

# 公的賃貸住宅等のPPP／PFI

---

国土交通省住宅局

住宅総合整備課 企画専門官 石井 秀明

# 公営住宅制度の概要

公営住宅は、憲法第25条(生存権の保障)の趣旨にのっとり、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間住宅を買取り・借上げ)して管理
- 国の助成:整備費等 :全体工事費の原則50%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の原則50%(借上げ)を助成
- 家賃低廉化:近傍同種家賃と入居者負担基準額との差額の原則50%を助成

## 【整備基準】

- 省令で規定した基準を参酌し、制定した条例等に従って整備
  - ・床面積25㎡以上
  - ・省エネ、バリアフリー対応であること
  - ・台所、水洗便所、洗面設備、浴室等の設備があること 等(参酌基準の規定)

## 【入居者資格】

### ○入居収入基準

・月収25万9千円(収入分位50%)を上限として、政令で規定する基準(月収15万8千円(収入分位25%))を参酌し、条例で設定

・ただし、入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要がある場合として条例で定める場合については、月収25万9千円(収入分位50%)を上限として基準の設定が可能

### ○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らか

## 【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことが可能(優先入居)
- 収入超過者  
3年以上入居し、入居収入基準を超える収入のある者  
→明渡努力義務が発生
- 高額所得者  
5年以上入居し、最近2年間月収31万3千円(収入分位60%)※を超える収入のある者  
※条例で、収入分位50%まで引き下げることが可能  
→地方公共団体が明渡しを請求することが可能

## 【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定
- 収入超過者の家賃は、収入超過度合いと収入超過者となってからの期間に応じ、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用
- 高額所得者の家賃は、直ちに近傍同種家賃が適用

# 公営住宅における民間活用の状況

## 整備段階

## 管理段階

### PFI事業(整備、管理)

**実績: 80事例・約14,200戸** (その他 地域優良賃貸住宅・改良住宅に係るもの 34事例) ※R2.3時点で実施方針公表済の事業

### 買取公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

**実績: 18,637戸** (30年度末)

※PFI法に基づくPFI事業によるものを含めると  
25,540戸

### 借上公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

**実績: 21,786戸** (30年度末)

### 施設併設による福祉拠点化

**実績: 5,154団地**

**7,827施設**

(29年度末)(注)

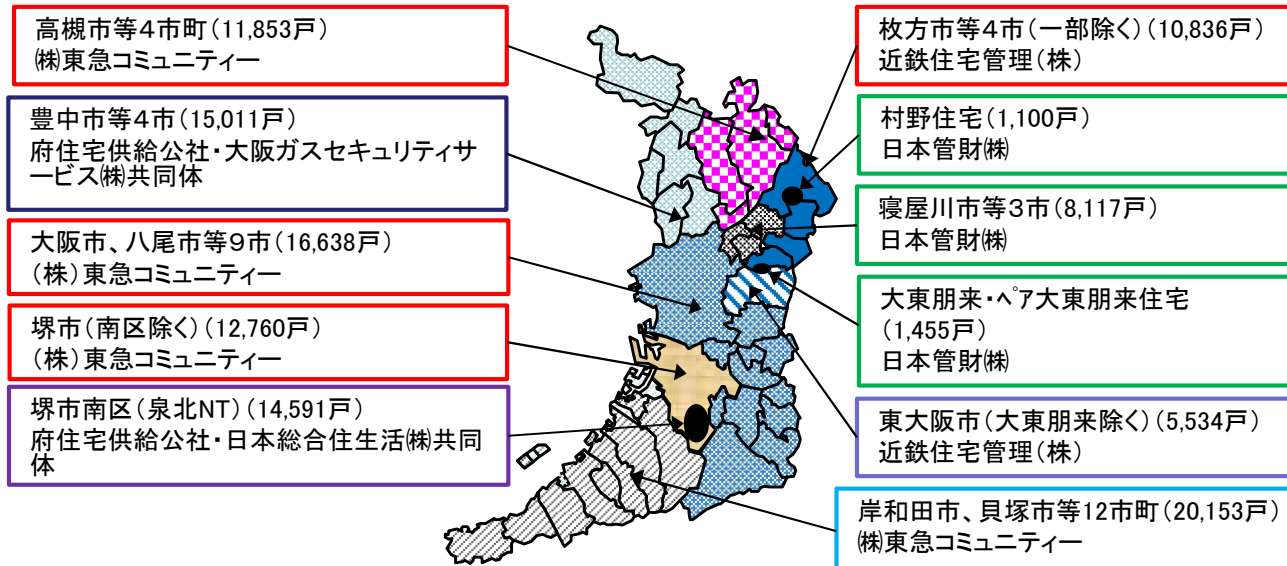
※平成30年年度末の状況は集計中(令和2年8月更新予定)

(注) 公共賃貸住宅(公営、改良、特公賃、UR住宅、公社住宅等)と社会福祉施設等との併設状況の合計

### 指定管理者制度(平成15年地方自治法改正)

**実績: 44事業主体(67都道府県・政令市中)(R1.12) ※**

(例) 大阪府営住宅における指定管理の状況(戸数・指定管理者は令和2年4月現在)



※ 公営住宅法に基づく管理代行制度を導入している事業主体と併せ、都道府県・政令市の全67事業主体で民間活用・広域管理が進んでいる。

### 滞納家賃等回収業務の外部委託

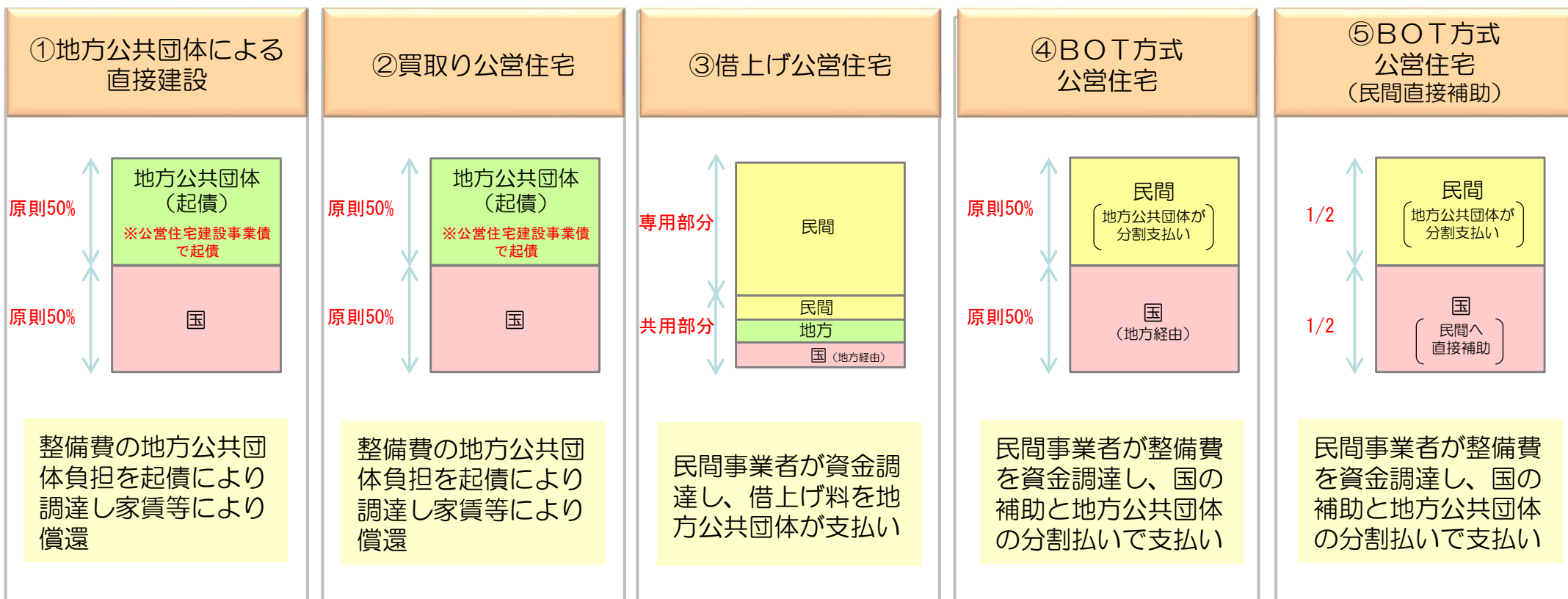
**実績: 61事業主体(67都道府県・政令市中)(R1.12)**

# 公営住宅整備における民間活力導入に関する予算制度(概要)

- 直接建設・買取り・借上げのいずれに対しても補助を実施。（買取り・借上げはH8年公営住宅法改正から可能）
- 民間事業者が建設し、借上げ公営住宅として一定期間管理したあと、最終的に自治体に引き渡す場合（BOT方式）における建設費の補助率を、借上げ方式（共同施設整備費のみ対象）ではなく、直接建設方式（工事費全体が対象）と同様の補助率にしている。（下記の④）
- さらに、BOT方式の場合、民間事業者への直接補助も可能。（下記の⑤・H26年度より）

また、事業の検討段階での支援として、以下の支援を実施。

- PPP/PFI手法の導入可能性検討調査について、社会資本整備総合交付金の基幹事業として交付対象化。  
（対地方公共団体、H26年度より）
- 事業の初期段階におけるPPP/PFI手法の基本構想検討への支援（対民間事業者、H27年度より。次項で詳述）



## 目的

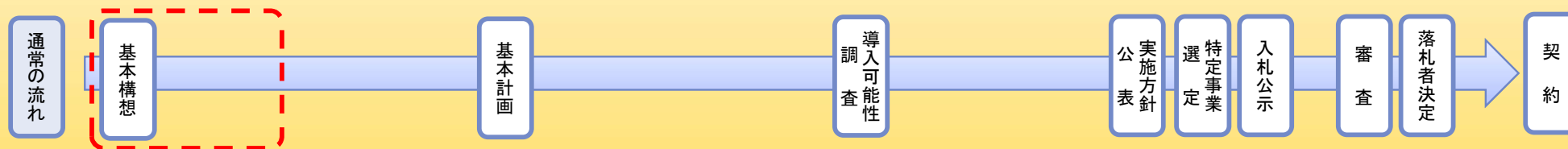
- 昭和30年代の公営住宅ストック対策は概ね終了し、次は昭和40年代の公営住宅ストックが更新期を迎える中、多くの地方公共団体では、将来の人口動向・地域のあり方を多角的に検討する必要に加え、建替え等に十分な予算や組織・人員の確保が困難な状況。
- このため、PPP/PFI手法を用いた具体的な事業提案を行う民間事業者等への支援など、PPP/PFIによる公営住宅団地の再生等を推進するための支援制度を充実する。

経済財政運営と改革の基本方針2014について(H26.6.24 閣議決定)  
 (民間能力の活用等) 公営住宅分野において事業に先立ってPPP/PFIの導入を検討する地方公共団体の取組を推進する。

## 概要

### ○ PPP/PFI事業に取り組むにあたっての条件整理・事業提案等の支援

マンパワーの限られる小規模な地方公共団体における事業の取組を促進するため、具体的な地区の導入可能性調査（VFM算出等）の前段階として、国は、PPP/PFIに関するノウハウのあるコンサル等の実務者への助成を通じて、地域でPPP/PFIへの参画意欲のある民間事業者等を支援するとともに、PPP/PFIに取り組む意欲のある地方公共団体が導入候補団地等の抽出やPPP/PFI手法が有効と考えられる併設機能・集約余地活用策の検討等の条件整理・事業提案等を行う際に必要な情報提供など基本構想策定段階における必要な支援（コンサル等からも支援）を実施。



民間事業者

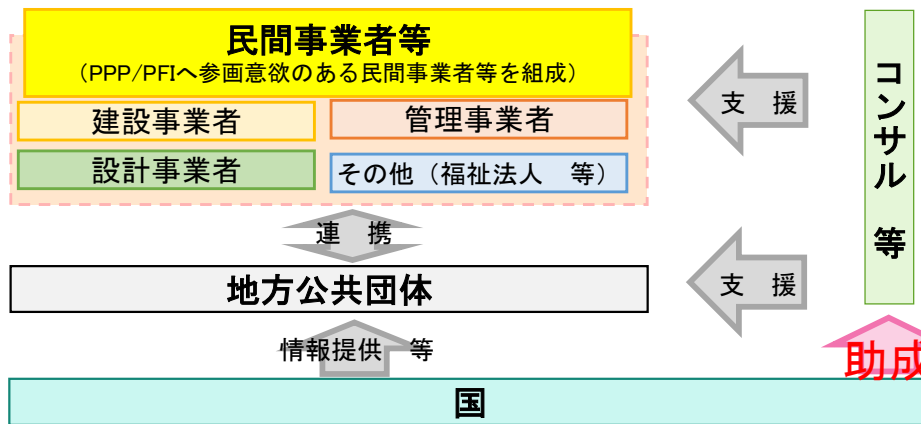
- ・専門分野のノウハウはあるが、どのようにPPP/PFI事業に参画したら良いかわからない。
- ・他業種の事業者と連携をしたことがない。

両者に課題・悩み



地方公共団体

- ・どのような団地がPFIに適しているのか知見がない。
- ・民間事業者の事業への参画を容易にする条件がわからない。
- ・どのような提案が出されるのかわからない。





# 公営住宅における民間活用の可能性

○PFI事業のうち、BT方式では調査・設計、整備を、BTO・BOT・RO方式ではこれらに加えて管理（維持管理・家賃徴収）を民間で行う。

	(1) 調査・設計	(2) 整備	(3) 管理 (維持管理・家賃徴収)	(4) 管理 (入居者や家賃の決定)
公共団体直営 タイプ(従来型)	公共団体 による発注	公共団体 による発注	公共団体	公共団体 (公営住宅法)
民間活用の可 能性	プロポーザル 方式	民間が建設したもの の買取又は借上	管理代行(公社等)又は 指定管理者による管理	※管理代行等 (民間は不可)
BT方式	公営住宅の設計、建設 余剰地の活用		公共団体 (又は別途管理者を指定)	
BTO方式 BOT方式 RO方式	公営住宅の設計、建設、管理 余剰値の活用			公共団体

PFI手法を活用し、府営住宅の建替え（建物の高層化）によって創出された余剰地に、地域ニーズに沿って戸建住宅やサービス付き高齢者向け住宅を一体的に整備。

・従前敷地面積	2.36ha	➔	・建替後敷地面積	0.95ha	(府営住宅)
			・創出余剰地等面積	1.41ha	(戸建住宅、サービス付き高齢者向け住宅等)
					※市道等 0.44ha を含む

● 府営住宅  
(0.95ha)

〔団地全体:1,270戸  
うち建替え住戸:200戸〕

全景イメージ

● 余剰地 → サービス付き  
(0.16ha) 高齢者向け住宅  
デイサービスセンター

建替後の府営住宅と戸建住宅



● 余剰地 → 戸建住宅  
(0.81ha)



## ■施設全体のイメージ



## ■敷地内のイメージ



## 施設の概要

施設規模	市営住宅:住戸数 230戸、地上7階建て (新棟) 延床面積 14,550.6073㎡
付帯事業 用地の活用	ファミリー向け分譲マンション: その他施設:集会所の一角に「まちライブラリー」 ※「まちライブラリー」とは、みんなで持ち寄った本でつくる私設の図書館で、本の貸し出しやイベントをきっかけに、コミュニティ形成を図る取組。

## 事業の概要

### (1)市営住宅(新棟)等の整備

・市営住宅を建て替えるとともに、公園を整備し、分譲マンションとのコミュニティ空間を整備した

### (2)入居者の移転支援

・民間賃貸マンション等への仮移転や新棟への戻り移転を支援

### (3)市営住宅(新棟)の維持管理

・新棟完成後10年の間、市営住宅の点検や設備の保守管理等を行う

## スケジュール

平成29年3月	実施方針策定・公表
平成29年6月	事業者募集
平成30年1月	事業予定者決定
平成30年5月	事業者契約締結
令和 2年度	市営住宅(新棟) 竣工
令和 2~12年度	維持管理期間 (予定)



# 地域優良賃貸住宅制度の概要

## 1. 目的

高齢者世帯、障害者世帯、新婚・子育て世帯等、各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する良質な賃貸住宅の供給を促進するため、住宅の整備等及び家賃の低廉化に要する費用について支援を行う。  
〔地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日付け国住備第160号）〕

## 2. 制度概要

### ① 入居対象

下記に掲げる者のうち、原則として収入分位70%（月収38.7万円）以下の者  
高齢者世帯、障害者等世帯、新婚世帯、子育て世帯、  
地方公共団体が地域住宅計画に掲げる者 等

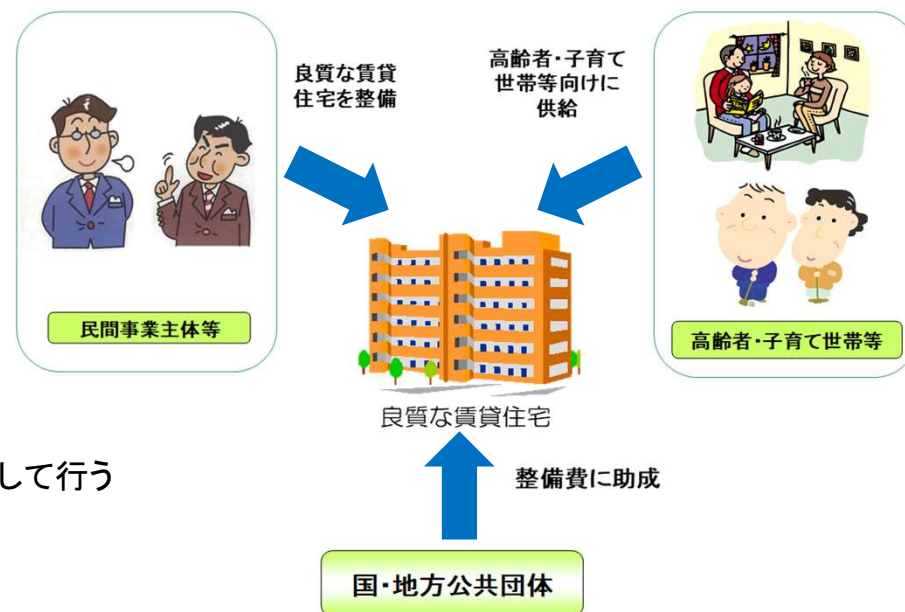
### ② 整備に対する国の支援

- ・事業主体が民間事業者等の場合  
⇒地方公共団体が助成する費用（住宅の建設・買取費の1/6等）の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
⇒住宅の整備費の原則 50%

### ③ 家賃低廉化に対する国の支援

下記の者が入居する地域優良賃貸住宅を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化助成に要する費用（上限：4万円/月・世帯）の原則 50%

- 収入分位 0～25%（月収15.8万円以下）の世帯
- 収入分位 0～40%（月収21.4万円以下）である次の世帯  
高齢者世帯、障害者等世帯、小学校卒業前の子どもがいる世帯 等
- 収入分位 0～50%（月収25.9万円以下）である新婚・子育て世帯  
（H32までに家賃低廉化の適用が開始される世帯を対象とする時限措置）【H27補正予算】



<制度イメージ（事業主体が民間事業者等の場合）>

## 3. 整備実績（平成30年度末）

一般型（特優賃等）	・・・	68,204戸
高齢者型（高優賃等）	・・・	41,390戸

※ 前身の制度により整備されたものを含む。

※ 地域優良賃貸住宅は、平成22年度以前においては、入居者の属性に応じて、それぞれ「一般型」と「高齢者型」として運用されてきたため、左記の実績値は従前の分類に従って計上している。

# 新たな住宅セーフティネット制度の概要

※ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（住宅セーフティネット法）の一部を改正する法律（平成29年4月26日公布 10月25日施行）

【施行状況(R2/11/30時点)】

住宅確保要配慮者円滑入居賃貸住宅の登録	135,728戸※ (47都道府県)
居住支援法人の指定	359者 (47都道府県)
居住支援協議会の設立	101協議会
家賃債務保証業者の登録	75者
供給促進計画の策定	36都道府県14市町

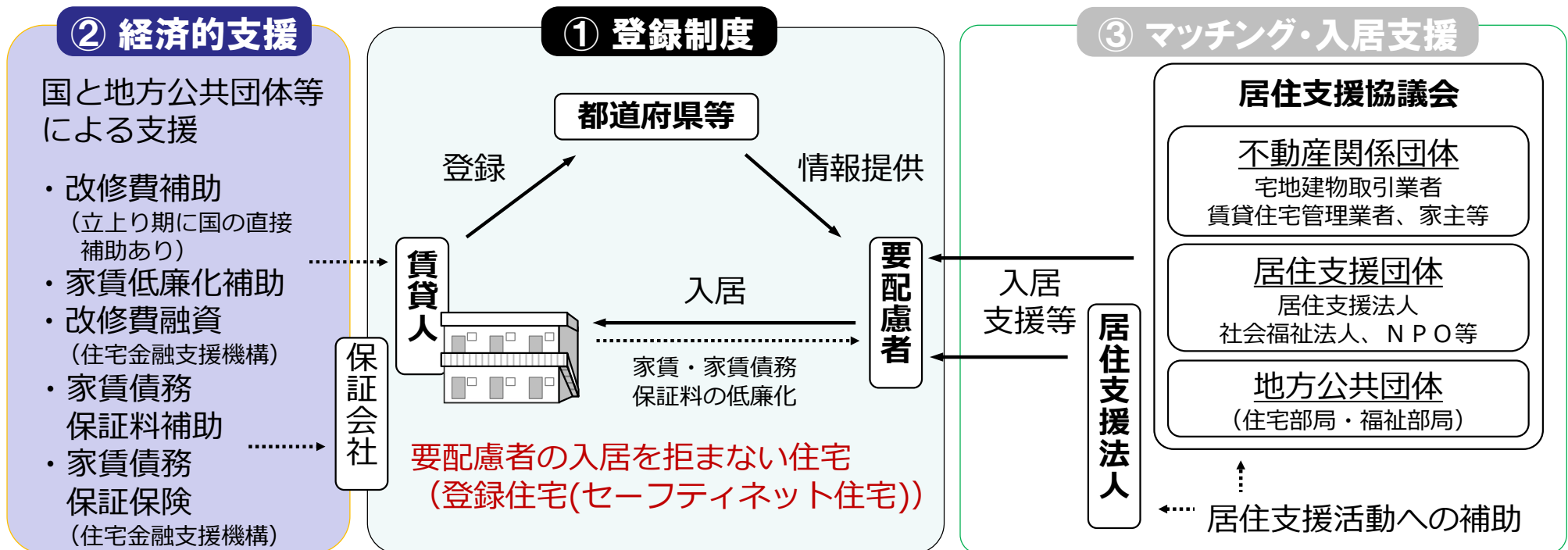
※受付・審査中の160,535戸を合わせて296,263戸

① 住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度

② 登録住宅の改修・入居への経済的支援

③ 住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援

【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】

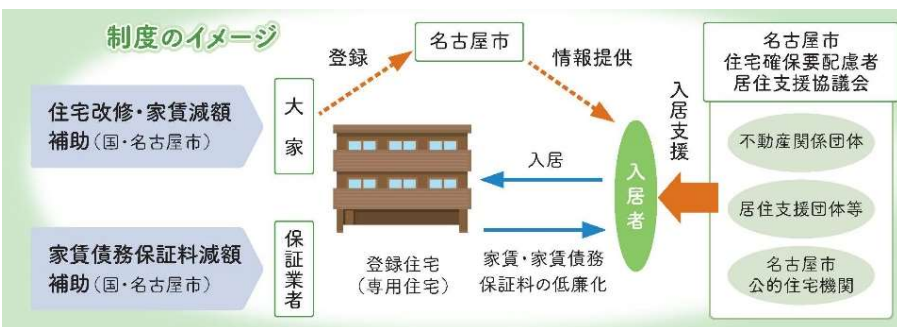


# 名古屋市におけるセーフティネット住宅の補助制度活用事例

- 改修費補助、家賃低廉化補助、家賃債務保証料低廉化補助の3種類の補助事業を実施
- 複数の補助メニューを複合的に活用できる賃貸人及び入居者に魅力的な仕組み

## 名古屋市の補助制度の仕組み

市住生活基本計画に掲げる重層的な住宅セーフティネットの構築に向けて、**公営住宅等を補完する選択肢の1つとして、SN住宅を活用するために3種の補助事業を実施**



## 令和元年度の補助事業の流れ

- ① 大家募集の説明会の開催(令和元年4月25日)
- ② 計画案の募集(令和元年5月7日～31日)
- ③ 計画案の選定・結果通知(令和元年6月下旬)
- ④ 補助事業実施及び入居者募集

## 平成30年度補助事業実績(平成31年3月末時点)

	実績戸数	参考:入居対象者要件
改修費補助	9戸(3住棟)	世帯月収38.7万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族
家賃低廉化補助	15戸(5住棟)	世帯月収15.8万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族
家賃債務保証料低廉化補助	3戸(1住棟)	世帯月収15.8万円以下の住宅確保要配慮者及びその同居親族

## 補助制度の活用事例

- 家賃低廉化補助:4万円/戸(上限)
- 改修費補助:
  - ・バリアフリー工事(浴槽取替え・手摺設置)
  - ・間取り変更(和室・DK→LDK、和室→洋室)
  - ・居住支援協議会の認める工事(暖房便座)



### 補助金活用の住宅例

#### ○住宅改修工事の例



#### ○家賃減額補助の例

$$\begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{本来家賃} & \text{家賃補助} & \text{入居者負担} \\ \hline 60,000\text{円} & 40,000\text{円} & 20,000\text{円} \\ \hline \end{array}$$

#### ○住宅改修工事の例

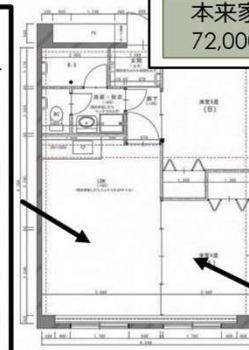


#### ○家賃減額補助の例

$$\begin{array}{|c|c|c|} \hline \text{本来家賃} & \text{家賃補助} & \text{入居者負担} \\ \hline 72,000\text{円} & 40,000\text{円} & 32,000\text{円} \\ \hline \end{array}$$

#### ○住宅改修工事の例

間取り変更工事<和室・DK⇒LDK>



#### ○住宅改修工事の例

間取り変更工事<和室⇒洋室>

