

# 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

# 1. 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

# 2. 公営住宅における民間活用の状況

○公営住宅においてはPFI事業のほかにも、整備段階・管理段階で多数の民間活用の実績がある。

**整備段階**

**管理段階**

PFI事業(整備、管理)

**実績: 109事例・約20,030戸** (その他 地域優良賃貸住宅・改良住宅に係るもの 42事例) ※R5.3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: 14,342戸** (R3年度末)

※PFI法に基づくPFI事業によるものを含めると28,052戸

借上公営住宅

(平成8年公営住宅法改正)

**実績: 23,411戸** (R3年度末)

施設併設による福祉拠点化

**実績: 8,499団地**

**13,904施設**

(R4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)(R3.12) ※

(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4年4月現在)

高槻市等4市町(11,853戸)  
株式会社東急コミュニティー

豊中市等4市(14,786戸)  
株式会社東急コミュニティー

大阪市、八尾市等9市(16,553戸)  
日本管財株式会社

堺市(南区除く)、泉大津市等5市町  
(16,828戸)  
株式会社東急コミュニティー

堺市南区(泉北NT)(14,326戸)  
株式会社東急コミュニティー

枚方市等4市(一部除く)(9,526戸)  
近鉄住宅管理株式会社

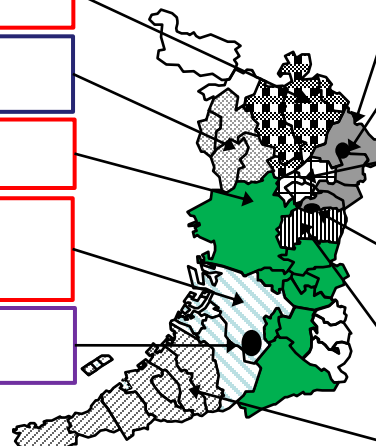
村野住宅(1,100戸)  
日本管財株式会社

寝屋川市等3市(8,117戸)  
日本管財株式会社

大東朋来・ヘア大東朋来住宅  
(1,455戸)  
日本管財株式会社

東大阪市(大東朋来除く)(5,534戸)  
近鉄住宅管理株式会社

岸和田市、貝塚市等8市町(15,859戸)  
株式会社東急コミュニティー



※ 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: 64事業主体**(67都道府県・政令市中)(R3.12)

### 3. 公営住宅における民間活用の可能性

OPFI事業のうち、BT方式では調査・設計、整備を、BTO・BOT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。

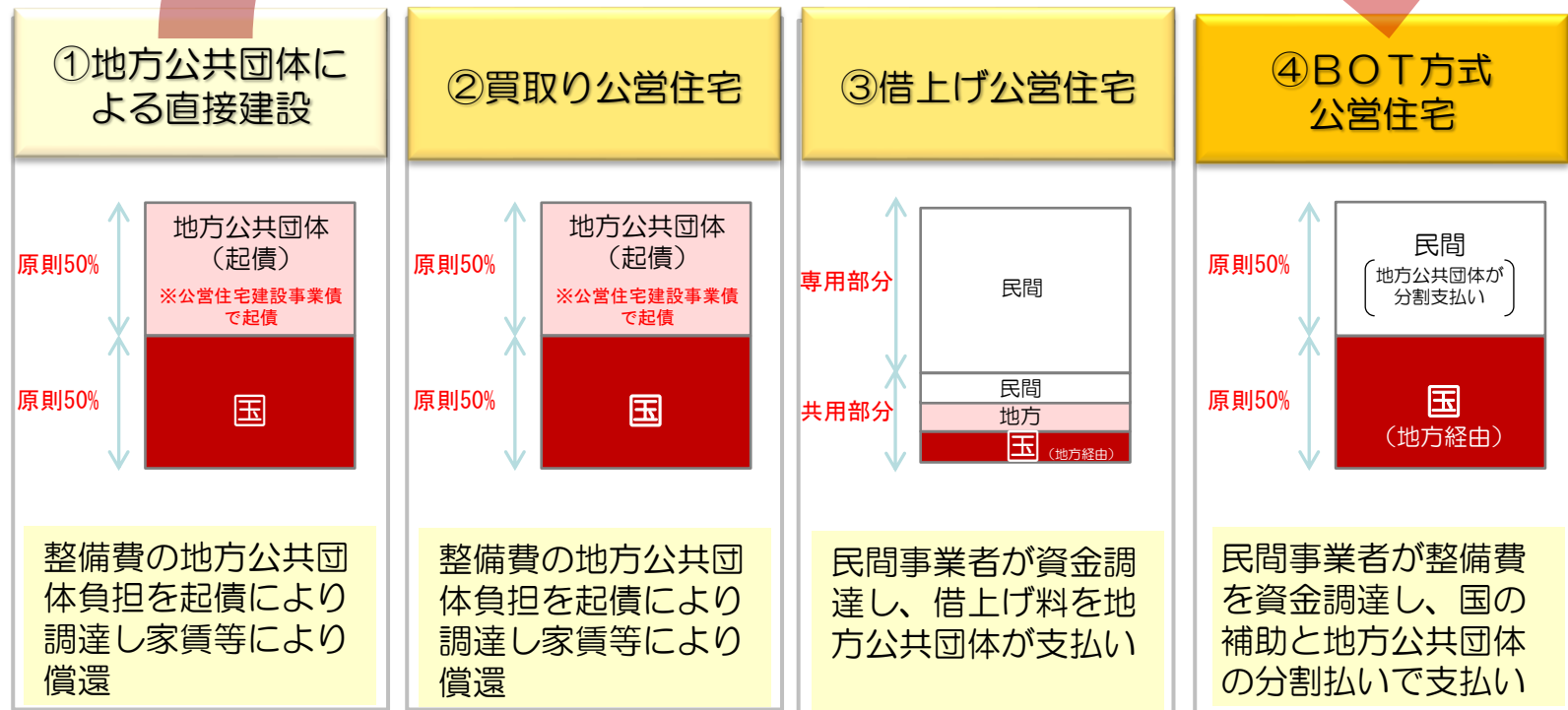
	(1) 調査・設計	(2) 整備	(3) 管理 (維持管理・家賃徴収)	(4) 管理 (入居者や家賃の決定)
公共団体直営 タイプ(従来型)	公共団体 による発注	公共団体 による発注	公共団体	公共団体 (公営住宅法)
民間活用の可 能性	プロポーザル 方式	民間が建設したもの の買取又は借上	管理代行(公社等)又は 指定管理者による管理	※管理代行等 (民間は不可)
BT方式	公営住宅の設計、建設 余剰地の活用		公共団体 (又は別途管理者を指定)	
BTO方式 BOT方式	公営住宅の設計、建設、管理 余剰地の活用			公共団体
余剰地活用 (建替の場合)	建替にあわせて既存の公営住宅を集約し余剰地を創出 ⇒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			

# 4. 公営住宅整備における民間活力導入に関する予算制度 国土交通省

- 直接建設・買取り・借上げのいずれに対しても補助を実施。
- 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後、最終的に自治体に引き渡す場合(BOT方式)の建設費の補助率を、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)としている(イコールフットイング)。(下記の④)

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～)
- 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～)



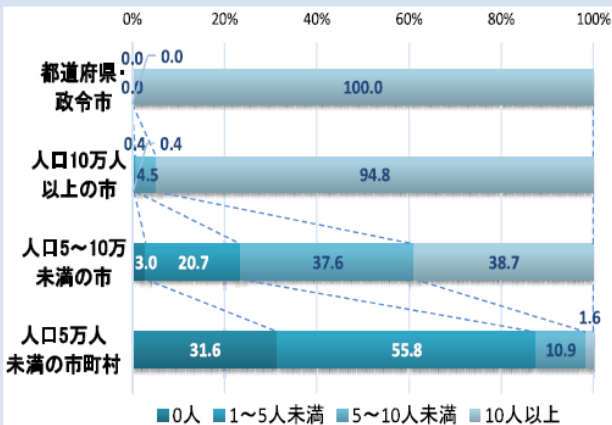
# 5-①.【効果】建替え等のノウハウや人手不足への対応

- 設計・建設工事に民間事業者を活用することで、**庁内業務負担の軽減**につながる。
- コンサルタント等をアドバイザーとして選定することで、**担当職員に大きな負担無く**、民間事業者を選定することができる。(建築部門職員が少ない中でPFI事業を実施した事例もある)
- 職員不足が課題である東日本大震災の被災地では、公営住宅の買取スキームのほか、CM方式等により民間事業者が**地方公共団体に代わり設計・工事発注や各業務のマネジメントを実施**する方式も採用されている。

## ■ 地方公共団体の規模別建築部門職員数

(平成 24 年度)

人口5万人未満の市町村の内、約32%の市町村で建築部門職員がいない状況にある



## ■ アドバイザー選定による建築部門職員数が少ない地方公共団体での PFI 事業実施

### ● 町営緑ヶ丘住宅PFI事業

大阪府岬町: 建築部門職員数 4 人

### ● 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: 建築部門職員数 4 人

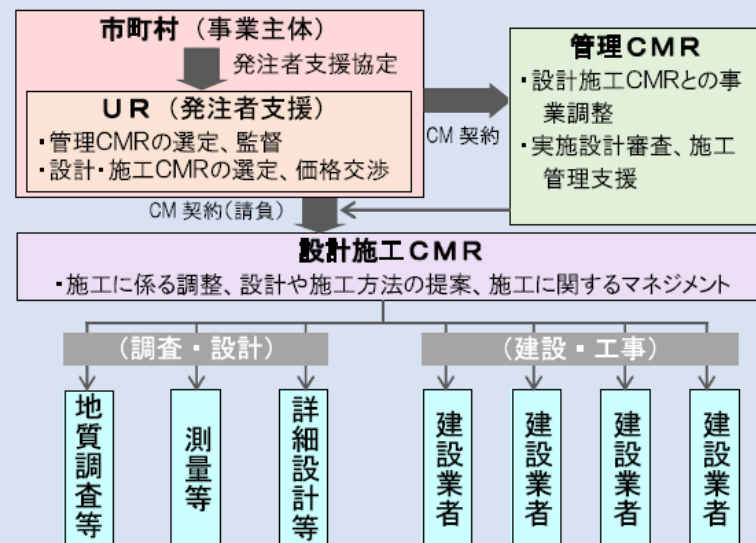
### ● 山北駅北側定住促進住宅整備事業

神奈川県山北町: 建築部門職員数 1 人

※建築部門職員数は平成 24 年度データ

## ■ 被災地でのCM方式の事例(大槌町)

URが町より発注者支援業務を受託。URが町に代わり、管理CMRと設計施工CMRを選定した上で事業を推進。



# 5-②.【効果】投資的経費の削減

- 事業条件の工夫により**事業者間の競争環境**をつくる事が可能。
- 性能発注、設計・施工の一体的な発注とすることで、直接建設と比較して**事業費の軽減**を実現することが可能。

## ■最低価格の事前公表による価格競争のコントロール(市営甲子園九番町団地第1期建替事業)

老朽化した市営住宅の建替事業の第1期事業(280戸)をPFI事業(BT方式)により実施することにより、30%のコストダウンを実現。

●外観写真



●配置図



●落札価格

予定価格:約 39.1 億円 ➡ 実績:約 27.3 億円  
(約 30%コストダウン)

## ■公営住宅と公共施設の合築整備(事業の一体化)によるコスト合理化

(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)

県営住宅 2 団地の移転建替と酒田市のコミュニティセンター整備及び付帯事業としての民間提案施設整備を、コスト削減・土地有効利用の観点から合築建物としてPFI事業(BTO方式)により実施。

●落札価格

予定価格:約 18.1 億円 ➡ 実績:約 13.6 億円  
(約 25%コストダウン)

●外観パース



●配置図



# 5-③.【効果】事業費負担の軽減(その1)

- 建替えにより生じる余剰地を処分することにより、地方公共団体の**事業費負担を軽減**することが可能。(立地によっては、地方公共団体の実質的な負担無しで建替えた事例もある)
- 事業者にも余剰地の最適な位置・用途を含め提案を求めることや、「公営住宅整備+余剰地活用」を一体事業をすることで、**余剰地処分を促進**する工夫をした事例もある。

## ■公営住宅の集約整備と余剰地活用のセット事業(新屋比内町市営住宅建替事業)

市営住宅5団地(計 278 戸)の1団地への集約建替(260 戸)と、付帯事業として社会福祉施設の整備・運営、用途廃止団地の跡地活用をセットでPFI事業(BT方式)により実施。用途廃止団地は選定事業者により戸建住宅地として活用。

### ●落札価格

### ●事業費

予定価格:約 46.9 億円 → 実績:約 37.6 億円  
(約 20%コストダウン)

### ●余剰地売却額

約 1.8 億円(価格固定)(4 団地面積計 11,061.84 ㎡)

### ●位置図



### ●新屋比内町市営住宅の配置図及び外観写真





# 5-④.【効果】事業費負担の軽減(その2)

## ■府営住宅建替と余剰地売却のセット事業、土地売却益を活用するための基金の整備(大阪府)

### ●大阪府でのPFI事業のスキーム

府営住宅建替と余剰地活用セットでのPFI事業(BT方式)を実施。府営住宅整備基金を条例に基づき設置し、余剰地売却益を府営住宅整備費の府単独費分に充当(府単独費なしで建替実施している例も多い)



### ●大阪府が実施したPFI事業の落札結果例

件名	応募者数	① 府営住宅整備対価	② 活用用地対価	①-② 府負担額	VFM
1 大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 9.8 億円 実績:約 7.7 億円 (約 22%コストダウン)	予定:約 3.7 億円 実績:約 5.6 億円	予定:約 6.1 億円 実績:約 2.1 億円 (約 66%コストダウン)	-9.0%
2 大阪府営筆ヶ崎住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 52.7 億円 実績:約 41.7 億円 (約 21%コストダウン)	予定:約 8.5 億円 実績:約 33.4 億円	予定:約 44.2 億円 実績:約 8.3 億円 (81%コストダウン!)	-9.0%
3 大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト	2者	予定:約 32.3 億円 実績:約 26.3 億円 (約 19%コストダウン)	予定:約 9.2 億円 実績:約 16.7 億円	予定:約 23.1 億円 実績:約 9.6 億円 (約 59%コストダウン)	-6.0%
4 大阪府営豊中新千里東住宅民活プロジェクト	2者	予定:約 70.1 億円 実績:約 63.0 億円 (約 10%コストダウン)	予定:約 13.1 億円 実績:約 17.3 億円	予定:約 57.0 億円 実績:約 45.7 億円 (約 20%コストダウン)	-4.5%
5 大阪府営吹田藤白台住宅民活プロジェクト	1者	予定:約 78.4 億円 実績:約 76.9 億円 (約 2%コストダウン)	予定:約 11.0 億円 実績:約 11.0 億円	予定:約 67.4 億円 実績:約 65.8 億円 (約 2%コストダウン)	-5.4%
6 大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 76.4 億円 実績:約 55.2 億円 (約 28%コストダウン)	予定:約 4.4 億円 実績:約 16.7 億円	予定:約 72.0 億円 実績:約 38.6 億円 (約 44%コストダウン)	-2.1%
7 大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト	3者	予定:約 63.4 億円 実績:約 53.1 億円 (約 16%コストダウン)	予定:約 10.0 円 実績:約 26.8 円	予定:約 53.4 億円 実績:約 26.3 億円 (約 51%コストダウン)	-5.1%

※VFMは特定事業選定時。大阪府では落札結果に基づくVFMは公表していない。

# 5-⑤.【効果】財政負担の平準化

○ BTO方式、BOT方式による長期事業とし、事業者への支払いを**部分的に割賦払い**とすることで、地方公共団体の**財政負担(一般財源分)の平準化**を図ることが可能。

## ■BTO方式における対価の支払い例(米沢市公営住宅塩井町団地建替等事業等)

### ●施設整備費の支払い条件

- ・施設引き渡し後 40 日以内に一時金として、整備費の45%(国費分)を支払う。
- ・引き渡し完了翌日から事業契約完了に渡る 20 年間(年 2 回 40 回)に渡って、残りの整備費と金利分を元金均等方式により割賦払い。

### ●施設維持管理費の支払い条件

- ・引き渡し完了翌日から事業契約完了に渡る 20 年間(年 2 回 40 回)に渡って、維持管理費を均等方式により支払う。



## ■BOT方式における対価の支払い例(徳島県)

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

### ●一括支払分

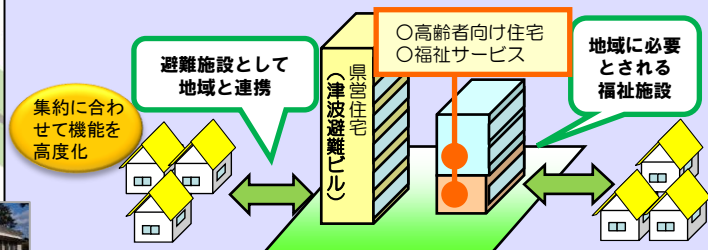
施設整備費の原則50%  
(社会資本整備総合交付金)

### ●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



<b>建替前</b>	12団地 / 県営住宅：入居戸数…約360戸	
<b>建替後</b>	3団地 / 県営住宅：300戸、高齢者向け住宅：60戸+福祉施設	
集約・統合	平成25年～事業実施	
<b>Ⓐ 名東(東)団地</b> ・県営住宅 88戸 ・高齢者向け住宅16戸 ・福祉施設	<b>Ⓑ 万代町団地</b> ・県営住宅 112戸 ・高齢者向け住宅44戸 ・福祉施設	<b>Ⓒ 津田松原団地</b> ・県営住宅 100戸 ・福祉施設



# 5-⑥.【効果】地域のまちづくりへの貢献

## <周辺に配慮・連携した一体的な再整備>

- 公営住宅整備と余剰地活用を一体的な事業とし、事業条件を緩やかにすることで、事業者の提案に裁量の幅が生まれ、事業者が**与条件以上の地域貢献を実現**した事例もある。

### ■大規模団地の一体的建替提案(大阪府営吹田竹見台住宅民活プロジェクト)

民間事業者の積極的な提案により要求水準以上の広場整備と緑道のネットワークを実現

#### ●事業条件



#### ●事業提案



## <地域に貢献する施設の導入>

- 導入したい施設の要件化や地域貢献施設への評価を優位にすることで、建設事業者のネットワークを活用し、条件に見合った**用地活用企業の誘導**が可能。
- まちづくりの上で必要性は高いものの、**採算性が低く実現しにくい施設導入**を、公営住宅整備と余剰地活用を一体事業とすることで、実現した事例もある。

### ■市場的に実現が難しい民間施設導入事例(大阪府枚方田ノ口住宅民活プロジェクト)

余剰地活用において高齢者系施設の提案を採点基準で優位に評価することで、駅より遠い郊外部で、事業者の土地購入によりサービス付き高齢者向け住宅を整備



(大阪府枚方田ノ口住宅民活プロジェクト)

・従前敷地面積 2.36ha

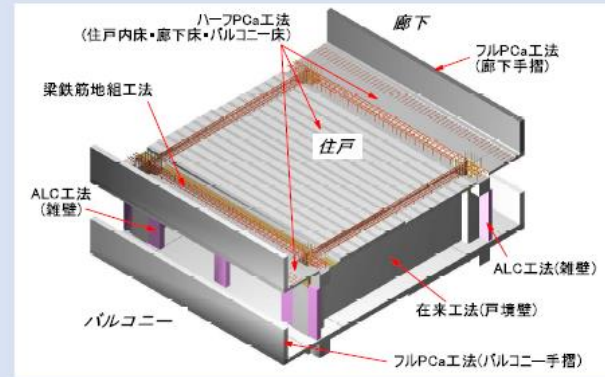
- ・ 建替後敷地面積 0.95ha (府営住宅)
  - ・ 創出余剰地等面積 1.41ha (戸建住宅、サ高住等) ※市道等 0.44ha を含む
- \* 余剰地活用の対価として約3.2億円が大阪府の収入

# 5-⑦.【効果】工期の短縮

○ 事業条件を緩やかにし、民間事業者の提案による土地利用や建替え手順の工夫、工期短縮が可能な工法の採用により**工期を短縮**することが可能。

## ■ 工法提案による工期短縮 (市営甲子園九番町団地第1期建替事業)

民間事業者の提案により工業化工法の採用し、工期短縮(3ヶ月短縮)



## ■ 建替手順・土地利用提案による工期短縮(大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト)

事業者の土地利用・建替手順の提案により、既存住棟を部分的に残しながら1期で443戸の住宅を建設することで、入居者移転の軽減を図るとともに予定工期を9ヶ月短縮し近隣への工事の影響も軽減(予定44ヶ月→35ヶ月)



## <居住者移転の円滑化>

- 入居者の**仮移転・本移転に関する業務**の一部を民間事業者が実施している事例が多数ある。
- 団地周辺に民間賃貸住宅が立地する地域では、民間事業者が**仮移転先の確保を支援**した事例もある。

## ■主な移転支援業務の例(大阪府の場合)

### ●仮移転支援業務

説明会の実施支援、仮移転の希望確認、仮住居・仮駐車場確保等の状況把握、仮住居・仮駐車場確保等に対する支援、仮移転料の支払い、引っ越し調整

### ●賃貸借契約等に関する業務

賃貸借契約の締結、仮移転者名簿の作成、保証金又は敷金支払い、仮移転期間中の業務、仮移転終了時の業務

### ●本移転支援業務

入居申込者受付及びモデルルームの案内、住戸抽選会の実施及び入居者決定業務の支援、入居手続き及び本移転確認、引越し調整

### ●退去者支援業務

他の府営住宅への移転支援、退去者支援

### ●地域住宅交付金申請関係書類等作成支援

## <非現地建替のための敷地確保>

- 民間事業者に対して、**建替敷地の確保を含めて提案**を求めた事例もある。
- 東日本大震災の被災地においても、敷地提案型の公営住宅の買取供給スキームが数多く採用されている。

## ■建替用地確保を含めた民間活用(PFIによる県営住宅鈴川団地移転建替等事業)

日影条例等を勘案すると、現地では現有戸数を確保した建替が困難であったため、県営住宅の整備だけでなく、事業用地の確保も民間事業者に委ねて実施。

事業用地は、中心市街地の活性化に寄与するため、中心市街地計画区域の中心から半径 2km 以内に限定して募集。

### ●敷地の募集区域と事業者の提案敷地



### ●外観パース



### ●配置図



### ●落札価格

予定価格:約 8.9 億円 ➡ 実績:約 7.0 億円  
(約 21%コストダウン)

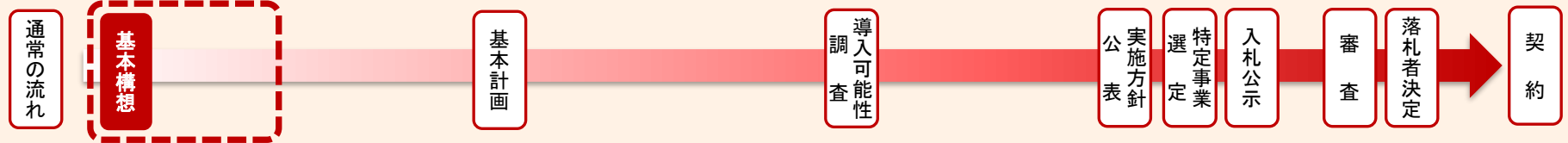
# 6. 公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業（H27年度～）

## 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。

## 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・集約余剰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。



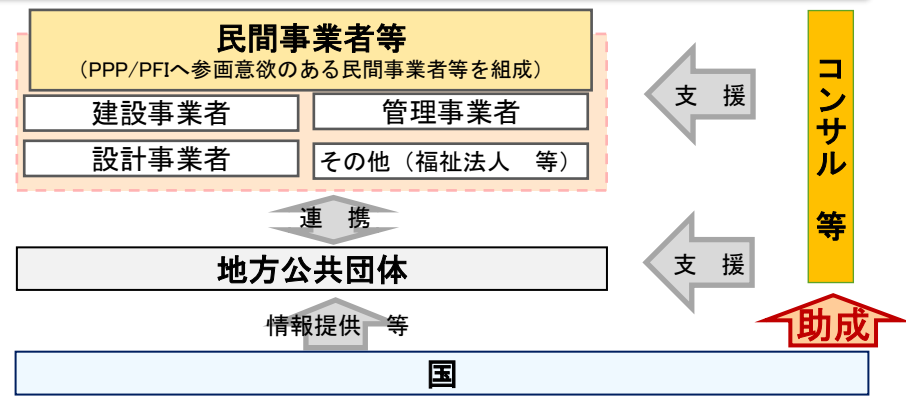
**民間事業者**

- ・ 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分からない。
- ・ 他業種の事業者と連携をしたことがない。

**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。

**両者に課題・悩み**



[事業主体] 民間事業者等、 [補助率] 定額(上限額1,500万円)、 [事業期間] 令和5～7年度（3年間）

## ○社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における要件化

1,000戸以上を新規に整備する公営住宅については、原則として、PPP/PFIの導入検討を補助の要件とする。ただし、令和3年度までに事業採択、事業(設計)に着手している場合は、適用しない。

※地域居住機能再生推進事業(補助金)では、従来より、全地区についてPPP/PFIの「導入検討」を要件とするとともに、三大都市圏又は政令指定都市で実施する事業はPPP/PFI手法の「導入」を要件としている。

## ○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(令和6年度)

### 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 公的賃貸住宅団地における地域拠点施設の併設  
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
- ③ 公営住宅及び改良住宅の断熱改修、再生可能エネルギー導入改善事業

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事業
- ③ 特に老朽化した高経年の公営住宅及び改良住宅の建替事業
- ④ 国土強靱化地域計画に明記された事業

# 8.【参考】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

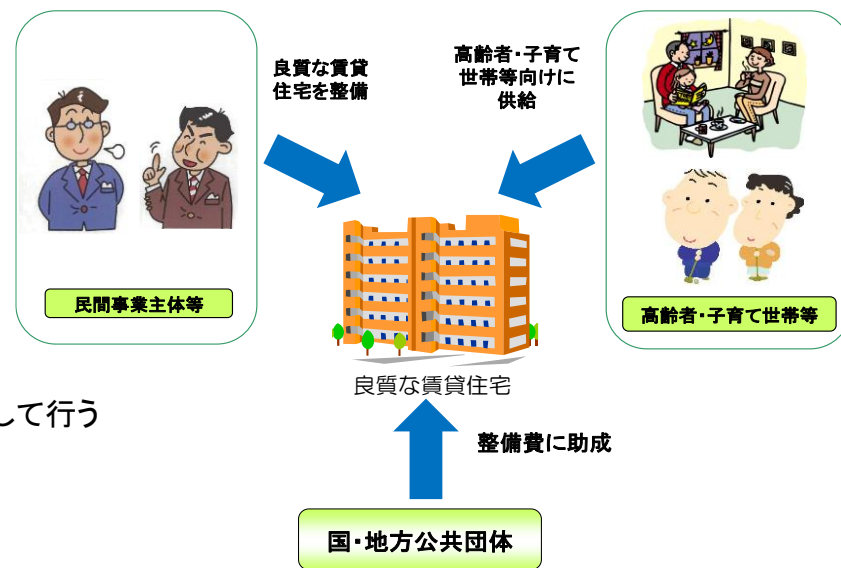
- ・事業主体が民間事業者等の場合  
⇒地方公共団体が助成する費用(住宅の建設・買取費の1/6等)の原則 50%
- ・事業主体が地方公共団体の場合  
⇒住宅の整備費の原則 50%

### 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%

※ ただし、公営住宅並み家賃への引下げに対応した額を限度とする

- 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  
(R8.3.31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)



<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(令和3年度末)

一般型(特優賃等) …	48,035戸
高齢者型(高優賃等) …	39,411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。



# 9.【参考】住宅セーフティネット制度の概要

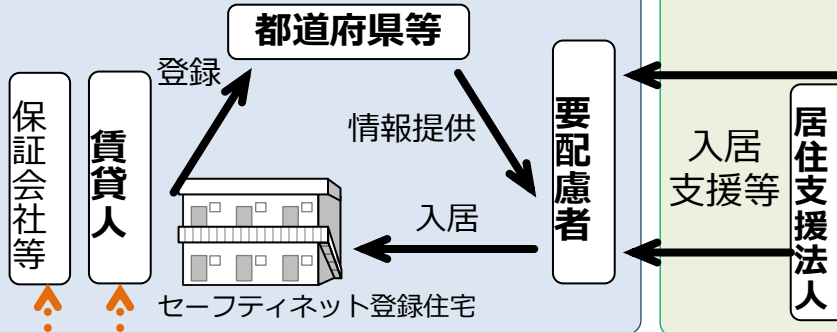
## ① 要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度

### ○ 登録基準

- ・ 要配慮者の入居を拒まないこと
- ・ 面積：原則25㎡以上
- ・ 地方公共団体が強化・緩和可能

登録戸数：875,855戸

うち専用住宅：5,536戸（R5年9月末時点）



## ② マッチング・入居支援

### 居住支援協議会

不動産関係団体  
宅地建物取引業者  
賃貸住宅管理業者  
家主等

居住支援団体  
居住支援法人  
社会福祉法人  
NPO等

地方公共団体  
(住宅部局・福祉部局)

居住支援法人  
入居支援等

## ③ 国と地方公共団体による経済的支援

### ○ 改修費補助 <賃貸人※へ補助>

- ・ 補助対象工事：
  - ①シエアハウス化
  - ②バリアフリー化
  - ③防火・消火対策
  - ④子育て世帯対応
  - ⑤耐震化
  - ⑥省エネ改修
  - ⑦交流スペース設置 等

・ 補助率：国1/3

※地方公共団体を通じた間接補助の場合は国1/3+地方1/3

・ 補助限度額：

100万円/戸（国・地方）等

・ 管理要件：

専用住宅として10年以上管理すること。

ただし、最初に入居した要配慮者の退居後、要配慮者を募集したものの2か月入居がない等の要件を満たす場合は緩和（間接補助）

### ○ 家賃低廉化補助 <賃貸人※へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯  
※子育て世帯等は月収21.4万円以下（多子世帯は月収25.9万円以下）
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2 国費総額：240万円/戸 等
- ・ 補助限度額：4万円/月（国・地方計）等
- ・ 補助対象：専用住宅
- ・ 補助期間：原則10年以内 ただし①又は②の場合は延長可能
  - ① 国費総額内で、地方公共団体の定める期間
  - ② 建替え・除却予定の公営住宅の従前居住者の場合は10年ごとに延長可能

### ○ 家賃債務保証料等低廉化補助 <保証会社等※へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯  
※子育て世帯等は月収21.4万円以下（多子世帯は月収25.9万円以下）
- ・ 対象費用：家賃債務保証料、孤独死・残置物保険料、緊急連絡先引受けに係る費用
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2 補助限度額：6万円（国・地方）
- ・ 補助対象：登録住宅

### ○ セーフティネット登録住宅への住替え補助 <居住支援法人等※へ補助>

- ・ 対象世帯：月収15.8万円以下の世帯 等
- ・ 補助率：国1/2、地方1/2 補助限度額：10万円（国・地方）
- ・ 補助対象：登録住宅

居住支援活動への支援

### ○ 居住支援活動等補助

- ・ 対象：居住支援協議会、居住支援法人、地方公共団体

〔居住支援協議会：132協議会  
居住支援法人：741者（R5年9月末時点）〕

・ 補助対象費用：

- ①制度の周知、登録促進
- ②入居の相談、マッチング
- ③入居中の見守り、緊急対応
- ④死亡・退去時の家財整理
- ⑤総合相談窓口(地方公共団体) 等

・ 補助限度額：1,000万円

ただし、以下を行う場合、1,200万円

- ①外国人の支援
- ②孤独・孤立対策
- ③サブリース方式
- ④アウトリーチ型による入居支援
- ⑤入居後支援を実施する団体との連携
- ⑥家賃債務保証契約等における緊急連絡先の引受け

※ 事業主体に地方公共団体を追加するとともに、地方公共団体が所有している場合を補助対象住宅に追加。

**ご清聴ありがとうございました**

ご質問等のお問い合わせ先

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
審査係 西川 03-5253-8111(内線:39-346)