

公営住宅に係るPPP/PFI導入推進の取組み

国土交通省 住宅局
住宅総合整備課

1. 公営住宅の整備等における民間活用

3. 公営住宅に係る予算(補助金)等

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: 69事例・約13,400戸 (その他 地域優良賃貸住宅・改良住宅に係るもの 24事例) ※H31.1.1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: 15,634戸 (29年度末)

※PFI法に基づくPFI事業によるものを含めると22,537戸

借上公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

実績: 22,170戸 (29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**

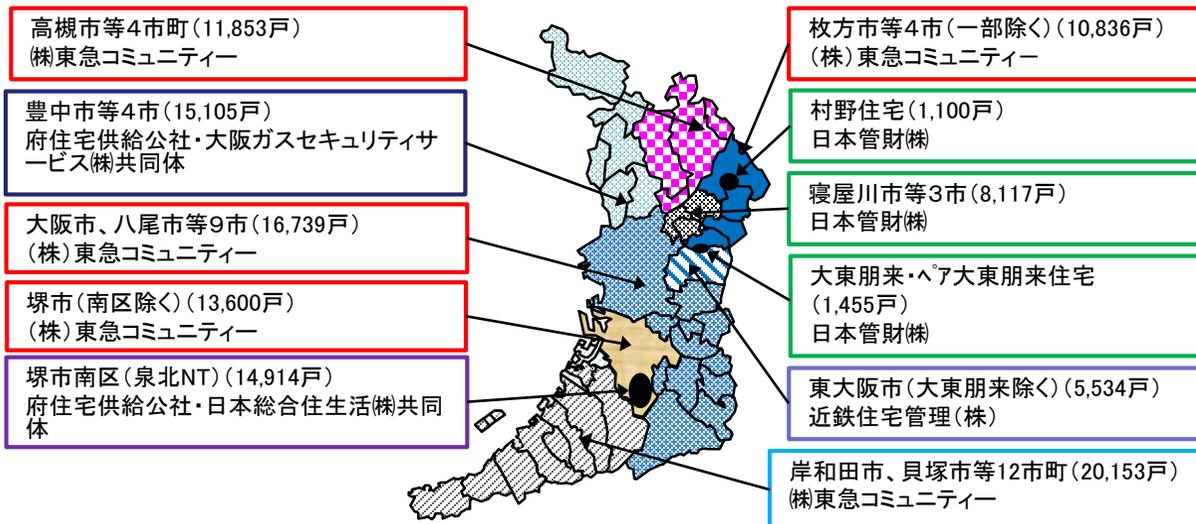
(29年度末)(注)

(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: 45事業主体(67都道府県・政令市中)(H30.12) ※

(例) 大阪府営住宅における指定管理の状況(戸数・指定管理者は平成31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

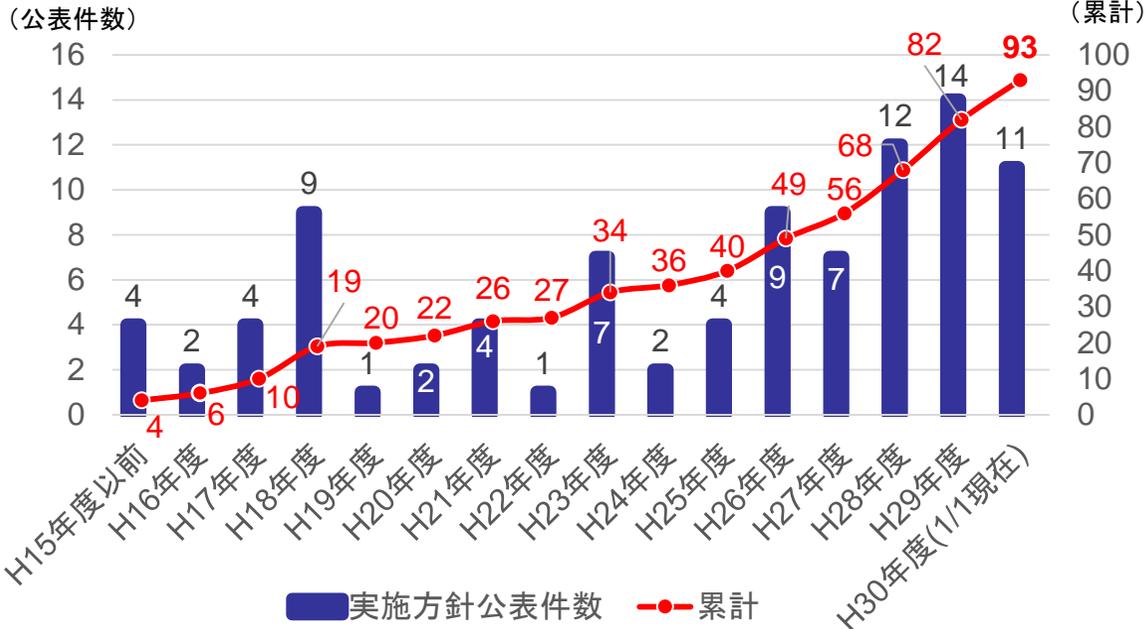
実績: 61事業主体(67都道府県・政令市中)(H30.12)

公営住宅における民間活用の可能性

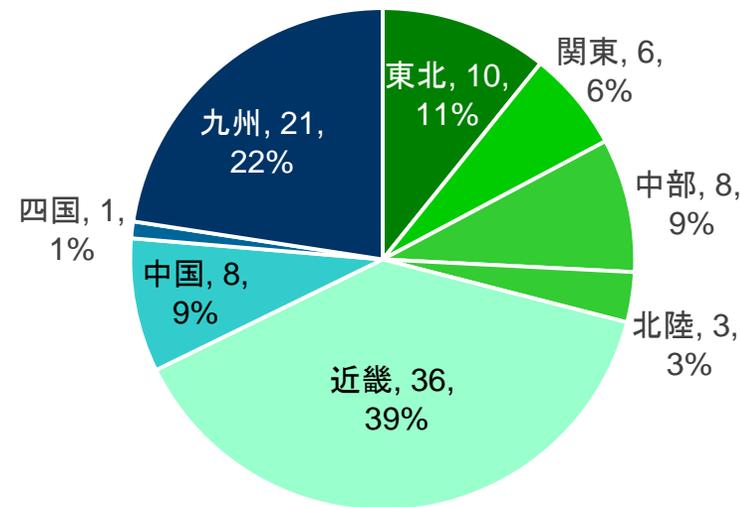
| | (1) 調査・設計 | (2) 整備 | (3) 管理 (維持管理・家賃徴収) | (4) 管理 (入居者や家賃の決定) |
|--------------------|---|----------------------|-------------------------------|--------------------------|
| 公共団体直営 タイプ(従来型) | 公共団体 による発注 | 公共団体 による発注 | 公共団体 | 公共団体 (公営住宅法) |
| 民間活用の可能性 | プロポーザル 方式 | 民間が建設したものの 買取又は借上 | 管理代行(公社等) 又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 | 公営住宅の設計、建設、管理 余剰値の活用 | | | 公共団体 |
| 余剰地活用 (建替の場合) | 建替にあわせて既存の公営住宅を集約し余剰地を創出 ⇒余剰地における民間施設(住宅、商業・福祉施設等)の計画をあわせて提案 | | | |

PFIを活用した公営住宅等の実績 (平成31年1月調査)

■実施方針公表済み事業数(地優賃・改良住宅含む)

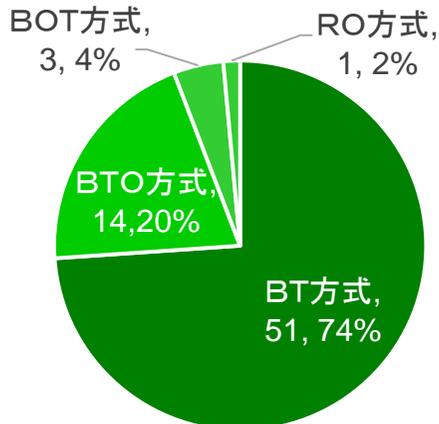


■地域別内訳(地優賃・改良住宅含む)



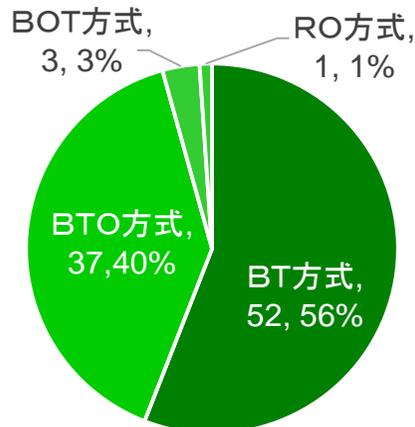
■事業方式内訳

(地優賃・改良住宅除く)



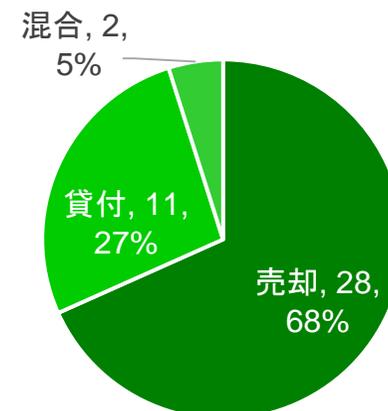
■事業方式内訳

(地優賃・改良住宅含む)



■余剰地活用形式

(n=41)



PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧①

PFI活用事例一覧①

(平成31年1月調査)

| No. | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|-----|--|---------|-----------|--------|--------|--------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 1 | 県営上安住宅(仮称)整備事業 | 広島県 | BTO | H14.3 | H16.6 | H17.10 | 110戸 |
| 2 | PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業 | 山形県 | BTO | H15.6 | H17.3 | H18.1 | 30戸 |
| 3 | 県営坂地区住宅整備事業 | 広島県、坂町 | BTO | H15.11 | H17.3 | H18.4 | 80戸 |
| 4 | 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H16.2 | H17.1 | H18.9 | 66戸 |
| 5 | PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業 | 京都府 | BTO | H16.7 | H18.2 | H18.12 | 105戸 |
| 6 | 山形県営松境・住吉団地移転建替及び酒田市琢成学区コミュニティ防災センター整備事業 | 山形県、酒田市 | BTO BT | H16.12 | H18.6 | H19.7 | 66戸 |
| 7 | 大阪府筆ヶ崎住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H17.6 | H19.6 | H20.12 | 278戸 |
| 8 | 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 | 静岡県沼津市 | BTO | H17.7 | H18.12 | H20.4 | 214戸 |
| 9 | PFIによる防府・高井県営住宅東ブロック整備等事業 | 山口県 | BTO | H17.12 | H19.12 | H20.12 | 136戸 |
| 10 | 大阪府営岸和田下池田民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H18.3 | H19.7 | H21.12 | 221戸 |
| 11 | 県営坂地区住宅整備事業(第2期) | 広島県、坂町 | BT | H18.4 | H19.3 | H20.4 | 80戸 |
| 12 | 大阪府営苅田住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H18.4 | H19.11 | H22.12 | 248戸 |

| No. | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|-----|---------------------------|--------|------|--------|--------|--------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 13 | 新屋比内町市営住宅建替事業 | 秋田県秋田市 | BT | H18.8 | H19.9 | H20.11 | 260戸 |
| 14 | 蓮花寺市営住宅建替事業 | 富山県高岡市 | BT | H18.8 | H20.3 | H21.4 | 50戸 |
| 15 | 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(1号棟) | 山形県米沢市 | BTO | H18.10 | H19.10 | H21.4 | 40戸 |
| 16 | PFIによる市営長曾根団地・深井中町団地建替等事業 | 大阪府堺市 | BT | H18.12 | H21.3 | H22.11 | 200戸 |
| 17 | 大阪府営千里佐竹台住宅(2丁目)民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H19.1 | H20.5 | H22.3 | 505戸 |
| 18 | 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H19.2 | H20.5 | H23.1 | 181戸 |
| 19 | 山形県営通町団地移転建替等事業 | 山形県 | BTO | H20.1 | H21.5 | H21.11 | 16戸 |
| 20 | 小松市営川辺町住宅建替事業 | 石川県小松市 | BT | H20.3 | H20.12 | H22.10 | 110戸 |
| 21 | 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H20.7 | H21.8 | H23.12 | 450戸 |
| 22 | 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H21.3 | H23.5 | H24.9 | 527戸 |
| 23 | 市営甲子園九番町団地第1期建替事業 | 兵庫県西宮市 | BT | H21.4 | H22.2 | H23.12 | 280戸 |
| 24 | 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H21.4 | H23.5 | H24.9 | 443戸 |

PFI活用事例一覧②

(平成31年1月調査)

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|-------------------------------|---------|------|--------|--------|--------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 25 | 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H21.8 | H23.8 | H25.2 | 385戸 |
| 26 | 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(2号棟) | 山形県米沢市 | BTO | H21.10 | H22.10 | H24.4 | 30戸 |
| 27 | 市営甲子園九番町団地第2期建替事業 | 兵庫県西宮市 | BT | H22.7 | H24.4 | H25.9 | 168戸 |
| 28 | 大阪府営枚方田ノ口住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H23.4 | H25.8 | H26.11 | 200戸 |
| 29 | 米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業(3号棟) | 山形県米沢市 | BTO | H23.10 | H24.10 | H26.4 | 38戸 |
| 30 | 山北駅北側定住促進住宅整備事業 | 神奈川県山北町 | BTO | H23.11 | H25.3 | H26.4 | 42戸 |
| 31 | 市営石在町団地整備事業 | 兵庫県西宮市 | BT | H24.1 | H25.9 | H27.6 | 67戸 |
| 32 | 徳島県営住宅集約化PFI事業 | 徳島県 | BOT | H24.2 | H25.11 | H26.12 | 300戸 |
| 33 | 広島市営吉島住宅更新事業 | 広島県広島市 | BT | H24.3 | H25.10 | H27.1 | 200戸 |
| 34 | 市営新町住宅他建替え事業 | 秋田県大館市 | BTO | H24.3 | H25.9 | H28.3 | 67戸 |
| 35 | ショッピングセンターメイン用地における定住促進住宅整備事業 | 佐賀県みやき町 | BTO | H24.9 | H25.7 | H26.4 | 24戸 |

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|--------------------------|----------|------|--------|--------|--------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 36 | 町営緑ヶ丘住宅PFI事業 | 大阪府岬町 | BT | H24.9 | H25.6 | H27.10 | 126戸 |
| 37 | 大阪府営吹田高野台(1丁目)住宅民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H25.5 | H26.6 | H28.8 | 330戸 |
| 38 | 市営武庫3住宅第1期建替事業 | 兵庫県尼崎市 | BT | H25.10 | H27.7 | H28.9 | 350戸 |
| 39 | 三根庁舎南東用地定住促進住宅整備事業 | 佐賀県みやき町 | BTO | H25.10 | H26.6 | H27.4 | 24戸 |
| 40 | 市営甲子園春風町団地第1期建替事業 | 兵庫県西宮市 | BT | H26.1 | H27.3 | H28.9 | 158戸 |
| 41 | (仮称)吹田市営新佐竹台住宅集約建替事業 | 大阪府吹田市 | BT | H26.4 | H26.9 | H29.5 | 240戸 |
| 42 | 豊後高田市子育て支援住宅等PFI事業 | 大分県豊後高田市 | BTO | H26.5 | H26.11 | H27.8 | 18戸 |
| 43 | 市営桜の宮住宅建替事業(1期) | 兵庫県神戸市 | BT | H26.7 | H28.4 | H30.8 | 450戸 |
| 44 | 芦屋市高浜町1番住宅等大規模集約事業 | 兵庫県芦屋市 | BT | H26.7 | H28.8 | H30.4 | 350戸 |
| 45 | 寝屋川市営住宅再編整備第1期建替事業 | 大阪府寝屋川市 | BT | H26.7 | H27.3 | H30.2 | 34戸 |
| 46 | 大阪府営吹田藤白台住宅(第2期)民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H26.10 | R1.5 | H30.5 | 420戸 |

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧③

PFI活用事例一覧③

(平成31年1月調査)

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|------------------------------|---------|------|--------|--------|-------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 47 | 三根庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 | 佐賀県みやき町 | BTO | H26.11 | H27.5 | H28.4 | 59戸 |
| 48 | 大刀洗町定住促進住宅(仮称)整備事業 | 福岡県大刀洗町 | BTO | H26.11 | H27.5 | H28.4 | 27戸 |
| 49 | 公共施設再配置第1次プロジェクト | 愛知県西尾市 | BOT | H26.11 | R2 | R3 | 90戸 |
| 50 | 大崎町定住促進住宅整備事業・文化通住宅2号棟建設(仮称) | 鹿児島県大崎町 | BTO | H27.7 | H28.8 | H29.4 | 24戸 |
| 51 | 岩泉町子育て支援住宅整備事業 | 岩手県岩泉町 | BTO | H27.8 | H28.8 | H30.4 | 12戸 |
| 52 | 市営武庫3住宅第2期建替事業 | 兵庫県尼崎市 | BT | H27.10 | H29.10 | H31.2 | 570戸 |
| 53 | (仮称)桜ヶ丘子育て支援住宅整備PFI事業 | 鹿児島県鹿屋市 | BTO | H27.10 | H28.9 | H30.3 | 40戸 |
| 54 | 市営東多間台住宅建替事業 | 兵庫県神戸市 | BT | H27.10 | H29.12 | R2 | 325戸 |
| 55 | 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 | 大阪府東大阪市 | BT | H27.12 | H30.4 | R1.11 | 230戸 |
| 56 | 倉敷市営中庄団地整備事業 | 岡山県倉敷市 | BT | H27.12 | H29.2 | H31.4 | 300戸 |
| 57 | 長洲町宮野地区定住促進住宅整備事業 | 熊本県長洲町 | BTO | H28.6 | H29.5 | H30.5 | 250戸 |
| 58 | 竹田市定住促進住宅整備事業 | 大分県竹田市 | BTO | H28.7 | H29.5 | H30.2 | 28戸 |

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|------------------------|---------|------------|--------|--------|--------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 59 | むつざわスマートウェルネスタウン拠点形成事業 | 千葉県睦沢町 | BTO BOO | H28.8 | H30.7 | R1.9 | 33戸 |
| 60 | 北長瀬みずほ住座再生事業 | 岡山県岡山市 | BT | H28.8 | H30.8 | R2.7 | 214戸 |
| 61 | 浜松市営住宅初生団地集約建替事業 | 静岡県浜松市 | BT | H28.9 | H30.3 | R1.10 | 51戸 |
| 62 | 太良町定住促進住宅整備事業 | 佐賀県太良町 | BTO | H28.10 | H29.7 | H30.4 | 40戸 |
| 63 | 中原庁舎西南用地定住促進住宅整備事業 | 佐賀県みやき町 | BTO | H28.10 | H29.6 | H30.4 | 45戸 |
| 64 | 松田町住宅整備事業 | 神奈川県松田町 | BTO | H28.12 | H30.3 | H30.11 | 49戸 |
| 65 | 境地区定住促進住宅整備事業(仮称) | 茨城県境町 | BTO | H28.12 | H29.10 | H30.4 | 35戸 |
| 66 | 鹿島市中村住宅整備事業 | 佐賀県鹿島市 | BTO | H29.2 | H30.4 | H31.3 | 40戸 |
| 67 | 上高橋地区定住促進住宅整備事業(仮称) | 福岡県大刀洗町 | BTO | H29.3 | H29.9 | H30.4 | 24戸 |
| 68 | 京都市八条市営住宅団地再生事業 | 京都府京都市 | BOT | H29.3 | R1.6 | R2.11 | 230戸 |
| 69 | 貝塚市営住宅の有効活用による官民連携事業 | 大阪府貝塚市 | RO | H29.5 | H30.3 | 未定 | 164戸 |

PFIを活用した公営住宅等の整備事例一覧④

PFI活用事例一覧④

(平成31年1月調査)

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|--|----------|------|--------|--------|-------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 70 | 三根庁舎南集落内子育て定住促進住宅整備事業 | 佐賀県みやき町 | BTO | H29.5 | H29.11 | H30.4 | 10戸 |
| 71 | (仮称)岸部中住宅統合建替事業 | 大阪府吹田市 | BT | H29.6 | H30.3 | R3.3 | 96戸 |
| 72 | 大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト | 大阪府 | BT | H29.6 | H30.9 | R2.11 | 240戸 |
| 73 | 基山町子育て・若年世帯の定住促進住宅整備事業 | 佐賀県基山町 | BTO | H29.7 | H30.5 | R1.7 | 30戸 |
| 74 | 愛知県営東浦住宅PFI方式整備等事業 | 愛知県 | BT | H29.8 | H30.12 | R2.4 | 280戸 |
| 75 | 市営武庫3住宅第3期(西昆陽住宅)建替事業 | 兵庫県尼崎市 | BT | H29.10 | R1.6 | R2.8 | 140戸 |
| 76 | 七福団地等住宅環境整備事業 | 福岡県小竹町 | BTO | H29.11 | 未定 | 未定 | 80戸 |
| 77 | 本公郷改良アパート建替事業 | 神奈川県横須賀市 | BT | H29.12 | R1.10 | R3.2 | 260戸 |
| 78 | 川西市花屋敷団地等建替PFI事業 | 兵庫県川西市 | BT | H29.12 | R1.9 | R5.3 | 167戸 |
| 79 | 別府市亀川地区市営住宅集約建替事業 | 大分県別府市 | BT | H29.12 | R2.8 | R4.1 | 239戸 |
| 80 | 市営桜の宮住宅建替事業(2期) | 兵庫県神戸市 | BT | H29.12 | R2.4 | R5.9 | 800戸 |
| 81 | 第2期境地区定住促進住宅整備事業 | 茨城県境町 | BTO | H30.1 | H30.12 | R1.8 | 20戸 |

| | 事業名 | 事業主体 | 事業方式 | 実施時期 | | | 整備戸数 |
|----|-------------------------|---------|------|--------|-------|-------|------|
| | | | | 実施方針 | 着工 | 供用 | |
| 82 | 公営住宅月岡団地第3期街区建替事業 | 富山県富山市 | BT | H30.1 | R1.7 | R2.10 | 40戸 |
| 83 | 市営分銅町・末広町住宅整備事業 | 兵庫県西宮市 | BT | H30.4 | 未定 | 未定 | 72戸 |
| 84 | 愛知県営鳴海住宅PFI方式整備事業 | 愛知県 | BT | H30.4 | R1.11 | R3.4 | 120戸 |
| 85 | 中鶴地区定住促進住宅(1期)整備事業(仮称) | 福岡県中間市 | BTO | H30.5 | H31.4 | R2.4 | 30戸 |
| 86 | 愛知県営上和田住宅PFI方式整備事業 | 愛知県 | BT | H30.5 | R2.4 | R3.9 | 104戸 |
| 87 | 中山町公営住宅(町営中原住宅)建替事業 | 山形県中山町 | BT | H30.7 | R1.5 | 未定 | 12戸 |
| 88 | 愛知県営西春住宅PFI方式整備事業 | 愛知県 | BT | H30.8 | R2.3 | R3.11 | 105戸 |
| 89 | 名古屋市営柳原荘2期整備事業 | 愛知県名古屋市 | BT | H30.10 | 未定 | R4.10 | 36戸 |
| 90 | みやき町戸建て定住促進住宅整備事業【No.2】 | 佐賀県みやき町 | BTO | H30.11 | R1.9 | R2.4 | 21戸 |
| 91 | 白雲台団地建替事業(1期) | 山口県下関市 | BT | H30.12 | 未定 | 未定 | 108戸 |
| 92 | 市営桜ヶ丘団地建替事業 | 鹿児島県曾於市 | BTO | H30.12 | R1.10 | R3.4 | 38戸 |
| 93 | 富多地区定住促進住宅整備事業(仮称) | 福岡県大刀洗町 | BTO | H30.12 | R1.7 | R2.4 | 24戸 |

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

* 余剰地活用の対価として約3.2億円が大阪府の収入

● 府営住宅
(0.95ha)

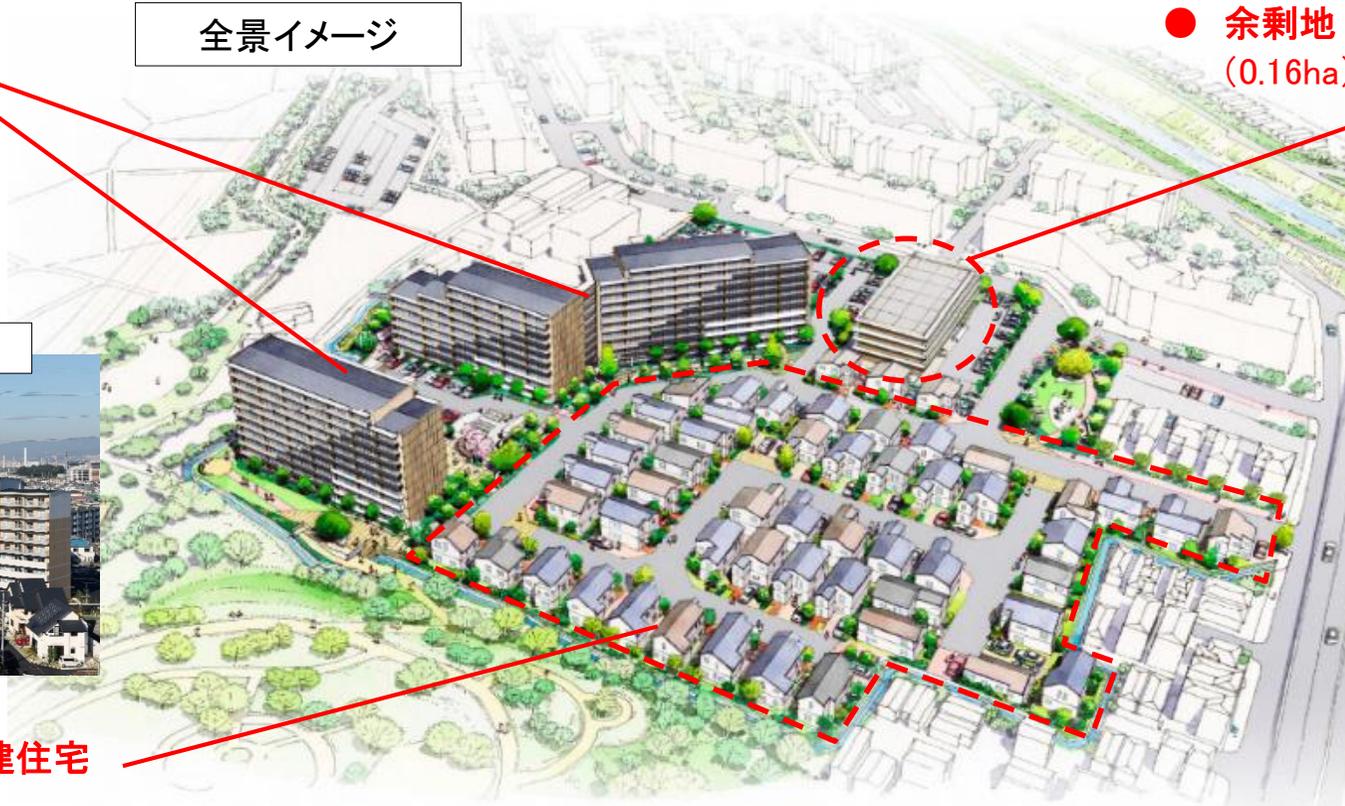
全景イメージ

● 余剰地 → サービス付き
(0.16ha) 高齢者向け住宅

建替後の府営住宅と戸建住宅



● 余剰地 → 戸建住宅
(0.81ha)



老朽化が著しい市営住宅の建替を、PFI手法により、社会福祉施設の整備・廃止4団地の土地活用と一体的に行う。

I 市営住宅の現状

| 建設年度 | ～S29 | S30～S39 | S40～S49 | S50～S59 | S60～H6 | H7～H16 |
|------|------|---------|---------|---------|--------|--------|
| 経過年数 | 52年～ | 42～51年 | 32～41年 | 22～31年 | 12～21年 | 2～11年 |
| 管理戸数 | 12戸 | 230戸 | 480戸 | 549戸 | 829戸 | 270戸 |

- ・市営住宅の管理戸数・・・ 2,370戸
- ・築30年以上の住宅・・・ 770戸(約32%)
- ・耐用年限を超える住宅・・・ 302戸(約13%)

II 建替えの対象となる市営住宅の状況

昭和20～30年代に建設した住宅もあるなど老朽化が著しい
・居住水準の面及び保安上、景観上から早急に建替えを行う必要がある



(新屋比内町)
構造：簡耐平屋建
建設年度：S37～39
管理戸数：174戸



(將軍野)
構造：簡耐2階建
建設年度：S30～31
管理戸数：16戸



(新屋沖田)
1 構造：簡耐平屋建
建設年度：S52
管理戸数：12戸
2 構造：RC3階建
建設年度：S43
管理戸数：24戸



(割山)
構造：簡耐平屋建
建設年度：S32～33
管理戸数：40戸



(金砂町)
構造：簡耐2階建
建設年度：S29
管理戸数：12戸

III 新屋比内町市営住宅建替事業

全国初のスキームを採用

- ・廃止4団地を売却。跡地活用の提案をさせることにより乱開発を防止
- ・土地の売却代金および跡地活用の開発利益を、市営住宅整備に充当
- ・サービス購入料:3,759百万円 (VFM:約29%)

市営住宅の整備

整備施設:市営住宅12棟(2～6階建、260戸)、集会所、公園、駐車場等
敷地面積:38,416㎡、延床面積:24,005㎡

付帯事業

- ①民間事業者による社会福祉施設を一体的に整備
- ②廃止4団地について、周辺の良い住環境に配慮しつつ土地活用を行う
[廃止団地の売却土地面積:11.062㎡]

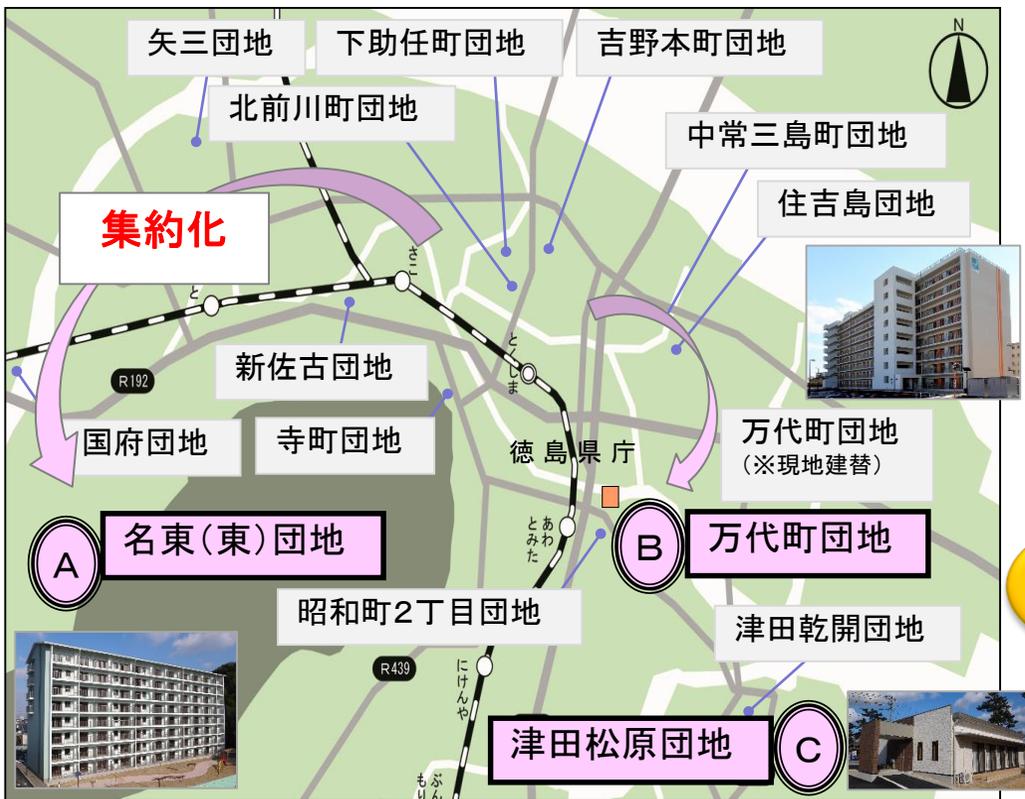


【スケジュール】

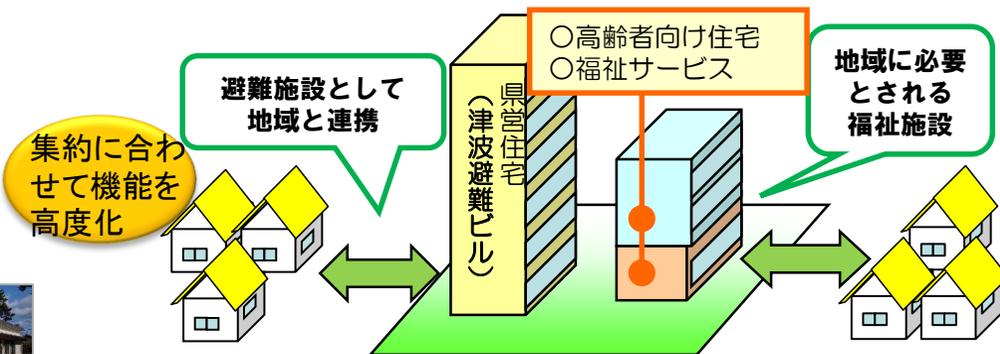
| | | | |
|-----------|-----------|---------|-----------|
| H18.8.2 | 実施方針の公表 | H19.7.3 | 事業着手 |
| H18.8.31 | 募集要項の公表 | H21.2 | 第1期住宅の引渡し |
| H18.12.25 | PFI事業者の選定 | H22.2 | 第2期住宅の引渡し |
| H19.7.2 | 特定事業契約の締結 | H22.6 | 事業終了 |

PFIを活用した公営住宅の整備事例(徳島県営住宅)

集約建替えに伴い、余剰地を活用した高齢者向け住宅の整備や福祉施設の設置を行うとともに、県営住宅に津波避難機能も備え、地域の居住・まちづくりニーズに対応。



| | | |
|--|---|---|
| 建替前 | 12団地／県営住宅：入居戸数…約360戸 | |
| 建替後 | 集約・統合 平成25年～事業実施 | |
| | 3団地／県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸＋福祉施設 | |
| Ⓐ 名東(東)団地 | Ⓑ 万代町団地 | Ⓒ 津田松原団地 |
| <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅 88戸 高齢者向け住宅16戸 福祉施設 | <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅 112戸 高齢者向け住宅44戸 福祉施設 | <ul style="list-style-type: none"> 県営住宅 100戸 福祉施設 |



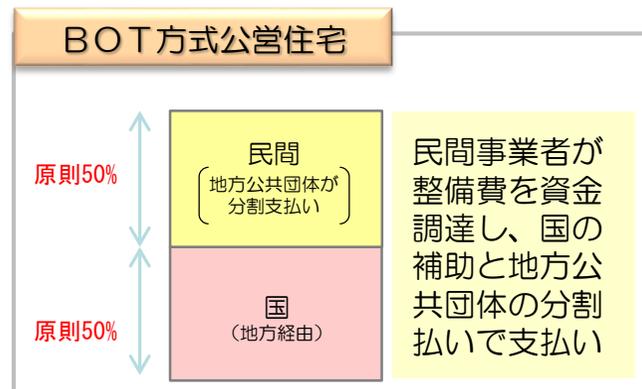
○福祉施設の併設に加え、避難施設として地元との連携による地域に開かれた県営住宅を整備

○公営住宅としては全国初となるBOT方式でのPFI事業を導入し、入居者管理を含め一括にて発注

(1)一括支払分 施設整備費の原則50%(社会資本整備総合交付金)

(2)割賦支払分 施設整備費の原則50%+利息

維持管理期間中に一括支払分を除く施設整備費を割賦払い



1. 公営住宅の整備等における民間活用

2. 公営住宅に係る予算(補助金)等

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**具体の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、**具体の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・集約余剰地活用策の検討等の条件整理・事業提案等**などを行う際に**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

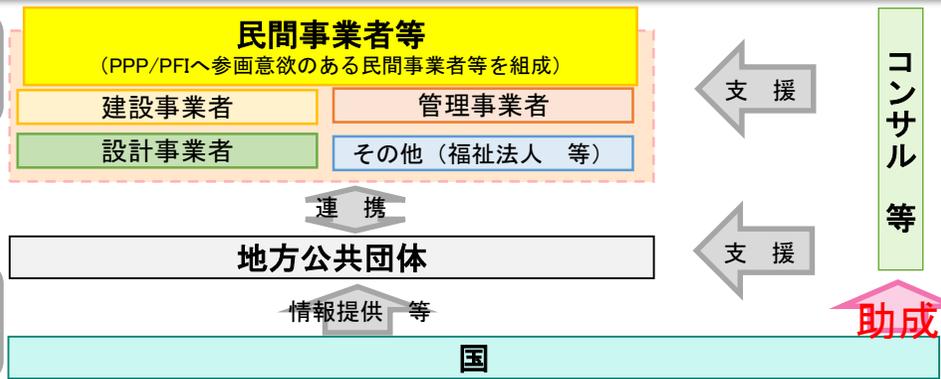
- ・専門分野のノウハウはあるが、どのようにPPP/PFI事業に参画したら良いか分からない。
- ・他業種の事業者と連携をしたことがない。

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分からない。
- ・どのような提案が出されるのか分からない。



地域居住機能再生推進事業【見直し】

現状・課題

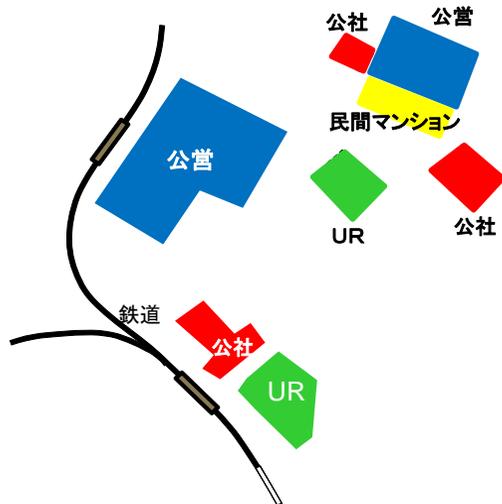
- 高齡化が急速に進展する地域における公的賃貸住宅団地の老朽化、生活サービス機能の不足
- 大規模団地の再生を通じて、周辺の市街地も含めた地域全体の再編を図る必要性

事業目的

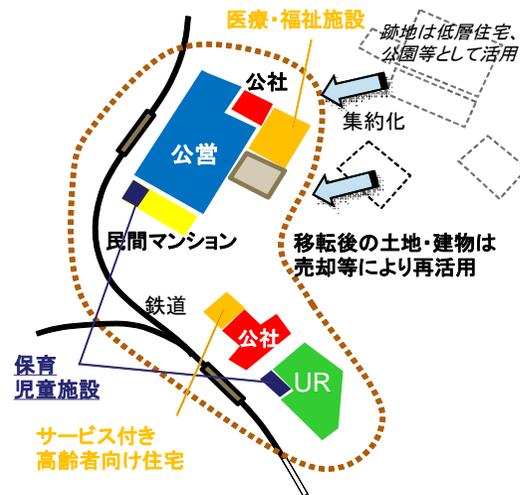
- 大規模な公的賃貸住宅団地を含む高齡化の著しい地域において、多様な主体の連携・協働により、居住機能の集約化等とあわせて子育て支援施設や福祉施設等の整備を進め、地域の居住機能を再生する取組みを総合的に支援する。

地域居住機能の再生のイメージ

各事業主体ごとの対応



関係者による協議会の事業調整を通じた一体的整備



- 居住機能の集約化とあわせて大規模団地等の地域居住機能を再生
- 多様な主体の協働による事業実施
- 高齢者世帯・子育て世帯向けの施設や交流機能等を導入

地域居住機能再生推進事業の対象【見直し】

※赤字部分は平成31年度見直し部分

対象地区

- ・整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上）
- ・重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上）
- ・入居開始から30年以上経過した公的賃貸住宅団地を含むこと
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の合計が併設施設等の内容に応じてそれぞれ以下の通りであること

| 種類 | 併設施設等の内容 | 戸数要件 |
|----------|--|-----------|
| 一般タイプ | — | 概ね1000戸以上 |
| | ただし、三大都市圏の既成市街地・近郊整備地帯等以外の居住誘導区域等で実施する場合の戸数要件は右記の通り | 概ね100戸以上 |
| 複数併設タイプ | ・団地内に複数の生活支援施設等（ただし、1施設以上は子育て支援施設とする）を併設するもの | 概ね300戸以上 |
| 子育て支援タイプ | ・子育て支援施設を併設するもの ・建替後の新規募集住戸の半数以上で子育て世帯を優先募集するもの（ただし、子育て世帯の優先募集の対象住戸は住戸専用面積55㎡以上とする） | 概ね100戸以上 |

対象要件

- ・2者以上の事業主体による協議会を構成していること（事業主体：地方公共団体、地方公社、都市再生機構、民間事業者）
- ・公的賃貸住宅の管理戸数の適正化を図るものであること
- ・協議会で地域居住機能再生計画（以下、単に「再生計画」という。）を策定し、事業主体間の連携に関する事項のほか、高齢者・子育て世帯等の生活支援施設等の整備に関する計画等を定めること
- ・一般タイプ及び地域活性化タイプについては子育て支援施設の併設を検討すること
- ・原則として、次の取組みの全てについて実施の検討が行われるとともに、いずれか1つ以上の取組みを実施すること
 - i) PPP/PFI手法の導入、ii) 既存建築物を活用した公的賃貸住宅の供給、iii) 団地間又は団地内での住棟の再編・集約化
- ・三大都市圏 **又は政令指定都市** で実施する事業についてはPPP/PFI手法を導入すること

対象事業

- ① 民間活用・ストック活用等の原則化に係る検討（民間事業者の活用等により予算縮減や性能向上などが見込まれるものに限る）
- ② 住宅市街地総合整備事業、公営住宅等整備事業、地域優良賃貸住宅整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、住宅地区改良事業等、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、スマートウェルネス住宅等推進事業
- ③ 再生促進事業：再生計画の目標を実現するため、②と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

配分方針 ストック効果を高めるアクセス道路の整備、重要交通網にかかる箇所における土砂災害対策事業、立地適正化計画に適合する事業など別紙「**社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における配分の考え方**」に記載する事業に特化して策定される整備計画等に対して重点配分を行う。

15 地域住宅計画に基づく事業

社会資本整備総合交付金においては、地域の実情に応じ、適切な質の住宅の供給に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【社会資本整備総合交付金】

- ① 原則として100戸以上の規模の公的賃貸住宅団地に、住宅の整備に合わせて、高齢者施設、障害者施設、子育て支援施設等の福祉施設が併設されるもの
- ② **PPP/PFI等の事業手法による民間投資の誘発を促進する事業**

防災・安全交付金においては、地域の生活空間の安全確保に資する事業に特化する考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【防災・安全交付金】

- ① 公営住宅及び改良住宅の耐震改修(耐震診断を含む)事業
- ② 耐震性のない公営住宅及び改良住宅の建替