

市営住宅の家賃制度見直し（案）について

1 これまでの経緯

公営住宅及び改良住宅においては、「公営住宅法施行令の一部を改正する政令（平成 19 年政令第 391 号）」が平成 19 年に公布、平成 21 年 4 月に施行され、真に生活に困窮する世帯が適切に入居できるよう、収入基準額が引き上げられると共に、世帯の収入に変動が無い場合でも、家賃の値上げとなる改正が行われました。

しかし、本市においては、市営住宅（伊達市営住宅管理条例における市公営住宅及び改良住宅のこと。以下同じ。）の最も収入が少ない区分の家賃額が、生活保護受給者に支給される住宅扶助額を下回る、つまり「市営住宅の家賃が安すぎる」状況が現在も続いています。

また、市営住宅と民間賃貸住宅の家賃水準を比較すると、低所得者に対する市営住宅のセーフティネットとしての役割を鑑みても、依然として大きな格差が生じていることは事実で、市営住宅行政がこれまでも「民業圧迫」との批判を受けてきたことを踏まえ、減免制度を含む家賃制度の見直しが必要となっています。

2 現在の家賃制度

市営住宅の家賃は、入居者の負担能力と住宅から受ける便益に応じたものとして、次の計算式により算定されます。（応能応益家賃制度、公営住宅法第 16 条第 1 項）

$$\text{家賃} = \text{①家賃算定基礎額} \times \underbrace{\text{②市町村立地係数} \times \text{③規模係数} \times \text{④経過年数係数} \times \text{⑤利便性係数}}_{\text{応益部分}}$$

ただし、「近傍同種の住宅の家賃額」※以下であること

※近傍同種の住宅の家賃額

民間事業者が同じ団地を同じ場所に建設する場合に必要な経費などを考慮し算出した想定家賃のことで、計算式は公営住宅法施行令第 3 条で規定されている

① 家賃算定基礎額（公営住宅法施行令第 2 条第 2 項）

入居者世帯の収入（所得）に応じて国土交通大臣が定める家賃の基準額。

下記の計算式から算出した額（収入基準額）の該当分位の家賃算定基礎額を適用する。

$$\text{収入基準額} = \frac{\text{（入居者世帯全員の所得合計額－控除額）}}{12 \text{ ヶ月（月額換算）}}$$

分位	収入基準額範囲	家賃算定基礎額
1	0～104,000 円	34,400 円
2	104,001～123,000 円	39,700 円
3	123,001～139,000 円	45,400 円
4	139,001～158,000 円	51,200 円
5	158,001～186,000 円	58,500 円
6	186,001～214,000 円	67,500 円
7	214,001～259,000 円	79,000 円
8	259,001 円～	91,100 円

② 市町村立地係数（公営住宅法施行令第2条第1項第1号）

市町村の立地条件の偏差を表すものとして、国土交通大臣が0.7～1.6の範囲内で市町村ごとに定める数値。伊達市の場合は「0.70」。

③ 規模係数（公営住宅法施行令第2条第1項第2号）

住宅の広さに応じて住宅の床面積を65㎡で除した数値。（65㎡＝係数1）

④ 経過年数係数（公営住宅法施行令第2条第1項第3号）

住宅建設時点からの経過年数に応じて、地域・構造別に国土交通大臣が定めた計算式で算出する数値。（住宅新築当年度＝係数1）

住宅の構造	計算式（伊達市の場合）
木造	$1 - 0.0087 \times \text{経過年数}$ ※小数点第5位以下切り捨て
木造以外	$1 - 0.0039 \times \text{経過年数}$ ※小数点第5位以下切り捨て

⑤ 利便性係数（公営住宅法施行令第2条第1項第4号）

各団地の地域及びその周辺の状況（例：公共施設・商業施設・医療機関等の有無、交通の利便性など）、住宅設備の状況その他その住宅が有する利便性の要素となる事項を勘案し、0.5～1.3の範囲で事業主体が独自に定められる。⇒市町村の裁量は利便性係数のみ

※ 現在の「利便性係数」の設定方法は、伊達市営住宅管理条例施行規則第13条で規定され、各団地敷地の固定資産評価額や浴室・浴槽の設置形態、トイレの水洗化の状況、物置の有無・設置形態から算出するとしている。

しかし、この方法は、平成25年度包括外部監査で意見が付され、「係数が必ず1以下になり、家賃が過度に安く計算される方法ではないか」との指摘を受けている。

3 家賃制度の見直し（案）

(1) 利便性係数の設定方法変更（伊達市営住宅管理条例施行規則第 13 条）

各団地の地域及びその周辺の状況、現在の入居状況、応募状況を踏まえ、利便性係数は、下記の基準値（固定値）を採用します。

なお、急激な家賃負担増を考慮し、施行後 5 年間で新家賃制度に段階的にすりつく傾斜家賃を採用します。

地区名		団地名	現在の 平均家賃額	基準値	値上げ率 (平均)
伊達地区	市街地	駅前・にれの木・舟岡団地 末永・旭町・舟岡改良住宅	22,255 円	1.3000	31.8%
	郊外	長和団地	21,008 円	1.2000	30.8%
		黄金・有珠団地	23,989 円	1.0000	12.2%
大滝区		すべての団地	21,557 円	1.0000	15.5%

※現在の平均家賃額は、減免適用前家賃の平均額

※上表のうち、浴室はあるが、浴槽がない団地の住宅は、基準値から「0.05」を減ずる

(基準値設定の考え方)

現在の生活保護受給者（単身者）に対する住宅扶助額は、本市の場合 25,000 円（3 級地）ですが、建設年が最も新しい駅前団地 2 号棟の単身者向け住戸（1LDK）の家賃額は、17,800 円（利便性係数 1.0000）となっています。

しかし、生活保護受給者は、一般に市営住宅入居者より収入が少ないにもかかわらず、生活保護受給者の方が、かえって家賃負担額の高い状況にあること、また、住宅扶助額 25,000 円では、実際に民間賃貸住宅を確保できず、生活保護受給者自らが“手出し”しているとの実態も見受けられることから、市営住宅の家賃水準は、少なくとも住宅扶助額と同一水準とすべきことは明らかです。

したがって、伊達地区の市街地の団地については、一部で住宅設備が劣るものの、団地周辺の利便施設の配置に大きな差はなく、また、現在の入居申込状況も市街地の団地に偏った傾向が顕著で、入居者にとっては特に利便性が高いものと判断されることから、法定上限の「1.3000」（上記の駅前団地の場合の家賃額 23,100 円）としました。

一方、伊達地区の郊外及び大滝区の団地については、長和団地を除き、空き住戸が発生している状況にあり、今後も入居申込者の増加を促すため、上記の数値としました。

(2) 家賃減免の最低限度額の見直し

減免適用後の家賃最低限度額（月額）は、他市町村の例を参考に、現在の 1,000 円から 3,000 円に改めます。

(3) 家賃減免率の見直し

市営住宅入居者の最近 3 ヶ月の実収入額（非課税収入を含む）と生活保護を受給したと

仮定した際の支給額（生活保護法に基づく保護基準額）の比率が 1.5 倍以内の場合に家賃の減免措置を適用します。（平成 27 年度家賃減免適用世帯数：115 世帯）

本市では、生活保護水準以下の入居者に配慮しつつ、他市町村の例を参考にこの比率を 1.3 倍に引き上げると共に、減免区分・減免率を下表のとおり改めます。

現在の減免区分 (実収入額／保護基準額)	現在の 減免率	改正後の 減免率	H27 減免適用後 平均家賃額	H29 減免適用後 平均家賃見込額
0.50 倍以下	90%	90%	2,035 円	3,135 円
0.50 倍を超え 0.80 倍以下	85%	80%	3,044 円	5,220 円
0.80 倍を超え 1.00 倍以下	75%	70%	4,681 円	7,308 円
1.00 倍を超え 1.05 倍以下		40%	4,475 円	14,200 円
1.05 倍を超え 1.15 倍以下	55%		20%	8,500 円
1.15 倍を超え 1.20 倍以下		9,150 円		21,225 円
1.20 倍を超え 1.30 倍以下	50%	20%	10,420 円	21,720 円
1.30 倍を超え 1.50 倍以下			※ 20%	9,908 円

※平成 31 年度まで 3 年間の経過措置

4 施行日（適用日） 平成 29 年 4 月 1 日（予定）

本市では、市営住宅の家賃制度の見直しを進めるため、伊達市営住宅条例施行規則の一部を改正することになりますが、これらの実施には、伊達市営住宅審議会や市議会での審議のほか、市民参加条例に基づく「パブリックコメント」で市民の皆さんの意見を反映させます。

5 今後のスケジュール（予定）

年 月	項 目	摘 要
H29 年 1～2 月	パブリックコメント	意見募集（1 ヶ月間）・回答⇒最終方針決定
H29 年 3 月	規則改正	
H29 年 4 月 1 日	新家賃制度開始	

参考資料

①市営住宅入居者の家賃負担の状況（平成28年9月30日現在）

収入分位	収入基準額 範囲（円）	家賃算定 基礎額（円）	平均家賃額 （円）	対 象 世帯数	構成比 （%）
1	0～104,000	34,400	19,084 ※1（15,792）	523	75.57
2	104,001～123,000	39,700	22,014	35	5.05
3	123,001～139,000	45,400	24,445	29	4.19
4	139,001～158,000	51,200	30,215	34	4.91
5	158,001～186,000	58,500	35,982	34	4.91
6	186,001～214,000	67,500	40,086	14	2.02
7	214,001～259,000	79,000	49,200	8	1.15
8	259,001～	91,100	※2 41,207	15	2.20
合計				692	100.00

※1 減免申請適用後の平均家賃額

※2 改良住宅等の老朽化が著しい住宅で、近傍同種の住宅の家賃額を納付している

②民間賃貸住宅と市営住宅の家賃格差

間取り	住宅区分	延べ床面積 （平均）	現在の家賃額 （平均）	見直し後の 家賃額（平均）
1LDK	民間賃貸住宅	42.99 m ²	49,739 円	—
	市営住宅	48.58 m ²	17,739 円	23,256 円
2LDK	民間賃貸住宅	57.78 m ²	53,313 円	—
	市営住宅	60.74 m ²	21,725 円	28,851 円
3LDK	民間賃貸住宅	69.60 m ²	63,941 円	—
	市営住宅	73.63 m ²	29,085 円	38,222 円

※民間賃貸住宅は、市内宅建業者のホームページを参考に、市営住宅所在地の賃貸住宅

（マンション・アパート等）を対象として分析したもの

③ 胆振西部2市2町の家賃減免率の比較

