

(案)

市営住宅の適正な家賃制度のあり方について

(答 申)

令和 7 年 4 月 日

札幌市住まいの協議会

はじめに

札幌市住まいの協議会は、令和6年6月10日に市長から、市営住宅の適正な家賃制度のあり方について諮問を受け、審議を進めてきた。

実際に市営住宅に足を運び実施した現地視察を含め、6回にわたった審議では、住宅の利便性と入居者間の公平性の観点に留意の上、各委員がその知見や経験に基づくさまざまな意見を出し合い、精力的に議論を重ねてきたところである。

このたび、本協議会として結論を得たので、ここに答申する。

目 次

1	市営住宅の管理の状況と家賃制度の概要.....	1
	(1) 市営住宅の管理の状況	
	(2) 家賃制度の概要	
2	適正な家賃制度の必要性和利便性係数の現状及び議論の視点・検証.....	2
	(1) 適正な家賃制度の必要性	
	(2) 利便性係数の現状及び議論の視点・検証	
	ア 利便性係数の範囲	
	イ 立地の利便性係数	
	ウ 住宅設備・性能の利便性係数	
3	提言 ～市営住宅の適正な家賃制度のあり方について～	4
	(1) 利便性係数の範囲	
	(2) 立地の利便性係数	
	(3) 住宅設備・性能の利便性係数	
	むすびに.....	5

参考資料

諮問書.....	6
札幌市住まいの協議会委員名簿.....	8
審議経過.....	9
家賃制度の概要.....	10
市営住宅の管理状況.....	13

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

- ・札幌市内には、95団地724棟、約26,400戸の市営住宅があり、約22,000世帯が入居している。
- ・市営住宅は、昭和40～50年代に多く建設されている。今後、建替のピークを迎え、計画的な建替が必要な状況にある。
- ・入居世帯を見ると、65歳以上の世帯が約55%を占め、入居者の高齢化が進むとともに、単身高齢世帯が増加している。

(2) 家賃制度の概要

- ・公営住宅法により、家賃は、入居者の収入及び当該住宅の立地条件、規模、経過年数、設備、住環境等に応じて、かつ、近傍同種家賃¹以下で、定められる（応能応益家賃制度²）。具体的には、家賃算定基礎額に対して、市町村ごとに定まる市町村立地係数、当該住宅の床面積に応じた規模係数、当該住宅の老朽化の程度に応じた経過年数係数及び当該住宅の存する市町村内の立地や設備を反映させた利便性係数の4つの係数を掛け合わせて決定する。
- ・家賃算定基礎額、市町村立地係数、規模係数及び経過年数係数は、国が設定し、自治体が設定できるのは、利便性係数のみである。
- ・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以上を設定することが望ましいとされている。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である。
- ・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、団地の敷地の固

¹ 【近傍同種家賃】近隣地域の同程度の民間賃貸住宅の家賃に相当する額として、政令により算出方法が規定されている。

² 【応能応益家賃制度】毎年度、入居者からの収入申告に基づき、入居者の収入及び住宅の立地条件・規模・経過年数等に応じ、かつ近傍同種の民間住宅家賃と同等の家賃（近傍同種家賃）以下で家賃を定める方式。家賃は、入居者の収入に応じて収入分位ごとに設定される家賃算定基礎額に4つの係数（①市町村立地係数、②規模係数、③経過年数係数、④利便性係数）を乗じて定められる。

定資産税評価額³相当額と、浴室設備の状況及びエレベーターの設置状況が反映されている。

- ・ 公営住宅法では、自治体は、家賃を減免することができるかとされている。札幌市では、政令月収⁴が生活保護法に基づく基準額以下の世帯等に対する減免を行っている。

2 適正な家賃制度の必要性和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の確に反映されることが必要である。
- ・ 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

ア 利便性係数の範囲

- ・ 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。
- ・ このため、住宅の利便性と入居者間の公平性の観点から、「現在の団地間の家賃の差をどのように捉えるか」や、「前回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」を議論の視点として検討したところ、「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

³ 【固定資産税評価額】 固定資産税を賦課するための基準となる評価額のこと。国が定めた固定資産評価基準に基づいて、市町村が決定する。評価額は3年ごとに見直しがある。

⁴ 【政令月収】 政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行った上、月収換算することにより算定される月収。

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」ことや、「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」ことが認められた。

イ 立地の利便性係数

- ・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状況にある。
- ・このため、「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」や、「立地の利便性がよりの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」を議論の視点として検討したところ、「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」ことや、「民間賃貸住宅では、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」ことが認められた。

ウ 住宅設備・性能の利便性係数

- ・現在は、浴室設備の状況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。
- ・このため、「市営住宅に関する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」や「現在の係数（浴室設備、エレベーター）の適用状況や減額状況は妥当か」を議論の視点として検討したところ、「近年、高気密高断熱や省エネルギーに資する設備を備えた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」ことや、「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」ことが認められた。

3 提言 ～市営住宅の適正な家賃制度のあり方について～

以上のような利便性係数の現状等を踏まえ、以下(1)～(3)のとおり提言する。

今後、本答申の趣旨に沿った所要の措置を講じるとともに、将来の法令改正や市営住宅に関する技術水準に大きな変化が生じた際などには、時機をとらえた家賃制度の見直しの検討が必要であるとする。

(1) 利便性係数の範囲

前回の家賃制度の見直しで未利用としている利便性係数を、立地及び住宅設備・性能の両面において活用すべきである。

(2) 立地の利便性係数

地下鉄、ＪＲ及び市電の駅などへの近接状況を、よりの確に、立地の利便性係数として反映するべきである。

(3) 住宅設備・性能の利便性係数

- ・住宅に関してＺＥＨ(ゼッチ)水準⁵の省エネ性能を、住宅設備・性能の利便性係数の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。

⁵ 【ＺＥＨ水準】 Net Zero Energy House (ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス) の略で、「エネルギー収支をゼロ以下にする家」という意味。強化外皮基準を満たし、かつ、再生可能エネルギーを除く一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の基準。

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している。

このたび諮問を受け、現地視察も含めて6回にわたって審議を行ったが、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された。

今回の対話で終わらせることなく、今後も引き続き、こうした議論が続けられていくことを期待したい。

参 考 資 料

諮 問 書

令和 6 年 6 月 10 日

札幌市住まいの協議会

会長 様

札幌市長 秋 元 克 広

札幌市住まいの協議会への諮問について

写

下記の事項について諮問いたしますので、ご審議くださいますようお願い申し上げます。

記

市営住宅の適正な家賃制度のあり方について

(諮問の趣旨)

市営住宅は、公営住宅法に基づき、住宅に困窮する低額所得者の方に低廉な家賃で住宅を供給する役割を担っており、入居者は、応能応益家賃制度により、その負担能力と、住宅の立地条件や規模、経過年数などの住宅から受ける便益に応じて、家賃を負担すべきものとされております。

札幌市では、現行の家賃制度が平成18年度からスタートしておりますが、それ以降、社会経済情勢の変化のほか、市民のライフスタイルや住環境も多様化し、導入される住宅設備の技術水準にも進展がみられるところです。

また、市営住宅の入居者の選考は、公募が原則となっておりますが、特定の団地に応募が集中する一方で、応募のない住戸も一定数発生するなど、応募倍率に著しい差が生じている状況が続いております。

このような状況を踏まえ、住宅の利便性と入居者間の公平性の観点から、市営住宅の適正な家賃制度のあり方について諮問いたします。

札幌市住まいの協議会 委員名簿

(令和6年6月現在)

	氏 名	所 属 等	備 考
会 長	みやいり たかし 宮入 隆	北海学園大学 経済学部地域経済学科 教授	学識経験者
副会長	かじ はるみ 梶 晴美	北翔大学 生涯スポーツ学部健康福祉学科 教授	学識経験者
	たさく じゅん 田作 淳	公募委員	市 民
	だんばやし きみこ 段 林 君子	札幌弁護士会 桜花法律事務所	学識経験者
	にった まさこ 新田 雅子	札幌学院大学 人文学部人間科学科 准教授	学識経験者
	まつまえ ひとみ 松前 人美	一般財団法人 あんしん住まいサッポロ	関係団体等
	みやたち たかゆき 宮達 隆行	北海道不動産鑑定士協会 (株)北海道アプレイザーズ・ファーム 代表取締役	関係団体等

審議経過

回数	開催年月日	出席 委員数	主な審議内容
第1回	令和6年(2024年) 6月10日	7名	○会長・副会長の選出 ○諮問 ○市営住宅の管理概要 ○意見交換
第2回	7月29日	7名	○市営住宅の家賃制度とその課題 ○意見交換
第3回	9月12日 9月13日	4名 5名	○現地視察
第4回	10月30日	7名	○現地視察の報告 ○これまでの審議の振り返り・意見集約 ○意見交換
第5回	12月18日	7名	○これまでの審議の振り返り・意見集約 ○意見交換
第6回	令和7年(2025年) 3月7日	7名	○答申(案) ○意見交換

家賃制度の概要

1 家賃制度の概要

(1) 概要

市営住宅の家賃は、「公営住宅法」第16条第1項の規定により、入居者の収入と住宅の便益に応じて算定される応能応益家賃制度が採用されている。具体的には、入居者の収入に応じた「家賃算定基礎額」（応能部分）に、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数及び団地の利便性を示す4つの「係数」（応益部分）を乗じて算定される。

なお、算定された家賃は、近傍同種家賃*を上限としている。

※ 近隣地域の同程度の民間賃貸住宅家賃に相当する額で、政令で算出方法が規定されている。

(2) 収入分位と家賃算定基礎額

収入分位 (%)		政 令 月 収 (円)	年収 (※) (万円)	家賃算定 基礎額 (円)	入居基準	
					本来階層	裁量階層
1 分位	0 ～ 10	0 ～ 104, 000	～ 366	34, 400		
2 分位	10 ～ 15	104, 001 ～ 123, 000	～ 394	39, 700		
3 分位	15 ～ 20	123, 001 ～ 139, 000	～ 418	45, 400		
4 分位	20 ～ 25	139, 001 ～ 158, 000	～ 447	51, 200		
5 分位	25 ～ 32. 5	158, 001 ～ 186, 000	～ 489	58, 500		
6 分位	32. 5 ～ 40	186, 001 ～ 214, 000	～ 531	67, 500		
7 分位	40 ～ 50	214, 001 ～ 259, 000	～ 598	79, 000		
8 分位	50 ～	259, 001 ～	599 ～	91, 100		
高額	60 ～	313, 000 ～	678 ～			
					収入超過	

※ 4人世帯において、給与所得者が1人で、親族控除のみ適用となる場合のおよその目安

- ・収入分位 ～ 全国の全ての2人以上世帯を収入の低い順に並べたもの
- ・裁量階層 ～ 特に居住の安定を図る必要があるものとして、政令で定めている世帯（高齢者世帯、障がい者世帯等）
- ・収入超過者 ～ 入居後3年以上で、5分位以上（裁量階層は7分位以上）の入居者
- ・高額所得者 ～ 入居後5年以上で、直近2年連続収入分位60%以上の入居者

政令月収の算出

所 得

収入－所得控除額

- ・収入には非課税収入（障がい年金、遺族年金等）は含まない
- ・所得税法に準じ、給与・年金等それぞれの種別に応じた所得控除額を算出

人的控除額

政令で定める控除

- ・親族控除、老人扶養控除、特定扶養控除、障害者控除、特別障害者控除・寡婦（夫）控除

÷ 12か月

(3) 家賃の計算方法

家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される金額

$$\times \text{市町村立地係数} \times \text{規模係数} \times \text{経過年数係数} \times \text{利便性係数}$$

地価の状況で決まる係数
札幌市は「1」

床面積の広さで決まる係数

建物の経過年数で決まる係数

市町村内の立地や設備の利便性に応じて決まる係数

国が設定

自治体が設定

← 応能性

← 応益性

(4) 札幌市営住宅における利便性係数の計算方法

下記のア～ウの値の合計を 1 に加えた値をその住宅の利便性係数とする。

ア 団地の立地性

$$- \left[\begin{array}{c} C - A \\ 0.15 - \frac{\quad}{B - A} \times 0.3 \end{array} \right]$$

A : 市営住宅の敷地の固定資産税評価額相当額の最低値 (8,400/㎡)

B : 市営住宅の敷地の固定資産税評価額相当額の最高値 (163,500 円/㎡)

C : 当該市営住宅の敷地の固定資産税評価額相当額

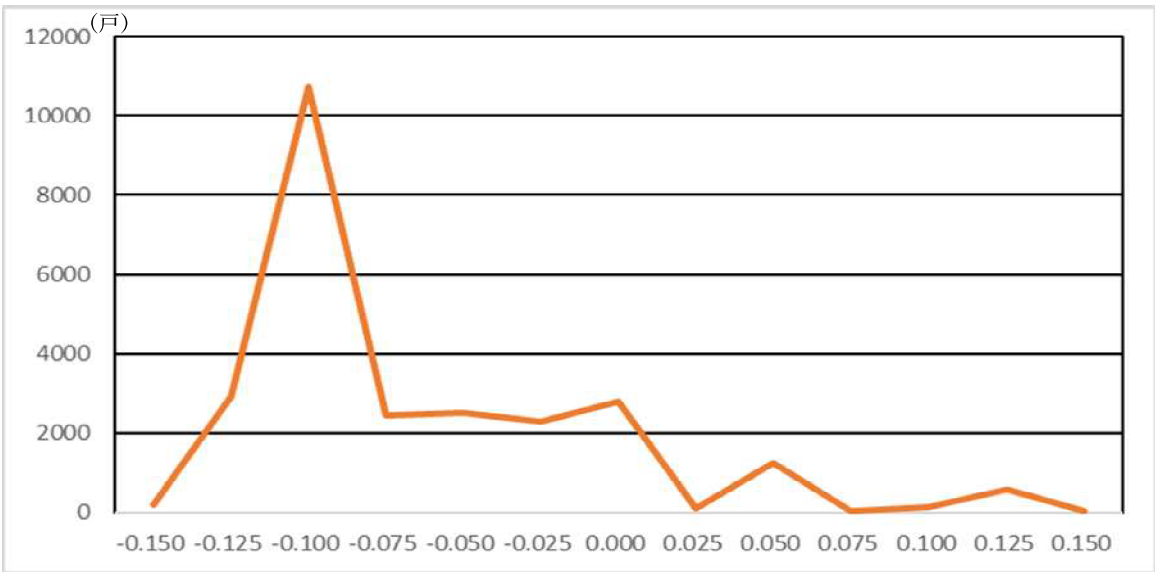
イ 住宅の設備水準

設 備 の 整 備 状 況		係数
浴室あり	本市が浴槽及び風呂釜を設置	0
	本市が風呂釜のみ設置、浴槽は入居者負担	-0.024
	本市が浴槽のみ設置、風呂釜は入居者負担	-0.059
	風呂釜・浴槽ともに入居者の負担	-0.083
浴 室 な し		-0.15

ウ エレベーター設備の有無

エレベーター設備がある場合	0
エレベーター設備がない場合で 1・2 階に存する場合	0
エレベーター設備がない場合で 3 階以上に存する場合	-0.02

(5) 利便性係数の分布 (団地の立地性・戸数別)



(6) 利便性係数の適用状況（浴室）

整備区分	利便性係数	管理戸数	割合
本市が浴槽及び風呂釜を設置	0	8,942	34%
本市が風呂釜のみ設置、浴槽は入居者負担	-0.024	6,102	23%
本市が浴槽のみ設置、風呂釜は入居者負担	-0.059	2,144	8%
風呂釜・浴槽ともに入居者の負担	-0.083	9,037	34%
浴室なし	-0.15	261	1%
		26,486	100%

(7) 利便性係数の適用状況（エレベーター）

設置状況	利便性係数	管理戸数	割合
なし（3F 以上）	-0.02	9,468	36%
なし（1,2F）	0	7,239	27%
あり（3F 以上）		7,356	28%
あり（1,2F）		2,423	9%
		26,486	100%

市営住宅の管理状況（令和6年3月末現在）

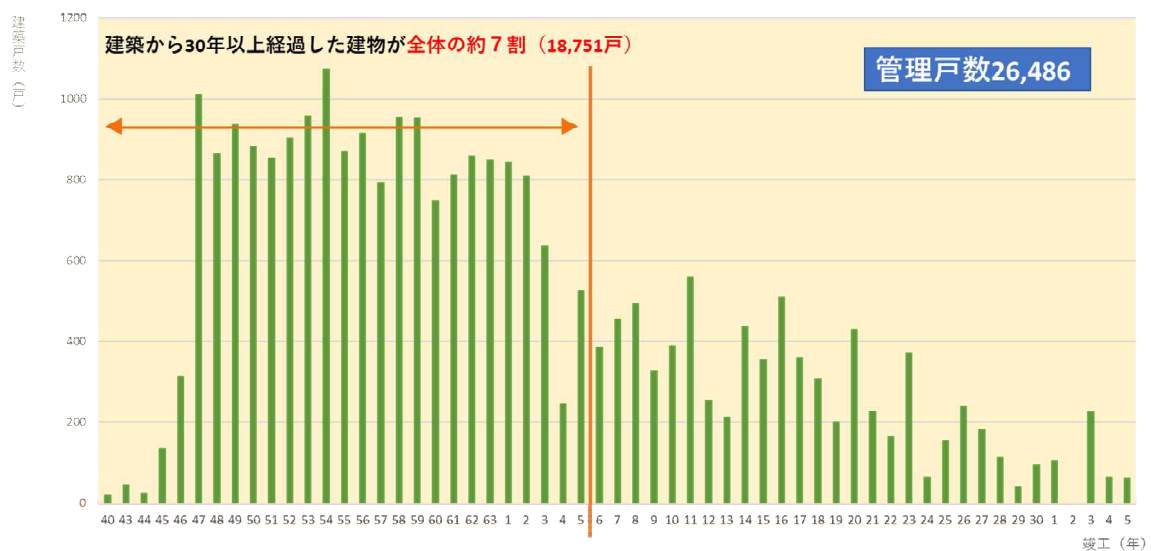
1 管理棟数・管理戸数・入居世帯数

団地数	種別	公営	その他	計
95	棟数	707	17	724
	戸数	25,570	916	26,486
	入居世帯数	21,690	571	22,261

※「その他」：改良住宅：住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業により住居を失った者のために建設した住宅

更新住宅：改良住宅を建替えた住宅 など

2 年度別建設戸数



3 世帯種別ごとの入居世帯数

(1) 世帯全員が65歳以上の世帯

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	計	全世帯比	(参考) 全世帯数
世帯全員が65歳以上の世帯	8,298	3,940	38	1	0	12,277	55%	22,261

(2) 障がい者世帯

	対象世帯	全世帯比	(参考) 全世帯数
障がい者世帯	5,057	23%	22,261

(3) 生活保護受給者世帯

	対象世帯	全世帯比	(参考) 全世帯数
生活保護受給者世帯	3,776	17%	22,261