

# 国土交通省 説明資料

---

国土交通省住宅局  
住宅総合整備課

# 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。(ストック数:約216万戸(H25年度末))

## 【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設又は買取り・借上げにより管理
- 国の助成:整備費等: 全体工事費の概ね45%(建設、買取り)又は共用部分工事費・改良費の2/3の概ね45%(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概ね45%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  
→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

公営住宅の家賃は、公営住宅法・同施行令の規定により、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、地方公共団体が条例で決定する。

## 家賃



家賃算定基礎額 : 入居者の収入区分に応じて定められる額(令第2条第2項の表)



立地係数 : 市町村の立地の偏差に応じた値(令第2条第1項第1号、H8建設省告示第1783号)



規模係数 : 住宅の専用部分の床面積に応じた値(令第2条第1項第2号)



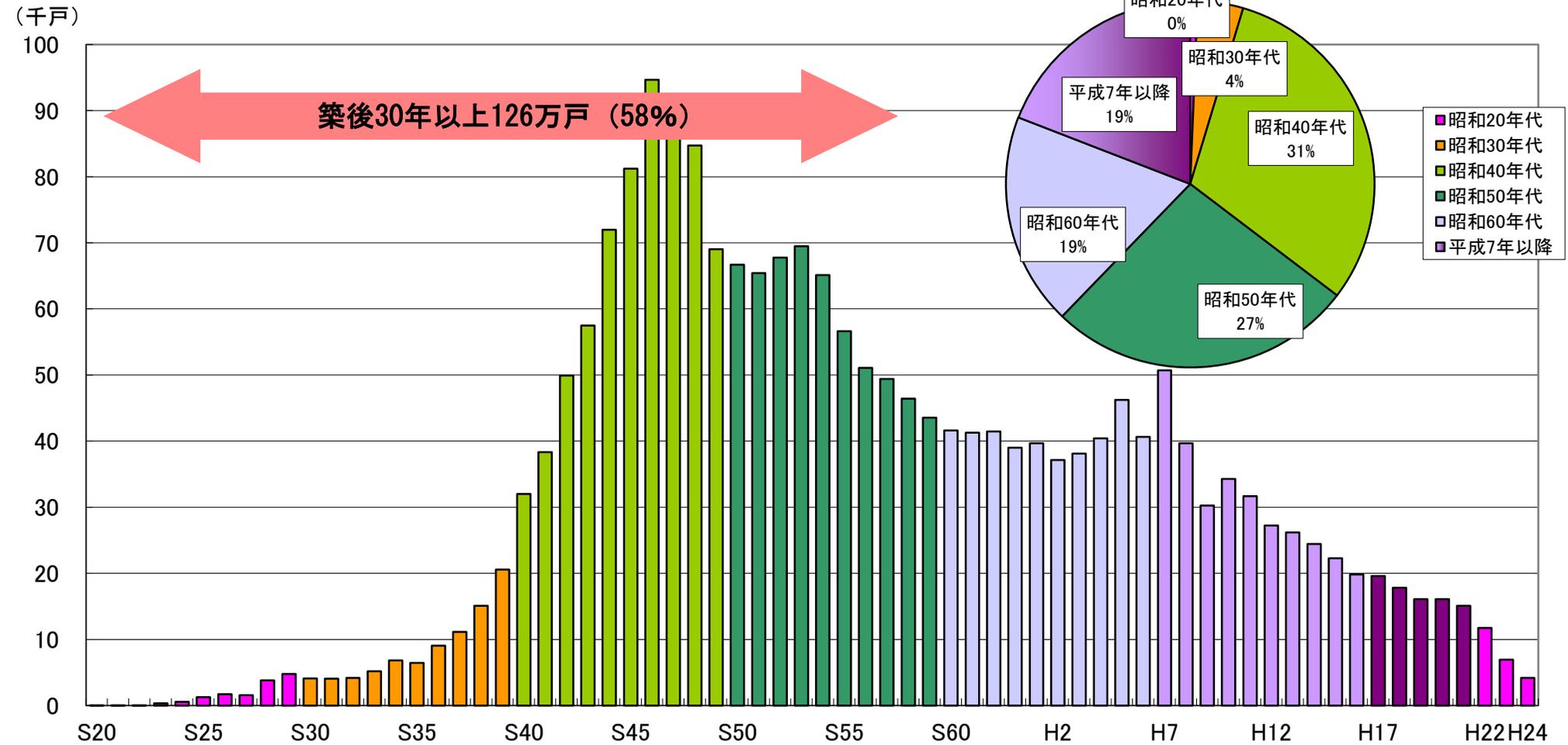
経過年数係数 : 建設時からの経過年数に応じた値(令第2条第1項第3号、H8建設省告示第1783号)



利便性係数 : 住宅の利便性に応じて地方公共団体が定める値(令第2条第1項第4号)

# 公営住宅の建設年度別ストック数

○ 建設年度別管理戸数（ストック数:216万戸(H25年度末時点)）

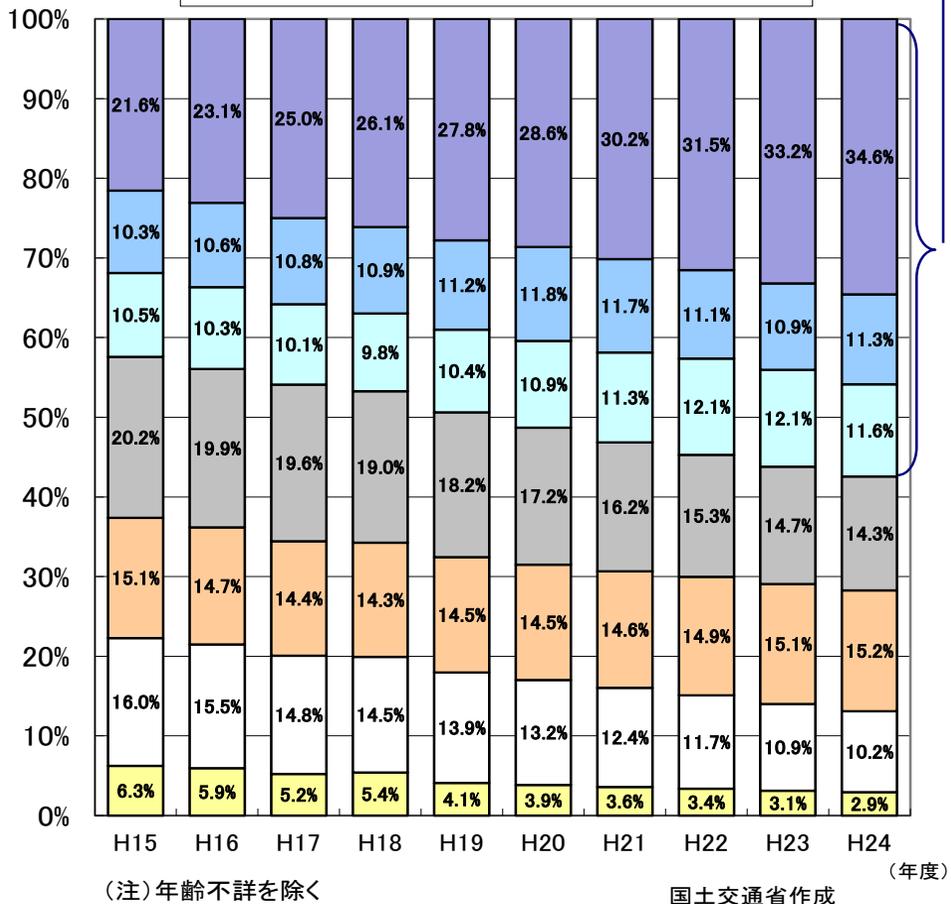


# 公営住宅の入居者の属性等

## 入居者(世帯主)の年齢

60歳以上の高齢者世帯が57.5%

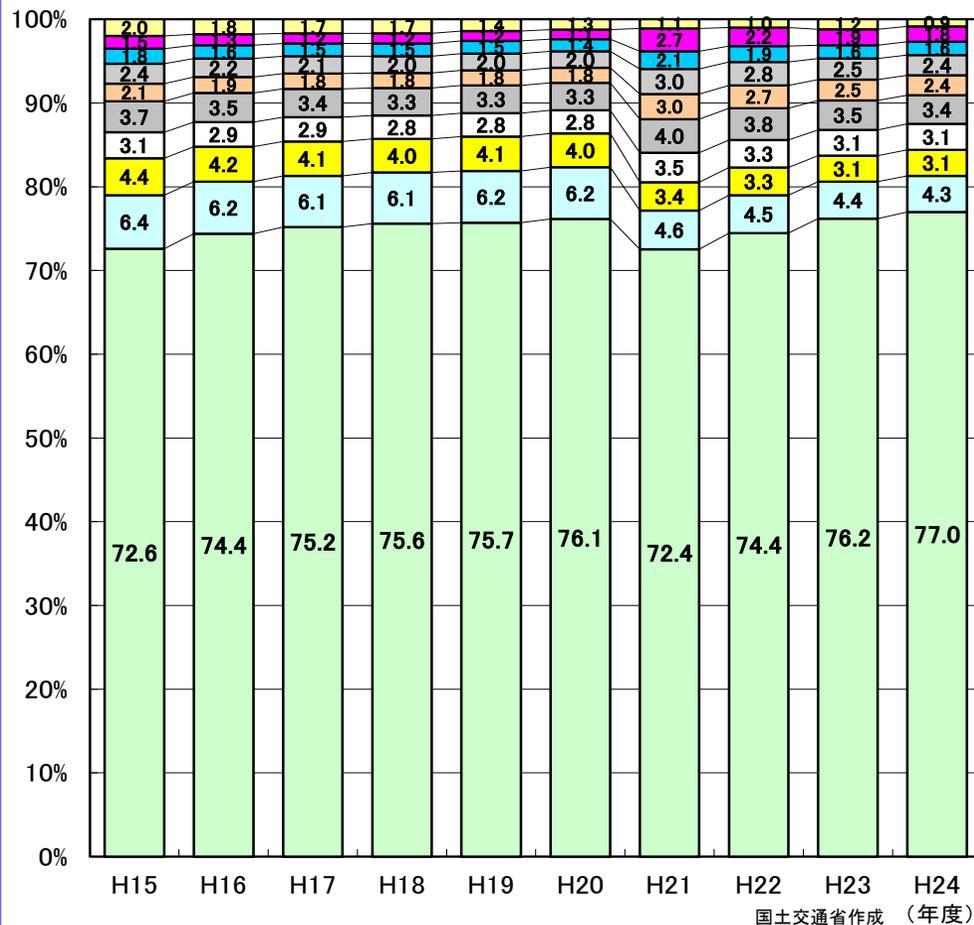
- 70歳以上
- 65～69歳
- 60～64歳
- 50～59歳
- 40～49歳
- 30～39歳
- 29歳以下



## 入居者の収入※

※ 同居者の所得を含む。

- 収入未申告
- 月収31.3万超
- 月収31.3万以下
- 月収25.9万以下
- 月収21.4万以下
- 月収18.6万以下
- 月収15.8万以下
- 月収13.9万以下
- 月収12.3万以下
- 月収10.4万以下



## 公営住宅の応募倍率

- 全国平均 6.6倍
- 東京都 23.6倍
- 大阪府 11.6倍
- (平成25年度)

# 公営住宅における民間活用の状況

供給段階

管理段階

PFI事業(供給、管理)

**実績: 37事例** (その他 地域優良賃貸住宅に係るもの2事例)

買取公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

**実績: 6,005戸** (24年度末)

借上公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

**実績: 24,338戸** (24年度末)

施設併設による福祉拠点化

**実績: 2,519団地**

**4,394施設**

(24年度末)(注)

(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)

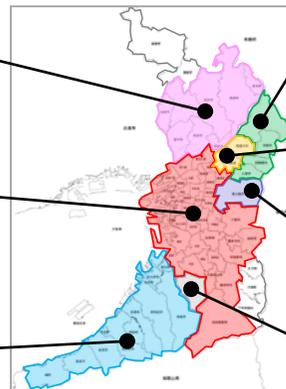
**実績: 46事業主体**(67都道府県・政令市中)(H25.12) ※

(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H25年度末)

吹田市、高槻市等8市町(27,593戸)  
大阪ガスセキュリティサービス(株)・府住宅供給公社共同体

大阪市、堺市(南区を除く)等10市(43,891戸)  
(株)東急コミュニティー

岸和田市、貝塚市等12市町(20,673戸)  
三菱電機ビルテクノサービス(株)・府住宅供給公社共同体



枚方市等4市(一部除く)(11,880戸)  
日本管財(株)

寝屋川市等3市と大東市の一部(12,247戸)  
アーバンサービスグループ

東大阪市(5,700戸)  
日本住宅管理(株)

堺市(南区)(15,835戸)  
日本総合住生活(株)・府住宅供給公社共同体

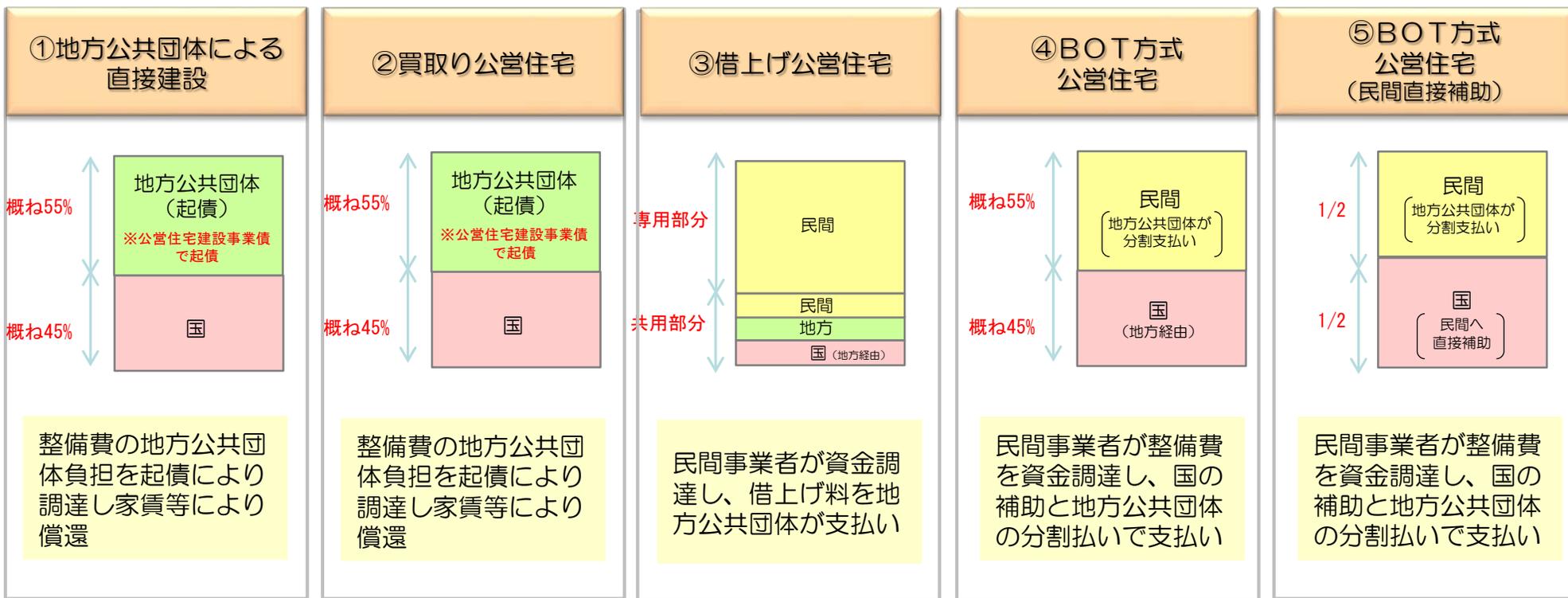
※ 公営住宅法に基づく管理代行制度を導入している事業主体と併せ、都道府県・政令市の全67事業主体で民間活用・広域管理が進んでいる。

滞納家賃等回収業務の外部委託

**実績: 22事業主体**(67都道府県政令市中)(H25.12)

# 公営住宅における民間活用に係る支援

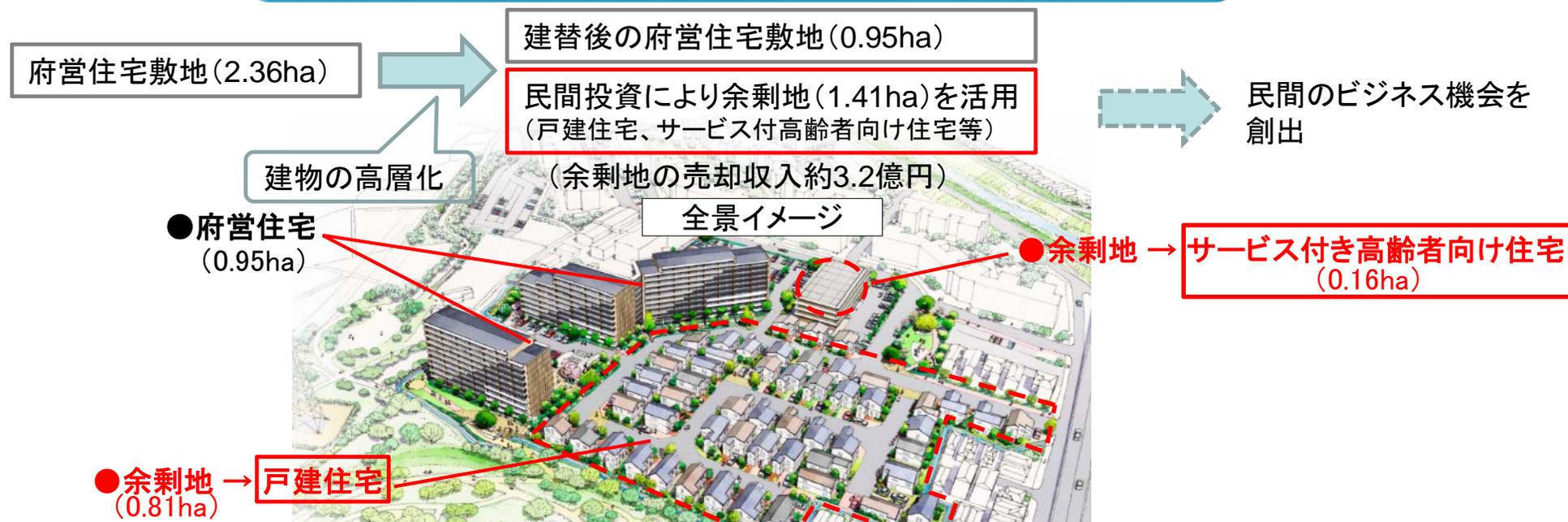
- 公営住宅整備においては、**直接建設・買取り・借上のスキームを問わず**補助を実施。
- **BOT方式**(民間事業者が建設し、借上げ公営住宅として一定期間管理したあと、最終的に自治体に引き渡す場合)により整備する場合の補助率を、借上げ方式(共同施設整備費のみ対象(下記③))ではなく**直接建設方式(工事費全体が対象)と同様の補助率**にしている(下記④)。**民間事業者への直接補助を行うことも可能**(⑤)。
- **家賃低廉化への支援は、①～⑤で共通**。
- なお、PPP/PFIによる公営住宅整備を支援するため、H26より**地方公共団体によるPFI導入可能性調査**を社会資本整備総合交付金等の基幹事業としたほか、H27予算において、事業の**基本構想段階での条件整理等を行う民間事業者への支援措置**を創設。



- ◆人口減少下にあっては、道路や空港等、生産性を向上させるための社会資本整備のストック効果最大化に加え、公営住宅や下水道などの**公共施設**について、**地域のニーズを踏まえつつ集約・再編等**を行う必要がある。
- ◆ その際、地域包括ケアと連動した福祉拠点の形成など「**コンパクト+ネットワーク**」を基本理念とする地域づくりを推進。
- ◆ 集約・再編にあたっては、**PPP/PFIの活用**を積極的に推進。また、集約化等に伴う余剰地の活用、公共施設の上部空間の活用等により、**民間のビジネス機会を創出**。(資本のリサイクル)

## 公営住宅建替えにおける余剰地活用(資本のリサイクル)の事例

＜大阪府営枚方田ノ口住宅建替え事業＞



※UR団地の再編等と組み合わせた余剰地活用を通じて、民間のビジネス機会のさらなる拡大を推進。

公営住宅の管理分野におけるPPP／PFI方式（コンセッション方式を含む）の導入について、当該分野に実績のある民間事業者にヒアリングを行い、**指定管理者制度との比較検討状況等を聴取**。

## 主なコメント

- 低額所得者向けである公営住宅は、コンセッション方式のポイントである自らの収入とする部分について、民間のノウハウを発揮する余地がなく、コストダウンによる支出削減効果は、指定管理者制度による場合と変わらない。このため、コンセッション方式に切り替えて参入する必要性を感じにくい。
- 収入が固定的な場合の長期間の管理は、コスト上昇への対応が難しい。
- 公営住宅と一体に整備される収益施設があれば、そこで利益を上げることもあり得るが、事業者としては当該施設のみでの管理業務の方が望ましい。
- 指定管理者として行っている公営住宅の小規模修繕・空き家修繕は、ある程度コストも管理でき、業務として取り組めるが、経年劣化が進んでいる公営住宅の大規模修繕は、コスト増のリスクが大きく、別契約が望ましい。
- 指定管理者制度の普及に伴い、契約更新時のコスト縮減要請もあり、競争的な環境になっているが、民間事業者としては、ノウハウの蓄積等により、こうしたニーズに役立てていると考えている。