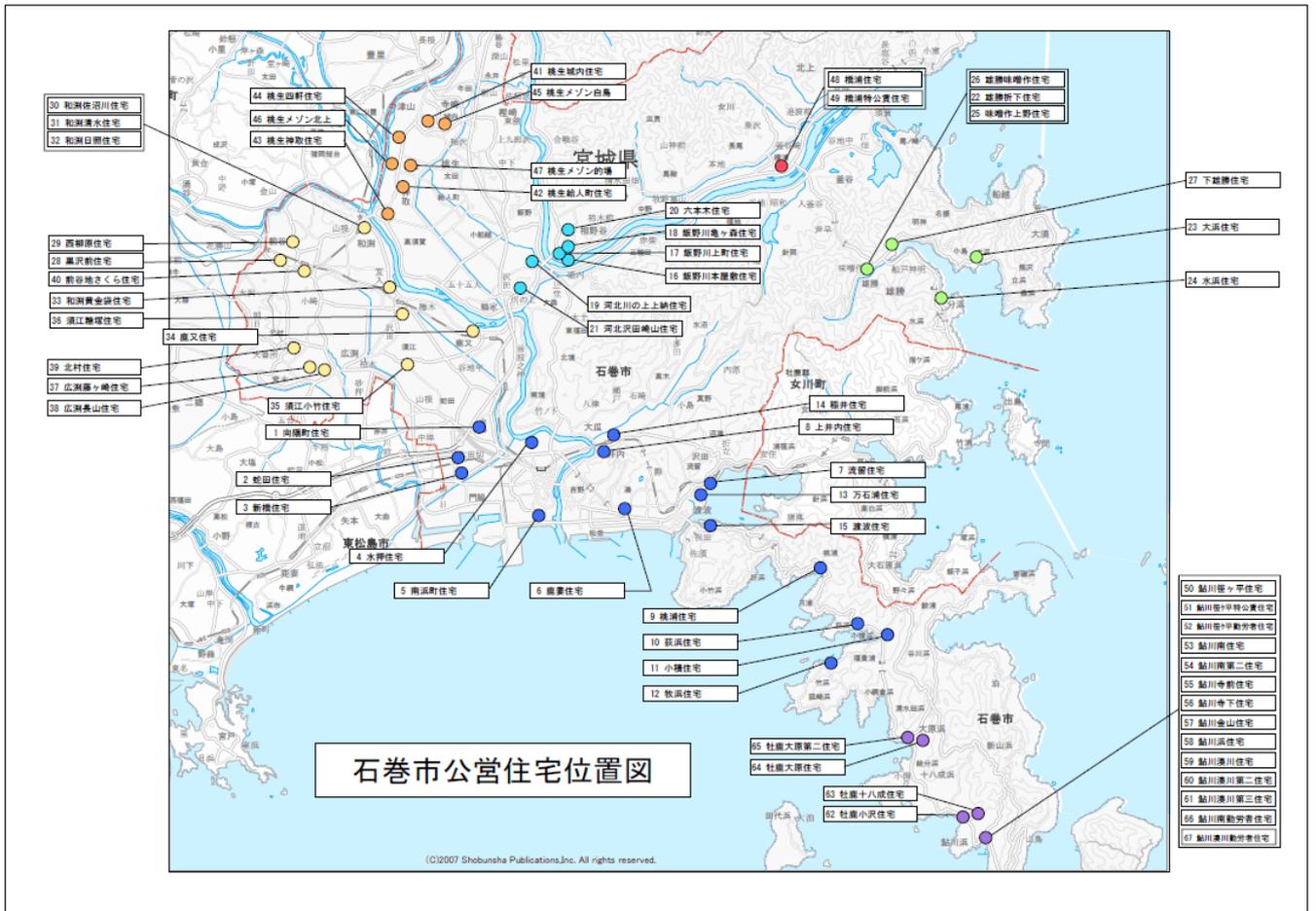


# I. 公営住宅ストックの概要

## 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 m<sup>2</sup>から 50 m<sup>2</sup>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。

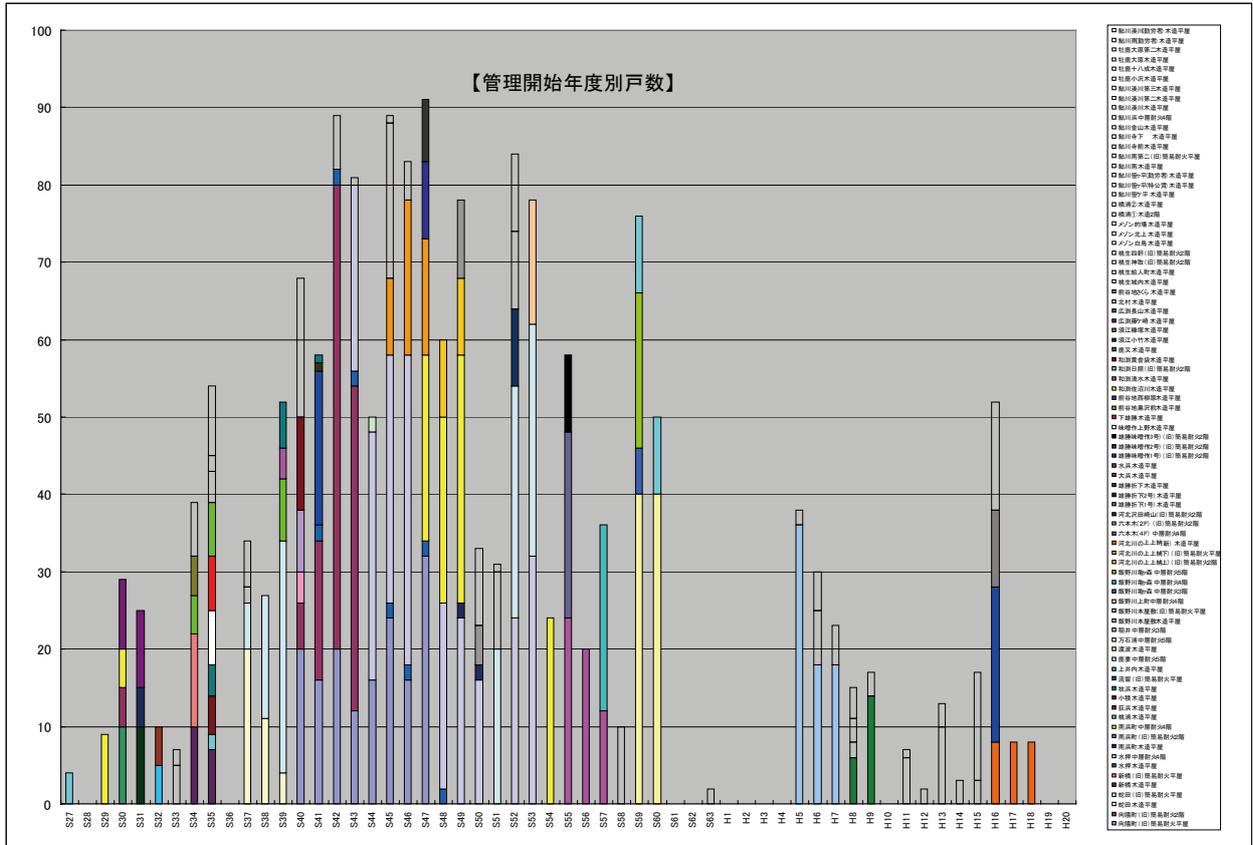


▼石巻市公営住宅管理戸数一覧表

No.	団地名	建設年度	管理戸数(戸)						計	住宅の状況		住所	
			公営	改良	厚生	市単独	特公費	勤労者		構造	間取		
1	向陽町	S40~S47	218						218	簡耐平23棟92戸、簡耐二21棟126戸	2K~3K、2DK	向陽町五丁目12・13・14・15・16・18番	
2	蛇田	S37~S39	87						87	木平18棟35戸、簡平12棟52戸	2K~3K	蛇田字新東前沼142番地	
3	新橋	S34、S35	29						29	木平12棟17戸、簡平2棟12戸	2K	門脇字二番谷地13番地	
4	水押	S41~S53	120	128	14				262	木平7棟14戸、中耐9棟238戸	2K~3K	水押二丁目6・8・9・10・11番	
5	南浜町	S47~S57	80	80	4				164	木平2棟4戸、簡二10棟56戸、中耐四4棟104戸	2K~4K	南浜町二丁目14番、三丁目5・12・13・18・19番、四丁目10・11番	
6	桃浦	S27、S35	6						6	木平6棟6戸	2K	大字桃浦字川向18番地	
7	狹浜	S27											
8	小積	S35	5						5	木平5棟5戸	2K	小積浜字谷川道48番2	
9	牧浜	S35	4						4	木平4棟4戸	2K	牧浜字福貴道4	
10	流留	S41	20						20	簡平5棟20戸	2K	流留字家の前10番20	
11	上井内	S32	5						5	木平5棟5戸	2K	井内字一番63	
12	鹿妻	S51~S53	20	60					80	中耐五3棟80戸	3K	鹿妻南一丁目7番	
13	渡波	S44			2				2	木平1棟2戸	2K	渡波字梨木畑69番地の3	
14	万石浦	S59~S61	80						80	中耐五2棟80戸	3DK	流留字七ヶ9番地1	
15	稲井	H5~H10	72						72	中耐三4棟72戸	1LDK、2LDK、3LDK	新栄二丁目5番地	
計			746	268	20	0	0	0	1,034	172棟			
1	飯野川本屋敷	S40	12						12	木平2棟4戸、簡耐平屋2棟8戸	36.0㎡~31.1㎡	相野谷字本屋敷7番地1	
2	飯野川上町	S53	16						16	中耐四階1棟16戸	59.38㎡	相野谷字飯野川町94番地	
3	飯野川亀ヶ森	S57~S59	50						50	中耐四階、中耐五階、中耐三階3棟50戸	69.19㎡	相野谷字旧会所脇48番地1、30番地、42番地	
4	河北川の上上納(上)	S48、S49	20						20	簡耐二階4棟、20戸	46.17㎡~49.61㎡	小船越字舟形242番地4、253番地2	
	河北川の上上納(下)	S45~S47	45						45	簡耐平屋9棟、45戸	36.52㎡	小船越字矢倉31番地、本屋敷2番地	
	河北川の上上納(新)	H16~H20	27						27	木平27棟、27戸	2LDK	小船越字本屋敷4番地1	
5	六本木(4F)	S55	24						24	中耐四階1棟24戸	65.27㎡	相野谷字六本木229番地1	
	六本木(2F)	S49~S50	15						15	簡耐二階3棟15戸	46.18㎡~49.61㎡	相野谷字六本木畑26番地1	
6	河北沢田崎山	S52	10						10	簡耐二階2棟10戸	55.47㎡	小船越字崎山137番地1	
計			219	0	0	0	0	0	219	51棟			
1	雄勝折下(1号)	S30	10						10	木平10棟10戸	2DK	雄勝町雄勝折下8番地1、8番地2	
	雄勝折下(2号)	S31	10						10	木平10棟10戸	2DK	雄勝町雄勝折下13番地2	
	雄勝折下	S41			1				1	木平1棟1戸	2DK	雄勝町雄勝折下6番地2	
2	大浜	S32	5						5	木平5棟5戸	2DK	雄勝町大浜字小滝浜7番地	
	水浜	S30	5						5	木平5棟5戸	2DK	雄勝町水浜字水浜81番地1、82番地1	
4	雄勝味噌作(1号)	S47	10						10	簡二2棟10戸	2LDK	雄勝町雄勝味噌作52番地1	
	雄勝味噌作(2号)	S48	8						8	簡二2棟8戸	2LDK	雄勝町雄勝味噌作52番地1	
	雄勝味噌作(3号)	S55	10						10	簡二2棟10戸	2LDK	雄勝町雄勝味噌作37番地1	
5	味噌作上野	S35	7						7	木平4棟7戸	2DK	雄勝町雄勝味噌作97番地2	
6	下雄勝	S35	7						7	木平7棟7戸	2DK	雄勝町下雄勝一丁目72番地	
計			72	0	1	0	0	0	73	48棟			
1	前谷地黒沢前	S33~S39	20						20	木平20棟20戸	2k~3k	前谷地字黒沢前104番地	
2	前谷地西柳原	H16	20						20	木平20棟20戸	2DK、3DK、3LDK、4K	前谷地字西柳原145番地、前沼44番地1	
3	和測佐沼川	S29~S30	14						14	木平14棟14戸	2K	和測字佐沼川37番地、184番地1	
4	和測清水	S39	4						4	木平4棟4戸	3K	和測字清水43番地	
5	和測日照	S59~S60	20						20	簡耐2階4棟20戸	3DK	和測字日照11番地1	
6	和測黄金袋	S40	12						12	木平12棟12戸	2K	和測字黄金袋37番地	
7	鹿又	H8~H9	20						20	木2階10棟20戸	3LDK	鹿又字内田187番地1、新内田69番地1	
8	須江小竹	S31	5						5	木平5棟5戸	2K	須江字小竹32番地	
9	須江糠塚	S34	5						5	木平5棟5戸	2K	須江字糠塚5番地2	
10	広測藤ヶ崎	S30~34	18				1		19	木平19棟19戸	2K	広測字長山1番地、藤ヶ崎90	
11	広測長山	S39~41	6				1		7	木平7棟7戸	2K~3k	広測字長山116番地2	
12	北村	S33	5						5	木平5棟5戸	3DK	北村字板宮5番地2	
13	前谷地さくら	H16	10						10	木平10棟10戸	2DK、3DK、3LDK	前谷地字黒沢前32番地	
計			159	0	0	2	0	0	161	135棟			
1	桃生城内	S35	4						4	木平4棟4戸	2K	桃生町城内字館下24番地3	
2	桃生給人町	S35	2						2	木平2棟2戸	2K	桃生町給人町字東町108番地6	
3	桃生神取	S50~S52	30						30	簡二6棟30戸	3K	桃生町神取字土手前9番地1	
4	桃生四軒	S58	10						10	簡二3棟10戸	3DK	桃生町中津山字四軒前11番地1	
5	メゾン白鳥	H6、H8						9	9	木二9棟9戸	3LDK	桃生町城内字館下36番地1	
6	メゾン北上	H13						10	10	木二10棟10戸	3LDK	桃生町新田字西町97番地2	
7	メゾンの場	H16						14	14	木二14棟14戸	3LDK	桃生町新田字の場67番地1	
計			46	0	0	0	0	33	79	48棟			
1	橋浦	H13						3	3	木造2階建3棟3戸	3LDK	北上町橋浦字大須230番地	
2	橋浦	H14~15	6						6	木造平屋建6棟6戸	2LDK	北上町橋浦字大須230番地	
計			6	0	0	0	0	3	9	9棟			
1	鮎川笹ヶ平	S63~H9	14						14	木平14棟14戸	2LDK、3K、2DK	鮎川浜笹ヶ平5番地、8.5番地、5.5番地2	
2	鮎川笹ヶ平(特公費)							6	6	木平6棟6戸		鮎川浜笹ヶ平5番地3・4・5	
3	鮎川笹ヶ平(勤労者)	H11						6	6	木二1棟6戸	1K	鮎川浜笹ヶ平5番地6	
4	鮎川南	S34~H12	7				2		9	木平9棟9戸	2K	鮎川浜台畑18番地3・マノノ上10番地2 他	
5	鮎川南第二	S52	10						10	簡平3棟10戸	3DK	鮎川浜伊勢下16番地	
6	鮎川寺前	S35~S37	9						9	木平9棟9戸	2K	鮎川浜寺前12・13番地	
7	鮎川寺下	S46					5		5	木平5棟5戸	3DK	鮎川浜寺下17番地	
8	鮎川金山	S37	2						2	木平2棟2戸	2K	鮎川浜四ツ小谷25番地	
9	鮎川浜	S40	18						18	中耐四1棟18戸	2K	鮎川浜湊川44番地1	
10	鮎川湊川	S42~S43	7				1		8	木平8棟8戸	2K	鮎川浜湊川16番地	
11	鮎川湊川第二	S45	20						20	木平10棟20戸	3K、2K	鮎川浜湊川69番地	
12	鮎川湊川第三	S45~S51					2		2	木平2棟2戸	3DK	鮎川浜湊川1番地12	
13	牡鹿小沢	S37	6						6	木平6棟6戸	2K	十八成浜大嵐山4番地120	
14	牡鹿十八成	S33	2						2	木平2棟2戸	2K	十八成浜清崎山1番地19	
15	牡鹿大原	S33											
16	牡鹿大原第二	S44					1		1	木平1棟1戸	2K	大原浜字町53番地	
17	鮎川南(勤労者)	H8						4	4	木平2棟4戸	1DK	鮎川浜伊勢下16番地3	
18	鮎川湊川(勤労者)	H15						14	14	木二2棟14戸	1K	鮎川浜湊川41番地5	
計			95	0	1	10	6	24	136	84棟			
総計			67	1,343	268	22	12	42	24	1,711	547棟		



▼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

▼耐用年数1/2を経過した戸数一覧

▼耐用年数1/2経過累積戸数

Table with columns for building name, type, and years from 2017 to 2036. Rows include various public housing projects like '向陽軒', '新緑', '水神', etc.

※平成20年度



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や規模によって、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											
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・単棟)													0	0	—
広潤2(広潤長山)													0	0	—
広潤2(広潤長山・単棟)													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					2	4	5.0
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