

市営住宅使用料等の適正な負担のあり方について

(答 申)

平成 24 年 7 月

札幌市住まいの協議会

まえがき

札幌市住まいの協議会は、平成23年12月26日に札幌市長から「市営住宅使用料等の適正な負担のあり方について」の諮問を受けた。

当協議会は、これらの諮問事項の検討にあたり、6回にわたり会議を開催し、慎重に審議を重ねたところである。

市長は、本答申の趣旨に沿って、市営住宅使用料等の負担の適正化を図るための所要の措置を講じられたい。

なお、本答申のとりまとめにあたり、当協議会に参加した委員は次のとおりである。

記

会 長	杉 岡	直 人
副 会 長	谷 本	一 志
委 員	梶	晴 美
委 員	仲 野	勝 廣
委 員	西 原	桂 子
委 員	宮 達	隆 行
委 員	森 田	久 芳
委 員	山 本	明 恵
臨時委員	長 内	吉 雄
臨時委員	今 野	美智子

《 答 申 目 次 》

1 減免制度の現状と見直しの必要性	1
(1) 減免制度の現状	1
① 減免制度の法的根拠	1
② 札幌市の減免制度の概要	1
③ 札幌市営住宅の入居世帯の状況	2
(2) 見直しの必要性	2
2 現行制度における課題と検討事項	2
(1) 減免制度のあり方について	2
(2) 課題と検討事項	3
① 減免基準額の見直し	3
② 負担率・負担率区分の見直し	3
③ 最低負担額の見直し	3
④ 各種控除の見直し	3
⑤ その他	4
3 市営住宅使用料等の適正な負担のあり方について(検討結果・提言)	4
(1) 減免制度の継続の必要性	4
(2) 検討結果・提言	4
① 減免基準額の見直し	4
② 負担率・負担率区分の見直し	4
③ 最低負担額の見直し	5
④ 各種控除の見直し	5
⑤ その他	6
(3) 制度設計に当たって	6
4 減免制度における今後の課題	6
◎ 参 考 資 料	9

1 減免制度の現状と見直しの必要性

平成 23 年 12 月 26 日に、市長から諮問を受けた「市営住宅使用料の適正な負担のあり方について」において、適正な受益者負担という観点から市営住宅使用料の減免制度のあり方について検討を求められた。

当協議会では、これらの審議にあたり、減免制度の現状の把握と見直しの必要性について、以下の通り整理した。

(1) 減免制度の現状

① 減免制度の法的根拠

市営住宅の家賃は、「公営住宅法」、「公営住宅法施行令(政令)」の規定により、入居者の収入に応じて決定され、その額は低廉なものとなっている。しかしながら、何らかの事情により、その低廉な家賃を負担することが困難となる場合がある。

このような場合、公営住宅法においては、「事業主体は～(略)～、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られるときは、家賃を減免することができる。」と規定されており、本来定められた使用料の一部を減額又は免除することができることとなっている。

国の通知では、減免を必要とする特別の事情がある場合として、「入居者の収入が著しく低額である場合」と例示されており、減免する使用料については事業主体が負担することとされている。

② 札幌市の減免制度の概要

札幌市の減免制度は、昭和 35 年から制度化されており、平成 14 年度に抜本的改正を行い、現行制度が確立された。その後、平成 18 年度に維持管理に必要な財源を確保するため、最低負担額(3,500 円)を導入し、現在に至っている。

現行の制度では、入居者の収入が著しく低額である場合として、生活保護基準額をベースとした減免基準額(月収 72,000 円)を規定し、それ以下の世帯を対象としている。それらの世帯に対しては、減額率を本来家賃の 10% から 80% の 6 区分で設定している。

減免後の使用料については、平成 14 年の改正前は、減免後の家賃負担額が「収入の何%」と、応能性のみを反映させた設定であり、公営住宅の家

賃制度の根幹をなす「応能応益制度」の趣旨が反映されていなかったことから、改正後は住宅の応益性を反映することができるよう、使用料に対して減額率を乗じた算定方法を用いている。

全額免除については、当該世帯が無収入であるなど特別な事情のある場合においてのみ適用している。

③ 札幌市の入居世帯の状況

平成 22 年度末において、市営住宅には約 25,800 世帯が入居しており、このうち 8 割を超える世帯が、最も収入の低い 1 分位に属しており、年間の平均総収入は約 187 万円(生活保護受給世帯を除く。)となっている。

平成 22 年度に減免制度の適用を受けた世帯は、約 8,700 世帯で、全入居世帯の 3 割を超えており、年間の平均総収入は約 162 万円となっている。

減免適用世帯のうち、最も減額率の高い 80%減免に該当する世帯が 7 割を超えている。

(2) 見直しの必要性

市営住宅入居者と低額所得者でありながら市営住宅に入居できない市民との公平性の確保及び市営住宅に入居することによる受益と、コストに見合った適正な負担の観点から、改めて減免制度のあり方について検討し、現行制度のうち特に以下の項目について抜本的な見直しが必要である。

2 現行制度における課題と検討事項

(1) 減免制度のあり方について

市営住宅の家賃は、公営住宅法第 1 条において、「この法律の目的」として「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸する。」と規定されており、減免前の本来の家賃において既に低額所得者の負担能力でも居住できるよう、他の民間住宅に比べ低廉に設定されている。

行財政改革推進プランの取り組みにおいては、使用料に占める減免率を政令市の平均並みにすることとしているが、政令市の中には相当低い減免率の都市も存在している。

札幌市の財政状況が、市営住宅を維持するための関連経費が増大するにもかかわらず、その財源は縮小していく構造となっていることが、今回の諮問

に至った背景であることは理解するが、当協議会としては、まずは制度としての減免の必要性について十分に検討することとし、その上で制度のあり方についても、減免世帯における家賃負担の実態などを把握したうえで、公平性の確保や受益者負担の適正化の観点の主眼に、具体的な検討を加えていくことが必要と考える。

(2) 課題と検討事項

① 減免基準額の見直し

現行の基準額(月収 72,000 円)は平成 13 年度における 4 人世帯の生活保護費がベースとなっているが、その後見直しがされていないことから、検討が必要。

② 負担率・負担率区分の見直し

現行では本来家賃に対する負担率は 90%から 20%までの 6 区分となっているが、減免世帯の 7 割を超える世帯が負担率 20%以下となっている。

これらの世帯の総収入に占める家賃負担率は、他の減免区分の階層・他の収入分位に比べて適正な負担となっているか検討が必要。

③ 最低負担額の見直し

現行の最低負担額(3,500 円)は、近傍同種家賃に占める修繕費の割合が最も低い団地の修繕費相当額として設定したが、設定の根拠及び金額は妥当であるか検討が必要。

④ 各種控除の見直し

税法上廃止となった老年者控除について、現在も適用を続けている。また、一方で、減免収入の計算において、収入を所得に換算する際に、年金収入についても給与とみなして所得税法に準じた所得控除を行っているが、老年者控除の適用の可否と合わせて、所得の計算方法についても検討が必要。

医療費控除について、還付額の捕捉が困難であるなど、控除額が適正に把握できない場合があることから、そのあり方について検討が必要。

税法上、寡婦(夫)控除の適用を受けることができない、いわゆる「シングルマザー(ファザー)」に対して、「みなし寡婦(夫)控除」を適用することの必要性について検討が必要。

⑤ その他

制度の見直しにより、改正後の家賃が改正前に比べて急激な負担増となる世帯が生じた場合、激変緩和措置（経過措置）を講じるべきか検討が必要。

3 市営住宅使用料等の適正な負担のあり方について(検討結果・提言)

(1) 減免制度の継続の必要性

札幌市の減免適用世帯における 1 分位の減免前の平均家賃は 22,251 円(生活保護受給世帯を除く)であり、総収入に対する家賃負担率は 14.2%となっている。より高い収入階層である 2 分位以上における家賃負担率が 10%を下回っていることを考慮すると、市営住宅入居者の 8 割を超える低額所得世帯は、減免制度の存在がなければ、過大な家賃を負担しなければならない状況になる。

公営住宅の施策対象者の居住の安定の確保を図ることが、事業主体の重大な責務であることからすれば、特に収入の低い世帯に対する減免制度の適用は今後も継続する必要があるものと考ええる。

(2) 検討結果・提言

① 減免基準額の見直し

国の通知では、減免を必要とする特別の事情がある場合として、「入居者の収入が著しく低額である場合」と例示されており、『「著しく低額」の基準は生活保護法に基づく基準額以下の場合をいう。』とされている。市営住宅入居世帯の平均世帯人数(2.1人)との乖離はあるが、現在は、厚生労働省の示す生活保護制度における標準世帯が 3 人世帯となっていることから、その基準額(期末一時扶助を含む)を減免基準額とすることとしても、妥当性を欠くものではない。

② 負担率・負担率区分の見直し

減免適用世帯の総収入に占める家賃負担率は、平均で 4.8%、減免における収入区分 6 区分のうち、収入の最も低い区分では平均で 3.6%となっており、減免を受けていない世帯に比べ著しく低くなっている現状がある。

公営住宅の家賃制度の根幹をなす応能応益方式のうち、応能性に着目し

た場合、国の応能部分の基準となる家賃算定基礎額を見ると、収入分位の最下位である 1 分位の家賃負担率は 15% に設定されており、このことから札幌市の減免適用世帯の家賃負担率は、収入に応じた負担率とは言い難く、むしろ過小である。

低額所得者であっても、同じ低額所得者でありながら市営住宅に入居できない市民との公平性の確保の観点から、収入に応じた適正な家賃負担率となるよう見直しが必要である。

見直しに当たっては、対象世帯の個々の生活実態など、札幌市が把握している世帯の収入などの数値のみでは量れない部分もあると思われることから、できればこのような実態などを把握するよう努めることが望ましい。

その上で、減免を受けていない世帯や、減免適用世帯の間においても均衡を図りつつ、適正な負担率を設定すべきである。

また、負担率の設定に当たっては、過大な負担増を避けるためにも、改正前の家賃に対する改正後の家賃の上昇率を、最大でも 2 倍程度にとどめることが望ましい。

③ 最低負担額の見直し

現行制度における、近傍同種家賃に占める修繕費相当額が市内で最も低い団地の修繕費割合を基に最低負担額を設定する方法は、市営住宅の維持管理に最低限必要な経費を確保するという観点からは、必ずしも妥当とは言えない。

コストに見合った適正な受益者負担の観点で考えるなら、近傍同種家賃に占める修繕費相当額の市内の団地の平均値を基準に用いるべきである。

④ 各種控除の見直し

税法上既に廃止されている老年者控除について適用を続けてきたことに、高齢世帯への過大な負担を避けるという配慮があったことは認めるが、今後も同控除を存続させる合理的な根拠は失われている。しかしながら同控除を廃止した場合は、高齢者に対する負担の大幅な増加が想定されることから、過大な負担を生じさせないためには、収入を所得に換算する際に、年金収入を給与とみなして所得税法に準じた所得控除を行っている現行の計算方法について、年金・給与の収入の種類に応じ、それぞれに所得税法に定められた所得控除を行う方法に改めるべきと考える。

医療費控除について、現行制度では還付額が適正に申告されているか、捕捉及び確認が困難な場合があるなど、公平性の観点から控除額の認定に疑問があるため、控除のあり方を含め見直す必要がある。

寡婦控除について、現行制度では所得税法の適用要件を準用しているため、婚姻歴のないひとり親（いわゆるシングルマザー・ファザー）は、適用要件に該当しないこととなっている。昨今、全国的に、保育料などの算定の際に、税法上対象とならないこれらのひとり親について、自治体の裁量で、寡婦（夫）とみなして控除を適用する、いわゆる「みなし寡婦（夫）控除」制度を導入する自治体が増えてきている。

札幌市においても、保育料の減免の算定に導入していることから、市営住宅使用料の減免制度においても、今後、導入に向けた調査・研究を進めるべきと考える。

⑤ その他

市営住宅の入居者は、施策上、低額所得者が対象となっており、とりわけ減免制度の適用世帯は「著しく低額」な所得の世帯であることを鑑みると、新たな制度の適用に当たっては、負担の増大を緩和させるため、最低でも3年の期間を経て段階的に新家賃にすりつくような、激変緩和措置を講じる必要がある。

また、新制度の施行の際には、入居者に対して十分な周知を図り、また、必要に応じた説明を行う必要がある。

(3) 制度設計に当たって

これらの検討項目に対する提言を踏まえつつ、制度を将来にわたって持続可能なものとするためには、入居者と入居していない市民との公平性の確保や、受益者負担の適正化の観点から十分な検討を行うことが必要である。

各項目の見直しに当たっては、今後の見直しに耐えうるよう簡素化を図ったり、国の制度を準用するなど、入居者にとっても理解しやすい制度とすることが望ましい。

4 減免制度における今後の課題

市営住宅の応募倍率は、近年、新設においては30～50倍、空家においても15～30倍もの高倍率で推移しており、多くの低額所得者が、市営住宅に入居したくてもできない状況にある。

また、市営住宅の家賃は、公営住宅法の目的にある通り、減免前の本来家賃において、既に低廉な家賃となっていることから、市営住宅の入居者と入

居したくてもできない市民との負担の公平や、今後の社会経済情勢の変化などに対応するため、概ね4～5年ごとに定期的な見直しを行い、受益に見合った適正な負担を求めていくことが必要と考える。

また、修繕費や建替え費用が増大することが予想されることから、計画的な修繕・維持管理に努めるとともに、市民や入居者に対しても日頃から市営住宅管理の現状を伝え、制度改革の際にも理解が得られるようにすることが望ましい。

参 考 资 料

《 参 考 資 料 目 次 》

1 札幌市住まいの協議会 委員名簿	-----	10
2 札幌市住まいの協議会 設置要綱	-----	11
3 諮問書	-----	13
4 審議経過	-----	16
5 現行制度の概要	-----	17
6 市営住宅管理の現状	-----	21
7 関係法令等	-----	27

資料1

札幌市住まいの協議会委員名簿

(平成24年7月現在)

氏名	関係団体	役職	備考
かじ はるみ 梶 晴美	北翔大学 人間福祉学部	准教授	学識経験者
すぎおか なおと 杉岡 直人	北星学園大学 社会福祉学部	教授	学識経験者
たにもと かずし 谷本 一志	東海大学 国際文化学部	教授	学識経験者
なかの かつひろ 仲野 勝廣	札幌市民生委員児童委員協議会	副会長	関係団体等
にしはら けいこ 西原 桂子	NPO法人シーズネット	会員	関係団体等
みやたち たかゆき 宮達 隆行	(社)北海道不動産鑑定士協会	会長	関係団体等
もりた ひさよし 森田 久芳	公募委員		市民
やまもと あきえ 山本 明恵	(社)北海道建築士会札幌支部 NPO法人さっぽろ住まいのプラットフォーム	理事 理事長	関係団体等
おさない よしお 長内 吉雄	市営住宅 美香保団地自治会	会長	臨時委員
こんの みちこ 今野 美智子	市営住宅 いつわ自治会(月寒B団地)	会長	臨時委員

(五十音順・敬称略)

〔平成元年12月22日〕
〔市長決裁〕

(設置)

第1条 市長の諮問に応じ、本市における住宅に関する重要事項について調査審議するため、札幌市住まいの協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(組織)

第2条 協議会は、委員12人以内をもつて組織する。

- 2 委員は、学識経験者、関係行政機関の職員その他市長が適当と認める者のうちから市長が委嘱する。
- 3 特別な事項を調査審議するため必要があるときは、協議会に臨時委員を置くことができる。

(任期)

第3条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。
- 3 臨時委員は、特別な事項に関する調査審議が終了したときは、委嘱を解かれたものとみなす。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長各1名を置き、委員の互選により選出する。

- 2 会長は、会議の議長となり、会務を総括する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 4 会長、副会長ともに事故があるときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会は、必要のつど会長が招集する。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもつて決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(小委員会)

第6条 協議会には、特定事項を調査審議するため、小委員会を置くことができる。

2 小委員会の委員長及び委員は、協議会の委員のうちから会長が指名する。

3 委員長は、小委員会の事務を総括する。

4 委員長は、小委員会の審議結果を協議会に報告しなければならない。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市局において行う。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この要綱は、平成元年12月22日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成12年4月1日から施行する。

附 則

改正後の要綱は、平成21年9月1日から施行する。

諮 問 書

平成23年12月26日

札幌市住まいの協議会

会長 杉 岡 直 人 様

札幌市長 上 田 文 雄

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

市営住宅使用料の適正な負担のあり方について

(諮問の趣旨)

公営住宅の使用料については、公営住宅法及び同施行令の定めるところにより、民間賃貸住宅の家賃よりも低廉に設定されておりますが、入居者が病気にかかっていることや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、地方公共団体の裁量で使用料を減免することができることとなっております。

この制度による札幌市の市営住宅使用料の減免額は、平成 14 年に現行の制度が導入されて以来、年々増加しており、家賃総額に対する割合は政令市平均を大きく上回っている状況であり、今後の高齢化の進展や景気低迷が続いた場合には、さらに増加することが見込まれております。

一方で、本市の市営住宅は、建設から 30 年以上経過した建物が管理戸数の 4 割を超えており、老朽化に対応した修繕費や建替え需要が増大するなど、市営住宅に係る経費は増大しているにもかかわらず、その財源は縮小しているという不均衡を生じております。

これらに対応するため、管理の効率化や建物の長寿命化等により歳出を削減しておりますが、それにも限界があることから、歳入面での見直しが必要と判断し、このたび策定いたしました「札幌市行財政改革推進

プラン」において、この市営住宅使用料の減免制度のあり方について、検討項目の一つとして掲げたところであります。

市営住宅の応募が高い倍率で推移している一方で、本市の減免制度により、低廉な家賃がさらに減額となっている世帯数は全入居世帯の30%を超えている状況にあります。住宅に困窮する低額所得者でありながら入居できない市民が存在することを勘案すると、市営住宅を使用することによる受益に見合った負担について検討することが求められているところであります。

このような状況を踏まえ、適正な受益者負担という観点から市営住宅使用料の減免制度のあり方について諮問いたします。

資料4

審議経過

諮問事項「市営住宅使用料の適正な負担のあり方について」

札幌市住まいの協議会	
開催月日	審議内容
第1回 平成23年12月26日	①委員委嘱 ②会長・副会長等の選出 ③諮問 ④臨時委員の設置 ⑤公営住宅制度の概要説明 ⑥札幌市営住宅の現状説明
第2回 平成24年2月2日	①臨時委員委嘱 ②減免制度の現状と課題
第3回 平成24年3月12日	減免制度のあり方
第4回 平成24年4月5日	減免制度のあり方
第5回 平成24年5月7日	減免制度のあり方
第6回 平成24年6月12日	①答申案の説明 ②答申案の審議

5 現行制度の概要

- 1) 家賃制度の概要
- 2) 減免制度の概要

1 家賃制度の概要

(1) 概要

市営住宅の家賃は、「公営住宅法」、「公営住宅法施行令(政令)」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ている。(応能応益家賃制度)

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、団地や住宅の便益の程度の程度を示す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(本来家賃)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の家賃に相当する額

(2) 収入分位と家賃算定基礎額

収入分位(※1) (%)		政 令 月 収 (※2) (円)	年 収 (※3) (万円)	家賃算定 基礎額(※4) (円)	入居収入基準	
					本来階層	裁量階層 (※5)
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 ~			

※1 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。

※2 政令の規定により算出された月額所得(下表参照)

※3 4人世帯において、給与所得者が2人で、親族控除のみ適用となる場合のおよその目安。

※4 収入区分ごとに、その中間粗収入(年間)に家賃負担率15~19%を乗じて月額換算したもの。

※5 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)

政令月収の算出方法

$$\left[\left\{ \text{所得 (収入(世帯全員) - 所得控除額)} \right\} - \text{人的控除 (親族控除・障害者・寡婦等)} \right] \div 12\text{ヶ月}$$

(3) 本来家賃の計算方法

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

(市町村立地係数、規模係数、経過年数係数、利便性係数は国が設定、事業主体の裁量)

係数の説明

- | | |
|----------|--|
| ①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) |
| ②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。 |
| ③過年数係数 | 住宅の老朽化を表す係数。木造以外「1-0.0039×経過年数」、木造「1-0.0087×経過年数」の式で算出した数値。 |
| ④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。 |

2 減免制度の概要

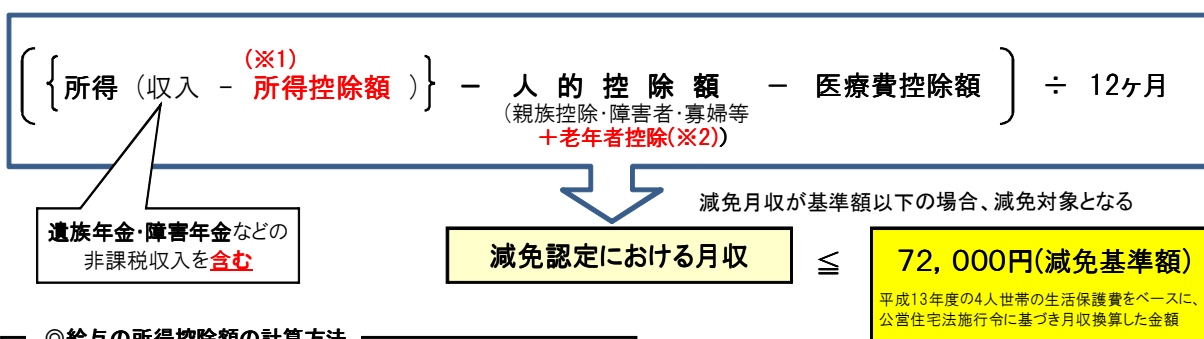
(1) 根拠法令等

市営住宅の家賃は、「公営住宅法」、「公営住宅法施行令(政令)」の規定により、入居者の収入と住宅の便益に応じた「応能応益家賃制度」が採用されており、その額は低廉なものとなっているが、何らかの事情により、その低廉な家賃を負担することが困難となる場合がある。

このような場合、公営住宅法においては、「事業主体は～(略)～、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られるときは、家賃を減免することができる。」(第16条)と規定されており、本来定められた使用料の一部を減額又は免除することができることとなっている。

(2) 減額の基準と内容(札幌市営住宅条例施行規則及び家賃減免事務取扱要領にて規定)

① 減免対象者及び月収の算定方法



◎ 給与の所得控除額の計算方法

収入金額	所得金額
162.5万円未満	収入 - 65万円
162.5万円以上 180万円未満	収入 × 0.6
180万円以上 360万円未満	収入 × 0.7 - 18万円
360万円以上 660万円未満	収入 × 0.8 - 54万円

(※2) 老年者控除とは…

- ・65歳以上1人につき控除額50万円。
- ・所得税法では、平成17年分以降廃止。
- ・本来家賃に係る政令月収の計算においてはH19年分以降廃止。
- ・札幌市の減免制度においては、現在も適用を続けている。

(※1) 収入を所得に換算する際には、非課税収入や年金収入なども**給与収入とみなし**、所得税法に定める給与の所得控除を行うこととしている。

② 減免率及び減免後家賃の算定方法

減免認定における月収額	家賃負担率 (減額率)	
0円	0(免除)	(100%)
0～18,000円	20%	(80%)
18,001～27,000円	30%	(70%)
27,001～36,000円	40%	(60%)
36,001～45,000円	60%	(40%)
45,001～54,000円	80%	(20%)
54,001～72,000円	90%	(10%)

※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。

《減免後家賃の算定方法》

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

(下限額3,500円)

③ 免除の基準

次のいずれかに該当する入居者が対象となり、家賃の全額が免除となる。

- (1) 失職、病気その他特別の事情により世帯が無収入の場合
- (2) 医療費が継続的にかかる等により、その支出を控除すれば、(1)と同程度となる場合
- (3) 災害等により容易に回復しがたい損害を受け、その支出を控除すれば、(1)と同程度となる場合
- (4) 生活保護受給者が長期入院等の理由で住宅扶助が受けられない場合

6 市営住宅管理の現状

- 1) 管理データ
- 2) 応募データ
- 3) 入居データ
- 4) 減免データ
- 5) 使用料収入データ

1 住宅管理データ

(1) 管理戸数

H23.3末データ

団地数	種別	公 営	改 良	更 新	コミュニティ	リロケーション	計
110	棟数	748	24	1	2	2	777
	戸数	26,402	904	60	52	100	27,518
	入居世帯数	25,005	652	60	50	56	25,823

〔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

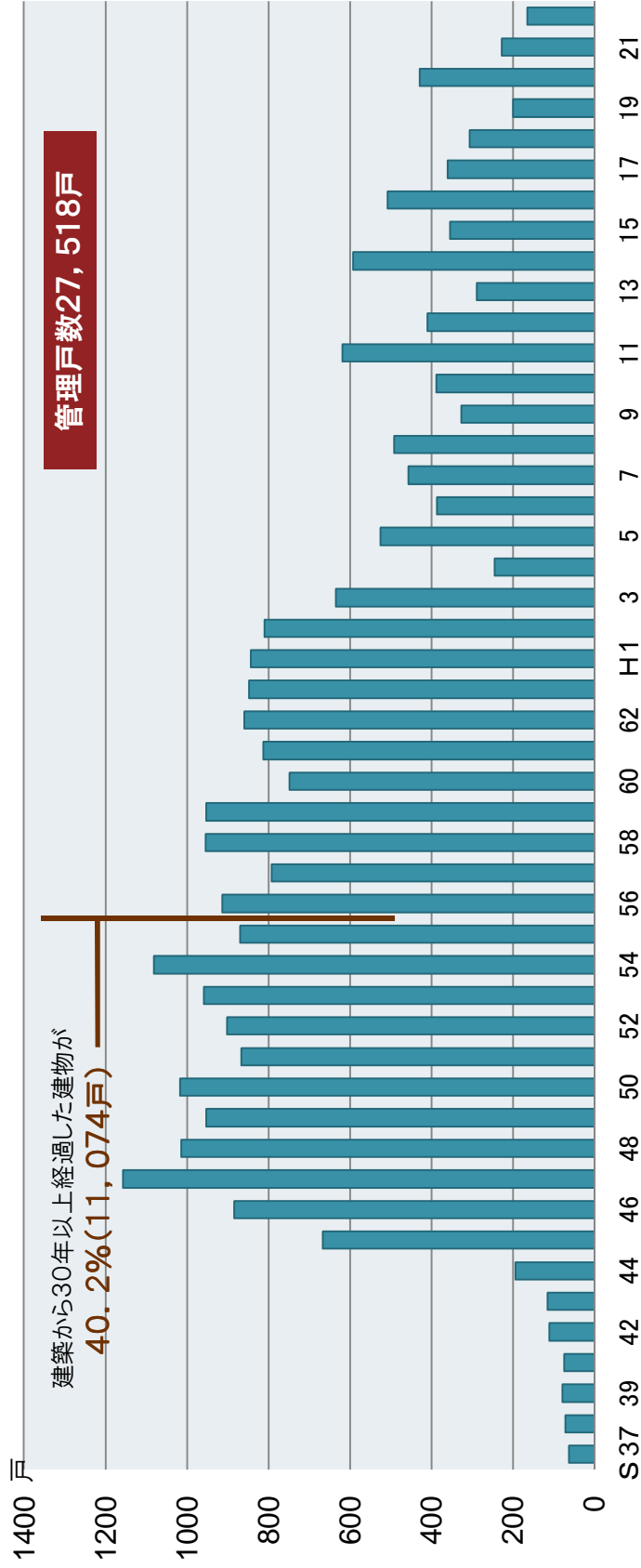
〔更新住宅〕 改良住宅を建替えた住宅

〔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

(2) 年度別建設戸数

H23.3末データ



2 応募データ

単位：戸，世帯

団地数		16年度	17年度	18年度	19年度	20年度	21年度	22年度
新設	募集戸数	207	192	106	107	98	102	93
	応募者数	6,495	5,856	4,824	3,783	3,946	2,990	3,636
	倍率	31.4	30.5	45.5	35.4	40.3	29.3	39.1
空家	募集戸数	824	817	783	833	696	751	896
	応募者数	28,585	28,860	27,608	25,395	22,759	20,760	19,124
	倍率	34.7	35.3	35.3	30.5	32.7	27.6	21.3
合計	募集戸数	1,031	1,009	889	940	794	853	989
	応募者数	35,080	34,716	32,432	29,178	26,705	23,750	22,760
	倍率	34.0	34.4	36.5	31.0	33.6	27.8	23.0

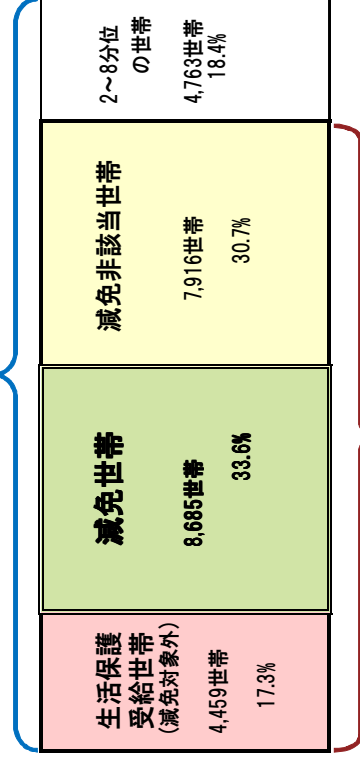
3 入居データ

(1) 世帯数・入居者数

	全体	65歳以上の 単身世帯	
		名義人が 65歳以上	65歳以上の 単身世帯
世帯数	25,823	11,888	5,769
割合(%)	-	46.0	22.3
入居者数	54,376	16,490	5,769
割合(%)	-	30.3	10.6

(2) 入居世帯の構成(イメージ)

市営住宅の全入居世帯 25,823世帯



H23.3末データ

(3) 収入分位ごとの平均入居者数・総収入・家賃・負担率等

H23.3末データ

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

4 減免子ータ

(1) 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(%)
17	25,640	6,842	26.7	7,137,839,690	1,004,941,430	14.1
18	25,872	7,249	28.0	7,300,894,690	1,111,031,080	15.2
19	25,730	7,611	29.6	7,430,236,510	1,203,195,830	16.2
20	25,786	8,048	31.2	7,522,712,840	1,267,423,530	16.8
21	25,732	8,446	32.8	7,522,102,800	1,346,179,010	17.9
22	25,823	8,685	33.6	7,495,156,335	1,401,621,320	18.7
17年度比	100.71% 183世帯増	126.94% 1,843世帯増	6.9P増	105.01% 357,316,645円増	126.16% 396,679,890円増	4.6P増

(2) 減免区分ごとの平均入居者数・総収入・家賃・負担率等

H23.3末データ

減免月収 (円)	減免率 (%)	家賃負担率 (%)	世帯数	割合 (%)	平均 入居者数	平均総収入 (円)	平均家賃 (※2)負担率(%) (円)	最低家賃 (※2)負担率(%) (円)	最高家賃 (※2)負担率(%) (円)	平均 近隣同種家賃 (※2)負担率(%) (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	0	(27.5) 37,080	(40.0) 53,886

《参考》

減免対象以外の1分位の世帯	12,861	—	2.10	1,688,078	(15.6) 21,887	(5.8) 8,100	(29.4) 41,300	(37.4) 52,584
---------------	--------	---	------	-----------	------------------	----------------	------------------	------------------

※1 収入が全 \times 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 \times 12か月/平均総収入)

(3) 家賃負担の状況

H23.3末データ

調定額(減免後の家賃)(円)	世帯数	割合(%)
0(免除)	244	3.1
3,500	1,560	19.9
3,501 ~ 5,000	2,461	31.4
5,001 ~ 10,000	2,506	32.0
10,001 ~ 15,000	456	5.8
15,001 ~ 20,000	315	4.0
20,001 ~ 25,000	185	2.4
25,001 ~ 3,000	86	1.1
30,001 ~ 35,000	26	0.3
35,001 以上	1	0.0
合計	7,840	100.0

86.40%

5 使用料収入データ

単位：円

区分	H16	H17	H18	H19	H20	H21	H22
現年度分	調定額	6,154,685,690	6,132,898,260	6,189,863,610	6,227,040,680	6,175,923,790	6,093,535,015
	収入済額	6,085,896,230	6,072,912,200	6,138,104,610	6,164,873,310	6,185,114,450	6,041,300,366
	収納率(%)	98.88	99.02	99.16	99.00	98.88	98.99
過年度分	調定額	303,196,765	244,825,715	191,060,060	192,745,050	204,649,030	223,324,965
	収入済額	91,735,530	72,100,880	56,916,050	50,231,950	56,284,685	52,725,206
	収納率(%)	30.26	29.45	29.79	26.06	27.50	25.06
合計	調定額	6,457,882,455	6,377,723,975	6,380,923,670	6,419,785,730	6,459,938,340	6,316,859,980
	収入済額	6,177,631,760	6,145,013,080	6,195,020,660	6,215,105,260	6,241,399,135	6,094,025,572
	収納率(%)	95.66	96.35	97.09	96.81	96.62	96.47

7 關係法令等

減免関係に関する法令等

【公営住宅法】

(家賃の決定)

第16条 1～3 略

- 4 事業主体は、第一項の規定にかかわらず、**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。**
- 5 前各項に規定する家賃に関する事項は、**条例で定めなければならない。**

【札幌市営住宅条例】

(家賃の減額若しくは免除又は徴収猶予)

第14条 市長は、**次の各号のいずれかに該当する場合は、別に定めるところにより、家賃の減額若しくは免除をし、又は徴収の猶予をすることができる。**

- (1) 入居者(同居者を含む。以下この条において同じ。)の収入が著しく低額であるとき。
- (2) 入居者が失職、病気その他の事由により著しく生活困窮の状態にあるとき。
- (3) 入居者が災害により著しい損害を受けたとき。
- (4) 市長が市営住宅の管理上必要があると認めるとき。
- (5) その他前各号(第4号を除く。)に準ずる特別の事情があるとき。

【札幌市営住宅条例施行規則】

(家賃の減額又は免除の基準)

第29条 市長は、条例第14条(条例第20条第2項又は第23条第3項(同条第1項の家賃について準用する場合に限る。))において準用する場合を含む。)の規定により**家賃の減額を受けようとする者の収入**(別に定める算出方法によりその者の収入として市長が認定した額をいう。ただし、過去1年間において、病気、災害その他の特別の事情により支出した費用がある場合は、当該認定した額から当該費用として市長が認めた額を控除した額をいう。以下この条において同じ。)**が72,000円以下であるときは、家賃の額から次の表の左欄に掲げる収入の区分に応じてそれぞれ右欄に定める額**(当該右欄に定める額を家賃の額から減額した金額が3,500円未満となるときは、当該金額が3,500円となる額)**を減額するものとする。**この場合において、減額する額に10円未満の端数があるときは、これを切り上げるものとする。

入居者の収入	減額する額
18,000円以下の場合	家賃の額に100分の80を乗じて得た額
18,000円を超え27,000円以下の場合	家賃の額に100分の70を乗じて得た額
27,000円を超え36,000円以下の場合	家賃の額に100分の60を乗じて得た額
36,000円を超え45,000円以下の場合	家賃の額に100分の40を乗じて得た額
45,000円を超え54,000円以下の場合	家賃の額に100分の20を乗じて得た額
54,000円を超え72,000円以下の場合	家賃の額に100分の10を乗じて得た額

2 ～ 略 ～

- 3 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、家賃を免除するものとする。
- (1) 失職、病気その他の特別の事情により、入居者(同居者を含む。以下この項において同じ。)が無収入であると認められる場合
 - (2) 病気、災害その他の特別の事情により支出した費用がある場合で当該費用が入居者の収入と同程度以上であるとき。
 - (3) 生活保護法に基づく保護又は支援給付を受けている入居者が、医療機関への入院、社会福祉施設への入所その他これらに準ずる状態である場合において、前項の住宅扶助又は住宅支援給付を停止されることとなったとき。
- 4 市長は、市営住宅の管理上必要と認めて家賃を減額し、又は免除しようとするときは、その都度その基準及び額を決定するものとする。

【家賃減免事務取扱要領】

(収入の確定)

第3条 収入の認定に当たっては、公営住宅法施行令第1条第3号に規定する所得金額のほか、生活保護法による扶助料、傷病者の恩給並びに遺族の恩給及び給付金、養育費(児童手当等に相当する額を除く。)、内職、財産収入等を所得に合算し、児童手当、児童扶養手当、特別児童扶養手当、障害児(者)福祉手当及び寝たきり老人等介護手当を所得に合算しないものとする。

2 略

3 前2項の規定により入居者の収入を所得に換算する場合においては、当該所得金額は、所得税法第28条及び同法別表第五に掲げる給与等をみなして、同表に定める給与所得控除後の給与等の金額とする。ただし、事業所得にあつては、当該所得金額は、同法第27条に定めるところにより、事業所得にかかる総収入から必要経費を控除した金額とする。

4 医療費控除の対象となる金額は、過去1年間に支出した金額のうち自己負担による額とする。ただし、継続して支出した医療費については、特別な事情があると認められる場合に限り、過去3年間の自己負担額を勘案して過去1年間の医療費を認定することができる。

5 第1項の規定により入居者の収入を認定する場合において、入居している者の中に老年者(所得税法等の一部を改正する法律(平成16年法律第14号)第1条の規定による改正前の所得税法(昭和40年法律第33号)第2条第1項第30号に規定する老年者をいう。)がある場合において、当分の間は、公営住宅法施行令の一部を改正する政令(平成16年政令第421号)による改正後の公営住宅法施行令第1条第3号の規定にかかわらず、なお従前の例による。

【参考】

H16.12政令改正前の公営住宅法施行令第1条第3号

第1条 この政令において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1～2 略

3 収入 入居者及び同居者の過去一年間における所得税法(昭和40年法律第33号)第二編第二章第一節から第三節までの例に準じて算出した所得金額(給与所得者が就職後一年を経過しない場合等その額をその者の継続的収入とすることが著しく不相当である場合においては、事業主体が国土交通大臣の定めるところにより認定した額とし、以下「所得金額」という。)の合計から次に掲げる額を控除した額十二で除した額をいう。

イ～ニ 略

ホ 入居者又は同居者に所得税法第2条第1項第30号に規定する老年者がある場合には、その老年者一人につき50万円(その所得金額が50万円未満である場合には、当該所得金額)

へ 略