

災害公営住宅における収入超過者 問題に関わる政策提言 説明資料(一部修正)

2018年11月16日

東日本大震災復旧・復興支援
みやぎ県民センター

概要

* 提案骨子

1. 住宅被災者を裁量階層に
2. 裁量階層の収入上限を25万9千円に
3. 必要な条例改正

* 私たちの立場

- * 収入超過者問題の根源は国の制度設計の瑕疵
- * 自治体の裁量が許される範囲で制度設計の欠陥を緩和

* ご説明の構成

1. 収入超過者問題の重要性
2. 提案の適法性
3. 提案の効果
4. 市の住宅政策との親和性
5. 市のリーダーシップの全国的貢献
6. 対策を行わないことによる被災者生活再建の阻害
7. 条例改正の意味

収入超過者問題の重要性

* 収入超過者問題は住まいの復興の試金石

- * 住まい復興＝終のすみかを得ることができるように支援する
- * 災害公営住宅に入居した住宅被災者
 - * 何らかの理由で自力再建を断念（ex. 二重ローン負担回避）
 - * 自力再建支援資格を喪失
- * 収入条件にかかわらず受け入れながら3年後には明け渡しを迫るのは、住まい復興の理念にもとる。

* 累進的応能応益家賃に反する割増家賃

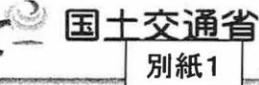
* あすと長町（3K）の家賃推移

収入階層 (円)	家賃 負担 率	本来 家賃	近傍同 種家賃	差額	変化 倍率
V ~185,000	17.0	45000	102600	57600	2.28
VI ~214,000	17.5	52000	102600	50600	1.97
VII ~259,000	18.0	60800	102600	41800	1.68
VIII 259,000~		70100	102600	31600	1.47

- * 第5階層の家賃負担率は最終38.76%（可処分所得の6割超）
- * 第8階層の家賃負担率は最終26.46%（可処分所得の3割強）

提案は、完全に適法的

* 収入超過者問題は、公営住宅法に則ってほぼ解決可能

東日本大震災の災害公営住宅における収入超過者等の家賃について 

【災害公営住宅の家賃について】

○入居者の収入に応じた応能応益家賃

⇒入居収入基準は、従前は原則収入分位25%とされていたが、H23年法改正後、**収入分位50%まで引き上げ可能** ※本来階層・裁量階層とも(H23地方分権一括法による公営住宅法改正)

⇒入居後3年経過し、入居収入基準を超える収入のある者は、段階的に近傍同種家賃となるが、入居収入基準の引上げにより、**収入に応じた家賃とすることが可能**

○また、地方公共団体の判断により、**収入超過者の家賃の減免が可能**

※国は、収入分位40%の入居住戸まで家賃補助

* 国は、応能応益家賃に矛盾する災害公営住宅制度の欠陥を自覚

⇒自治体に欠陥是正を促している。

* 自力再建を断念し、他の支援を放棄した住宅被災者を裁量階層とし、裁量階層の収入基準を引き上げて応能応益家賃で処遇するのは、理にかなう。

* 条例改正＝第6条の一部の改正のみで実現可能

参考

公営住宅の入居収入基準について(改正経緯)
(H23地方分権一括法による公営住宅法改正)

【改正前】

本来階層：収入分位25%(15万8千円)

裁量階層：収入分位40%(21万4千円)を上限として地方公共団体が条例により定める。

※被災者については、発災後3年間は収入分位40%、4年目以降は収入分位25%が上限(政令)

【改正後】

・本来階層・裁量階層とも**収入分位50%(25万9千円)**を上限として地方公共団体が条例により定める。

・本来階層の参酌基準：収入分位25%(15万8千円)

(国土交通省住宅局 作成資料)

提案による効果

1. 収入超過者の大半が救済

- * 収入超過者となりうる世帯

= 第5階層～第8階層:261世帯

(うち第8階層:33世帯=近傍同種家賃でも家賃負担率25%程度)

H30.10.31現在 市営住宅管理課調べ

2. 災害公営住宅のコミュニティ形成・維持に大きく貢献

- * 災害公営住宅のコミュニティ維持は極めて困難
- * 緊急時における要支援者救護は居住者の最大の懸念

- * 収入超過者はコミュニティ維持の要

- * 比較的若く健康で定職を持ち、コミュニティ維持の意欲と要求

= これまでもコミュニティの担い手

- * 収入超過者の退去に居住者は懸念と不安を抱く

市の住宅政策と親和性は高く、 市の負担とならない

1. 市営住宅の空き家増加緩和

『仙台市営住宅の整備及び管理の基本方針』

- * 老朽化, 管理戸数増による管理費用の増加, 空き家の増加に危機感
 - * 募集倍率の高さ, 多数回落選と収入超過者の存在を問題視
- ⇒ 提案が求めているのは, 災害公営住宅に限定

2. 家賃収入維持に貢献

- * 収入超過者が, 裁量階層となり収入に応じて応分の負担

3. 管理費用の低減

- * 必要とされるアウトリーチ型支援

- * 高齢化・空き家化とコミュニティ崩壊の危機
- * 孤独死増加・自死増加の懸念

- * アウトリーチ型支援継続の困難性

- * 復興庁廃止, 復興交付金消滅

⇒ 居住者の自助・共助への依存

= コミュニティ維持は管理費用低減に貢献する

市のリーダーシップの全国的意義

* 相次いだ大災害と不均一な救助

- * 大阪北部地震, 西日本豪雨, 台風21号, 北海道胆振東部地震
- * 激甚災指定自治体と非指定自治体における救護・救助格差

⇒ 住宅被災者の裁量階層化は救助対象から外れた被災者に救助の道を開く

- * 甚大な被害を受けた唯一の大都市である仙台市の注目度は高く、影響も大きい

* 重要な地方のリーダーシップ

- * 一部損壊世帯までを対象とした鳥取県独自の被災者生活再建支援制度

- * 2000年鳥取西部地震後に独自の支援制度を条例化

- * 今夏の災害での被災世帯の大半が一部損壊

⇒ 鳥取県に倣っていくつかの自治体が独自支援

⇒ 支援金引き上げ・拡大の議論を後押し

収入超過者対策を行わないことによる 生活再建の阻害

* 市場に出ている賃貸住宅は住宅被災者の住要求に不適合

* 家賃4~5万円(含管理費・共益費), 45~65㎡の物件は0.79%
(2018年3月18日)

* 遠隔立地, 交通不便な老朽物件

* 退去した収入超過者は, 賃貸住宅に入居せず持ち家取得

⇒ 住宅被災者の住要求に適合する賃貸住宅の不足を示す

= 災害公営住宅と民間賃貸住宅とは市場が競合せず, 収入超過者に配慮しても民業圧迫には繋がらない

* 収入超過者の持ち家取得
= 生活困窮の原因に

* 収入超過者は, 持ち家取得を断念して災害公営住宅に入居

* 生活再建支援金等, 持ち家取得支援の資格喪失(加算支援金は退去後申請可(期限あり))

* 災害復興住宅融資も期間終了

* 収入超過者は, ローン負担回避のため災害公営住宅へ入居したと考えられ, 持ち家取得が住まいの復興を意味しない

条例改正の意味

* 仙台市営住宅条例第六条(入居者資格と入居収入基準)

新	旧
イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合 二十五万九千円 (第三項第四号に該当する場合には同号に掲げる規定に規定する災害で住宅が滅失した者もしくはその者から入居を承継した者に限る)	イ 入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合 二十一万四千円 (第三項第四号に該当する場合には同号に掲げる規定に規定する災害が発生した日から三年を経過した日後にあっては、十五万八千円)

* 第二号イ = 裁量階層の収入上限

* 21万4千円⇒25万9千円

= 裁量階層を収入分位40%から50%まで拡大

* 第三項第四号 = 災害公営住宅を裁量階層に

= 現行括弧書き: 発災3年後から本来階層に(入居資格の住宅被災者限定の解除に伴う)

⇒括弧書きの改正: 3年経過後も裁量階層とするが、住宅被災者に限定する。