

災害公営住宅整備事業の進捗状況等について

1 入居予定等について

(1) 整備状況

災害公営住宅の整備については、公表している入居予定時期までの完成・入居開始に向け、市、造成業者、UR都市機構、住宅生産者ネットワーク、建築業者が連携・調整を図りながら、取り組んできたところです。

これまで、平成26年6月及び27年1月に進捗状況等を踏まえ工程見直しを行ったところですが、地区によっては条件変更に係る工事の増工や労務資材の調達困難等から工程の再調整が必要な状況となっており、改めて全地区の状況把握と対応策を踏まえた工程の精査を進めており、6月上旬頃にお示ししたいと考えています。

なお、平成27年度上半期に入居を予定している市街地部の赤岩五駄鱈地区、四反田地区及び郊外部の只越地区、小泉地区、階上地区(1工区)の一部については予定どおりの入居を見込んでいますが、大沢地区(※1)及び階上地区(1工区)(※2)の一部については遅れが見込まれる状況となっています。

また、公募買取事業として、気仙沼高校北東側高台で整備を予定していた九条地区(※3)については、工法の変更が必要となり、造成費が大幅に増加し、復興交付金の範囲内での整備が困難な状況となったことから、市営田中住宅隣接の市有地を候補地として検討を進めております。整備計画箇所図については「資料1」をご参照ください。

これら変更が生じる地区については、入居予定の方々に対し、その状況についてお知らせするとともに、協議会の集会や本申し込み、入居者説明会など適切な機会を捉え、丁寧に説明を行い、ご理解を得てまいりたいと考えています。

※4月15日発行「復興ニュース」でお知らせしている各地区の着工状況及び入居予定等は次のとおりです。

災害公営住宅整備事業地区別状況表

(平成27年4月15日復興ニュースより)

<市街地部> 1,346戸 造成等工事着手率:98% 建物工事着手率:69%							
No.	地区名	棟数	階数	計画戸数	着工状況		入居予定
					造成等	建物(戸数)	
1	鹿折地区	8	4~5	284	○	○(284)	H28.8~H28.12
2	気仙沼内湾(魚町・入沢)地区	調整中		84	○		H28.3~H28.11※調整中
3	気仙沼内湾(南町)地区	調整中		61	○		H28.3
4	気仙沼内湾(八日町)地区	調整中		15	○		H28.3
5	気仙沼駅前地区	2	12~13	194	○	○(64)	H28.10、H29.5
6	四反田地区	1	10	70	○	○(70)	H27.9
7	南気仙沼(幸町)地区	4	5~7	176	○	○(176)	H28.3
8	南気仙沼(内の脇)地区	2	9	144	○	○(144)	H28.9
9	南郷地区	3	6~10	165	○	○(165)	H27.1、H27.3
10	館山地区	2	3	30	○		H27.10
11	九条地区	1	5	30	調整中		H28.3 (※3)
12	赤岩五駄鱈地区	2	3	21	○	○(21)	H27.7
13	切通地区	6	3	72	○		H27.12
<郊外部> 809戸 造成等工事着手率:100% 建物工事着手率:30%							
No.	地区名	計画戸数			着工状況		入居予定
		戸建	長屋	合計	造成等	建物(戸数)	
14	大沢地区	26	2	28	○	○(28)	H27.7 (※1)
15	只越地区	11	0	11	○	○(11)	H27.8
16	宿(明戸)地区	14	3	17	○		H28.3
17	宿(旧唐桑小)地区	0	14	14	不要		H28.3
18	鮎立地区	9	0	9	○		H28.3
19	小鯖地区	18	0	18	○	○(17)	H27.12
20	大浦地区	18	0	18	○		H28.3
21	牧沢地区	163	102	265	○		H28.6~H29.1
22	面瀬地区	51	76	127	○		H28.6
23	階上地区	87	19	106	○	○(76)	H27.3~H28.4 (※2)
24	大島地区	35	4	39	○	○(39)	H27.10~H27.12
25	大谷地区	67	6	73	○		H28.3
26	山谷地区	12	4	16	○		H28.3
27	津谷地区	20	11	31	○	○(31)	H27.10~H28.2
28	小泉地区	16	21	37	○	○(37)	H27.8

・着手率は、市街地部、郊外部とも、整備戸数に対する着工済(譲渡契約済)戸数の割合で算出しています。

・各地区の状況について、進捗と計画の精査を進めており、まとめ次第お知らせいたします。

(2) 部屋割抽選

事業進捗に伴い、本申し込みによる最終入居意向確認を行い、部屋割確定を進めています。

4月26日には、赤岩五駄鱈地区と津谷地区の部屋割り抽選会を実施しました。部屋割り抽選の状況は以下のとおりです。

【赤岩五駄鱈地区】

- (1)実施日時 4月26日(日) 午前10時から
- (2)会 場 市役所ワン・テン庁舎2階大ホール
- (3)申込世帯数 17世帯(仮確定21世帯中 辞退4世帯 補欠繰上2世帯)
- (4)辞退理由 自主再建3世帯・親族同居1世帯
- (5)入居確定状況

広さ	整備戸数	入居確定数	空戸数
55㎡タイプ	9戸	8戸	1戸
65㎡タイプ	9戸	9戸	0戸
80㎡タイプ	3戸	2戸	1戸
合 計	21戸	19戸	2戸

【津谷地区】

- (1)実施日時 4月26日(日) 午後2時から
- (2)会 場 本吉公民館2階視聴覚室
- (3)申込世帯数 29世帯(仮確定31世帯中 辞退2世帯 長屋補欠0世帯)
- (4)辞退理由 自主再建1世帯・申込者死亡1世帯
- (5)入居確定状況

①津谷街

住宅タイプ	広さ・間取り	整備戸数	入居確定数	空戸数
戸建住宅	55㎡タイプ	3戸	3戸	0戸
	65㎡タイプ	5戸	5戸	0戸
	80㎡タイプ	4戸	4戸	0戸
	小 計	12戸	12戸	0戸
長屋住宅	55㎡タイプ	1戸	1戸	0戸
	65㎡タイプ	1戸	0戸	1戸
	80㎡タイプ	1戸	1戸	0戸
	小 計	4戸	3戸	1戸
合 計		16戸	15戸	1戸

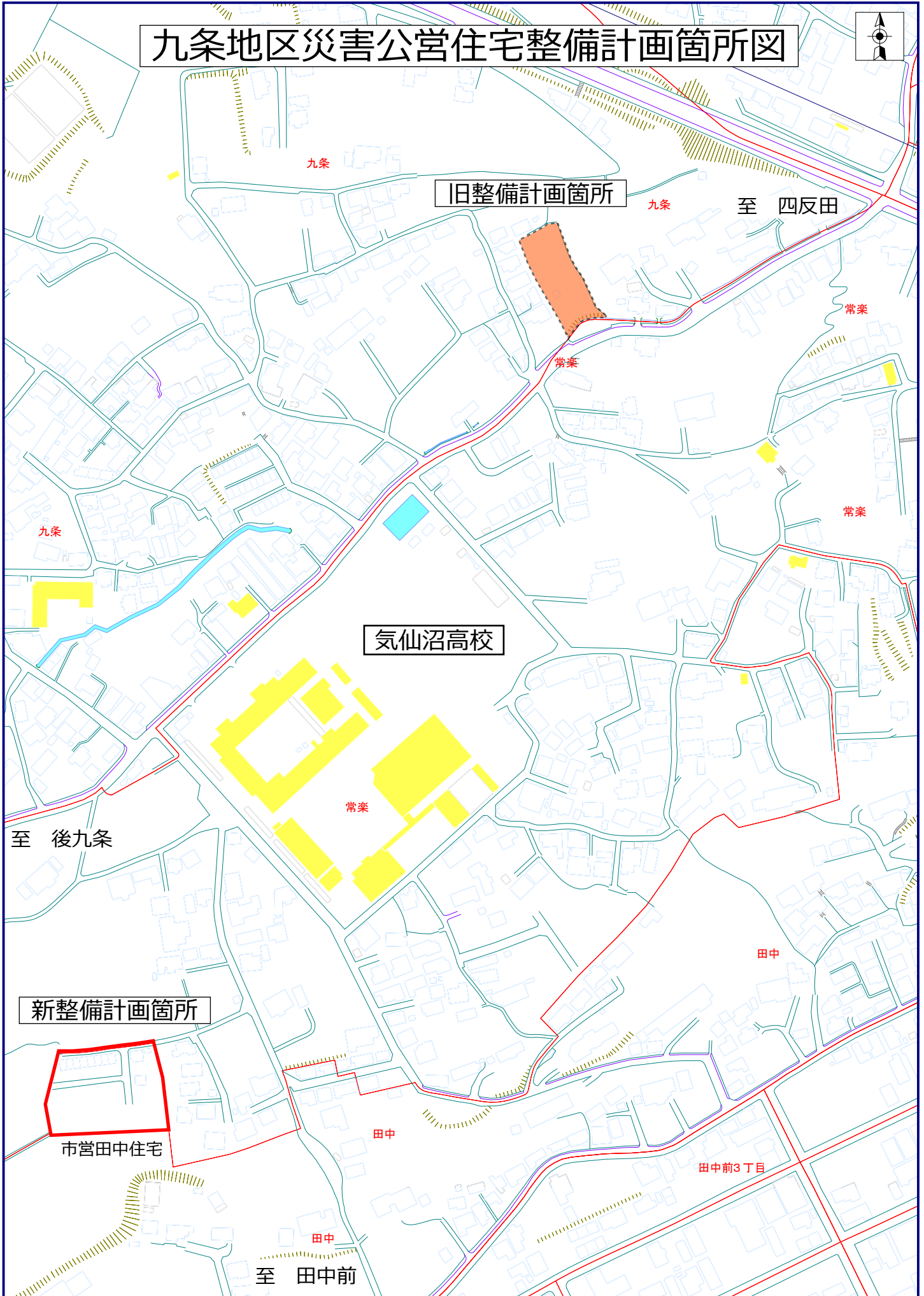
②津谷下町

住宅タイプ	広さ・間取り	整備戸数	入居確定数	空戸数
戸建住宅	55㎡タイプ	2戸	2戸	0戸
	65㎡タイプ	4戸	4戸	0戸
	80㎡タイプ	2戸	2戸	0戸
	小計	8戸	8戸	0戸
長屋住宅	55㎡タイプ	7戸	6戸	1戸
	小計	7戸	6戸	1戸
合計		15戸	14戸	1戸

※空室となっている住宅については、現在、市内全体で130世帯を超える追加申込希望者があり、募集方法等について検討中です。

今後、募集方法を確定し、追加募集を行う予定です。

九条地区災害公営住宅整備計画箇所図



災害公営住宅整備事業の進捗状況等について

②災害公営住宅の家賃(実例)について(建設費高騰の影響など)

既に入居開始している市営南郷住宅, 市営長磯浜南住宅の平成27年度の確定家賃をお示しします。

●市営南郷住宅 (集合型, 55㎡タイプ 66戸, 65㎡タイプ 76戸, 80㎡タイプ 23戸, 合計165戸)

区分	入居者の収入 (政令月収)	本来入居者家賃例 (月額)			入居状況		備考	
		55㎡タイプ	65㎡タイプ	80㎡タイプ	戸数	割合		
I-1	0円	6,400円	7,400円	8,900円	79戸	81.4 %	特低 別減 家措 賃置	
I-2	1円～40,000円	10,800円	12,600円	15,000円	24戸			
I-3	40,001円～60,000円	15,200円	17,800円	21,100円	12戸			
I-4	60,001円～80,000円	19,700円	22,900円	27,300円	12戸			
I	80,001円～104,000円	20,800円	24,200円	28,900円	6戸	12.8 %		
II	104,001円～123,000円	24,000円	28,000円	33,300円	5戸			
III	123,001円～139,000円	27,500円	32,000円	38,100円	5戸			
IV	139,001円～158,000円	31,000円	36,100円	43,000円	4戸			
V	158,001円～186,000円	35,400円	41,300円	49,100円	2戸	3.9 %		
VI	186,001円～214,000円	40,900円	47,600円	56,700円	4戸			
VII	214,001円～259,000円	47,900円	55,800円	66,300円	1戸	1.9 %		
VIII	259,001円～	55,200円	64,300円	76,500円	2戸			
近傍同種家賃		最小	113,000円	131,600円	155,100円	156戸	100 %	
		最大	122,000円	148,500円	167,400円			

●市営長磯浜南住宅 (戸建型, 55㎡タイプ 3戸, 65㎡タイプ 12戸, 80㎡タイプ 5戸, 合計20戸)

区分	入居者の収入 (政令月収)	本来入居者家賃例 (月額)			入居状況		備考	
		55㎡タイプ	65㎡タイプ	80㎡タイプ	戸数	割合		
I-1	0円	7,300円	8,100円	9,200円	5戸	78.8 %	特低 別減 家措 賃置	
I-2	1円～40,000円	12,300円	13,600円	15,600円	3戸			
I-3	40,001円～60,000円	17,300円	19,200円	22,000円	5戸			
I-4	60,001円～80,000円	22,400円	24,800円	28,400円	2戸			
I	80,001円～104,000円	23,700円	26,300円	30,000円	1戸	10.6 %		
II	104,001円～123,000円	27,300円	30,300円	34,700円	1戸			
III	123,001円～139,000円	31,300円	34,700円	39,700円				
IV	139,001円～158,000円	35,300円	39,100円	44,700円				
V	158,001円～186,000円	40,300円	44,700円	51,100円	1戸	5.3 %		
VI	186,001円～214,000円	46,500円	51,600円	59,000円				
VII	214,001円～259,000円	54,500円	60,400円	69,100円	1戸	5.3 %		
VIII	259,001円～	62,800円	69,700円	79,700円				
近傍同種家賃		最小	算定中 (建設費未確定)			19戸	100 %	
		最大						

市営住宅の本来家賃は公営住宅法の規定に基づき、入居者の収入区分に応じた家賃算定基礎額に本市の立地係数や住宅の規模、経過年数、利便性等による係数を乗じて算定されることから、建設費の高騰による影響はありません。

ただし、入居3年を経過した収入超過者や入居5年を経過した高額所得者については、割増家賃として近傍同種家賃（民間の同地・同規模の賃貸住宅の家賃相当額とされているが、近隣に実例が無いことから法令の規定により下記算定式で算出する。）が適用され、建設費の高騰が影響します。

○本来家賃の算定式

$$\left(\begin{array}{l} \text{収入区分により} \\ \text{国が定めた額} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{市町村立地係数} \\ \text{(本市は 0.7)} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{規模係数} \\ \text{(専用面積/65 m}^2\text{)} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{経過年数係数} \\ \text{建設年度は 1.0} \\ \text{2年目は 0.9961} \end{array} \right) \times \left(\begin{array}{l} \text{利便性係数} \\ \text{立地・設備に} \\ \text{より 0.5~1.3} \\ \text{で設定} \end{array} \right)$$

○近傍同種家賃の算定式

$$\{ \text{基礎価格 (建物・土地の時価)} \times \text{利回り} + \text{償却費} + \text{修繕費} + \text{管理事務費} \\ + \text{損害保険料} + \text{公 課} + \text{空室等引当金} \} / 1.2$$

※建物の時価は建設に要した費用、土地の時価は固定資産税評価額から算出する。

③政令月収を超過する入居者対応の考え方について

市営住宅に入居後3から5年を経過し、政令月収を超過する入居者については、公営住宅法や市営住宅条例の規定により、収入超過者及び高額所得者に認定され、近傍同種家賃を上限とした割増家賃を課すほか、明渡努力義務や明渡請求を行うことが出来ることと定めています。

○収入超過者の家賃

認定基準：①市営住宅に引き続き3年以上入居している世帯

(①かつ②) ②一般世帯（本来階層）の政令月収が158,000円を超える世帯または、老人等の世帯（裁量階層）で政令月収が214,000円を超える世帯

- ※老人等の世帯
- ・入居者が60歳以上で、同居のいずれもが60歳（裁量階層）以上、または、18未満である世帯
 - ・小学校就学前の子供のいる世帯
 - ・障害者の世帯等

割増家賃等：①近傍同種家賃以下で、入居年数により次表の割増率を加算して算定する。

②市営住宅を明け渡すように努めなければならない。

●収入超過者の家賃例（市営南郷住宅、65㎡タイプ 近傍同種家賃148,500円の場合）

区分	入居者の収入 (政令月収)	本来家賃	収入超過者の割増家賃（月額）				
			初年度	2年目	3年目	4年目	5年目以降
V	158,001円～ 186,000円	41,300円	62,700円 (1/5)	84,100円 (2/5)	105,600円 (3/5)	127,000円 (4/5)	148,500円 (1)
VI	186,001円～ 214,000円	47,600円	72,800円 (1/4)	98,000円 (2/4)	123,200円 (3/4)	148,500円 (1)	148,500円 (1)
VII	214,001円～ 259,000円	55,800円	102,100円 (1/2)	148,500円 (1)	148,500円 (1)	148,500円 (1)	148,500円 (1)
VIII	259,001円～	64,300円	148,500円 (1)	148,500円 (1)	148,500円 (1)	148,500円 (1)	148,500円 (1)
収入超過者家賃＝本来家賃＋（近傍同種家賃－本来家賃）×割増率（（ ）内の値）							

※本来家賃：基準日（10/1）において、入居後3年を超える年度までの家賃

○高額所得者の家賃

認定基準：①市営住宅に引き続き5年以上入居している世帯

（①かつ②）②最近2年間の政令月収が引き続き313,000円を超える世帯

割増家賃等：①近傍同種家賃とする。

②市営住宅の明け渡しを請求することが出来る。

災害公営住宅の収入超過者や高額所得者への対応については、これまで既存市営住宅入居者との整合性を欠くことから、現制度に基づき割増家賃を負担していただくこととし、入居仮申込み案内や入居説明会等で制度の周知を図っております。また、既に入居された方には、新年度の家賃通知と併せて将来家賃の想定をお知らせすることとしております。

しかし、当初想定していた近傍同種家賃（65㎡で10万円程度）が建設費の高騰等から上昇（南郷65㎡で最大14万8千500円）している状況であり、収入超過者や高額所得者の割増家賃も高額となることが想定され、当該入居者の生活の安定や住宅の独自再建計画等への影響が考えられることから、今後、同様の状況が想定される被災した県内他市町と機会を捉え、情報共有や意見交換を行いながら連携して対応を検討してまいります。