

(平成 30 年 3 月 27 日開催)

東日本大震災調査特別委員会資料 (3)

平成 30 年 2 月 9 日  
建設部建築・公営住宅課

## 災害公営住宅に係る収入超過世帯及び 東日本大震災特別家賃低減事業対象世帯への対応について

災害公営住宅の家賃については、入居している世帯のうち収入超過世帯及び東日本大震災特別家賃低減事業の対象世帯において、一定期間経過後、家賃の上昇が見込まれることから、復興庁より平成 29 年 11 月 21 日付けでその対応策が示されたところであります。

このことを受け、本市では被災者の生活再建の状況や市内の住宅事情等を考慮し、次のとおりの対応といたします。

### 1 収入超過世帯への対応

#### (1) 現 状

入居世帯のうち、入居から 3 年が経過し、なお基準を超える収入がある場合は収入超過世帯と認定され、家賃は世帯の収入状況により 1 年から 5 年をかけて段階的に近傍同種家賃へと引き上げることとなります。

#### ■近傍同種家賃

公営住宅法制度における市場家賃であり、住宅の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令の定めにより算出するもので、制度上の家賃の上限額となるものです。

算出方法は、建設費等を基に公営住宅法施行令で次のように定められています。

#### 【近傍同種の住宅の月額家賃の算定方法】

$$\frac{\{(\text{住宅の複成価格(推定再建築費一経過に伴う減価分)}) \times (\text{利回り}) + (\text{償却額}) + (\text{修繕費}) + (\text{管理事務費}) + (\text{損害保険料}) + (\text{空家等引当金}) + (\text{公課})\}}{12\text{月}}$$

この算式で市営南郷住宅を算定した場合、65 m<sup>2</sup>タイプの平成 29 年度における近傍同種家賃は平均で 13 万円程度となります。

家賃については、世帯の年間収入により算定し、毎年改定することとなりますが、平成 29 年 12 月末現在で、被災により入居している約 1,900 世帯のうち 120 世帯程度が収入基準を超えている状況にあります。

本市では、平成 27 年 1 月から 3 月に完成した市営南郷住宅や市営長磯浜南住宅の入居者の一部が今年度末までに入居開始から 3 年が経過することとなり、このうち、収入超過認定の基準を超える世帯は 4 世帯程度と見込んでいます。

## (2) 対 応

### 収入超過世帯の家賃を 3 年目以降も<sup>※</sup>本来家賃 とし 10 年目まで継続する

※本来家賃とは、収入超過により加算される割増分を加味しない家賃の額

11 年目以降については、その時点での入居世帯の状況及び財源、他市町の状況などを勘案し検討してまいりますが、現段階では現制度同様に、段階的に最大で 5 年をかけて引き上げることとなります。

収入超過世帯への対応については、復興庁から、収入基準の引き上げによる方策も示されておりますが、基準額を政令で定める最高額（収入分位 50%に相当）の 25 万 9 千円に引き上げた場合でも、全体で約 40 世帯が基準を超え、家賃が急激に上昇するものと見込まれます。

一方、市内の住宅事情においては、復興事業等により依然として需要が多く、転居先の確保も難しい状況が続いていることから、被災者の住まいの安定確保を図るため、入居から 3 年間としている本来家賃の適用期間を入居 10 年目までといたします。

また、家賃の改定については毎年 4 月としており、平成 27 年 1 月に市営南郷住宅に入居し収入超過となった場合は、平成 36 年度末まで本来家賃が適用されることとなります。

なお、5 年以上入居し、最近 2 年間の政令月収が引き続き 31 万 3 千円を超える世帯は「高額所得世帯」となり、公営住宅法等により住宅の明け渡し義務が生じます。現段階では、24 世帯が高額所得の基準を超えている状況であります。

## 2 東日本大震災特別家賃低減事業対象世帯への対応

### (1) 現 状

東日本大震災特別家賃低減事業については、入居世帯のうち政令月収が 8 万円以下の特に収入の少ない世帯を対象に家賃が低く設定されているもので、住宅の管理開始から 6 年目以降段階的に家賃が上昇し、11 年目から通常の家賃となるものです。市内で最初に完成した市営南郷住宅は、平成 32 年 1 月に 6 年目

を迎えることとなります。

現時点では、被災により入居している約 1,900 世帯のうち全体の7割を超える約 1,400 世帯が対象と見込んでおります。

(2) 対 応

**低減期間を5年から10年に延長する**

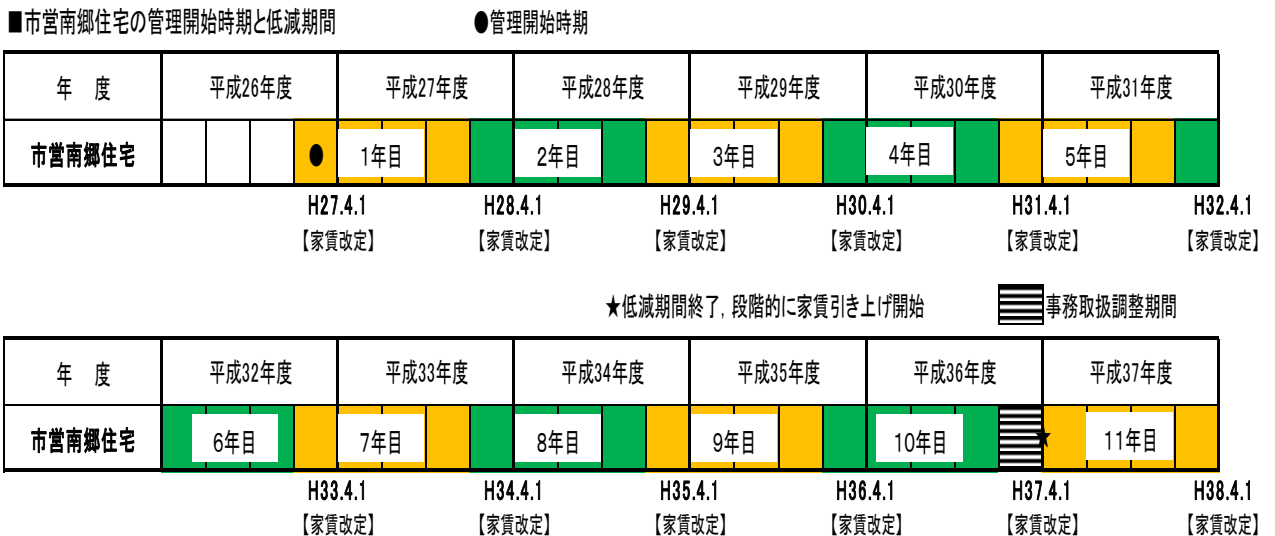
11年目以降については、その時点での入居世帯の状況及び財源、他市町の状況などを勘案し検討してまいります。現段階では現制度同様に、段階的に5年をかけて引き上げることとなります。

東日本大震災特別家賃低減事業の対象世帯については、現段階として低減期間を5年から10年に延長することとします。

家賃の改定については毎年4月となることから、平成27年1月に入居を開始した市営南郷住宅では、平成36年度末まで現行の家賃水準が適用されることとなります。

(※図1参照のこと)

<図1>



**3 今回の対応による影響額について**

今回の収入超過世帯及び東日本大震災特別家賃低減事業対象世帯への対応に伴う財政的影響については、入居者の毎年の収入状況や世帯構成により対象世帯が増減し大きく変動する可能性もありますが、現時点で次のとおり見込んでおります。

(1) 収入超過世帯に係る減収総額(10年目まで)

約 7 億円

(2) 特別家賃低減事業対象者世帯に係る減収総額(10年目まで)

約 14.5 億円

本市では、市営住宅等の修繕、改良、解体等に要する資金に充てるため、市営住宅基金を創設し毎年度予算で定める額の範囲内で積み立てを行っており、積立額が今年度末で 36 億円程度となる見込みです。

試算では、最終的に必要経費を積立額で賄えるものと想定しており、今回の対応を見込んだ場合でも、積立額と必要経費の差額の範囲内で賄うことが可能と想定しております。