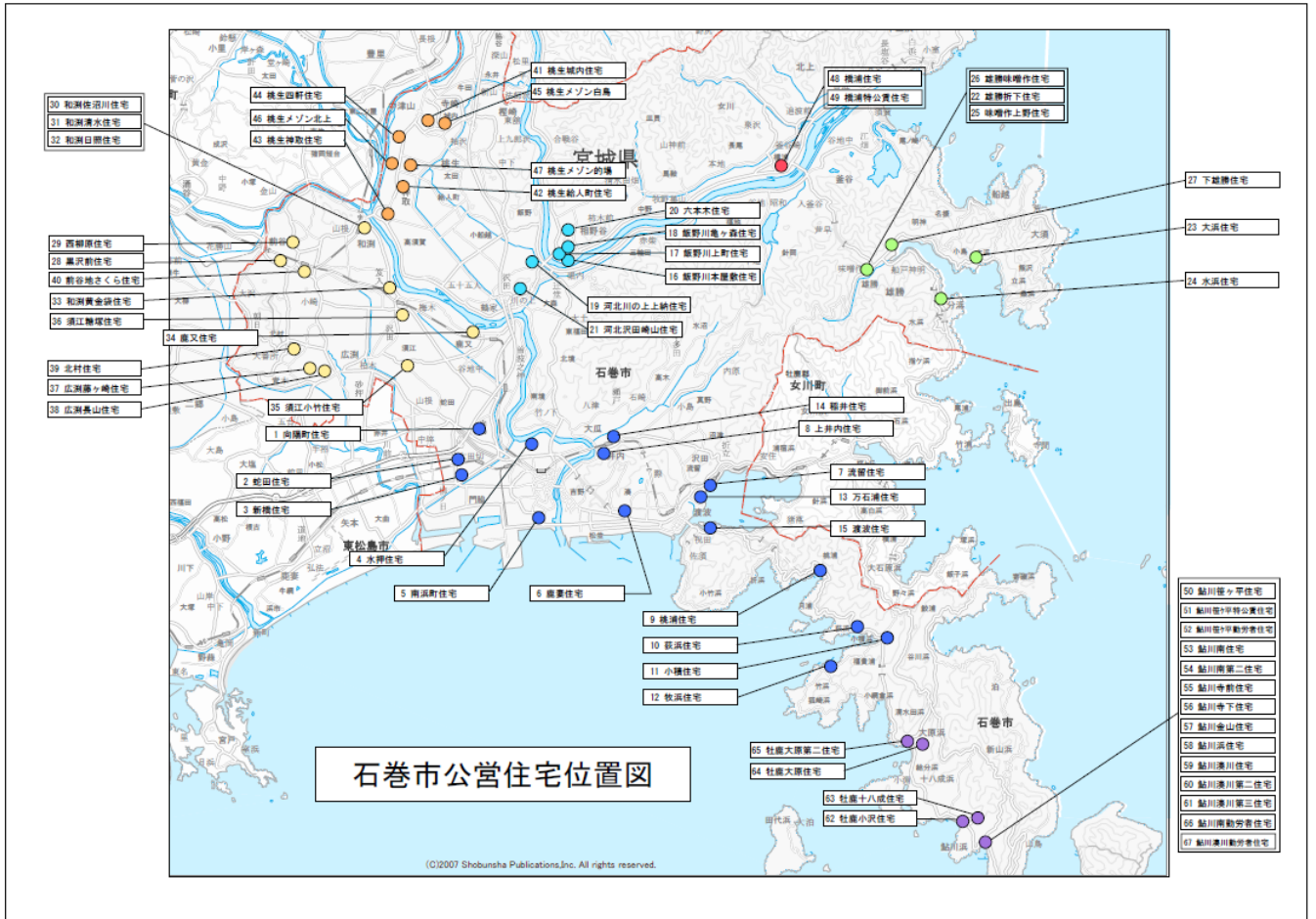


I. 公営住宅ストックの概要

1. 公営住宅の概要

(1) 公営住宅の位置

石巻市内における公営住宅の分布状況は、半数以上の約 1,034 戸（内政策空家 72 戸）が石巻市中心部地区に集中しており、次いで河北地区 219 戸、雄勝地区 73 戸、河南地区 161 戸、桃生地区 79 戸、北上地区 9 戸、牡鹿地区 136 戸といった状況である。



(2) 管理戸数

現在、石巻市では 65 団地、1,711 戸を管理しており、内 74 戸について政策空家を実施している。

戦後、制定された公営住宅法に則しながら昭和 29 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ある。

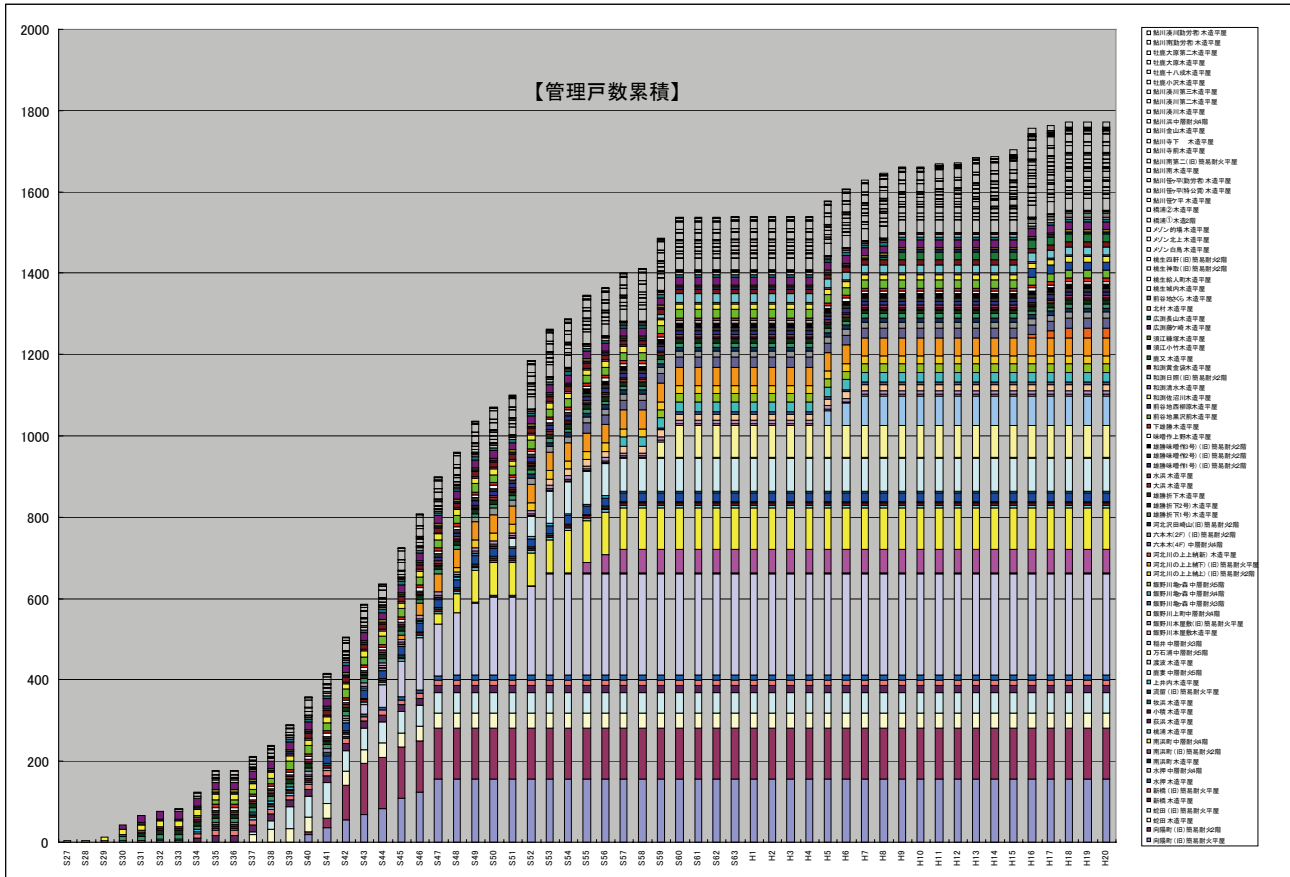
本市の公営住宅は、30 m²から 50 m²前後の狭小老朽化住宅が大半を占めており、半数以上は耐用年数を経過しており建替対象となる団地が多い。

石巻市公営住宅ストック総合活用計画

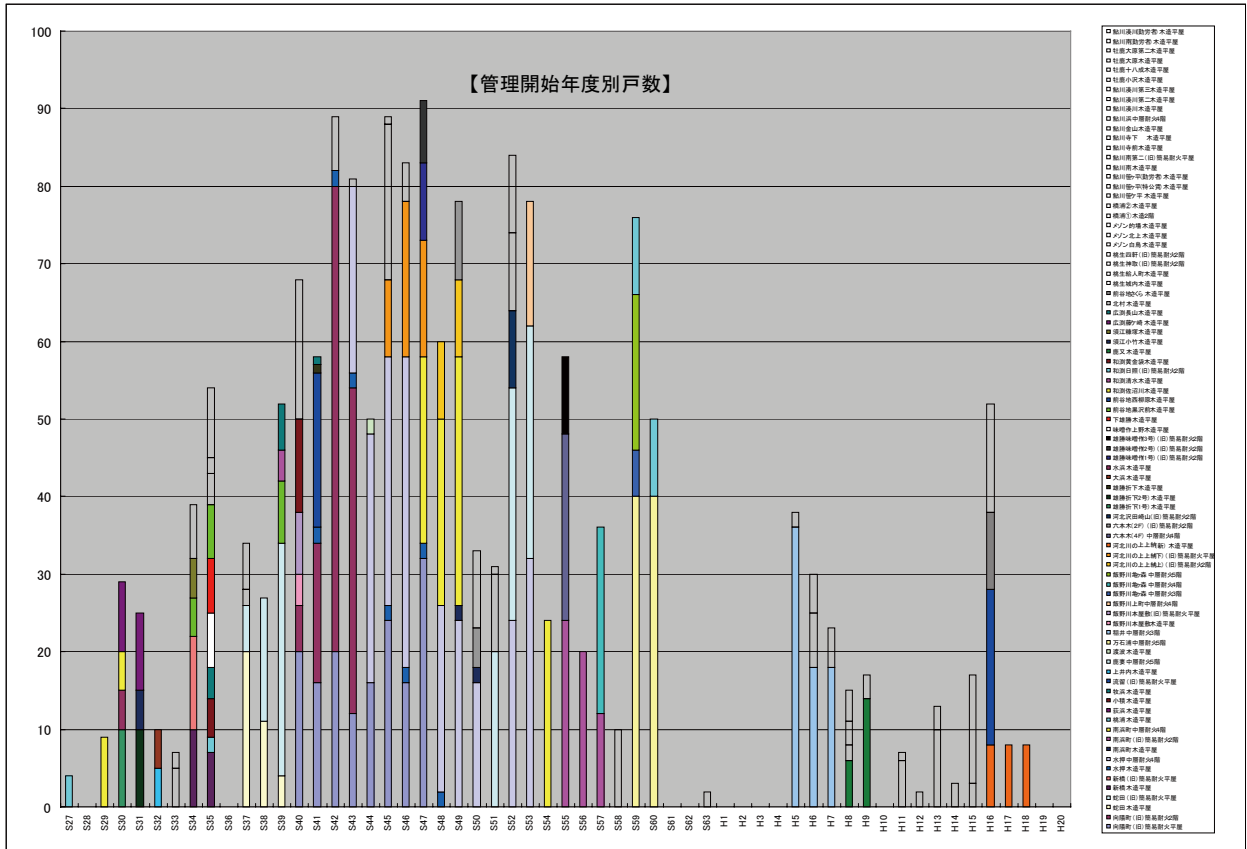
▼累積管理戸数

Table with columns for building name (e.g., 向陽館, 秋田, 大船) and building number (S27-S200), and rows for various management status categories (e.g., 1階, 2階, 3階, etc.).

【管理戸数累積】



▼管理開始年度別一覧図



(4) 耐用年数 1/2 経過戸数

公営住宅の建替えの対象となってくるのは、各構造種別において耐用年数の 1/2 を経過したものである。

木造住宅（旧簡易耐火構造平屋）は耐用年数が 30 年であることから、建替え対象は 1/2 の 15 年を経過したものとなる。準耐火構造（旧簡易耐火構造 2 階建）については、耐用年数 45 年の 1/2 である 23 年が、耐火構造は耐用年数が 70 年であることから 1/2 の 35 年を経過した建物が建替えの対象となってくる。

現在、本市で管理している 1,711 戸の内、約 6 割にあたる 1,081 戸が既に耐用年数の 1/2 を経過しており、多くの住宅が条件によっては建替え対象となり得る住宅である。

▼構造種別耐用年数

構 造	耐用年数
木造	30年
（旧簡易耐火構造平屋）	30年
準耐火構造	45年
（旧簡易耐火構造 2 階建）	45年
耐火構造	70年

このほか、全体 1,546 世帯の内、生活保護を受けている世帯は 171 世帯であり、全体の 11.1%である。

また、寡婦(父)控除世帯は 237 世帯 15.3%となっており、低所得、小規模世帯が多いことが伺える。

これらのことから本市公営住宅は、公営住宅の目的である「低額所得者に対する低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与」を十分に果たしていることがわかる。

公営住宅総世帯数		1,546	割合
うち生活保護世帯		171	100.0%
内 訳	一般世帯	29	17.0%
	母子世帯	29	17.0%
	父子世帯	3	1.8%
	身障者世帯	8	4.7%
	高齢者世帯	14	8.2%
	単身世帯	42	24.6%
	身障者・単身世帯	1	0.6%
	身障者・高齢者世帯	0	0.0%
	単身・高齢者世帯	45	26.3%
	多子世帯	0	0.0%

項目	世帯数
寡婦控除世帯数	228
うち特別寡婦対象(所得税)	167
寡夫控除世帯数	9
合 計	237

「公営住宅入居者台帳より」

(7) 最低居住水準未満の世帯数

下表に示す、最低居住水準の住戸面積に満たない世帯数は、216 世帯存在する（公営住宅入居者台帳H20.8月現在）。

▼国・県が定める最低居住水準

	世帯人員	居室面積 (内法)	住戸専用面積 (壁心)
最低居住水準	1人	7.5㎡ (4.5畳)	18㎡
	1人 (中高齢単身)	15.0 (9.0)	25
	2人	17.5 (10.5)	29
	3人	25.0 (15.0)	39
	4人	32.5 (19.5)	50
	5人	37.5 (22.5)	56
	6人	45.0 (27.0)	66

(8) 公営住宅の募集・応募状況

平成15年から平成20年(8月募集時)までの全体の公営住宅募集状況を見ると、この5年半で約708戸の募集が行われている。

応募状況を見ると全体で2,205件の応募となっており、708戸の募集に対し約3.1倍の応募率である。

応募倍率が10倍を越える団地は、石巻中心部に集中しており、中心部へのニーズと住宅の新しさと規模によって、応募状況が高いことが伺える。

「右表」

公営住宅の募集・応募状況実績

団地名	平成15年度		平成16年度		平成17年度		平成18年度		平成19年度		平成20年度 (8月募集時)		合計	応募倍率	
	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数	募集戸数	応募戸数			
向陽町													0	0	—
蛇田	3	35			3	24	3	31	1	1	3	24	13	115	8.8
新橋	1	13	2	35	1	6	3	29					7	83	11.9
水押	6	57	3	59	6	60	3	22	7	24	3	10	28	232	8.3
水押改良	8	52	2	38	5	20	3	19	9	16	4	2	31	147	4.7
水押厚生													0	0	—
南浜町	4	90	2	36			5	82	3	12			14	220	15.7
南浜町改良	1	3	5	36	4	28	3	10	2	8	3	12	18	97	5.4
南浜町厚生													0	0	—
鹿妻	1	7	2	22	1	15							4	44	11.0
鹿妻改良	6	67	4	39	4	39	4	12	2	4	1	4	21	165	7.9
流留			1	5					1	4			2	9	4.5
上井内													0	0	—
桃浦													0	0	—
小積													0	0	—
牧浜													0	0	—
渡波厚生													0	0	—
万石浦	2	31	4	45	6	79	5	54	2	23			19	232	12.2
稲井	7	63	4	70	6	95	3	48	6	55			28	331	11.8
飯野川本屋敷													0	0	—
飯野川上町					1	2							1	2	2.0
飯野川亀ヶ森	4	4	1	1	1	6	2	15	7	8	2	4	17	38	2.2
河北川の上上納	2	2			17	93	10	49	5	67			34	211	6.2
飯野川六本木	2	2	3	3	3	8			3	3	1	0	12	16	1.3
河北沢田崎山	1	1											1	1	1.0
雄勝折下			2	1			1	1	7	0			10	2	0.2
雄勝水浜													0	0	—
雄勝大浜													0	0	—
雄勝味噌作上野													0	0	—
雄勝下雄勝									15	0	4	1	19	1	0.1
雄勝味噌作	21	3	16	6	7	4	4	2			5	1	53	16	0.3
前谷地黒沢前	1	2			1	1			1	1			3	4	1.3
前谷地さくら			10	10									10	10	1.0
前谷地西柳原			2	16					2	26			4	42	10.5
和潤1(和潤佐沼川)	2	3											2	3	1.5
和潤2(和潤佐沼川)													0	0	—
和潤3(和潤清水)													0	0	—
和潤日照			1	3	1	3							2	6	3.0
和潤黄金袋			1	3			1	3					2	6	3.0
鹿又			1	5									1	5	5.0
須江小竹									1	1			1	1	1.0
須江鎌塚			1	1	1	1							2	2	1.0
広潤1(広潤藤ヶ崎)	3	12	1	2	1	4	2	8	1	1			8	27	3.4
広潤1(広潤藤ヶ崎・単線)													0	0	—
広潤2(広潤長山)													0	0	—
広潤2(広潤長山・単線)													0	0	—
北村													0	0	—
桃生城内													0	0	—
桃生給人町													0	0	—
桃生神取	3	9	2	5			6	5	1	3	1	2	13	24	1.8
桃生四軒							1	2	2	2			3	4	1.3
メゾン白鳥													0	0	—
メゾン北上									2	2			2	2	1.0
メゾンの場									1	1	1	1	2	2	1.0
橋浦	3	12							1	1	1	2	5	15	3.0
橋浦特公賃							3	1					5	5	1.0
鮎川笹ヶ平	1	5			1	1	5	1	1	1			8	8	1.0
鮎川南			1	1	1	4	1	1					3	6	2.0
鮎川南単独													0	0	—
鮎川南第二			1	1	1	1	12	1	16	1	5	0	35	4	0.1
鮎川寺前													0	0	—
鮎川寺下単独									2	1			2	1	0.5
鮎川金山													0	0	—
鮎川浜	4	4	3	4	1	1	13	3	3	2	3	1	27	15	0.6
鮎川湊川													0	0	—
鮎川湊川厚生													0	0	—
鮎川湊川第二	3	3			2	0	46	4	13	3			64	10	0.2
鮎川第三単独													0	0	—
牡鹿小沢					1	1	1	1					2	2	1.0
牡鹿十八成													0	0	—
牡鹿大原													0	0	—
牡鹿大原第二単独							3	1					3	1	0.3
笹ヶ平勤労者					9	7	8	2	11	1	3	1	31	11	0.4
笹ヶ平特公賃	1	2	1	1									2	3	1.5
鮎川南勤労者					8	2	21	2	17	2	5	0	51	6	0.1
鮎川湊川勤労者					6	5	29	6	43	6	5	1	83	18	0.2
合計	90	482	76	448	99	510	203	415	188	280	52	70	708	2,205	3.1

 応募倍率10倍以上
 応募倍率1倍以上
 応募倍率1倍未満

「公営住宅入居者台帳より」

(9) 公営住宅入居者の所得

本市における公営住宅居住者の所得状況を見ると、「～200万円」が全体の約7割を占め、「～300万円」では全体の88.0%と約9割を占める。

また、収入の多い世帯の中には500万円からの世帯が40世帯も見受けられる。

「公営住宅入居者台帳より」

所得	世帯数		
～100万円	769		
100万円～150万円	186		
150万円～200万円	165		1,120
200万円～250万円	142		72.4%
250万円～300万円	98	1,360	
300万円～350万円	75	88.0%	
350万円～400万円	44		
400万円～450万円	19		
450万円～500万円	8		
500万円～	40		
合計	1,546		

次に、収入の状況を政令月収で見ている。

ここでは、来年度公営住宅法施行令の改正に伴い、各分位に対応する世帯の月収額が見直されたことから、その内容に沿って整理することとする。

改正後の政令月収でみると、収入超過世帯は全体で232世帯と多いもので、中でも団地別にみると向陽町、水押が20世帯以上存在している。

「右表」

団地別政令月収

「公営住宅入居者台帳より」

(単位：世帯)

団地名	1分位	2分位	3分位	4分位	5分位	6分位	7分位	8分位	9分位	合計
	～104,000	140,001 ～123,000	123,001 ～139,000	139,001 ～158,000	158,001 ～186,000	186,001 ～214,000	214,001 ～259,000	259,001 ～313,000	313,001～	
向陽町	107	7	8	2	3	9	7	3	2	148
蛇田	69	4	3	2	3	1	2	2		86
新橋	26			2			1			29
水押	86	3	5	6	3	5	7	2		117
水押改良	107	6	2	3	3		1		1	123
水押厚生	8			1						9
南浜町	55	6		6	3	2	4	2		78
南浜町改良	61	3	4	2	3		1	3	1	78
南浜町厚生	4									4
鹿妻	12	1		1	3	1	1	1		20
鹿妻改良	45	3	1	3	2	1	1		3	59
流留	18			1						19
上井内	3	1			1					5
桃浦	1			1						2
小積	1									1
牧浜	1									1
渡波厚生	1	1								2
万石浦	53	5	4	3	2	4	1	2	5	79
稲井	55	5	5	2	3	2				72
飯野川本屋敷	5									5
飯野川上町	11		1		2	1			1	16
飯野川亀ヶ森	29	1	4	2	4	5	3		2	50
河北川の上上納	58	2	3	4	4	2	4	1	1	79
飯野川六本木	28	2		1	1	3	2			37
河北沢田崎山	8		1				1			10
雄勝折下	13			2						15
雄勝水浜	3									3
雄勝大浜	1		1							2
雄勝味噌作上野	1		1							2
雄勝下雄勝	5		1							6
雄勝味噌作	17	2		4	3	1				27
前谷地黒沢前	12	2		1	1	1		1	1	19
前谷地さくら	9						1			10
前谷地西柳原	18	1				1				20
和潤1(佐沼川)	7				1		1			9
和潤2(佐沼川)	4									4
和潤3(清水)	3			1						4
日照	15			1	1	1	1	1		20
黄金袋	10								1	11
鹿又	13	2	1	1			2		1	20
小竹	4			1						5
糠塚	3							1		4
広潤1(藤ヶ崎)	14	3			1					18
広潤1(藤ヶ崎)単独							1			1
広潤2(長山)	3			1			1		1	6
広潤2(長山)単独	1									1
北村	4				1					5
桃生城内	2									2
桃生給人町	1	1								2
桃生神取	22	3	1		1	1				28
桃生四軒	8		1	1						10
メゾン白鳥	1		1			1	1	1	4	9
メゾン北上	2						3	2	3	10
メゾン的場	1					1	4	3	5	14
橋浦	2		2			1				5
橋浦特公賃							1	1		2
鮎川笹ヶ平	9				1	2	1	1		14
鮎川南	6						1			7
鮎川南単独	1				1					2
鮎川南第二	7			1					1	9
鮎川寺前	5	1				1				7
鮎川寺下単独	2		1			1		1		5
鮎川金山	1			1						2
鮎川浜	12	1	1			1		1	1	17
鮎川湊川	4	1				1			1	7
鮎川湊川厚生	1									1
鮎川第二	17					2				19
鮎川第三単独									1	1
牡鹿小沢	4	1								5
牡鹿十八成	1									1
牡鹿大原										0
牡鹿大原第二単独		1								1
笹ヶ平勤労者	3				1	1		1		6
笹ヶ平特公賃	1			1	1				1	4
鮎川南勤労者	1				1					2
鮎川湊川勤労者	7	1		1	4					13
合計	1,133	70	52	59	59	52	55	29	37	1,546
収入超過世帯										232