

市営住宅の管理概要

根拠法令等

◆ 根拠法令

公営住宅法

公営住宅法施行令（政令）

公営住宅法施行規則（省令）

⇒（戦後の住宅難を背景に）昭和26年に制定

＜札幌市営住宅条例及び施行規則＞

→ 昭和35年条例制定

→ 平成9年に全部改正

公営住宅の目的（公営住宅法第1条）

公営住宅とは、国及び地方公共団体が、
（A）住宅に困窮する低額所得者に対して、
（B）低廉な家賃で賃貸等し、
国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する
ことを目的とする

(A) 住宅に困窮する低額所得者とは？①

以下の世帯の所得水準を満たす世帯

【一般世帯】

月額所得：15万8千円以下

～月額所得の計算～

(世帯の年間所得額 – 世帯の控除額の合計) ÷ 12か月 = 月額所得

【所得控除】

- ・ 給与所得：給与所得控除後の所得
 - ・ 事業等所得：必要経費等控除後の所得
 - ・ 年金所得：年金所得控除後の所得
- ※複数の所得がある場合は、各所得ごとの
控除後の額を合計して算出する

【各種控除（一人につき）】

- ・ 同居親族控除：38万円
- ・ 特定扶養親族控除：25万円
- ・ ひとり親控除：27万円
- ・ 障がい者控除：27万円 など

(A) 住宅に困窮する低額所得者とは？②

【特に居住の安定を図る必要がある世帯（裁量階層世帯）】

月額所得 21万4千円以下

裁量階層世帯とは～特に居住の安定を図る必要があるとして、**収入基準が緩和された世帯**のこと

裁量階層世帯の対象（札幌市）～障がい者、戦傷病者、原爆被害者、中国残留邦人、小学校就学前の子どもがいる世帯 など

(B) 低廉な家賃とは？①

公営住宅の家賃は近傍同種家賃（近隣地域等にある公営住宅と類似した民間賃貸住宅の家賃）を超えない範囲で、**入居者の収入に応じた負担能力（応能性）**に基づいて設定される算定にあたっては、加えて**住宅の立地、広さ、古さ、設備による便益（応益性）**が加味される



応能応益家賃制度

家賃の算定式

家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される金額

× **市町村立地係数**

地価の状況で決まる係数
札幌市は「1」

× **規模係数**

床面積の広さで
決まる係数

× **経過年数係数**

建物の経過年数で
決まる係数

× **利便性係数**

市町村内の立地や設備の
利便性に応じて決まる係数

← **応能性**

← **応益性**

国が設定

自治体が設定

(B) 低廉な家賃とは？②

【月額所得額ごとの札幌市営住宅の一般的な家賃比較】

月額所得額	市営住宅の一般的な家賃(目安)		一般階層	裁量階層
	単身向け	家族向け		
0～104,000円	10,000～24,000円	13,000～42,000円		
104,001～123,000円	12,000～27,000円	16,000～48,000円		
123,001～139,000円	15,000～31,000円	19,000～55,000円		
139,001～158,000円	17,000～35,000円	22,000～62,000円		
158,001～186,000円	19,000～40,000円	24,000～71,000円		
186,001～214,000円	20,000～46,000円	25,000～82,000円		

(B) 低廉な家賃とは？③

公営住宅では、病気にかかっていることその他特別な事情がある場合において必要があると認めるときに、家賃を減免することができる。



家賃減免制度

札幌市における家賃減免の基準

月額所得額：7万4千円以下

減額認定における 月 収 額	減額率	家 賃 負担率
(円)	(%)	(%)
0 ～ 28,000	60	40
28,001 ～ 43,000	40	60
43,001 ～ 58,000	20	80
58,001 ～ 74,000	10	90

(減額後家賃の算定)

$$\text{減額後家賃} = \text{本来家賃} \times \text{家賃負担率}$$

減額後の家賃が最低負担額4,200円を下回る場合は、4,200円となる。

◆全額免除の基準

- ①失職、病気その他の特別な事情により、世帯が無収入であると認められる場合
- ②病気、災害その他特別な事情により支出した費用がある場合で当該費用が世帯の収入と同程度以上であるとき
- ③生活保護世帯で、長期入院等の理由により住宅扶助が停止されたとき



市営住宅の 管理の状況

管理棟数・戸数と入居世帯数

◆ 管理棟数・管理戸数・入居世帯数（令和5年度末）

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

◆ 世帯種別ごとの入居世帯数（令和5年度末）

	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

	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

	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

○入居者の半数以上が高齢世帯で、障がいのある方、生活保護受給者も少なくない

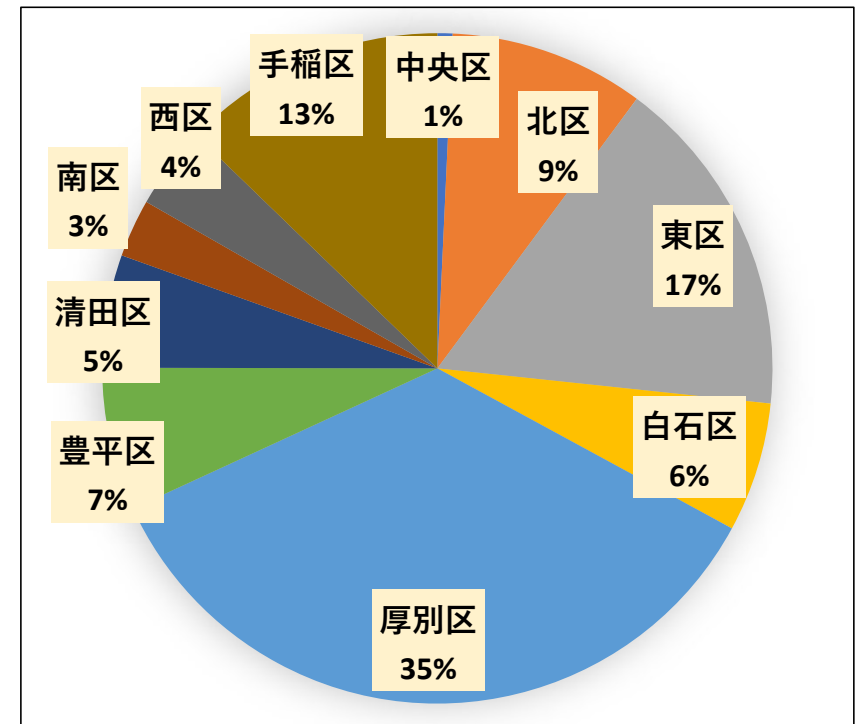
区別の管理戸数

区別管理戸数

区域	管理戸数
中央区（3団地）	192
北区（15団地）	2,468
東区（19団地）	4,388
白石区（7団地）	1,656
厚別区（4団地）	9,338
豊平区（8団地）	1,831
清田区（9団地）	1,443
南区（6団地）	740
西区（7団地）	1,042
手稲区（17団地）	3,388
全区（95団地）	26,486

（参考）厚別区

団地	管理戸数	全体戸数比
ひばりが丘	1,613	6.1%
もみじ台	5,530	20.8%
青葉	1,747	6.6%
新さっぽろ	448	1.7%
厚別区全体	9,338	35.2%



○厚別区に管理戸数の3分の1（35.2%）がある

管理の体制

◆ 管理形態

入居者募集、管理人業務、家賃管理等の業務

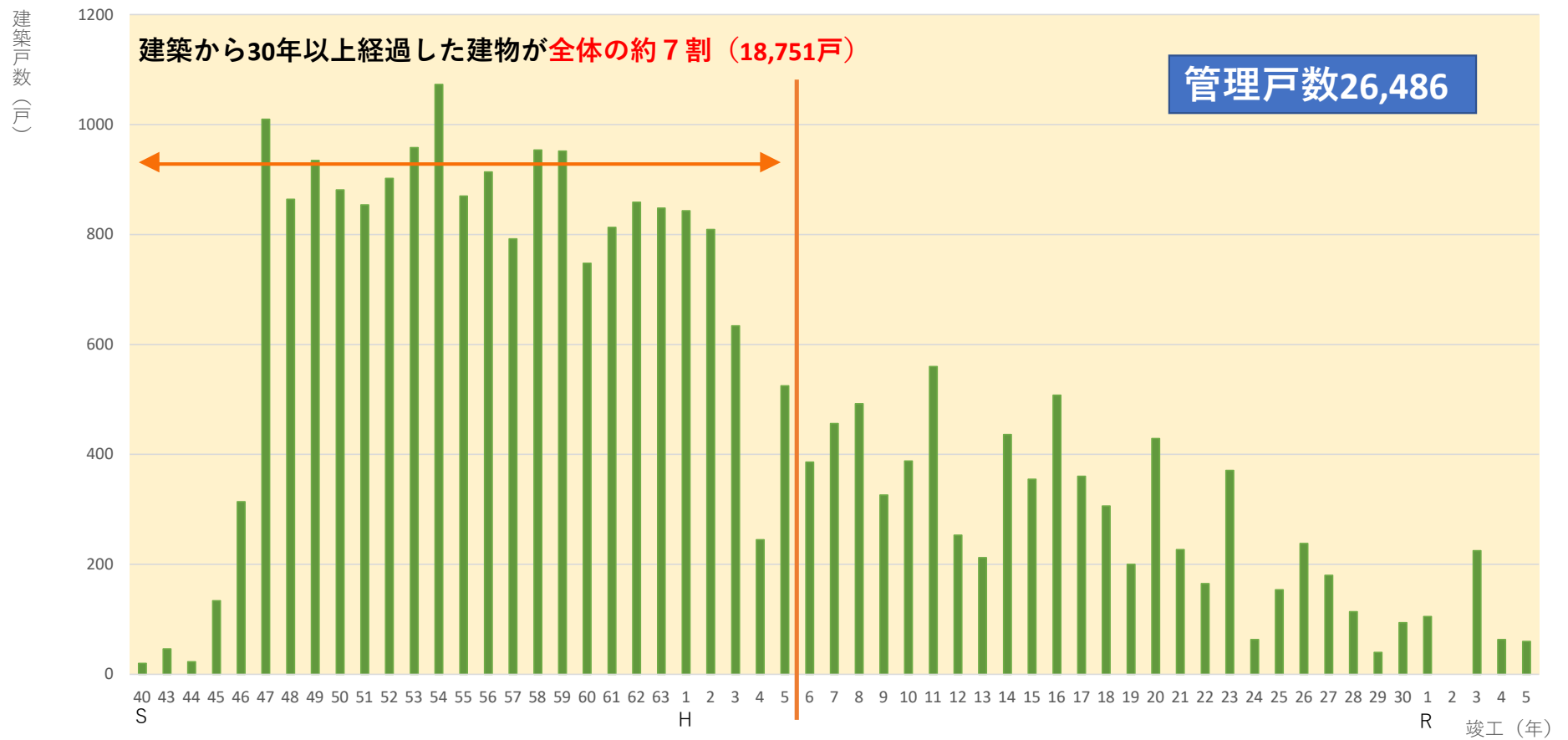
⇒ 一財) 札幌市住宅管理公社 に委託して業務を行っている

建物・敷地に関する維持・修繕を行う業務

⇒ ○北区・西区・手稲区	エムエムエスマンションマネージメントサービス
○中央区・東区・白石区	日興美装工業
○豊平区・清田区・南区	東急コミュニティー
○厚別区	東急コミュニティー

を指定して業務を行っている

竣工年度別の管理戸数



○管理戸数の約7割が30年以上前に建てられた住宅となっている



札幌市における 入居募集の概要

応募資格

<共通条件>

- ①現に住宅に困窮していること
- ②申込者が札幌市に住民登録をしているか、勤務先が札幌市内にあること
- ③月額所得が基準（一般世帯は15万8千円、裁量階層世帯は21万4千円）以下であること
- ④申込者が市町村民税を滞納していないこと
- ⑤暴力団員でないこと
- ⑥申込者本人が成年者であること など

○応募するためには、共通条件に加え、それぞれ、家族向け条件、単身向け条件を満たす必要がある

<家族向け条件>

現に同居し、または同居しようとする親族がいること

<単身向け条件>

- ・ 60歳以上の方
- ・ 身体障害者手帳の交付を受けている方
- ・ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方
- ・ 療育手帳の交付を受けている方
- ・ 生活保護を受けている方
- ・ DV被害者の方 など

加えて、令和6年度からは、

- ・ 外国人の方
- ・ 児童養護施設退所者等の方
- ・ 犯罪被害者の方
- ・ 児童虐待を受けた方 など

住宅セーフティネット法等で定める「住宅確保要配慮者」で、これまで対象外だった方々を追加

募集方法等

◆ 募集方法

入居の機会の公平を図るため、募集方法は「公募」が原則

◆ 募集の周知方法

募集案内書の配布、広報さっぽろ、ホームページ等により幅広く周知

◆ 募集の種類

【定期募集】 (年 3 回)	・ 募集する住宅には、一般申込枠と特定申込枠の2種類がある ・ 令和 5 年度の申込者数は、5 4 7 戸の募集に 9, 4 8 8 世帯
【短期募集】 (月 1 回)	・ もみじ台団地、～ 毎月 ・ 定期空家の再募集 ～ 6、7、10、11、2、3月 ・ 事故空家 ～ 5、9月 ・ 令和 5 年度の申込者数は、9 2 戸の募集に 6 6 6 世帯
【通年募集】 (随時)	・ 定期募集、短期募集で申し込みがなく、長期間にわたり空き家となっている住宅 ・ 先着順で受付 ・ 令和 5 年度の申込者数は、6 5 世帯

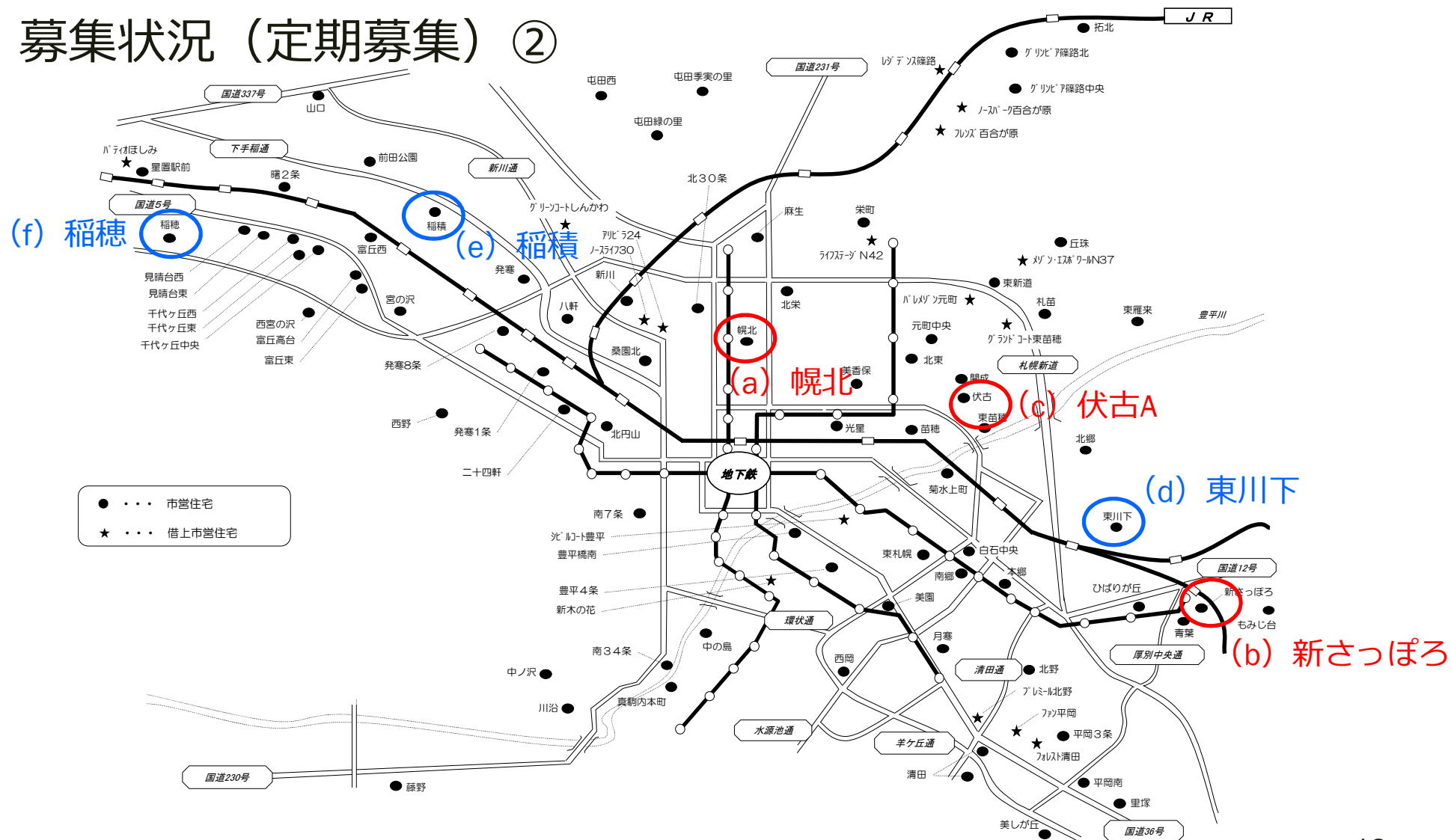
募集状況（定期募集）①

<定期募集>

区分		令和元年度				令和2年度				令和3年度				令和4年度				令和5年度			
		前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計
世帯向け	募集戸数	136	119	173	428	204	149	103	456	78	84	100	262	95	80	100	275	152	152	149	453
	応募者数	2,148	1,789	1,937	5,874	1,777	1,769	1,520	5,066	988	1,212	1,479	3,679	1,305	1,479	1,203	3,987	1,505	1,594	1,483	4,582
	倍率	15.8	15.0	11.2	13.7	8.7	11.9	14.8	11.1	12.7	14.4	14.8	14.0	13.7	18.5	12.0	14.5	9.9	10.5	10.0	10.1
単身向け	募集戸数	35	32	37	104	29	37	25	91	12	22	34	68	19	22	39	80	37	25	32	94
	応募者数	1,845	1,614	1,597	5,056	1,769	1,721	1,603	5,093	810	1,278	1,633	3,721	1,501	1,494	1,614	4,609	1,488	1,657	1,761	4,906
	倍率	52.7	50.4	43.2	48.6	61.0	46.5	64.1	56.0	67.5	58.1	48.0	54.7	79.0	67.9	41.4	57.6	40.2	66.3	55.0	52.2
合計	募集戸数	171	151	210	532	233	186	128	547	90	106	134	330	114	102	139	355	189	177	181	547
	応募者数	3,993	3,403	3,534	10,930	3,546	3,490	3,123	10,159	1,798	2,490	3,112	7,400	2,806	2,973	2,817	8,596	2,993	3,251	3,244	9,488
	倍率	23.4	22.5	16.8	20.5	15.2	18.8	24.4	18.6	20.0	23.5	23.2	22.4	24.6	29.1	20.3	24.2	15.8	18.4	17.9	17.3

- 応募できる住戸は1回の募集につき1戸
- 複数の応募があった場合は抽選

募集状況（定期募集）②



＜応募倍率の高い団地（令和5年度）＞

団地名	募集戸数	応募者数	倍率
幌北(a)	10	1,758	175.8
新さっぽろ(b)	23	3,084	134.1
伏古A(c)	2	237	118.5

＜応募倍率の低い団地（令和5年度）＞

団地名	募集戸数	応募者数	倍率
東川下(d)	31	20	0.6
稲積(e)	27	13	0.5
稲穂(f)	2	0	0.0