

仙台市長  
郡 和子 殿

2018年5月14日

東日本大震災復旧・復興支援みやぎ県民センター

代表世話人 網島 不雄

〒980-0804 仙台市青葉区大町2丁目5-1305

電話 022-399-6907 F A X 022-399-6925



復興公営住宅家賃に関わる「公開質問状」～「収入超過者」への対応を中心に

冠省 日頃より住民福祉の向上にご奮闘いただきありがとうございます。

また、復興公営住宅の家賃軽減について入居者の切実な要望に応え、市独自に減免を5年間継続される措置を採られたことに感謝申し上げます。しかしながら、いわゆる「収入超過者」への対応について見送られたことにつきましては大きな疑問を抱かざるを得ません。この間、担当部局との意見交換につきましてもご高配いただいたところでございますが、先の意見交換を踏まえて、改めて仙台市としての認識をお尋ねしたく、以下の質問をしたためました。お忙しいこととは思いますが、5月末日までご回答いただきますよう、よろしく願いいたします。

草々

記

(1) 津波による住宅被災者は、家族・知人を奪われ、近隣の人々は離散し、被災宅地からの移転を余儀なくされるなど、慣れ親しんだ故郷を失った人々が多数を占めます。経済的に莫大な損害を受けたにとどまらず、想像を絶する心痛を味わいました。この住宅被災者の暮らしを受け止め被災の苦しみを癒すべき復興公営住宅は、終の住処を保障することを旨とすべきと考えますがいかがですか。同意できないならば、その理由をお聞かせください。

(2) 家賃割増は、収入超過者の中でもより所得の低い世帯において過酷です。担当課より提供いただいた「荒井東」「あすと長町」「あすと長町第二」における3Kタイプ住居の本来家賃と近傍同種家賃とを比較すると、最もその差の大きい第5階層の場合、最終的には1.8倍から2倍を超える家賃となります。第5階層の家賃算定基礎額は家賃負担率17%として算出されているので、最終家賃における家賃負担率は40%近くに達し、居住継続はほぼ不可能です。居住継続不可能な割増し家賃を課すことは、事実上の追い立てにほかならないと考えますが、どのように認識しておられますか。追い立てであることを否定するなら、居住継続は可能と判断していることとなりますが、その場合は、居住継続可能と考える根拠をお示しください。

(3) 災害公営住宅居住者が取り組んだ要望署名では、特別低減の継続とともに、収入超過者に対して割増し家賃を課さないことを求めています。仙台市は、民間賃貸住宅が多数供給されていることを理由に収入超過者の家賃割増し分を減免する考えはないと、その要求を拒みました。しかし、私たちがインターネットで検索できる賃貸住宅情報で調べたところでは、災害公営住宅と同等の家賃で提供されるファミリー向け賃貸住宅は市場に出ている全物件の1%未満にすぎず、それらのほとんどは、利便性の乏しい老朽物件で占められているのが実状です。また、市の判断の根拠となったとされる「土地・住宅統計」を見ても、災害公営住宅と同等の家賃で提供されるファミリー向け賃貸住宅は、賃貸住宅ストックの2%未満です。空き家率から推計すれば、上述したインターネットで検索できる賃貸住宅情報の当該物件数は概ね妥当と考えられます。すなわち、住宅の家賃・規模を考慮すれば民間賃貸住宅が豊富であるという判断は誤りだと考えますがいかがでしょうか。私たちの指摘にもかかわらず判断は変わらないとするなら、その根拠を具体的にお示しください。

(4) 人々の住生活の再建は、物理的な住戸を確保しただけでは達成されません。人間らしい暮らしは家族同士やコミュニティの支えがあってこそそのものです。災害で家や家財の全てを失い、家族や知人を亡くした人々にとって、コミュニティの支えは被災の苦しみを癒す上で決定的な重要性を持っています。市もそう認識したからこそ復興住宅の入居者募集において「コミュニティ入居」という区分を設けたものと思います。収入が高ければコミュニティの支えが不要なわけではありません。収入超過者に明け渡しを促すことは、たとえ民間賃貸住宅を確保できたとしても再び孤立・分断の状況に追い込むこととなります。それは住宅被災者の救済という視点から見て問題はないのでしょうか。また、入居後の「コミュニティ形成支援」や生活再建における自助、共助、公助の関係を壊すことにならないのでしょうか。現在の市の対応に問題がないとするなら、その理由をお聞かせください。

(5) 雑損控除の繰延期間の終了、同居親族（子、孫等）の就職により、収入階層が大幅に変化し、それによって収入超過となった世帯は、前年に比して極端な家賃増となることがあります。たとえ、実収入は大きくとも急激な家賃上昇は生活を歪めます。とりわけ、就職した同居親族は近い将来に世帯分離する可能性も高く、多くは一時的な収入増にすぎません。割増家賃は一時的な収入増でも転居するかどうかの選択を迫るのです。すなわち割増家賃で明け渡し努力を促すことは、本質的には公営住宅の本来階層である世帯の追い立てにつながる懸念があり、その場合には公営住宅の目的に反することにならないのでしょうか。お考えをお聞かせください。

(6) 『河北新報』4月3日付社説で「特別法で迎え入れるがその後は一般法に従えというのは竜頭蛇尾というほかない」と私たちが収入超過者問題と呼ぶ事態を生じさせた災害公営住宅制度を批判しました。私たちも自力再建を断念せざるを得なかった住宅被災者を等しく救済すべき復興公営住宅の役割を低所得の住宅困窮者向け公営住宅に特例として負わせた国の制度設計に根本的な問題があり、自力再建のかなわなかった住宅被災者に分断と差別をもたらしているものだと考えますが、この批判をどのように受け止めておられますか。この批判に同意できないとすれば、その理由をお示しください。

(7) 2017年11月21日付復興庁事務連絡において、地方公共団体が条例により「入居収入基準を引き上げたり」「独自に家賃を減免することが可能」としており、その詳細として入居収入基準については「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で定める」こと、また「収入超過者としての家賃割増分を減免する」「建設費高騰等の震災特有の要因による家賃の増加分を減免する」などの具体例をあげて自治体の対応を促しました。これは、復興公営住宅を公営住宅法の特例によって建設・供給する制度設計の瑕疵を自覚したゆえのことと思います。この事務連絡を受けて、石巻、気仙沼の両市は、当分の間収入超過者の家賃の割増分を減免することとし、また女川町では町営住宅全体（すなわち本来階層）の入居収入基準の上限を25万9千円とすることを決めています。収入超過者への対応を一切拒否する仙台市とは対照的に、住宅被災者の救済や地域の疲弊をくい止めて復興を前進させたい被災自治体の対応としてマスコミも注目する決断であり、私たちも評価したいと思います。一定以上の収入はあっても住宅の自力再建を断念せざるを得なかった住宅被災者を受け入れておきながら、そして国も家賃割増分の減免は可能と言っているにもかかわらず、また復興公営住宅からの退去は当該入居者に様々な負担を強いることが明らかであるのに、仙台市があえて割増し家賃で明け渡し努力を促す特段の理由とは何なのでしょう。納得のいくご説明を期待します。

(8) 2018年度の「家賃決定通知」が送付されて以降、これまで「特別家賃低減事業」の対象（特1～特4区分）であった入居者から、「収入も変わらないのに家賃が3倍近くに上がった」「(政令月収)8万円以下の方は新年度も家賃は変わらないと聞いていたのになぜ上がるのか?」といった問い合わせ・相談が当センターに寄せられています。多くは「雑損控除の繰り延べ期限（5年間）切れ」によるものと思われましたが、市担当課への問い合わせの状況と対応方法についてお聞かせ下さい。

以上