

市営住宅の管理概要

根拠法令等

◆ 根拠法令

公営住宅法

公営住宅法施行令（政令）

公営住宅法施行規則（省令）

⇒（戦後の住宅難を背景に）昭和26年に制定

＜札幌市営住宅条例及び施行規則＞

→ 昭和35年条例制定

→ 平成9年に全部改正

公営住宅の目的（公営住宅法第1条）

公営住宅とは、国及び地方公共団体が、
(A) 住宅に困窮する低額所得者に対して、
(B) 低廉な家賃で賃貸等し、
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

(A) 住宅に困窮する低額所得者とは？①

以下の世帯の所得水準を満たす世帯

【一般世帯】

月額所得：15万8千円以下

～月額所得の計算～

(世帯の年間所得額 – 世帯の控除額の合計) ÷ 12か月 = 月額所得

【所得控除】

- ・ 給与所得：給与所得控除後の所得
 - ・ 事業等所得：必要経費等控除後の所得
 - ・ 年金所得：年金所得控除後の所得
- ※複数の所得がある場合は、各所得ごとの控除後の額を合計して算出する

【各種控除（一人につき）】

- ・ 同居親族控除：38万円
- ・ 特定扶養親族控除：25万円
- ・ ひとり親控除：27万円
- ・ 障がい者控除：27万円 など

(A) 住宅に困窮する低額所得者とは？②

【特に居住の安定を図る必要がある世帯（裁量階層世帯）】

月額所得 21万4千円以下

裁量階層世帯とは～特に居住の安定を図る必要があるとして、**収入基準が緩和された世帯**のこと

裁量階層世帯の対象（札幌市）～障がい者、戦傷病者、原爆被害者、生活保護受給者、中国残留邦人、小学校就学前の子どもがいる世帯 など

(B) 低廉な家賃とは？①

公営住宅の家賃は近傍同種家賃（近隣地域等にある公営住宅と類似した民間賃貸住宅の家賃）を超えない範囲で、**入居者の収入に応じた負担能力（応能性）**に応じて設定される。算定にあたっては、加えて**住宅の立地、広さ、古さ、設備による便益（応益性）**が加味される



応能応益家賃制度

家賃の算定式

家賃算定基礎額

入居者の収入に応じて設定される金額

× **市町村立地係数**

地価の状況で決まる係数
札幌市は「1」

× **規模係数**

床面積の広さで決まる係数

× **経過年数係数**

建物の経過年数で決まる係数

× **利便性係数**

住宅設備の利便性等に応じて決まる係数

← 応能性

← 応益性

国が設定

自治体が設定

(B) 低廉な家賃とは？②

【月額所得額ごとの札幌市営住宅の一般的な家賃比較】

月額所得額	市営住宅の一般的な家賃		一般階層	裁量階層
	単身向け	家族向け		
0～104,000円	10,000～24,000円	13,000～42,000円	↑ ↓	↑ ↓
104,001～123,000円	12,000～27,000円	16,000～48,000円		
123,001～139,000円	15,000～31,000円	19,000～55,000円		
139,001～158,000円	17,000～35,000円	22,000～62,000円		
158,001～186,000円	19,000～40,000円	24,000～71,000円	↓	
186,001～214,000円	20,000～46,000円	25,000～82,000円		

市営住宅の 管理の状況

市営住宅管理の現状（1）

◆ 管理棟数・管理戸数・入居世帯数（令和4年度末）

団地数	種別	公営	その他	計
96	棟数	710	21	731
	戸数	25,610	916	26,526
	入居世帯数	22,138	575	22,713

「その他」

- ・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 など

◆ 世帯種別ごとの入居世帯数（令和4年度末）

	単身世帯	2人世帯	3人世帯	4人世帯	5人世帯	6人世帯	7人世帯	計	全世帯比	(参考) 全世帯数
65歳以上の入居者がいる世帯	8,211	6,131	1,094	144	37	3	3	15,623	69%	22,713
世帯全員が65歳以上の世帯	8,211	4,050	44	0	0	0	0	12,305	54%	

	対象世帯	全世帯比	(参考) 全世帯数
障がい者世帯	4,992	22%	22,713

	対象世帯	全世帯比	(参考) 全世帯数
生活保護受給者世帯	3,890	17%	22,713

○入居者の半数以上が高齢世帯で、障がいのある方、生活保護受給者も多い

市営住宅管理の現状（２）

◆ 管理形態

入居者募集、管理人業務、家賃管理等の業務

⇒ 一財）札幌市住宅管理公社に委託して業務を行っている

建物・敷地に関する維持・修繕を行う業務

⇒ ○北区・西区・手稲区 エムエムエスマンションマネージメントサービス
○中央区・東区・白石区 日興美装工業
○豊平区・清田区・南区 東急コミュニティー
○厚別区 東急コミュニティー を指定して業務を行っている

市営住宅管理の現状（3）

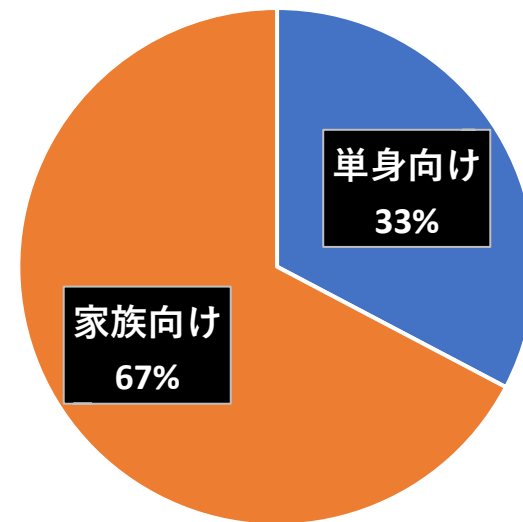
◆ 単身向け・家族向け住宅の違い

- ・ 単身向け住宅 ～ 55m²以下の住宅
- ・ 家族向け住宅 ～ 55m²を超える広さの住宅

◆ 単身向け・家族向け住宅の管理戸数（令和4年度末）

	単身向け	家族向け	合計
合計	8,677	17,849	26,526

○ 管理戸数の約7割が家族向けの住宅
となっている



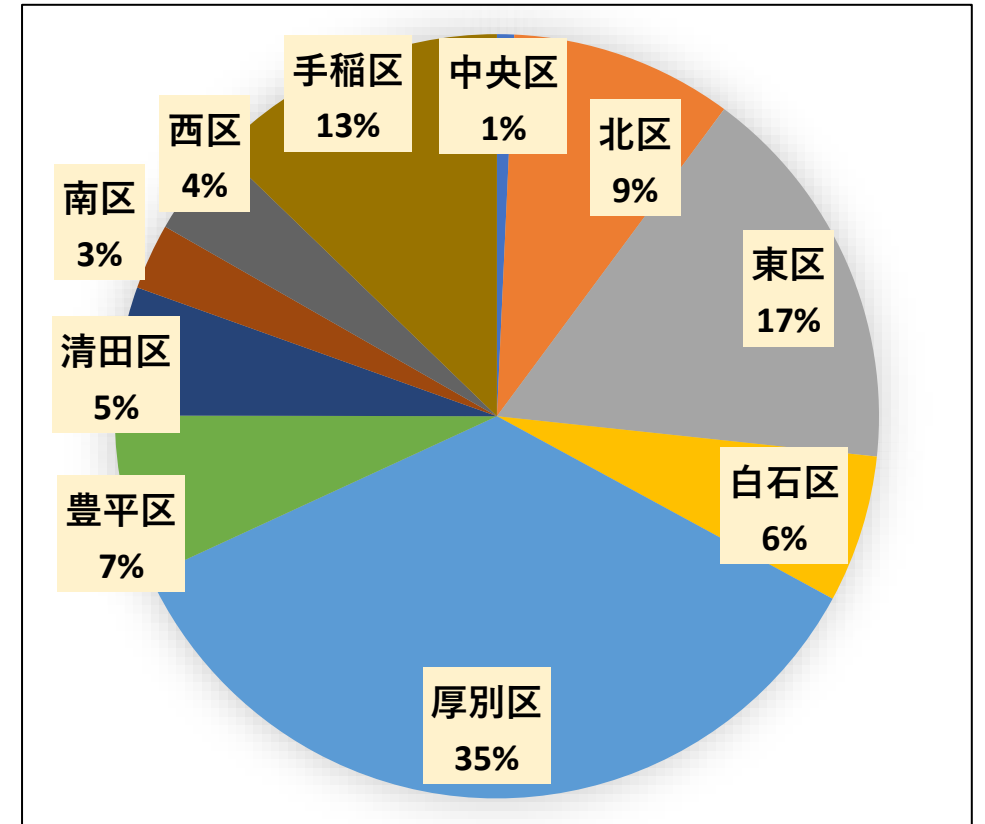
市営住宅管理の現状（４）

区別管理戸数

区域	管理戸数
中央区（3団地）	192
北区（16団地）	2,498
東区（19団地）	4,388
白石区（7団地）	1,656
厚別区（4団地）	9,338
豊平区（8団地）	1,831
清田区（9団地）	1,443
南区（6団地）	740
西区（7団地）	1,052
手稲区（17団地）	3,388
全区（96団地）	26,526

（参考）厚別区

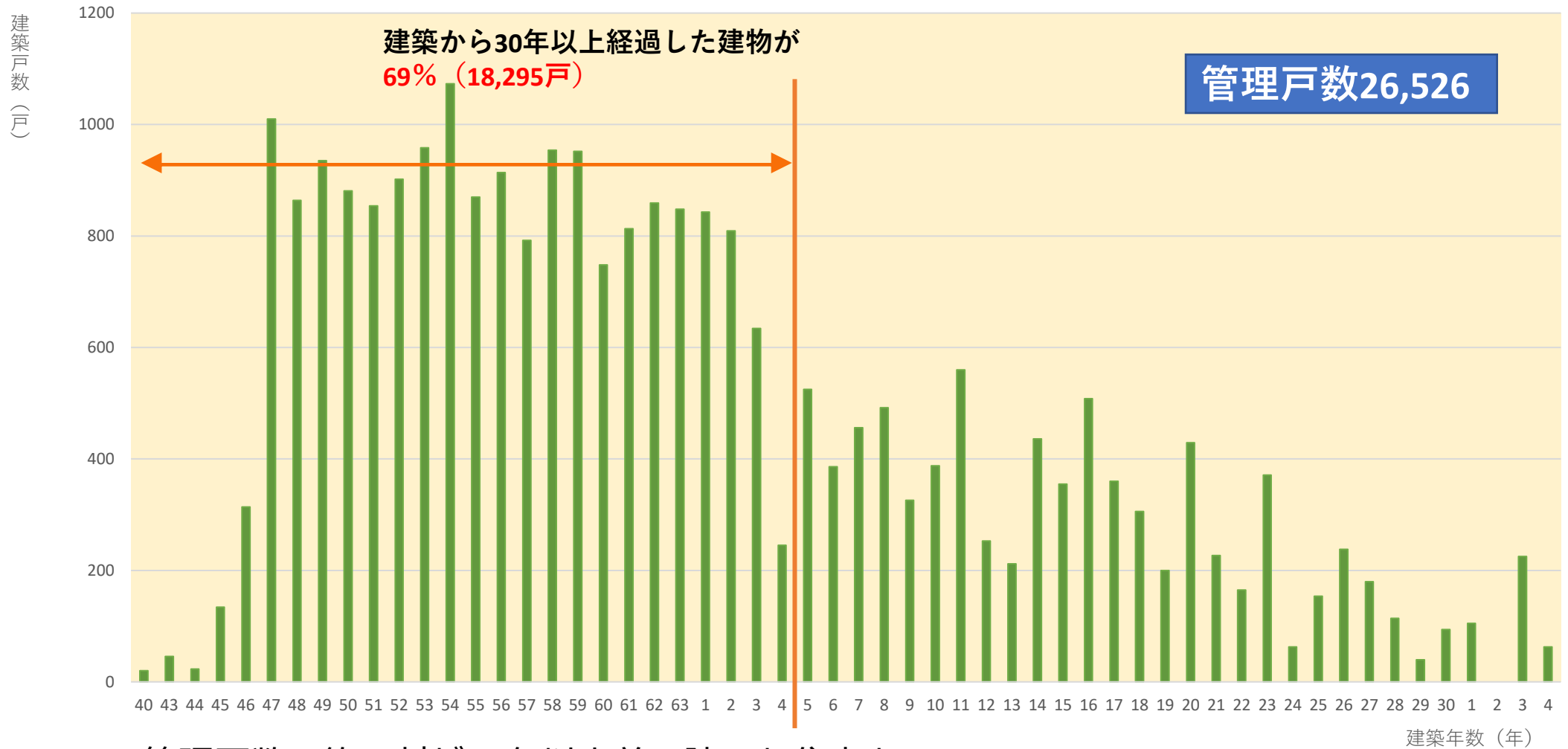
団地	管理戸数	全体戸数比
ひばりが丘	1,613	6.1%
もみじ台	5,530	20.8%
青葉	1,747	6.6%
新さっぽろ	448	1.7%
厚別区全体	9,338	35.2%



○厚別区に管理戸数の3分の1（35.2%）がある

市営住宅管理の現状（5）

竣工年度別戸数



○管理戸数の約7割が30年以上前に建てた住宅となっている

札幌市における 入居募集の概要

募集方法等

◆ 募集方法

入居の機会の公平を図るため、募集方法は「**公募**」を原則としている。

◆ 募集の周知方法

募集案内書の配布、広報さっぽろ、ホームページ等により幅広く周知

◆ 募集の種類

【定期募集】	<ul style="list-style-type: none">・空家住宅 ～ 年3回（前期4月、中期8月、後期12月）・募集する住宅には、一般申込枠と特定申込枠の2種類がある・令和4年度の申込者数は、8,596世帯（一般8,202世帯、特定394世帯）
【短期募集】	<ul style="list-style-type: none">・もみじ台団地 ～ 毎月・定期空家の再募集 ～ 6、7、10、11、2、3月・事故空家 ～ 5、9月・令和4年度の申込者数は、699世帯
【通年募集】	<ul style="list-style-type: none">・定期募集、短期募集で申し込みがなく、長期間にわたり空き家となっている住宅・先着順で受付・令和4年度の申込者数は、58世帯

募集状況（定期募集）

○近年は家族向けが15倍程度、単身向けが60倍程度
全体で25倍程度で推移している

区分			令和元年度				令和2年度				令和3年度				令和4年度				
			前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	前期	中期	後期	計	
一般申込	家族	募集戸数	103	99	144	346	177	126	80	383	63	62	77	202	75	63	83	221	
		応募者数	2,031	1,718	1,877	5,626	1,715	1,699	1,458	4,872	931	1,106	1,347	3,384	1,248	1,403	1,148	3,799	
		倍率	19.7	17.4	13.0	16.3	9.7	13.5	18.2	12.7	14.8	17.8	17.5	16.8	16.6	22.3	13.8	17.2	
	単身	募集戸数	28	29	34	91	23	33	21	77	8	18	31	57	16	18	37	71	
		応募者数	1,794	1,578	1,572	4,944	1,763	1,680	1,569	5,012	780	1,262	1,623	3,665	1,440	1,409	1,554	4,403	
		倍率	64.1	54.4	46.2	54.3	76.7	50.9	74.7	65.1	97.5	70.1	52.4	64.3	90.0	78.3	42.0	62.0	
	合計	募集戸数	131	128	178	437	200	159	101	460	71	80	108	259	91	81	120	292	
		応募者数	3,825	3,296	3,449	10,570	3,478	3,379	3,027	9,884	1,711	2,368	2,970	7,049	2,688	2,812	2,702	8,202	
		倍率	29.2	25.8	19.4	24.2	17.4	21.3	30.0	21.5	24.1	29.6	27.5	27.2	29.5	34.7	22.5	28.1	
特定申込	車いす住宅	家族	募集戸数	3	1	5	9	5	2	0	7	5	2	2	9	1	6	2	9
			応募者数	27	3	20	50	10	11	0	21	19	10	10	39	0	26	11	37
			倍率	9.0	3.0	4.0	5.6	2.0	5.5	0.0	3.0	3.8	5.0	0.0	4.3	0.0	4.3	0.0	4.1
		単身	募集戸数	2	0	0	2	1	0	0	1	2	1	1	4	1	2	0	3
			応募者数	12	0	0	12	4	0	0	4	17	2	3	22	2	7	0	9
			倍率	6.0	-	-	-	4.0	-	-	-	8.5	2.0	3.0	5.5	2.0	3.5	-	3.0
	若年層世帯	家族	募集戸数	10	10	10	30	10	10	10	30	6	10	10	26	10	7	8	25
			応募者数	58	49	26	133	17	46	37	100	12	70	106	188	45	38	36	119
			倍率	5.8	4.9	2.6	4.4	1.7	4.6	3.7	3.3	2.0	7.0	10.6	7.2	4.5	5.4	4.5	4.8
	子育て支援	家族	募集戸数	5	2	7	14	2	4	8	14	1	6	8	15	7	1	4	12
			応募者数	17	5	9	31	14	5	6	25	8	11	7	26	5	3	6	14
			倍率	3.4	2.5	1.3	2.2	7.0	1.3	0.8	1.8	8.0	1.8	0.9	1.7	0.7	3.0	1.5	1.2
	長期連続	家族	募集戸数	3	3	3	9	3	3	3	9	2	3	3	8	2	3	3	8
			応募者数	13	13	5	31	14	8	16	38	18	15	9	42	7	9	2	18
			倍率	4.3	4.3	1.7	3.4	4.7	2.7	5.3	4.2	9.0	5.0	3.0	5.3	3.5	3.0	0.7	2.3
		単身	募集戸数	2	2	2	6	2	2	2	6	1	2	2	5	2	2	2	6
			応募者数	39	36	25	100	2	41	34	77	13	14	7	34	59	78	60	197
			倍率	19.5	18.0	12.5	16.7	1.0	20.5	17.0	12.8	13.0	7.0	3.5	6.8	29.5	39.0	30.0	32.8
	被災者	家族	募集戸数	12	4	4	20	7	4	2	13	1	1	-	2	-	-	-	0
			応募者数	2	1	0	3	7	0	3	10	0	0	-	0	-	-	-	0
			倍率	0.2	0.3	0.0	0.2	1.0	0.0	1.5	0.8	0.0	0.0	-	0.0	-	-	-	-
		単身	募集戸数	3	1	1	5	3	2	2	7	1	1	-	2	-	-	-	0
			応募者数	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0	-	-	-	0
			倍率	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	-	-	-	-

応募資格

<共通条件>

- ①現に住宅に困窮していること
- ②申込者が札幌市に住民登録をしているか、勤務先が札幌市内にあること
- ③月額所得が基準（一般世帯は15万8千円、裁量階層世帯は21万4千円）以下であること
- ④申込者が市町村民税を滞納していないこと
- ⑤暴力団員でないこと
- ⑥申込者本人が成年者であること など

○応募するためには、共通条件に加え、それぞれ、家族向け条件、単身向け条件を満たす必要がある

<家族向け条件>

現に同居し、または同居しようとする親族がいること

<単身向け条件>

次のア～サのいずれかに当てはまること

- ア 60歳以上の方
- イ 身体障害者手帳（1～4級）の交付を受けている方
- ウ 精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている方
- エ 療育手帳の交付を受けている方
- オ 戦傷病者（特別項症～第6項症または第1款症）として認定されている方
- カ 原子爆弾による被爆者の方
- キ 生活保護を受けている方
- ク 中国残留邦人等支援給付を受けている方
- ケ 海外からの引揚者で引揚後5年を経過していない方
- コ ハンセン病療養所に入所していた方
- サ 次のいずれかに当てはまるDV被害者
 - ・一時保護または保護が終了した日から5年経過していない方
 - ・裁判所に申し立てをして保護命令が発令された日から5年を経過していない方

特定申込枠

特定申込枠とは～ 特定の申込資格がある方のみが申込みをできる別枠の住宅募集

住宅の種別	対象世帯	募集・管理状況
車いす住宅 (家族向け ・ 単身向け)	車いすを使用されている方がいる世帯	<ul style="list-style-type: none"> 令和4年度末時点で、家族向けとして264戸、単身向けとして69戸を管理しており、居室内のバリアフリー化や玄関スペースの確保などの配慮がされた住宅 令和4年度に家族向けに9戸、単身向けに3戸募集
子育て支援住宅 (家族向け)	小学校就学前の子供がいる世帯（入居日から16年を超えないまでの期限付入居）	<ul style="list-style-type: none"> あらかじめ子育て支援のための住宅として指定した、子育て世帯のみが入居できる住宅 東雁来団地のみで、1棟40戸まるごと子育て支援住宅の住棟を3棟（120戸）管理しており、令和4年度には、12戸を募集
若年層世帯住宅 (家族向け)	<ul style="list-style-type: none"> 申込者本人と20歳未満の子のみのひとり親世帯 18歳未満の子が3人以上いる多子世帯 小学校を卒業する前の子どもがいる世帯 申込者と配偶者のみの世帯で合計年齢が70歳以下の世帯 	<ul style="list-style-type: none"> 入居者募集を行うごとに募集戸数の1割を超えない範囲で、住宅を若年層世帯に割りあて、優先的に入居できる住宅 令和5年度から対象団地、募集戸数を拡充 令和4年度には、25戸を募集
長期連続 応募者用住宅 (家族向け ・ 単身向け)	毎年度連続して1回以上申込みしており、連続申込年数が10年以上となる世帯	<ul style="list-style-type: none"> 入居者募集を行うごとに特定の団地から合計3～4戸ほどの住宅を長期連続応募者に割りあて、優先的に入居できる住宅 令和4年度には、家族向けとして8戸、単身向けとして6戸を募集

札幌市における 抽選の方法

抽選優遇（1）

◆連続申込年数による優遇

・対象

各年度の定期募集のうち、いずれかの募集に毎年度連続して1回以上申込みした実績がある方

・優遇内容

連続した年数に応じて抽選番号の個数を追加

下表のとおり、初年度に1個交付され、2年目からは1個ずつ、6年目からは2個ずつ、10年目からは3個ずつ増えていき、最大22個まで抽選番号を追加

年数	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目
個数	1個	2個	3個	4個	5個	7個	9個	11個	13個	16個	19個	22個

1個ずつ増

2個ずつ増

3個ずつ増

抽選優遇（2）

◆世帯状況による優遇

・対象と優遇内容

下表のとおり、対象世帯の世帯状況に応じて抽選番号を追加（複数項目に当てはまる場合は個数の多い項目のみ）

追加する抽選番号	3個	2個	1個
世帯状況	・ 特別障がい者	・ 障がい者 ・ ひとり親世帯 ・ 大家族世帯 ・ 多子世帯	・ 生活保護世帯 ・ 60歳以上 ・ 低所得者 ・ 中国残留邦人等 ・ 炭鉱離職者 ・ 海外からの引揚者 ・ 鉱物性じん肺者 ・ 長期結核療養者 ・ ハンセン病療養所入所者 ・ DV被害者 ・ 被災者

抽選方法

定期募集の抽選は、抽選番号をコンピューターに入力して、市民（抽選会場の来場者）に抽選ボタンを押してもらい当選番号を決定。1つの住宅につき1回抽選を行う

<例>

札幌花子さんが申込みした住宅は、花子さんの他に4名の申込みがあり、下記のとおり 14個の抽選番号が交付された。花子さんは、①～⑭番のうち、①・②番の2個が交付されている。

札幌花子さん 申込年数1個 世帯状況1個	Aさん 申込年数2個 世帯状況1個	Bさん 申込年数3個 世帯状況2個	Cさん 申込年数1個	Dさん 申込年数1個 世帯状況2個
①・②	③・④・⑤	⑥・⑦・⑧ ⑨・⑩	⑪	⑫・⑬・⑭



交付した抽選番号をコンピューターに入力して抽選します。
①・②・③・④・⑤・⑥・⑦・⑧・⑨・⑩・⑪・⑫・⑬・⑭



抽選で②番が出ました。
②番が交付されている札幌花子さんが当選となります。

当選からの入居の手続き

当選

- 公開抽選会で当選

下見

- 当選通知が届いたら、室内の下見を行う。

資格審査

- 資格審査に必要な書類を審査会場へ持参し、資格審査（面談）を受ける。

敷金納入等

- 家賃2か月分に相当する金額の敷金を納入する。
- 原則として、**連帯保証人の連署する誓約書**を提出する（連帯保証人が確保できない場合は連帯保証人猶予願を提出）。

鍵の受取

- 入居説明会で説明を受けた後、入居決定通知書と住宅の鍵を受け取る。

入居

- 鍵を受け取った後、入居指定日から1週間以内に入居する（通常、当選から入居までは約2か月程度）。