

地域住宅計画

いし の ま き し ち い き
石巻市地域

いし の ま き
石巻市

平成22年3月

地域住宅計画

計画の名称	石巻市地域		
都道府県名	宮城県	作成主体名	石巻市
計画期間	平成 17 年度	～	21 年度

1. 地域の住宅政策の経緯及び現況

当該地域は宮城県の北東部に位置し、人口約17万人、世帯数約5万9,000世帯の地域である。
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、平成の大合併により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11万から17万人の都市に生まれ変わった。
合併後の公営住宅は昭和37年頃から昭和60年頃の間建設されたものが多く、その戸数は約1,390戸であり、建設してから43年～20年のストック住宅であるため、建替や住宅のリニューアルが迫られている。
屋根・外壁の防水や、昭和52年～昭和54年代に建設されたひる石（アスベスト含有）を含んだ内装の改修、さらには法律の改正等により安全な安心できる住宅環境が求められ、なお一層のストック住宅の改善整備が必要になってきた。
また、民間住宅施策としては、木造住宅耐震対策等事業及び狭あい道路整備事業を行っている。

2. 課題

- 法律の改正により市営住宅への新たな設備の設置が急務となっている。
- 低家賃であるため市営住宅への入居希望者が多くなっている。
- 古い住宅に関しては、面積や設備の点で依然として居住水準が低い状態のままであるため、住環境（団地内敷地を含む）の改善が必要である。
- 地震等による災害を未然に防ぐための改修が必要である。

3. 計画の目標

『ストック住宅の設備改善を図り、法的基準確保や災害時の避難等の安全を確保することにより、安心できる住まいの実現を目指す。』

『快適な住環境整備を図ることにより、住み良い住宅でゆとりある住まいを実現し、地域づくりにつながるような住環境向上を目指す。』

4. 目標を定量化する指標等

指 標	単 位	定 義	従前値	基準年度	目標値	目標年度
市営住宅の消防法に適合住宅充足率	%	入居市営住宅戸数における自動火災報知設備等の設置住宅戸数の割合	0%	17	100%	19
市営住宅の公共下水道の接続率	%	市営住宅の公共下水道へ接続が義務付けされている対象住宅戸数に対する接続完了した戸数の割合	10%	17	48%	21
市営住宅屋上断熱性向上棟数率	%	断熱性能が向上した市営住宅棟数の割合	0%	17	52%	21

※計画期間の終了後、上記の指標を用いて評価を実施する。

5. 目標を達成するために必要な事業等の概要

(1) 基幹事業の概要

- ・平成17年4月に1市6町が合併したことにより既設公営住宅ストックの見直しを図りつつ、老朽化した施設の改修整備を実施していく。
- ・法律改正に伴う設備の改修や、既設ストック住宅の避難設備等を再確認し、災害時に備え安心できる住宅に改善していく。

公共下水道接続工事(雄勝味噌作住宅他)
中層住宅(RC)消防用避難設備改修工事(鹿妻住宅1～3号)
火災警報設備設置工事(全市営住宅)
市営住宅屋上断熱防水工事(南浜町住宅他)
バルコニー改善工事(鹿妻住宅)
風呂・トイレ改善工事(鹿妻住宅・南浜町住宅・水押住宅)
市営住宅アスベスト改修工事(鹿妻住宅・南浜町住宅・水押住宅)
地上デジタル放送対応工事
ガス配管改修工事
空き家再生等推進事業

(2) 提案事業の概要

- ・基幹事業のメニューに無い事業を対象とし、住環境の改善・法律の改正・災害時への対応のため整備する。

狭あい道路整備事業
木造住宅耐震改修事業
公営住宅(RC)の耐震診断業務の実施
市営住宅団地駐車場の整備事業
公共下水道接続事業
火災警報装置設置工事
物置改修事業
地上デジタル放送対応事業

(3) 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要する経費等

(金額の単位は百万円)

基幹事業

事業	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
公営住宅等整備事業			
地域優良賃貸住宅整備事業			
特定優良賃貸住宅等整備事業			
高齢者向け優良賃貸住宅等整備事業			
公営住宅ストック総合改善事業	石巻市	903戸	255
住宅地区改良事業等	石巻市	10戸	8
優良建築物等整備事業			
住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)			
都心共同住宅供給事業			
公的賃貸住宅アスベスト改修事業			
住宅市街地基盤整備事業			
公的賃貸住宅家賃低廉化事業			
住宅地区改良事業等	石巻市	268戸	112
災害公営住宅家賃低廉化事業			
合計			375

提案事業

事業	細項目	事業主体	規模等	交付期間内 事業費
住まいの耐震性向上推進事業	民間住宅の木造住宅耐震補強改修補助	石巻市	120件	41
狭あい道路整備事業	狭あい道路の整備改修補修	石巻市	80件	6
その他の耐震関係の事業	公営住宅耐震診断事業	石巻市	18戸	2
市営住宅駐車場の整備	市営住宅の駐車場整備	石巻市	7団地	10
その他の公共下水道接続事業	公共下水道接続事業	石巻市	10戸	3
その他の火災警報設備設置事業	火災警報設備設置工事	石巻市	468戸	13
物置改修事業	公営住宅入居者のための物置建替事業	石巻市	20戸	5
その他の地上デジタル放送対応事業	地上デジタル放送受信のための施設等の調査及び工事業務	石巻市	682戸	9
合計				89

(参考)関連事業

事業(例)	事業主体	規模等
まちづくり交付金(公営住宅等整備)	石巻市	30戸
民間一般木造住宅耐震診断事業	石巻市	年平均100戸

※交付期間内事業費は概算事業費

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

※法第6条第6項に規定する公営住宅建替事業に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第12条に規定する施行要件の特例の対象となります。

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

※法第6条第7項に規定する配慮入居者及び特定優良賃貸住宅の賃貸に関する事項を地域住宅計画に記載する場合には、法第13条に規定する特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例の対象となります。（ただし、一定の要件を満たす必要があります。）

9. その他公的賃貸住宅等の管理等に関する事項

・現在市営住宅の管理は直営で管理しているが、少子高齢化社会経済情勢の変化に伴い、公営住宅管理の一層の効率化、入居者へのサービス向上目的に、管理代行制度の見直しを行い推進していく。

「法」とは、「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」をいう。