え方

石巻市震災復興基本計画に基づき、住宅を失われた市民の恒久的な住宅を確保し、将来に向けて、災害に強く次世代につながる計画的で住みよい環境と、高齢者等にやさしい安全・安心・快適な復興住宅の供給を図るため、「石巻市災害復興住宅供給計画」を策定する。

2. 供給方針

本計画は、合併後の本市における新たな公共住宅の指針とするために平成19年度に策定された「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」に基づき、石巻市震災復興基本計画に謳われた、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に配慮しつつ、被災者の意向を考慮し供給する。

3. 整備方針

① 復興公営住宅の整備

被災地域での早期復興を図るため、市・県・独立行政法人都市再生機構（以下「UR」という。）等の公的事業主体が協力し積極的に住宅建設を行うとともに、民間賃貸住宅の借上げ、買取りなど民間活力を積極的に活用することにより、早期に良質で耐久性の高い恒久的な住宅を整備する。

② 地域の防災性を高める住まいづくり

地域の防災性を高めるため、都市計画との密接な連携のもと災害に強い住まいづくりを推進する。また、今回の震災の教訓を活かし、地域防災計画との整合を図り一時的な避難場所としての活用も検討する。

③ 人にやさしい住まいづくり

住宅の建設に際しては、石巻地域が長年蓄積した豊かな文化や地域特性とそれに根差した景観や街並みに配慮し、地域産材を活用した住宅の普及を促進するとともに、環境に配慮した省エネ住宅の整備のほか、高齢者等に配慮した設計仕様を用いた「人にやさしい住まいづくり」を行う。

④ 復興メニューの活用

国、県、UR等との連携を強化し、東日本大震災復興交付金制度を最大限活用する。また、市街地再開発事業と連携した復興住宅を整備することにより、中心市街地活性化を推進する。

4. 供給計画

計画期間は平成23年度から平成29年度とし、必要戸数を4,000戸と想定して、被災者向け復興公営住宅を整備する。

なお、必要戸数については、入居希望者を対象とした事前登録制度の実施を踏まえて随時精査を行う。

(1) 全体整備計画

被災者向けに新たに建設・整備する全体住宅戸数 **4,000戸**

《算定根拠》

対象世帯数については、可住区域、災害危険区域（市街地）、災害危険区域（半島・旧町沿岸部）の合計13,433世帯を対象とした各種意向調査結果において、3,899世帯が市内の復興公営住宅への入居を希望している。（市民アンケート結果参照）

ただし、未回答が4,315世帯あり、住宅再建等に対する意向の変化等を考慮して全体計画戸数を4,000戸とする。

【市民アンケート結果】

（単位：世帯）

| | | 可住地域 | 災害危険区域 | | 合計 | 整備計画戸数 （※調整後） |
|---------|--------|-------|--------|-------|--------|------------------|
| | | | 市街地 | 半島沿岸 | | |
| 対象・希望世帯 | 対象世帯数 | 6,815 | 3,524 | 3,094 | 13,433 | — |
| | 回答世帯数 | 3,715 | 2,424 | 2,979 | 9,118 | — |
| | 回答率（%） | 54.51 | 68.78 | 96.28 | 67.87 | — |
| 復興公営希望 | 市街地希望 | 2,043 | 853 | 280 | 3,176 | 3,250 |
| | 半島沿岸希望 | 31 | 0 | 692 | 723 | 750 |
| | 合計 | 2,074 | 853 | 972 | 3,899 | 4,000 |

整備計画戸数（※調整後）については、未回答者、意向の変化等を見込んでいる。

市民アンケートについては、可住地域、災害危険区域（市街地・半島沿岸部）の3つのエリアで実施した。

(1) 可住地域（平成25年1月29日時点）

調査対象：東日本大震災により、住宅が全壊又は大規模半壊以上で、未再建の世帯

| | |
|---|-------------------|
| ① 対象世帯数 | |
| ● 平成24年8月実施の「災害公営住宅への入居に関する意向調査」の対象世帯 | 6,792世帯 |
| ● 復興事業の計画精査により対象となった世帯 | 23世帯 |
| | <u>合計 6,815世帯</u> |
| ② 回答世帯 | 3,715世帯 |
| ③ 未回答世帯数 | 3,100世帯 |
| ④ 石巻市内（市街地）の復興公営住宅希望世帯 （うち河南・桃生地区希望） | 2,043世帯 (28世帯) |
| ⑤ 半島沿岸部の復興公営住宅希望世帯 | 31世帯 |

(2) 災害危険区域（市街地）（平成25年1月29日時点）

調査対象：災害危険区域に居住していた世帯

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| ① 対象世帯数 | |
| 平成24年11～12月実施の「今後の住まいに関する意向調査」の対象世帯 | <u>3,524世帯</u> |
| ② 回答世帯 | 2,424世帯 |
| ③ 未回答世帯数 | 1,100世帯 |
| ④ 石巻市内（市街地）の復興公営住宅希望世帯 | 853世帯 |

(3) 災害危険区域（半島沿岸部）（平成25年7月11日時点）

調査対象：災害危険区域に居住していた世帯

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| ① 対象世帯数 | |
| 平成24年11～12月実施の「今後の住まいに関する意向調査」の対象世帯 | <u>3,094世帯</u> |
| ② 回答世帯 | 2,979世帯 |
| ③ 未回答世帯数 | 115世帯 |
| ④ 市街地の復興公営住宅希望世帯 | 280世帯 |
| ⑤ 半島沿岸部の復興公営住宅希望世帯 | 692世帯 |
| (平成25年6月実施の【河北】二子地区意向調査結果含む。) | |

(2) 地区別整備計画

【市街地】

市街地の供給戸数3,250戸の地区別整備計画については、将来のまちづくり、中心市街地活性化、地域のバランス、用地確保状況を考慮し、次の通り定める。

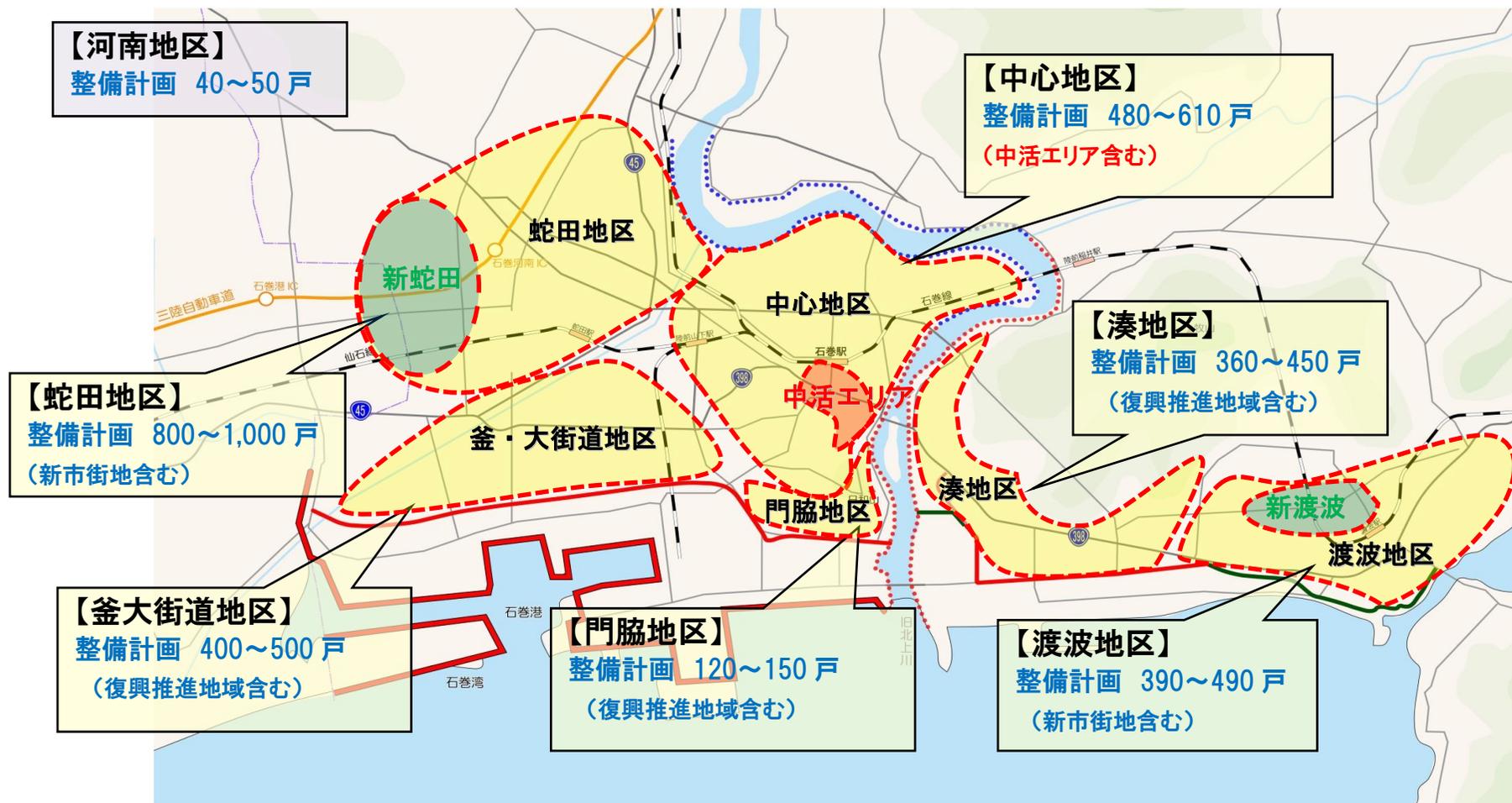
| 地区 | 希望世帯数 | 前整備計画戸数 (最大) | 整備計画戸数 (最大) | 備考 |
|---------|--------|-----------------|----------------|----------------|
| 蛇田地区 | 1,603戸 | 850戸 | 1,000戸 | 新市街地含む。 |
| 釜大街道地区 | 271戸 | 550戸 | 500戸 | 被災市街地復興推進地域含む。 |
| 中心地区 | 471戸 | 760戸 | 610戸 | 中活エリア含む。 |
| 門脇地区 | 48戸 | 170戸 | 150戸 | 被災市街地復興推進地域含む。 |
| 湊地区 | 184戸 | 450戸 | 450戸 | 被災市街地復興推進地域含む。 |
| 渡波地区 | 316戸 | 490戸 | 490戸 | 新市街地含む。 |
| 河南・桃生地区 | 28戸 | 30戸 | 50戸 | 整備は河南地区 |
| 市街地合計 | 3,173戸 | 3,300戸 | 3,250戸 | |

【半島沿岸部】

半島沿岸部の供給戸数750戸については、意向調査結果を基に定める。

| 地区 | 希望世帯数 | 前整備計画戸数 | 整備計画戸数 | 備考 |
|-------|-------|---------|--------|----|
| 市半島地区 | 56戸 | 80戸 | 60戸 | |
| 河北地区 | 267戸 | 160戸 | 270戸 | |
| 北上地区 | 76戸 | 60戸 | 80戸 | |
| 雄勝地区 | 118戸 | 160戸 | 130戸 | |
| 牡鹿地区 | 206戸 | 240戸 | 210戸 | |
| 合計 | 723戸 | 700戸 | 750戸 | |

(3) 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 | 市街地合計 |
|------|---------|-------|-------|-------|-------|-------|------|---------|
| 整備計画 | 1,000 戸 | 500 戸 | 610 戸 | 150 戸 | 450 戸 | 490 戸 | 50 戸 | 3,250 戸 |

② 石巻半島・牡鹿地区



| 地区名 | 石巻半島 | 牡鹿 | 河北 | 雄勝 | 北上 | 半島沿岸合計 |
|------|------|-------|-------|-------|------|--------|
| 整備計画 | 60 戸 | 210 戸 | 270 戸 | 130 戸 | 80 戸 | 750 戸 |

(4) 型別供給計画

① 世帯人員ごとの型別

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 | 対象世帯 |
|------|------------------------|-----------|
| 1LDK | 約 45～55 m ² | 1～2人世帯用 |
| 2LDK | 約 56～65 m ² | 2人から3人世帯用 |
| 3LDK | 約 66～75 m ² | 4人以上世帯用 |
| 4LDK | 約 76～80 m ² | |

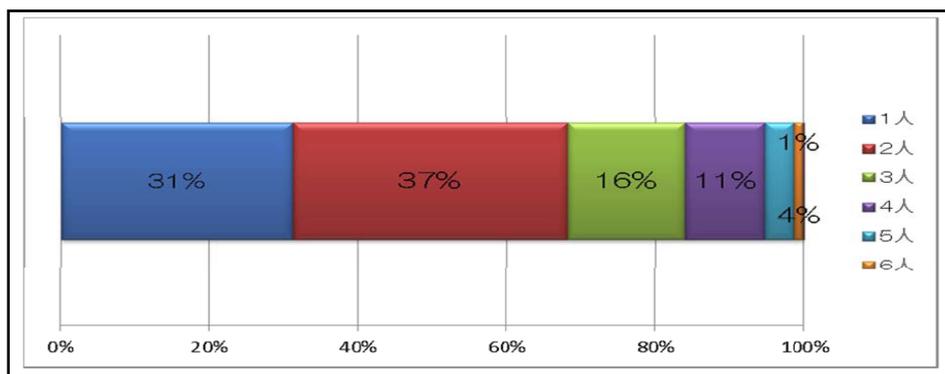
(表 型別標準規模)

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、意向調査結果による入居希望世帯の世帯人員を基に下記の型別供給割合により整備を図る。

平成 25 年 8 月に実施した意向調査結果による世帯人員割合については、下記のグラフに示すとおりであったが、下記の表に示す型別供給割合については、今後の単身高齢者世帯の増加等を考慮したものとする。

半島沿岸部の復興公営住宅の型別については、意向調査による入居希望世帯の世帯人数により整備を図る。



(グラフ 世帯別割合)

| 型別 | 1LDK | 2LDK | 3・4LDK |
|--------|------|------|--------|
| 対象世帯人員 | 1～2人 | 2～3人 | 4人以上 |
| 供給割合 | 35% | 50% | 15% |

(表 型別供給割合)

5. 計画実現のための主要な施策

<施策展開の方針>

東日本大震災により住宅を滅失された方へ、復興公営住宅の積極的な供給を図るにあたり、行政のマンパワー不足を解消するため、民間活力の積極的な活用を図る

<主要施策>

施策1. 復興公営住宅（公共供給）

災害公営住宅整備事業制度により、市が自ら設計発注するほか、県への業務代行及びURへの建設要請・買取りを積極的に進める。

施策2. 復興公営住宅（再開発保留床買取）

市街地再開発事業により整備された保留床を購入し、復興公営住宅として供給する。主に中心市街地活性化基本計画エリアにおいて、「まちなか居住」を積極的に進める。

施策3. 復興公営住宅（公募型民間買取）

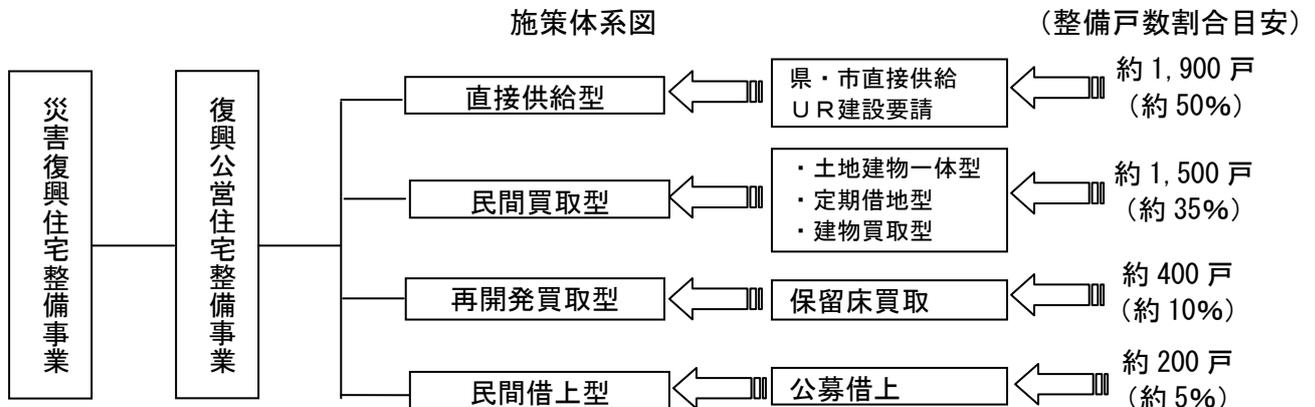
災害公営住宅の制度により、民間が建設した住宅を市が一括買取ることにより早期整備を図る。

- ・ 土地建物提案型
- ・ 定期借地型
- ・ 建物提案型

施策4. 復興公営住宅（民間借上）

災害公営住宅の制度により、民間が建設した住宅を市が20年間借上げることにより早期整備を図る。

また、整備に要する初期費用が軽減され、将来の過剰ストックの解消が期待できる。



施策5. 設計ガイドライン・標準仕様の策定

良質な社会資産としての長期的価値（耐震性、基本性能、高齢化対策、環境）の確保と、地域特性を活かした良好な住宅市街地及びコミュニティの形成を図るとともに、迅速な建設と工事費の削減を図るため、設計ガイドライン、標準仕様を策定する。

① 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住宅普及の促進

② 設計の標準化

施策6. 高齢者等に配慮した復興公営住宅の整備

復興公営住宅の入居者には、高齢被災者が多いことを考慮して、高齢者世帯が安全で、安心して生活できるよう、福祉部局と連携した高齢者向け住宅の整備を推進する。

① 地域包括ケアにおけるサポート拠点機能の整備

高齢入居者、地域の高齢者の在宅医療、看護、介護等のケアを図るため、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検討する。

② シルバーハウジングと同等の機能を有した整備

生活援助員（LSA）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、高齢等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

※ シルバーハウジング

緊急時の対応を行う生活援助員を配置した「高齢者世話付き住宅」

③ 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を図るため、復興公営住宅において、高齢者生活支援施設等の併設を検討する。

施策7. 復興公営住宅への集会施設の設置

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。

施策8 . 津波一時避難施設の整備

石巻市地域防災計画（津波対策編）における避難困難区域に整備する石巻市復興公営住宅において「石巻市津波避難場所等整備事業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「緊急一時避難所」を整備し、災害時における防災機能の強化を図る。

施策9 . ペット共生住宅の整備

平成24年8月実施の「災害公営住宅への入居に関する意向調査」結果において、復興公営住宅入居希望2,078世帯のうち、約13.9%にあたる283世帯がペットを飼育している状況である。これらを勘案し、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。

施策10 . 地域特性を考慮した整備

市街地については、集合住宅を基本とし、地域性に応じて長屋・戸建て住宅も整備する。

半島沿岸部については、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。

6. 年度別整備目標

用地取得状況等を考慮し、年度別整備目標を下記のとおりとする。

