

県営〇〇住宅

県営住宅の集約に伴う入居者説明会資料

HP 掲載用

令和5年12月

宮城県土木部住宅課

目 次

第1 移転支援住宅について	2
(1) 団地概要	2
(2) 用途廃止の可否	2
(3) 移転完了までの維持管理計画	2
第2 移転支援プログラム	3
(1) 移転支援実施スケジュール	3
(2) 移転先候補の選定	4
(3) 相談先一覧	7
(4) 退去時の修繕費の扱い	7
(5) 移転の支援（移転補償）	7
(6) 移転先家賃の負担調整（激変緩和措置）	9
(7) 移転元の共益費の扱い	10
(8) 生活保護受給者（世帯）の方へ	10
(9) 障害基礎年金や特別障害者手当等の受給者の方へ	10
(10) 移転先の調整にあたっての考え方	10

第1 移転支援住宅について

(1) 団地概要

住 宅 名：県営〇〇住宅

所 在 地：〒〇〇〇-〇〇〇〇
〇〇市(町)〇〇

完 成 年 度：昭和〇〇年度

構 造：〇〇構造

管 理 戸 数：〇〇戸

入居世帯数：〇〇世帯（令和〇〇年〇〇月〇〇日時点）

(2) 用途廃止の可否

県営〇〇住宅は、建物の老朽化が進行しており、今後、耐震性能の低下などが予想されます。県としましては、入居者の方々の安全・安心を確保するため、「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」に基づき、近隣の公営住宅を基本に移転を進めていく必要があると考えています。

また、県全体で公営住宅等の需給バランスがとれていることや、〇〇市(町)とその隣接する市町に立地する県営住宅の空き住戸数などの確認結果を踏まえ、令和〇〇年度を目途に移転を完了し、その後、用途廃止することが適当と判断しました。

(3) 移転完了までの維持管理計画

定期点検や法定修繕及び劣化状況等を考慮した、安全性確保や居住性の向上に関する修繕など、必要な維持管理を継続して行っていきます。

また、ガス・電気・給水等のライフラインに関する不具合や漏水等が発生した場合は、引き続き、県営住宅の管理代行を行っている宮城県住宅供給公社の修繕で対応します。

第2 移転支援プログラム

(1) 移転支援実施スケジュール

時期	内容
令和4年度	・「県営住宅の集約に伴う移転支援の方針」策定 (令和5年3月14日)
令和5～ 〇〇年度	・入居者説明会(令和5年〇〇月〇〇日) ・入居者アンケート (令和5年9月上旬締切)(以降毎年度実施) ・移転先等に係る個別面談 (令和5年10月～) ・移転補償契約・移転先の入居手続・移転元の退去手続等 (令和6年6月～) ・移転完了(令和〇〇年度目途)

※1 入居者の方々の移転時期や移転先等に係る意向を踏まえ、移転支援を進めていきます。

※2 令和5年度の入居者アンケートについては、令和5年8月中旬頃を目途にアンケート用紙を郵送しますので、記入後、令和5年9月上旬までに同封する返信用封筒で返送願います。アンケートの内容は、別紙の「県営住宅入居者アンケート(案)」のとおりです。

なお、その後の令和6年度以降のアンケートについては、毎年1～2月頃を予定しております(次回は、令和7年1～2月頃を予定。)

(2) 移転先候補の選定

6 団地毎に近隣の県営住宅を示した地図を示していました。
団地毎に異なりますので表示しておりません。

※本図は、近隣の県営住宅を記載しておりますが、他市町村にある公営住宅への移転を希望する場合は、その旨、「県営住宅入居者アンケート」にご記入ください。

□ 県営〇〇住宅 住所：〇〇市(町)〇〇		
間取	OK、ODK、OLDK	〇階建、エレベーターの有無
家賃 駐車場	〇〇, 〇〇〇円～ 〇, 〇〇〇円	風呂釜、浴槽（設置の有無）
最寄駅	〇〇駅 徒歩〇〇分	〇〇バス 〇〇バス停まで徒歩〇分
最寄学校等	〇〇小学校、〇〇中学校、〇〇幼稚園、〇〇保育園、 〇〇郵便局、〇〇交番	
買い物	〇〇	
医療施設	〇〇病院	

収入ランク、部屋タイプ毎の家賃

(単位：円)

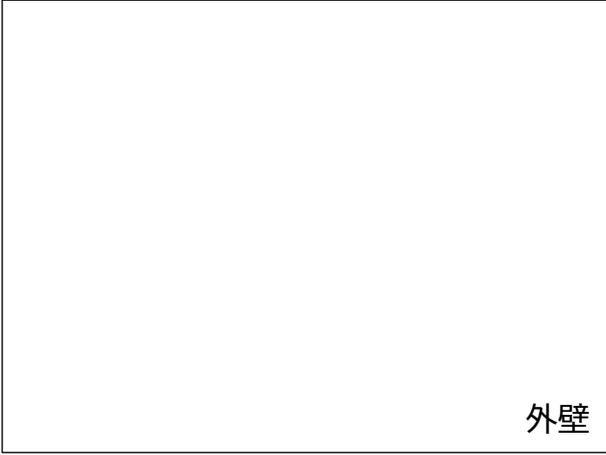
収入ランク 部屋タイプ	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
OK	円 ～							
ODK	円 ～							
OLDK	円 ～							

※1 上記「収入ランク、部屋タイプ毎の家賃」は令和〇年度時点の本来家賃を記載しています。

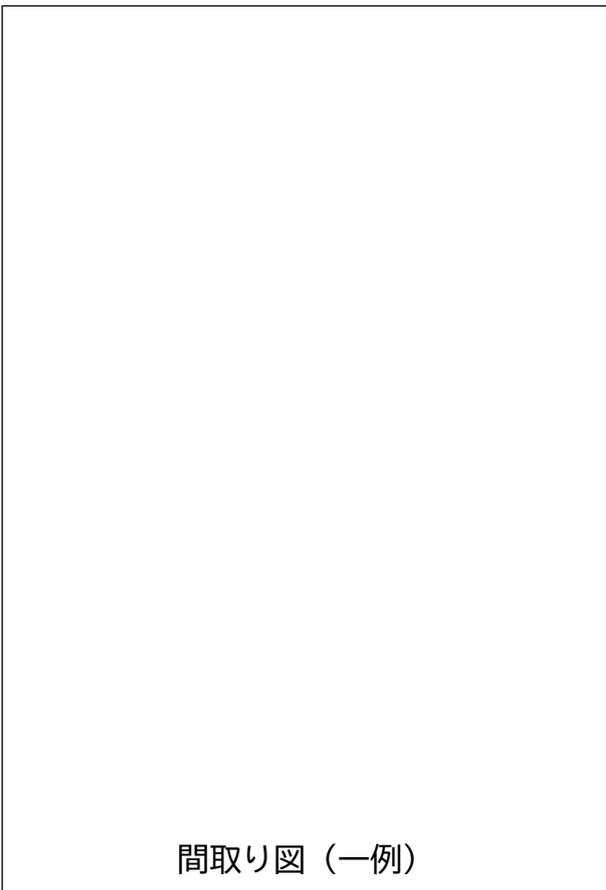
※2 入居時における3月分の家賃に相当する金額の敷金を納入していただきます。

(※3 浴槽設備が未設置の場合の家賃を記載しています。)

間取り図、外観、内観の一例



外壁



間取り図 (一例)



内観①



内観②



内観③



内観④

(3) 相談先一覧

相談内容	相談先	電話番号
移転支援全般（移転先調整・移転補償等）に関すること	宮城県土木部 住宅課住宅支援班	022-211-3257
移転元の退去手続き・移転先（県営住宅）の入居手続き等に関すること	宮城県住宅供給公社 住宅管理部入居管理課	022-224-0014

(4) 退去時の修繕費の扱い

退去修繕費については、管理及び防犯上必要な鍵や扉、窓ガラスを修繕する必要がある場合を除き、原状回復費用は徴収しません。

(5) 移転の支援（移転補償）

東北地区用地対策連絡会の補償基準に従い、引っ越し代等を補償します。

【移転補償例】 ※移転補償額は、世帯毎に異なります。

県営〇〇住宅から県営〇〇住宅に移転する場合（家族人員5名以内の場合）

動産移転補償＋移転雑費補償＝〇〇〇, 〇〇〇円（税込み）

※1 東北地区用地対策連絡会編「令和5年度版補償金算定標準書」
に準拠

※2 居住面積（〇〇.〇〇㎡）を基準に、移転補償費を算定。

（ご注意いただきたい点）

- ① 移転補償費は、実際に引っ越しをする年度の単価で算定します。
- ② 現在の住宅に入居後、ご自分で電話機及びエアコンを購入・設置した場合は、その分の移設料が加算されます。
- ③ 現在の住宅に入居後、ご自分で浴槽設備（風呂釜・浴槽）を購入・設置した入居者の方については、浴槽設備が設置されている公営住宅への移転を基本とします。

浴槽設備が設置されていない公営住宅を希望する場合、以下のとおり対応します。

（イ） 浴槽設備が設置されていない県営住宅を移転先として希望する場合は、県で浴槽設備を設置した後、移転していただきます。

（ロ） 浴槽設備が設置されていない市町村営住宅を移転先として希望する場合は、入居者の方へ浴槽設備設置分を補償費としてお支払いするか、県と市町村で協議の上、浴槽設備を設置した後、移転していただきます。

- ④ 現在使用している浴槽設備の処分については、県で住宅を解体する際に行いますので、現状のまま退去いただいて構いません。
- ⑤ 移転補償契約締結後、契約者の請求により、2/3以内の額を前払金として支払い、移転完了後に残金を支払います。
- ⑥ 移転補償費の課税上の主な取扱いとして、動産移転補償など移転補償金に該当するものについては、その補償目的に従って支出した額を除き、一時所得の金額の計算上、総所得金額に算入されます。

- ⑦ 移転補償費については、個別面談や移転補償契約の締結等の際、お支払い内容や税金等について、具体的にご説明させていただきます。

(6) 移転先家賃の負担調整（激変緩和措置）

県営住宅への移転により、現在お住まいの住宅家賃より移転先の家賃が上昇する場合、5年かけて段階的に本来家賃にする負担調整（激変緩和措置）を行います。

市町村営住宅を移転先として希望する場合は、各市町村により、激変緩和措置に係る適用状況が異なりますので、個別面談等の際に、ご説明させていただきます。

【家賃の負担調整例】 ※負担調整額は、世帯毎に異なります。

県営〇〇住宅から県営〇〇住宅に移転する場合

収入分位〇で現在の家賃が〇〇,〇〇〇円、移転先の本来の家賃が〇〇,〇〇〇円の場合。

家賃変動	イメージ							
	年数	現在	1年目 (1/6)	2年目 (2/6)	3年目 (3/6)	4年目 (4/6)	5年目 (5/6)	6年目 以降
	家賃	円	円	円	円	円	円	円
	調整額	—	円	円	円	円	円	—

※ 家賃の負担調整については、個別面談等の際に、移転先の家賃の試算などについて、具体的にご説明させていただきます。

(7) 移転元の共益費の扱い

本説明会以降、本プログラムに沿って移転した退去者分の共益費（共用部電気代、照明器具代、共用水道代及び年2回の草刈代）については、自治会に対し県が補填します。

(8) 生活保護受給者（世帯）の方へ

移転先が決まった際、(5)の移転補償費や敷金の還付を受けた時は、速やかに担当のケースワーカーに報告をしてください。

また、移転補償費を移転費用等に充て、残額が出た場合は収入として扱われることから、収入認定の対象となり、収入認定された翌月以降、支給額が減額されます。

詳しくは、担当のケースワーカーにご相談ください。

(9) 障害基礎年金や特別障害者手当等の受給者の方へ

上記年金等の受給者、配偶者又は扶養親族に、移転補償費を含め一定の所得があって、支給限度額を上回る場合は、向こう1年間に限り支給が制限されることがあります。

(10) 移転先の調整にあたっての考え方

移転先の調整にあっては、以下の事項に、特に配慮させていただきます。

- ・ 高齢者等、入居者の状況による低層階への入居希望
- ・ 障害者に配慮した移転先の希望
- ・ 現在の通院・通学先に配慮した移転先の希望
- ・ 単身世帯向けの移転先の希望
- ・ 現在入居している県営住宅の立地する市町村外の公営住宅への移転希望

なお、その他の個別事情につきましても、個別面談等の際にお聞きした上で、移転先の調整を進めさせていただきます。