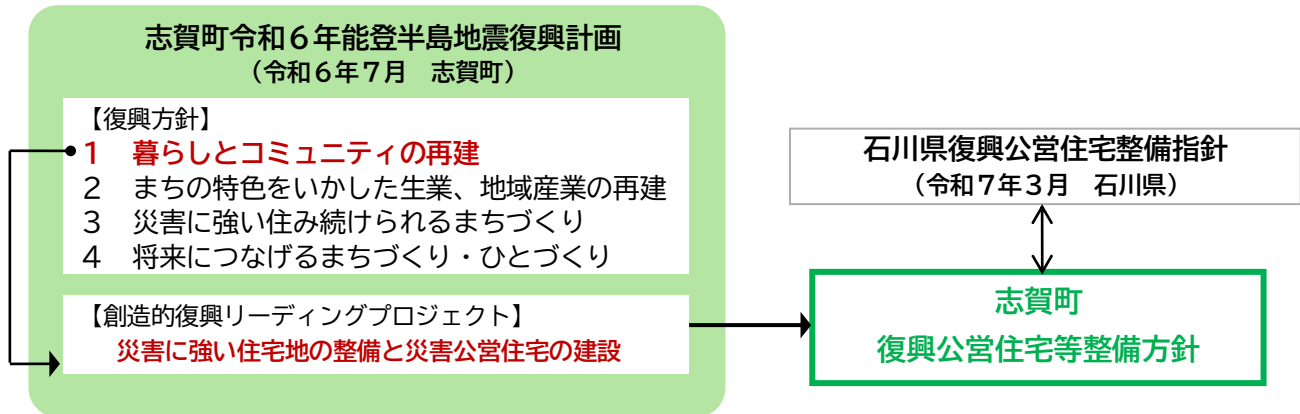


志賀町復興公営住宅等整備方針

1. はじめに

「志賀町復興公営住宅整備方針」は、「志賀町令和6年能登半島地震復興計画」（令和6年7月策定）の復興方針のひとつ「暮らしとコミュニティの再建」を推進する復興公営住宅等※の基本的な考え方を示したものです。



※「復興公営住宅等」とは、住宅の確保が自力では困難な被災者の生活再建を実現するための低廉で良質な公営賃貸住宅です

2. 復興公営住宅等整備の理念・方針

次に掲げる理念・方針に基づいて進めていきます。

○災害に強い生活再建を支える住まいづくり

今後も安心して本町に住み続けられるよう、住宅の確保が自力では困難な被災者の生活再建を実現するための良質な住まいの供給を目指します。

復興公営住宅は、災害ハザードエリア外で、市街地に近く地盤の強い場所に建設し、災害に強い生活再建を支える住まいづくりを目指します。

○被災世帯の多様な属性を踏まえた住まいづくり

高齢世帯や単身世帯など被災世帯の属性を踏まえ、ユニバーサルデザインに配慮した整備、住民同士のコミュニティの維持・構築できる住まいづくりを目指します。

復興公営住宅とは別に、木造応急仮設住宅を活用した住宅を整備し、多様な被災者の属性に応じた選択肢のある住宅づくりを目指します。

○地域のコミュニティの構築、将来につながる住まいづくり

復興公営住宅は、生活利便の良い場所に建設し、高齢者や単身世帯など被災世帯が安全・安心できる暮らしの再建、子育て世帯、若年世代等、次代を担う世代が安心・安全に育むことのできる住まいづくりを目指します。

○地域特性やまちの特徴を活かした住まいづくり

雪や雨等が多い石川県の気候特性を考慮するとともに、地域の街並みや景観への配慮、地域性を考慮した色彩やデザインに配慮した住まいづくりを目指します。

3. 復興公営住宅等の整備予定戸数

(1) 全体整備方針

被災世帯の意向をきめ細かく把握し、復興公営住宅等を整備していきます。

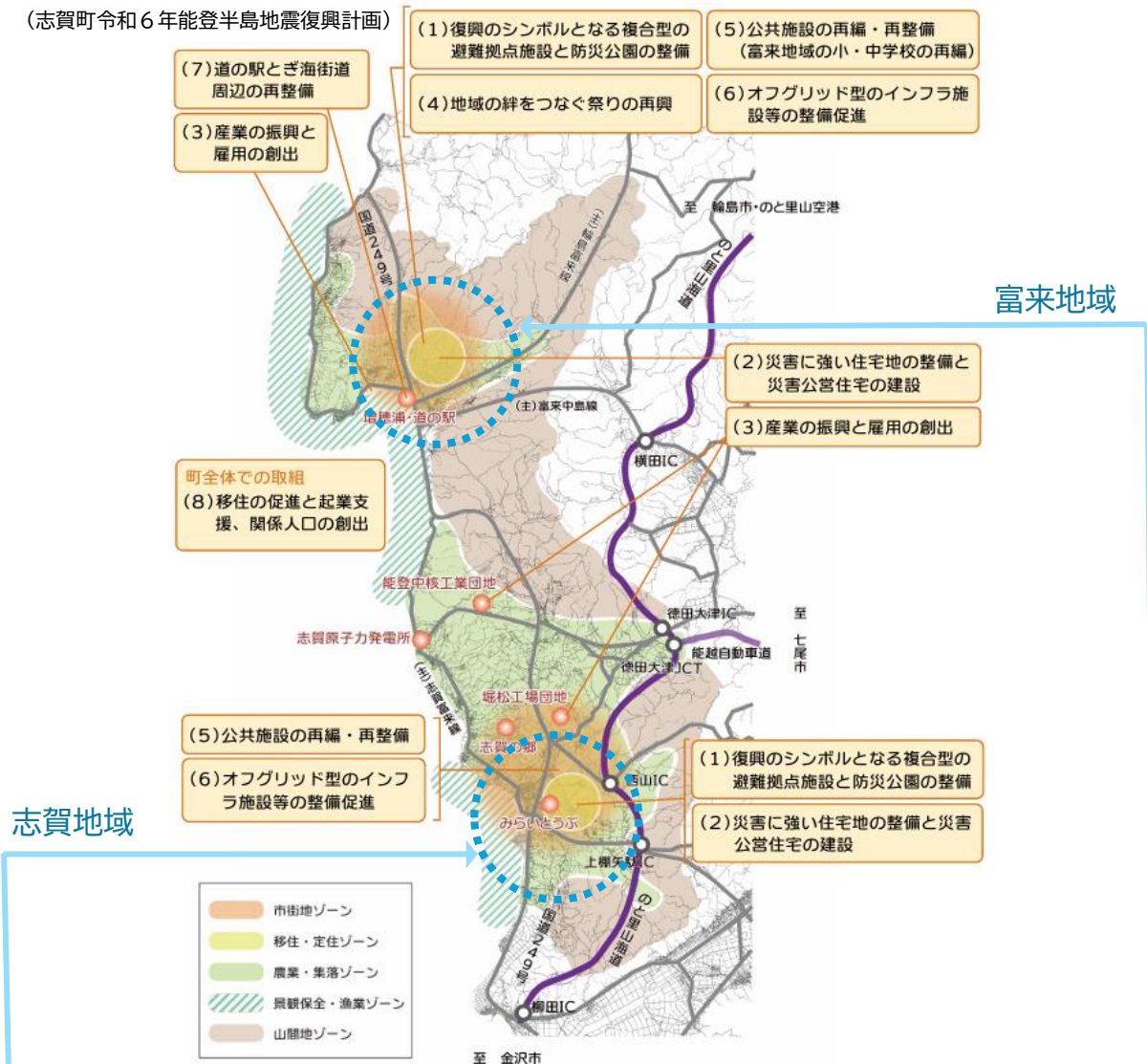
現時点で、町全体の復興公営住宅等の整備予定戸数は200戸※とします。

※本整備予定戸数は、令和7年7月に実施した入居意向確認書を基に整理した戸数です。

今後、被災世帯の意向を引き続き把握し、整備予定戸数を見直します。

展開イメージ

(志賀町令和6年能登半島地震復興計画)



(2) 地域別整備方針

下表のとおり、地域毎の整備予定戸数を設定します。

地域	整備予定戸数
志賀地域	70戸
富来地域	130戸

以上の整備戸数に対応するため、

町は「復興公営住宅」に加え、「木造応急仮設住宅を活用した住宅」を整備する方針です。各地域の整備方針は次の通りです。

● 志賀地域

志賀地域では、復興公営住宅として、高齢者等が生活しやすいように、街なかの平坦な土地を町が取得し、バリアフリーに対応した住まいを提供します。低層から中層の集合住宅形式で、必要戸数が供給可能な形式で整備します。



▼復興公営住宅のイメージ

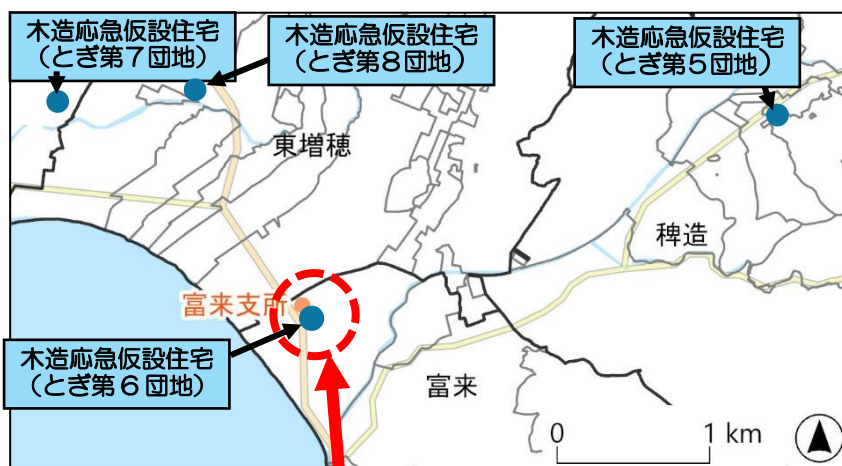


復興公営住宅の整備予定地
(高浜町内の街なか)

● 富来地域

富来地域では、復興公営住宅の整備に加え、木造応急仮設住宅を活用した住宅を整備します。復興公営住宅としては、高齢者等が生活しやすいように、街なかの平坦な土地を町が取得し、バリアフリーに対応した住まいを提供します。低層から中層の集合住宅形式を含め、必要戸数が供給可能な形式で整備します。

木造応急仮設住宅を活用した住宅としては、とぎ第5団地からとぎ第8団地を、応急仮設住宅の供与期間終了後、より低廉な家賃で賃貸する町営住宅として整備します。



復興公営住宅の整備予定地
(富来地区内の街なか)

▼復興公営住宅のイメージ



▼木造応急仮設住宅を活用した住宅のイメージ



4. 整備手法

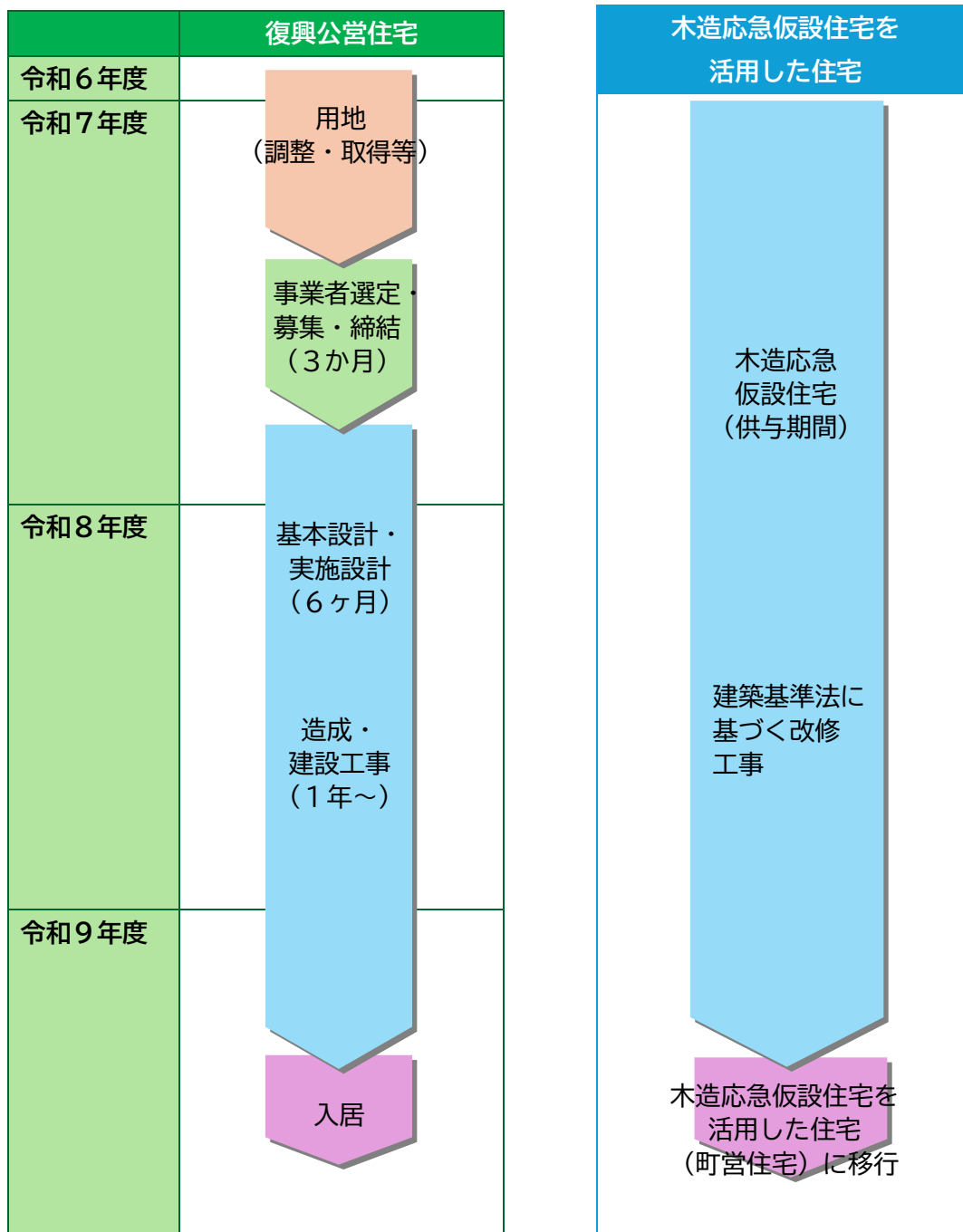
復興公営住宅は、「買取方式」※により、迅速な整備・供給を行います。

※町が公募により選定した民間事業者等が建設した建物を町が買い取る方式。

5. 整備スケジュール

復興公営住宅は、令和9年度中の入居開始を目指し整備します。

木造応急仮設住宅を活用した住宅は、応急仮設住宅の供与期間が終了したタイミングで、入居開始を目指します。なお、応急仮設住宅は、原則、建築工事が完了した日から2年以内が供与期間に設定されていますが、復興公営住宅の整備状況を勘案し、被災者の住まいが継続して確保されるよう働きかけていきます。



資料編

町では、住宅被災者への今後の住まいとして、「復興公営住宅」と「木造応急仮設住宅を活用した住宅」の2種類の住宅の整備を検討しています。

- ・「復興公営住宅」は、公営住宅法に基づく公営住宅であり、法令や条例等に基づき、様々な要件があります。
- ・「木造応急仮設住宅を活用した住宅」は、志賀町独自の条例に基づく町営住宅になります。

各住宅には、入居の資格要件等に次のような違いがあります。

1. 入居時の資格要件（以下の①～⑦の●印をすべて満たす方）

資格要件(項目)	復興公営住宅	木造応急仮設を活用した住宅
① 令和6年の能登半島地震により志賀町で居住していた持ち家又は賃貸住宅が被災し、その住宅の罹災証明書が、 <u>全壊</u> 、 <u>大規模半壊</u> 、 <u>中規模半壊</u> 、 <u>半壊</u> のいずれかで、 <u>解体済又は解体予定</u> であること。	●	●
② 仮設住宅や避難先等に居住しており、居住できる住宅がないこと。	●	●
③ 被災者生活支援制度の加算支援金を申請(受給)していないこと。	●	●
④ <u>現に同居し、または同居しようとする親族がいること</u> 。または、単身入居の特例(満60歳以上の方、障害のある方、生活保護を受けている方 等)に該当すること。	不要※	
⑤ 申し込み世帯に暴力団員がいないこと。	●	●
⑥ 原則、町税等の滞納がないこと。	●	●
⑦ <u>公営住宅法に基づく収入要件を満たしていること</u> 。	不要※	不要※

※今後予定している「仮申込み」を行った世帯は、上記④、⑦の**入居時**要件は適用されません。入居して**3年経過**後に、⑦に該当しない方は、家賃の割り増し対象となり、明け渡し努力義務の対象となる場合があります。但し、木造を活用した住宅については、要件④を除外します。

2. その他の違い

その他の項目	復興公営住宅	木造応急仮設を活用した住宅
① 敷金(家賃3か月分) ※入居時の対応	不要※	不要※
② 連帯保証人	必要	必要
③ ペット飼育	不可	可
④ 間取りや広さ	p.6参照	p.10 参照
⑤ 家賃	p.6～9参照	p.10 参照

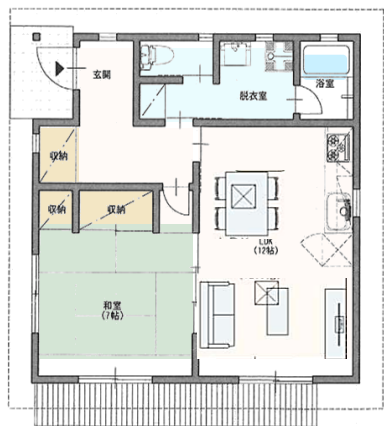
※敷金は入居時には徴収しませんが、退去時に修繕等の必要経費の徴収を予定しています。
また、入居募集方法は今後検討します。

復興公営住宅

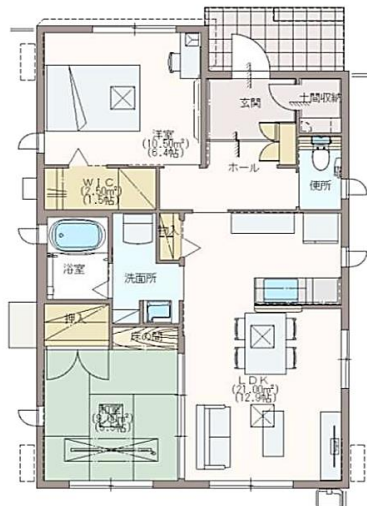
○間取りや広さ

- ・ 1LDK～3LDK などの各住戸タイプを整備する予定です。

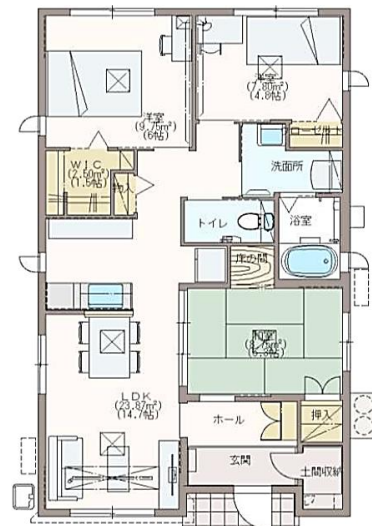
▼復興公営住宅の間取りイメージなど



1LDK
(50㎡・15坪程度)
入居人数目安1人～2人



2LDK
(60㎡・18坪程度)
入居人数目安2人～3人



3LDK
(70㎡・21坪程度)
入居人数目安3人以上

○想定家賃(月額)

- ・ 家賃は、算定方法が法令で定められており、入居世帯の収入や住宅の広さ等により変わります。
- ・ 以下は入居1年目の目安額ですが、前年の年収や住宅の経過年数等により毎年見直します。
- ・ 「一定以上の収入」がある方(収入超過者)は、入居4年目以降は割増料金がかかります。

▼S 造の復興公営住宅の入居1年目の家賃(月額)の目安【参考値】

収入 分位	政令月収	家賃(月額)		
		1LDK (50㎡・15坪程度)	2LDK (60㎡・18坪程度)	3LDK (70㎡・21坪程度)
1	～ 104,000 円以下	18,400 円	22,100 円	25,800 円
2	104,001 ～ 123,000 円以下	21,200 円	25,500 円	29,800 円
3	123,001 ～ 139,000 円以下	24,300 円	29,200 円	34,000 円
4	139,001 ～ 158,000 円以下	27,400 円	32,900 円	38,400 円
5	158,001 ～ 186,000 円以下	31,300 円	37,600 円	43,900 円
6	186,001 ～ 214,000 円以下	36,200 円	43,400 円	50,600 円
7	214,001 ～ 259,000 円以下	42,300 円	50,800 円	59,300 円
8	259,001 ～	48,800 円	58,600 円	68,400 円

※上記の家賃以外に、共益費・駐車場代・光熱水費が必要です。

収入超過者(次ページ参照)となる世帯

障がい者・高齢者・小学校就学前の子どもがいる世帯等は、政令月収 21.4 万円以下の場合、収入超過者になりせん。

政令月収とは

政令月収 = (世帯の年間総所得 — 扶養控除等の額) ÷ 12 か月

- ・入所者及び同居者の年間総所得金額から扶養控除等の額を控除した後の月平均額です。
- ・所得金額には、給与所得・事業所得に加え、年金による所得も含まれます。
- ・政令月収の詳しい求め方は、p9 をご参照ください。

収入超過者とは

3年以上居住し、
政令月収が 15.8 万円を超える世帯

- ・入居後 3 年を経過すると、家賃の割増が発生するとともに「明け渡し努力義務」が生じます。
- ・障がい者・高齢者・小学校就学前の子どもがいる世帯等は、政令月収 21.4 万円以下の場合、収入超過者になりません。

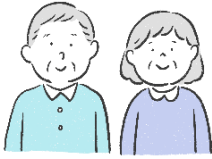
高額所得者とは

5年以上居住し、
直近2年連続して政令月収が 31.3 万円を超える世帯

- ・高額所得者は、「明け渡し義務」が生じ、退去していただく事になります。
- ・また、支払う家賃は、国が定める方法で算出される近傍同種家賃(家賃の上限額)となります。家賃の支払いをしても、明け渡しの対象であることは変わりません。

モデルケースによる家賃の目安

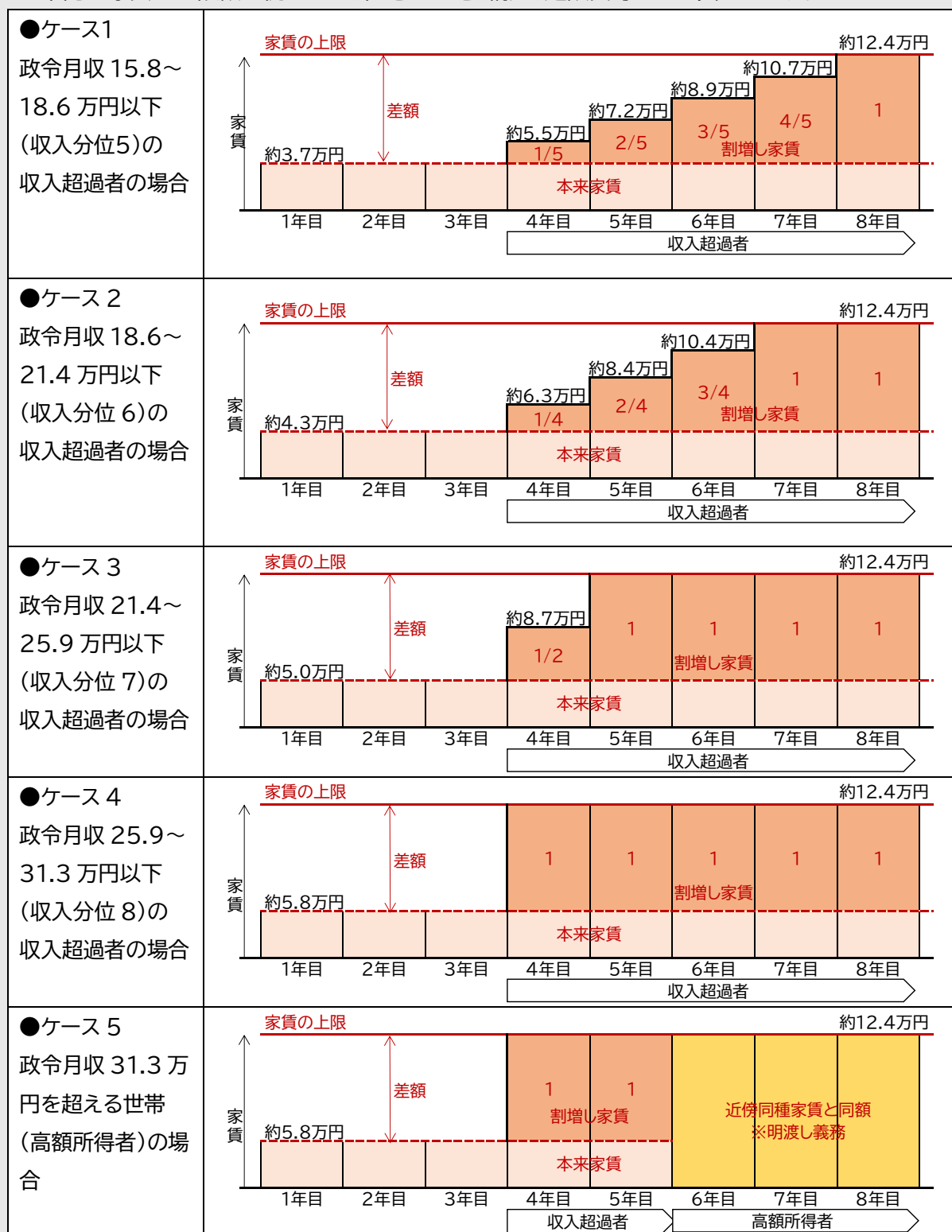
- ・年金2人暮らしとサラリーマン世帯をモデルとした、家賃の目安です。

世帯人数	世帯構成のイメージ	家賃の目安
2人	年金暮らし 70 代夫婦 (世帯年収約 200 万円 (120 万円+80 万円)) ⇒政令月収 0 円 	(例)60 m ² (2LDK): 2.2 万円 /月 程度
4人	共働き夫婦+子ども 2 人(学生+未就学児) (世帯年収約 520 万円 (420 万円+100 万円)) ⇒政令月収 約 16.9 万円 	(例)70 m ² (3LDK): 4.3 万円 /月 程度

補足：収入超過者が支払う割増し家賃の例(S 造・2LDK 約 60 m²の入居者の場合)

- 入居 4 年目以降は、国が定める方法により計算される家賃を上限に、収入分位に応じて割増率を乗じた額を加算した家賃となります。

※下記の家賃の上限額は例であり、住宅の立地、構造、建設費等により異なります。



補足：政令月収の詳しい求め方

$$\text{政令月収} = (\text{A 世帯の年間総所得} - \text{B 扶養控除等の額}) \div 12 \text{ か月}$$

A 世帯の年間総所得

(1) 給与所得者

税金や社会保険料を差し引く前の「給与総収入金額」から、所得税法に規定する給与所得控除額を控除した後の金額を「給与所得金額」とします。(世帯1人ずつ計算)

給与総収入金額 (源泉徴収票の「支払金額」)	給与所得金額 (源泉徴収票の「給与所得控除後の金額」)
0 ～ 550,999 円	0 円
551,000 ～ 1,618,999 円	給与収入額 - 550,000 円
1,619,000 ～ 1,619,999 円	1,069,000 円
1,620,000 ～ 1,621,999 円	1,070,000 円
1,622,000 ～ 1,623,999 円	1,072,000 円
1,624,000 ～ 1,627,999 円	1,074,000 円
1,628,000 ～ 1,799,999 円	端数整理※後の給与収入金額 $\times 0.6 + 100,000$ 円
1,800,000 ～ 3,599,999 円	端数整理※後の給与収入金額 $\times 0.7 - 80,000$ 円
3,600,000 ～ 6,599,999 円	端数整理※後の給与収入金額 $\times 0.8 - 440,000$ 円
6,600,000 ～ 8,499,999 円	給与収入金額 $\times 0.9 - 1,100,000$ 円
8,500,000 円～	給与収入金額 - 1,950,000 円

※端数整理：給与収入金額を 4,000 で割り、小数点以下を切り捨てた後、4,000 をかけます。

(2) 事業所得者等

自営業者などで所得金額を確定申告する方の場合は、前年の収入金額から必要経費を差し引いた後の事業所得、利子所得、配当所得等の総所得金額が対象となります。

(3) 公的年金受給者

課税対象の総年金収入額(2種類以上ある場合はすべて含む)をもとに、所得税法に規定する公的年金等控除額を控除した後の金額を「年金所得金額」とします。(世帯1人ずつ計算)

受給者の年齢	総年金収入額(税込)	年金所得金額
65 歳以上	0 ～ 1,100,000 円	0 円
	1,100,001 ～ 3,299,999 円	総年金収入額 - 1,100,000 円
	3,300,000 ～ 4,099,999 円	総年金収入額 $\times 0.75 - 275,000$ 円
	4,100,000 ～ 7,699,999 円	総年金収入額 $\times 0.85 - 685,000$ 円
	7,700,000 ～ 9,999,999 円	総年金収入額 $\times 0.95 - 1,455,000$ 円
	10,000,000 円～	総年金収入額 - 1,955,000 円
65 歳未満	0 ～ 600,000 円	0 円
	600,001 ～ 1,299,999 円	総年金収入額 - 600,000 円
	1,300,000 ～ 4,099,999 円	総年金収入額 $\times 0.75 - 275,000$ 円
	4,100,000 ～ 7,699,999 円	総年金収入額 $\times 0.85 - 685,000$ 円
	7,700,000 ～ 9,999,999 円	総年金収入額 $\times 0.95 - 1,455,000$ 円
	10,000,000 円～	総年金収入額 - 1,955,000 円

B 扶養控除等の額 (世帯員の合計で計算)

控除の対象	控除額(1人につき)
給与所得等(入居者・同居者のうち、給与所得・公的年金所得のある者)	10 万円(※1)
同一生計配偶者、扶養親族(入居しようとする親族及び遠隔地扶養親族)	38 万円
老人扶養親族(同一生計配偶者又は扶養親族の内、70 歳以上の方)	10 万円
特定扶養親族(扶養親族の内、16 歳以上 23 歳未満の方)	25 万円
特別障害者(精神障害者保健福祉手帳の1級、身体障害者手帳の1級・2級、特別障害者に準ずるものとして認定を受けている人等)	40 万円
障害者(特別障害者以外の障害者の方)	27 万円
寡婦・寡夫	27 万円(※2)
ひとり親	35 万円(※3)

※1 その者の給与所得等の金額が 10 万円未満の場合は当該金額。

※2 その者の所得金額から「給与所得等の控除額」(10 万円)を控除した残額が、27 万円未満の場合は当該金額。

※3 その者の所得金額から「給与所得等の控除額」(10 万円)を控除した残額が、35 万円未満の場合は当該金額。

木造応急仮設住宅を活用した住宅

○間取りや広さ

- ・現在の応急仮設住宅の間取りのまま活用することを基本に、今後検討を行います。

▼木造応急仮設住宅の代表的な間取りと入居人数目安



○想定家賃(月額)※公営住宅と同様の家賃計算による場合

- ・木造応急仮設住宅を町営住宅にした場合、町の条例で以下のような家賃を予定しています。
- ・家賃は、算定方法が法で定められており、入居世帯の収入や住宅の広さ等により変わります。
- ・「一定以上の収入」がある方(収入超過者)は、入居4年目以降は家賃の割増が発生します。
- ・以下は入居1年目の目安額ですが、前年の年収や住宅の経過年数等により毎年見直します。

▼木造応急仮設住宅を活用した住宅の家賃(月額)の目安。

間取り	予定家賃(復興公営住宅よりも、より低廉な家賃を検討)
1DK(20㎡・6坪程度)	～1.1万円/月 程度
2DK(30㎡・9坪程度)	～1.6万円/月 程度
3DK(40㎡・12坪程度)	～2.2万円/月 程度

▼木造の公営住宅の入居1年目の家賃(月額)の目安 ※築4年目として計算【参考値】

収入 分位	政令月収	家賃(月額)		
		1DK (20㎡・6坪程度)	2DK (30㎡・9坪程度)	3DK (40㎡・12坪程度)
1	～ 104,000 円以下	7,100 円	10,700 円	14,300 円
2	104,001 ～ 123,000 円以下	8,200 円	12,300 円	16,500 円
3	123,001 ～ 139,000 円以下	9,400 円	14,100 円	18,800 円
4	139,001 ～ 158,000 円以下	10,600 円	15,900 円	21,200 円
5	158,001 ～ 186,000 円以下	12,100 円	18,200 円	24,300 円
6	186,001 ～ 214,000 円以下	14,000 円	21,000 円	28,000 円
7	214,001 ～ 259,000 円以下	16,400 円	24,600 円	32,800 円
8	259,001 ～	18,900 円	28,400 円	37,800 円

※上記の家賃以外に、共益費・光熱水費・駐車場代が必要です。敷金は不要です。

復興公営住宅と同様に、政令月収 158,001 円以上の方は、3 年後は収入超過者の扱いとなります。