

市営住宅家賃制度及び減免制度の見直し（案）について

1 家賃制度の見直し（案）

1) 家賃制度の概要

- ・公営住宅法の規定により、市営住宅の家賃は「応能応益家賃制度」が採られており、入居者の収入に応じた家賃（応能性）を住宅から得られる便益（応益性）で補正して、決定される。



<算定方法>

- ・家賃算定基礎額と利便性係数以外の3つの係数の算出方法は、国が設定する。
- ・家賃を補正するために札幌市が設定できるのは、利便性係数のみである。

<利便性係数の範囲>

- ・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以上が望ましい。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。

<札幌市の利便性係数の範囲と要素>

- ・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ており、団地の敷地の固定資産税評価額相当額と、浴室設備及びエレベーターの設置状況が反映されている。

<減免制度>

- ・公営住宅法では、自治体は、家賃を減免することができる。札幌市では、一定の基準を設けて、著しく収入が低い世帯等に対する家賃の減免を行っている。

2) 家賃制度見直しの必要性

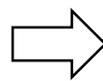
- ・団地の立地や設備水準など住宅から得られる利便性には違いがあるため、その違いを表す利便性係数を適切に設定することによって、住宅から得られる利便性をよりの確に家賃に反映し、入居者間の公平性を確保する必要がある。
- ・社会経済情勢のほか、市営住宅に求められるニーズの変化や市営住宅に導入される住宅設備の技術水準の進展を踏まえ、利便性係数の算定方法を検証する必要があったことから、令和6年6月に住まいの協議会に諮問したところ。

3) 住まいの協議会からの提言（R7.5.9）

①利便性係数の範囲	・平成18年度の家賃制度の見直しで未利用とした1.15を超えて1.3までの範囲の利便性係数を、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べきである。
③住宅設備・性能の利便性係数	・ <small>ゼッチ</small> 現行のZEH水準以上の省エネ性能を、新たな要素として反映すべきである。 ・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べきである。
配慮事項	・具体的な制度の検討にあたって、家賃の負担が増えることが想定される場合には、過度に急激な負担とならないよう配慮を行うことが望ましい。

4) 家賃制度の見直しの内容

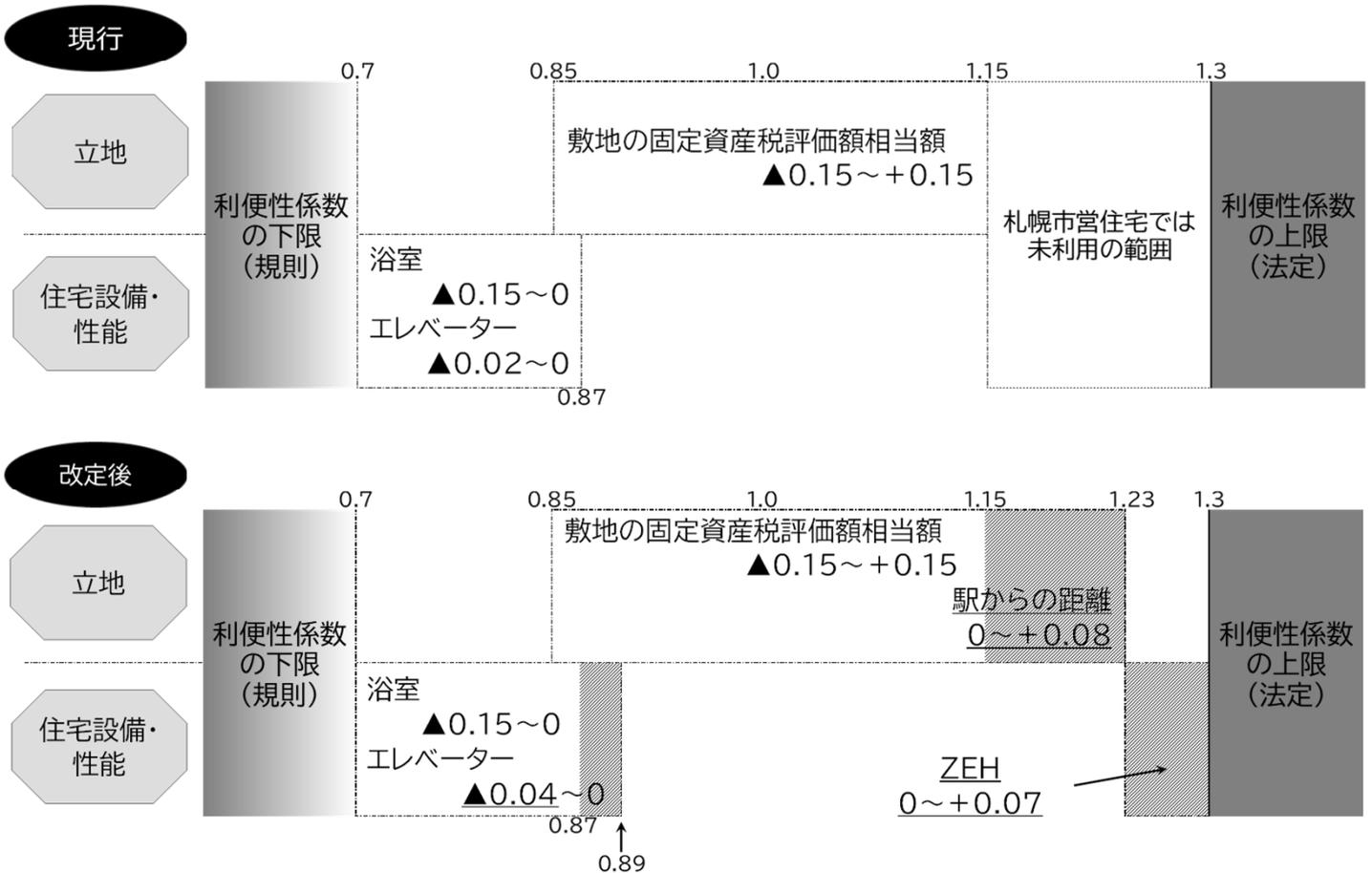
現在の利便性係数の算定方法に対して、住まいの協議会からの提言に基づく補完や補正を行い、住宅から得られる便益を、よりの確に家賃に反映させる。



入居者間の公平性

札幌市営住宅の利便性係数の算定式

$$\text{利便性係数} = \text{立地の利便性係数} + \text{住宅設備・性能の利便性係数}$$



改定項目A 立地の利便性係数(駅からの距離)の追加

最寄りの駅(地下鉄・JR・市電)からの道のりが400m以内の団地を+0.08、800m以内の団地を+0.04とする。

駅からの距離	利便性係数
400m以内	+0.08
800m以内	+0.04
800m超	0

改定項目B 住宅設備・性能の利便性係数(ZEH)の追加

ゼッチ マンション オリエンテッド

ZEH-M-Oriented(※)以上の省エネ性能を備えた団地を+0.07とする。

区分	利便性係数
ZEH-M-Oriented以上	+0.07
それ以外	0

※集合住宅において、高い断熱性能を有し、かつ、エネルギー消費量が20%以上削減となる省エネ性能。

改定項目C 住宅設備・性能の利便性係数(エレベーター)の変更

エレベーターの設置のない団地の4階の住宅を▲0.03、5階の住宅を▲0.04とする。

区分			利便性係数	
			改定前	改定後
エレベーターなし	中層住宅(3~5階建)	5階	▲0.02	▲0.04
		4階		▲0.03
		3階		▲0.02
		1,2階		0
低層階(1,2階建)		0	0	
エレベーターあり			0	0

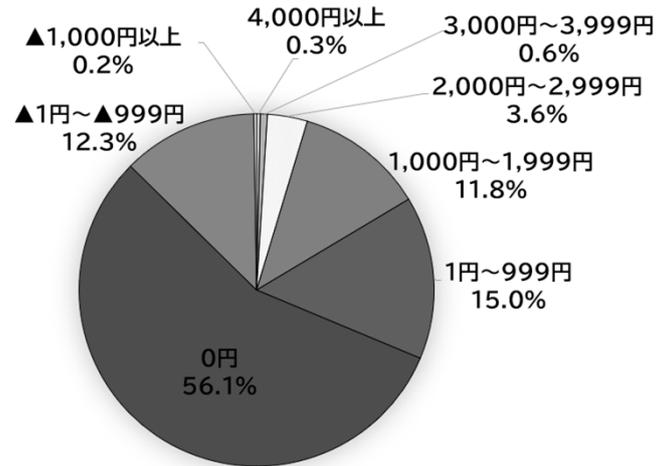
5) 家賃への影響 (R7.4時点の入居21,739世帯を基にした試算)

影響額の各種平均	全世帯		
		うち増加世帯分	うち減少世帯分
R7.4の家賃	22,588円	22,667円	19,029円
R8.4の家賃	22,921円	23,836円	18,704円
増減額(率)	333円 (1.4%)	1,169円 (5.1%)	▲325円 (▲1.7%)

※家賃額は月額表記で、減免適用後の家賃。

家賃の増減額の分布

家賃の増減額(月額)	世帯数	割合	
4,000円以上	74	0.3%	31.3%
3,000円~3,999円	139	0.6%	
2,000円~2,999円	791	3.6%	
1,000円~1,999円	2,557	11.8%	
1円~999円	3,250	15.0%	
0円	12,192	56.1%	56.1%
▲1円~▲999円	2,682	12.3%	12.6%
▲1,000円以上	54	0.2%	
合計	21,739	100.0%	100.0%



6) 経過措置 (対象: 5,673世帯)

市営住宅が低所得者のための住宅であることから、家賃が上昇する世帯については、過度に急激な負担とならないよう、下記の経過措置を設ける。

- ・ 1年あたりの利便性係数の上昇を最大0.03 (家賃の上昇を3%程度) に抑える。
- ・ 期間は最大3年間、4年目で改定後の利便性係数となる。
- ・ 収入超過者は対象としない。

経過措置適用のイメージ

		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
係数の増	0.11	0.03(上限)	0.06(上限)	0.09(上限)	0.11
	0.08			0.08	-
	0.07			0.07	-
	0.06		0.06	-	-
	0.04		0.04	-	-
	0.03		0.03	-	-
	0.02		0.02	-	-
分位1最大上昇額(月額)		1,200円	2,400円	3,400円	4,200円

2 減免制度の見直し（案）

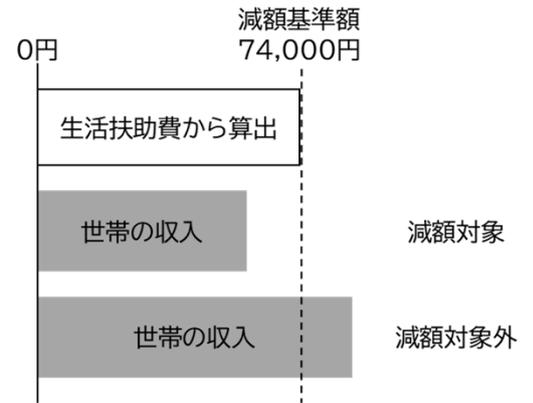
1) 減免制度の概要

- ・公営住宅法においては、家賃を減免することができることされており、札幌市営住宅では以下の減免を行っている。
 - ①収入が著しく低額である世帯に対する一部減額
 - ②失業や病気などにより無収入であると認められる世帯に対する全額免除
- ・現在、一部減額の減額基準額は、平成23年度の生活保護の生活扶助費から算出した「月額74,000円」となっている。これにより、世帯月収（※）が74,000円以下となる世帯の家賃が減額の対象になっている。

※非課税収入を含むすべての年間収入に対して各種控除を行った後、12で除した額。

※標準3人世帯(夫婦と子ども)における給与収入換算では年収約260万円に相当。

【家賃が減額になる世帯のイメージ】



2) 減免制度見直しの経緯

- ・国の通知においては、各自治体の家賃を減免する際の取扱いに関し、「収入が著しく低額」の基準として「生活保護法に基づく基準額以下」と示されている。
- ・令和4年3月に、減額基準も含めた減免制度のあり方について住まいの協議会に諮問したところ、令和5年8月答申において、「生活保護制度における国の生活扶助基準の5年に一度の定期的な見直しを家賃減額基準額に連動させる制度設計が望ましい」と提言を受けている。

3) 減免制度の見直しの内容

生活扶助費の基準改定が札幌市の減額基準額に遅滞なく反映されるよう、札幌市営住宅条例施行規則に定める減額基準額を、現行の固定額（74,000円）から、「前年10月1日時点の生活扶助費を基に算出した額」に改める。

4) 入居者への影響

令和8年度の減額基準となる具体的な金額は、76,000円（※）が見込まれ、新制度開始時は減額対象世帯の拡大が見込まれる。

※令和7年10月1日から、生活扶助費における臨時的・特例的措置（一人当たり月額1,500円の特例的な加算）が行われた場合。

