東日本大震災調査特別委員会資料（3）

平成28年9月9日
建設部建築住宅課

現在の災害公営住宅の家賃状況について

1. 災害公営住宅家賃の政令月収区分別分布状況について

災害公営住宅入居者の収入区分毎の状況をお示しします。

●災害公営住宅［市内全体］

（整備完了戸数：集合　814戸，戸建　235戸，長屋　59戸，合計　1,108戸）

区分	政令月収	入居状況		備考	［参考］：入居者家賃例（65㎡の例・月額）		
		戸数	割合		集合	戸建	長屋
Ⅰ－1	0円	537戸	64.6%	特低別減家措賃置	7,400円	8,100円	6,600円
Ⅰ－2	1円～ 40,000円	109戸	13.1%		12,500円	13,600円	11,200円
Ⅰ－3	40,001円～ 60,000円	36戸	4.3%		17,600円	19,200円	15,800円
Ⅰ－4	60,001円～ 80,000円	36戸	4.3%		22,700円	24,800円	20,400円
Ⅰ	80,001円～104,000円	34戸	4.1%		24,000円	26,300円	21,600円
Ⅱ	104,001円～123,000円	19戸	2.3%		27,700円	30,300円	24,900円
Ⅲ	123,001円～139,000円	14戸	1.7%		31,700円	34,700円	28,500円
Ⅳ	139,001円～158,000円	9戸	1.1%		35,800円	39,100円	32,200円
Ⅴ	158,001円～186,000円	16戸	1.9%		40,900円	44,700円	36,700円
Ⅵ	186,001円～214,000円	9戸	1.1%		47,200円	51,600円	42,400円
Ⅶ	214,001円～259,000円	5戸	0.6%		55,200円	60,400円	49,600円
Ⅷ	259,001円～	7戸	0.8%		63,700円	69,700円	57,200円
合計 ＊8/31時点の入居済者		831戸	100%		近傍同種家賃例 133,600円	近傍同種家賃例 141,500円	近傍同種家賃例 138,700円

災害公営住宅入居者の家賃は，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ます。

※［参考］：は６５㎡タイプの代表的な家賃例をお示ししています。

※政令月収とは，世帯全員の　１年間の所得の合計から 公営住宅法上の控除を行った額を１２ヶ月で割ることによって算出します。

※近傍同種家賃とは入居者の家賃算定の上限として公営住宅法に位置づけられ，建物・敷地の時価（整備コスト含み算定）を基礎額として算定します。

※収入超過者とは，３年以上入居し，政令月収が158,000円を超える世帯。割増家賃が加算され，住宅の明渡し努力義務が生じます。

※高額所得者とは、５年以上入居しており，最近２年間の政令月収が313,000円を超える世帯。家賃は近傍同種家賃となり，住宅の明渡し対象となります。

平成２８年８月末現在の入居者収入（ 政令月収 ）区分ごとの状況は，「Ｉ－１」０円から「Ｉ－４」80,000円までの特別家賃低減措置対象者が全体の831戸中，718戸（86.4%）を占めており，反対に158,000円を超える収入超過者は，37戸（4.4%）という状況にあります。

2. 低所得者への対応について

○東日本大震災特別家賃低減事業

東日本大震災で被災し,自力での住宅再建が困難な方々の住まいの確保を図るため,本市では，全体で２，１３３戸の災害公営住宅を整備することとしており，入居する低所得者（前ページ表区分Ｉ－１～Ｉ－４）が円滑に恒久住宅に移行し，速やかに生活再建ができるよう，家賃を入居から１０年間無理なく負担しうる水準まで減免するものです。

○家賃低減事業に対する国の補てん

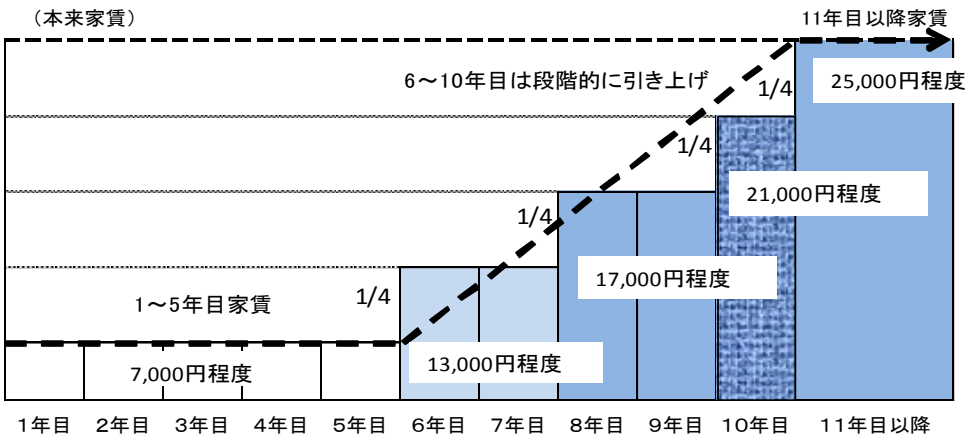
東日本大震災の被災者に賃貸又は転貸する災害公営住宅等に居住する入居者の家賃について，地方公共団体が，入居者が無理なく負担しうる水準まで減免する場合に国から地方公共団体に対し減額分の補てんに要する費用が交付される。

○家賃減免の考え方

・当初５年間：特段の減額措置
・以降５年間：段階的に通常家賃へ引き上げ

■ 東日本大震災特別家賃低減事業のイメージ

戸建住宅55㎡タイプに入居し政令月収がＩ－1（0円）に該当する方の場合 の例



3. 今後の入居者対応について

本市における災害公営住宅への入居に際しては，既に東日本大震災特別家賃低減事業がなされており,入居から１０年を経過した時点で特別軽減措置は終了となります。

対象の皆様方には，定期的に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。