

資料 1

第5回札幌市住まいの協議会配布資料

減免制度の現状と課題

札幌市都市局
市街地整備部住宅課

諮問の趣旨

① 減免基準額のあり方

第2回(5月27日)

➡ 現行の減免基準額(74,000円)は、平成23年度の標準世帯の生活保護費がベースとなっているが、その後、2度生活保護費が引き下げられている。

② 最低負担額・全額免除のあり方

第3回(7月13日)

➡ 現行の最低負担額(4,200円)は、市営住宅の維持管理費用を考慮し設定した額であるが、現行基準において適用例が極めて少ない。

③ 負担率・負担率区分のあり方

第4回(9月21日)

➡ 現行では本来家賃に対する負担率は90%から40%までの4区分となっているが、減免世帯の8割を超える世帯が負担率40%以下となっている。

① 減免基準額のあり方

事務局からの概要説明内容

- ・ 現行の減免制度について、「減免認定における月収」の算出方法は、
所得（収入－所得控除額）－人的控除額（親族控除など）－医療費控除額（入院・入所費用）÷12か月
これで算出した月収が、74,000円以下であった場合→『減免対象者』
- ・ 政令指定都市20市のうち、14市は生活保護基準を参考に減免制度を設定
- ・ 国は生活保護基準を5年ごとに検証し、社会経済状況等を見ながら基準の検討をしている。
- ・ 札幌市は現在、平成23年当時の標準世帯と言われている3人世帯（33歳男、29歳女、4歳子）の最低生活費を減免制度の基としている。

協議会での審議・意見内容

- ・ 生活保護基準は非常に明快な一つの共通の基準で、セーフティーネットの考え方としては大事なものの。家賃減免の基準額を具体的な金額を決めるのではなく、生活保護の基準に計算式を連動させるような形の制度設計を決めてはどうか。
- ・ 入居時と現在の世帯構成が変わったことで、住宅の形式と世帯数がアンマッチになっているが、1人用の住戸が少ないことから、実際には住み替えもスムーズに実施出来ていない。

② 最低負担額・全額免除のあり方

事務局からの概要説明内容

- ・ 最低負担額：4,200円 → 該当は34世帯（家賃減免世帯数9,380世帯の0.4%）
- ・ 最低負担額の設定自体の必要性、金額の妥当性、修繕費や維持管理にかかる費用を加味した額を設定するなど、見直し方法が例として考えられる。
- ・ 全額免除が適用になる条件の「無収入であること」については、状況が変わる可能性があるため、申請後ただちに最長の1年間適用ということではなく、3か月状況を確認し、状況に応じ再度申請してもらう。
- ・ 平成23年度：全額免除は244世帯、全体の減免世帯数に対し3.1%
- ・ 令和3年度：全額免除は333世帯、全体の減免世帯数に対し3.6%

協議会での審議・意見内容

- ・ 生活保護を受給した場合は、市営住宅だけではなく民間賃貸住宅の場合も家賃が支給され住むことができるが、生活保護を受給しておらず住宅の確保に困窮する方々に対する社会保障政策の1つとして「市営住宅」があるのではないかと。
- ・ 適用されている世帯の割合が少ないとしても、該当世帯にとっては最低負担額が数百円上がること生活に影響を及ぼす懸念があり、全額免除についても同様と考え、最低負担額の値上げ、全額免除制度の廃止は難しいと思われる。

③ 減免負担率、区分のあり方

検討事項（1）

					R4.3月末	
	減免認定における 月収額(円)			家賃減額率 (%)	世帯数	割合(%)
家賃負担率区分			0(※)	0(免除)	333	3.6
	0	～	28,000	60	7,491	79.9
	28,001	～	43,000	40	701	7.5
	43,001	～	58,000	20	511	5.4
	58,001	～	74,000	10	344	3.7
	合 計				9,380	100.0



所得に応じて4段階に減額区分を設定しているが、
うち約8割が60%減額に偏っていることについて

検討にあたって

① 過去（H25改正以前の基準）の減額区分分布状況

					H23.4当時	
	減免認定における 月収額(円)			家賃負担率 (%)	世帯数	割合(%)
家賃負担率区分			0(※)	0(免除)	244	3.1
	0	～	18,000	20	5,619	71.7
	18,001	～	27,000	30	506	6.5
	27,001	～	36,000	40	442	5.6
	36,001	～	45,000	60	444	5.7
	45,001	～	54,000	80	278	3.5
	54,001	～	72,000	90	307	3.9
	合 計				7,840	100.0



最も減額率の高い80%減額に集中していた

② 所得0～28,000円の区分を細分化してみると？（R3年度実績で試算）

	減免認定における 月収額(円)			世帯数	割合(%)
家賃負担率区分			0	5,334	56.9
	1	～	10,000	832	8.9
	10,001	～	20,000	795	8.5
	20,001	～	28,000	530	5.7
	合 計			7,491	79.9



多少偏りは緩和されるものの、所得ゼロが過半数を超える状況

③ 今回の市民アンケートによる意向調査では？

世帯全員の1か月収入を「50,000円以下」と回答した公営住宅入居者72世帯

家賃の負担感について

	回答数	割合(%)
安い、やや安い	30	41.7
普通	12	16.7
高い、やや高い	18	25.0
わからない、無回答	12	16.7

現在の生活状況について

	回答数	割合(%)
苦しい、やや苦しい	57	79.2
普通	6	8.3
無回答	9	12.5

世帯全員の1か月収入を「50,000円以下」と回答した民間賃貸住宅入居者22世帯

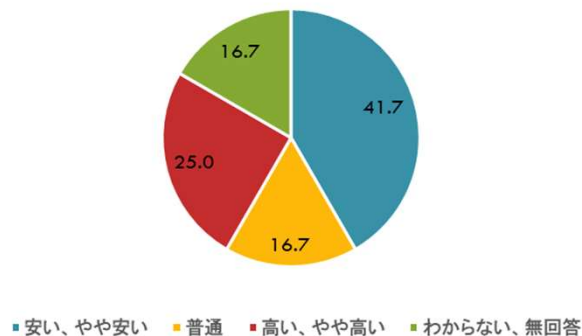
家賃の負担感について

	回答数	割合(%)
安い、やや安い	3	13.6
普通	6	27.3
高い、やや高い	11	50.0
わからない、無回答	2	9.1

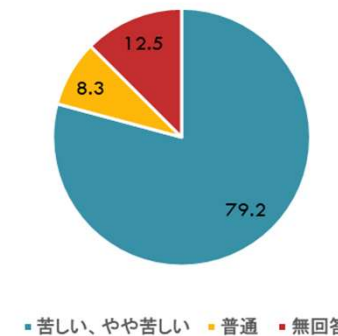
現在の生活状況について

	回答数	割合(%)
苦しい、やや苦しい	16	72.7
普通	4	18.2
余裕がある	1	4.5
無回答	1	4.5

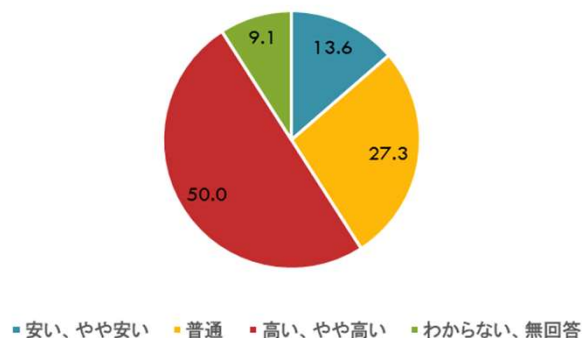
家賃の負担感～公営住宅入居者



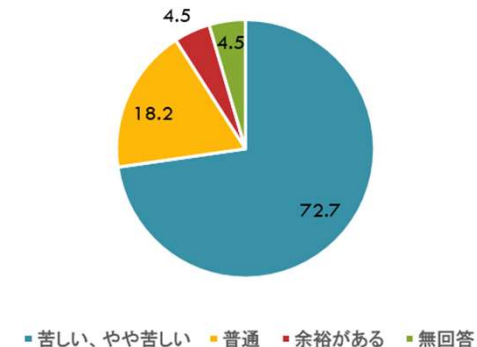
現在の生活状況～公営住宅入居者



家賃の負担感～民賃入居者



現在の生活状況～民賃入居者



検討事項 (2)

収入分位ごとの平均年収・家賃・負担率等(減免該当者を除く)

R4. 3月末時点

※1 収入分位 (%)	※2 政令月収 (円)	世帯数		各分位の 平均年収 (円)	家賃算定基礎額 ※3		平均家賃 ※3		最低家賃 ※3		最高家賃 ※3	
		構成比 (%)			(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)
1	0～10	～ 104,000	11,050	73.2	1,820,039	34,400 (22.7)	22,779 (15.0)	6,000 (4.0)	41,400 (27.3)			
2	10～15	104,001 ～ 123,000	856	5.7	3,471,381	39,700 (13.7)	27,490 (9.5)	12,100 (4.2)	51,000 (17.6)			
3	15～20	123,001 ～ 139,000	605	4.0	3,753,305	45,400 (14.5)	32,194 (10.3)	13,900 (4.4)	52,600 (16.8)			
4	20～25	139,001 ～ 158,000	605	4.0	4,102,251	51,200 (15.0)	34,720 (11.1)	16,600 (5.3)	59,900 (19.2)			
5	25～32.5	158,001 ～ 186,000	625	4.1	4,458,064	58,500 (15.7)	45,098 (14.4)	18,200 (5.8)	64,300 (20.6)			
6	32.5～40	186,001 ～ 214,000	380	2.5	4,900,771	67,500 (16.5)	47,968 (11.7)	19,800 (4.8)	68,700 (16.8)			
7	40～50	214,001 ～ 259,000	390	2.6	5,461,481	79,000 (17.4)	52,151 (11.5)	19,800 (4.4)	87,600 (19.2)			
8	50～	259,001 ～	564	3.7	6,839,310	91,100 (16.0)	57,340 (10.1)	19,900 (3.5)	96,500 (16.9)			
収入未申告世帯		12	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計		15,087	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※1: 収入分位とは全国の2人以上の世帯を収入の低い順に並べグループ化したもので、例えば収入分位25%とは、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※2: 政令月収とは公営住宅法施行令の定めに基づき算出した月額所得。政令月収の算出方法は(所得－人的控除額)÷12か月

※3: 負担率とは平均年収に対する家賃負担率(家賃×12か月÷平均年収)

収入に対する家賃の負担割合について

※ 公営住宅法施行令で規定される「家賃算定基礎額」は各収入分位の中間所得に対して、約15～18%の負担率を想定

※これに対する、現行入居者の負担率、及び減免世帯の負担率が適正かどうか。

① 令和3年と平成23年を比較してみると

(令和3年)

収入分位ごとの平均年収・家賃・負担率等

R4. 3月末時点

※1 収入分位		※2 政令月収	世帯数		各分位の 平均年収	家賃算定基礎額 ※3		平均家賃 ※3		最低家賃 ※3		最高家賃 ※3	
(%)		(円)		構成比 (%)	(円)	(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)	(円)	負担率 (%)
1	0～10	～ 104,000	19,240	82.2	1,525,919	34,400	(27.1)	22,638	(17.8)	0	(0.0)	41,400	(32.6)
2	10～15	104,001 ～ 123,000	880	3.8	3,448,978	39,700	(13.8)	27,488	(9.6)	12,100	(4.2)	51,000	(17.7)
3	15～20	123,001 ～ 139,000	625	2.7	3,727,424	45,400	(14.6)	32,098	(10.3)	13,900	(4.5)	52,600	(16.9)
4	20～25	139,001 ～ 158,000	618	2.6	4,074,311	51,200	(16.5)	34,658	(11.2)	16,600	(5.3)	59,900	(19.3)
5	25～32.5	158,001 ～ 186,000	633	2.7	4,466,614	58,500	(18.8)	45,024	(14.5)	18,200	(5.9)	64,300	(20.7)
6	32.5～40	186,001 ～ 214,000	392	1.7	4,846,417	67,500	(16.7)	47,953	(11.9)	19,800	(4.9)	68,700	(17.0)
7	40～50	214,001 ～ 259,000	393	1.7	5,460,436	79,000	(17.4)	52,078	(11.4)	19,800	(4.4)	87,600	(19.3)
8	50～	259,001 ～	570	2.4	6,833,292	91,100	(16.0)	54,348	(9.5)	19,900	(3.5)	96,500	(16.9)
収入未申告世帯			67	0.3	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計			23,418	100.0	—	—	—	—	—	—	—	—	—

※1: 収入分位とは全国の2人以上の世帯を収入の低い順に並べグループ化したもので、例えば収入分位25%とは、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入に相当する分位をいう。

※2: 政令月収とは公営住宅法施行令の定めに基づき算出した月額所得。政令月収の算出方法は(所得－人的控除額)÷12か月

※3: 負担率とは平均年収に対する家賃負担率(家賃×12か月÷平均年収)

(平成23年)

収入分位ごとの平均入居者数・総収入・家賃・負担率等

収入分位		政令月収			世帯数	割合	平均入居者数	平均総収入	家賃算定基礎額	平均家賃	最低家賃	最高家賃	平均近傍同種家賃
									※負担率(%)	※負担率(%)	※負担率(%)	※負担率(%)	※負担率(%)
(%)				(円)		(%)		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
1	0～10		～	104,000	20,289	81.0	2.00	1,535,468	(26.9)	(15.0)	(0.0)	(32.4)	(39.5)
									34,400	19,138	0	41,500	50,489
2	10～15	104,001	～	123,000	1,007	4.0	2.46	3,606,756	(13.2)	(8.6)	(2.2)	(15.8)	(17.5)
									39,700	25,806	6,570	47,500	52,667
3	15～20	123,001	～	139,000	735	2.9	2.52	3,868,719	(14.1)	(8.9)	(3.6)	(16.4)	(16.3)
									45,400	28,712	11,600	52,800	52,586
4	20～25	139,001	～	158,000	675	2.7	2.62	4,241,052	(14.5)	(9.1)	(3.6)	(16.4)	(14.8)
									51,200	32,262	12,700	58,100	52,443
5	25～32.5	158,001	～	186,000	737	2.9	2.67	4,606,067	(15.2)	(9.5)	(3.9)	(17.3)	(13.8)
									58,500	36,419	15,100	66,300	53,156
6	32.5～40	186,001	～	214,000	480	1.9	2.73	5,122,005	(15.8)	(9.9)	(3.5)	(23.7)	(12.1)
									67,500	42,230	14,800	101,200	51,582
7	40～50	214,001	～	259,000	455	1.8	2.72	5,694,077	(16.6)	(9.8)	(3.9)	(20.0)	(10.7)
									79,000	46,518	18,500	94,900	50,715
8	50～	259,001	～		527	2.1	2.94	7,342,397	(14.9)	(8.0)	(3.4)	(16.7)	(8.3)
									91,100	48,790	20,600	101,900	50,512
0	収入未申告世帯				156	0.6	2.77	3,918,130	－	(13.5)	(6.0)	(25.9)	(13.6)
										44,004	19,500	84,700	44,321
合計(平均)					25,061	100.0	2.12	2,131,441	－	(12.5)	－	－	(28.6)
										22,266			50,756

※負担率は平均総収入に対する家賃負担率(家賃×12か月／平均総収入)

(令和 3 年)

減免世帯の区分ごとの平均年収・家賃・負担率等

R4. 3月末時点

	減免率	減免月収		世帯数	構成比	平均年収	平均家賃※2		最低家賃※2		最高家賃※2	
	(%)	(円)			(%)	(円)	負担率 (%)		負担率 (%)		負担率 (%)	
	100	0※1		333	3.6	0	0	0	0			
減額 区分	60	0 ~	28,000	7,491	79.9	1,564,395	9,269	(7.1)	4,200	(3.2)	18,040	(13.8)
	40	28,001 ~	43,000	701	7.5	2,203,060	14276	(7.8)	6,420	(3.5)	24,120	(13.1)
	20	43,001 ~	58,000	511	5.4	2,435,627	19459	(9.6)	5,440	(2.7)	34,880	(17.2)
	10	58,001 ~	74,000	344	3.7	2,591,777	23045	(10.7)	9,360	(4.3)	40,560	(18.8)
	合計			9,380※3	100.0	-	-	-	-	-	-	-

※ 1 収入が全く無い場合

※ 2 負担率は平均年収に対する家賃負担率(家賃×12か月／平均年収)

※ 3 減免区分ごとに集計した「延べ減免世帯数」

(平成23年)

減免世帯の区分ごとの平均入居者数・総収入・家賃・負担率等

※1 収入が全く無い場合

※2 負担率は平均総収入に対する家賃負担率(家賃×12か月／平均総収入)

減免月収	減免率	家賃負担率	世帯数	割合	平均入居者数	平均総収入	平均家賃	最低家賃	最高家賃	平均近傍同種家賃
							(※2) 負担率(%)	(※2) 負担率(%)	(※2) 負担率(%)	(※2) 負担率(%)
(円)	(%)	(%)		(%)		(円)	(円)	(円)	(円)	(円)
0(※1)	100	0(免除)	244	3.1	1.80	0	0	0	0	53,732
0 ～ 18,000	80	20	5,619	71.7	1.86	1,520,902	(3.6) 4,580	(2.8) 3,500	(7.2) 9,100	(42.2) 53,459
18,001 ～ 27,000	70	30	506	6.5	1.66	1,880,082	(4.3) 6,813	(2.2) 3,500	(7.9) 12,390	(35.2) 55,112
27,001 ～ 36,000	60	40	442	5.6	1.75	1,991,507	(5.3) 8,844	(2.1) 3,500	(9.9) 16,480	(32.5) 53,962
36,001 ～ 45,000	40	60	444	5.7	1.73	2,139,244	(7.6) 13,554	(2.7) 4,790	(12.7) 22,680	(31.2) 55,569
45,001 ～ 54,000	20	80	278	3.5	1.74	2,249,650	(9.7) 18,206	(3.6) 6,800	(16.7) 31,360	(29.8) 55,805
54,001 ～ 72,000	10	90	307	3.9	1.80	2,383,088	(10.5) 20,849	(3.9) 7,830	(18.7) 37,080	(28.0) 55,525
合計(平均)			7,840	100.0	1.83	1,618,235	(4.8) 6,450		(27.5) 37,080	(40.0) 53,886

検討にあたって

② 民間賃貸住宅にお住まいの方の収入・家賃状況（今回のアンケートより）

（民間賃貸住宅に住んでいる方）										
家賃額（円） 収入額（円）	①5,000 以下	②5,001～ 10,000	③10,001 ～20,000	④20,001 ～30,000	⑤30,001 ～40,000	⑥40,001 ～50,000	⑦50,001 ～60,000	⑧60,001 ～70,000	⑨70,001 以上	合計
① 0～5,000	0	0	0	1	2	3	2	1	2	11
② 5,001～50,000	0	0	1	1	1	3	2	0	0	8
③ 50,001～100,000	0	1	1	6	22	8	14	2	2	56
④ 100,001～150,000	0	0	0	10	57	33	30	11	5	146
⑤ 150,001～200,000	0	0	0	6	23	63	56	15	18	181
⑥ 200,001～250,000	0	0	0	2	17	23	36	25	18	121
⑦ 250,001～300,000	0	0	1	1	2	14	16	14	27	75
⑧ 300,001～350,000	0	0	0	1	4	8	15	27	16	71
⑨ 350,001～	0	0	0	0	1	5	8	20	62	96
合 計	0	1	3	28	129	160	179	115	150	765
（公営住宅に住んでいる方）										
家賃額（円） 収入額（円）	①5,000 以下	②5,001～ 10,000	③10,001 ～20,000	④20,001 ～30,000	⑤30,001 ～40,000	⑥40,001 ～50,000	⑦50,001 ～60,000	⑧60,001 ～70,000	⑨70,001 以上	合計
① 0～5,000	6	2	3	12	1	0	0	0	0	24
② 5,001～50,000	2	11	10	10	2	1	0	0	0	36
③ 50,001～100,000	8	63	67	50	6	3	0	0	1	198
④ 100,001～150,000	1	43	80	116	30	3	1	0	3	277
⑤ 150,001～200,000	0	23	55	88	44	7	3	4	1	225
⑥ 200,001～250,000	0	8	15	52	25	16	1	0	0	117
⑦ 250,001～300,000	0	1	8	30	18	10	10	1	5	83
⑧ 300,001～350,000	0	0	3	6	7	9	10	3	1	39
⑨ 350,001～	0	0	1	4	5	8	4	1	2	25
合 計	17	151	242	368	138	57	29	9	13	1,024

検討にあたって

③ 今年度募集した空き住戸の家賃状況について

(参考) 令和4年度募集で倍率が高かった団地と低かった団地の比較

団地名	区	応募者	募集戸数	倍率	家賃 (1分位～4分位)	概 要	備考	近隣の民間賃貸住宅家賃 (賃貸情報サイト掲載情報参照)
新さっぽろ	厚別	1,169	5	233.8	26,900～40,100	築7年 2LDK 55㎡ 地下鉄新さっぽろ駅から約200m EVあり		7.9～8.1万円
					21,200～31,600	築9年 1LDK 43.7㎡ 地下鉄新さっぽろ駅から約200m EVあり	単身	6～6.6万円
幌北	北	2,344	12	195.3	28,800～42,900	築14年 2LDK 56.1㎡ 地下鉄北24条駅から約300m EVあり		8.6～10万円
					22,700～33,800	築8年 1LDK 43㎡ 地下鉄北24条駅から約150m EVあり	単身	6～6.7万円
青葉E	厚別	474	4	118.5	31,700～47,300	築14年 3LDK 70.4㎡ 地下鉄新さっぽろ駅から約900m EVあり		6～13.8万円
					22,600～33,700	築11年 2DK 50㎡ 地下鉄新さっぽろ駅から約900m EVあり	単身	6.2万円(※1LDK)
伏古A	東	169	2	84.5	24,900～37,100	築3年 2DK 52.7㎡ 地下鉄環状通東駅から約1500m EVあり	単身	8～8.7万円(※1LDK)
新川	北	79	1	79.0	31,200～46,500	築29年 3DK 74.4㎡ JR新川駅から約650m EVあり		5.3万円(※ 築45年)
北30条	北	64	1	64.0	19,200～28,700	築40年 2DK 52.5㎡ 地下鉄北34条駅から約500m EVあり	単身	4.7～5.5万円(※エレベーター無し)
発寒	西	239	4	59.8	23,600～35,200	築6年 2DK 49.9㎡ JR発寒中央駅から約1,000m EVあり	単身	4.7～6.2万円(※1LDK)
川沿	南	56	1	56.0	17,100～25,500	築27年 1LDK 41.9㎡ 地下鉄真駒内駅から約2,400m EVあり	単身	4.5～5万円
真駒内本町	南	55	1	55.0	32,300～48,200	築17年 3LDK 72.2㎡ 地下鉄真駒内駅から約2,300m EVあり		7.5万円(※中ノ沢)
月寒C	豊平	69	4	17.3	26,300～39,200	築41年 3LDK 76.1㎡ 地下鉄月寒中央駅から約500m EVなし		6～11万円
西岡N	豊平	10	1	10.0	18,300～27,300	築36年 2DK 53.2㎡ 地下鉄月寒中央駅から約1,000m EVなし4F	単身	3.4～6.2万円
東川下N	白石	8	3	2.7	17,500～26,100	築45年 3DK 60.0㎡ JR平和駅から約900m EVなし1F	同時期の5Fは募集割れ	6.5～7.2万円(※3LDK)
屯田緑の里B	北	11	5	2.2	23,700～35,300	築33年 3DK 70.0㎡ 地下鉄麻生駅からバス10分(＋徒歩5分)EVなし3F		5.3～6.2万円
星置駅前	手稲	2	1	2.0	25,900～38,600	築33年 3DK 73.8㎡ JR星置駅から約400m EVなし5F		6～6.5万円
東雁来	東	14	12	1.2	27,500～40,900	築8年 2LDK 60.6㎡ 地下鉄大通駅からバス18分 EVあり	子育て世帯専用住宅	6.3～6.8万円
稲積S	手稲	5	17	0.3	18,700～27,900	築38年 2DK 56.2㎡ JR手稲駅から約700m EVなし2F		3.2～5万円
見晴台西	手稲	0	1	0.0	25,800～38,400	築36年 3DK 77.4㎡ JR手稲駅から約800m EVなし3F		5.5～6.6万円
富丘西	手稲	0	1	0.0	22,400～33,300	築37年 3DK 67.1㎡ JR手稲駅から約800m EVなし4F		5.5～6.6万円

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。