令　和　８　年

経済建設常任委員会

（所管事務調査資料）

「市営住宅の家賃改定」と「目的外使用」について

令和8年10月15日（木）

建　　設　　部

市営住宅に係る家賃改定　ー利便性係数の設定ー

改定の目的

市営住宅の家賃は、公営住宅法および岩見沢市市営住宅管理条例に基づき、立地や設備などの便益を数値化した「利便性係数」を用いて算定している。
設備の維持管理実態や、近年の住宅性能の向上により**「入居者が受ける便益」を適切に家賃に反映させ、維持管理の適正化を図ること**を目的として家賃算定に係る**利便性係数の見直し**を行う。

公営住宅法施行令

第2条（家賃の算定方法）

応能部分	家賃算定基礎額	国が決める
応益部分	立地条件係数（岩見沢市） 0.7 規模係数 A/65 経過年数係数 K=1-0.0039×Y　ほか	国が決める
	その他	市が決める

市営住宅管理条例施行規則

第23条（家賃の決定方法）

立地利便	地価	A：当該市営住宅の敷地に係る地価のうち最も低額であるもの B：当該市営住宅の敷地（近隣商業地域及び商業地域内に所在するものを除く）に係る地価のうち最も高額であるもの C：当該市営住宅の敷地に係る地価（当該地価がBに定める地価を超えるときは、Bに定める地価）		(1-(C-A)/(B-A))×0.15
設備利便	浴室	設置	浴槽・風呂釜（大型給湯器を含む）市設置	0
			浴　槽　市設置 or 入居者リース 風呂釜　入居者設置 or リース	0.01
			浴槽・風呂釜　入居者設置	0.08
		未設置		0.11
	便所	水洗化されている		0
		水洗化されていない		0.04
	ｴﾚﾍﾞｰﾀｰ	設置されている		-0.011
		設置されていない		0

家賃 ＝ 家賃算定基礎額 × 立地条件係数 × 規模係数 × 経過年数係数 × {1-（立地利便係数＋設備利便係数）}
利便性係数がプラスの時に家賃は減額、マイナスの時に家賃は増額になる。

市営住宅に係る家賃改定 ▸施行規則 新旧対照

市営住宅管理条例施行規則 第23条(家賃の決定方法)

現　行

設備利便	浴室	設置 浴槽・風呂釜(大型給湯器を含む) 市設置	0
		設置 浴　槽　市設置 or 入居者リース 風呂釜　入居者設置 or リース	0.01
		設置 浴槽・風呂釜　入居者設置	0.08
		未設置	0.11
	便所	水洗化されている	0
		水洗化されていない	0.04
	EV	設置されている	-0.011
		設置されていない	0

▶

改正案

設備利便	浴室	① 設置 浴槽・風呂釜(大型給湯器) 市設置	-0.058
		設置 浴槽・風呂釜(大型給湯器を除く) 市設置	0
		設置 浴　槽　市設置 or 入居者リース 風呂釜　入居者設置 or リース	0.01
		設置 浴槽・風呂釜　入居者設置	0.08
		② 未設置	廃止
	便所	水洗化されている	廃止
		水洗化されていない	廃止
	EV	設置されている	-0.011
		設置されていない	0
	③ ZEH断熱	性能あり	-0.044
		性能なし	0

現在、対象となる団地

⇩

日の出台団地

なし

6条中央団地
2号棟

今後、岩見沢市営住宅審議会に諮問し、6条中央団地2号棟の完成前の令和9年1月までに規則改正予定

市営住宅に係る家賃改定 ▸設備利便(浴室)

① 対象団地：日の出台団地

4棟150戸
電気温水器とクッキングヒーターを北海道電力(株)からリースしている団地

・令和8年度末、北海道電力(株)によるリース事業が廃止
→ 電気温水器とクッキングヒーターのそれぞれを北海道電力(株)から市又は入居者へ譲渡
● 電 気 温 水 器 ：市に無償譲渡(市が維持管理・更新)
● クッキングヒーター：入居者に無償譲渡(入居者が維持管理・更新)

・現在の北海道電力(株)と入居者のリース料金
● 電気温水器とクッキングヒーター：2,700円/月程度
部屋の間取り等により電気温水器の容量等が異なり、リース料金が異なる。(全世帯リース)
クッキングヒーターについてはリース契約をしていない世帯(17世帯)がある。

⇨ 北海道電力(株)との契約終了により
入居者の費用負担が**減**

・電気温水器は高額なため、市が維持管理の責務を負う
→ 入居者に対して市有設備を提供することになるため、便益を家賃に反映
(参考)メンテナンス ：年間約60万円(団地全体)
故障時の更新：約70万円(1基あたり)

入居者が北海道電力(株)へリース料金として
支払っていた費用相当額を家賃に反映

⇨ 利便性係数に追加
浴槽・風呂釜(大型給湯器)市設置 →「-0.058」

例) 日の出台団地 1号棟 2LDK 【単位:円】

入居者負担額の影響

分位	第1分位	第2分位	第3分位	第4分位	第5分位	第6分位
月額所得	~104,000	104,001 ~123,000	123,001 ~139,000	139,001 ~158,000	158,001 ~186,000	186,001~
家賃差額 利便性係数反映	+1,500	+1,800	+2,000	+2,200	+2,600	+3,000
リース料金	▲2,700程度					
月支払い差額	▲1,200程度	▲900程度	▲700程度	▲500程度	▲100程度	+300程度

※建設年度、間取り、現在リース契約している状況により月支払い差額は異なり、例外を除き入居者の支払額は減額となる。

使用料(歳入)の影響
2,348,400 円/年
令和8年10月1日現在
令和8年度家賃の利便性係数を
変更した場合

令和9年4月から
家賃改定予定

市営住宅に係る家賃改定

▸設備利便(浴室・便所)
▸設備利便(ZEH断熱性能係数)

② 対象団地：なし

・「浴室未設置」、便所「水洗化されていない」の対象となる住戸がない

市営住宅整備条例での住戸基準

●設定時には対象住戸あり → 用途廃止で対象なし

●条例第10条第2項において『市営住宅の各住戸には、台所、**水洗便所**、洗面設備及び**浴室**並びにテレビジョン受信の設備及び電話配線を設けるものとする。』と住戸の基準を定めている

今後も対象となる住戸を整備する見込みはない

⇩

・浴室係数のうち「未設置」
・便所係数
→「 廃止 」

③ 対象団地：6条中央団地2号棟

令和9年2月予定
新規入居から反映

・ 整備基準改正により断熱性能が向上

R4国の整備基準改正を受けてR6に市の整備条例施行規則を改正

R5(2023)以前：断熱等級4 ▶ R6(2024)以降：ZEH相当(旧等級5)

断熱材の厚さや窓、ドアの断熱性能が向上

●約10～20%程度、熱が逃げにくい

●家全体の温度差が小さく、底冷えしにくい

●暖房費が年間で1～2割ほど削減されるケースが多い

利便性係数に追加
ZEH断熱 性能あり →「-0.044」

想定】6条中央団地　2号棟家賃　(利便性係数:1.000 → 1.044)

	ZEHなし(現行) (1.000)	ZEHあり(新規) (1.044)	差額
第1分位	15,500	16,200	700
第2分位	17,900	18,700	800
第3分位	20,500	21,400	900
第4分位	23,200	24,200	1,000
第5分位	26,500	27,600	1,100
第6分位	30,500	31,900	1,400

地域対応活用を用いた公営住宅の目的外使用について

公営住宅の目的外使用とは

公営住宅法に定められた入居資格がない者に対して、本来の入居対象である低額所得者の入居を阻害せず、**公営住宅の適正かつ合理的な管理に著しい支障のない範囲内**において、**国土交通大臣の承認**を得て、公営住宅の目的外の用途に使用すること。

目的外使用が承認される一例・・・「**地域対応活用による目的外使用**」

「**公営住宅の空室を有効活用することで、地域の人手不足解消や定住促進といった地域貢献（課題解決）**につながる」と自治体が判断した場合に認められる柔軟な仕組み

社会福祉法人クピド・フェアより「外国人就労者の住戸として使用」について要望

●背景　①生産年齢人口の減少等による深刻な人材不足
②外国人就労者が居住する民間賃貸住宅の老朽化
③新たな物件確保の限界

●目的　外国人就労者の安定した居住環境の確保による地域福祉提供体制の維持・確保

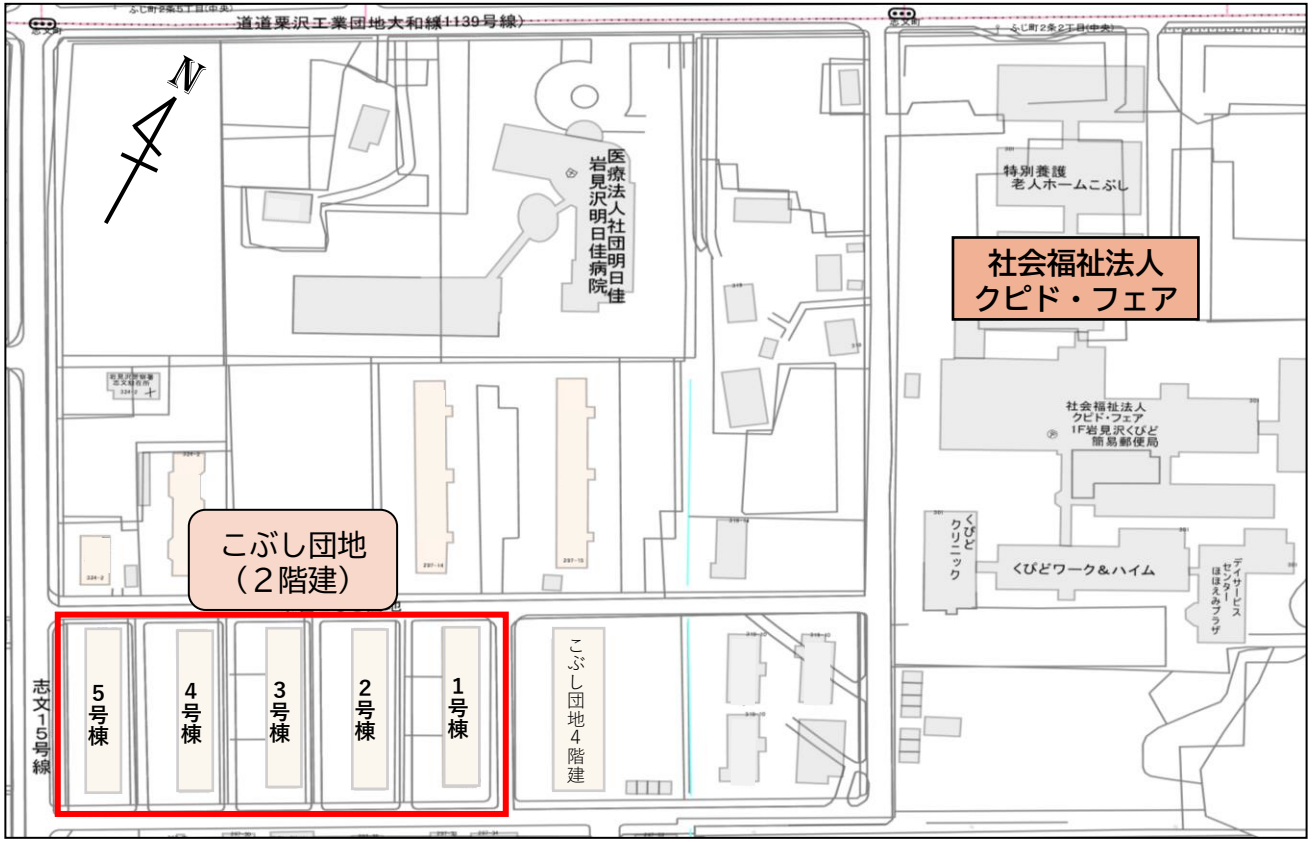
●詳細　・市営住宅こぶし団地（志文町297番地21）の空住戸8戸の使用
・外国人就労者16名、2名1室の共同使用　（ミャンマー国籍、技能実習生並びに特定技能実習生）

➡ **空室の活用により地域活力の維持・向上が期待**

- 遊休資産の有効活用（市の財政負担軽減、入居者の共益費負担軽減）
- 地域の人手不足解消
- 地域福祉サービス提供体制の維持

地域対応活用を用いた公営住宅の目的外使用について

周辺地域図



入居状況

令和8年10月現在

号棟	管理戸数	入居戸数	竣工年	耐用満了年	残耐用年数
1号棟	12戸	7戸	昭和59年	令和11年	3年
2号棟	12戸	4戸	昭和58年	令和10年	2年
3号棟	12戸	9戸	昭和58年	令和10年	2年
4号棟	12戸	6戸	昭和57年	令和9年	1年
5号棟	12戸	7戸	昭和57年	令和9年	1年

地域対応活用を用いた公営住宅の目的外使用について

・外国人就労者の目的外使用に係る運用について

●住戸使用の主なルール

・使用する住戸は原則として現状有姿による提供とする。（修繕が必要な場合は使用者負担）

・入居対象者は、市内事業者が雇用する外国人就労者であり、貸出相手は入居者ではなく事業者とする。

・使用料は収入分位4相当の額とし、入居者及び事業者は、使用料の外、共益費や光熱水費を負担する。

（令和8年度　こぶし団地2号棟収入分位4相当額　23,500円/月）

・使用期間は原則として年度末までの1年以内の期間とする。ただし、一定の要件を満たす場合は更新可能。

・1住戸につき、3人まで共同使用が可能。

●事業者の責務

・入居者の生活に関する管理監督者及び緊急連絡先を選任し、自治会や対象団地入居者から寄せられる、入居者に関する相談、苦情等に対応する。

・入居者に関する保護監督責任を負い、迷惑行為等が発生しないよう指導監督を行うとともに、入居者が地域社会で生活する上でのサポートを行う。

（例：各種申請への同行、生活習慣の違いへの理解促進、慣習・マナーの説明等）

●迷惑行為禁止の徹底

・入居中における迷惑行為の禁止を徹底し、迷惑行為、使用料の滞納などが生じた場合は、使用許可を取り消す。

（迷惑行為例：動物の飼育、他人の迷惑となるような集会、危険物等の持込、私物や生ごみ等の放置、騒音、粗暴な行為、自治会活動への不誠実な対応、その他周辺の環境を乱す行為など）

・地域住民（既存入居者・自治会）との合意形成について

令和8年9月29日開催　入居者説明会（市・法人・こぶし団地入居者）

市と法人から、本事業の目的や法人の管理体制（生活ルールの徹底、継続的な連絡窓口の設置など）について丁寧な説明を実施

福祉人材の安定確保による、地域福祉支援への貢献と地域の受け皿としての機能推進

→地域対応活用を用いた目的外使用許可へ