令和7年6月6日建設委員会提出資料
都市局市街地整備部住宅課

「市営住宅の適正な家賃制度のあり方について」答申の概要

はじめに

諮問事項：市営住宅の適正な家賃制度のあり方について

審議の観点：住宅の利便性と入居者間の公平性の観点での審議
審議の経過：現地視察も含めた６回の審議を実施

１　市営住宅の管理の状況と家賃制度の概要

１）市営住宅の管理の状況

・団地数、管理戸数、入居世帯数等
・市営住宅は、昭和４０～５０年代に多く建設されており、今後、計画的な建替が必要
・入居者の高齢化の進展と単身高齢世帯の増加

２）家賃制度の概要

・公営住宅法の規定により、市営住宅の家賃は「応能応益家賃制度」が採られており、入居者の収入に応じた家賃（応能性）を住宅から得られる便益（応益性）で補正して、決定される。

＜算定方法＞
・家賃算定基礎額と利便性係数以外の３つの係数の算出方法は、国が設定する。
・家賃を補正するために札幌市が設定できるのは、利便性係数のみである。

＜利便性係数の範囲＞
・利便性係数は、市町村内の立地や設備等を勘案して0.5～1.3の範囲内で定められ、地域における標準を超えていれば1.0以上が望ましい。なお、0.7を下回る係数は、市町村合併の場合や、設備水準が地域における標準を特に下回っている場合に設定可能。

＜札幌市の利便性係数の範囲と要素＞
・札幌市の利便性係数は、現在、0.7～1.15の範囲内で定められており、団地の敷地の固定資産税評価額相当額と、浴室設備及びエレベーターの設置状況が反映されている。

＜減免制度＞
・公営住宅法では、自治体は、家賃を減免することができるとされている。札幌市では、一定の基準を設けて、著しく所得が低い世帯等に対する家賃の減免を行っている。

２　適正な家賃制度の必要性と利便性係数の現状及び議論の視点・検証

１）適正な家賃制度の必要性

・市営住宅の家賃が実質的に公平であるためには、団地の立地や設備の状況など、住宅の利便性の違いが利便性係数により的確に反映されることが必要。
・現行の利便性係数の算定方法を適用してからすでに１８年が経過しているが、その間に、社会経済情勢のほか、市営住宅に求められるニーズに変化が見られるとともに、市営住宅に導入される住宅設備の技術水準においても大きな進展があり、現状との乖離が見られる。

２）利便性係数の現状及び議論の視点・検証

	利便性係数の範囲	立地の利便性係数	住宅設備・性能の利便性係数
現状	・現在、札幌市が使っている利便性係数は0.7～1.15の範囲内で定められており、1.15を超えて1.3までの範囲が未利用になっている。	・現在は、固定資産税評価額相当額の最高額と最低額との間で、その団地の立地の利便性係数を算定している。しかし、多くの団地が最低額付近に集中しているため、実際の立地の利便性に違いがあっても、家賃の差が付きにくい。	・現在は、浴室設備及びエレベーターの設置状況に応じて、利便性係数を下げることにより、家賃を減額している。
議論の視点	・現在の団地間の家賃の差をどのように捉えるか。 ・前回（平成１８年度）の見直しで未利用としている利便性係数の範囲を、今後どう取り扱うべきか。	・実際の立地の良さに対して利便性係数が低めに算定される団地があることについて、どのように考えるか。 ・立地の利便性がより的確に反映されるために、どのような要素を考えればよいか。	・技術水準の大幅な向上により、新たな要素として取り入れるべき住宅設備・性能があるのではないか。 ・現在の係数の適用状況や減額状況は妥当か。
検証	・利便性係数の範囲が小さい分、立地や住宅設備・性能の違いによる家賃の差を付けにくくなっているため、前回の見直しでの未利用分の活用が望まれる。 ・利便性係数は、立地や住宅設備・性能を反映させるものとされているが、今回の見直しでも、立地と住宅設備・性能の両面での活用が望まれる。	・立地の利便性係数が高くない団地の中に、地下鉄、ＪＲ及び市電の駅などに近い団地が含まれており、実際の立地の利便性が適切に反映されているとはいえない。 ・民間賃貸住宅では、駅から徒歩圏内にあることなど、駅からの近接状況が家賃に反映されている傾向にある。	・近年、高い断熱・省エネ性能を有するＺＥＨ(ゼッチ)水準の団地の建設が始まり、より快適な生活を送ることが可能になっている。 ・エレベーターの設置がない団地は、より上層階に行くほど応募倍率が低い状況が見られ、利便性がより低いと考えられる。

３　提言　～市営住宅の適正な家賃制度のあり方について～

	利便性係数の範囲	立地の利便性係数	住宅設備・性能の利便性係数
提言	・平成１８年度の家賃制度の見直しで未利用とした1.15を超えて1.3までの範囲の利便性係数を、立地及び住宅設備・性能の両面において活用するべきである。	・地下鉄、ＪＲ及び市電の駅などへの近接状況を、より的確に、立地の利便性係数として反映するべきである。	・現行のＺＥＨ水準以上の省エネ性能を、新たな要素として反映するべきである。 ・エレベーターの設置がない団地の上層階に対する一律の利便性係数による家賃の減額について、建物の階層を踏まえた減額を検討するべきである。
配慮事項	・具体的な制度の検討にあたって、家賃の負担が増えることが想定される場合には、過度に急激な負担とならないよう配慮を行うことが望ましい。		

むすびに

・少子高齢化が進展し、札幌市においても人口減少局面に入る中、住宅セーフティネットの確保や住宅ストックの活用など、住宅に関わる政策課題は山積。
・現地視察も含めて６回にわたって審議を行い、家賃制度のみに留まらない幅広いテーマについても活発な議論が展開。
・今回の対話で終わらせることなく、引き続き、議論されることを期待。