

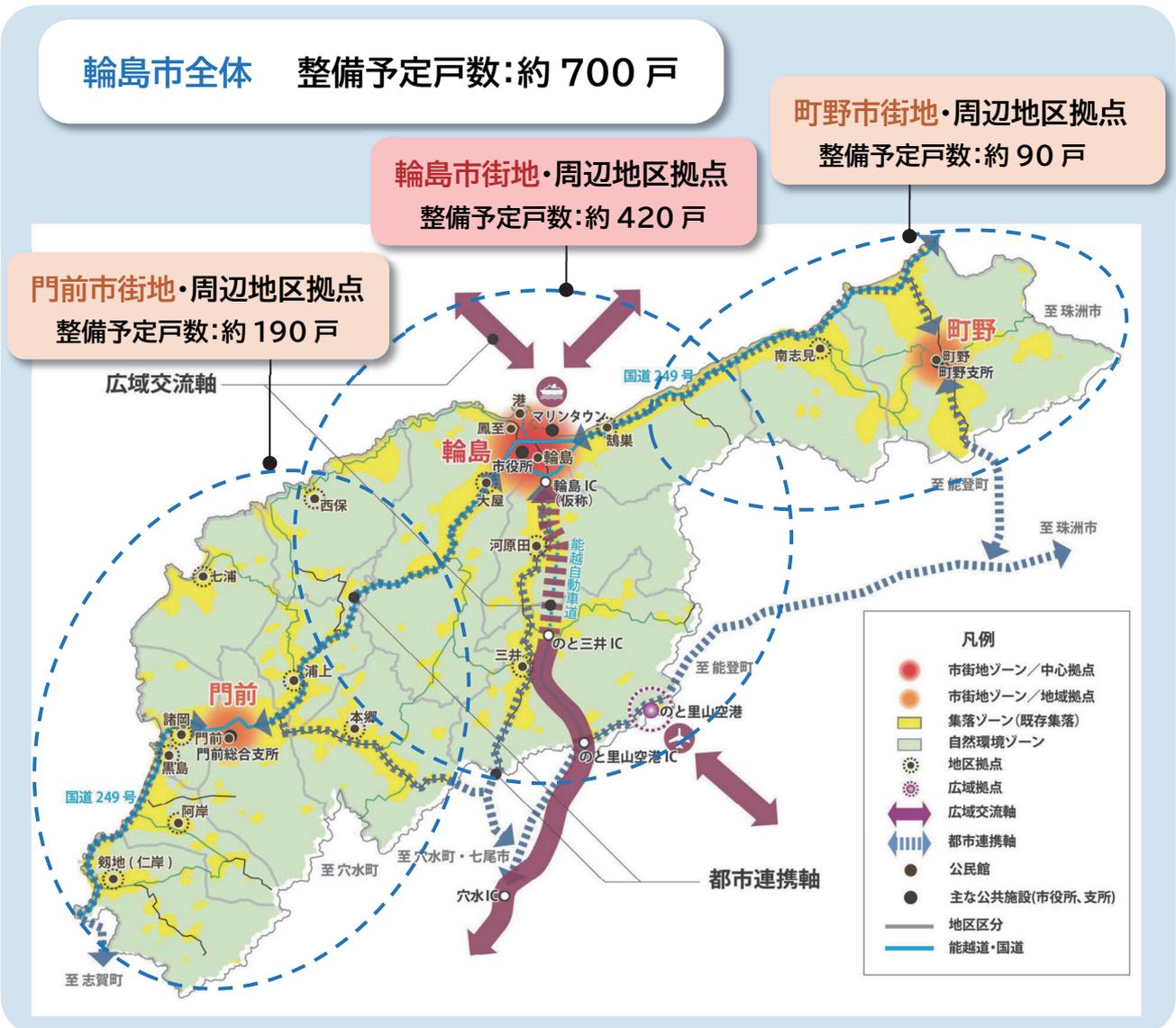
■ 災害公営住宅とは

- 住まいの再建は自力再建が基本ですが、自力で住宅の再建が難しい被災世帯のために、国の助成を受け整備する低廉な家賃の公営住宅です。

■ 災害公営住宅の整備予定戸数と整備位置

- 令和6年度の「今後の住まいに関するアンケート調査」で災害公営住宅を希望された、約700戸を当面3～4年程度の整備予定戸数とします。
- 将来において、輪島市内の市街地部の拠点である輪島・門前・町野の市街地（中心拠点・地域拠点）が整備の中心です。
- 防災行政サービスの拠点となる地区拠点では、合意形成の状況等を踏まえ整備を検討します。
- コミュニティ単位で継続居住する合意がなされ、一定の敷地条件等を満たす場合は、現在お住まいの場所でのコミュニティ持続型復興住宅の整備を検討します。

■ 将来都市構造(復興まちづくり計画)と整備予定戸数



※引き続き意向調査を進めた上で、整備予定戸数は変更する可能性があります

■ 当面の整備戦略

以下の4つの手法により当面の整備予定戸数の700戸を整備します。

● 整備手法1：中心拠点・地域拠点でのまとまった敷地での集合住宅タイプを主とした災害公営住宅

・輪島・門前・町野の市街地において、まとまった規模の公共用地、買収可能な民間用地等を災害公営住宅の整備敷地として確保

・整備戸数が多く確保できるよう、中層の集合住宅タイプの災害公営住宅の整備を基本

■ 集合住宅タイプの災害公営住宅イメージ



出典：石川県建築住宅センターHP

■ 輪島市街地(中心拠点)での整備予定敷地



■ 門前市街地(地域拠点)での整備予定敷地



■ 町野市街地(地域拠点)での整備予定敷地



●整備手法2：各拠点での木造の応急仮設住宅の恒久活用による災害公営住宅

- ・中心拠点・地域拠点内、地区拠点に近接した位置にある木造の応急仮設住宅の内、市の上位計画に合致し、意向調査により居住ニーズのあるものは、住戸規模増・間取りを改変するための改修等を行った上で、活用することを検討

■木造応急仮設住宅の例



鳳至町第一団地

●整備手法3：地区拠点での災害公営住宅整備

- ・地区内の住民間で、一定のまとまった世帯数での移転が合意され、地区拠点に近接した位置に地域で用地を確保できる場合は、災害公営住宅の整備を検討

■整備を検討している地区：浦上地区

●整備手法4：コミュニティ単位の居留意向に応じたコミュニティ持続型復興住宅整備（将来譲渡型）

- ・「（仮称）コミュニティ持続型復興住宅」制度は、以下の条件等を踏まえ、住み慣れた地域で支えあい暮らすための住まいを整備し、住み続けることに合意した場合、一定期間運用後に将来譲渡を前提とした木造低層型の災害公営住宅を整備する制度

■木造低層型の災害公営住宅のイメージ



マリンタウン

↓
P7~8を参考に、自力再建の場合と比較検討してください

■本制度の主な条件

- ① 近隣コミュニティ単位（5世帯以上）で、本制度の活用を希望し住み続けることに合意されていること
- ② 整備のために敷地について、自己所有地を市に無償でご提供できること
- ③ 整備後の住宅について、市が指定する維持管理団体の指導のもと、入居者中心で建物の管理を行うための、日常的な管理体制を構築できること
- ④ 一定期間（概ね10年程度）の経過後は、市から有償で所有権を移転し、入居者の皆さんが建物を保有し住み続けることを希望されること

- ・上記の条件が整い、かつ、本整備方針に適合可能かを判断した上で、整備を検討

■ 入居の資格要件（以下の条件を全て満たす方）

- 条件①：**災害により住宅を失った世帯**^{*}で、住宅に困窮している世帯であること
※罹災証明書で、「住家」が「半壊」以上 かつ 解体済または解体予定の方

全壊

大規模半壊

中規模半壊

半壊



被災した住宅を解体済または解体予定の世帯

- ・ 輪島市が実施する**復興事業**（土地区画整理事業、防災集団移転促進事業、小規模住宅地区等改良事業など）により**移転が必要となる世帯**や**長期避難世帯の認定を受けた世帯**も対象
 - ・ **入居時は、収入要件（入居できる収入の上限基準）なし**
- 条件②：入居申込者や同居者が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する「**暴力団員**」でないこと
 - 条件③：住宅再建のための支援制度の交付を受けていないこと
 - 住宅再建のための支援制度の例
 - ・「被災者生活再建支援金」（加算支援金）
 - ・ 自宅再建利子助成事業給付金 ・ 住宅耐震化補助制度
 - 条件④：居住できる住宅を所有していないこと

■ 通常の市営住宅との違い

- 単身での入居が可能です。
- 入居時の**敷金は不要**です。
- **連帯保証人は不要**です（但し、入居手続き時に**緊急連絡先が1名必要**）。
- **ペット飼育可能な災害公営住宅の整備を検討**します（飼育可能なペットの条件や管理上のルールなどの詳細は別途検討）。

■ 入居者の募集方法

- **公募を基本**とします。
- 既存コミュニティに配慮し、被災前に居住していた地区住民に限定した募集方法、同じ仮設住宅で形成された数名の**グループでの募集方法**を検討します。
- **高齢者、障がい者**や**子育て世帯**等は、特定の属性に対する**戸数枠の設定、当選倍率の優遇**などの配慮（**優先入居**）をします。
- 小規模な団地では、必要に応じ、**公募によらずに入居者を選定する方法（特定入居）**も検討します。

参考1:災害公営住宅に入居する場合の想定家賃(月額)

- ・家賃算定方法は、入居世帯の収入や住宅の大き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。

●RC造の災害公営住宅の入居1年目の家賃(月額)の目安

| 収入 分位 | 政令月収 | 輪島市街地 | | | 門前・町野市街地 | | |
|----------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1LDK 約50㎡ | 2LDK 約60㎡ | 3LDK 約70㎡ | 1LDK 約50㎡ | 2LDK 約60㎡ | 3LDK 約70㎡ |
| 1 | ～ 104,000 円以下 | 20,200円 | 24,200円 | 28,300円 | 17,900円 | 21,500円 | 25,100円 |
| 2 | 104,001 ～ 123,000 円以下 | 23,300円 | 28,000円 | 32,700円 | 20,700円 | 24,900円 | 29,000円 |
| 3 | 123,001 ～ 139,000 円以下 | 26,700円 | 32,000円 | 37,400円 | 23,700円 | 28,400円 | 33,200円 |
| 4 | 139,001 ～ 158,000 円以下 | 30,100円 | 36,100円 | 42,100円 | 26,700円 | 32,100円 | 37,400円 |
| 5 | 158,001 ～ 186,000 円以下 | 34,400円 | 41,300円 | 48,100円 | 30,500円 | 36,700円 | 42,800円 |
| 6 | 186,001 ～ 214,000 円以下 | 39,700円 | 47,600円 | 55,600円 | 35,300円 | 42,300円 | 49,400円 |
| 7 | 214,001 ～ 259,000 円以下 | 46,400円 | 55,700円 | 65,000円 | 41,300円 | 49,500円 | 57,800円 |
| 8 | 259,001 ～ | 53,600円 | 64,300円 | 75,000円 | 47,600円 | 57,100円 | 66,700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、収入超過者になりません ←

▶政令月収とは

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

- ・入居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。

▶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

(障がい者・高齢者・子育て世帯等は 21.4 万円を超える世帯)

- ・入居後3年を経過すると、家賃に対し割増料金が発生するとともに、「明渡し努力義務」が生じます。

▶高額所得者とは

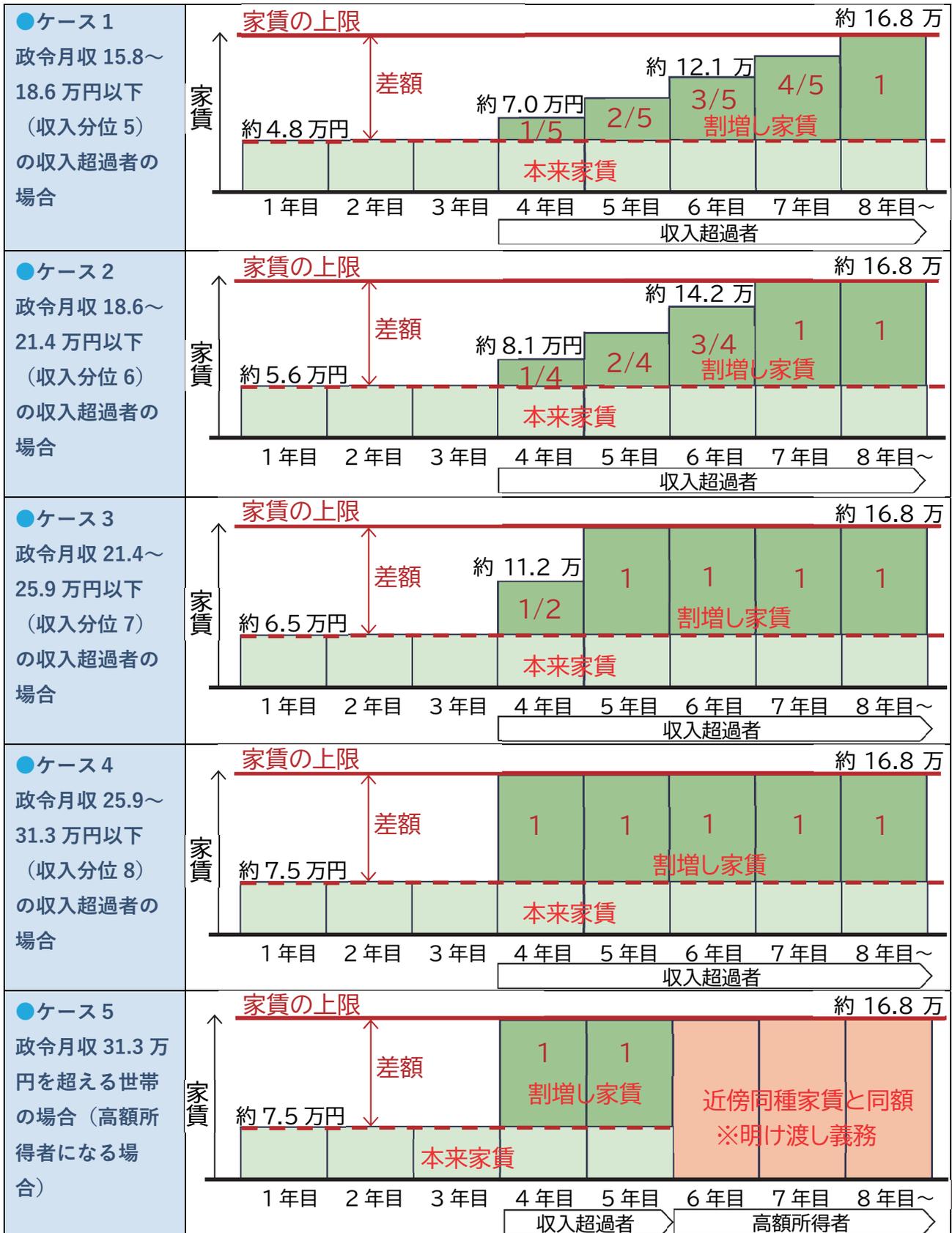
5年以上居住し、直近2年連続して政令月収が 31.3 万円を超える世帯

- ・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、明渡しの対象であることは変わりません。

参考2:収入超過者の家賃の割増例（輪島市街地 RC 造の 3LDK 約 70 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

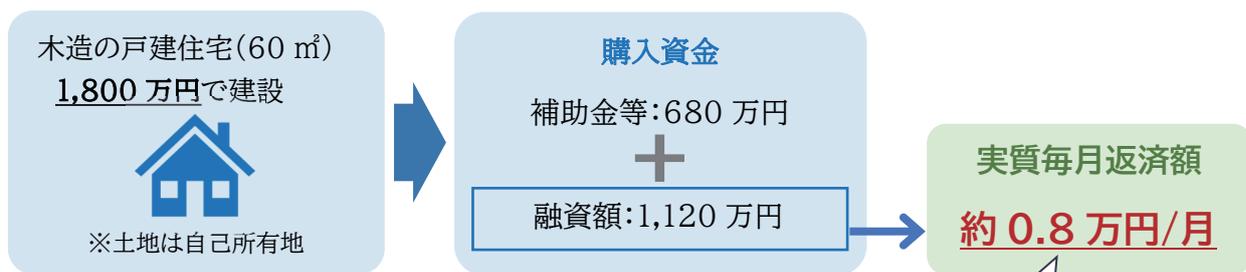


参考3:リバースモーゲージ型融資による住宅再建の場合

(住宅金融支援機構の災害復興住宅融資(建設・購入)〈高齢者向け返済特例〉を想定)

- ・「罹災証明書」(半壊以上)を交付されている満60歳以上の方が利用できる住宅復旧のための建設資金または購入資金に対する融資です。
 - ・月々のご返済は利息のみとし、借入金の元金は申込人(連帯債務者を含む)全員がお亡くなりになったときに一括して返済する仕組みです。
- (※相続人が支払う、または、住宅及び土地を売却する等により一括して返済。住宅及び土地売却後に残った債務は相続人に請求されない)

●ケース1: 自宅再建利子助成事業給付金を活用する場合(支援金の合計680万円の場合)



■算定概要

毎月返済額(A):1,200万円×融資金利2.18%÷12カ月=20,346円

利子助成額(B):300万円÷20年間÷12カ月=12,500円(自宅再建利子助成事業給付金:最大300万円)

実質毎月返済額(A-B):20,346円-12,500円=7,846円

※支援金額は、

住家被害に関する義援金180万円+被災者生活再建支援金300万円+わじま住まい再建支援200万円
=合計:680万円

※融資金利は、令和7年3月1~31日現在日現在の金利

※建物・土地の評価額の60%が融資上限になるが、本算定では上限額を超えないと想定

●ケース2: 地域福祉推進支援臨時特例給付金を活用する場合(支援金の合計880万円の場合)



■算定概要

毎月返済額(A):920万円×融資金利2.18%÷12カ月=16,713円

※支援金額は、

住家被害に関する義援金180万円+被災者生活再建支援金300万円
+地域福祉推進支援臨時特例給付金200万円+わじま住まい再建支援200万円
=合計:880万円

※融資金利は、令和7年3月1~31日現在日現在の金利

※建物・土地の評価額の60%が融資上限になるが、本算定では上限額を超えないと想定

※ケース1の「自宅再建利子助成事業給付金」とケース2の「地域福祉推進支援臨時特例給付金」は併用できません

問合せ

本制度の問い合わせ先は、住宅金融支援機構です。
住宅金融支援機構 ☎0120-086-353(通話無料・受付9時~17時・祝日除く)



参考4:再建手法別の特徴例

参考1・3を踏まえ、災害公営住宅と自宅再建の場合の特徴を整理しました。

住まいの再建手法は、各手法の特徴を理解し、ご自身の将来のライフプランにあった手法を選択してください。

| 再建手法等 | 建設場所 | 月々の負担額 | 間取り | 住宅の建設 | 住宅の管理 | 住宅の所有者 | 従前の所有宅地 |
|----------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|--|----------------|----------------|-------------|
| 災害公営住宅 | 〈整備手法1〉 中心拠点・地域拠点の集合住宅タイプ 輪島・門前・町野の市街地での建設予定地 | 約 2.0～ 16.8 万円/月 | 1～3LDK の決まった間取り | 市が建設 | 市が管理 | 市 | 残ったまま |
| | 【利点】 ・利便性の高い地域での生活が可能 | | | 【欠点】 ・従前の住宅用地が残ったままとなる ・部屋タイプは定型から決定(入居人数による) | | | |
| | 【手法の特徴】 ・家賃を支払いながら災害公営住宅に住む一般的な手法 | | | | | | |
| 災害公営住宅 | 〈整備手法4〉 コミュニティ持続型復興住宅 (将来譲渡型) 元の住まいの場所 | 約 2.0～ 16.8 万円/月 ※10年後に取得金が必要 | 1～3LDK の決まった間取り | 市が建設 ※5世帯以上で応募が必要 | 市 ※日常管理は入居者 | 市 ※10年後は入居者 | 寄附して建設用地となる |
| | 【利点】 ・従前の自宅用地に住める ・10年後に災害公営住宅が自己所有となる | | | 【欠点】 ・支払い額が3つの中で最も高額となる ・部屋タイプは定型から決定(入居人数による) | | | |
| | 【手法の特徴】 ・将来譲渡を見越した戸建ての災害公営住宅 ・10年間は家賃が必要 ・10年後に有償にて市から個人へ譲渡するため、住宅を将来的に財産として確保可能 | | | | | | |
| 自宅再建 | 元の住まいの場所 | 約 0.8 万円/月 ～ | 意向により調整可能 | 自ら建設 | 自ら管理 | 自分 | 自宅建設利用 |
| | 【利点】 ・従前の自宅用地に住める ・月々の支払額が3つの中で最も安価 ・部屋タイプを自由に建設できる | | | 【欠点】 ・融資相談・工事発注を自ら行う必要がある | | | |
| | 【手法の特徴】 ・融資の申込人がお亡くなりになった場合、融資元が住宅や土地を売却して清算するため相続人に財産が残らない(元本を払い自己所有とすることも可能) ・建設場所が山間部、申込人が高齢者であるなど、不利と思われる条件下においても本制度は利用が可能 | | | | | | |
| 参考:自宅再建における令和6年能登半島地震『住まいの再建』支援策 | | | | | | | |
| 自宅の建設・購入 | ■活用可能な支援策(④除き半壊以上が対象) ①被災者生活再建支援金 ②自宅再建利子助成給付金 ③地域福祉推進支援臨時特例給付金 ④二重ローンの負担軽減 ⑤引っ越し時の転居費用の助成 | | | | | | |
| 自宅の補修・改修 | ※左記に加え、他の制度を利用することも想定されます | | | | | | |