

第2章 災害公営住宅について

1. 災害公営住宅とは

災害公営住宅は、災害により住宅を失い、自ら住宅を確保することが困難な方に対して、安定した生活を確保してもらうために、地方公共団体が国の助成を受けて整備する低廉な家賃の公営住宅です。

今回の災害公営住宅の整備には、新たに創設された東日本大震災復興交付金²制度を活用することで、県及び市町村の財政的負担は軽減されますが、整備費用には、災害公営住宅の社会的役割を踏まえ助成の上限となる標準額が定められており、建設コストと住宅の面積や仕上げ、設備のグレード等をバランスよく整備します。

2. 災害公営住宅への入居について

(1) 入居者資格について

災害公営住宅へ入居できる方は次に該当される方となります。

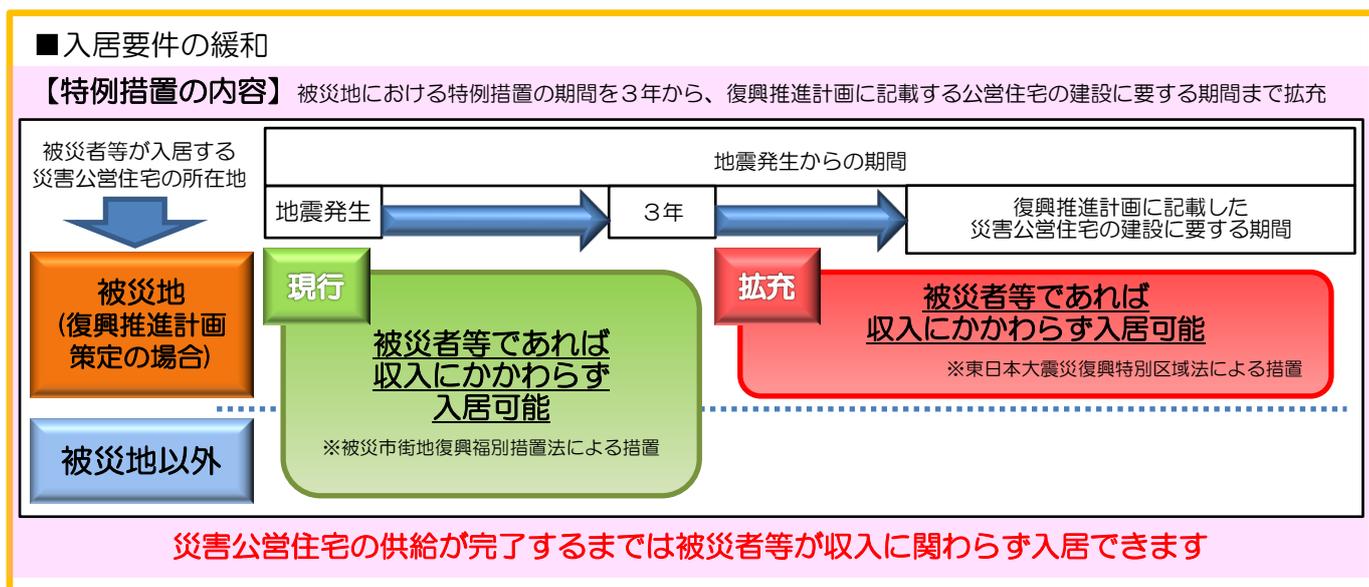
災害により**滅失した住宅**に居住していた方

||

全壊、全焼、全流出

+

大規模半壊、半壊であって、解体することを余儀なくされた方



(2) 家賃について

災害公営住宅の家賃は、通常の県営住宅と同様に入居者の収入・世帯構成と住宅の規模・立地等により設定されます。なお、今回の震災においては、特に収入が低い方を対象に特別低減を措置することができ、期間は建設から最長10年間となっています。(6～10年は段階的に家賃が引き上げられます。)



² 東日本大震災復興交付金…被災地地方公共団体が自らの復興プランの下に進める地域づくりを支援し、復興を加速させることを目的に創設された交付金。

<参考例> 夫婦と子供2名、床面積70㎡、沿岸市町村を想定した場合

収入	通常の家賃	特別低減後の家賃
179.0万円以下	25,900円/月	7,900円/月
257.1万円以下		13,400円/月
291.4万円以下		18,900円/月
325.7万円以下		24,500円/月
366.0万円以下	25,900円/月	
394.5万円以下	29,900円/月	
418.5万円以下	34,200円/月	
447.0万円以下	38,500円/月	
489.0万円以下	44,100円/月	
531.0万円以下	50,800円/月	

※：対象住宅の利便性や機能に応じて詳細な家賃を設定するため、参考家賃です。

(3) 収入超過及び高額所得者について

災害公営住宅の入居者資格の緩和措置の一つとして収入基準の緩和がありますが、これは入居時の特例措置であり、入居から3年以上経過した方で収入が高額な方については収入超過者となり家賃が増額されます。また入居から5年以上経過した方で収入が更に高額な方については、高額所得者となり住居の明け渡しが必要となってきます。

3. 災害公営住宅の整備手法

災害公営住宅の主な整備手法として、

- ①自治体が直接建設する方法
- ②民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として買取る方法
- ③民間事業者等が建設した住宅を自治体が災害公営住宅として一定期間借上げる方法

があります。事業主体となる県及び市町村は、地域の実情に応じた最適な整備手法を選択し、各手法の長所を十分生かすことで、災害公営住宅の早期整備を目指します。

■各整備手法の主な特徴

	メリット	デメリット
①直接建設方式	<ul style="list-style-type: none"> 細部まで事業主体の意向を反映できるなど、計画の自由度が高い。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事発注等に係る行政のマンパワーが必要となる。
②買取り方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計、工事発注等に係る行政のマンパワー不足を解消できる。 業者選定等に係る期間の短縮(早期供給)が可能となる。 設計や工事契約毎の予算支出が発生しない。(引渡時に支払い) 	<ul style="list-style-type: none"> 業者選定(公募)、契約事務等が煩雑となる。
③借上げ方式	<ul style="list-style-type: none"> 直接建設と比較して初期投資が大幅に少なくすむ。 将来の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整ができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 所有者との契約満了時に退去しない入居者への明け渡しを求めることになる。 空室時においても、所有者への賃料の支払いが必要になる。 借上げ期間満了時に、住み替え需要が集中的に発生し、受け皿となる住宅が不足する可能性がある。