

令和8年4月から一部の市営住宅の 家賃が変わります

札幌市営住宅条例施行規則が改正され、令和8年4月から、市営住宅の家賃の算定方法と、家賃を安くするための基準(減免基準)が変わります。



1 家賃の見直しについて

①なぜ、見直しが必要なのですか？

入居者の皆さんは、それぞれ立地や住宅設備・性能が異なる住宅に入居されています。このため、入居者の家賃が公平なものとなるように、「利便性係数」(※1)という住宅の便利さの違いを表す数字を使って家賃の調整を行うことが、公営住宅法で定められています。

現在の利便性係数の算定方法は、20年近く前に決めたものですが、この間、市営住宅に導入される設備など、市営住宅を取り巻く環境も変わってきました。そこで、入居者の皆さんの家賃がより公平な家賃となるように、利便性係数の算定方法を見直すことになりました。

今回見直しを考えるにあたっては、学識経験者(大学の先生)や専門家などから構成される札幌市の「住まいの協議会」に対して「市営住宅の適正な家賃制度のあり方」について意見を求めました。また、市民や入居者(無作為抽出した計5,000世帯)を対象として、住宅に求める便利さ(利便性)についてアンケート調査を行い参考にしました。

札幌市では、住まいの協議会からいただいた提案やアンケート調査の結果をもとに、見直しの内容を決めました。

(※1)利便性係数とは、市営住宅の利便性の格差(立地条件や設備水準などの差)を家賃に反映するために、それぞれの市営住宅に設定する数字です。例えば、利便性係数が1.1の市営住宅は、家賃が10%割増になります。

住まいの協議会での
審議の状況はこちら→



アンケート調査
の結果はこちら→



②見直しの内容はどのようなものですか？



ポイント1 駅からの距離も家賃に反映

今までは、団地の土地の価格(※2)を使って、その土地の全体的な評価を家賃に反映していました。しかし、それだけでは住む場所という点で重要な「駅に近いかどうか」の反映が十分とはいえませんでした。そのため、駅に近いのに駅から遠い団地と同じくらいの家賃になる団地がありました。

これからは、土地の価格だけでなく、団地から一番近い駅(地下鉄、JR、市電)からの距離も家賃に反映されます。具体的には、道のりで駅から400m以内にある団地は利便性係数が0.08プラスになり、800m以内にある団地は0.04プラスになります。

駅から800m超にある団地の家賃は変わりません。

(※2)固定資産税評価額相当額。

駅からの距離	利便性係数の増減 (家賃の増減)
400m以内	+0.08 (約8%増)
800m以内	+0.04 (約4%増)
800m超	変更なし (±0)

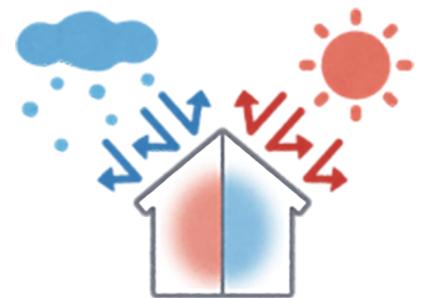
ポイント2 高い断熱・省エネ性能を反映

近年建設している市営住宅は、断熱性能が高く、エネルギーの消費量が少なくて済む建物が増えてきました。

これからは、「ZEH-M-Oriented(ゼッチ・マンション・オリエンテッド)」(※3)という、高い断熱・省エネ性能の基準を満たす住宅については、光熱費が安くなるのが便利さと考えられるため、家賃に反映されます。具体的には、令和5年以降に建てられた建物に限り、利便性係数が0.07プラスになります。

令和5年より前に建てられた建物には、該当しません。

(※3)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。



区分	利便性係数の増減 (家賃の増減)
ZEH-M-Oriented以上	+0.07 (約7%増)
それ以外	変更なし (±0)

ポイント3 エレベーターがない団地の家賃の減額幅を一部拡大

今までは、エレベーターがない団地の3階から5階に住んでいる方の家賃は、皆さん同じように約2%安くなっていました。しかし、階段の昇り降りは階が上になるほど大変です。

これからは、階段の昇り降りが特に大変な4階の家賃は約3%、5階の家賃は約4%安くなるように、減額幅が拡大になります。



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

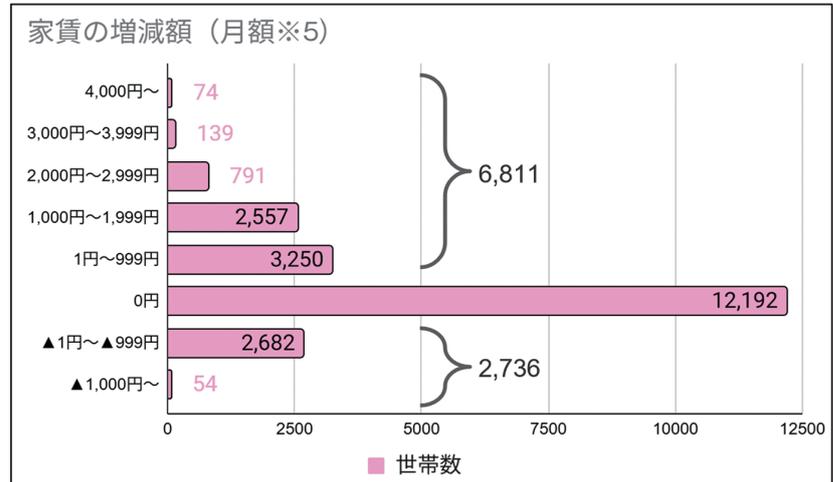
③家賃はどのくらい変わりますか？

今回の家賃の見直しは、入居者の皆さんの家賃がなるべく公平になるようにするためのもので、全員の家賃が同じように上がるわけではありません。

今回の見直しで、およそ3割にあたる6,811世帯で家賃が上がりますが、多くは月額数百円から千円台の増額の見込みです。半分以上の12,192世帯では家賃は変わらず、1割強の2,736世帯では月額数百円程度家賃が下がる見込みです。

この中で、家賃が上がる世帯については、1年あたりの上がり方を3%程度に抑えて、最長で4年かけて少しずつ緩やかに家賃が上がるようにします(※4)。

各世帯の具体的な家賃については2月上旬に「家賃決定通知書」をお送りしますので、そちらでご確認ください。



R7.4の全入居者データ(21,739世帯)での試算

(※4)収入が基準を超えている方(収入超過者等)は、経過措置の対象にはなりません。

(※5)家賃減額を受けている方は、減額後の家賃をもとに算出。



団地ごとの家賃への影響を確認されたい方はこちら



2 家賃を安くする基準(減免基準)の見直しについて

①なぜ、見直しが必要なのですか？

公営住宅制度では、生活保護の基準よりもさらに収入が低い世帯の家賃を安くしてもよいことになっています。これまで札幌市では、家賃を安くする基準の金額(減免基準といいます)を、平成23年度の生活保護の基準をもとに計算した「月額74,000円」という固定額にしていました。

減免基準について「住まいの協議会」に意見を聞いたところ、「国が5年ごとに生活保護の基準を見直すときに、家賃の減免基準も連動するようにしたほうがよい」という内容の提案がありました。そこで、減免基準もこの提案を踏まえて見直すことになりました。

減免制度についての住まいの協議会での審議の状況はこちら

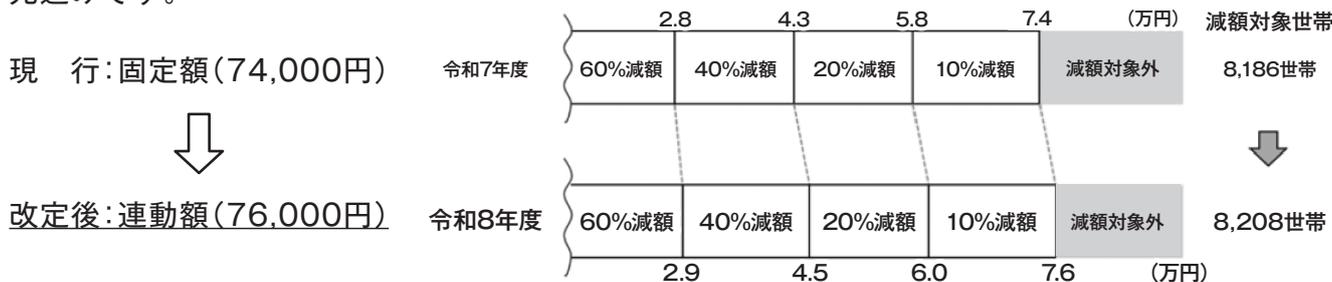


②見直しの内容や影響はどのようなものですか？



生活保護の基準の見直しができるべく早く反映されるよう、減免基準は、これまでの月額74,000円という固定額から「前の年の10月1日時点の生活保護の基準をもとに計算した額」へ変更になります。

令和7年10月1日時点の生活保護の基準をもとに計算すると、令和8年度の減免基準は月額76,000円になる予定です。減免基準が緩和されることから、家賃が安くなる世帯が今より増える見込みです。



家賃が安くなるかどうか、また、どのくらい安くなるか(減額率)は、申請された方の収入や病院に支払った入院費などの申請書類を審査して決められます。

申請手続きについては本誌1月号でお知らせしています。家賃の支払いが困難な方は決められた期間内に必ず申請するようにしてください。



団地ごとの家賃への影響や見直しの内容については、札幌市HP

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/yatinseido2025.html>

をご覧ください。

札幌市営住宅 見直し



インターネット環境にない方は、

札幌市コールセンター(☎011-222-4894 年中無休8~21時)

にお問い合わせください。

なお、コールセンターでは改定後の家賃の見込み額や減免申請の詳細な内容についてはお答えできません。

令和8年度の家賃については、2月上旬に届く「家賃決定通知書」でご確認ください。

問い合わせ先

減免手続きについて
(一財)札幌市住宅管理公社 業務課 家賃係
制度の見直し全般について
札幌市 都市局市街地整備部 住宅課

☎211-2355

☎211-2806