

# 公営住宅管理の概要

札幌市都市局市街地整備部  
住宅課（住宅管理担当）



## 根拠法令と目的

### ◆ 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

### ◆ 目的

公営住宅法 第1条（この法律の目的）

この法律は、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを**住宅に困窮する低額所得者**に対して**低廉な家賃**で賃貸し、又は転貸することにより、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。

#### ◎日本国憲法 第25条

すべて国民は、健康で文化的な最低限の生活を営む権利を有する。

2 国は、すべての生活部面について、社会福祉、社会保障及び公衆衛生の向上及び増進に努めなければならない。

### \*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

## これまでの主な法改正

### ◆昭和34年

- ・収入超過者制度の導入、割増賃料及び明渡努力義務の規定
- ・入居者への譲渡処分の制限強化
- ・家賃を減免することができる者として収入が著しく低額である者が例示された

### ◆昭和44年

- ・高額所得者制度の導入、明渡請求の規定
- ・用地費補助の廃止 ⇒ 家賃収入補助制度の規定

### ◆昭和55年

- ・高齢者・障がい者等の単身入居制度の導入

### ◆平成8年

## 法制定以来の抜本改正

#### 法改正の背景

- ①所得水準や民間賃貸住宅市場の変化などにより、入居者間・非入居者との間の家賃負担に不均衡が生じていた
- ②高齢者や障がい者などの住宅需要に対して十分に対応できていない(民間賃貸住宅市場での入居が困難)
- ③地価の高騰により用地の取得が困難となり、直接建設方式のみでは、的確な供給が難しくなった



#### 改正内容

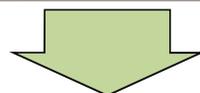
- ①入居対象階層の引き下げ(収入分位33%以下→25%以下へ)
- ②入居者の収入や住宅の便益に応じた応能応益家賃制度の導入
- ③高齢者・障がい者等に対する入居収入基準の緩和(裁量階層の導入)
- ④民間住宅の借上げ・買取方式の導入  
など

# 家賃のしくみ (1)

## 家賃制度改正の経緯

### 法定限度額方式

・工事費から国庫補助金を控除した額を原価とし、その原価を上限として、住戸ごとに家賃を定める方式

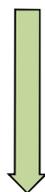


### 応能応益方式

【応能】～入居者の収入  
【応益】～住宅から受ける便益



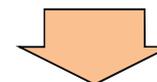
家賃を決定



・入居収入基準の見直し  
・家賃算定基礎額・規模係数・利便性係数の見直し

### 家賃収入補助金

・地代相当額の一定額を毎年度補助  
(第1種は用地費の1/2、第2種は2/3のそれぞれ6%)



### 家賃対策補助金

・{(近傍同種家賃) - (入居者負担基準額)}の1/2  
▶助成期間 (新設)20年 (建替)10年



### 社会資本整備総合交付金(公的賃貸住宅家賃低廉化事業)

※ 旧地域住宅交付金(H18～20)  
・平成18年度以降に管理開始されたものが対象  
・{(近傍同種家賃) - (入居者負担基準額)}の概ね45%、残りは交付税措置されている  
▶助成期間 (新設)20年 (建替)10年  
(平成17年以前に管理開始されたものは税源移譲の対象)

## 家賃のしくみ（2）

### 公営住宅の家賃

#### ① 応能応益制度によること

##### 応能性

入居者の収入（負担能力）に応じた金額

##### 応益性

住宅の便益（立地・規模・築年数・利便性）を係数で補正

家賃を決定

#### ② 近傍同種の住宅の家賃以下であること

**近隣地域の同程度の民間賃貸住宅の家賃に相当する額**

公営住宅は、民間市場で住宅を確保できない低所得者に供給することを目的としている。

民間賃貸住宅の家賃を上回る家賃の設定は適当ではない。

近傍同種家賃以下

## 家賃のしくみ（3）

### 政令月収

- ・政令の定めに基づき算出した月額所得。
- ・収入分位、家賃算定基礎額の決定に必要となるもので、公営住宅法施行令（政令）第1条第3号に算出方法が規定されている。

※収入の把握は、毎年度入居者から前年の収入を申告してもらい、それを元に政令月収を算出し、翌年度の家賃を決定している。

### 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・ひとり親控除・寡婦控除

－  
÷ 12月

## 家賃のしくみ（４）

### 収入分位・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 ~			

※ 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。

## 家賃のしくみ（5）

### 家賃の決定

$$\text{家賃} = (\text{家賃算定基礎額}) \times (\text{市町村立地係数}) \\ \times (\text{規模係数}) \times (\text{経過年数係数}) \times (\text{利便性係数})$$

#### 応能部分

・家賃算定基礎額

毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、政令月収を算出し、その収入分位に応じて決められる。

#### 応益部分

・市町村立地係数

国が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値。（札幌市は1.0）

・規模係数

住宅の規模を表す係数。住戸専用面積を65㎡で除した数値。

・経過年数係数

住宅の老朽化を表す係数。木造以外「 $1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$ 」、木造「 $1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$ 」の式で算出した数値。

・利便性係数

住宅の存する区域及びその周辺の状況、住宅の設備等を勘案し、0.5～1.3の範囲内で設定する数値。事業主体の裁量で設定できる。

・入居者の負担能力、住宅の便益に見合った適正な家賃が設定される。

## 家賃のしくみ（６）～分位ごとの本来家賃の例

【参考】本市の近傍同種家賃の平均額 52,695円

住戸面積 69.70㎡ 住戸タイプ 3DK 竣工平成3年 経過年数 30年 2階 EV有 近傍同種家賃 73,800円							
団地名	収入分位	家賃算定基礎額	市町村立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	本来家賃
光星	1	34,400	1.0000	1.0723	0.8518	1.0900	34,200
	2	39,700					39,500
	3	45,400					45,100
	4	51,200					50,900
	5	58,500					58,200
	6	67,500					67,200
住戸面積 70.90㎡ 住戸タイプ 3DK 竣工平成2年 経過年数 31年 2階 EV無 近傍同種家賃 48,700円							
団地名	収入分位	家賃算定基礎額	市町村立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	本来家賃
藤野	1	34,400	1.0000	1.0907	0.8404	0.7910	24,900
	2	39,700					28,700
	3	45,400					32,900
	4	51,200					37,100
	5	58,500					42,400
	6	67,500					48,700
住戸面積 61.90㎡ 住戸タイプ 3LDK 竣工昭和46年 経過年数 50年 2階 EV無 近傍同種家賃 48,900円							
団地名	収入分位	家賃算定基礎額	市町村立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	本来家賃
もみじ台	1	34,400	1.0000	0.9523	0.6613	0.8757	18,900
	2	39,700					21,800
	3	45,400					25,000
	4	51,200					28,200
	5	58,500					32,200
	6	67,500					37,200
住戸面積 70.50㎡ 住戸タイプ 3LDK 竣工令和3年 経過年数 0年 2階 EV有 近傍同種家賃 166,900円							
団地名	収入分位	家賃算定基礎額	市町村立地係数	規模係数	経過年数係数	利便性係数	本来家賃
二十四軒	1	34,400	1.0000	1.0846	1.0000	1.0248	38,200
	2	39,700					44,100
	3	45,400					50,400
	4	51,200					56,900
	5	58,500					65,000
	6	67,500					75,000

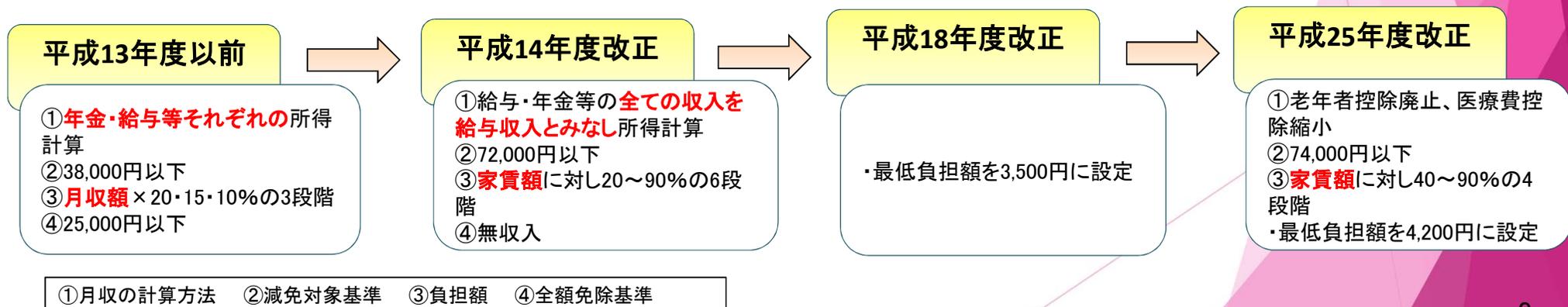
## 家賃の減免制度について（1）

### ◆減免制度の根拠

- 公営住宅法第16条第4項
- 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

### ◆札幌市の減免制度の改正の概要

- 昭和35年の条例及び規則制定時に減免基準を定めた。
- 昭和44、51、57年に改正を行い、その後しばらく見直しがなされず、平成14年に減免制度の抜本的見直しを行った。
- 平成18年の見直しで最低負担額(3,500円)を設定、平成25年の見直しで4,200円に変更



## 家賃の減免制度について (2)

### 現行の減免制度(1)

#### <減免認定における月収>

所得	人的控除額	医療費控除額
<ul style="list-style-type: none"><li>「収入ー所得控除額」</li><li>収入には<b>非課税収入(障がい年金、遺族年金等)を含む</b></li><li>給与、年金等の全ての収入を<b>給与とみなして</b>所得控除額を算出</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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</li><li>ひとり親、寡婦控除</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>所得税法の医療費控除のうち入院・入所により支出した費用</li><li>還付、補填金額を除く</li><li>過去1年間</li><li>入居者、同居者、別居扶養者</li></ul>

÷ 12月

上記で算出した月収 ≤ 74,000円

減免対象者

## 家賃の減免制度について（3）

### 現行の減免制度（2）

#### <月収別の家賃負担額>

減免認定における 月収額 (円)	家賃 負担率 (%)	(減額率) (%)
0 (※)	0(免除)	(100)
0 ~ 28,000	40	(60)
28,001 ~ 43,000	60	(40)
43,001 ~ 58,000	80	(20)
58,001 ~ 74,000	90	(10)

#### (減免後家賃の算定方法)

$$\text{減免後家賃} = \text{本来家賃} \times \text{家賃負担率}$$

減免後の家賃が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。

## 市営住宅管理の現状（1）

### ◆ 管理棟数・管理戸数・入居世帯数(令和2年度末)

団地数	種別	公 営	改 良	更 新	コミュニティー	リロケーション	計
101	棟数	718	11	2	2	2	735
	戸数	25,826	620	116	52	100	26,714
	入居世帯数	23,209	468	110	47	0	23,834

〔公営住宅〕 公営住宅法に基づいて建設・借上げを行った住宅  
 〔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  
 〔コミュニティー住宅〕 密集住宅市街地整備促進事業により住居を失った者のために建設した住宅  
 〔リロケーション住宅〕 建替え・大規模修繕等に係る事業の際の仮住居として建設した住宅

### ◆ 管理形態

#### ◎委託業務

一財)札幌市住宅管理公社に業務委託

大規模な修繕、入居者募集、管理人業務、家賃管理等の業務

#### ◎指定管理業務

北区・西区・手稲区 エムエムエスマンションマネジメントサービス(株)

中央区・東区・白石区 日興美装工業(株)

豊平区・清田区・南区 (株)東急コミュニティー

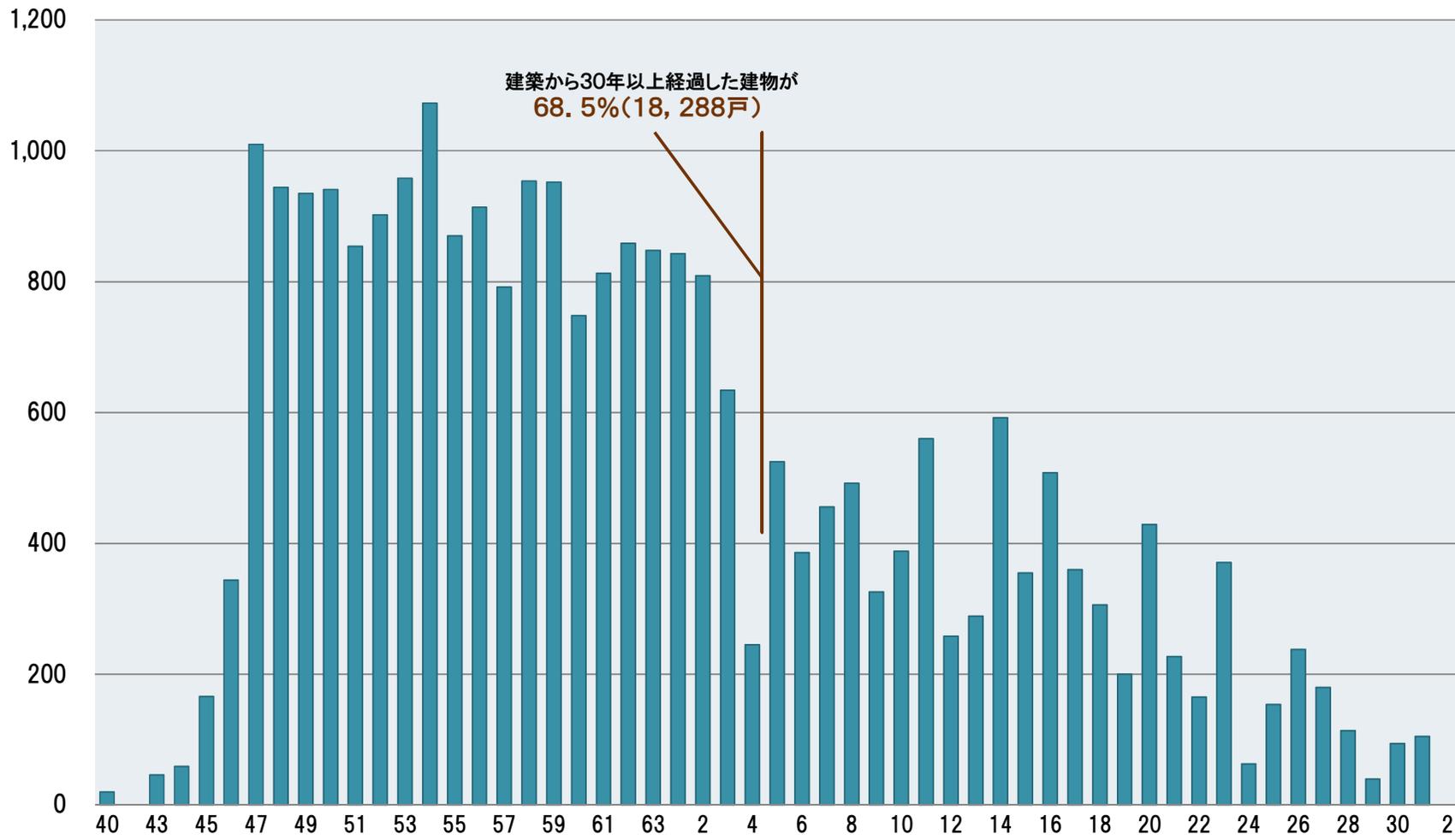
厚別区 //

建物・敷地に関する維持・修繕を行う業務(日常の修繕に関する申し込み・相談の受付)

## 市営住宅管理の現状 (2)

### ◆ 竣工年度別戸数

管理戸数26,714戸



## 市営住宅管理の現状（3）

### ◆ 入居の決定

入居の機会の公平を図るため、募集方法は「公募」を原則としている。

《公営住宅法》

（入居者の募集方法）

第22条 事業主体は、災害、不良住宅の撤去、公営住宅の借上げに係る契約の終了、公営住宅建替え事業による公営住宅の除却その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない。

### ◆ 公募の周知方法

募集案内書の配布、広報さっぽろ、新聞、ホームページ等により幅広く周知

### ◆ 公募期間

【定期募集】

・空家住宅 ～ 年3回(前期4月、中期7月、後期11月)

【短期募集】

・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

【通年募集】

・定期募集、短期募集で申し込みがなく、長期にわたり空き家となっている住宅

・先着順で受け付け

### ◆ 応募資格

- ①現に住宅に困窮していること(札幌市内に持ち家を所有していないこと)
- 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月収が入居収入基準(政令月収15万8千円)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

## 市営住宅管理の現状（4）

### ◆ 応募状況

単位：戸，世帯

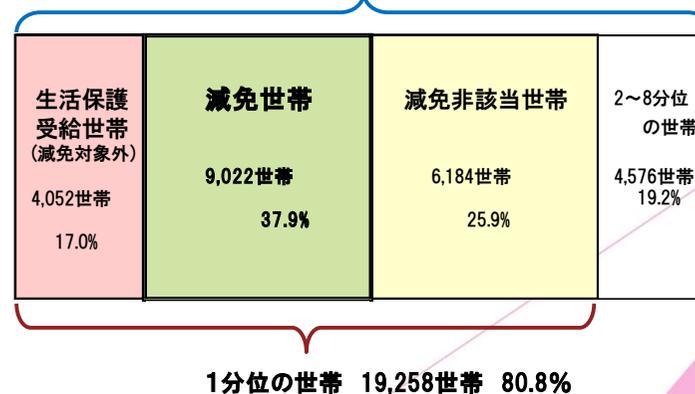
団地数		H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度
新 設	募集戸数	87	83	4	40	0	0	0
	応募者数	4,286	2,829	43	62	0	0	0
	倍 率	49.3	34.1	10.8	1.6	0.0	0.0	0.0
空 家	募集戸数	900	985	911	1,042	979	1,338	907
	応募者数	15,967	15,308	14,292	13,348	11,437	11,482	10,667
	倍 率	17.7	15.5	15.7	12.8	11.7	8.6	11.8
合 計	募集戸数	987	1,068	915	1,082	979	1,338	907
	応募者数	20,253	18,137	14,335	13,410	11,437	11,482	10,667
	倍 率	20.5	17.0	15.7	12.4	11.7	8.6	11.8

### ◆ 世帯数・入居者数

	全体	名義人が 65歳以上	65歳以上の 単身者世帯
世帯数	23,834	15,889	8,206
割合(%)	—	66.7	34.4
入居者数	43,139	21,529	8,206
割合(%)	—	49.9	19.0

### ◆ 入居世帯の構成(イメージ)

市営住宅の全入居世帯 23,834世帯 R3.3末現在



## 市営住宅管理の現状 (5)

### ◆ 入居者の収入分位の分布状況

公営住宅・リロケーション住宅

R3.3末

収入分位	収入区分(円)	世帯数	比率(%)
1	0 ~ 104,000	18,701	80.6
2	104,001 ~ 123,000	927	4.0
3	123,001 ~ 139,000	641	2.8
4	139,001 ~ 158,000	633	2.7
5	158,001 ~ 186,000	704	3.0
6	186,001 ~ 214,000	467	2.0
7	214,001 ~ 259,000	461	2.0
8	259,001 ~	675	2.9
合 計		23,209	100.0

最も低い1分位に約8割が集中している

改良住宅・更新住宅・コミュニティ住宅

R3.3末

収入分位	収入区分(円)	世帯数	比率(%)
1	0 ~ 114,000	580	92.8
2	114,001 ~ 123,000	7	1.1
3	123,001 ~ 139,000	9	1.4
4	139,001 ~ 158,000	5	0.8
5	158,001 ~ 186,000	8	1.3
6	186,001 ~ 191,000	1	0.2
7	191,001 ~ 214,000	5	0.8
8	214,001 ~ 259,000	6	1.0
9	259,001 ~	4	0.6
合 計		625	100.0

合計世帯数 : 23, 834世帯

## 市営住宅管理の現状 (6)

### ◆ 家賃減免の推移

年度	全世帯	減免世帯数	世帯数割合(%)	減免前調定額(円)	減免額(円)	減免額割合(%)
H28	24,897	9,176	36.9	7,695,729,080	1,242,338,360	16.1
H29	24,694	8,997	36.4	7,656,678,090	1,242,756,170	16.2
H30	24,476	9,106	37.2	7,663,806,530	1,247,984,790	16.3
R1	24,171	8,930	36.9	7,548,472,700	1,226,169,550	16.2
R2	23,834	9,022	37.9	7,479,211,100	1,242,909,710	16.6
28年度比	95.73%	98.32%		97.19%	100.05%	
	1,063 世帯減	154 世帯減	1.0 P増	216,517,980 円減	571,350 円増	0.5 P増

### ◆ 減免対象世帯の状況

		R3.3月末			
		減免認定における 月収額(円)	減額率 (%)	世帯数	割合(%)
家賃負担率区分		0(※)	0(免除)	354	3.8
		0 ~ 28,000	60	7,182	77.6
		28,001 ~ 43,000	40	788	8.5
		43,001 ~ 58,000	20	530	5.7
		58,001 ~ 74,000	10	397	4.3
合計				9,251	100.0

※免除の欄の月収額0円は、  
減免計算後の月収ではなく、  
無収入であることを表す。

○世帯数について  
上表は各年度の間にも一度でも減免が  
適用された世帯の数の合計であるが、  
下表は年度内に減免区分が変更と  
なった世帯を各区分でカウントしている  
ため合計世帯数は一致しない。

84%  
以下  
の  
負担  
世帯  
が

## 市営住宅管理の現状 (7)

### ◆ 家賃負担の状況

				R3.3月末		
区 分				該当世帯数	割合(%)	平均調定額(円)
減免なし				14,812	62.1	26,300
減免あり				9,022	37.9	10,200
減免月収額(円)		家賃負担率(%)				
0(※)		0(免除)		345	1.4	0
0	~	28,000	60	7,004	29.4	9,300
28,001	~	43,000	40	768	3.2	14,300
43,001	~	58,000	20	517	2.2	19,900
58,001	~	74,000	10	388	1.6	23,100
合 計				23,834	100.0	—
平 均				—	—	20,300

### ◆ 減免後家賃の状況

			R3.3月末		
調定額(減免後の家賃)(円)			世帯数	割合(%)	
0(免除)			620	6.9	} 54.70%
4,200			36	0.4	
4,201	~	5,000	224	2.5	
5,001	~	10,000	4,049	44.9	
10,001	~	15,000	3,014	33.4	
15,001	~	20,000	544	6.0	
20,001	~	25,000	318	3.5	
25,001	~	3,000	162	1.8	
30,001	~	35,000	32	0.4	
35,001 以上			23	0.3	
合 計			9,022	100.0	

## 市営住宅管理の現状（8）

### ◆ 家賃収入及び収納率の推移

単位：円

区分		H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
現 年 度 分	調定額	6,307,201,070	6,403,253,160	6,453,390,720	6,413,921,920	6,415,821,740	6,322,303,150	6,236,301,390
	収入済額	6,254,714,770	6,353,550,385	6,408,563,700	6,363,974,510	6,362,263,800	6,265,743,000	6,190,568,640
	収納率(%)	99.17	99.22	99.31	99.22	99.17	99.11	99.27
過 年 度 分	調定額	167,181,161	158,962,031	136,290,906	125,238,741	121,277,733	122,883,494	125,404,464
	収入済額	51,842,080	47,032,650	46,219,605	44,013,830	42,654,829	45,734,090	51,200,210
	収納率(%)	31.01	29.59	33.91	35.14	35.17	37.22	40.83
合 計	調定額	6,474,382,231	6,562,215,191	6,589,681,626	6,539,160,661	6,537,099,473	6,445,186,644	6,361,705,854
	収入済額	6,306,556,850	6,400,583,035	6,454,783,305	6,407,988,340	6,404,918,629	6,311,477,090	6,241,768,850
	収納率(%)	97.41	97.54	97.95	97.99	97.98	97.93	98.11