

### Ⅲ. 公営住宅ストック活用の基本方針

#### 1. 基本理念

本計画では、上位となる「石巻市住生活基本計画」の基本理念に基づき、公営住宅ストック総合活用計画を進めていくものとする。

#### 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」

#### 【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」

## 2. 課題の整理と基本方針

石巻市住生活基本計画で掲げられた「住宅施策の基本的な目標」「住宅施策の展開方向」から公営住宅に関する課題とともに、公営住宅入居者の課題を整理し、ストック活用の基本方針を掲げる。

### (1) 石巻市住生活基本計画における課題の整理

#### 【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】より

##### ①防災性と住宅弱者における課題

- ・ 本市における市営住宅は、耐用年数が満了となる住宅戸数が全体の約4割と多く、将来の宮城県沖地震等に備えた防災面や居住環境面での改善が必要である。
- ・ さらに、低所得者等に対するセーフティネットとなる公営住宅の確保や借上げ公営住宅への助成支援の充実など、居住者が安心して暮せる住環境づくりを行う必要がある。

##### ②地域コミュニティ形成における課題

- ・ 市営住宅の多くは、共同住宅に集まって住んでいるため、団地外の地域との交流が少なく、地域コミュニティに対して閉鎖的になりがちである。
- ・ また、近年の自然災害等における被災状況を見ると、高齢者や障害者の被災が非常に多くなってきている。これは、高齢者や障害者の身体能力等の問題により災害時要援護者になりやすく、地域ぐるみで弱者を支える体制づくりが重要である。このため、今後は、周辺地域との共生を図りながら地域コミュニティの形成と開かれた団地形成を進める必要がある。

#### 【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】より

##### ④環境と共生する住まいづくりにおける課題

- ・ 地球環境への配慮に伴い、高断熱・高気密、二重サッシ・複層ガラス等と化石燃料の代替エネルギー活用を促進する省エネルギー設備を積極的に取り入れ、省エネルギー型住宅の促進を図る先駆的なモデルとしての役割が求められている。

##### ⑤福祉施策との連携強化における課題

- ・ 人口が減少するなか、本市公営住宅でも高齢者世帯や母子家庭等の増加が顕著になってきており、これまでの公営住宅は住宅に困窮する低所得者を対象としてきたが、近年、高齢者の増加に伴い、福祉的役割の強い住宅づくりが求められてきている。特に、公営住宅法の改正に伴い、シルバーハウジング、グループホーム等、高齢者や障害者に配慮した新しい福祉的な住宅整備が可能となってきた。
- ・ 今後は、福祉機能を有する施設との併設や連携、地域の子育て環境にも配慮した、少子高齢化に対応した住宅・居住環境づくりが必要である。

## 【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】より

### ⑥ストックの適正な改善と有効活用の課題

- ・ 今後は、需要予測を行い、市営住宅の立地環境や敷地規模などを考慮し、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必要がある。
- ・ 老朽化した公営住宅の建替えなどに際しては、福祉機能の充実や、交流施設、文化施設等の併設も含め検討し、地域の活性化機能の一部を担う公営住宅団地の整備が求められている。また、多様なライフスタイルや子育て支援に対応した、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への支援も求められている。
- ・ 今後、県営住宅等との連携も踏まえながら整備・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、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が必要となる。

## 【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】より

### ⑦地域の周辺環境との調和における課題

- ・ 本市の市営住宅は、市街地を中心に立地するものや豊かな自然環境を背景に立地しており、その地域の街並み景観や自然景観に影響を与えている住宅も少なくない。
- ・ このため、今後は、市営住宅を含む、街並み形成や自然環境との調和、さらには地域の活性化につながる住宅づくり・地域づくりが望まれている。

## （２）入居者における課題の整理

### ①高齢者等居住への対応

現在、市営住宅における 65 歳以上の高齢者がいる世帯は 4 割近くあり、今後も高齢者世帯の増加は避けられない状況である。

今後とも、高齢者や障害者等の福祉的役割を重視しながら、建替え等に該当する公営住宅はもちろんのこと、既存の公営住宅の改善等に対しても住宅内外でのバリアフリー化を進める必要がある。

### ②子育て世帯への対応

人口の減少傾向を食い止めるためにも、定住魅力のあるまちづくりが求められる。そのためにも、転出人口が多い世帯形成期から子育て世代への対応が重要となってくる。

子育て世帯が働きやすい教育環境や保育サービスの充実、子育てについて気軽に相談できる場づくり、子育て時期に柔軟に対応できる間取りなど、福祉施策と住宅施策を連携して推進が重要である。そして、適正な住居費負担で住まうことのできる良質な住宅の整備が必要である。

### ③収入超過者への対応

公営住宅は、住宅に困窮する低所得者を対象とする住宅である。このため、既存居住者のうち、収入超過者については、公共の福祉、公平性などの面から逸脱する部分も見受けられることから、収入超過者に対する適切な措置の検討を図る必要がある。

特に、中堅所得者向け公営住宅の供給や家賃の見直し、民間賃貸住宅や戸建て持ち家等への住み替え誘導など多彩なメニューによる誘導等を講じる必要がある。

## (3) ストック活用の基本方針

### ①災害に強く居住者にやさしい安全・安心の住宅づくり

- ・ 既存の市営住宅の耐震診断の実施と耐震補強を行なうとともに、高齢化等対応のバリアフリー化を進めることにより、居住の安全と安心を確保する住宅の延命化を図った住宅づくりを進める。

### ②官・民協働の住宅セーフティネットの構築

- ・ 低所得者、高齢者、子育て育成期の家庭などに対する安定した居住環境の提供と、公共の福祉や公平性の面から収入超過者への対応に、公営住宅と民間賃貸住宅等との連携による住宅セーフティネットの構築を進める。

### ③地域コミュニティやまちづくりと連動した住宅づくり

- ・ 地域に開放された市営住宅づくりを目指し、周辺地域のコミュニティ形成の場となる施設・機能の併設や環境づくりに努める。

### ④循環型社会・地域の環境に対応した共生型の住宅づくり

- ・ 社会情勢や多様化した居住ニーズに対応した計画的な修繕により、質的水準低下の抑制を図るとともに、市内各地域の気候風土に対応した循環型社会を形成する環境共生型の住宅づくりに努める。

### ⑤福祉施策との連携による居住環境・住宅づくり

- ・ 誰もが安心して住まい続けられる居住環境と住宅づくりを目指し、民間住宅並びに各種福祉施策と連携を図り、地域の住民も含めて安心して生活できる居住環境づくりを進める。
- ・ また、石巻市で取り組んでいる子育て支援施策に基づき、子育て支援対応型の公営住宅政策を進める。特に、住宅の規模や部屋数、住戸内の可変性、さらには屋外における遊び場空間や公営住宅周辺における託児支援等の検討等を行う。