

市営住宅家賃の適正な負担のあり方について

(答 申)

令和5年8月24日

札幌市住まいの協議会

はじめに

札幌市住まいの協議会は、令和4年3月28日に、札幌市長より「市営住宅家賃の適正な負担のあり方について」の諮問を受けた。

この間、7回の会議を開くなど、慎重に審議を進めた結果、その結論を得たので、ここに答申する。

札幌市は、本答申の趣旨に沿って、市営住宅家賃の減免制度の適正化を図るため、所要の措置を講じられたい。

目 次

1	家賃減免制度の現状と検討の必要性について.....	1
(1)	家賃減免制度の現状.....	1
ア	市営住宅の管理状況.....	1
イ	家賃制度の概要.....	1
ウ	家賃減免制度の法的根拠.....	1
エ	札幌市の家賃減免制度の概要.....	2
(2)	家賃減免制度の検討の必要性.....	3
2	現行の家賃減免制度における検討項目について.....	3
(1)	家賃減額基準額.....	3
(2)	減額適用世帯の家賃減額率・負担区分.....	3
(3)	減額後家賃の最低負担額.....	4
(4)	家賃全額免除.....	4
3	家賃減免制度のあり方について（提言）.....	4
(1)	家賃減額基準額.....	5
(2)	減額適用世帯の家賃減額率・負担区分.....	5
(3)	減額後家賃の最低負担額.....	5
(4)	家賃全額免除.....	5
4	今後の課題について.....	6
(1)	家賃減額基準額の見直し.....	6
(2)	市営住宅に対するニーズへの対応.....	6

1 家賃減免制度の現状と検討の必要性について

当協議会が、市長から諮問を受けた「市営住宅家賃の適正な負担のあり方について」で求められたのは、適正な受益者負担という観点による市営住宅家賃における減免制度のあり方である。

審議に当たり、市営住宅の家賃減免制度の現状と検討の必要性について、以下のとおり整理した。

(1) 家賃減免制度の現状

ア 市営住宅の管理状況

- ・令和3年（2021年）3月末において、市営住宅には約23,800世帯が入居している。このうち、最も低い収入分位¹に属する世帯は約19,300世帯で、全入居世帯のおよそ8割を占める。
- ・令和元年度（2019年度）から令和4年度（2022年度）までの市営住宅の定期募集²の応募倍率は、18.6倍～24.2倍であり、政令市の中でも高い水準にある。

イ 家賃制度の概要

- ・公営住宅の家賃は、「公営住宅法」（以下「法」という。）第16条第1項により、入居者の収入及び公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数及び団地の利便性に応じて定める応能応益家賃制度³が採用されている。

ウ 家賃減免制度の法的根拠

- ・法第16条第5項において、「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。」と規定されている。

¹ 【収入分位】公営住宅法施行令第2条第2項により定められている家賃算定の基礎となるもので、入居者の収入に応じて8つの分位が設定されている。

² 【定期募集】市営住宅は、修繕が完了した空き住宅を年3回（前期・中期・後期）公募により募集している。そのほか、もみじ台団地や定期募集で応募がない住宅等の募集を行う短期募集、定期応募や短期募集で応募が無かった住宅を先着で受け付ける通年募集がある。

³ 【応能応益家賃制度】毎年度、入居者からの収入申告に基づき、入居者の収入及び住宅の立地条件・規模・経過年数等に応じ、かつ近傍同種の民間住宅家賃と同等の家賃（近傍同種家賃）以下で家賃を定める方式。家賃は、入居者の収入に応じて収入分位ごとに設定される家賃算定基礎額に4つの係数（①市町村立地係数、②規模係数、③経過年数係数、④利便性係数）を乗じて定められる。

- ・国の通知⁴では、各自治体において家賃を減免する場合は実施基準を定めることとされている。その際の取扱いとして、「入居者の収入が、失職その他の事情により著しく低額である場合」が例示され、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」である場合と示されている。

エ 札幌市における家賃減免制度の概要

- ・家賃が減免されている世帯は、令和3年度（2021年度）末で約8,800世帯となっており、全入居世帯のおよそ4割を占める。
- ・家賃の減額は、入居者の政令月収⁵が、家賃減額基準額⁶である74,000円以下であるときに適用される。
- ・国が生活保護制度の生活扶助基準⁷を見直す際は、標準世帯⁸を基軸として検証が行われる。家賃減額基準額は、その標準世帯の生活保護基準額を給与所得世帯の月収に換算して算出した74,000円が設定されている。
- ・家賃減額率は、入居者の収入に応じて、本来の家賃からの減額率として60%、40%、20%及び10%の4区分が設けられている。
- ・家賃減額後の最低負担額は、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、各団地の近傍同種家賃⁹に占める修繕費相当額割合の平均値を基として算出した4,200円が設定されている。
- ・家賃の全額免除は、失職や病気などにより入居者の収入が無収入であると認められるなど、特別な事情に該当する場合のみ免除され、令和3年度（2021年度）は約300世帯が対象となっている。

⁴ 【国の通知】昭和34年12月8日住発第364号都道府県知事あて住宅局長通知「公営住宅の家賃の減免について」。

⁵ 【政令月収】政令の規定に基づき、年間粗収入から、給与所得控除、配偶者控除、扶養親族控除等を行った上、月収換算することにより算定される月収。

⁶ 【家賃減額基準額】市営住宅の家賃減額を適用する際の基準となる額。

⁷ 【生活扶助基準】生活保護制度における保護基準のうち、食費や光熱水費など日常生活に必要な基本的かつ経常的経費に当たる費用の基準。生活扶助基準は、一般低所得世帯の消費実態との均衡が適切に図られるよう、5年に一度の頻度で定期的な見直しがなされている。

⁸ 【標準世帯】生活扶助基準の改定に際して生活扶助基準の基軸となる世帯。現在は33歳、29歳、4歳の3人世帯となっている。

⁹ 【近傍同種家賃】近隣地域の同程度の民間賃貸住宅の家賃に相当する額で、政令により算出方法が規定されている。

(2) 家賃減免制度の検討の必要性

公営住宅は、法第1条に基づき、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して、住宅に困窮する低額所得者に対して、国と地方公共団体が協力し、低廉な家賃で供給する住宅である。

その前提のもと、家賃減免制度は、入居者の収入に応じて家賃が決定する応能応益家賃制度による公営住宅の家賃をさらに減額または免除する制度であり、適切かつ合理的に運用される必要がある。

札幌市における家賃減免制度は、平成24年度（2012年度）に見直しが行われ、平成25年（2013年）4月から運用されている。前回の見直しの際には、当協議会から、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うよう答申したところであるが、見直しから10年以上が経過している。見直しから現在に至るまでに、生活保護制度における生活扶助基準の定期的な見直しも行われていることから、社会経済情勢等の変化が適切に反映されるよう、適正な受益者負担という観点による市営住宅家賃における減免制度のあり方について検討が必要と思料される。

2 現行の家賃減免制度における検討項目について

(1) 家賃減額基準額

現在の家賃減額基準額である74,000円は、平成23年度（2011年度）における標準世帯の生活保護基準額を給与所得世帯の月収に換算して算出された額である。以来、標準世帯の生活保護基準額は見直しがなされているものの、札幌市においては家賃減額基準額の見直しが行われていない。

また、生活保護制度における標準世帯は、33歳、29歳及び4歳の3人世帯となっているが、市営住宅入居世帯の平均世帯人数は1.8人、入居者の5割が65歳以上であり、両者の間で世帯人数及び年齢構成に差が生じている。

(2) 減額適用世帯の家賃減額率・負担区分

本来の家賃からの減額率として60%、40%、20%及び10%の4区分が設けられている。このうち、最も家賃が減額される減額率60%の負担区分に、減額適用世帯の約8割が集中している。

(3) 減額後家賃の最低負担額

現在の最低負担額4,200円は、前回見直しを行った平成24年度（2012年度）時点における各団地の近傍同種家賃に占める修繕費相当額割合の平均値を基に算出しているが、この間、10年以上が経過しているものの、最低負担額の見直しは行われていない。

(4) 家賃全額免除

令和3年度（2021年度）の全額免除適用世帯は約300世帯となっている。過去、最も全額免除許可件数が多かった平成20年度（2008年度）と比較し、全額免除許可件数（約1,200件→約800件）、家賃減免許可件数に占める全額免除許可件数の割合（9.8%→7.0%）ともに減少傾向にある。

3 家賃減免制度のあり方について（提言）

市営住宅を使用する便益に対して社会経済情勢の変化が適切に反映されるよう制度を見直すことは、適正な受益者負担の観点から必要であると考ええる。

また、国における生活扶助基準の5年に一度の見直しが令和4年（2022年）に行われたが、社会経済情勢等を踏まえた当面の対応として、令和5、6年度（2023、2024年度）の2年間は、当該見直しにより現行の生活扶助基準額から減額となる世帯は基準額を据え置くなどの臨時的・特例的な措置を実施することとしている。それを踏まえ、札幌市における見直しの実施時期などは、国の動向などを注視しながら検討することが望ましい。

しかしながら、家賃減免制度の見直しは、各世帯の生活状況を考慮し、慎重に検討する必要がある。なお、家賃の負担増は生活への影響が大きいことから、見直しにより負担が増える世帯には、過度に急激な負担とならないよう緩和措置を設けるなど一定の配慮が必要であると考ええる。

(1) 家賃減額基準額

国の通知では、家賃を減額できる基準として、入居世帯の収入が「生活保護法に基づく基準額以下」である場合と示されている。また、入居世帯の構成に変化は見られるものの、供給される住宅の多くが世帯向けである。このことから、引き続き、生活保護制度における標準世帯の生活保護基準額を給与所得世帯の月収に換算して算出された額を減額基準額として設定することは妥当である。

(2) 減額適用世帯の家賃減額率・負担区分

減額適用世帯の約8割が最も家賃が減額される減額率60%の負担区分に集中しているものの、減額適用世帯の負担区分ごとの平均総収入に占める家賃負担率の差は、見直し前の平成23年度（2011年度）が最大で6.9%であったのに対し、令和3年度（2021年度）は3.6%と縮まっており、家賃減額率・負担区分の均衡は保たれていると考えられる。よって、入居者の中でも生活が厳しい世帯の居住の安定を確保する観点も併せ、現在の減額率・負担区分を継続することが妥当である。

(3) 減額後家賃の最低負担額

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最低負担額の導入趣旨や適正な受益者負担の観点、根拠となっている各団地の近傍同種家賃に占める修繕費相当額割合の平均値が上昇し現状と乖離している状況等から、修繕費の増加分が適切に反映されるよう、現状に合わせて見直すことが妥当である。

(4) 家賃全額免除

全額免除適用世帯数及び家賃減免適用世帯に占める全額免除適用世帯の割合は、ともに減少傾向にあるものの、家賃全額免除は失職や病気などにより入居者の収入が無収入であると認められるなど、特別な事情に該当する場合のみ適用されるものである。よって、入居者の中でも、特別な事情により生活が特に厳しい世帯に対する救済制度は、公営住宅の趣旨を鑑みて継続することが妥当である。

4 今後の課題について

近年、住宅確保に配慮が必要な世帯（高齢者、低額所得など）が増加し、住宅に対するニーズは多様化している。市民がよりニーズに適した住まいを選択できるようにするため、市営住宅のあり方や民間住宅市場との役割分担について、新たな検討が必要となっており、住宅と社会福祉の部局間連携による政策展開が一層求められている。今回の審議に当たり実施した「市営住宅に関するアンケート」の結果からも多岐に渡る課題が見えてきたところである。本答申に至るまでの議論の過程やアンケートの結果が、様々な場において活用されることにより、「札幌市住宅マスタープラン」において掲げられている理念「未来につなぐ安全・安心な住まいづくり」の実現に寄与することを期待する。

(1) 家賃減免制度の見直し

「市営住宅に関するアンケート」では、公営住宅以外の居住者の8割以上が家賃減免制度の必要性を認めており、公営住宅の趣旨や目的を鑑みて制度の継続は必要であるとする。しかしながら、適正な受益者負担という観点から、前回平成24年度の答申のとおり、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年ごとに定期的な確認を行う必要があると考える。特に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は、一般低所得世帯の消費実態との均衡を適切に図ることを目的として行われるものであることから、国の見直しの内容が家賃減額基準額に連動されるよう制度を設計することが望ましい。

(2) 市営住宅に対するニーズへの対応

立地や設備の便益によって市営住宅間で倍率に大きな隔たりがあるものの、その家賃について、市営住宅近隣の民間賃貸住宅ほどの家賃の幅は見られない。市営住宅は、法の目的にあるとおり、低廉な家賃で供給する住宅であるが、その中でも立地や設備の便益が可能な限り家賃に反映されるよう、受益に見合った適正な家賃負担のあり方について検討することが望ましい。また、市営住宅の応募倍率は比較的高い水準で推移している。多くの市民の方が市営住宅への入居を希望している状況を鑑み、住宅ストックが有効活用されるよう、入居が見込まれる空き住宅の修繕を速やかに行い、新たな入居者の受入れがなされるべきと考える。

参 考 資 料

参考資料目次

1	札幌市住まいの協議会 委員名簿.....	9
2	札幌市附属機関設置条例.....	10
3	札幌市住まいの協議会会則.....	12
4	諮問書.....	13
5	審議経過.....	16
6	現行制度の概要.....	17
7	市営住宅の管理状況.....	19
8	関係法令等.....	24
9	市営住宅に関するアンケート（別冊）	

資料1 札幌市住まいの協議会 委員名簿

(五十音順、令和5年8月現在)

	氏 名	所 属 等	備 考
会 長	すぎおか なおと 杉 岡 直 人	北星学園大学名誉教授	学識経験者
副会長	かじ はるみ 梶 晴 美	北翔大学生涯スポーツ学部健康福祉学科教授	学識経験者
	あさまつ ち ひろ 浅 松 千 寿	札幌弁護士会 中村浅松法律事務所	学識経験者
	た さ く じゅん 田 作 淳	公募委員	市 民
	まつまえ ひ と み 松 前 人 美	一般財団法人あんしん住まいサッポロ	関係団体等
	みやいり たかし 宮 入 隆	北海学園大学経済学部地域経済学科教授	学識経験者
	みやたち たかゆき 宮 達 隆 行	北海道不動産鑑定士協会 (株)北海道アプレイザーズ・ファーム代表取締役	関係団体等

資料 2 札幌市附属機関設置条例

○札幌市附属機関設置条例

平成26年10月 6 日条例第43号

改正

平成26年12月11日条例第60号

平成27年 7 月17日条例第31号

平成30年 3 月29日条例第14号

平成30年12月13日条例第47号

札幌市附属機関設置条例

(趣旨)

第1条 地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項及び地方公営企業法（昭和27年法律第292号）第14条の規定に基づく本市の附属機関の設置等については、法令又は他の条例に定めるもののほか、この条例の定めるところによる。

(附属機関の設置)

第2条 本市の執行機関等（執行機関及び地方公営企業管理者をいう。以下同じ。）は、別表1の執行機関等の欄に掲げる区分に応じ、それぞれ同表の附属機関の欄に掲げる附属機関を設置するほか、担任する事務に応じ、それぞれ別表2の附属機関の欄に掲げる類型の附属機関を設置する。

2 前項の規定により設置する附属機関のほか、特定の行政課題を調査し、又は審議するため、緊急又は臨時の必要がある場合には、執行機関等は、その規則又は管理規程で定めるところにより、臨時の附属機関（設置期間が1年以内のものに限る。以下「臨時的附属機関」という。）を設置することができる。

(所掌事務)

第3条 附属機関（臨時的附属機関を除く。以下第6条までにおいて同じ。）の所掌事務は、それぞれ別表1又は別表2の所掌事務の欄に掲げるとおりとする。

(組織)

第4条 附属機関を組織する委員その他の構成員（以下「委員等」という。）の定数は、それぞれ別表1又は別表2の定数の欄に掲げるとおりとする。

2 前項の規定にかかわらず、特別の事項を調査し、又は審議させるため必要があると認めるときは、附属機関に臨時の委員等（以下「臨時委員等」という。）を置くことができる。

3 前2項の委員等は、学識経験のある者その他それぞれの附属機関の所掌事務に応じて執行機関等が適当と認める者のうちから、当該執行機関等が委嘱し、又は任命する。

(任期)

第5条 附属機関の委員等（臨時委員等を除く。以下この項及び次項において同じ。）の任期は、それぞれ別表1又は別表2の任期の欄に掲げるとおりとする。ただし、委員等が欠けた場合における補欠の委員等の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員等は、再任されることができる。

3 臨時委員等は、その者の委嘱又は任命に係る特別な事項に関する調査審議が終了したときは、当該委嘱又は任命を解かれたものとみなす。

(部会等)

第6条 附属機関は、特定又は専門の事項について調査し、又は審議させるため必要があると認め

るときは、部会その他これに類する組織（以下「部会等」という。）を置くことができる。

- 2 附属機関は、その定めるところにより、部会等の決議をもって附属機関の決議とすることができる。

（委任）

第7条 この条例に定めるもののほか、本市の附属機関の組織及び運営その他附属機関に関し必要な事項は、当該附属機関の属する執行機関等が定める。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際現に別表1又は別表2に掲げる附属機関に相当する合議体（以下「従前の合議体」という。）の委員等である者は、この条例の施行の日に、第4条第3項の規定により当該別表1又は別表2に掲げる附属機関の委員として委嘱され、又は任命されたものとみなす。この場合において、当該委嘱又は任命されたものとみなされる委員等の任期は、第5条第1項の規定にかかわらず、同日における従前の合議体の委員等としての任期の残任期間と同一の期間とする。

（札幌市情報公開条例の一部改正）

- 3 札幌市情報公開条例（平成11年条例第41号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

（札幌市特別職の職員の給与に関する条例の一部改正）

- 4 札幌市特別職の職員の給与に関する条例（昭和26年条例第28号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（平成26年条例第60号）

この条例は、平成27年1月1日から施行する。

附 則（平成27年条例第31号）

この条例は、平成27年10月1日から施行する。

附 則（平成30年条例第14号）

- 1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。
- 2 札幌市附属機関設置条例第4条第3項の規定による札幌市新型インフルエンザ等対策有識者会議の委員の委嘱のために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

附 則（平成30年条例第47号）

- 1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。
- 2 札幌市附属機関設置条例第4条第3項の規定による札幌市地域福祉社会計画審議会の委員の委嘱のために必要な準備行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

別表1（第2条関係）（抜粋）

執行機関等	附属機関	所掌事務	定数	任期
市長	札幌市住まいの協議会	本市における住宅施策についての審議に関すること。	12人以内	2年

資料3 札幌市住まいの協議会会則

札幌市住まいの協議会規則

平成 26 年 10 月 6 日規則第 69 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、札幌市附属機関設置条例（平成 26 年条例第 43 号）第 7 条の規定に基づき、札幌市住まいの協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第 2 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、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

4 会長及び副会長共に事故があるとき、又は欠けたときは、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 3 条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、協議会の会議の議長となる。

3 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。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(部会)

第 4 条 部会は、会長が指名する協議会の委員及び臨時委員をもって組織する。

2 部会に部会長を置き、会長がこれを指名する。

3 部会長は、部会の事務を総理する。

4 前条の規定は、部会の会議について準用する。この場合において、同条中「協議会」とあるのは「部会」と、「会長」とあるのは「部会長」と読み替えるものとする。

(庶務)

第 5 条 協議会の庶務は、都市局において行う。

(委任)

第 6 条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

諮 問 書

令和4年3月28日

札幌市住まいの協議会

会長 杉 岡 直 人 様

札幌市長 秋 元 克 広

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

市営住宅家賃の適正な負担のあり方について

札 幌 市

(諮問の趣旨)

公営住宅の家賃については、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できることとなっております。

本市では昭和 35 年に家賃減免制度を導入し、平成 14 年の抜本的な見直しを含め、これまで6回に渡り基準の見直しを行い、現行制度は、平成 24 年にいただいた貴会からの答申内容を踏まえて、平成 25 年4月から運用しております。

前回の貴会からの答申では「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」と提言をいただいております。

この間、北海道胆振東部地震や新型コロナウイルス感染拡大の影響を懸念しておりましたが、改正からまもなく9年が経過することにより、現行制度にもさまざまな課題が生じているほか、令和元年 12 月に策定した「札幌市まちづくり戦略ビジョンアクションプラン 2019」では、サービスを受ける市民と受けない市民の間の公平性、社会経済情勢の変化や施

策推進の観点などから、適正な受益者負担を目指す取り組みとして、市営住宅家賃を検討項目の一つとして掲げております。

市営住宅の応募は高い倍率で推移しており、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家賃の減免制度のあり方について諮問いたします。

写

資料5 審議経過

諮問事項 市営住宅家賃の適正な負担のあり方について

審議経過

開催月日	出席	審議内容
第1回 令和4年（2022年）3月28日	6名	○会長・副会長の選出 ○諮問 ○公営住宅の概要 ○意見交換
第2回 令和4年（2022年）5月27日	7名	○減額後の家賃例 ○減額基準額 ○入居世帯の構成 ○意見交換
第3回 令和4年（2022年）7月13日	7名	○政令市の状況等 ○最低負担額・全額免除 ○意見交換
第4回 令和4年（2022年）9月21日	7名	○減額率・負担区分 ○アンケート実施内容 ○意見交換
第5回 令和5年（2023年）3月16日	7名	○アンケート結果 ○減額率・負担区分 ○倍率別家賃比較等 ○意見交換
第6回 令和5年（2023年）5月24日	7名	○減額率・負担区分 ○諮問の概要と答申の構成（案） ○意見交換
第7回 令和5年（2023年）6月29日	7名	○答申（案） ○意見交換

資料6 現行制度の概要

1 家賃制度の概要

(1) 概要

市営住宅の家賃は、「公営住宅法」第16条第1項の規定により、入居者の収入と住宅の便益に応じて算定される応能応益家賃制度が採用されている。具体には、入居者の収入に応じた「家賃算定基礎額」（応能部分）に、住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数及び団地の利便性を示す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家賃に相当する額で、政令で算出方法が規定されている。

(2) 収入分位と家賃算定基礎額

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

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・寡婦（夫）控除

÷ 12か月

(3) 家賃の計算方法

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

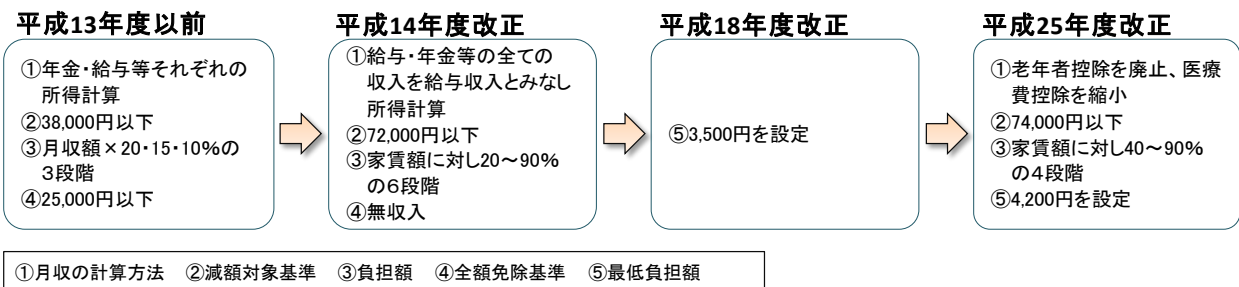
応能部分		・家賃算定基礎額	毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、政令月収を算出し、その収入分位に応じて決められる。	国が設定
応益部分		・市町村立地係数	国が各市町村の地価の状況を勘案して、0.7～1.6までの範囲内で市町村ごとに定める数値。（札幌市は1.0）	
		・規模係数	住宅の規模を表す係数。住戸専用面積を65㎡で除した数値。	
		・経過年数係数	住宅の老朽化を表す係数。木造以外「1－0.0039×経過年数」、木造「1－0.0087×経過年数」の式で算出した数値。	
		・利便性係数	住宅の存する区域及びその周辺の状況、住宅の設備等を勘案し、0.5～1.3の範囲内で設定する数値。事業主体の裁量で設定できる。	自治体が設定

2 家賃減免制度の概要

(1) 根拠法令等

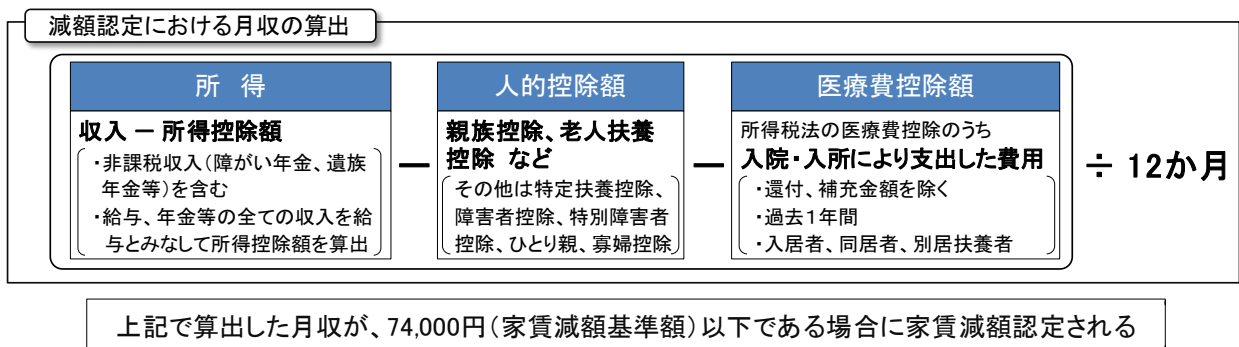
「公営住宅法」第16条第5項において、「事業主体は～（略）～、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。」と規定されている。

(2) 札幌市における家賃減免制度の改正概要



(3) 札幌市における家賃減免認定

ア 家賃減額認定における月収の算出



イ 家賃減額率及び減額後家賃の算定

減額認定における月収額 (円)	減額率 (%)	家賃負担率 (%)
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。

ウ 全額免除認定の基準

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

資料 7 市営住宅の管理状況

1 管理戸数（令和3年3月末現在）

(1) 種別管理戸数

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

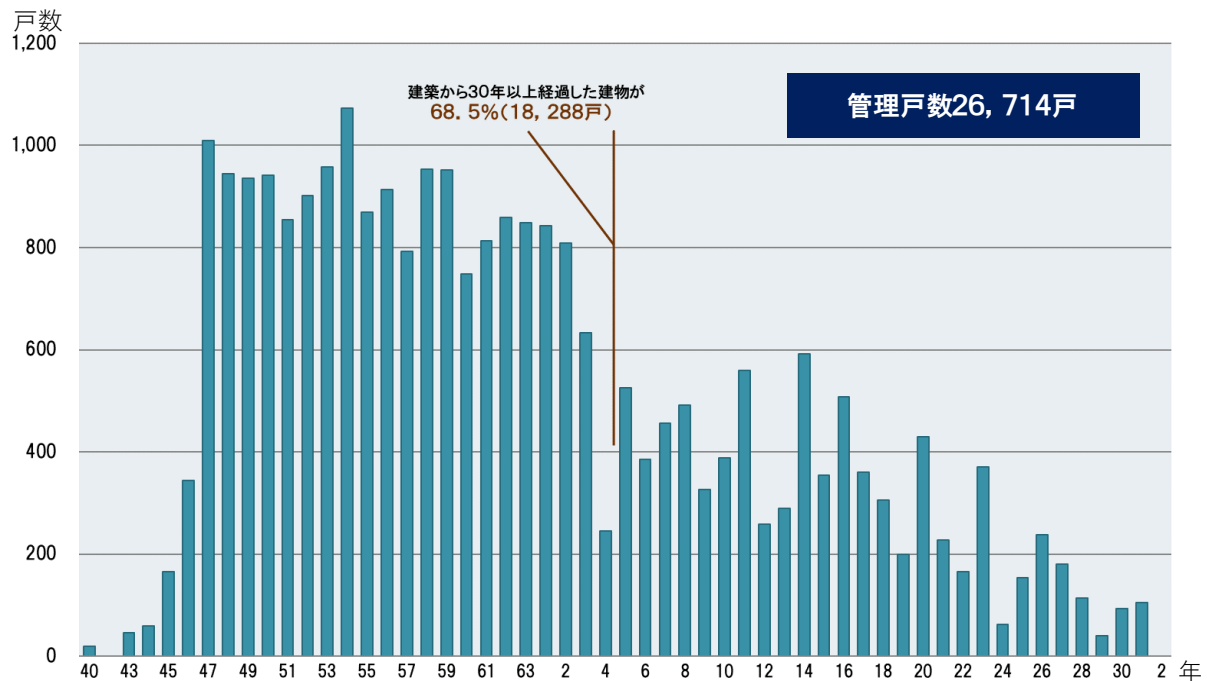
【改良住宅】住宅地区改良法に基づく住宅地区改良事業により住居を失った者のために建設した住宅

【更新住宅】改良住宅を建て替えた住宅

【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

(2) 年度別建設戸数



2 入居世帯・入居者（令和3年3月末現在）

(1) 入居世帯数・入居者数

世帯数	全体	うち名義人が65歳以上
	23,834	15,889
割合（％）	－	66.7
入居者数	全体	うち65歳以上
	43,139	21,529
割合（％）	－	49.9
平均世帯人数	1.8	－

(2) 入居世帯の収入分位の分布状況

公営住宅・リノベーション住宅

収入分位	収入区分（円）	世帯数（戸）	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

改良住宅・更新住宅・コミュニティ住宅

収入分位	収入区分（円）	世帯数（戸）	比率（％）
1	0 ～ 104,000	557	89.1
2	104,001 ～ 114,000	23	3.7
	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
	191,001 ～ 214,000	5	0.8
7	214,001 ～ 259,000	6	1.0
8	259,001 ～	4	0.6
合計		625	100.0

合計世帯数：23,834世帯（うち収入分位1の合計19,258世帯）

(3) 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

生活保護受給世帯 （減免対象外） 4,052世帯 17.0%	減免世帯 9,022世帯 37.9%	減免非該当世帯 6,184世帯 25.9%	2～8分位の世帯 4,576世帯 19.2%
---	--------------------------	-----------------------------	------------------------------

1分位の世帯 19,258世帯 80.8%

3 募集状況

(1) 新設・空家別募集戸数等の推移（平成26年度～令和4年度）

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	R3年度	R4年度
新 設	募集戸数	87	83	4	40	0	0	0	0	0
	応募者数	4,286	2,829	43	62	0	0	0	0	0
	倍 率	49.3	34.1	10.8	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
空 家	募集戸数	900	985	911	1,042	979	1,338	907	574	612
	応募者数	15,967	15,308	14,292	13,348	11,437	11,482	10,667	8,111	9,234
	倍 率	17.7	15.5	15.7	12.8	11.7	8.6	11.8	14.1	15.1
合 計	募集戸数	987	1,068	915	1,082	979	1,338	907	574	612
	応募者数	20,253	18,137	14,335	13,410	11,437	11,482	10,667	8,111	9,234
	倍 率	20.5	17.0	15.7	12.4	11.7	8.6	11.8	14.1	15.1

※定期募集、短期募集、通年募集の合計

(2) 定期募集戸数の推移（令和元年度～令和4年度）

定期募集	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度
募集戸数	355	330	547	532
応募者数	8,596	7,400	10,159	10,930
倍 率	24.2	22.4	18.6	20.5

4 家賃減免データ

(1) 家賃減免の推移（平成28年度～令和3年度）

年度	全世帯数	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年度	24,897	9,176	36.9	7,695,729,080	1,242,338,360	16.1
H29年度	24,694	8,997	36.4	7,656,678,090	1,242,756,170	16.2
H30年度	24,476	9,106	37.2	7,663,806,530	1,247,984,790	16.3
R1年度	24,171	8,930	36.9	7,548,472,700	1,226,169,550	16.2
R2年度	23,834	9,022	37.9	7,479,210,990	1,242,909,600	16.6
R3年度	23,313	8,792	37.7	7,349,372,260	1,236,788,120	16.8
H28年度 R3年度比 (%)	93.64 1,584 世帯減	95.82 384 世帯減	0.8P 増	95.50 346,356,820 世帯減	99.55 5,550,240 円減	0.7P 増

(2) 減免区分ごとの世帯数・平均年収等（令和3年度と平成23年度の比較）

令和3年度

減免率 (%)		減免月収 (円)	世帯数 (戸)	構成比 (%)	平均年収 (円)	平均家賃	
						(円)	負担率 (%) ※2
減 免 区 分	100	0 ※1	333	3.6	0	0	0
	60	0～28,000	7,491	79.9	1,564,395	9,269	7.1
	40	28,001～43,000	701	7.5	2,203,060	14,276	7.8
	20	43,001～58,000	511	5.4	2,435,627	19,459	9.6
	10	58,001～74,000	344	3.7	2,591,777	23,045	10.7
合計			9,380 ※3	100.0			

3.6%差

3.6%差

平成23年度

減免率 (%)		減免月収 (円)	世帯数 (戸)	構成比 (%)	平均年収 (円)	平均家賃	
						(円)	負担率 (%) ※2
減 免 区 分	100	0 ※1	244	3.1	0	0	0
	80	0～18,000	5,619	71.7	1,520,902	4,580	3.6
	70	18,001～27,000	506	6.5	1,880,082	6,813	4.3
	60	27,001～36,000	442	5.6	1,991,507	8,844	5.3
	40	36,001～45,000	444	5.7	2,139,244	13,554	7.6
	20	45,001～54,000	278	3.5	2,249,650	18,206	9.7
	10	54,001～72,000	307	3.9	2,383,088	20,849	10.5
合計			7,840 ※3	100.0			

6.9%差

※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」

(3) 全額免除の推移（平成20年度～令和3年度）

年度	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度	H24 年度	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度
減免件数	12,094	13,149	13,620	14,106	14,587	14,449	13,176	12,750	12,722	12,401	12,024	11,974	11,641	11,364
免除件数	1,188	1,166	1,154	1,065	994	974	926	898	888	755	721	641	670	791
全体の件数 に対する免 除の割合 (%)	9.8	8.9	8.5	7.5	6.8	6.7	7.0	7.0	7.0	6.1	6.0	5.4	5.8	7.0

【公営住宅法】

(この法律の目的)

第1条 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。

(家賃の決定)

第16条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第34条の規定による報告の請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

(2～4略)

5 事業主体は、第一項又は前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。

【公営住宅法施行令】

(家賃の算定方法)

第2条 1略

2 前項の家賃算定基礎額は、次の表の上欄に掲げる入居者の収入の区分に応じ、それぞれ同表の下欄に定める額とする。

入居者の収入	額
10,400円以下の場合	34,400円
10,400を超え123,000円以下の場合	39,700円
123,000円を超え139,000円以下の場合	45,400円
139,000円を超え158,000円以下の場合	58,200円
158,000円を超え186,000円以下の場合	58,500円
186,000円を超え214,000円以下の場合	67,500円
214,000円を超え259,000円以下の場合	79,000円
259,000千円を超える場合	90,100円

【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74,000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4,200円未満となるときは、当該金額が4,200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
28,000円以下の場合	家賃の額に100分の60を乗じて得た額
28,000円を超え43,000円以下の場合	家賃の額に100分の40を乗じて得た額
43,000円を超え58,000円以下の場合	家賃の額に100分の20を乗じて得た額
58,000円を超え74,000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 規則第29条に規定する収入は、次項から第4項の規定により算出した金額の合計額から、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第1条第3号イからトに規定する額に第5項により医療費として控除する額を合計した額を控除し12で除した額とする。

2 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、所得税法第9条第1項第3号イからハまでに掲げる恩給、年金その他これらに準ずる給付（第4項において「恩給等」という。）、傷病等により支給される年金又は給付（恩給等に該当するものを除く。第4項において「傷病等給付」という。）、内職、財産収入等を所得に合算し、養育費、児童手当、児童扶養手当、特別児童扶養手当及び障害児（者）福祉手当、特別定額給付金を所得に合算しないものとする。

その他、市長が必要と認めた給付金等の取扱いについては別に定めるものとする。

3 略

4 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、同表に掲げる給与等の金額の区分に応じ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、申請する年度の4月1日に

において65歳以上の者の所得税法第35条第3項に規定する公的年金等に係る所得金額については同条第4項及び租税特別措置法第41条の15の3第1項に定めるところにより控除した金額とし、恩給等及び傷病等給付に係る所得金額についても、これらを所得税法第35条第3項に規定する公的年金等とみなし、同条第4項及び租税特別措置法第41条の15の3第1項に定めるところにより控除した金額とする。

- 5 医療費控除の対象となる金額は、入居者が過去1年間に支出した医療費のうち、当該入居者が入院時に支払った自己負担額の合計とする。