

はじめに

我が国の住宅政策は、終戦後の約 420 万戸という絶対的な住宅不足の解消を目標として、住宅金融公庫、日本住宅公団及び公営住宅制度という住宅政策の三本柱の下で推進されてきました。

その結果、昭和 40 年代には住宅総数が世帯数を上回るという状況になり、「量」という面での充足が図られました。しかし、住宅及び居住環境の「質」については、いまだに十分な水準とは言い難い状況にあります。

そして、本格的な少子高齢社会や人口減少社会という大きな社会情勢の変化を背景に、現在及び将来における国民の豊かな住生活を実現するため、住宅の「量」の確保から住生活の「質」の向上へ政策の転換を図ることとして、従来の住宅建設計画法（昭和 41 年法律第 100 号）を廃止して、平成 18 年 6 月に新たに住生活基本法が制定されました。

本市は、合併以前から顕在化しつつあった多様化する居住ニーズや、近い将来予想される宮城県沖地震等様々な課題を抱える状況下で、市民が真に豊かさを実感できる社会を実現するために、住宅のみならず居住環境を含む住生活全般の「質」の向上を図ることが必要となっています。

さらに、良質な住宅・居住環境ストックを将来へ承継していくことを主眼とした政策を推進していくことが重要となります。

住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に規定する住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成 20 年度から平成 29 年度までの 10 年間で計画期間として次のとおり定めます。

また、本計画の策定に伴い、石巻市公営住宅ストック総合活用計画は、本計画の実施計画と位置付けることとします。



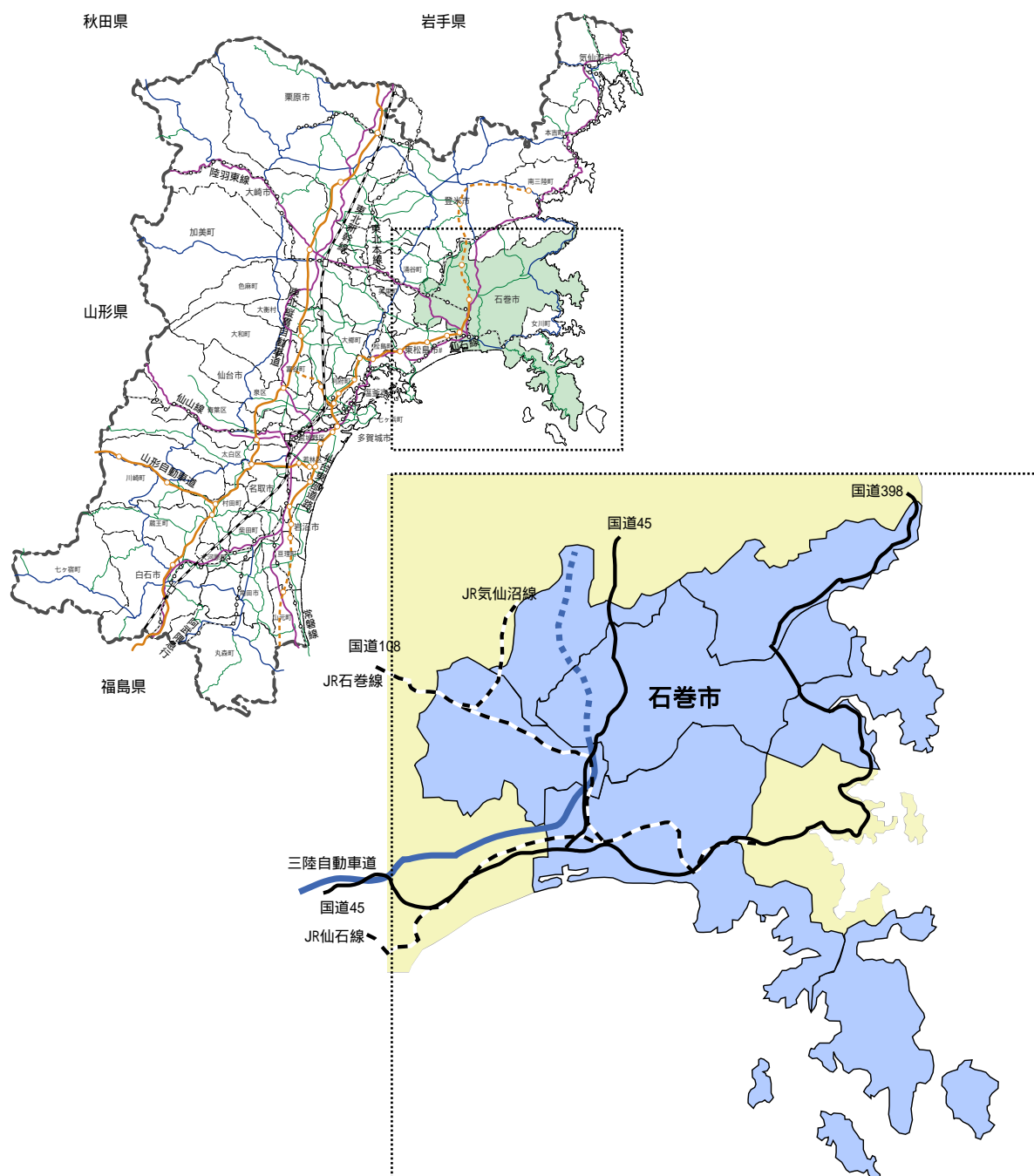
1. 住宅及び住環境の現況

(1) 石巻市の現況

位置・地勢

本市は宮城県の北東部に位置し、海・山・川・島など、変化に富んだ自然を有しており、旧北上川の河口を中心とする地域に市街地が形成されている。

気候は海洋性の気候であり、内陸地方と比較すると寒暖の差が少なく、一年を通じて比較的温暖な地域である。



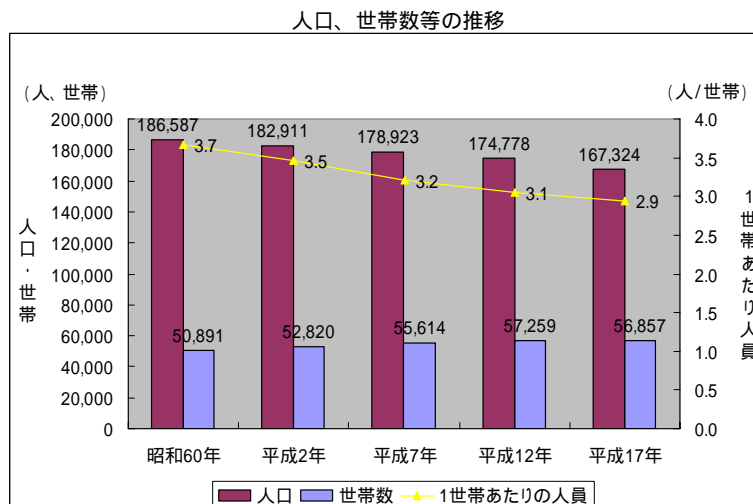
人口

- 1 総人口・総世帯数の推移

「人口、1世帯あたりの人員とも減少傾向」

「世帯数は平成17年に減少」

- ・ 総人口は平成12年まで2.0%前後で減少していましたが、平成17年には4.3%まで減少しました。
- ・ 世帯数は平成12年まで増加傾向を示していたものの、平成17年に約400世帯減少しました。



資料：国勢調査

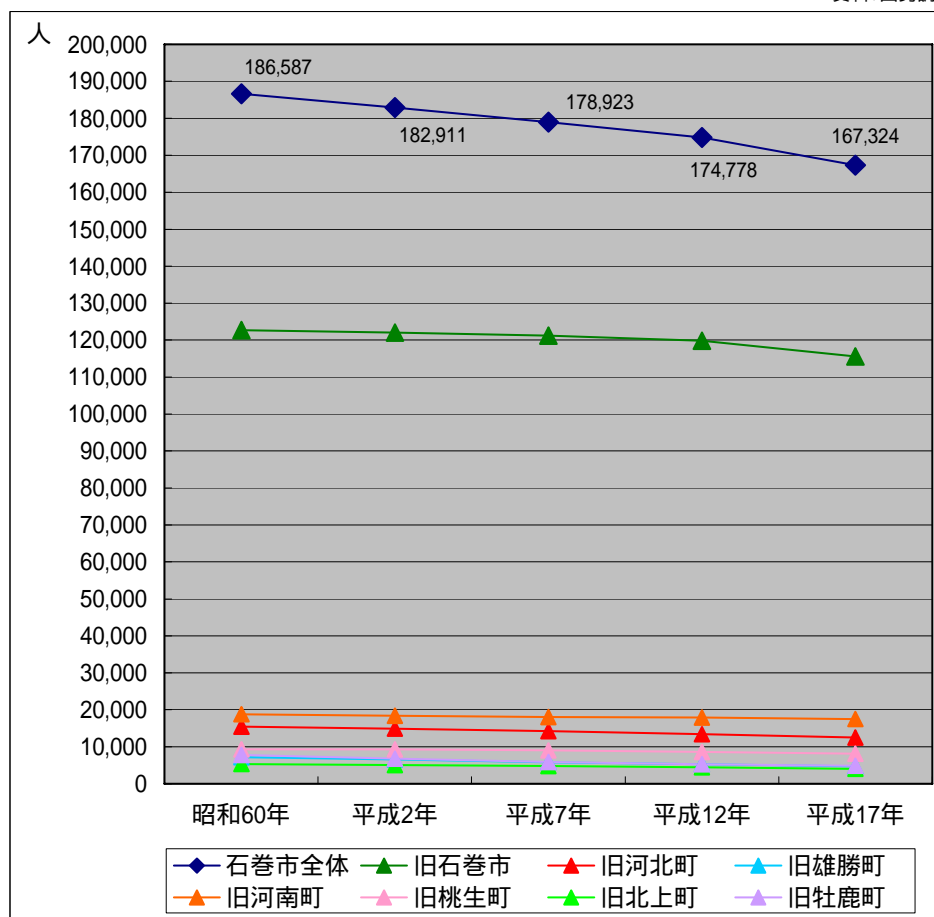
「地域別人口の減少は、旧雄勝町、旧牡鹿町が顕著」

- ・ 地域別に人口の増減をみると、旧雄勝町と旧牡鹿町の減少が著しく、約-10%前後で減少しています。

(人)

	石巻市全体	旧石巻市	旧河北町	旧雄勝町	旧河南町	旧桃生町	旧北上町	旧牡鹿町
昭和60年	186,587	122,674	15,474	7,160	18,787	9,322	5,356	7,814
平成2年	182,911	121,976	14,900	6,544	18,412	9,270	5,036	6,773
平成7年	178,923	121,208	14,186	5,840	18,043	8,990	4,765	5,891
平成12年	174,778	119,818	13,407	5,239	17,919	8,644	4,472	5,279
平成17年	167,324	115,588	12,508	4,694	17,522	8,102	4,028	4,882

資料：国勢調査

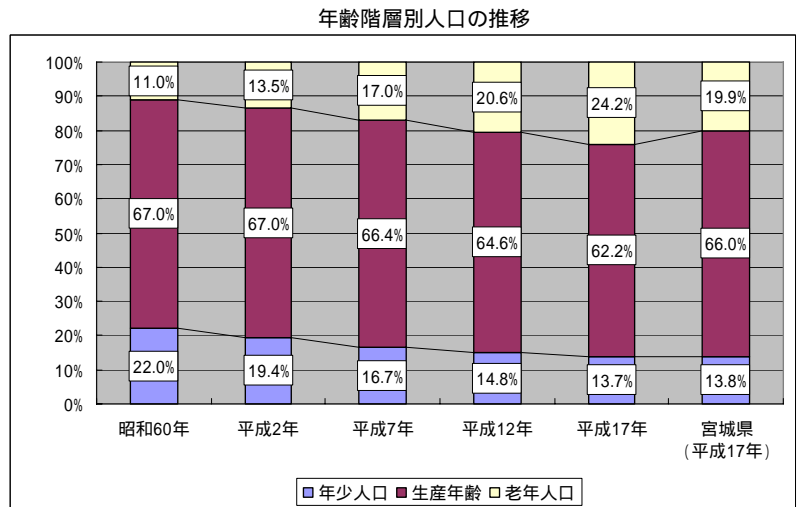


- 2 年齢3階層別人口の推移

「65歳以上の老年（高齢者）人口の割合が増加」

「市域縁辺部で高齢化率が高い」

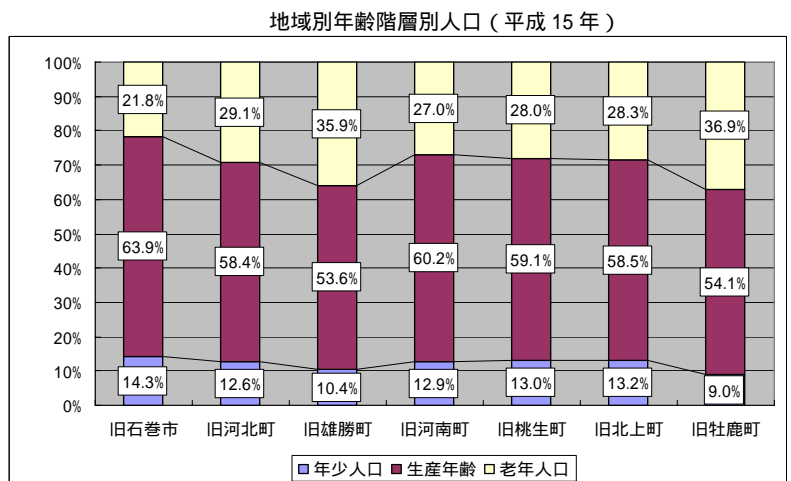
- ・ 65歳以上の高齢者人口は 40,438 人です。
- ・ 年齢階層別の人口割合の推移をみると、高齢者人口は増加傾向にあり、平成 17 年で全体の 24.2%、宮城県全体の高齢者人口割合 19.9% より多いものです。



- ・ 市域縁辺部となる旧雄勝町や旧牡鹿町といった沿岸部にて高齢化率が高くなっています。

「旧雄勝町、旧牡鹿町の老年（高齢者）人口割合が顕著」

- ・ 平成 15 年における地域別の階層年齢別人口の高齢者人口割合をみると、旧雄勝町と旧牡鹿町が共に 35% を超えています。

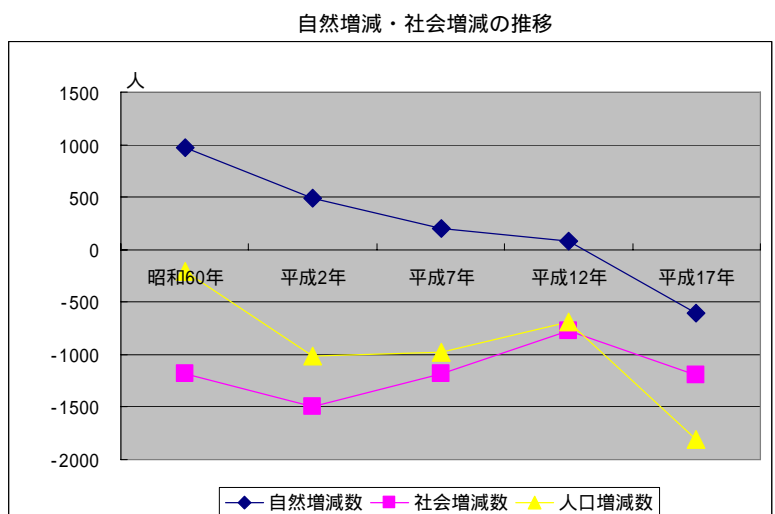


資料：国勢調査

- 3 人口動態

「平成 17 年の自然増減数はマイナス」

- ・ 自然動態は昭和 60 年から減少傾向を示しましたが、平成 17 年には死亡者数が出生者数を上回り、マイナスとなります。
- ・ 社会動態は、昭和 60 年から転出者が転入者を上回っていたものの、緩やかな増加傾向を示しています。しかし、平成 17 年には転入者数が約 1700 人減少しました。



資料：国勢調査

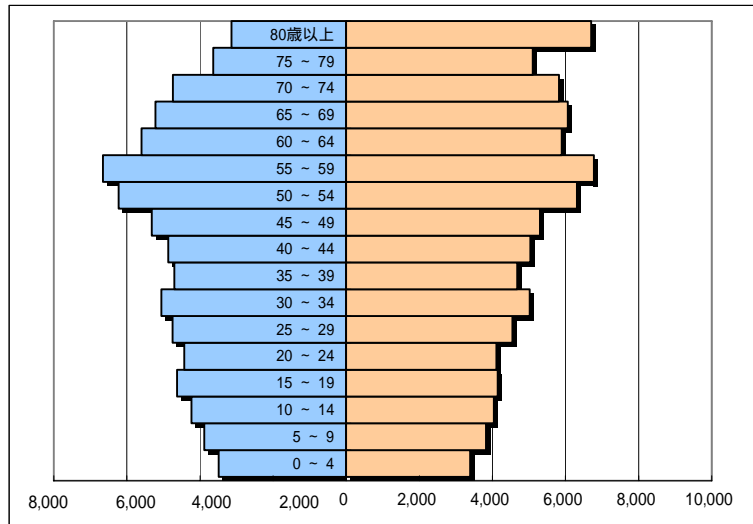
- 4 男女別人口と高齢者数

「男性人口割合 48.1%、女性口割合 51.9%」

「65歳以上の高齢者数は 40,435 人、総人口の 24.2%」

・ 平成 17 年で 65 歳以上の高齢者は、総人口の約 4 割近くです。

平成17年石巻全体男女別人口			
		男性	女性
9,840	80歳以上	3,139	6,701
8,745	75～79	3,639	5,106
10,566	70～74	4,744	5,822
11,284	65～69	5,219	6,065
65歳以上人口	60～64	5,596	5,869
	55～59	6,657	6,775
	50～54	6,221	6,308
	45～49	5,314	5,298
	40～44	4,864	5,039
	35～39	4,704	4,679
	30～34	5,055	5,016
	25～29	4,748	4,551
	20～24	4,429	4,109
	15～19	4,621	4,146
10～14	4,232	4,041	
5～9	3,879	3,822	
0～4	3,486	3,391	
40,435	性別合計	80,553	86,771
24	割合	48.1%	51.9%
	総人口	167,324	



資料：国勢調査

- 5 高齢世帯の状況

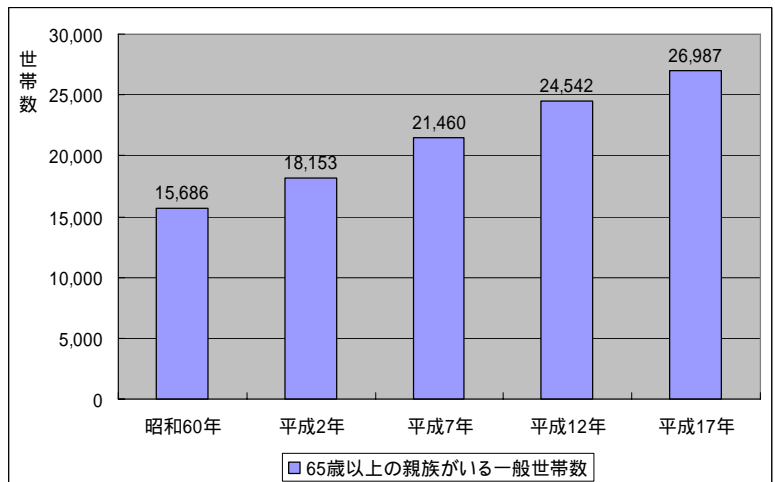
「平成 17 年の高齢者（65 歳以上）のいる世帯数は 26,987 世帯、一般世帯数に対する割合 47.5%」

「高齢夫婦のみの世帯数は 5,483 世帯、一般世帯数に対する割合 9.7%」

「高齢者の単身世帯数は 4,309 世帯、一般世帯数に対する割合 7.6%」

- ・ 高齢者に関する上記各世帯数の割合は、宮城県の割合を全て上回ります。
- ・ 地域別に見ると旧雄勝町、旧牡鹿町の高齢者世帯数が顕著で、中でも旧牡鹿町の上記各世帯数の割合は宮城県の約 2 倍となっています。

高齢者（65歳以上）のいる世帯数



〔石巻市全体〕

	一般世帯数	65歳以上の親族がいる一般世帯数	一般世帯数に対する割合	高齢夫婦のみの世帯数	一般世帯数に対する割合	高齢単身世帯数	一般世帯数に対する割合
昭和60年	50,891	15,686	30.8%	1,349	2.7%	1,107	2.2%
平成2年	52,820	18,153	34.4%	2,042	3.9%	1,720	3.3%
平成7年	55,614	21,460	38.6%	3,209	5.8%	2,455	4.4%
平成12年	57,259	24,542	42.9%	4,467	7.8%	3,375	5.9%
平成17年	56,770	26,987	47.5%	5,483	9.7%	4,309	7.6%
宮城県(平成17年)	858,628	309,430	36.0%	65,436	7.6%	50,045	5.8%

昭和60年から平成12年は旧市町を合算

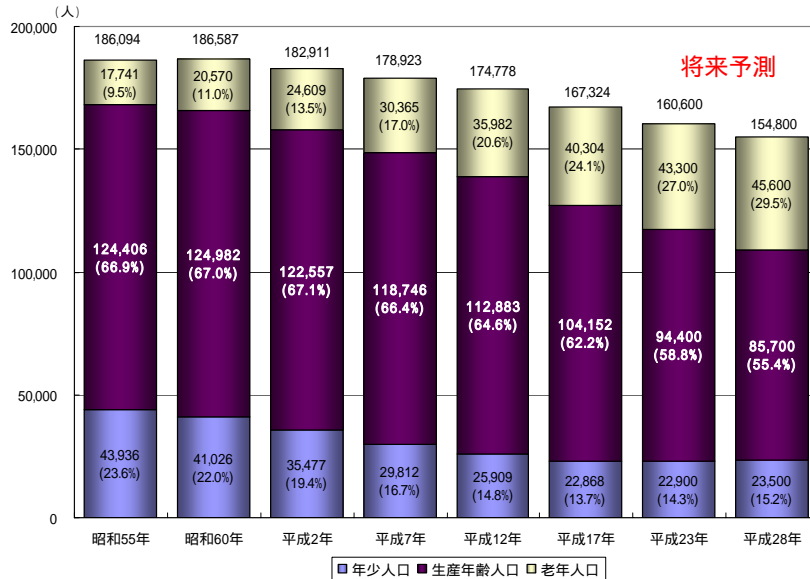
資料：国勢調査

将来人口の予測（石巻市総合計画より）

【将来人口】

平成 19 年 3 月石巻市総合計画における将来人口の予測を以下に整理します。

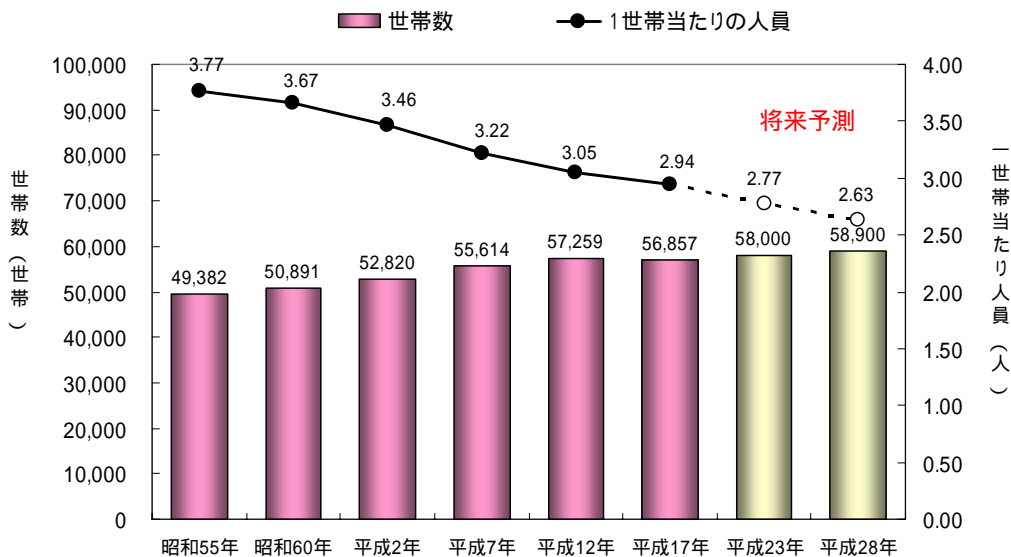
予測では、平成 23 年が 160,600 人、平成 28 年では 154,800 人と減少傾向を示すものです。



【将来世帯数・1世帯あたり人員】

将来の世帯数に関しては、平成 17 年で減少したものの、平成 23 年で 58,000 世帯、平成 28 年で 58,900 世帯と増加するものと予測しています。

1 世帯あたりの人員に関しては、今後とも減少傾向を示すものと予測しており、平成 23 年で 2.77 人/世帯、平成 28 年で 2.63 人/世帯としています。



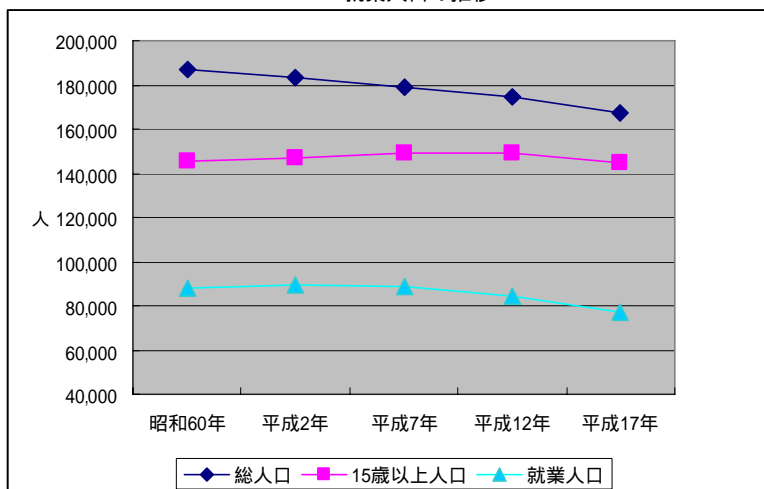
産業

- 1 産業別就業人口

「全体の就業人口減少」

- 平成7年から平成17年にかけて、15歳以上人口は減少を示しますが、それ以上に就業人口の減少は著しく、15年間で11,769人の就業人口が減少しました。

就業人口の推移

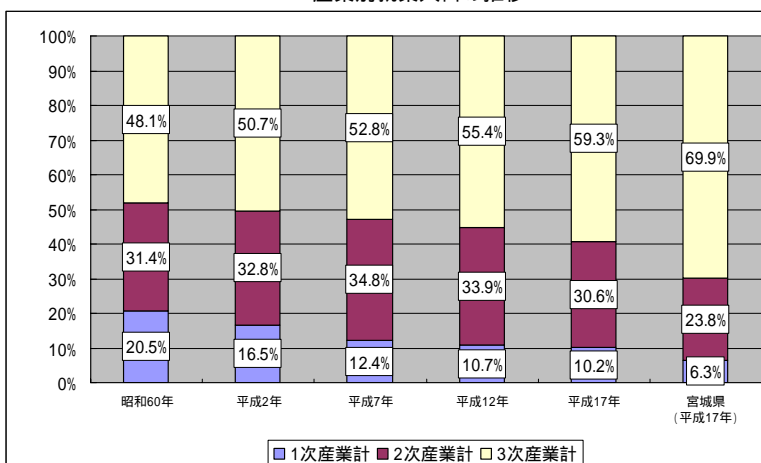


資料：国勢調査

「3次産業就業人口は増加傾向」

- 全体の就業人口が減少するなか、3次産業の就業人口は昭和60年から増加を続け、平成17年で45,618人、就業割合は59.36%です。

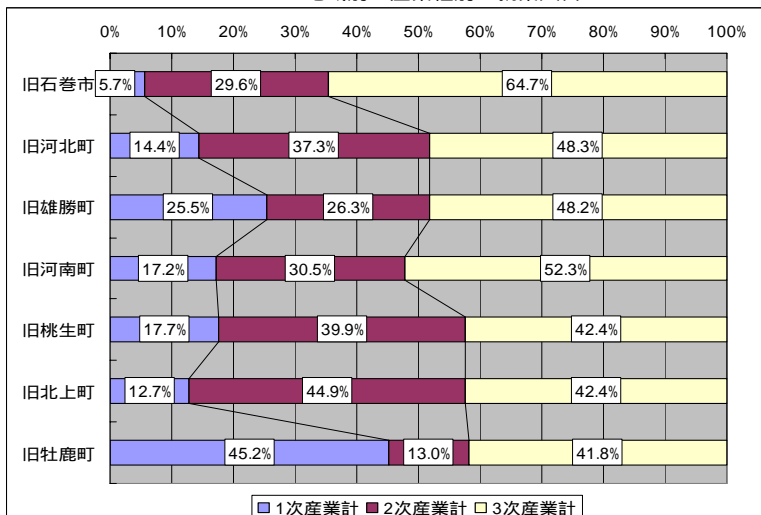
産業別就業人口の推移



資料：国勢調査

「産業別の就業人口が最も多いのは、1次産業が旧牡鹿町、2次産業が旧北上町、3次産業が旧石巻市」

地域別・産業種別の就業人口



資料：国勢調査

- 2 将来の産業・経済状況（石巻市総合計画より）

平成 19 年 3 月石巻市総合計画における将来の産業・経済状況の予測と目標値を以下に整理します（*：予測値は平成 17 年から）。

【将来の就業者数】

予測では、平成 23 年が 160,600 人、平成 28 年では 154,800 人と減少傾向を示すものです。

	第一次産業就業者		第二次産業就業者		第三次産業就業者		全就業者		総人口 人口
	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	就業者数	構成比	
S60	18,014	20.5%	27,514	31.4%	42,182	48.1%	87,751	47.0%	186,587
H2	14,589	16.4%	29,917	33.5%	44,653	50.1%	89,178	48.8%	182,911
H7	10,956	12.3%	30,890	34.8%	46,827	52.8%	88,722	49.6%	178,923
H12	8,956	10.7%	28,397	33.8%	46,383	55.2%	84,075	48.1%	174,778
H17	7,583	9.1%	29,248	35.1%	46,497	55.8%	83,327	49.8%	167,324
H23	5,944	7.3%	28,987	35.6%	46,493	57.1%	81,424	50.7%	160,600
H28	4,746	6.0%	28,477	36.0%	45,880	58.0%	79,103	51.1%	154,800

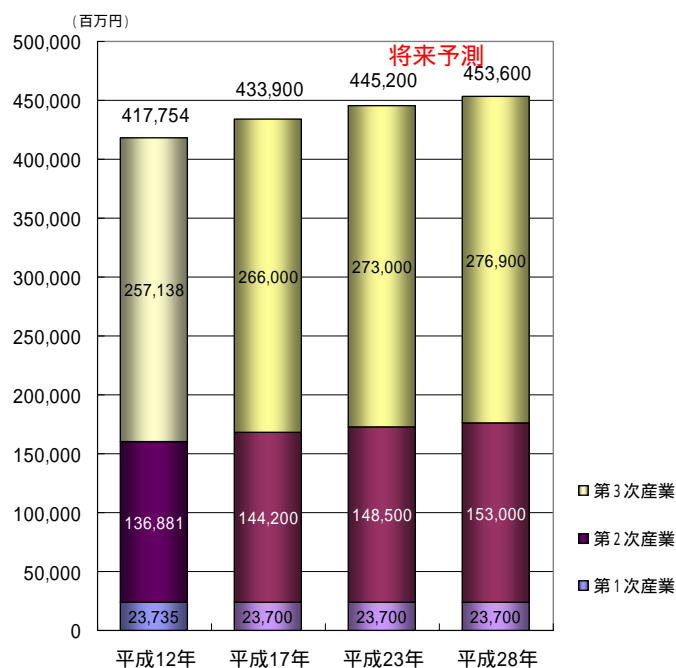
資料：国勢調査

【将来の経済フレーム】

将来の経済フレームは、純生産額について目標就業人口と 1 人当たりの純生産額から算定しています。しかし、第 1 次産業の重要性をもって、就業人口は減少するものの集約化や生産効率の向上などにより、平成 12 年時の純生産額を維持することを目標としました。

1 人当たりの生産額の推移

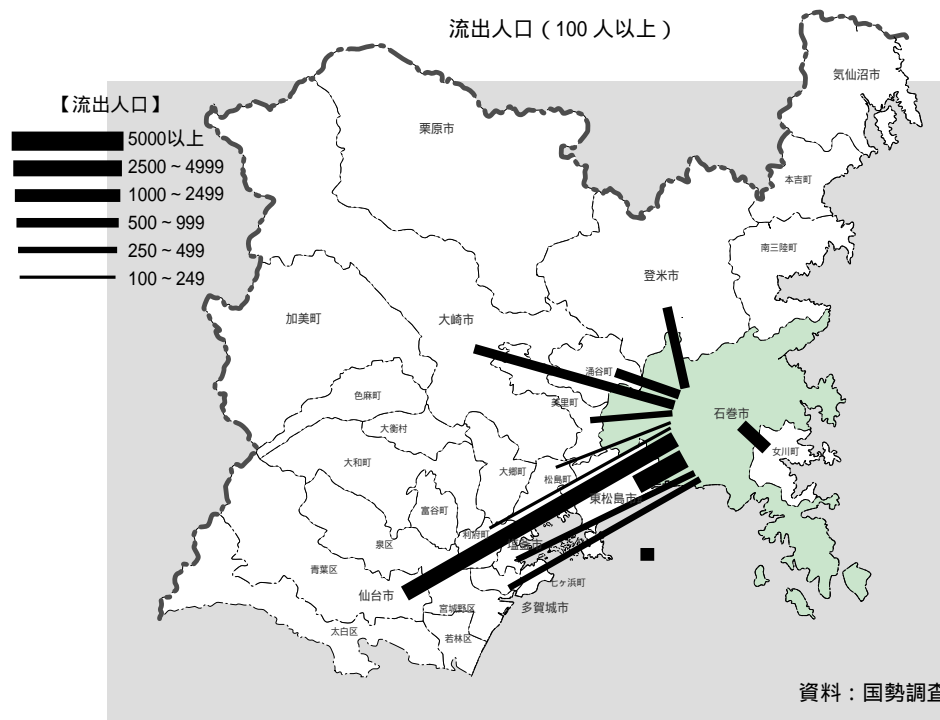
	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成23年	平成28年
第1次産業	229	256	265	301	323	346
第2次産業	461	471	482	494	508	523
第3次産業	539	545	554	572	587	602



通勤流動

【流出人口】

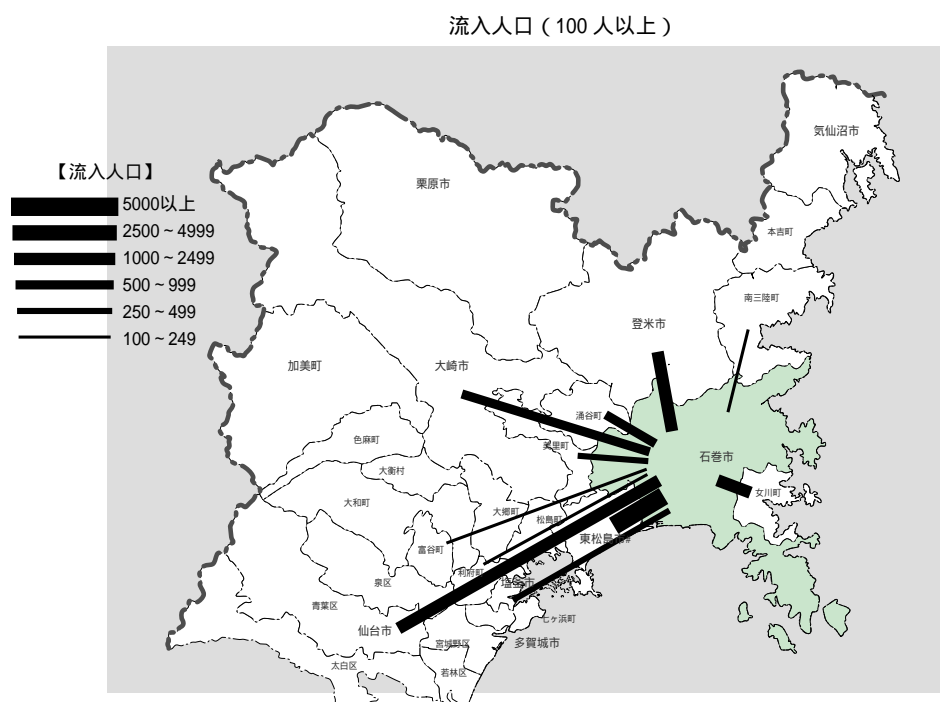
「流出人口で最も多いのは仙台市（3,658人：全流出人口の26.1%）、東松島市（3,103人：全流出人口の22.2%）」



【流入人口】

「仙台市、登米市の5倍以上の流入人口となる東松島市」

- ・ 流入人口で最も多いのは東松島市（6,551人：全体流入人口の46.3%）、次いで仙台市（1,364人：9.6%）、登米市（1,232人：8.7%）となり、東松島市は仙台市、登米市の約5倍の流入人口となります。
- ・ 全体の流入人口は14,155人となり、流出人口より多いものです。



土地利用状況

- 1 土地利用の方向性（石巻市総合計画）



土地利用の方向性	
市街地展開ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 広域的な中枢機能を充実させるとともに、多様な都市機能の集積を活かした、本市の中心的な行政サービスが提供できるゾーン整備の推進。
田園居住ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 田園の持つ保水機能と景観等の自然環境を大切にしながら、農業生産の活動の向上に向けた基盤整備、快適な居住環境の整備推進
海岸生産ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 森林の保全を含めた漁場環境の保全と漁業生産活動の基盤整備推進。充実した交通体系の整備推進。
自然環境保全ゾーン	<ul style="list-style-type: none"> 本ゾーン以外に国定公園や県立自然公園指定の森林を中心とした地域の積極的な保全。
地域核(市役所・総合支所)	<ul style="list-style-type: none"> 市役所本庁、総合支所を核とした行政機関の機能充実と行政サービスの確保を図った、地域核としての整備推進。
地域連携軸・広域連携軸	<ul style="list-style-type: none"> 市としての一体化の促進と地域間交流・連携の活性化、地域連携軸の整備推進 地域連携軸と合せた広域連携軸の整備推進

(2) 上位関連計画のまとめ

本計画に関連する宮城県、本市の上位関連計画を以下に整理します。

宮城県住生活基本計画
<ul style="list-style-type: none"> ● 地震等の自然災害や犯罪等について不安を解消した安心できる住まい方 ● 地域の風土、居住者の個性やライフスタイルに応じた充実した住まい方 ● 自然環境や地域との共生によってコミュニティで支え合う住まい方 ● 住まいに愛着を感じ、大切な社会の財産となるような誇りある住まい方
県営住宅ストック総合活用計画
<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢社会に対応した住宅・住環境の形成 ● 生活支援サービス機能の充実した住宅・住環境づくり ● 必要な世帯に住宅が行き渡る仕組みづくり ● 地域コミュニティの形成に資する住宅団地づくり
石巻広域都市計画基本方針
<ul style="list-style-type: none"> ● 道路等の都市基盤整備と一体となった住宅の中層化に努める ● 高齢者をはじめ多様な選択肢を有する住宅ストックの整備促進 ● 道路・公園等の都市基盤施設の整備により居住水準の向上を図る ● 用途混在の是正や工業・流通業務施設の新規立地による居住環境の悪化防止に努める
石巻市総合計画：基本構想
<ul style="list-style-type: none"> ● 地域コミュニティの再生・自立と多様な主体との協働によるまちづくり ● 子どもから高齢者まで、健康に暮らせる暮らしやすいまちづくり ● 豊かな自然環境や伝統文化を継承し、愛着と誇りを持って暮らせるまちづくり ● 地勢や資源を結びつけ、地域の均衡ある発展と一体化により、魅力を発揮できるまちづくり
石巻市地域福祉計画
<ul style="list-style-type: none"> ● 防災ネットワークをはじめとする災害時の支援体制の構築による地域の安全対策 ● 地域医療体制及び救急医療体制の充実 ● 子育てや障害者などへの地域支援体制の充実
石巻市障害者計画・石巻市障害福祉計画
<ul style="list-style-type: none"> ● すべての人が、必要な支援を受けながら、安心して暮らせる生活の実現 ● ライフステージごとに継続した保健・医療・生活支援に関するサービスの享受と生活支援体制の構築

(3) 石巻市の住宅環境の現状

住宅のストック状況等

- 1 住宅のストック状況

【平成 17 年国勢調査に見る住宅の状況】

「住宅に住む一般世帯は 56,183 世帯、この内 39,478 世帯 (70.2%) が持ち家」「借家は、公営借家 2,290 世帯 (4.1%)、民営借家 12,773 世帯 (22.7%)」

「平成 12 年と平成 17 年を比較すると、全体的に減少傾向を示す」

- ・ 「持ち家」と「民営の借家」をみると、「民営の借家」の方が「持ち家」より一世帯当たりの延べ床面積の減少が顕著であることが伺えます。

地域、住居の種類・住宅の所有の関係(6区分)		世帯数	世帯人員	1世帯当たり人員	1世帯当たり延べ面積(m ²)	1人当たり延べ面積(m ²)
平成12年	石巻市(1市6町合算)Ishinomaki-shi					
	一般世帯(a)	57,209	173,322	3.5	-	-
	住宅に住む一般世帯(b)	56,558	172,588	3.5	135.2	38.9
	主世帯(c)	56,082	171,548	3.5	135.6	39.0
	持ち家(d)	39,305	134,760	3.7	146.4	40.4
	公営・公団・公社の借家(e)	2,344	6,170	2.5	48.3	19.6
	民営の借家(f)	13,124	27,582	2.2	69.5	31.6
	給与住宅(g)	1,309	3,036	2.1	66.3	33.2
	間借り(h)	476	1,040	2.2	53.3	24.4
住宅以外に住む一般世帯(i)	651	734	1.1	-	-	
平成17年	石巻市Ishinomaki-shi					
	一般世帯(a)	56,770	165,467	2.9	-	-
	住宅に住む一般世帯(b)	56,183	164,820	2.9	111.9	38.1
	主世帯(c)	55,701	163,807	2.9	112.5	38.3
	持ち家(d)	39,478	127,939	3.2	138.2	42.6
	公営・都市機構・公社の借家(e)	2,290	5,882	2.6	49.9	19.4
	民営の借家(f)	12,773	27,322	2.1	48.6	22.7
	給与住宅(g)	1,160	2,664	2.3	66.3	28.9
	間借り(h)	482	1,013	2.1	39.6	18.9
住宅以外に住む一般世帯(i)	587	647	1.1	-	-	
平成12～17年の増減率	石巻市Ishinomaki-shi					
	一般世帯(a)	99.2%	95.5%	84.3%	-	-
	住宅に住む一般世帯(b)	99.3%	95.5%	84.0%	82.8%	97.9%
	主世帯(c)	99.3%	95.5%	84.1%	82.9%	98.2%
	持ち家(d)	100.4%	94.9%	88.7%	94.4%	105.3%
	公営・都市機構・公社の借家(e)	97.7%	95.3%	102.9%	103.2%	98.9%
	民営の借家(f)	97.3%	99.1%	97.3%	70.0%	71.9%
	給与住宅(g)	88.6%	87.7%	110.2%	99.9%	87.1%
	間借り(h)	101.3%	97.4%	97.3%	74.3%	77.4%
住宅以外に住む一般世帯(i)	90.2%	88.1%	101.4%	-	-	

資料：国勢調査

【平成 15 年住宅・土地統計調査に見る住宅】

「総数は 46,430 戸 (旧石巻市 41,400 戸 + 旧河南町 5,030 戸と見なした場合)」「内持ち家の割合は 30,610 戸：65.9%、借家は 15,650 戸の 33.7%」

[平成15年]		住宅総数	持ち家	借家				
				借家総数	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅
旧石巻市	戸数	41,400	26,330	14,900	1,690	-	12,510	700
	割合	100.0%	63.6%	36.0%	4.1%	-	30.2%	1.7%
旧河南町	戸数	5,030	4,280	750	220	-	490	30
	割合	100.0%	85.1%	14.9%	4.4%	-	9.7%	0.6%
旧石巻+旧河南	戸数	46,430	30,610	15,650	1,910	-	13,000	730
	割合	100.0%	65.9%	33.7%	4.1%	-	28.0%	1.6%
宮城県	戸数	831,300	504,000	309,900	29,200	6,800	247,300	26,600
	割合	100.0%	60.6%	37.3%	3.5%	0.8%	29.7%	3.2%

住宅総数は住宅所有関係「不詳」を含むので、持ち家・借家数と合致しない

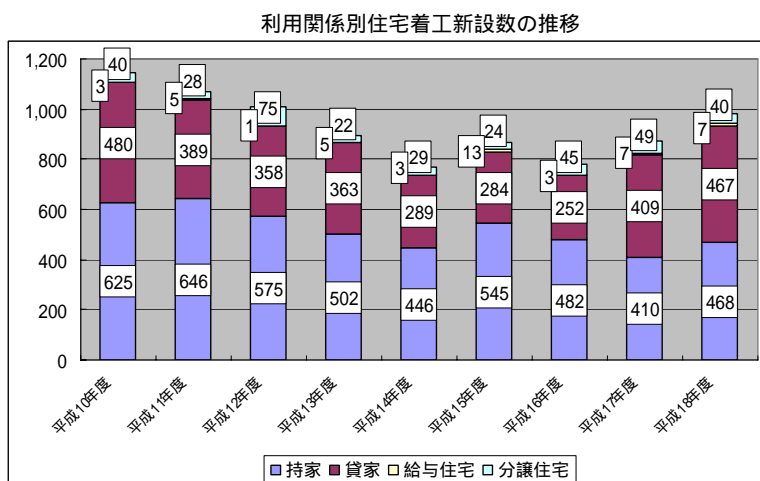
資料：住宅・土地統計調査

- 2 住宅の着工新設数

「着工新設総数は平成 14 年度を境に増加傾向」

「持ち家は減少傾向、貸家は増加傾向」

- ・ 平成 10 年度から平成 14 年度にかけて持ち家、貸家共に減少しています。平成 15 年から持ち家は増減を繰り返しますが、貸家は増加傾向を示します。

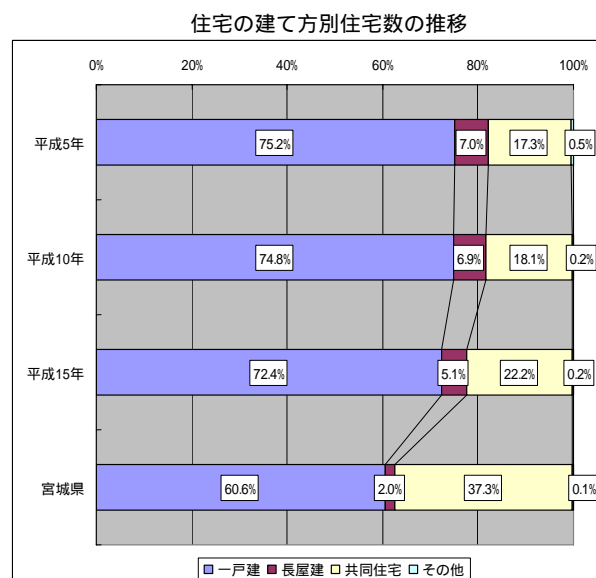


資料：住宅着工統計

- 3 建て方別住宅数

「共同住宅が増加傾向」

- ・ 一戸建て、長屋建てが減少傾向を示すなか、共同住宅が増加を示し、平成 15 年には 9,210 戸：22.2% となります。



資料：住宅・土地統計調査

- 4 所有関係別・建て方別住宅の割合

「持ち家 26,330 戸：63.6%、うち一戸建が 61.9%を占める」

「石巻中心部では、持ち家率が低い状況 = 借家が集中」

「借家 14,900 戸：36.0%、うち民間借家が 30.2%を占める」

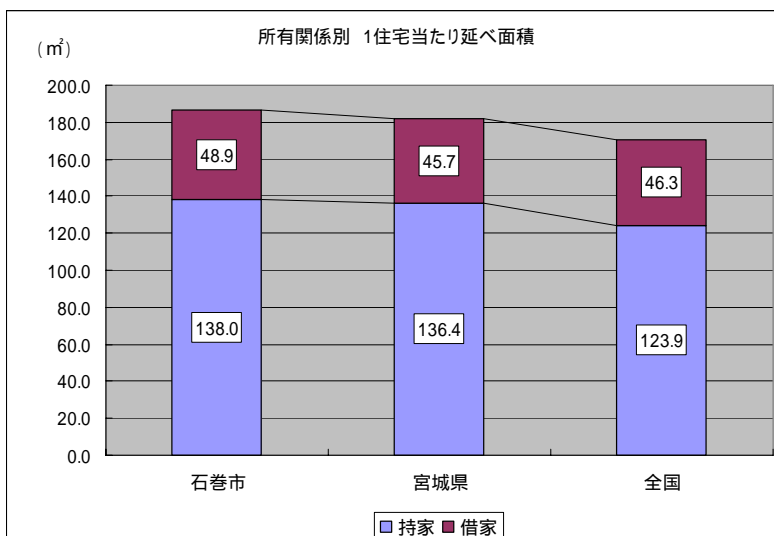
【所有関係別・建て方別の1住宅当たり延べ面積】

平成15年	石巻市		宮城県		全国	
	住宅数 (戸)	1住宅当たり 延べ面積	住宅数 (戸)	1住宅当たり 延べ面積	住宅数 (戸)	1住宅当たり 延べ面積
総数	41,400	100.0%	831,300	100.0%	46,862,900	100.0%
持家	26,330	63.6%	504,000	60.6%	28,665,900	61.2%
一戸建	25,630	61.9%	452,600	54.4%	24,245,400	51.7%
長屋建	80	0.2%	1,300	0.2%	397,900	0.8%
共同住宅	590	1.4%	49,600	6.0%	3,922,300	8.4%
その他	30	0.1%	500	0.1%	100,400	0.2%
借家	14,900	36.0%	309,900	37.3%	17,166,000	36.6%
公営の借家	1,690	4.1%	29,200	3.5%	2,182,600	4.7%
公団・公社	0	0.0%	6,800	0.8%	936,000	2.0%
民間借家	12,510	30.2%	247,300	29.7%	12,561,300	26.8%
給与住宅	700	1.7%	26,600	3.2%	1,486,100	3.2%

総数は、住宅の所有の関係「不詳」を含む

資料：住宅・土地統計調査

「持ち家 1 住宅あたりの延べ面積 138 m²、借家 1 住宅あたりの延べ面積 48.9 m²」

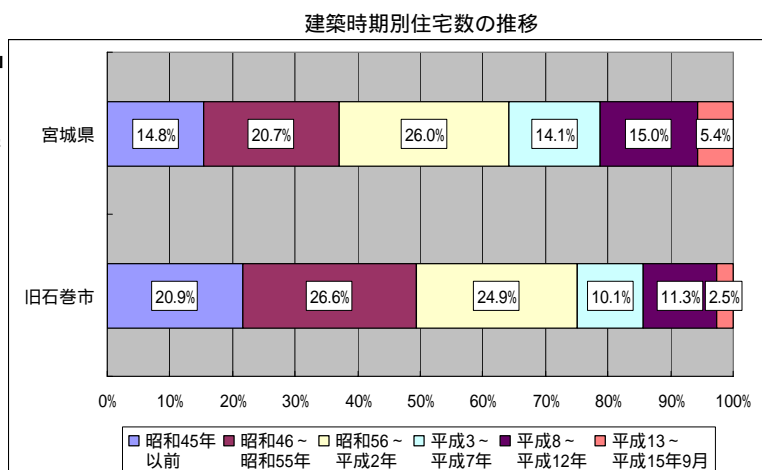


資料：住宅・土地統計調査

- 4 建築時期別住宅数

「昭和 46～55 年建築の住宅が最も多い」

- ・ 昭和 55 年以前の住宅は約半数存在します。これは宮城県より多い割合です。



資料：住宅・土地統計調査

- 5 建築時期別・構造別住宅数（耐用年数を超える住宅数の把握）

【参考】住宅の耐用年数：償却年数

減価償却資産の耐用年数等に関する省令(住宅の場合)	RC (SRC)	47 年
	レンガ、ブロック	38 年
	金属	34 年、27 年、19 年 (27 年を使用)
	木造	22 年
公営住宅法	耐火構造の住宅	70 年
	準耐火構造の住宅	45 年
	木造の住宅	30 年

ここでは、減価償却資産の耐用年数等に関する省令の耐用年数を参考とし、本市（旧石巻市 + 旧河南町）の耐用年数を超える住宅数を概観します(耐用年数の年代が含まれる年代区分で集計)。

耐用年数：償却年数を超えた建築時期住宅の設定

減価償却資産の耐用年数等に関する省令(住宅の場合)	RC (SRC)	昭和 35 年建築以前の住宅
	レンガ、ブロック	昭和 44 年建築以前の住宅
	金属 (鉄骨造とみなす)	昭和 55 年建築以前の住宅
	木造	昭和 60 年建築以前の住宅

「耐用年数を超える全ての住宅数は25,010戸と全体の53.9%であり、宮城県より14.9%多い」
「内訳は木造住宅（防火木造含む）が24,600戸、鉄骨造が410戸」

	総数	耐用年数を超える住宅数	割合
〔旧石巻市+旧河南町〕	46,430	25,010	53.9%
〔宮城県〕	831,300	324,450	39.0%

〔旧石巻市+旧河南町〕

平成15年		昭和45年以前	昭和46～昭和55年	昭和56～平成2年	平成3～平成7年	平成8～平成12年	平成13～平成15年9月	不詳	
総数	46,430	戸数 9,840 割合 21.2%	戸数 12,130 割合 26.1%	戸数 11,270 割合 24.3%	戸数 4,540 割合 9.8%	戸数 5,660 割合 12.2%	戸数 1,510 割合 3.3%	戸数 1,480 割合 3.2%	
木造 + 防火木造	39,460	戸数 9,420 割合 23.9%	戸数 10,500 割合 26.6%	戸数 9,360 割合 23.7%	戸数 3,100 割合 7.9%	戸数 4,360 割合 11.0%	戸数 1,360 割合 3.4%	戸数 1,360 割合 3.4%	
		戸数* 24,600 割合 62.3%			戸数 13,500 割合 34.2%			戸数 1,360 割合 3.4%	
		鉄筋鉄骨 コンクリート造			鉄骨造			その他	
鉄筋鉄骨 コンクリート造	5,470	戸数 360 割合 6.6%	戸数 1,270 割合 23.2%	戸数 1,570 割合 28.7%	戸数 980 割合 17.9%	戸数 1,160 割合 21.2%	戸数 100 割合 1.8%	戸数 30 割合 0.5%	
		鉄骨造	1,480	戸数 50 割合 3.4%	戸数 360 割合 24.3%	戸数 350 割合 23.6%	戸数 470 割合 31.8%	戸数 140 割合 9.5%	戸数 40 割合 2.7%
				戸数 410 割合 27.7%			戸数 1,000 割合 67.6%		
その他	10	戸数 10 割合 100.0%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 0 割合 0.0%	

*：昭和60年を境とするため、「昭和56～平成2年」数値を1/2として算出

資料：住宅・土地統計調査

〔宮城県〕

平成15年		昭和45年以前	昭和46～昭和55年	昭和56～平成2年	平成3～平成7年	平成8～平成12年	平成13～平成15年9月	不詳
総数	831,300	戸数 123,200 割合 14.8%	戸数 172,000 割合 20.7%	戸数 216,200 割合 26.0%	戸数 116,900 割合 14.1%	戸数 124,700 割合 15.0%	戸数 45,200 割合 5.4%	戸数 33,200 割合 4.0%
木造 + 防火木造	590,400	戸数 113,200 割合 19.2%	戸数 129,800 割合 22.0%	戸数 151,100 割合 25.6%	戸数 71,500 割合 12.1%	戸数 76,100 割合 12.9%	戸数 27,200 割合 4.6%	戸数 21,500 割合 3.6%
		戸数* 318,550 割合 54.0%			戸数 250,350 割合 42.4%			戸数 21,500 割合 3.6%
		鉄筋鉄骨 コンクリート造	202,300	戸数 8,700 割合 4.3%	戸数 36,900 割合 18.2%	戸数 55,300 割合 27.3%	戸数 37,900 割合 18.7%	戸数 39,200 割合 19.4%
鉄骨造	37,400			戸数 1,100 割合 2.9%	戸数 4,800 割合 12.8%	戸数 9,600 割合 25.7%	戸数 7,300 割合 19.5%	戸数 9,300 割合 24.9%
		戸数 5,900 割合 15.8%			戸数 29,400 割合 78.6%			戸数 2,100 割合 5.6%
その他	1,300	戸数 200 割合 15.4%	戸数 500 割合 38.5%	戸数 300 割合 23.1%	戸数 100 割合 7.7%	戸数 100 割合 7.7%	戸数 0 割合 0.0%	戸数 100 割合 7.7%

*：昭和60年を境とするため、「昭和56～平成2年」数値を1/2として算出

資料：住宅・土地統計調査

高齢者世帯への設備工事（バリアフリー）

「高齢者世帯への設備工事の内容（住宅の種類別）を宮城県と比較して見ると、「手すりの設置」については宮城県よりも設置率は高い」

「廊下などが車イスで通行可能：13.2%」、「段差の無い屋内：10.5%」、「道路から玄関まで車イスで通行可能：7.8%」は、宮城県の設置率よりも全てにおいて2%程度低い」

【住宅の種類別・所有関係別高齢者等のための設備状況】

平成15年	総数	総数	高齢者のための設備あり					高齢者等のための設備なし	
			手すりがある	またぎやすい高さの浴槽	廊下などが車イスで通行可能	段差のない屋内	道路～玄関まで車イスで通行可能		
旧石巻市	住宅総数(戸)	41,400	16,960	14,170	8,190	4,820	3,700	2,880	24,270
	に対する割合	100.0%	41.0%	34.2%	19.8%	11.6%	8.9%	7.0%	58.6%
	専用住宅数(戸)	38,440	15,420	12,680	7,550	4,690	3,490	2,740	22,850
	持ち家	23,510	13,300	11,390	7,000	4,480	3,000	2,570	10,210
	に対する割合	100.0%	56.6%	48.4%	29.8%	19.1%	12.8%	10.9%	43.4%
	借家	14,760	2,120	1,290	550	200	490	180	12,640
に対する割合	100.0%	14.4%	8.7%	3.7%	1.4%	3.3%	1.2%	85.6%	
店舗その他併用住宅数(戸)	2,960	1,530	1,500	640	130	210	130	1,430	
旧河南町	住宅総数(戸)	5,030	3,010	2,410	2,040	1,320	1,190	750	2,020
	に対する割合	100.0%	59.8%	47.9%	40.6%	26.2%	23.7%	14.9%	40.2%
	専用住宅数(戸)	4,820	2,890	2,310	1,950	1,280	1,160	690	1,930
	持ち家	4,100	2,760	2,230	1,860	1,250	1,120	690	1,340
	に対する割合	100.0%	67.3%	54.4%	45.4%	30.5%	27.3%	16.8%	32.7%
	借家	720	130	80	80	30	40	0	590
に対する割合	100.0%	18.1%	11.1%	11.1%	4.2%	5.6%	0.0%	81.9%	
店舗その他併用住宅数(戸)	200	110	100	90	50	40	60	90	
旧石巻市+旧河南町	住宅総数(戸)	46,430	19,970	16,580	10,230	6,140	4,890	3,630	26,290
	に対する割合	100.0%	43.0%	35.7%	22.0%	13.2%	10.5%	7.8%	56.6%
	専用住宅数(戸)	43,260	18,310	14,990	9,500	5,970	4,650	3,430	24,780
	持ち家	27,610	16,060	13,620	8,860	5,730	4,120	3,260	11,550
	に対する割合	100.0%	58.2%	49.3%	32.1%	20.8%	14.9%	11.8%	41.8%
	借家	15,480	2,250	1,370	630	230	530	180	13,230
に対する割合	100.0%	14.5%	8.9%	4.1%	1.5%	3.4%	1.2%	85.5%	
店舗その他併用住宅数(戸)	3,160	1,640	1,600	730	180	250	190	1,520	
宮城県	住宅総数(戸)	831,300	342,000	264,100	176,600	121,900	104,900	82,000	471,900
	に対する割合	100.0%	41.1%	31.8%	21.2%	14.7%	12.6%	9.9%	56.8%
	専用住宅数(戸)	806,200	327,800	251,700	170,300	118,800	103,000	79,200	461,300
	持ち家	481,600	287,700	231,100	157,800	107,800	88,400	67,400	193,900
	に対する割合	100.0%	59.7%	48.0%	32.8%	22.4%	18.4%	14.0%	40.3%
	借家	307,500	40,100	20,600	12,500	11,000	14,500	11,800	267,400
に対する割合	100.0%	13.0%	6.7%	4.1%	3.6%	4.7%	3.8%	87.0%	
店舗その他併用住宅数(戸)	25,000	14,200	12,400	6,300	3,100	2,000	2,800	10,600	

資料：住宅・土地統計調査

耐震化状況

- 1 耐震化工事

「持ち家（総数）において耐震工事をした割合は3.2%程度」

【建て方別・住宅の耐震工事状況】

平成15年	旧石巻市+旧河南町			宮城県		
	総数	耐震工事をした	耐震工事はしていない	総数	耐震工事をした	耐震工事はしていない
持ち家総数	30,610	980	29,630	504,000	15,300	488,700
		3.2%	96.8%		3.0%	97.0%
一戸建て割合	29,910	970	28,940	452,600	15,100	437,500
		3.2%	96.8%		3.3%	96.7%
長屋建て割合	80	20	60	1,300	0	1,200
		25.0%	75.0%		0.0%	92.3%
共同住宅割合	590	0	590	49,600	100	49,500
		0.0%	100.0%		0.2%	99.8%
その他割合	30	0	30	500	0	500
		0.0%	100.0%		0.0%	100.0%

複数回答であるため内訳の合計とは必ずしも一致しない

資料：住宅・土地統計調査

- 2 新耐震基準以前のストック数

「新耐震基準（昭和56年）以前の住宅は19,680戸：47.5%と総戸数の約半分」

【新耐震基準以前総戸数】

平成15年	総数		昭和45年以前	昭和46～昭和55年	昭和56～平成15年9月	不詳
旧石巻市	41,400	戸数	8,660	11,020	20,240	1,480
		割合	20.9%	26.6%	48.9%	3.6%
		戸数	19,680			
		割合	47.5%			
宮城県	831,300	戸数	123,200	172,000	216,200	33,200
		割合	14.8%	20.7%	26.0%	4.0%
		戸数	295,200			
		割合	35.5%			
全国	46,862,900	戸数	8,054,400	9,541,400	27,069,000	2,198,100
		割合	17.2%	20.4%	57.8%	4.7%
		戸数	17,595,800			
		割合	37.5%			

資料：住宅・土地統計調査

省エネルギー設備の状況（省エネルギー）

「太陽熱利用温水器等は、3.0%と全国6.6%の半分」

「太陽光利用発電機等は、僅かながら宮城県、全国よりも高い」

「二重サッシ・複層ガラスなしは、全国よりも低い」

【住宅所有別・省エネルギー設備等住宅】

平成15年	総数	省エネルギー設備等							
		太陽熱利用の温水器等		太陽光利用の発電機等		二重サッシ又は複層ガラス窓			
		あり	なし	あり	なし	すべての窓にあり	一部の窓にあり	なし	
旧石巻市	住宅総数(戸)	41,400	1,080	40,150	270	40,960	3,080	5,640	32,510
	割合	100.0%	2.6%	97.0%	0.7%	98.9%	7.4%	13.6%	78.5%
	持ち家	26,330	1,040	25,290	260	26,070	2,620	4,900	18,800
	割合	100.0%	3.9%	96.1%	1.0%	99.0%	10.0%	18.6%	71.4%
	借家	14,900	50	14,860	10	14,890	460	740	13,700
	割合	100.0%	0.3%	99.7%	0.1%	99.9%	3.1%	5.0%	91.9%
旧河南町	住宅総数(戸)	5,030	290	4,740	110	4,920	800	610	3,630
	割合	100.0%	5.8%	94.2%	2.2%	97.8%	15.9%	12.1%	72.2%
	持ち家	4,280	290	3,990	110	4,170	780	580	2,920
	割合	100.0%	6.8%	93.2%	2.6%	97.4%	18.2%	13.6%	68.2%
	借家	750	-	750	-	750	10	30	710
	割合	100.0%	-	100.0%	-	100.0%	1.3%	4.0%	94.7%
旧石巻市+旧河南町	住宅総数(戸)	46,430	1,370	44,890	380	45,880	3,880	6,250	36,140
	割合	100.0%	3.0%	96.7%	0.8%	98.8%	8.4%	13.5%	77.8%
	持ち家	30,610	1,330	29,280	370	30,240	3,400	5,480	21,720
	割合	100.0%	4.3%	95.7%	1.2%	98.8%	11.1%	17.9%	71.0%
	借家	15,650	50	15,610	10	15,640	470	770	14,410
	割合	100.0%	0.3%	99.7%	0.1%	99.9%	3.0%	4.9%	92.1%
宮城県	住宅総数(戸)	831,300	29,000	784,900	4,000	809,900	84,200	113,500	616,200
	割合	100.0%	3.5%	94.4%	0.5%	97.4%	10.1%	13.7%	74.1%
	持ち家	504,000	28,000	476,000	3,800	500,200	71,900	97,400	334,700
	割合	100.0%	5.6%	94.4%	0.8%	99.2%	14.3%	19.3%	66.4%
	借家	309,900	1,000	308,900	200	309,700	12,200	16,100	281,500
	割合	100.0%	0.3%	99.7%	0.1%	99.9%	3.9%	5.2%	90.8%
全国	住宅総数(戸)	46,862,900	3,088,200	42,743,700	275,800	45,556,100	3,829,800	4,603,500	37,398,600
	割合	100.0%	6.6%	91.2%	0.6%	97.2%	8.2%	9.8%	79.8%
	持ち家	28,665,900	2,976,800	25,689,200	257,000	28,409,000	2,788,600	3,824,100	22,053,300
	割合	100.0%	10.4%	89.6%	0.9%	99.1%	9.7%	13.3%	76.9%
	借家	17,166,000	111,500	17,054,500	18,800	17,147,100	1,041,200	779,400	15,345,300
	割合	100.0%	0.6%	99.4%	0.1%	99.9%	6.1%	4.5%	89.4%

総数は不詳含む

資料：住宅・土地統計調査

住宅需要実態調査の整理（平成 15 年 宮城県）

- 1 持家世帯のローン返済額

「持家世帯のローン返済額で最も多いのは 8.0 万円～11.9 万円、次いで 6.0～7.9 万円」

持家世帯のローン返済額(月額)及び住居費負担の評価 (%)

宮城県	総計	ローン払っていない	ローン払っている	ローン返済額											不明	平均管理費(万円)	月平均借地料(万円)	住居費負担の評価				
				0.1～1.9万円	2.0～2.9万円	3.0～3.9万円	4.0～4.9万円	5.0～5.9万円	6.0～7.9万円	8.0～11.9万円	12.0～14.9万円	15.0万円以上	平均(万円)	計				苦しい	何とかやっつけられる	警沢を我儘している	影響ない	
持家計	100.0 実数 518,434	42.4	34.7	0.8	1.4	2.8	1.6	3.8	5.8	10.3	3.3	4.9	9.1	22.9	-	2.2	100.0	12.9	57.8	18.9	10.4	
一戸建・長屋建	100 実数 470,482	44.2	31.3	0.5	1.5	2.7	1.6	3.6	4.6	8.8	3.1	5.2	9.4	24.6	-	2.2	100	13.5	59.1	18.6	8.9	
共同住宅	100 実数 47,952	24.7	67.7	3.4	1	4.4	2.1	7.1	16.8	25.3	5.2	2.4	7.9	7.6	2	-	100	10.2	51.9	20.4	17.6	

- 2 借家世帯の家賃

「借家世帯の家賃で最も多いのは 5.0～6.9 万円、次いで 7.0～9.9 万円」

「県・市町村賃貸住宅の住居費負担評価で「苦しい」が 17.8%と他の賃貸住宅の不満足度より高い」

借家世帯の家賃(共益費含む・月額)及び住居費負担の評価 (%)

宮城県	総計	家賃										不明	住居費負担の評価				
		0～0.9万円	1.0～1.4万円	1.5～1.9万円	2.0～2.9万円	3.0～3.9万円	4.0～4.9万円	5.0～6.9万円	7.0～9.9万円	10万円以上	平均(万円)		計	苦しい	何とかやっつけられる	警沢を我儘している	影響ない
借家計	100	2.4	2.3	1.7	4.7	11.4	17	32.2	13.3	3.3	5.3	11.8	100	10.6	54.2	23.2	11.9
民営賃貸住宅	100	0.5	0.7	0	1.5	10.6	19.2	37.9	16.1	2.6	5.8	10.8	100	9.7	56	23.9	10.4
県・市町村賃貸住宅	100	13.6	10.1	11.1	23.4	12.7	7.9	5.2	1.4	0.9	2.6	13.8	100	17.8	55.2	9.4	17.6
公団・公社の賃貸住宅	100	0	4.3	2	0	11.8	18.5	37.7	0	0	4.5	25.7	100	7.4	43.9	42	6.8
給与住宅	100	2.4	0	0	7.9	20.7	6.1	9.2	22.7	30.8	7	0	100	6	34.5	33.8	25.7

- 3 高齢者等への配慮に対する評価

「高齢者のための設備としては「まあ満足している」が多く満足度が高い」

「トイレの有無に関しては「多少不満がある」が多く満足度は低い」

高齢者対応の状況別、高齢者等への配慮に対する評価 (%)

宮城県	総計	満足している	まあ満足している	多少不満がある	非常に不満がある	不明
総計	100	6.3	24.2	42.6	23.1	3.7
高齢者のための設備	ABCの全て対応	100	43.6	46.2	9.7	0.0
	A:手すり2ヶ所以上	100	19.0	39.2	33.7	4.8
	B:廊下等が車イスで通行可能な幅	100	18.2	44.0	32.3	3.7
	C:段差のない屋内	100	21.9	51.2	22.8	2.2
	どれも備えていない	100	2.9	17.4	46.0	29.7
トイレの有無	洋式トイレあり	100	6.6	26.3	42.0	22.4
	様式以外のトイレあり	100	3.1	13.8	48.8	27.4
	なし	100	6.9	9.9	36.4	37.8

- 4 老後の住まい方について

「最も多いのは「特にこだわりはない」、
次いで「子と同居する」
(石巻市は「市部」に含まれる)

老後の住まい方について (%)

宮城県	総計	子と同居する(二世帯住宅含む)	子と同一敷地内又は同一住棟の別の住宅に住む	子のすぐ近くに住む	子と同一市町村内に住む	特にこだわりはない	子はいない	わからない	不明
全区	100	21.6	4.7	8.6	6.1	31.6	9.3	12	6
市部	100	17.6	4.3	9.7	6.4	30.7	11.3	13.5	6.5
郡部	100	33.4	5.9	5.3	5.3	34.4	3.5	7.5	4.7
仙台都市圏	100	16.1	3.9	10.6	6.7	31.1	11.5	13.3	6.7
その他の圏域	100	23.5	6.3	4.6	4.9	32.7	5	9.4	4.6
仙台市	100	14.5	4	11.2	7.4	28.8	12.9	13.7	7.5

- 5 高齢期に備えた住み替え・改善意向等

「高齢期に備えた住み替え・改善意向について最も高いのは「特に考えていない」、次いで「リフォームし住み続ける」

「個別にみると、最も多いのは全て「特に考えていない」。「持家：共同住宅」、「借家：一戸建て」
県・市町村賃貸住宅」、「公団・公社」は、2番目に「住宅購入」の意向」

住宅タイプ別、高齢期に住み替え・改善、住み替え後の望ましい居住形態 (%)

宮城県	総計	高齢期に備えた住み替え・改善意向				高齢期に備えた住み替え後の望ましい居住形態										
		住宅を購入する・借りる、施設に入る等して住み替える	住宅の建替えやリフォーム等して住み続ける	特に考えていない	不明	持家(一戸建)	持家(共同住宅)	民間賃貸住宅	県・市区町村営・公社等の賃貸住宅	サービス付の高齢者向け住宅	友人同士等グループで居住する住宅	有料老人ホーム	その他	わからない	不明	
総計	100	7.3	16.6	66.9	9.3	2.2	0.5	0.2	0.3	1.7	0.6	0.7	0.1	0.8	0.2	
持家(小計)	100	6.4	23.0	62.9	7.7	1.4	0.5	0.0	0.0	1.5	0.8	1.0	0.2	0.8	0.1	
一戸建・長屋建	100	5.8	24.1	61.7	8.4	1.0	0.4	0.0	0.0	1.6	0.5	1.1	0.2	0.8	0.0	
共同住宅	100	12.3	12.0	74.7	1.1	4.4	1.2	0.0	0.0	2.1	3.3	0.0	0.0	0.0	1.3	
借家(小計)	100	9.3	5.6	75.1	9.9	4.1	0.6	0.5	0.9	1.5	0.2	0.4	0.0	0.8	0.6	
民間賃貸住宅	100	8.6	5.6	74.0	11.9	3.7	0.0	0.6	1.0	1.8	0.1	0.0	0.0	1.0	0.4	
一戸建・長屋建	100	22.7	3.2	67.4	6.8	9.4	0.0	2.3	3.1	5.2	0.4	0.0	0.0	2.3	0.0	
共同住宅	100	4.8	6.2	75.8	13.2	2.2	0.0	0.2	0.4	0.8	0.0	0.0	0.0	0.7	0.5	
県・市区町村営賃貸住宅	100	9.6	1.9	84.3	4.3	3.6	3.1	0.0	0.9	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	
公団・公社等の賃貸住宅	100	20.9	9.9	65.2	4.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.0	5.9	0.0	0.0	0.0	
給与住宅(社宅)	100	4.6	14.0	78.5	2.9	0.0	4.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
その他・不明	100	4.8	14.8	59.9	20.5	0.7	0.0	0.0	0.0	2.8	0.5	0.0	0.0	0.8	0.0	

- 6 子育てにおいて重要な要素

「単身者は、「安全性等の居住性能」、「子どもの遊び場」、「道路歩行時の安全性」に集約される」
 「親と子は、子の年代にあったライフステージ毎に分散（ニーズの多様化が伺える）」

子育てにおいて重要な要素

(%)

宮城県	総計	住宅の 広さ・ 間取り	安全性 や遮音 性等住 宅の居 住性能	子供の 遊び 場、公 園等	まわり の道路 の歩行 時の安 全性	託児・ 保育所 等の利 便性	幼稚 園・小 学校等 の利便	小児科 等医療 機関の 利便	親族や 近隣の 費t歩 館との 関わり	その他	不明
単身(35歳未満)	100	11.9	13.5	11.7	12.7	3.1	13.5	10.2	8.9	6.3	8.2
単身(35～64歳)	100	9.5	14.7	15.8	14.6	5.9	5.6	7.7	7	8.9	10.2
単身(65～74歳)	100	8.8	7.2	12.3	16.3	3.2	6.4	5.2	20.2	11.9	8.6
単身(75歳以上)	100	2.6	17	11.7	12.4	0	18	1.8	5.6	8.2	22.7
夫婦のみ(65歳未満)	100	7.5	13.7	15.3	14.6	5.2	15.7	12	8.9	4.9	2.3
夫婦のみ(65歳以上)	100	11	14.6	10.4	13.3	1.5	12.1	17.3	7.2	4.4	8.3
親と子(長子5歳以下)	100	12.4	12.1	20.8	15.4	6.1	7.8	7.8	8	9.8	0
親と子(長子6～11歳)	100	11.2	13	15.5	16.9	0	26.6	5.6	10.3	0.9	0
親と子(長子12～17歳)	100	15.5	6.9	15.4	9.9	2.6	18.2	11.2	12	4.8	3.6
親と子(長子18～24歳)	100	15	15.3	9.2	7	0	20.4	8	12	12.7	0.4
親と子(長子25歳以上)	100	13.3	17.2	10.1	12.5	2.2	11.3	12.2	6.8	8.2	6.1
三世代世帯	100	17.4	12.8	11.8	15.9	3.9	13.1	10	6	5.4	3.8
複合世帯	100	13.9	20.6	6.8	13	2.7	19.2	12.4	9.6	1.7	0
その他	100	31.1	9.1	4	20.2	7.3	7.8	6.8	0	0	13.8
不明	100	11.9	13.7	5.6	6.8	2.8	11.9	13.1	7	3	24.2

2. 現況を踏まえた住宅施策の課題

「石巻市の現況」と「上位関連計画のまとめ」から、「安全・安心」「豊かさ・地域性」「持続性・発展性」「やさしさ・利便性」のキーワードを抽出し、そのキーワードに毎に住宅施策の課題を整理します。

1. 安全と安心
<p>地震・津波等の自然災害や犯罪・公害・事故などに対して、安全で安心して暮らせる住環境づくり</p> <p>地域の福祉施策と連携した住宅づくり</p> <p>住宅に困っている人々も安心して住める既存公営住宅の再整備</p> <p>バリアフリーや耐震化等における各種助成制度のPR</p>
2. 豊かさと地域性
<p>郷土への愛着を持ち、地域社会の再生につながる住環境づくり</p> <p>豊かな自然環境をいかし、共存していく住環境づくり</p> <p>地域の気候・風土や歴史・文化をいかし、地域に伝わる技術や材料、工法などが継承できる住宅づくり</p> <p>離島・半島などの地理・地形的条件や環境条件をいかした住宅づくり</p>
3. 持続性と発展性
<p>様々な自然条件にも耐えることのできる耐久性のある住宅づくり</p> <p>いつまでも住み続けられ、次へ受け継がれる住宅づくり</p> <p>都市基盤整備の進捗に対応した住み良い住環境づくり</p> <p>中心市街地の活性化やまちづくりへと発展する住宅・住環境づくり</p> <p>既存施設や既存住宅等の資産（ストック）活用による多様な用途への展開</p> <p>既存公営住宅の有効活用と延命化</p>
4. やさしさと利便性
<p>高齢者や障害をもった人々も暮らしやすい住環境づくり</p> <p>将来高齢世帯になった時にも、柔軟に対応できる住宅づくり</p> <p>安心して子育てができる住環境づくり</p> <p>多様なライフスタイル等のニーズに応えることのできる住宅づくり</p> <p>空き家情報をはじめ、住宅づくり、住環境づくりの情報が十分受けられる体制づくり</p> <p>多様な世帯間や地域のコミュニティ形成により、助け合いが生まれ共存できる住環境づくり</p> <p>都市基盤整備と中心市街地の再生による利便性が享受できる住環境づくり</p>

3. 住宅施策の基本的な方針

(1) 基本理念

合併後本市は、豊かな自然環境とともに、多様な地域の伝統文化や風土を有する豊かな市域を形成することとなりました。

一方、本格的な少子高齢化が進行していることから、子どもから高齢者まで誰もが安心して、楽しく豊かに暮らすことが求められています。また、中心市街地や市域縁辺部での人口減少に歯止めをかけるべく、市域全体で様々な問題・課題を捉え、多様化するライフスタイルやライフステージに応じた住まい方や居住環境づくりを目指します。

さらに、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、集まって住まうコミュニティを重視した居住環境の実現が重要となります。

これらのことから本計画では、市民一人一人が自らの住まいや地域に誇りを持ち、ふれあいを大切にする住まい方の実現を目指すことを基本理念とします。

基本理念

「地域の誇りとふれあいを大切にする住まい方の実現」

(2) 基本的な住まい方の方針

基本理念や住宅施策の課題を踏まえ、おおむね10年後に実現しようとする住環境のあり方について、以下の4つの基本的な住まい方の方針を定めます。

次に、基本的な住まい方の方針について住宅施策の目標を設定し、その展開の方向性を整理します。

(1) 「安全で安心して居住できる住まい方」

将来起こりうる身体的・経済的な問題や地震等の自然災害への備え、犯罪の防止等について、今から不安を解消できる住まいを確保し、安心して自立した暮らしができる住まい方。

(2) 「豊かな地域特性や環境条件をいかした住まい方」

地域の特性に応じた自然環境との共生や地域の歴史・伝統・風土を継承し、本市への郷土愛を育み、誇りを感じる住まい方。

(3) 「基盤整備や既存ストック活用による持続・発展性のある住まい方」

都市基盤施設整備の推進とともに、既存ストックの活用により居住者の個性やライフスタイルに対応し、質の向上を図った充実した住まい方。

(4) 「多様なライフスタイルに対応し地域で支えあう住まい方」

自分の望む住まい方を選び、住まいに愛着を感じ、地域コミュニティの支え合いによる住まい方。

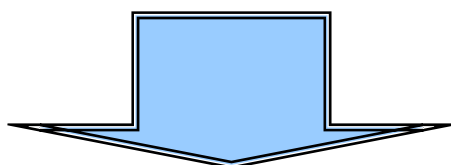
4. 住宅施策の基本的な目標

「基本的な住まいの方針」を踏まえ、本市の将来における住宅施策の基本的な目標を定めま

す。

【基本的な住まいの方針】

- (1) 「安心で安心して居住できる住まい方」
- (2) 「豊かな地域特性や環境条件をいかした住まい方」
- (3) 「基盤整備や既存ストック活用による持続・発展性のある住まい方」
- (4) 「多様なライフスタイルに対応し地域で支えあう住まい方」



【住宅施策の基本的な目標】

- (1) 住宅セーフティネットの確保を目指した「やすらぎある住宅・居住環境」づくり
 - 【目標1】「安全で安心できる住まいの普及」
 - 【目標2】「住み慣れた地域社会で住み続けられる住宅・居住環境の整備」
- (2) 住まいの質の向上を目指した「ゆとりある住宅・居住環境」づくり
 - 【目標1】「自然環境にやさしい環境と共生する住まいづくり・地域づくりの推進」
 - 【目標2】「多様なライフスタイルなどに対応した住宅・居住環境の整備」
- (3) 既存ストックの活用を目指した「うるおいのある住宅・居住環境」づくり
 - 【目標1】「良質な住宅ストックの形成とストック重視へ向けた転換」
 - 【目標2】「公営住宅ストックの見直しと環境整備」
- (4) 地域づくりの誘導を目指した「にぎわいのある居住環境」づくり
 - 【目標1】「地域の自然環境や伝統等に配慮した住まい・まちづくりの促進」
 - 【目標2】「中心市街地活性化のための都市居住・市街地整備の推進」

5. 基本的な目標に伴う新たな住宅施策の展開方向

住宅施策の基本的な目標に伴い求められる新たな住宅施策について、その展開の方向性を整理します。

(1) 住宅セーフティネットの確保を目指した「やすらぎある住宅・居住環境」づくり

将来予想される宮城県沖地震やその他自然災害を踏まえ、個々の住宅を含む、住宅市街地全体の防災性と住宅弱者や高齢者の生活基盤における安全・安心の向上を目指します。

また、地域のコミュニティ形成を促進し、地域で支えあって住み続けられる基盤整備や支援策を検討します。

【目標1】「安全で安心できる住まいの普及」

【施策の展開】耐震性等の確保

大規模な地震の危険性に備え、市民の安全・安心を実現するため、建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づき策定する耐震改修促進計画により、建築物の耐震診断及び耐震改修を促進していきます。



全ての人々が安全で快適な住生活を営めるよう、住宅の新築や改造に対し耐震診断及び耐震化工事の支援をバリアフリー化工事とともに推進し、現状の耐震化率 74%に対し平成 29 年には国・県と同じ耐震化率 90%を目指します。



耐震診断・耐震化工事事例

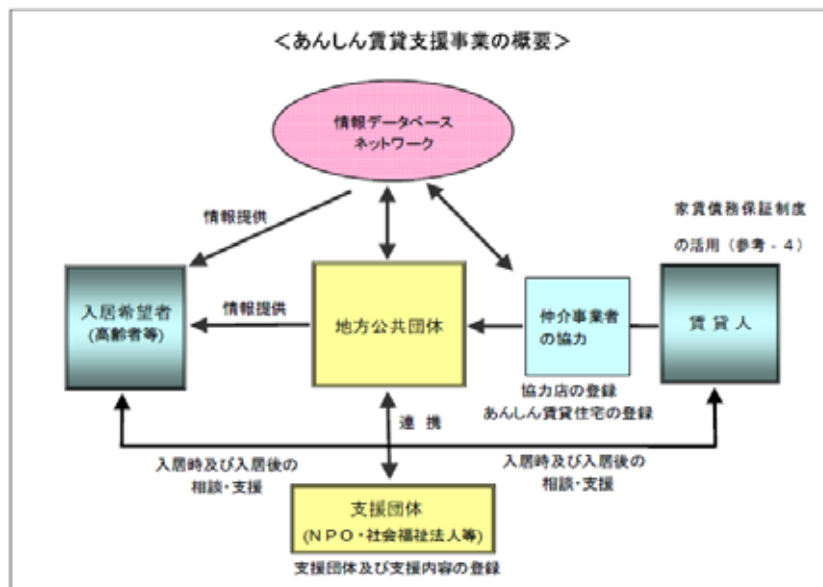
【施策の展開】防犯・防火性能の向上

犯罪のない安全で安心して暮らせるまちを実現するために、防犯灯や街路灯の整備推進、地域の危険箇所の点検と改善、防犯パトロールの実施、空き家対策等といった犯罪を起こしにくいまちへと環境づくりを検討します。

住宅における火災報知器の設置と防犯システム機能の推進を図るとともに、住宅の防犯対策を講ずる上で役に立つ防犯情報の提供などにも努めていきます。

【施策の展開】 住宅弱者・高齢者等に対する住まい方支援

住宅弱者の入居を受け入れるなど、一定の要件にあった民間賃貸住宅等（あんしん賃貸住宅）について、NPOや不動産仲介業者等と連携し情報提供や相談等の支援を図ります。



高齢者世帯の広い（子育て世帯等の生活に適した）住宅を借上げ、それを子育て世帯へ供給し、その賃料により高齢者の高齢期の生活に適した住宅への住み替えを促進する、高齢者の住み替え支援制度の検討を図ります。

適正な水準の住宅を確保することのできない低額所得者等に対して、セーフティネットとなる公営住宅の確保とともに、借上公営住宅への助成支援の充実を図ります。

高齢者、障害者、小さな子どもがいる世帯等の居住の安定を確保するため、県や宅地建物取引業者等とも連携しながら、これら世帯の入居できる民間賃貸住宅に関する情報の提供や、入居支援の情報提供等を進めていきます。

【目標2】「住み慣れた地域社会で住み続けられる住宅・居住環境の整備」

【施策の展開】 地域コミュニティの維持・形成

地域のコミュニティ形成が図られるよう、多様な世代が交流できる場や機会の提供ができるよう、様々な方策の検討を進めていきます。（例：見守り・声かけ活動、ボランティア活動拠点の設置等）

地域住民の自主的な建替えなどに当たっては、計画策定や権利調整等に対する支援や道路等の公共施設の整備を進めるなど、地域住民のまちづくりと連動した協調・共同建替を誘導します。

遠隔地における生活利便性の享受、都市部や周辺地域との連携強化（市域の一体化）を促進するため、広域交通環境も踏まえたまちづくり・住環境づくりを推進します。

【施策の展開】継続して住まうことのできる環境整備の推進

本市に長く定住し、居住希望者が無理のない負担で居住ニーズに応じた住宅に居住し続けられるようにするため、適正な土地利用の推進と各種制度活用の検討を図ります。

既存住宅ストックが市場で円滑に流通できるための条件整備を検討するとともに、持家の空き家等も賃貸住宅として活用できる環境整備を進めます。

(2) 住まいの質の向上を目指した「ゆとりある住宅・居住環境」づくり

全ての住まいが資源・エネルギー、廃棄物の観点から、地球環境に配慮した啓発を進めるとともに、本市の豊かな自然環境や景観等を大切にしながら、健康で快適に居住することのできる住宅・居住環境の向上を目指します。

また、多様化する家族構成やライフスタイルの変化に応じて、高齢者との同居や近居等様々な居住形態、血縁を越えた新たな住まい方など、ライフスタイルやライフステージの住宅ニーズに対応して供給できる住宅・居住環境の整備を目指します。

【目標1】「自然環境にやさしい環境と共生する住まいづくり・地域づくりの推進」

【施策の展開】省エネ住宅の普及

地球環境への配慮により、持続可能で快適な居住環境を実現するため、住宅の性能表示制度の普及、高断熱・高气密住宅の普及、太陽光エネルギー等の活用を促進します。

二重サッシや複層ガラス窓による省エネルギー設備の整備率は、現状21%に対し平成29年には40%を目指します。



【施策の展開】様々な環境と共生する住宅地・地域づくり

石巻市環境基本計画に基づき、石巻市の環境や景観を守り、つくり、育てるため、日常生活における環境活動への啓発とともに、様々な自然や社会環境との共生の中で、豊かな地域づくりを推進します。

自然環境や様々な社会環境との共生を目指し、住宅のライフサイクルコストの面から意識啓発を図り、ゆとりと充実の住まいづくりを推進します。

新築時に発生するこん包材や容器、解体時に発生する木材、金属、コンクリート等について、自然環境に配慮した発生の抑制、再利用の観点から、それぞれの関係者が責務を果たすことができるよう、適切な処理やリサイクル等有効利用の普及を図ります。

【目標2】「多様なライフスタイルなどに対応した住宅・居住環境の整備」

【施策の展開】高齢者世帯、親世帯との近居・同居に対する配慮

ファミリー世帯の定住化と高齢者居住の安定を図るため、ファミリー世帯と親世帯が近居・同居する場合の支援策について検討します。

子育て世帯の住宅・居住環境に対する子育て支援の観点から、公営住宅をはじめ、地域優良賃貸住宅等の多様な世帯に対応した賃貸住宅の供給を検討します。

高齢者向けの優良賃貸住宅（地域優良賃貸住宅：高齢者型）の整備を検討するとともに、高齢者の単身世帯や夫婦世帯が円滑に入居できる賃貸住宅を探しやすくなるよう、高齢者円滑入居賃貸住宅制度の普及に努めます。

高齢者が自立して安全かつ快適な生活を営むことができるよう、シルバーハウジング・プロジェクトや公営住宅と社会福祉施設（老人デイサービスセンター等）との併設等福祉施策との連携を強化し、総合的な高齢者等の生活支援サービスが受けられる住宅・居住環境づくりを推進します。

【施策の展開】バリアフリー化の促進

道路、公園、建築物等の市の公共施設等の不特定多数の市民が利用する施設等においてバリアフリー化を推進します。

高齢者、障害者をはじめとする、全ての人々が安全で快適な住生活を営めるよう、民間住宅の新築や改造に対するバリアフリー化の支援を耐震化工事とともに推進します。

住宅における手すりや段差解消等の高齢者のための設備整備率（バリアフリー化）は、現状35%に対し平成29年には80%を目指します。



バリアフリー化事例

（３）既存ストックの活用を目指した「うるおいのある住宅・居住環境」づくり

耐久性のある住宅の構造や仕様により、住宅のライフサイクル全体を捉えた良質な住宅ストックの形成・保全を目指します。

また、高齢化へ対応したリフォーム市場の活性化を進め、高齢者や家族にとって必要な住宅・居住環境の充実を目指します。

さらに、住宅の新築における質の向上と既存住宅の改善・維持管理により、良質なストックの形成が効率的に行われるよう、既存ストックを重視した住宅施策への転換を図ります。

【目標１】「良質な住宅ストックの形成とストック重視へ向けた転換」

【施策の展開】良質なファミリー向け住宅の供給誘導

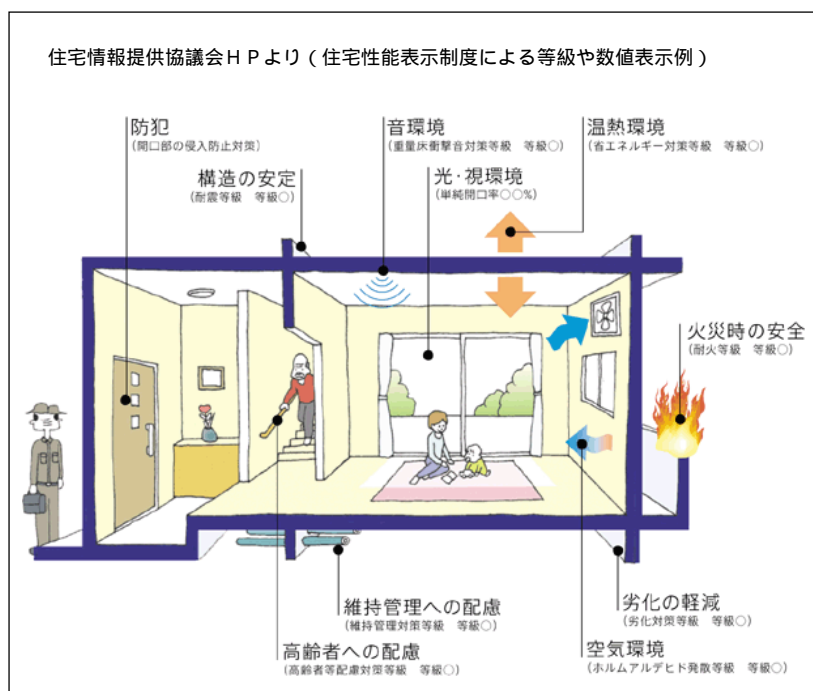
長期にわたり住み継がれるファミリータイプの持ち家の建替えや改修に対する支援策について検討していきます。

【施策の展開】魅力的な住環境の整備・保全

魅力ある住宅や住宅地域を保全し、良好な街並み景観や緑等の維持・創出を図るため、住民主体による規制誘導手法の活用によるまちづくり活動を支援します。（例：建築協定、緑地協定、地区計画、景観地区、総合設計等）

住宅の品質確保の促進等に関する法律に伴う性能表示制度や性能保証等、住宅の性能に関する文書、保証の推進、保険制度の活用等、住宅の性能保証が確実に実施されるよう制度の普及、積極的な活用に努めます。

地域優良賃貸住宅制度や優良建築物等整備事業、耐震改修促進計画との連携等により、老朽化した民間住宅の建替を支援します。



【施策の展開】居住面積・敷地面積の整備誘導

居住面積については、宮城県住生活基本計画によって定められた誘導居住面積水準に基づき、良好な居住面積の確保に努め、現状 3.6%の最低居住面積水準未達率を平成 29 年には 1%を目指します。

敷地面積については、宅地開発指導要綱や地区計画等により適正な敷地面積への誘導を図ります。

【目標2】「公営住宅ストック計画の見直しと環境整備」**【施策の展開】公営住宅ストック計画の見直し**

公営住宅は、石巻市公営住宅ストック活用計画を策定し、市域全体で統廃合や建替え等の検討・見直しを図り、適切な維持管理を行っていくものとします。

老朽化した公営住宅の建替えなどに際して、福祉機能の充実や、交流施設、文化施設等の併設を進め、地域の活性化機能の一部を担う公営住宅団地の整備を進めます。

公営住宅に関しても、多様なライフスタイルや子育て支援に対応すべく、託児ニーズ需要に応じた保育施設の併設や、多様な家族世帯が住めるようなタイプ別供給、可変間仕切り仕様の導入等、変化の大きい子育て世帯の居住を支援します。

公営住宅 1,774 戸（現有戸数）は、老朽化した住宅の解体により減少する見込みですが、今後、整備・改修することにより、良質な市営住宅の供給への転換を図ります。また、借上型市営住宅や地域優良賃貸住宅（高齢者型）等を導入し、需要に見合った住宅戸数の確保に努めます。

【施策の展開】公営住宅の適切な管理

地域の特性を生かした公営住宅の供給を促進するとともに、立地条件や住宅需給等を勘案した現実的な公営住宅の供給管理について適切な指導を行ないます。

公営住宅のストック事情等を考慮し、借上型公営住宅の供給や、特定公共賃貸住宅等の供給を検討します。



市営上納住宅

【施策の展開】公営住宅入居者の適正化

公営住宅が、住宅に困窮する人に対して公平かつ的確に対応できるよう、入居者選考方式の見直しや高額所得者・収入超過者の取扱い等について、国や県と連携しながら適正化を推進していきます。

(4) 地域づくりの誘導を目指した「にぎわいのある住宅・居住環境」づくり

市街地での快適な住生活を実現するため、便利施設の充実や生活支援サービスとの連携、街並みの景観形成と防犯性の向上等といった、良好な居住環境の形成を目指します。

また、中心市街地の活性化に関連する商業・業務機能の再構築にあわせて、中心市街地における夜間人口の確保と中心商業の活性化を目指し、公的賃貸住宅の供給や既存住宅ストックの有効活用等の検討を図ります。

【目標1】「地域の自然環境や伝統等をいかした住まい・まちづくりの促進」

【施策の展開】地場産材を活用した住宅の普及と居住環境の情報提供

市内・市外に住む人に対して、本市の暮らしやすさや特徴ある自然環境・地理的環境といった、多様な居住環境の良さをPR（情報提供）していきます。

地場産である雄勝石や葦といった住宅建材（文化伝統）のPRとともに、職人の技術承継を支援して行きます。

地域の県産材を活用した良質な木造住宅の普及を促進していきます。



北上葦原のヨシ刈り



宮城県版住宅事例

【施策の展開】石巻市のイメージをいかした住宅・住環境づくり

本市の豊かな自然環境や地理的条件、地域資源、景観を文化的な資源として保全・活用し、石巻市らしい住宅地づくりを推進していきます。道路・公園等の整備や、景観形成、街並みの醸成に努め、本市の魅力ある良好な住宅市街地の整備を進めます。



【目標2】「中心市街地活性化のための都市居住・市街地整備の推進」

【施策の展開】都市計画道路の整備とあわせた住宅・住環境の整備

都市計画道路が整備される地域については、道路の整備とあわせた市街地整備（市街地再開発等）を図るとともに、地区計画等を活用した良好な街並みの誘導を推進します。

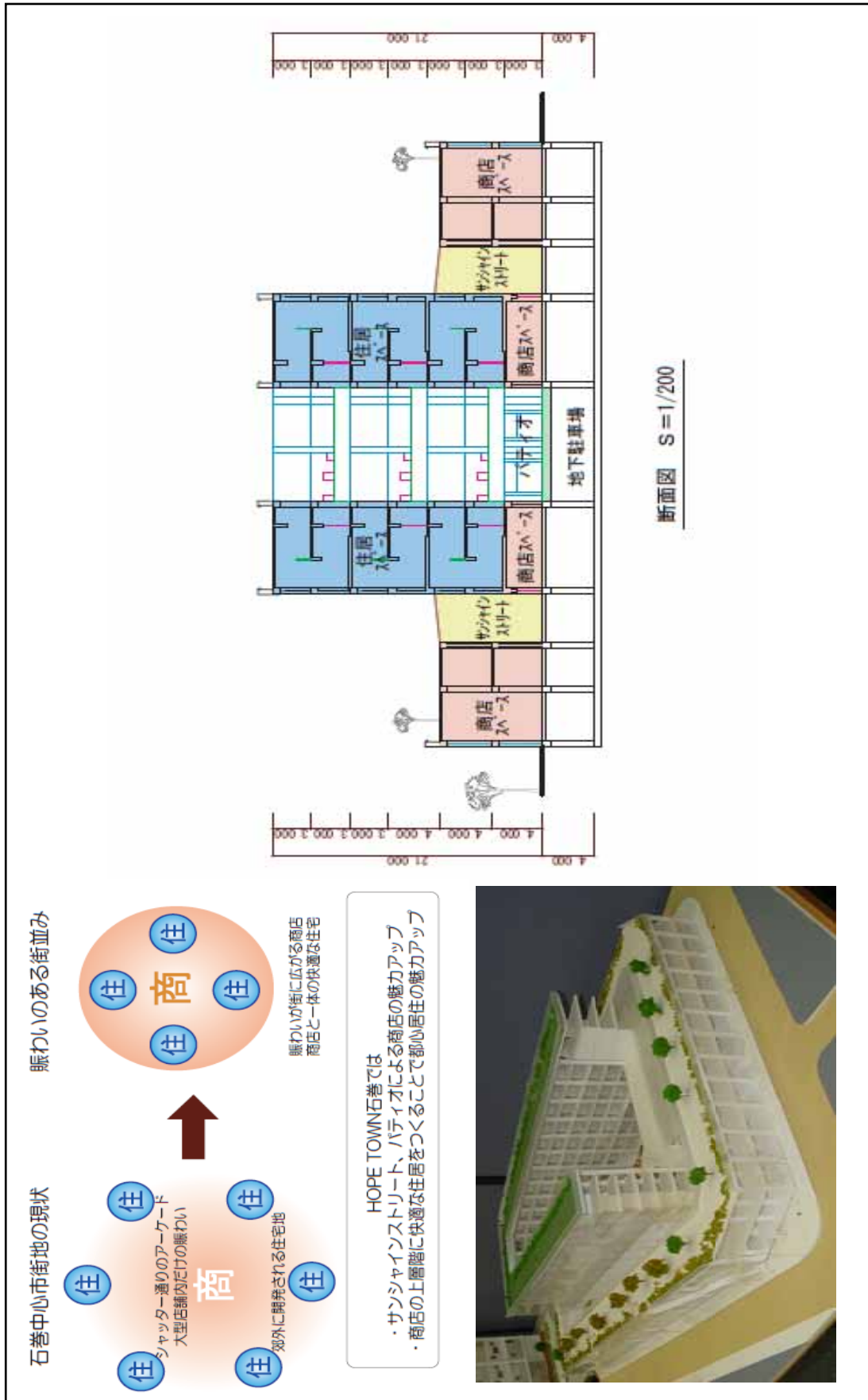
狭隘道路についても住宅地内の住環境改善に努め、道路整備や面整備とあわせて、歩行者と車が適切に分離された生活道路の整備を推進します。

【施策の展開】中心市街地活性化のための支援

快適な暮らしを支える日常生活の利便性向上を図るため、駅の周辺や商店街の活性化・整備と良好な住宅の整備を一体的に進めるとした複合建築について支援を検討していきます。

住民参画型の住まい・まちづくりを進めるため、専門的知識の普及や先進事例等の情報提供に努めるとともに、住民の住環境の整備に関する勉強会や計画策定等に際して、まちづくり協議会などの活動に対する助成等を通じ、人・組織（NPO等）の活動を支援します。

【中心市街地都市居住参考イメージ】石巻工業高等学校 H18 年度卒業設計作品



別紙 1 住宅性能水準（宮城県住生活基本計画）

住宅性能水準は、居住者ニーズ及び社会的要請にこたえる機能・性能を有する良好な住宅ストックを形成するための指針となるものであり、その内容は次のとおりとする。

1 基本的機能

(1) 居住室の構成等

イ各居住室の構成及び規模は、個人のプライバシー、家庭の団らん、接客、余暇活動等に配慮して、適正な水準を確保する。ただし、都市部での共同住宅等で都市の利便性を考慮する場合は、個人のプライバシー、家庭の団らん等に配慮して、適正な水準を確保する。

ロ専用の台所その他の家事スペース、便所（原則として水洗便所）、洗面所及び浴室を確保する。ただし、適切な規模の共用の台所、浴室等を備えた場合は、各個室には専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所を確保すれば足りる。

八世帯構成に対応した適切な規模の収納スペースを確保する。

(2) 共同住宅における共同施設

イ中高層住宅については、原則としてエレベーターを設置する。

ロバルコニー、玄関まわり、共用廊下等の適正な広さを確保する。

ハ集会所、子供の遊び場等の設置及び駐車場の確保に努める。

ニ自転車置場、ゴミ収集スペース等を確保する。

2 居住性能

イ耐震性等

想定される大規模地震・暴風等による荷重・外力に対し、構造躯体が倒壊等にならないように、耐震性能を含む構造強度について、適正な水準を確保する。

ロ防火性

火災に対して安全であるように、延焼防止及び覚知・避難のしやすさについて、適正な水準を確保する。

ハ防犯性

外部からの侵入を防止するため、出入口や窓等の侵入防止対策等について、適正な水準を確保する。

ニ耐久性

長期の安定した居住を可能とする耐久性を有するように、構造躯体の劣化防止について、適正な水準を確保する。

ホ維持管理等への配慮

設備配管等の維持管理・修繕等の容易性について、適正な水準を確保する。また、増改築・改装及び模様替えの容易性について、適正な水準を確保する。

ヘ断熱性等

快適な温熱環境の確保が図られるように、結露の防止等に配慮しつつ、断熱性、気密性等について、適正な水準を確保する。また、住戸内の温度差が小さくなるよう、適正な水準を確保する。

ト室内空気環境

清浄な空気環境を保つため、内装材等からの化学物質、石綿等の汚染物質発生防止、換気等について、適正な水準を確保する。

チ採光等

窓等の外壁の開口部からの採光等について、適正な水準を確保する。

リ遮音性

隣接住戸、上階住戸からの音等が日常生活に支障を及ぼさないように、居室の界床及び界壁並びに外壁の開口部の遮音について、適正な水準を確保する。

ヌ高齢者等への配慮

加齢による一定の身体機能の低下等が生じた場合にも、基本的にはそのまま住み続けることができるように、住戸内、共同住宅の共用部分等の段差の解消、手すりの設置、廊下幅の確保、便所の配置等に関し、日常生活の安全性及び介助行為の容易性について、適正な水準を確保する。

ルその他

家具等の転倒の防止、落下物の防止、ガス漏れ・燃焼排ガスによる事故の防止、防水性、設備等の使いやすさなどについて、適正な水準を確保する。

3 外部性能

イ環境性能

自然エネルギーの利用、断熱性の向上やエネルギー効率の高い設備機器の使用等エネルギーの使用の合理化、断熱材のノンフロン化等について、適切な水準を確保する。また、建設・解体時の廃棄物の削減、解体処理・リサイクルの容易性、地域材・再生建材の利用、雨水・雑排水の処理・有効利用、敷地内の緑化等について、適切な水準を確保する。

ロ外観等

外壁、屋根、門塀等の配置及びデザインの周辺との調和について、適切な水準を確保する。

別紙 2 居住環境水準（宮城県住生活基本計画）

居住環境水準は、地域の実情に応じた良好な居住環境の確保のための指針となるものであり、それぞれの項目が、地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素となる。

居住環境水準の内容は、次のとおりとする。

1 居住環境水準の項目

(1) 安全・安心

イ地震・大規模な火災に対する安全性

地震による住宅の倒壊及び大規模な火災に対して安全であること。

ロ自然災害に対する安全性

津波、高潮、出水、がけの崩壊等の自然災害に対して安全であること。

ハ日常生活の安全性

生活道路の安全な通行及び犯罪発生の防止に配慮されていること。

ニ環境阻害の防止

騒音、振動、大気汚染、悪臭等により居住環境が阻害されないこと。

(2) 美しさ・豊かさ

イ緑

緑等の自然を確保し、自然環境に関する快適性を享受することができること。

ロ市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

(3) 持続性

イ良好なコミュニティ及び市街地の持続性

バランスのとれた地域の良好なコミュニティの維持、住宅の適切な建替え等により良好な居住環境が維持できること。

ロ環境負荷への配慮

環境への負荷の低減に配慮したまちの構成であること。

(4) 日常生活を支えるサービスへのアクセスのしやすさ
イ高齢者、子育て世帯等の各種生活サービスへのアクセスのしやすさ
ロ高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできること。

ロユニバーサルデザイン

高齢者、障害者をはじめとする多様な者の円滑な移動の経路が確保されていること。

別紙3 誘導居住面積水準（宮城県住生活基本計画）

誘導居住面積水準は、世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準であり、都市の郊外及び都市部以外の一般地域での戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準と、都市の中心及びその周辺での共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準からなる。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙1の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとする。

(1) 一般型誘導居住面積水準

イ 単身者 5.5 m^2

ロ 2人以上の世帯 $2.5 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 2.5 \text{ m}^2$

(2) 都市居住型誘導居住面積水準

イ 単身者 4.0 m^2

ロ 2人以上の世帯 $2.0 \text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 1.5 \text{ m}^2$

注1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注1の適用がある場合には適用後の世帯人数）が4人を超える場合は、上記の面積から5%を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

(1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合

(2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

別紙 4 最低居住面積水準（宮城県住生活基本計画）

最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準である。

その面積（住戸専用面積・壁芯）は、別紙 1 の住宅性能水準の基本的機能を満たすことを前提に、次のとおりとする。

- (1) 単身者 25 m²
- (2) 2人以上の世帯 10 m² × 世帯人数 + 10 m²

注 1 上記の式における世帯人数は、3歳未満の者は0.25人、3歳以上6歳未満の者は0.5人、6歳以上10歳未満の者は0.75人として算定する。ただし、これらにより算定された世帯人数が2人に満たない場合は2人とする。

2 世帯人数（注 1 の適用がある場合には適用後の世帯人数）が 4 人を超える場合は、上記の面積から 5 % を控除する。

3 次の場合には、上記の面積によらないことができる。

- (1) 単身の学生、単身赴任者等であって比較的短期間の居住を前提とした面積が確保されている場合
- (2) 適切な規模の共用の台所及び浴室があり、各個室に専用のミニキッチン、水洗便所及び洗面所が確保され、上記の面積から共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合

「用語の解説」

「宮城県住宅マスタープラン」

宮城県の特性に応じた住宅施策を計画的、総合的に推進するために、平成13年3月に策定した基本計画

「宮城県県営住宅ストック総合活用計画」

公営住宅等に対する需要や地域の実情等を考慮し、平成23年度までのストックの総合的な活用を図るために定めた宮城県住宅マスタープランの実施計画

「耐震改修促進計画」(P26)

建築物の耐震改修の促進に関する法律第8条の規定により、建築物の耐震改修をしようとする者は、建築物の耐震改修の計画を作成し、所管行政庁の認定を受けて、建築基準法の特例(緩和)や建築確認手続の特例、各種の低利融資等を受けることができる。

「NPO」(P27)

民間非営利組織。高齢者のために食事を作り届ける、里山を守り育てその活用を図る、まちなみを保存するなどの自治体や企業では扱いにくい地域のニーズに対応する様々な活動を自発的に行っている。

「(住宅)セーフティネット」(P27)

コミュニティのバランスといったまちづくりの観点から図る広義のセーフティネットと低額所得者の最低居住水準確保の観点から図る狭義のセーフティネットの二重の考え方があり、公的賃貸住宅の中で特に公営住宅が狭義のセーフティネットの役割を果たしている。

「協調建替」(P27)

道路等からの建物の位置や高さをそろえるなど、居住者が協調して住宅を建て替えること。

「共同建替」(P27)

戸建て住宅の居住者等が土地を出し合い共同住宅を建築すること。

「ライフスタイル」(P28)

従来は生活様式と呼ばれてきたが、衣・食・住だけでなく、交際や娯楽なども含む暮らしぶり、生活に対する考え方や習慣等、文化とほぼ同じ意味を指す。

「ライフステージ」(P28)

人間の一生を段階区分したもの。通常は幼少期・少年期・青年期・壮年期・老年期などに分けられる。

「ライフサイクルコスト」(P28)

住宅を新築してから除却するまでに必要となる総費用。住宅の新築時と撤去時にかかる費用のみでなく、居住していくのに必要な光熱費やリフォームの費用等を含む。

「地域優良賃貸住宅」(P29)

中堅ファミリー層を主な対象に、良質な賃貸住宅の供給を目的とした制度。地方公共団体が民間の優良な賃貸住宅を借り上げ、又は直接供給するもので、建築主等は建設費の助成を受けられる。入居者は一定期間市場家賃より低い家賃で入居でき、その差額を国及び地方公共団体が助成する。

「地域優良賃貸住宅（高齢者型）」（P29）

高齢者世帯を対象に、良質な賃貸住宅の供給を目的とした制度。地方公共団体が民間の優良な賃貸住宅の建設、改良に際して、建築主等の建設費、改良費の助成を行う。また、一定収入基準以下の入居者は市場家賃より低い家賃で入居でき、その差額を国及び地方公共団体が助成する。

「高齢者円滑入居賃貸住宅制度」（P29）

高齢者の入居をこばまない賃貸住宅を貸し主に登録してもらい、ホームページや窓口でその情報を公開し、住宅を探している高齢者にとって賃貸住宅の情報が探しやすくするための制度

「シルバーハウジング・プロジェクト」（P29）

高齢者の生活特性に配慮した設備を備え、生活相談員（ライフサポートアドバイザー）を配置して、福祉サービスが適切に受けられる住宅を供給する事業。

「住宅ストック」（P30）

その時点における既存の住宅等を表す。

「住宅性能表示制度」（P30）

住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく制度で住宅を買うときや建てるときに、住まいの性能を相互に比較し、希望の性能を設計者・施工者に伝えることができ、望みどおりの性能の住宅を手に入れることができる。また、評価を受けた設計図面どおりに施工されているか現場の検査が行われる。

「住宅性能保証制度」（P30）

財団法人住宅保証機構が行っている制度で、新築住宅の完成引き渡し後、万が一の補修費を最長10年間保険により保証する制度で、住宅性能表示制度と併せて利用すると、保証制度の住宅登録料（保険料や手続き費用等）が割引される。

「借上型公営住宅」（P31）

現行の公営住宅制度を補完し、多様な供給手法により低額所得者や高齢者等の住宅に困窮する世帯に良質な賃貸住宅を供給するため、土地所有者等の建設する住宅の借り上げを行い、市町村営住宅として供給する制度

「特定公共賃貸住宅」（P31）

地方公共団体が公営住宅とは異なる世帯や所得層に対して賃貸住宅を供給する制度。地域の住宅事情によって、民間の供給だけでは良好な賃貸住宅の不足が想定される場合、地方公共団体が自ら特定公共賃貸住宅を供給することが認められている。

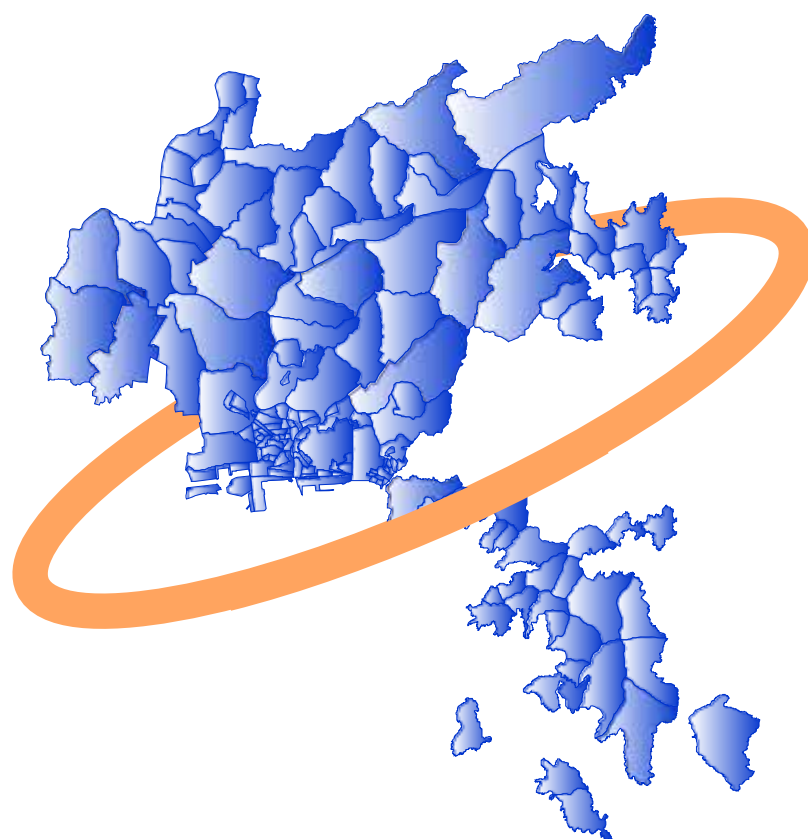
「市街地再開発（事業）」（P33）

都市再開発法に基づいて行われる事業で、市街地内の、土地利用の細分化や老朽化した木造建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とし、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行う。国及び地方公共団体が共同通行部分や空地等の整備に補助することができる。

【目 次】

1.住宅及び住環境の現況	
(1)石巻市の現況.....2	
位置・地勢	
人口	
将来人口の予測（石巻市総合計画より）	
産業	
通勤流動	
土地利用状況	
(2)上位関連計画のまとめ.....11	
(3)石巻市の住宅環境の現状.....12	
2.現況を踏まえた住宅施策の課題	23
3.住宅施策の基本的な方針	
(1)基本理念.....24	
(2)基本的な住まい方の方針.....24	
4.住宅施策の基本的な目標.....25	
5.基本的な目標に伴う新たな住宅施策の展開方向	
(1)住宅セーフティネットの確保を目指した	
「やすらぎある住宅・居住環境づくり」.....26	
(2)住まいの室の向上を目指した	
「ゆとりある住宅・居住環境づくり」.....28	
(3)既存ストックの活用を目指した	
「うるおいある住宅・居住環境づくり」.....30	
(4)地域づくりの誘導を目指した	
「にぎわいのある住宅・居住環境づくり」.....32	
別紙1 住宅性能水準（宮城県住生活基本計画）.....35	
別紙2 居住環境水準（宮城県住生活基本計画）.....37	
別紙3 誘導居住面積水準（宮城県住生活基本計画）.....38	
別紙4 最低居住面積水準（宮城県住生活基本計画）.....39	
「用語の解説」.....40	

石巻市住生活基本計画



平成 20 年 3 月

宮城県石巻市