

震災から10年

災害公営住宅の 基本問題とその解決方法 第一版

2021年7月

東日本大震災復旧・復興支援みやぎ県民センター

“4つの課題”の総合的解決が必要

- 今後の災害公営住宅の収入、支出の正確な予測
- 災害公営住宅管理基金または同特別会計の創設

- **要支援者と支援組織の連携推進**
要支援者情報の一元化と支援者間での共有・連携の場づくり
- **公営住宅入居契約の適切な見直し**
義務を適切に担保する法的根拠の確立
- **常設コミュニティ支援員の設置**
コミュニティ組織の育成、活性化を図る専門職（準）公務員の常置



- 「民業圧迫」論の克服
- 災害公営住宅から一般公営住宅への円滑な移行
- 公営住宅管理と政策能力の回復

- **低所得者向け家賃減免制度**
低所得者向け家賃減免制度を作り（改善し）、「特別低減事業」終了後はその制度に移行
- **収入超過者問題**
条例で住宅被災者を「裁量階層」に位置付け、その入居収入基準を政令月収25万9千円に引き上げる

1 災害公営住宅の家賃問題の抜本解決

(1) 低所得者向け家賃減免制度 (D-6 東日本大震災特別家賃低減事業)

管理開始から10年を経過すると、政令月収8万円以下の著しい低所得世帯を対象とする家賃減免制度の「東日本大震災特別家賃低減事業」が終了



一部の災害公営住宅では2年後、ほとんどの場合、4～5年後から、入居世帯のおよそ三分の二を占める政令月収8万円以下の世帯の家賃が上昇する

解決策

一般公営住宅向け家賃減免制度をつくり（改善し）、「低減事業」終了後はその制度に移行

- 災害公営入居者にとり現在の「低減事業」の家賃より不利にならないこと
- 公営住宅の家賃制度の考え方（応能応益家賃制度）により、所得が低い世帯ほど家賃負担率が低くなるようにすること
- 政令月収等所得階級に対応する家賃の減免割合を数字で示し、入居者に分かりやすい制度にすること

- 減免対象者に毎年その旨を通知し、減免申請を促す制度とすること
- 失業や休業等、ケガや疾病等で年度途中で困窮状態となった場合、速やかに減免できる制度にすること
- 入居者が気軽に相談できる体制を整えること

① 災害公営住宅の家賃問題の抜本解決

(2) 収入超過者問題 (D-5 災害公営住宅家賃低廉化事業)

入居時には東日本大震災特例で収入や世帯人数に関わらず入居できたにも関わらず、入居3年目に政令月収が入居収入基準（多くの場合15万8千円）を超えていると収入超過者となり法外な割増家賃となる

- 収入超過者は「退去」or「収入のある家族との世帯分離」を迫られる
- 収入超過者の三分の二以上は若い働き盛り世帯でその退去はコミュニティ維持や要支援者見守り支援に支障

- 家賃対策や維持管理の主要財源となっている「災害公営住宅家賃低廉化事業」は空き室や収入超過世帯は対象とならないので、収入超過者扱いをして退去を迫ると「家賃低廉化補助金」や「震災特交」が減額されて自治体財政上不利

- 収入超過者は本来家賃額が高く、その退去は家賃収入面で自治体財政上不利



解決策

条例で住宅被災者を「裁量階層」に位置付け、その入居収入基準を政令月収25万9千円に引き上げる

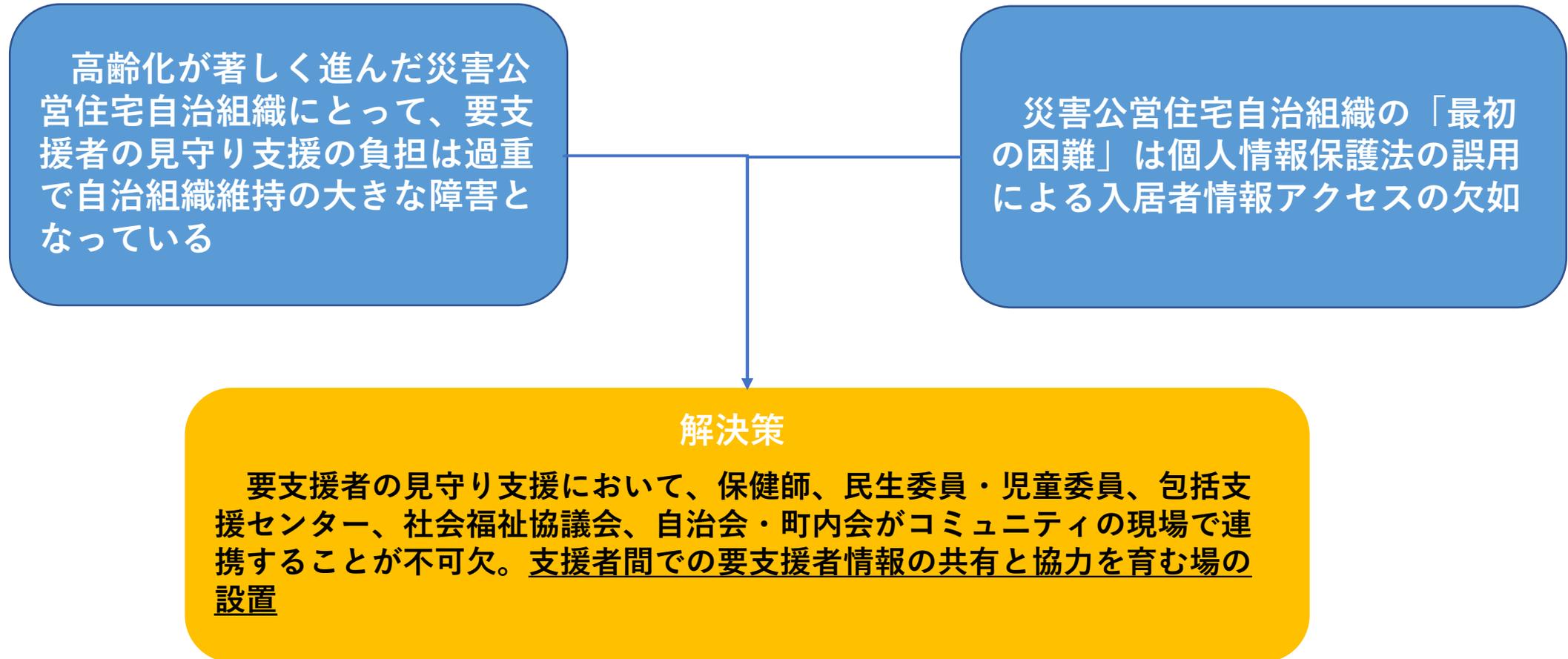
- **入居収入基準は収入分位50%（25.9万円）まで引き上げ可能**（公営住宅法施行令）。条例で住宅被災者を「住宅確保に特別な配慮が必要」とみなして裁量階層に位置付けることにより、収入超過者の8割以上が救済される。
- それでも救済されない収入超過者は「**みなし近傍同種家賃**」（＝資材費・労賃が高騰する前に建設された災害公営住宅の近傍同種家賃を家賃上限する）で対応可能（岩手・福島が採用）

- 戸建て住宅の収入超過者には払い下げも一案。東日本大震災特例で公営住宅法の耐用年限の六分の一を超えた場合に払い下げが可能（木造は5年が過ぎると可能）。長期の借地権を設定して上物のみの払い下げを実現すれば大幅な負担軽減になる。（入居継続はコミュニティ維持に有益）

② コミュニティづくり支援の充実

(1) 要支援者と支援組織の連携推進

要支援者情報の一元化と支援者間での共有と連携の場の設置



② コミュニティづくり支援の充実

(2) 公営住宅入居契約の適切な見直し

入居者の権利・義務を適切に担保する法的根拠の確立

解決策

建物の保管・修繕における設置者と入居者の負担区分を適正化

- 民法・借地借家法、賃貸住宅標準契約書、公営住宅管理標準条例案などと整合性ある契約書に
- 入居者の過度の金銭的負担を避けること、他方でコミュニティ自治への関与の努力義務を課すことには合理性がある

任意加入である自治会・町内会に、事実上、労力と金銭負担を義務付けるコミュニティ運営のあり方には限界がある

共用部分の設備の運転・維持費用は共益費として設置者が徴収。自治会・町内会を徴収義務から解放

集会所の使用料は恣意的にならないようガイドラインで適正な水準を示し周知

② コミュニティづくり支援の充実

(3) 「コミュニティ支援員」の常設配置

コミュニティ組織の育成・活性化を図る専門職（準）公務員の常置

多用で複雑、個別性の高いコミュニティ問題に対応するには、現行制度の枠内での改善で対応することは著しく困難。新たな実験的取組と経験の積み重ねが不可欠

鍵になるのは、既存の組織のもつ縦割りの限界を乗り越えて、問題を発見し、それに関わる支援者・組織を結びつけて機能させるファシリテータの役割



解決策

小学校区単位に常駐し、地域内の様々な情報にアクセスし、異なるアクターを結び付けて機動的プログラムを展開する強力な権限を付与された専門職人材の配置

- 当面、被災者支援総合交付金事業を活用可能
- 同種の役割を担った「生活改良普及員」の経験を生かす
- コミュニティ支援事務所を小学校区単位に設置して、指導員と複数の指導員補を配置。地域包括支援センターとの統合も視野に
- 米国のコミュニティ・デベロップメント・コーポレーションの活動もヒントに
- 災害ケースマネジメントの展開も視野に

3 災害公営住宅運用収支の可視化

災害公営住宅の収入見直し

- 起債、交付金、震災特交、家賃・駐車場使用料収入、売却収入（払い下げ、及び用途廃止）の実績、及び将来見通し
- 住宅被災者の退去と一般入居、空き家率を適切に評価

災害公営住宅関連支出の見直し

- 用地費、建設費、管理経費、修繕費、地方債償還金及び利子、除却費の実績、将来見通し
- 修繕費の算定については、公営住宅等長寿命化計画策定指針における「修繕周期表」及び「修繕項目別修繕費乗率」を踏まえる

災害公営住宅管理基金又は同特別会計の創設

- 地方債収入、交付金、震災特交、家賃・共益費・駐車場使用料等は一般会計に組み入れず、基金、もしくは特別会計としてその収支を可視化する

4

災害公営住宅を含む公営住宅をまちづくりと住宅政策の要として活用

民業圧迫論の克服

公営住宅と民間賃貸住宅の市場は競合しない

- 近傍同種家賃と民間賃貸住宅の市場家賃との乖離
- 居住水準における公営住宅と民間賃貸住宅の乖離
- 居住年数における公営住宅と民間賃貸住宅の乖離

災害公営住宅から一般住宅への円滑な移行

- 今後10～20年で、住宅被災者優位から一般入居者優位へ徐々に変化
- 住宅被災者と一般入居者の相互理解を深める取り組みの展開

公営住宅管理と政策能力の回復

公営住宅管理の直轄化

- 多くの自治体は、県住宅供給公社に管理委託しているが、不当に高額な委託費支出を強いられ、公営住宅管理のノウハウを喪失し、入居者の実態把握が困難に
- 公営住宅管理の再直轄化で公営住宅管理と住宅政策能力を回復させる

その他、今後検討すべき課題：①公営住宅長寿命化計画の検証 ②低所得者向け住宅からの脱皮