

石巻市地域住宅等整備計画(第5期)

石巻市地域住宅計画

石巻市

令和6年12月

社会資本総合整備計画の名称	石巻市地域住宅等整備計画(第5期)
地域住宅計画の名称	石巻市地域住宅計画
作成主体	石巻市
計画期間	令和7年度 ～ 令和11年度

1. 地域の住宅施策の経緯及び現況

当該地域は宮城県の北東部に位置し、面積555km²に人口約13万人、世帯数約6万世帯を有する地域である。 石巻市は、旧北上川の河口に位置し伊達藩の統治下には水運交通の拠点となり「奥州最大の米の集積港」として全国的に知られた交易都市として発展してきた。 平成17年4月に、1市6町（石巻市、河北町、雄勝町、河南町、桃生町、北上町、牡鹿町）が合併し人口11万人から17万人の都市となった。 合併後15年経過した現在は、人口が約4万人減少し13万人となったが、世帯数は3,300世帯以上増加しており、核家族化が進んでいることが分かる。 このような状況下において、平成20年4月に石巻市公営住宅ストック総合活用計画、平成23年2月に石巻市公営住宅等長寿命化計画（令和5年3月改訂）、平成26年3月に石巻市住生活基本計画を策定した。 石巻市住生活基本計画は、「地域の誇りとふれあいを大切にする住まいの再建と持続」を基本理念とし、石巻市公営住宅ストック総合活用計画は、市営住宅の今後の在り方等を検討した。 本市市営住宅については昭和27年から建設がはじまり、その多くは昭和30年代から昭和50年代に建設された木造住宅で、耐用年数を経過した住宅は半数を超えている。また、昭和40年から昭和60年代に建設された簡易耐火2階建住宅についても、耐用年数を経過した住宅が半数を超えており、建替えや大規模な改修が迫られているが、平成23年3月に発生した東日本大震災後に約4,500戸もの災害公営住宅を整備したことにより、市の規模に対して過剰な戸数を管理している。令和5年に本市が独自調査した結果、空家率は5.5%であり、前回調査3.7%(令和元年)と比べて1.8ポイント増加しており、空き家が増加している傾向となった。

2. 課題

○耐用年数を経過した住宅が増加し、老朽化が進んでいることから、長期的な活用を図っていく一方で、災害公営住宅の建設により過剰となった管理戸数を適正な管理戸数に近づけるため、計画的に用途廃止する住宅の選定と並行してストック総合改善事業等を適切に進めていく必要がある。 ○高齢者や障害者等の住宅確保要配慮者の生活に配慮した住環境の整備が必要である。 ○市民及び土地所有者等の理解と協力のもとに、幅員4メートル未満の狭あい道路の拡幅整備を促進し、安全で良好な市街地の形成と居住環境の整備を図る必要がある。 ○高齢化が進み単身高齢者が増加する傾向にあり、将来空き家が増加することが危惧されるため、空き家の所有者が適切に空き家を管理していく必要がある。
--

3. 計画の目標

○既存住宅ストックの改善・有効活用を図り、住宅セーフティネット機能の充実を推進する。 ○空き家の実態把握や空家等対策計画の策定により、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全を図る。
--

4. 目標を定量化する指標等

指標	定義及び算定式	定量的指標の現況値及び目標値			備考
		当初現況値	中間目標値	最終目標値	
老朽化した公営住宅の戸数	公営住宅の総管理戸数に対する昭和63年度以前の準耐火構造及び木造の管理戸数割合 (昭和63年度以前の準耐火構造及び木造の管理戸数)÷(総管理戸数)	9.0% (令和7年度)		7.4% (令和11年度)	
公営住宅における長寿命化型改善実施率	市内の公営住宅のうち長寿命化型改善が実施された住宅の割合 (公営住宅の長寿命化型改善(EV改修等)を実施戸数)÷(総管理戸数)	3.6% (令和7年度)		18.6% (令和11年度)	

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

A 基幹事業の概要 A1-A: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業) ■公営住宅等整備事業 ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、将来的な需要に鑑み計画的に総管理戸数の削減を図る。 A1-K: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業) ■公営住宅等ストック総合改善事業 ・公営住宅等長寿命化計画に基づき、公営住宅ストック総合改善事業を積極的に推進し、住環境向上と長寿命化を図る。 ■公的賃貸住宅家賃低廉化事業 ・高齢者世帯の居住の安定を図るため、良質な高齢者向け賃貸住宅に対する家賃対策事業を実施する。 ■住宅地区改良事業 ・空き家再生等推進事業を実施(空家実態調査) A2: 住環境整備事業 ■狭あい道路整備等促進事業 ・幅員4m以下の狭あい道路の拡張整備に係る費用(工作物移設工事費用、登記費用、境界立会い費用)の一部を助成する。 B 関連社会資本整備事業の概要 C 効果促進事業の概要 ・空家等対策計画の策定 D その他(関連事業など)

6. 目標を達成するために必要な事業等に関する経費等

全体事業費	合計 (A+B+C)	779	A (うちA1-B)	773 (0)	B	0	C	6	効果促進事業費の割合 ((A1-B)+C)/(A+B+C)	0.8%
-------	---------------	-----	---------------	------------	---	---	---	---	----------------------------------	------

A 基幹事業

A1-A: 地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R07	R08	R09	R10	R11		
1	住宅	一般	石巻市	直接	石巻市	公営住宅等整備事業	既設住宅除却						250	
2	住宅	一般	石巻市	直接	石巻市	公営住宅等ストック総合改善事業	増圧ポンプ交換・EV改修工事						400	
											小計		650	

A1-K:地域住宅計画に基づく事業(基幹事業)

[illegible]

A1-B:地域住宅計画に基づく事業(提案事業)

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R07	R08	R09	R10	R11		

A2:住環境整備事業

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R07	R08	R09	R10	R11		
1	住宅	一般	石巻市	間接	民間	狭あい道路整備等促進事業	狭あい道路の拡幅等						23	
										小	計		23	
										合	計		773	

B 関連社会資本整備事業

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R07	R08	R09	R10	R11		
合 計												0		

番号	一体的に実施することにより期待される効果		備考

C 效果促進事業

番号	事業 種別	地域 種別	交付 対象	直接 間接	事業者	要素となる事業名(事業箇所)	事業内容・規模等	実施期間					全体事業費 (百万円)	備考
								R07	R08	R09	R10	R11		
1	住宅	一般	石巻市	直接	市	空き家再生等推進事業	空家等対策計画策定						6	
											合 計		6	

番号	一体的に実施することにより期待される効果	備考
1	住宅地区改良事業と一体的に実施することで地域住民の生活環境の保全を効果的に推進する。	

7. 法第6条第6項の規定に基づく公営住宅建替事業に関する事項

8. 法第6条第7項の規定に基づく配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

○市営住宅の入居者が、暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団である場合及び当該暴力団員と同居し、又は同居しようとする親族が暴力団員である場合の入居を排除する。

(参考様式3) 地域住宅支援

計画の名称	石巻市地域住宅等整備計画（第5期）		
計画の期間	令和7年度 ～ 令和11年度（5年間）	交付対象	石巻市



事 業			事 業 名	事業箇所・計画年度	事業戸数
基幹 A1	A・K		公営住宅長寿命化計画策定事業	全市営住宅	5,694戸
			公営住宅等整備事業	既存公営住宅除却	100戸
			公営住宅ストック総合改善事業	【R11】 市街化区域内	841戸
			空き家再生等推進事業（空き家実態調査）	【R7～R11】 市街化区内	300戸
			公的賃貸住宅家賃低廉化事業	【R7～R11】 地域優良賃貸住宅(民間)	34戸
基幹 A2			狭あい道路整備事業	【R7～R11】 市街化区域内	200件