

公的住宅整備事業と PFI の適用に関する意識調査

報告書

2 0 0 8 年 6 月

## はじめに

わが国は、高度経済成長期を中心に建設された大量の公営住宅ストックを保有しており、これらの量的・質的整備の方向性を定めていくことは、公的住宅政策の重要課題であると考えます。現在では、低所得者層への住宅供給という目的のみならず、社会的弱者に対する福祉政策的な意味合いも強めてきたことや、住生活基本法の制定による住宅政策理念の転換等、住宅政策は大きな変革の時期を迎えているものと考えられます。

一方、平成 11 年の「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(PFI 法) 施行以来、現在では 300 件を超える公共事業が PFI 手法により実施されています。公営住宅整備事業に関しても、PFI 手法を導入した事例が増加傾向にあり、今後の動向が注目されています。

当研究室ではこれまで建築・都市施設のプロジェクトマネジメント及びリスクマネジメントに関する研究や、PFI に関する公共施設整備の状況調査、VFM に関する意識調査等を行ってまいりました。その中で PFI は民間の創意・工夫を生かし、公共施設整備・運営管理を一元的に行うことで良質の公共サービスを効率的に提供できる仕組みの一つとして、これからの公共施設整備に極めて重要な影響をもたらすものと考えております。

本報告書は、公営住宅整備事業の現状と PFI 手法の適用性を把握することを目的とし、全国の都道府県における住宅政策および財政政策の担当部局を対象に、公的住宅供給や住宅政策、また、公営住宅整備事業における PFI 手法の適用に関する意識調査を実施し、その結果を取りまとめたものです。

## PFI 事業と公営住宅整備事業への適用に関する概況

2007年11月30日時点で実施方針を公表したPFI事業は325件である。その内訳を年度別、施設分類別、事業期間別、都道府県別、事業方式別、選定方式別に、図1～6に示す。

年度別事業件数はPFI施行以後、増加し、2002年度以降は50件程度の横ばいの傾向となっている。施設分類別事業件数では、教育文化スポーツ施設(101件)が全体の約3割を占め、次いで、宿舎(23件)、公営住宅(21件)、廃棄物処理施設(21件)、社会福祉施設(20件)、が多くなっている。都道府県別事業件数では、東京都(23件)が最も多く、次いで大阪府(21件)、千葉県(17件)、神奈川県(17件)、愛知県(16件)が多く、都市部を中心にPFI事業が実施されている。事業方式別事業件数では、BTO方式(215件)が全体の約3分の2を占め、BOT方式(53件)に比べBTO方式を採用する事業が多い。その他、BOO方式、BT方式等さまざまな事業方式の事業が実施されている。事業期間別事業件数では、16～20年(102件)、11～15年(89件)、21～25年(71件)の順に多く、26年以上、10年未満の事業はこれらに比べ少なくなっている。選定方式別事業件数では、2001年度以降、公募プロポーザル方式に比べ総合評価一般競争入札方式が増加してきており、現在は、総合評価一般競争入札方式が公募プロポーザル方式の2倍程度となっている。

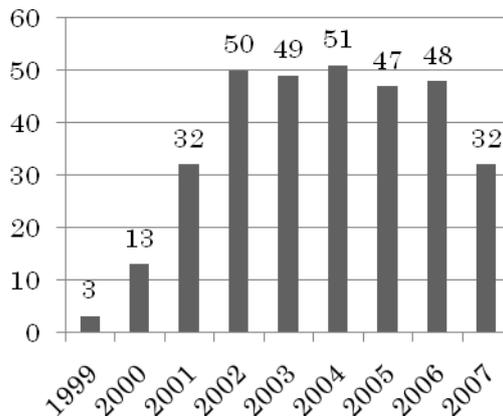


図1 年度別事業件数

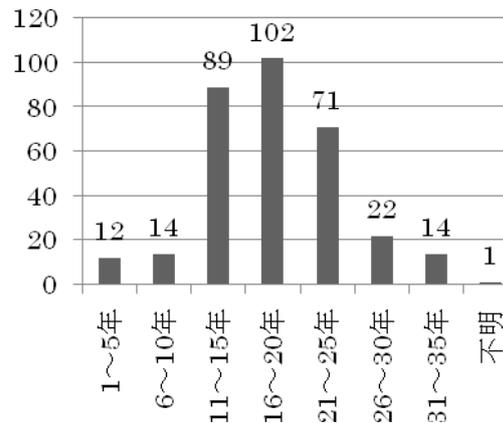


図2 事業期間別事業件数

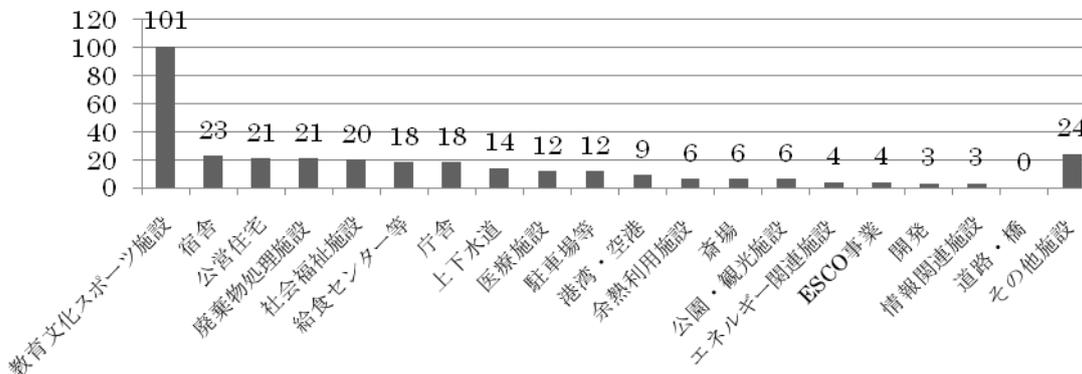


図3 施設分類別事業件数

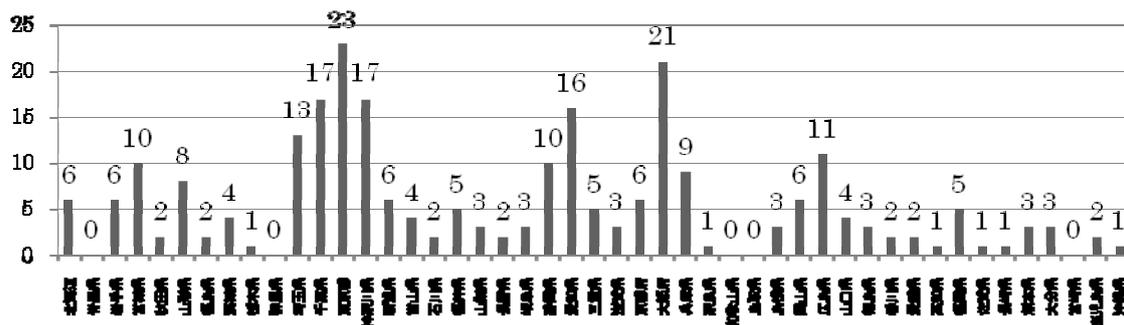


図 4 都道府県別事業件数

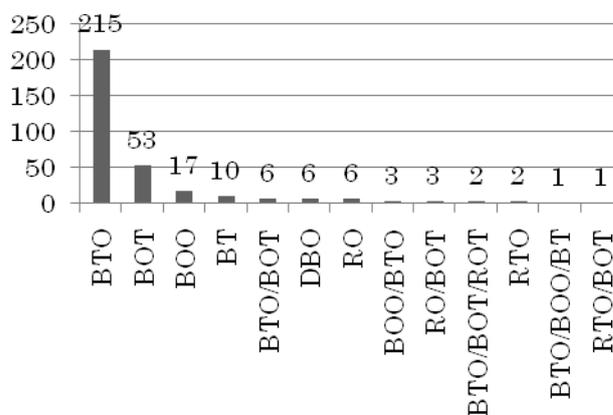


図 6 事業方式別事業件数

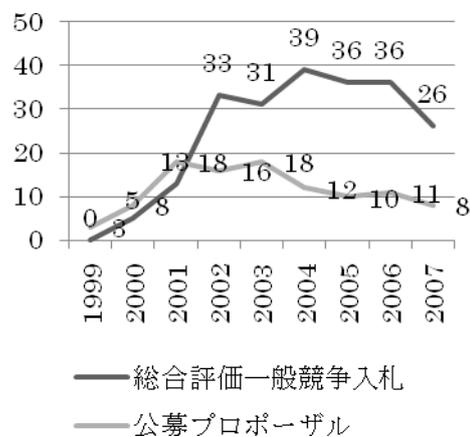


図 5 選定方式別事業件数

2006年3月時点でのPFI手法による公営住宅整備事業件数の推移を図7に示す。これによると、2001年度に初めて公営住宅整備事業に対してPFI手法が適用されて以降、事業数、全PFI事業数に対する割合、ともに増加してきている。

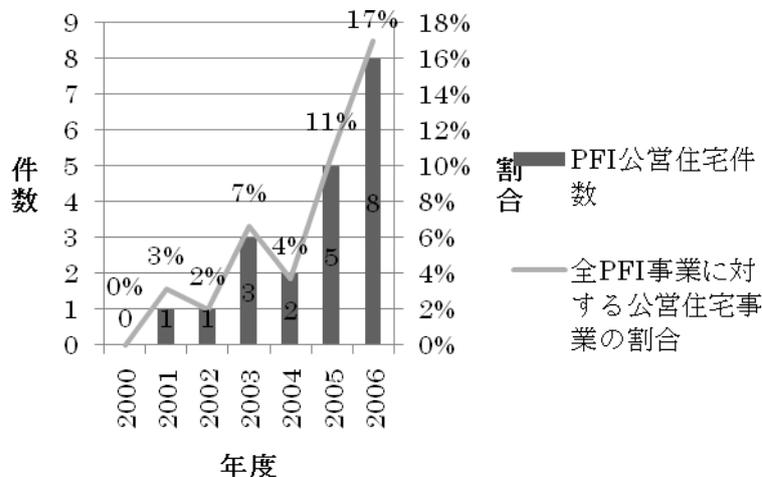


図 7 PFI手法による公営住宅整備事業件数の推移

## 調査方法

全国の都道府県を対象に、住宅政策等を担当している部局及び財政政策等を担当している部局に対してアンケート調査を行った。

アンケートの内容は、公的住宅供給に関する内容、公営住宅整備事業に対する **PFI** 手法の適用に関する内容であり、公営住宅整備事業に対する **PFI** 手法の適用性を評価することを目的とした。アンケートに用いた調査票は以下に示す。調査方法は当該調査票を 2007 年 11 月 26 日に E-メールにて送付（E-メールアドレスが不明の場合のみ郵送）し、同年 12 月末日までに E-メールにて回収した。

## 調査内容

図 8～13 にアンケート用紙の縮小版を示す。

アンケートは 2 つの部分で構成しており、前半は（問 1-1～5-2）を住宅政策や公営住宅供給に関する内容、後半は（6-1～6-10）を公営住宅整備事業に対する **PFI** 手法の適用に関する内容とした。

■ よろしければご回答いただく方のご所属、ご芳名をお願いします。

ご所属	
ご芳名	様

1. 住生活基本計画の公営住宅供給に関して

1.1 住生活基本計画において算出された公営住宅供給目標量を供給するに当たり、公営住宅の総戸数の増減はどのようにお考えですか？

1. 増加
2. 減少
3. ほぼ変化なし
4. 不明

1.2 住生活基本法により、公営住宅供給目標量の算出が義務付けられ、貴市道庁県においても、目標量を算出されていますが、その供給目標量を達成するにあたっての課題としてどのような点が挙げられますか？

2. 公営住宅の建替えに関して

2.1 住宅ストックの老朽化や、社会情勢の変化等に対応するために、特に高度経済成長期に大量に建設された公営住宅ストックの建替えが必要になっていると思われませんが、これらの建替え事業における問題点を挙げてくださいますか？

図 8 アンケート調査票 1

2.2 公営住宅を建替える際、行政側に特に負担が大きいとお感じになる業務は次のうちのどの業務ですか？（複数回答可）

1. 居住者説明会
2. 居住者の仮移転等に関連する業務
3. 設計発注業務
4. 施工発注業務
5. 施工監理業務
6. 建替え後の入居者移転業務
7. 入居者募集・家賃徴収等の業務
8. 建替え後の維持管理（委託者の監理を含む）
9. その他

2.3 上記の理由をお書きください。

3. 公営住宅の管理に関して

3.1 2003 年 9 月に施行された改正地方自治法により指定管理者制度が導入されましたが、現在の公営住宅の管理体制をお教えください。

1. 公社に一任委託
2. 民間企業（ ）社に委託
3. 公社+民間企業（ ）社に委託
4. 委託していない

3.2 公営住宅において指定管理者制度を用いることで、従来の管理委託制度に比べ、どのような点が改善され、また、現在、どのような点に課題が見られますか？

図 9 アンケート調査票 2

4. 公営住宅関連の財政制度に関して

4.1 地域住宅交付金制度や国庫補助金制度の変更により、制度上、地域の歳入性が増加してきていますが、これらに伴い公営住宅関連の事業において、改善された点や財政的に負担が増加した点等の影響があればお書きください。

4.2 地域住宅交付金制度により創設された提案事業により交付金を活用して実施することが可能な事業は具体的にどのような事業ですか？

5. 優良賃貸住宅等に関して

5.1 公営住宅を補完する公的な賃貸住宅制度として、1993年に公営住宅より収入分位が高い階層を対象とした特定優良賃貸住宅、2001年には高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するための高齢者優良賃貸住宅の制度が創設されましたが、これらの現在の適用状況、今後の意向をお教えてください。

5.1.1 現在の適用状況

1. 適用している 特選賃（約）戸、高選賃（約）戸、戸数不明

2. 適用していない

5.1.2 今後の適用の意向

1. 適用していく

2. 今後は適用しない

3. その他

5.2 上記の「今後の意向」の理由をお書きください。

図 10 アンケート調査票 3

6. 公営住宅に対するPFI適用に関して

6.1 具体的な事業に対して、PFIによる公営住宅整備事業を実施または検討したことがありますか？該当するものに○をつけてください。

1. 実施したことがある ( ) 件

2. 実施中 ( ) 件

3. 検討中 ( ) 件

アドバタイザー有・無

4. 検討後導入断念 ( ) 件

アドバタイザー有・無

5. 検討したことはない。

6.2 PFI導入に対する今後の意向をお教えてください。

1. 実施する予定がある

2. 今後、検討する

3. 実施する予定はない

4. 不明

6.3 PFIによる公営住宅整備を専任担当している部署または担当者の有無をお教えてください。

1. 部署がある

2. 担当者がいる

3. どちらもない

4. その他

6.4 公営住宅に対してPFI導入を検討する条件・基準等がありますか？具体的な基準がない場合、どのような事業に対してPFI導入を検討されますか？

1. 基準がある

2. 基準はない

図 11 アンケート調査票 4

6.5 実施中のものを含めると全国で20件ほどの公営住宅事業がPFIを用いて実施されていますが、低所得者のための政策的役割を持つ公営住宅においては、民間事業者の創意工夫を生かすことが困難であるとも考えられます。そこで、公営住宅にPFI手法を導入するメリット・デメリットとして、どのような点が挙げられますか？（実施事例の有無に関わらずお答えいただける範囲でお願い致します。）

6.5.1 メリット

6.5.2 デメリット

6.6 PFIを用いた公営住宅整備を進めるために必要な（または期待する）法整備等があればお答えください。

6.7 PFIを検討した結果PFIを断念した事例のある場合、導入に至らなかった理由をお答えください。

図 12 アンケート調査票 5

6.8 PFIを導入する際の事業方式に関して、日本では一般的に、税金や補助金の点で民間による所有が大きく不利になるため、BOTに比べBTO方式が主流となっていますが、公営住宅にPFI手法を用いる場合、BTO、BOT、BT方式等、どのような事業方式が適するとお考えですか？理由と合わせてご意見をお聞かせください。

◆ PFIにより公営住宅を整備された事例のある場合、以下の設問にお答えください。

6.9 住宅性能の要求水準について以下のうち該当するものをお選びください。

1. 公営住宅に共通の基準を用いる
2. PFIの際に、その補償作成
3. その他

6.10 PFIを導入した結果に対してどのようなにお考えですか？（維持管理期間中の場合、実施中の場合も、良かった点、課題、負担となった点、今後改善すべき点など、お答えいただける範囲でお答えください。）

◆ 以上の内容に関してご意見・ご感想等があればご自由にお書きください。

以上です。ありがとうございました。

図 13 アンケート調査票 6

## 調査結果

公営住宅供給に関する質問（問 1-1～5-2）及び、公営住宅整備事業に対する PFI 手法の適用に関する質問（問 6-1～6-10）におけるアンケート調査票の配布数・回収数を示す。

公営住宅供給に関する質問についての調査概要

	住宅政策 担当部局	財政政策 担当部局	計
配布数	47	47	94
回答数	32	0	32
回答率	68%	0%	34%
送付日	2007/11/26（回答期限：2週間）		

公営住宅整備事業に対する PFI 手法の適用に関する質問についての調査概要

	住宅政策 担当部局	財政政策 担当部局	計
配布数	47	47	94
回答数	30	3	33
回答率	63%	6%	35%
送付日	2007/11/26（回答期限：2週間）		

## 1. 住生活基本計画の公営住宅供給に関して

### 1.1. 住生活基本計画において算出された公営住宅供給目標量を供給するに当たり、公営住宅の総戸数の増減はどのようにお考えですか？

増加	減少	現状維持	不明
6	6	18	1

### 1.2. 住生活基本法により、公営住宅供給目標量の算出が義務付けられ、貴都道府県においても、目標量を算出されていますが、その供給目標量を達成するにあたっての課題としてどのような点が挙げられますか？

#### 回答コメント一覧

- ・ 収入超過者等への対応による供給量の確保
- ・ 厳しい財政状況下での老朽公営住宅の建替等
- ・ 公平で的確な公営住宅の供給を図るため、収入超過者に係る家賃制度の合理化に努める。加えて、公営住宅供給目標量については、その達成に向け計画的に実施していく。
- ・ 地方公共団体の厳しい財政状況により、事業の厳選化を図っている中にある場合は、公営住宅の新規建設、建替えが難しくなっている。
- ・ 市町村営住宅の建て替えが計画どおり進むかどうか
- ・ 供給目標量は、①新築戸数、②建て替え戸数、③既存ストック入居者の退去による空き住戸の合計によって算出したが、このうち、③が最も多いので、適正な入居者管理により供給量を確保することが必要である。
- ・ 供給量の大部分が空き家発生による供給であるため、入退きの発生状況をほぼ現状のまま維持する必要がある。
- ・ 予算の確保
- ・ 地方公共団体の厳しい財政事情により新規供給が停滞する可能性がある。
- ・ 財政状況が厳しい中で、住生活基本計画に基づく建替計画の建設（建替）戸数を確保するには、厳しい状況にある。
- ・ 既存住宅ストックの適正な維持管理に努め、政策ツールとしての機能を堅持させていく。
- ・ 厳しい財政状況のなか、新築や建替えを計画的に推進していく。
- ・ 収入超過者や高額所得者の占める割合を、低減させる。
- ・ 家賃滞納者に対しては、明渡請求など法的措置手続きを厳正に実施し、強制退去を促す。
- ・ 昨今の経済・財政事情から、公営住宅供給目標量の大部分を占める空き家の供給につ

いて、適正な空き家修繕費の確保が困難となってきている。

- ・ 住生活基本計画は 10 年計画であるため、10 年間の公営住宅の新規整備戸数等を計画しているが、今後の財政的及び政策的理由から、事業が延期または廃止される可能性があること。また、公営住宅供給目標量には、空家募集戸数も含まれているが、時代のニーズの変化により、推計した空家発生率を下回る可能性があること。
- ・ 当面は、空家募集により目標量の達成は可能と思われるが、長期的には老朽化した公営住宅の計画的な建替が必要であり、事業費の確保が課題
- ・ 財源の確保
- ・ 既存公営住宅ストックの有効活用の観点から、高額所得者に対する退去指導等の強化や、新婚・子育て世帯等に対する期限付き入居の導入などによる空家募集の促進。
- ・ 老朽化した公営住宅の計画的な建替え。
- ・ 財政的に厳しい状況が続いており、より計画的な供給計画が必要となること。当面、公営住宅の戸数は、トータルリモデル（全面改善）事業や建替事業を実施しながら、現状維持の方針である。
- ・ 建設・建替戸数に空家募集戸数を加えた供給量で、供給目標量を満足できる計画となっているため、現時点では特段の課題を感じていません。
- ・ 公営住宅の適切な管理
- ・ 老朽住宅ストックの継続的な更新
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅等の公的賃貸住宅の供給
- ・ 財政が逼迫する中、適正な維持管理に必要な予算を確保し、既存の公営住宅ストックを有効に活用し続けることが最大の課題である。
- ・ 地方の財政事情の悪化により、整備事業費の確保が困難となっている。
- ・ 供給目標量の約 84%は空き家募集戸数となっており、経済状況の悪化、高齢化の進行等の社会状況の中、高額所得者への明け渡し請求を含め適正な管理を行い、円滑な住み替えを推進していくこと
- ・ 新規建設戸数は 50 戸と少なく、一方建替による供給戸数を 950 戸としており、事業実施のために必要となる予算及びマンパワーの各事業主体における確保
- ・ 今後の経済財政状況
- ・ 地方の財政難
- ・ 原則として新規の建設は行わないとしており、既存住宅を活用していくが、老朽化やバリアフリー対応の遅れが課題となっている。
- ・ 新規・建替事業の実施に要する財源の確保。
- ・ 空き住戸確保のための収入超過者対策の確実な実施。
- ・ 老朽化した既設公営住宅について適切に建替・住戸改善を実施することにより、良質なストックを維持する必要がある。
- ・ また、市場では適正な居住水準の住宅を自力で確保できない世帯や、入居制限を受け

やすいなど真に住宅に困窮する者に的確に公営住宅を供給する必要がある。

- ・ 予算の確保
- ・ 空家の確保
- ・ 空き家募集時における入居者の選定方法（住宅確保要配慮者の把握）
- ・ 新規、建替実施における財源確保（とりわけ市町村）
- ・ 新規箇所の用地取得
- ・ 高額所得者の退去

## 2. 公営住宅の建替えに関して

2.1. 住宅ストックの老朽化や、社会情勢の変化等に対応するために、特に高度経済成長期に大量に建設された公営住宅ストックの建替えが必要になっていると思われませんが、これらの建替え事業における問題点をお教えてください。

### 回答コメント一覧

- ・ 厳しい財政状況下での事業の実施
- ・ 入居者移転等の調整（建替後の家賃上昇を懸念など）
- ・ コスト（イニシャル、ランニング）
- ・ 現入居者への対応（移転補償、家賃増額）
- ・ 建替計画が当面ないため特に問題はない。なお、将来的に、現在のような厳しい財政状況が続いた場合、計画的な建替に支障をきたすことが懸念される。また、従前戸数の確保や併設施設の設置も難しいと考えられる。
- ・ 建替え時期が、短い期間に大量に到来するための財源不足。
- ・ 財源の確保
- ・ 建替えを行うためには、多大な手間と費用がかかる。そこで建て替えを行わずにできるだけ長期間使用できるように、ストック改善事業の検討を行っている。
- ・ 高度経済成長期に建設されたストックが耐用年数に至るのはまだ先であるが、財源不足によりその時点で耐用年数到達戸数分の建て替えは不可能と思われる。
- ・ 新規用地取得が認められないため、既存団地における住み替え移転先の確保が困難
- ・ 耐震改修促進法が施行され、耐震改修促進計画を策定し、平成 27 年度末までに住宅のうち 90%以上が耐震性を満たすよう定められている。その耐震性確保のため、住棟を耐震改修するのか、それとも建替えにより耐震性を確保するのか、費用面・人員面で詳細な検討が必要であること。
- ・ 特に、昭和 42 年度～46 年度に年間 1 万戸を超える大量建設を行っており、将来的に公営住宅法に定める耐用年限 70 年を超える住棟が出現しないよう、計画的な建替えの推進が必要であること。

- ・ 逼迫した財政状況等により、建替事業の円滑な遂行が難しくなっている。
- ・ 財政状況の好転が望めないため、計画的な建替が難しい状況にあり、今後、計画的な建替を実施しないと①耐用年限が経過し、安全性が確保できない住宅が増加する②最低居住水準が確保されない住宅ストックが解消できない③維持・管理のための修繕費が増大する。
- ・ 財政難及び需要を把握することが困難なため、建替が進んでいかない。
- ・ 逼迫した財政状況において、整備に伴い多大な財政負担を強いられる。
- ・ 建替えにより、家賃負担額が上昇するため、入居者世帯の理解を得て、合意形成を図るのが難しい。
- ・ 多くの事業主体において、昨今の経済・財政事情から、建替え事業費の確保が困難となっている。
- ・ 小泉改革による地方交付税の削減や県税の減収等による財政難を受け、建設費の地方負担分が捻出できず（予算部局の理解が得られず）、維持修繕改修の予算を確保するだけでぎりぎり精一杯。持ち家率が高く市場家賃が安い田舎では、県民から公営住宅の存在意義自体が問われており、積極的な建て替えが進められない。（建替を行う以前の問題）
- ・ いかに事業量を平準化するか。
- ・ いかに事業費を確保するか。
- ・ 大規模団地の場合、コミュニティミックスをいかにするか。
- ・ 入居者や周辺住民との協議調整
- ・ 一斉に更新するには、一時期に過大な予算が必要となるため、予算措置が困難。
- ・ 少子・高齢化のさらなる進展など社会経済情勢が変化中、高度経済成長期の大量ストック問題を含めた諸課題に対応するため、平成 18 年 4 月に「H 公営住宅整備・管理計画」の改定を行い、建替・改修事業に取り組んでいるが、きびしい財政状況のため実施ベースに遅れが出ている。
- ・ 今後、昭和 40 年代後半から 50 年度半ばに建設した住宅ストックの建替えや改善の時期がピークを迎えることから、財政面での不安が一番の課題である。
- ・ 短期的に大量のストックが建設されていますが、特別会計制度をとっており、現在の予算規模では同量の建替えを同様の期間で実施することは不可能であると考えています。一般的な対策としては、既存ストックを選別し、耐用年数以上の長寿命化や耐用年数前の建替え等により、事業量を平準化することが考えられますが、事業期間中の入居者の居住の安定に配慮する必要がある等、相当な困難を伴うと考えています。
- ・ 大量供給された公営住宅を更新する際の財政的問題
- ・ 着手団地の優先順位の選定
- ・ 建設費用（起債による後年度負担を含め）の予算確保は極めて困難である。
- ・ 70 年（耐用年数）後まで、ストックを維持管理することに対する先行きの不透明性。

- ・ 高度成長期以前の木造公営住宅が多数存在しており、これらの建替えが先。
- ・ 土地の高度利用や管理の効率化のため、非現地建替えや小規模団地の集約化が必要。
- ・ 各事業主体の財政状況が悪化しており、予算及びマンパワーの確保が厳しい状況であること
- ・ 入居者が高齢化しており、建替意欲の減退や家賃上昇の懸念等から建替同意を得ることが難しいこと
- ・ 大量のストックが、同時期に更新時期を迎えることから、計画的な更新等が課題である。
- ・ 敷地が狭小で現地建替が出来ず、近隣の団地への統合も難しい場合の対応に苦慮している。
- ・ 中層耐火構造においては全面的改善についても検討しているが、建替か全面的改善かの選択に苦慮している。
- ・ 中層耐火構造の建替は現在実施していないが建替を実施する場合、一度に多量の仮移転先が必要であり、仮移転先の確保が課題である。
- ・ 地方の財政難
- ・ 駐車スペースを考慮していない狭い敷地に建設しているため、複数棟を1棟にまとめる建替時に、土地の切盛など造成をする必要がある場合、協議手続きに時間がかかり、費用も要する場合がある。また、敷地の余地がなく、駐車スペースを確保できない場合には、建替を計画できない状況である。
- ・ 大量のストックの建替えをどのような優先順位を設定し事業化していくか、また厳しい財政状況の中で事業に必要な財源をいかに確保していくか。
- ・ (住宅部分の集約により捻出した余剰地(資産)を有効に活用する方策が必要)
- ・ 高齢化の著しい進行の中、建替事業の実施に伴う入居者の負担(移転等に係る肉体的・精神的負担)をいかに軽減するか、建替後も既存のコミュニティが維持できるか、ミックストコミュニティを形成するためどのような団地を計画し供給していくか。
- ・ 既存入居者の住宅に対する要望等も多様化してきており、建替に際して、設計段階での要望分析、入居者の理解を得るための事前説明や仮移転先の確保等の様々な調整が必要である。
- ・ 予算の確保
- ・ 入居者との合意形成(建替後の家賃上昇等)
- ・ 建替実施にあたっての財源確保
- ・ 中層耐火構造ストックにおける建替もしくは全面的改善の判断
- ・ 狭小団地の統合整備による残地の整理

**2.2. 公営住宅を建替える際、行政側に特に負担が大きいとお感じになる業務は次のうちの業務ですか？（複数回答可）**

- 1. 居住者説明会、2. 居住者の仮移転等に関連する業務、3. 設計発注業務、4. 施工発注業務  
5. 施工監理業務、6. 建替え後の入居者移転業務、7. 入居者募集・家賃徴収等の業務  
8. 建替え後の維持管理（委託者の監理を含む）、9. その他**

1. 居住者説明会	2. 居住者の仮移転等に関連する業務	3. 設計発注業務	4. 施工発注業務	5. 施工監理業務	6. 建替え後の入居者移転業務	7. 入居者募集・家賃徴収等の業務	8. 建替え後の維持管理（委託者の監理を含む）	9. その他
18	26	4	3	4	7	3	5	9

**2.3. 上記の理由をお書きください。**

**回答コメント一覧（[ ]内は全問の回答）**

- ・ 公営住宅は他の公共施設と異なり、建替に伴う入居者の移転調整や維持管理の一環としての入居者管理が必要であること [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8]
- ・ 適切な居住水準の確保、ユニバーサルデザインや環境共生など社会的要請に対応する整備水準の確保、厳しい財政状況下でのコストの縮減など、設計・施工の要求水準が高いこと [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8]
- ・ 現に入居している者に対する対応は多大な手間がかかり、肉体的にも精神的にも応える。 [1, 2, 6, 8]
- ・ 建設基準に則り整備することにより設備面がレベルアップするため、維持管理コストが増える。 [1, 2, 6, 8]
- ・ 対入居者との調整に時間及び労力を要する。 [2, 9]
- ・ その他については、100戸以上の大規模団地の建替の場合は、保育所等の併設が要件となっていること。 [2, 9]
- ・ 財源不足のため、居住者に建替え時期を事前に明確に示すことができない。前年度の3月に入居者に事業決定を示しても入居者からの理解を得にくい。設計・施工発注業務ともに年々業務が複雑多岐にわたる傾向にあり、年度の事業計画を達成することがかなりの負担となっている。 [2, 3, 4]
- ・ 仮移転先の確保が難しい [2, 5]

- ・ 居住者をスムーズに動かして、建て替え事業を行う必要がある。[1,2,6]
- ・ 居住者も個々にいろいろな事情があるので、まとめるのが難しい。[1,2]
- ・ 負担が大きいということとは異なるが、入居者の高齢化や低収入化の傾向があり、現状維持を希望する場合が増えることから、建て替えが進みにくくなる傾向がある。  
[1,2]
- ・ 建替えに強い反対をする入居者がいる場合に、理解をいただくのに苦慮する場合があります。[1,2,6]
- ・ その他として、近隣説明会が挙げられる。都では、都営住宅のストック総戸数を抑制しており、建替えにあたっては、建物を高層化して土地を有効利用し、用地を創出して地域のまちづくり等に活用することとしている。そのため、高層化されることで近隣住民から日影等住環境面で反対意見が出ることが多く、その説明に時間を要し、計画、工事が中断され、工期が延びることがある。[2,8,9]
- ・ 居住者説明会：県営住宅の建替に関して、入居者及び団地周辺の理解がなかなか得られない。[1,2,9]
- ・ 居住者の仮移転等の関連する業務：建替に関して、入居者の理解が得られず、移転交渉がスムーズにいかない。また、移転対象入居者の希望にかなう移転先の確保・斡旋がスムーズにいかない。[1,2,9]
- ・ 財政事情[1,2,9]
- ・ 入居者の移転先の確保及び調整の負担が大きい。(住戸の広さに満足しない、保育所・小中学校の学区の変更等が伴う場合の調整に時間がかかると思われる。[2]
- ・ 建替計画が、なかなか理解されないため。[1,2,7]
- ・ 戻り入居者に対する説明会等が、通常業務以外の仕事となるため。[1,2,7]
- ・ 住戸の間取りが複数パターンある場合、入居希望住戸の決定業務が煩雑なものとなるため。[1,2,7]
- ・ 建替えに関して既存入居者からの反対は特に無く、入居者説明会に時間はかかるとしても、負担が大きいというところまでは感じない。[9]
- ・ 費用負担[9]
- ・ ②保証人不在、同居承認未済・未承認、増築など、移転時に多くの問題が顕在化するため、その負担が大きい。[2,9]
- ・ ⑨開発協議、インフラ整備、敷地整備が必要[2,9]
- ・ 団地入居者及び周辺居住者との協議・調整に多大な労力を必要とする。[1,2]
- ・ 事業を実施するためには、住民の合意形成が特に重要となるため。[1,2]
- ・ ①建替えにより、緩和措置があるものの家賃が上がることで、特に高齢者の中には、環境が変わることへの抵抗を示す方がいることなどから、建替事業に関する入居者の理解を得ることに負担が大きい。[1,2]
- ・ ②複数団地をまとめるなどして建替事業を行っているため、公営住宅法第37条に基

づく建替事業ではなく、任意の建替事業である。そのため、同法第 38 条に基づく明渡し請求が出来ず、実際の退去に至るまでの負担が大きい。[1,2]

- ・ 仮移転先の空き住戸の確保、建替えへの入居者の合意形成、及び建替え後の維持管理等が困難であるため。[2,8]
- ・ 既存公営住宅の建替えに当っては、入居者個々の事情に対応する必要があり、また、建替え対象となる団地は一般的に高齢化率が高いこともあり、電話対応等、相当な時間と業務量を伴うものとなっています。[1,2,9]
- ・ 建替えによる予算出動の合理性を内外に説明すること。[9]
- ・ 原則として入居者全員の建替同意を得ることが事業の前提であるが、入居者の状況、要望等は多岐にわたり、意見集約を図るための居住者の説明会等は行政側にとっては負担が大きい。[1,2]
- ・ 建替を実施する際、まとまった数の仮移転先を確保する必要があるが、その確保が困難である。必要数の仮移転先を確保できた場合でも、入居者の状況（年齢・身体的状況）により使用が敬遠される住宅（他団地・簡二・中層住宅の上層階等）があるため苦慮している。[2]
- ・ 建替えによる家賃の上昇により同意を得ることがむずかしい[1,2]
- ・ 担当者の営繕経験により、設計協議や施工管理の良し悪しが左右されるため、担当者により建物の質や出来具合に影響し、それがその後の管理に大きく影響を与えてしまう。[3,5]
- ・ 居住者の仮移転等に関しては、移転先や費用負担など入居者のニーズが多様であり、調整が難しい。[2,6]
- ・ 既存入居者の住宅に対する要望等も多様化してきており、建替に際して、設計段階での要望分析、入居者の理解を得るための事前説明や仮移転先の確保等の様々な調整が必要である。[1,2,3]
- ・ 家賃上昇等に対する入居者との合意形成が必要であるため[1,2,9]
- ・ 全面的改善実施時における多数の仮移転先の確保が困難[1,2,9]
- ・ 公営住宅制度が財政負担を生じさせないことを主張しても、公共事業の予算シーリングにより事業費が削減されてしまうため。（県は県営住宅特別会計を採用しているため、歳入さえ確保されればシーリングは適用されない） [1,2,9]

### 3. 公営住宅の管理に関して

3.1. 2003 年 9 月に施行された改正地方自治法により指定管理者制度が導入されましたが、現在の公営住宅の管理体制をお教えください。

1. 公社に一括委託、2. 民間企業（ ）社に委託、3. 公社+民間企業（ ）社に委託
4. 委託していない

1. 公社に 一括委託	2. 民間企 業に委託	3. 公社+民 間企業に 委託	4. 委託し ていない	その他
9	3	5	1	14

	民間企業数				
2. 民間企業に委託	1	1	7		
3. 公社+民間企業に委託	1	1	1	1	4
5. その他	1	2			

**3.2. 公営住宅において指定管理者制度を用いることで、従来の管理委託制度に比べ、どのような点が改善され、また、現在、どのような点に課題が見られますか？**

**回答コメント一覧**

- ・ 従来の管理委託制度では、業務内容が詳細に定められており、受託者が優れた運営ノウハウを有していても独自性を発揮しにくい点が挙げられるが、指定管理者制度では、受託者に一定の裁量を与えることで運営ノウハウを活用し、効率的な運営が可能となり、財政の軽減化に寄与している。
- ・ 公営住宅は、さまざまな地区に点在しており、小規模の地区では民間事業者にとってスケールメリットがないため、参入を阻む要因となっている。今後、地区の集約などの検討が必要であると考えます。
- ・ 改善点：修繕工事のコスト減による空家修繕の進捗、指定管理者独自の工夫による住民サービスの向上
- ・ 課題：事業者のサービスの評価方法（モニタリング）の充実、事業者に対するインセンティブ設定（利用料金制がとれないことから）、行政側のノウハウの維持努力、事業者の民間意識の継続努力
- ・ あまり変わらない。
- ・ 従前は一部の限定された地域で管理委託を行っていたが、全域を指定管理者制度としたことにより、業務の効率化が図られ、結果、建物所有者である県の維持管理における負担が軽減された。指定管理者もまだ開始して2年目であり、建物ごとのカルテを整備中のため、将来の維持管理上の計画をたてるまでには至っていない。
- ・ 現在比較精査中
- ・ 従来と委託先は変わっていない。
- ・ 公社の主体的取組により、サービス向上とコスト縮減が図られた。

- ・平成 18 年度から指定管理者への委託を開始したが、平成 17 年度に事業者を公募した 2 地区でも住宅供給公社が選定された。結果として、全地区、公社が指定管理者に選定されたため、民間事業者が選定された場合との比較ができないが、指定管理者制度を導入したことにより、窓口時間の延長など、一定のサービス向上は図られた。
- ・改善点：委託経費の削減及び県職員の削減、入居者・入居希望者等へのサービスの向上（指定申請時の提案 窓口時間の延長・入居募集時の休日窓口の実施等）
- ・課題：窓口が一元化されておらず事務が煩雑となっている（同居承認、模様替え承認の決定権は県のため）
- ・指定に係る民間事業者との競争や入居者アンケートの結果等を通じ、公社職員の入居者へのサービス意識の向上が見られた。
- ・指定管理料の額を、実績に関わらず一定としたため、滞納整理に関し、モチベーションが上がっていないように見受けられる。
- ・以下管理代行制度についての回答：各種許認可など多くの権限が、管理代行者に移り、実情に即した運用が可能になったと考えます。しかし、依然として県にのみ行える業務も多く、入居者から見た時に、どちらに連絡を取っていいか分からない状況が発生するなどの問題があります。
- ・改善点は特にない。一般的には指定管理者がもてはやされているが、公営住宅は指定管理者が家賃徴収を行うことを禁じており、また入居希望者も常時十倍を超えるものであるため、企業努力の範囲は非常に限られている。また、契約金額の上限は決まっており、超える分については、世間的に随意契約は難しく、柔軟な対応が困難。したがって、公営住宅に指定管理者制度を導入する意義が理解できない、というのが管理者制度を導入した感想。
- ・公営住宅の管理（特にソフト面）は、かなり踏み込んだ個人情報扱うので、入札により数年単位で変わることを前提とした、指定管理者制度には疑問が残る。
- ・管理運営経費の削減
- ・公営住宅法第 47 条の規定に基づく、管理代行制度を導入しています。従来の管理委託制度に比べ、入居決定等の管理権限の代行が公社に認められたことにより、事務の効率化が図られた。
- ・大部分が従前委託先（公社）のため、顕著な相違点は見られない。
- ・指定管理者制度は活用せず、管理代行制度を活用し、14 市町村（全 19 市町村）に対して、公営住宅の管理代行及び家賃等の徴収事務の委託を行っている。
- ・民間の指定管理者に移行したのが今年度（＝平成 19 年度）のため、改善点、課題等の検証はしていません。
- ・改善された点：平日における窓口業務の延長、入居資格審査の休日実施、緊急を要する修繕の 24 時間対応の実施。
- ・課題：高齢者や障害者への対応として、ハード面の施設整備（シルバーリフォーム等）

のみならず、福祉関係機関との円滑な連携を図って業務を遂行することが求められている。

- ・ 改善点：委託料が減額できたこと、修繕工事等の期間短縮が図れたこと。
- ・ 課題：クレーム対応力が低下した。（これは、指定管理者が管理業務に習熟していないことにも起因している。）
- ・ 管理代行制度を採用している。
- ・ 指定管理者制度ではなく、さらに権限を委任できる管理代行制度を採用している。この制度では管理代行者が入居者からの申請等を受け、直接許可を与えるため、許可までの時間が短縮できるなど事務量が軽減された。
- ・ 課題としては特になし。
- ・ 改善点：委託内容の実施に係り厳しく点検が行われ、また、その内容が公表されるため、従前よりも営業努力が求められるようになった。
- ・ 課題：公営住宅については、公営住宅法により新たに管理代行制度が設けられたため、県にとっての両制度（指定管理者制度及び管理代行制度）の適否について比較検討を行う必要がある。
- ・ 入居者サービスの向上は図られたと考える。
- ・ 委託料と委託内容について課題がある。
- ・ 改善点：管理コストの縮減が図られた
- ・ 課題：指定期間満了の 3 年目毎に更新作業が生じるとともに、受託者が替われば管理の安定性が損なわれるおそれがある
- ・ 委託経費の削減が図られた。
- ・ 指定管理者の積極的な取組みにより住民サービスの改善が図られた。（各住宅への連絡相談員の巡回訪問、窓口業務時間の延長等）
- ・ 指定管理制度の場合、指定期間の終了に伴い、管理者が変更になる可能性があり、安定的な住民サービスが提供できるか不安がある。
- ・ 公営住宅に係る全体的な事務の効率化及び住民サービス向上のため、公営住宅法に基づく管理代行制度の導入の是非について検討が必要。
- ・ 維持管理コストの削減，家賃徴収率の向上，休・祝祭日等における緊急時対応の改善等が図られた。
- ・ 改善：管理費削減や使用料徴収率の改善
- ・ 課題：実績や課題等を整理し、次期の選定方法、委託内容等を検討
- ・ 改善：入札等によるコスト削減、各事業主体の業務スリム化、住民へのサービス向上
- ・ 課題：受託者の長期的な収支計画に対する指導。委託期間が3年と短いため、受託者の体制整備がままならない、民間の受託希望者が極めて少ない

#### 4. 公営住宅関連の財政制度に関して

4.1. 地域住宅交付金制度や国庫補助金制度の変更により、制度上、地域の裁量性が増加してきていますが、これらに伴い公営住宅関連の事業において、改善された点や財政的に負担が増加した点等の影響があればお書きください。

##### 回答コメント一覧

- ・ 地方公共団体の創意工夫により、地域の課題に対応した自由度の高い事業などが国庫補助事業として実施できるようになったこと
- ・ これまで単独費で対応していたものを補助対象（提案事業）にできる点は改善されたように思われるが、基幹事業ありきでは体力の無い自治体においては意味の無い制度である。
- ・ 改善された点：国費配分の自由度が増した
- ・ 財政的に負担が増加した点：1/2 補助から、概ね 45%の国費配分になったこと
- ・ 地域の裁量性が増したことで、事業が進めやすくなってきているが、一方、従前補助率 50%だった部分についても交付金割合最大で 45%なっていることから、地方の負担感は大い。
- ・ 補助率 50%から交付率 45%に変わったことによる裏負担分の増加
- ・ 地域住宅交付金の提案事業が創設されたことにより、従来の制度では対象外であった事業を交付対象とすることが可能になったが、基幹事業としての公営住宅整備事業等は国費の充当率が 50%から 45%となったので、その分事業主体の負担が増加したところもあります。
- ・ 市町村事業については国の審査が減った分の経由事務は減っている。その分、責任は増えている。
- ・ 従来の補助金制度では、個別の事業毎に様々な制約が伴ったが、地域住宅交付金制度では、各事業への国費の充当率や年度間での調整が可能になったため、弾力的な事業展開が可能となった。
- ・ 改善された点：地域住宅計画期間内において各事業年度間、各事業間の流用が可能、提案事業により、住宅政策に資するものであれば、地域の実情に応じて様々な事業への活用が可能（福祉政策や医療政策との連携など）
- ・ 財政的に負担が増加した点：補助金制度：事業費の 50%→交付金制度：事業費の 45%（改良は 50%）
- ・ 交付金の充当率を事業毎、年度毎に設定できるため、事業内容や財政状況に応じた充当率の設定により、事業が実施し易くなった。
- ・ 公営住宅建設事業等国庫補助率が 1/2 であった事業については、交付金の交付率が 45%となったため事業毎で見ると財政負担が増加しているが、提案事業等を含め全体

で考えると財政負担は減少していると考えている。

- ・ 従来、地方独自の単独事業として取り組んできた事業が、交付対象事業となり国費が充当されるようになったことから、県及び市町村の財政的な負担が軽減された。
- ・ 交付金が、個々の事業単位でなく計画単位で一括して交付されることから、事業間流用や年度流用が自由にできることから、事業執行する上で、柔軟な対応が可能となった。
- ・ 交付金という制度から、地域の裁量が増加したように見えるだけで、公営住宅関係は補助金のころから、土木事業や都市事業のような地区配分されておらず、制度的には特段変わっていないのが現実です。
- ・ 毎年国費の過配分が激しく、事業の前倒しや国費充当率の引上により対応しているが、予算の平準化ができなくなった。自由度（裁量性）が増加したため、事業数量・費用の変更が容易になった。
- ・ 今まで補助対象外の事業が対象となり、大いに改善されている。
- ・ 従来の国庫補助金制度では、公営住宅に関する事業が公営住宅等整備事業や公営住宅ストック総合改善事業など複数の補助事業に細分化されており、各事業の事業量が変動した場合、事業間での国費の流用については、国との調整が必要であったが、地域住宅交付金制度では、各事業が包括的に取り扱えるため事業間での国費の流用が地方の裁量により可能となり、交付申請等の事務手続きも簡素化された。
- ・ 地域住宅計画の事業期間は平成 17 年から平成 19 年度末と定めており、財政的な負担の影響については、今後の検証となります。
- ・ 改善された点：中堅所得者向けの特公賃整備や駐車場整備事業などが従来の 1/3 から 45%となり、
- ・ 公営住宅整備と同一の補助率となった。
- ・ 財政的に負担増：ほとんどの事業が 1/2 の補助率が 45%となり、5%分の負担増となっている。
- ・ 公営住宅整備事業費補助金から地域住宅交付金に変わったことにより、国費対象事業の範囲が広がったものの、補助率が 50%から 45%に低下したため、財政的な変化はほとんどない。また、国費対象事業の額の算定方法についても、公営住宅整備事業等補助要領等の算定方法に基づいているため、従前と同様である。
- ・ 制度上、各地域の実情に応じた住宅施策の展開を図るための提案事業が実施できるが、公営住宅整備（改善も含む）に関しては、対象経費が補助制度時代と変わっていないため、特に改善されたとは思えない。
- ・ 地域住宅交付金制度となって改善された点としては、これまで補助対象とならなかった事業が提案事業として可能になったこと、また広島県では県及び全市町の共同で地域住宅計画を策定していることから、事業主体間流用が国の内示等を待つことなく行えるようになったことがある。

- ・ 財政的に負担が増加した点としては、提案事業を実施しない事業主体においては、従前の補助事業に比べて地方負担分が増えた。
- ・ 地域住宅交付金制度の創設に伴う財政的負担の増減については特に検討を行っていないため不明。
- ・ 地域住宅交付金の提案事業により、自由度が高まったことから、施設整備に関しては利用しやすくなった。
- ・ 税源移譲による家賃対策補助制度の廃止や、地方交付税交付金総額の削減などにより、公営住宅の収支構造（収入面）が把握しづらくなっている。
- ・ 地域住宅計画は県及び県内市町村が共同で一つの地域住宅計画（計画期間：H17～21）を策定している。この計画においては一定の基幹事業があることから、従来の補助制度では補助対象とならなかった事業を提案事業として位置付け、交付金対象としていることから、財政面においては全般的には改善されている。
- ・ 入居者の移転補償費について上限が無くなったため国費率が改善された。
- ・ 計画に基づく事業であれば交付申請が認められることから、これまで事業ごとに行っていた全体設計承認の手続きや種々の必要書類提出が大きく削減された。（事務量の軽減）
- ・ 補助金交付申請の手続きは簡素化され、改善された。
- ・ 国費の充当率が調整可能になったことにより、配分国費の押し付けが強くなり
- ・ 一時的な地方の財政負担が増加した。
- ・ 交付金の提案事業は自由度が高く、使い勝手が良くなっている
- ・ 家賃対策補助金は、税源委譲されたことになっているが、従前の補助額相当額が見えにくく、委譲効果が分からない
- ・ 本体工事に係る費用についてみると、補助金の場合は国費の割合が 50%であったものが、交付金制度では実質 45%となることから地方公共団体の負担増となる。
- ・ 交付金制度となったことで、対象事業の幅が広がり自由度は増したが、現実的には活用にあたって国土交通省の地方整備局と事前に協議（内容によっては、整備局を介して本省との協議が必要）を行った上でしか事業化はできず、また協議にもかなりの時間が必要となる。
- ・ 従来、独自の施策として展開していた事業等が、地域住宅交付金における提案事業として、国の財政支援のもとに実施可能となり、県における財政負担が軽減された。また、地域住宅計画期間内における事業の弾力的な運用が可能となった。
- ・ 改善：従前の補助制度になじまない事業が交付対象となった。
- ・ 負担増加：国庫の負担率が 5%減少した。
- ・ 改善：提案事業導入、国費の事業間及び年度間流用の自由による自主性、裁量性の向上
- ・ 他の影響：自主性、裁量性の向上に伴い、各事業主体の責任が向上。公的賃貸住宅家

賃対策補助金、家賃収入補助金の税源移譲額が不明確であり、公営住宅予算に充当すべき額の算出が困難。

#### 4.2. 地域住宅交付金制度により創設された提案事業により交付金を活用して実施することが可能となった事業は具体的にどのような事業ですか？

##### 回答コメント一覧

- ・ 子育て世帯の優先入居等に配慮した公営住宅に併設した子育て支援施設の整備、民間住宅の性能水準の向上などの政策推進を目的とした助成制度の実施 など
- ・ 公営住宅用物置の建替、又は塗装
- ・ 公営住宅の除却
- ・ いずれも景観改善事業として提案している。
- ・ 用地費取得、100万円未満のストック総合改善事業 等
- ・ 零細補助で認められなかった事業について、交付金の提案事業として認められる。
- ・ 1団地で100万円未満の住宅火災報知器設置工事・地上波デジタル対応工事等。
- ・ 駐車場整備 移転費補助 解体工事 集会所改善 アスベスト分析調査 住宅用火災報知器設置 TVデジタル対応工事 公営住宅耐震診断 他
- ・ 従来の要綱では採択できなかった既設公営住宅の改善事業（事業費の少額な物等）
- ・ 整備台数の制限のない公営住宅団地の駐車場整備事業。
- ・ 耐震診断、利子補給など各種ソフト事業
- ・ 提案事業の制度により新たな事業が可能となったというよりは、もともと単独費で行っていた、又は行おうとしていた事業に国費がもらえることになり事業が推進されたというのが実態に近い。具体的には、狭隘道路整備事業、下水道事業のうちの単独費により実施していた事業、住情報提供事業、住宅地緑化事業など
- ・ 公立学校施設（体育館）の耐震化（地域住民の避難施設として）
- ・ 公園用地の買い取り（地域住民の避難施設として）
- ・ 住宅防犯診断及び住宅防犯相談による住宅防犯対策の促進
- ・ その他
- ・ 以下の事業に地域住宅交付金（提案事業費）を充当しています。ただし、提案事業は、基幹事業の促進（住宅政策）に資するためのものであることが必要。
- ・ 公営住宅と併設される社会福祉施設（グループホーム、保育園等）の整備費
- ・ 公営住宅の建替を行うために必要な用地購入費
- ・ 分譲マンション建替支援事業
- ・ 子育て支援事業（定住促進等）
- ・ 個別改善事業及び全面的改善事業に要する団地毎の経費が100万円未満の事業について

ても、提案事業で申請が可能になった。

- ・ **S 支援事業**

- ・ 県産材を **50%**以上使用した一定の良質な住宅を取得する者に対する助成
- ・ 地域循環型住宅産業活性化事業
- ・ 地域住宅産業グループによる質の高い住宅づくりへの研究・開発経費に対する助成及び環境共生住宅コンクールの開催等
- ・ 耐震関係事業…民間木造住宅の耐震改修工事の一部助成
- ・ 定住促進関係事業…移住をした場合、空き家住宅リフォーム工事の一部助成
- ・ 克雪住宅関係事業…屋根融雪装置の設置に対する一部助成
- ・ 民間住宅の耐震補強工事
- ・ 例えオール単費事業であっても、従来より必要な事業しか行っていないため、交付金制度になったからといって、新たにできるようになった事業というものはない。国費の充当ができるようになったのは予算をつける上で有利になった。
- ・ 公営住宅法によらない独自の公営住宅（特別賃貸住宅）の改善や建替が可能。
- ・ 建替えに伴い、良好なまちづくりを目指すため、多様な住宅や地域の活性化につながる施設を導入するために必要な活用用地の整備に関する事業（既存住宅の撤去工事、周辺道路の整備）が交付金の対象となった。また、高齢者等がお互いに助け合い、活力ある自立した生活が行えるよう、食事会や団らん及びサークル活動等を行う「ふれあいの場」として、既存の集会所を改修する「ふれあいリビング」の整備についても新たに交付金の対象となった。
- ・ 災害時の避難路となる道路に街灯を設置する事業
- ・ 公営住宅住戸内に自動火災報知器を設置する事業など
- ・ 耐震診断、敷地外の道路改修などの関連公共施設整備が実施可能となった。

- ・ **K 助成事業**

- ・ 目的：地場産材の需要拡大と地域の伝統的工法の継承
- ・ 概要：地場産材を **10 m<sup>3</sup>**以上利用した **1 戸**建て新築木造住宅に対し、**3 万円/m<sup>3</sup>**を助成（上限額 **60 万円**）。在来軸組工法で、・木材の手刻み・日本瓦葺・外壁下見板貼（**40 m<sup>2</sup>**以上）・左官仕上（**40 m<sup>2</sup>**以上）のいずれか、**2 つ**以上の実施により、**15 万円**を加算。
- ・ 定住促進住宅の建設
- ・ 公営住宅ストック改善事業の **1 団地 100 万円**以上の要件に合致しない小規模な団地の改善事業
- ・ 老朽化した公営住宅の除却
- ・ エレベータの更新
- ・ 民間住宅への耐震やバリアフリーに関する補助
- ・ 定住促進に資する住宅の建設、利子補給等
- ・ 民間住宅の耐震改修に対する補助を行う事業

- ・ 一定量の県産木材を使用した住宅に対する補助を行う事業
- ・ 一団地あたりの整備費が小額のストック改善事業（火災報知器設置等）
- ・ 民間住宅の耐震改修への助成事業
- ・ 従来補助要件に合わないストック改善事業
- ・ 定住や木材振興を目的とした民間住宅への助成事業
- ・ 公営住宅等の用地取得及び敷地整備事業
- ・ 避難施設整備事業等
- ・ **G 支援事業**
- ・ 高低差 2m を超える擁壁工事等の造成工事
- ・ 地場産木材の活用や、バリアフリー改修、耐震改修を実施する民間住宅への補助
- ・ 地域住民による地域の特色を生かした住まい・住環境づくり活動に対し補助 等
- ・ 外観修景改修事業（歴史的街なみを保存するため、建築物の修景に係る経費の一部を市が補助）
- ・ 公営団地に併設して民間事業者が社会福祉施設を整備する際、事業者の参加意欲を高めるため補助金を交付する場合に交付金が活用できる。
- ・ 地場産材の普及促進に関する事業、住宅耐震改修の普及・啓発に関する事業、離島地域における定住促進住宅建設費の助成等を実施している。
- ・ 景観形成に資する民間住宅への工事費助成
- ・ 用地取得事業、定住対策事業（定住住宅建設、情報提供等）、高齢者緊急通報装置設置事業
- ・ 公的賃貸住宅改善事業（基幹事業の対象とならないもの）、地域材利用促進事業、雪害復旧支援事業、民間住宅家賃助成事業

## 5. 優良賃貸住宅等に関して

5.1. 公営住宅を補完する公的な賃貸住宅制度として、1993年に公営住宅より収入分位が高い階層を対象とした特定優良賃貸住宅、2001年には高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進するための高齢者優良賃貸住宅の制度が創設されましたが、これらの現在の適用状況、今後の意向をお教えてください。

### 5.1.1. 現在の適用状況\*\*\*

1.適用している 特優賃（約 ）戸、高優賃（約 ）戸、戸数不明

2.適用していない

特定優良賃貸住宅の戸数分布

分布 (単位： 戸)	適用していない	～100	101～ 400	401～ 700	701～ 1000	1000～ 5000	5001 ～ 10000	10001 ～
回答者数	3	4	7	6	3	5	2	2

高齢者優良賃貸住宅の戸数分布

分布 (単位： 戸)	適用していない	～100	101～ 200	201～ 300	301～ 400	401～ 500	501～ 1000	1000 ～
回答者数	8	9	4	8	0	2	0	1

### 5.1.2. 今後の適用の意向

#### 1.適用していく、2.今後は適用しない、3.その他

適用していく	18
今後は適用しない	1
その他	13

### 5.2. 上記の、「今後の意向」の理由をお書きください。

#### 回答コメント一覧

- ・ 公営住宅を補完する役割として、地域優良賃貸住宅等の供給を進めることにより、重層的な住宅のセーフティネットの構築を図る必要があるため
- ・ 少子・高齢社会の中、高齢者や障害者等が適切な住宅確保ができるような環境整備を図るため、高優賃制度の活用支援を行う。特優賃については、現在まで認定した物件の入居者不足による用途廃止を行ってきたことに鑑み、今後は新制度について勉強しつつ整備にあたっては慎重になるべきと考えている。
- ・ 特定優良賃貸住宅の入居者が年々減っていることから、今後準特定優良賃貸住宅（公営住宅型）等に変更するか検討したい。
- ・ 特優賃については、需要が少なく入居率が低いため、今後の新規建設は考えていない。高優賃については、民間による供給促進を図ることとしているが、家賃補助については、今後新規導入は行わない。
- ・ 地域の実情に応じた供給を可能とするため県から市町村に権限を移譲していく
- ・ 県は市町村が補助事業を行う場合に市町村に補助を行うこととしており、市町村と連

\*\*\*特定優良賃貸住宅、高齢者優良賃貸住宅に関する質問については、質問文において特優賃、高優賃の定義があいまいであったため、回答者により解釈が異なることが考えられる。

携して事業を進めていく意向である。特に、ストックの少ない、高優賃について適用していきたい。

- ・ 特定優良賃貸住宅は既存の経営が厳しい状況から管理戸数は用途廃止手続きを経て減少してきている状況で、新規については既存の状況もあり、供給の見通しは薄い。
- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅については、実績はなく、これは市町村が財政事情等により補助することをためらっていることによるが、今後は供給する方向で県として取り組む必要があると考えている。
- ・ 特優賃については、国の補助制度上の問題があることや財政上の事情から新規の認定を休止しており、今後は既存ストックの活用を図っていくこととしている。高優賃については、県内市町村の意向を確認して、今後の適用を考えていく。
- ・ 特優賃については、平成 18 年度末で新規供給を終了した。今後、中堅所得層のファミリー世帯だけでなく、空き家ストックを活用して子育て世帯の居住支援にも活用していくことなどを検討している。高優賃については、区市町村が補助主体として運用しているため、直接供給することは考えていない。
- ・ 新規供給は行わないが、既認定物件については、管理期間中は本来家賃に摺りつくまで、家賃対策補助を行っていく。
- ・ 民間事業者を募集して開始した事業であるため、当初のスキームは反故にできない。
- ・ 事業としては継続して実施し、供給計画の認定も可能だが、民間建設の場合の建設費補助は廃止している。
- ・ 国も進めているように民間市場の発展がこれからの住宅施策には不可欠と考えられる。補助事業主体は市町村であり、市町村に対して間接補助を行なうという制度であり市町村が補助を行なう分には、予算上可能な限り、これからも補助を続けたいと考えている。
- ・ 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットを構築していくためには、公営住宅制度を補完する他の公的賃貸住宅制度は必要不可欠な制度であります。
- ・ 特優賃については、新規建設の予定はない。高優賃については、建設費・家賃対策ともに補助を行っていないが、需要があれば各市町において整備をしていく。
- ・ 特公賃の需要がないため、そもそも特公賃をあまり整備していない。
- ・ 高齢者優良賃貸住宅：説明会の開催や、市町村をはじめとし福祉部局とも連携して高齢者優良賃貸住宅の制度の周知に努めるとともに、地域優良賃貸住宅制度（新規）の創設により、これまでの高齢者向け優良賃貸住宅制度が再編され要綱等の整備が必要
- ・ 特定優良賃貸住宅：従来、特定優良賃貸住宅は、中堅勤労者向けの制度として整備を進めたものであり、現在は中堅勤労者向けの住宅は整備していない。
- ・ 今年度、地域優良賃貸住宅の助成制度ができたことから、住宅要配慮者を対象とした特定優良賃貸住宅の整備については、今後検討していく。
- ・ 人口や世帯数の減少が見込まれるなか、公営住宅の整備は供給からストック活用へと

シフトしている。公営住宅を補完する位置づけにある特優賃・高優賃においても同様である。また近年、特優賃を中心に空き家が多く発生している。以上のことから、今後は特優賃の新たな認定は行わず、既存ストックの有効な活用を図ることとしている。一方、高齢者向けの良質な住宅は不足しており、高優賃については、今後とも、認定していく。

- ・ 特優賃、高優賃を統合し、今後は地域優良賃貸住宅の供給を促進する。
- ・ 現在、特定優良賃貸住宅の新規供給は行っていない。高齢者向け優良賃貸住宅については、予算の範囲内で今後実施していく予定である。
- ・ 当面の供給計画量を達成したため、現在は特優賃、高優賃とも新規の供給計画は行っておらず、建設は家賃補助のみを行っている。
- ・ 今後は、当県の実情を勘案し、必要に応じ民間事業者等による地域優良賃貸住宅の供給促進を検討したいと考えている。
- ・ 地域優良賃貸住宅制度への移行を踏まえ、今後とも取り組んでいきたいと考えています。
- ・ 平成19年7月に公布された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）により、住宅確保要配慮者として高齢者や子どもを育成する家庭が位置付けられており、これらの世帯の住宅セーフティネットとして特優賃、高優賃を供給していく必要がある。
- ・ 高齢者向けの優良な賃貸住宅については、今後、益々必要になると見込まれることから、その一環として「高優賃＝地優賃（高齢者型）」の供給を促進したい。
- ・ 増え続けている高齢者世帯の居住の安定のために活用していく。
- ・ 高優賃及び特公賃は今後も整備を進めていく予定であるが、民間建設型の特優賃については比較的良質で低廉な民間賃貸住宅が供給されていることなどから、今後の整備の可能性は低いと思われる。
- ・ 当分の間は補助事業実施の意義があると考えている。なお、特優賃はまちなか居住推進事業の一環として実施している。
- ・ 特優賃については、一部に空家が発生しているものの、高齢者の居住の安定については、療養病床の見直し等の影響もあり、今後の需要も見込まれることから、高優賃制度は必要
- ・ 子育て支援や高齢化社会への対応、過疎地域における定住促進等、多様なニーズに対応するために、特優賃・高優賃の供給は今後も必要であると考えているため。
- ・ 高優賃制度のみ運用していく。
- ・ 本県では、高齢单身、高齢夫婦のみ世帯の割合が非常に高いことから、高齢者向けの良質な賃貸住宅の供給を促進する必要がある。
- ・ 住宅セーフティネット法の観点から、高齢者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進すると考えられるため。

## 6. 公営住宅に対する PFI 適用に関して

6.1. 具体的な事業に対して、PFI による公営住宅整備事業を実施または検討したことがありますか？該当するものに○をつけてください。

1.実施したことがある（ ）件、2.実施中（ ）件、3.検討中（ ）件アドバイザー有・無、4.検討後導入断念（ ）件、アドバイザー有・無、5.検討したことはない。

	実施したことがある	実施中	検討中	検討後導入断念	検討なし
回答数	2	4	3	7	20
実施・検討件数	1	1	4	1	
	2	5	1	1	
		1		1	
		1		1	
				1	
				3	

6.2. PFI 導入に対する今後の意向をお教えてください。

1.実施する予定がある、2.今後、検討する、3.実施する予定はない、4.不明

実施予定	今後検討	実施予定なし	不明
2	8	10	13

6.3. PFI による公営住宅整備を専任担当している部署または担当者の有無をお教えてください。

1.部署がある、2.担当者がある、3.どちらもなし、4.その他

部署あり	担当者あり	なし	その他
0	4	27	1

#### 6.4. 公営住宅に対して PFI 導入を検討する条件・基準等がありますか？具体的な基準がない場合、どのような事業に対して PFI 導入を検討されますか？

##### 1. 基準がある、2. 基準はない

基準あり	基準なし
8	24

##### 回答コメント一覧

- ・ 事業規模：施設建設費 5 億円以上又は年間維持管理費・運営費 1 億円以上
- ・ 事業期間：10～30 年程度
- ・ 建設費・維持管理・運営経費の低減が期待できる。
- ・ 次の事業について PFI を導入するか検討することとしている。
- ・ PFI 法第 2 条の対象施設であること
- ・ 初期投資額が 3 億円以上の事業
- ・ 基本構想程度までの検討がなされている事業
- ・ PFI 導入指針
- ・ 公営住宅建替事業
- ・ 昭和 40 年代に建設された 300 戸以上の団地を想定
- ・ 余剰地の売却とワンパッケージで実施しているため、当該団地の立地条件等を考慮して
- ・ 事業導入の検討を行う。
- ・ 公営住宅建設及び建替事業
- ・ 公営住宅建替事業において、PFI 事業の導入を検討。
- ・ 公営住宅事業における PFI の導入は、今後検討の予定。
- ・ 公営住宅整備に付帯した余剰地活用や附帯施設の併設等、事業規模及び事業スキームにおいて民間の創意工夫の余地があり、参入意欲が促される事業については、PFI 導入の可能性があるものの、単なる公営住宅の建替えには指定管理者制度との兼ね合いもあり、適さないと考えています。
- ・ PFI 導入基本指針を定めており、当該指針に基づき導入検討を行う。(公営住宅に限らず、公共施設整備事業について検討する。)
- ・ 当面、建替え等の予定が無い。
- ・ 都市部での大規模団地の建て替えにおいて、公営住宅以外の施設を併設できる可能性のある事業。
- ・ 公立病院の建替え (検討したが導入しなかった)

- ・ 建替事業の実施に当たっては、PFI 導入の検討を行う必要があると考えている。
- ・ (新規団地の整備予定はなく、既存ストックの建替や改修、改善のみ)
- ・ 公営住宅の建て替え等
- ・ 公営住宅整備 (建設) 事業

**6.5. 実施中のものを含めると全国で 20 件ほどの公営住宅事業が PFI を用いて実施されていますが、低所得者のための救済的役割を持つ公営住宅においては、民間事業者の創意工夫を生かすことが困難であるとも考えられます。そこで、公営住宅に PFI 手法を導入するメリット・デメリットとして、どのような点が挙げられますか？ (実施事例の有無に関わらずお答えいただける範囲でお願い致します。)**

#### 6.5.1. メリット

##### 回答コメント一覧

- ・ 建設時の起債が無く、予算の平準化ができること。
- ・ 複合利用への柔軟な対応ができること。
- ・ 事業コスト (設計・建設・管理) の削減が図られること。
- ・ 民間ノウハウを活用することによるコスト削減・公営住宅整備における民活のモデル
- ・ 公営住宅は、入居者の高齢化が著しく、年々福祉的側面の比重が大きくなっており、入居者対応に占める割合が大きい。建物の維持管理だけをしていればいいものではなく、営利を追求することが目的の民間企業と馴染まないものがある。
- ・ 建設用地の所得が困難な都市部の場合、民間業者に用地取得から建設まで行わせれば、行政の負担軽減になると考えられる。民間事業者にとっても事業機会が増える。
- ・ 民間収益施設の導入による公営住宅用地の有効活用
- ・ 財政負担の均等化
- ・ 建設費の財政支出の平準化が図れる。
- ・ 民間事業者の技術的ノウハウを生かすことで、コスト削減の効果が期待できる。
- ・ 事業全体工期の短縮と早期の供用開始が図れる。
- ・ 民間事業者は、長期的かつ安定的な事業機会や収益確保が見込める。
- ・ コスト削減
- ・ 早期の事業化
- ・ 初期投資負担の軽減
- ・ 民間事業者の創意工夫の導入
- ・ 財政状況が厳しい中で、建設費の削減を図ることにより公営住宅全体の建替計画を推進していく効果がある。また、建設費が削減されると家賃が安くなる効果もある。

- ・ 総合評価一般競争入札により、コンペ方式となるが、民間事業者のノウハウを活かした良好な提案が求められる。
- ・ 財政負担の軽減が図れる。
- ・ 財政支出の削減及び平準化
- ・ リスクの分担（軽減）
- ・ 公営住宅建替事業と余剰地売却を一体的に実施可能であるとともに、事業費（財政負担）の低減が図れる。
- ・ 公営住宅整備と併せて余剰地活用を行い、一体的な街づくりを行う場合
- ・ 公営住宅に福祉施設等を併設し、一体的な運用により地域の活性化が期待できるような場合
- ・ 住宅を集積高度化することにより生じた余剰地の処理を一括して行うことができる。
- ・ 特殊なノウハウを必要としないため、マンション建設に携わる民間事業者等も入札に参加しやすい環境となり、競争原理を要因とした高いVFMの発現が見込める。
- ・ 建設、管理における民間事業社のノウハウの活用
- ・ 例えば50年償還等、起債を超えた長期の資金融資の仕組みづくりが可能。
- ・ コストの低減
- ・ 福祉施設等と併設した際の管理運営の効率化
- ・ 用地の提供もPFI事業者に行わせる場合は、用地取得の困難な中心市街地のまちなか居住推進に対応できる
- ・ 複合施設の中に組み込むことが可能である
- ・ 設計・建設、維持管理の一括発注による事業コストの縮減。
- ・ リスクの適正配分（ただし、現実的にどこまで事前に明確にできるかは疑問）
- ・ 公営住宅の建替事業において、建替後の住宅の集約、高層化等によって創出される余剰地を利用した街づくり、商業施設、マンション建設等、民間のノウハウや資金力を用いた提案に期待できる。
- ・ PFI導入によりVFMを生み出すことができれば、全体的な事業費の削減が可能
- ・ 発生したVFMにより、より一層、住宅確保要配慮者に対応した設計が可能。もしくは、さらなる公営住宅の建設（建替）、大規模修繕の財源確保が可能。
- ・ 設計施工だけでなく、維持修繕、家賃徴収等に民間手法の活用が可能。

### 6.5.2. デメリット

#### 回答コメント一覧

- ・ 工事費の縮減の限界などVFMを得られる可能性が低い。
- ・ 民間事業者にとって住宅の質やサービスの向上の動機がない。（家賃制度）

- ・ 地元業者にあまりノウハウがないため参入が難しいこと。
- ・ 検討に時間を要すること。
- ・ 長期債務負担を設定すること。
- ・ 事業に至るまで長期間を要する・手続きが煩雑である
- ・ 従来型の事業と比較して、事業化に至るまでに多くの手続き踏む必要があり、事務量が膨大となり、期間を要することや調査等に多額のアドバイザー費用を要する。
- ・ 公営住宅は、施設の整備基準が定められていることや入居資格が限定され、家賃算定基準が定められている等の制限があり、民間のもつ経営ノウハウ及び技術力の活用が難しい。
- ・ 公営住宅整備事業は、維持管理・運營業務の比率が小さい事業であるため、PFI の特徴を効果的に発揮できない。
- ・ 受注額が確定している上での設計であり、設計業務に対し努力していくインセンティブが少なく、最小の努力で設計を終えることになる。
- ・ 管理運営面では、管理代行制度を採用しており、家賃決定や減免等金銭に係る事務を代行させることができない。
- ・ なし（担当者の作業量が増加すると言われていました）
- ・ 事業の実施までに一定期間が必要
- ・ 入居者の選定については一般募集及び高齢者世帯や障害者世帯などの優先入居の制度もあり、行政による判断を要する部分もあることから民間事業者へ委ねることは馴染まないものと思われる。
- ・ メンテナンス等のハード面の維持管理は民間事業者による実施が可能である。
- ・ 準備に時間がかかる
- ・ 法律や金融などの高度なノウハウが必要
- ・ リスクを分担できる地元企業は少ない
- ・ 応札可能な業者が、建設事業および土地売却等に対するノウハウを持った事業者で、ある程度の経営規模を持った事業者に限られるため、地元中小企業育成という点で問題がある。
- ・ 単なる公営住宅の建設及び維持管理では、利用料金制でないこと等、民間事業者の創意工夫の余地がほとんどないため、ゼネコン等による建設事業の獲得競争と変わらない。
- ・ 現地建替事業では、入居者との移転交渉リスクは自治体側にあるため、適用が困難である。
- ・ 事業内容に応じ、募集要項や要求水準書、契約書の個別的な作りこみが必要となるが、この業務量が膨大となるが、不定期的な事業であり、自治体の人員配置面で課題がある。
- ・ 現時点では、結果的に建設コストが下がっているため、特に財政部局において PFI＝

低廉な整備手法との認識が強く、事業規模及び内容が明らかに PFI に適さない案件についても、PFI での実施を求められ、説明に相当の時間と労力を要している。

- ・ 公営住宅においては、性能発注による民間のノウハウが活かしにくい。
- ・ 公営住宅の管理について、指定管理者制度又は管理代行制度により行う場合においては、PFI 事業者が担う O（管理運営）の範囲が狭くなり、スケールメリットが働かない（PFI 事業における管理戸数はせいぜい 200 戸程度）ため、返って公共側の負担が増加することとなる。
- ・ 実施方針公表から落札者決定までに約 1 年を要する。
- ・ 入札参加者に提案書作成経費など、無用なコストを強いる。
- ・ 入居者調整が円滑に進まないリクスもあり、事業者だけでは解決できない危険がある。
- ・ 管理契約期間中における行政需要に応じた柔軟な対応が困難。（例：目的外使用等）
- ・ 小規模団地が多く、総戸数が少ない本県の場合、一括して管理者指定したケースに比べ、PFI 導入により事業ごとに管理主体が多元化されることで、入居者等に対するサービス（保守、修繕、苦情処理等）の一定水準以上の確保や公平性の確保が困難になる恐れがある。
- ・ 既存入居者がいる中での事業となるため、入居者への対応が困難と思われる。（工事中の仮移転等）
- ・ 品質の確保
- ・ 管理面では、まとまった住戸の数が確保されていないと非効率である
- ・ 建設コストの低減は、従来の直接建設方式でも、入札制度の見直しや設計 VE の導入により可能になっている
- ・ 公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して、行政が低廉な家賃で住宅を供給するものであり、PFI による住宅としていない住宅で設備機器などの居住水準や、緊急修繕への対応など、サービスの水準に差が生じるおそれがある
- ・ 事業者選定にかなりの手間と時間を要する。
- ・ 民間事業者に公営住宅の管理実績がほとんど無いため、居住者ニーズへの適切な対応が難しい。
- ・ 制度上、施設運営面での自由度が小さいため、民間事業者の創意工夫を活かしにくい。
- ・ 公営住宅制度においては、入居や家賃決定等行政処分該当する行為は、民間事業者に行わせることができないとされ、委託できる業務に限られることから、PFI で実施した場合の運営コスト削減が限定的となる。
- ・ 仮に団地毎に工事を発注し、それぞれで請負者が異なってしまった場合、団地毎に管理者が異なってしまうため、空き家・住み替え等の情報交換が困難となる。
- ・ 入居者等の個人情報保護をより一層徹底する必要がある。
- ・ 長期的な管理となるため、請負者の経営破綻等のリスクが発生する。

**6.6. PFI を用いた公営住宅整備を進めるために必要な（または期待する）法整備等があればお答えください。**

**回答コメント一覧**

- ・ 指定管理者制度と同様に PFI を用いた場合でも行政主体の判断が必要なことから、民間事業者に管理部分を委ねることが難しいため、PFI 事業者で建設から管理まで完結する制度が必要と思われる。
- ・ 居住面積等の一律の基準は撤廃し、各地域の実情に合わせた住宅が建設できるようにすべき。これにより民間事業者の発想、ノウハウの一層の活用が可能になる。
- ・ 地方住宅供給公社を建設主体とする。
- ・ 現行の会計法の下では、金利の変動を事由として契約金額を変更することはできないため、入札の時点で建設費等を確定させる必要がある。しかし、建設期間が複数年の長期に及ぶ事業の場合、その間の金利変動リスクを民間事業者の負担とすることは過度なリスク負担となる可能性が高い。したがって、金利変動リスクを軽減するような措置を検討しなければならない。
- ・ 公営住宅法上、買取と判断されるため、任意事業としてしか行えない。（万一のときの強制権がない）
- ・ 補助制度の関係から、公営住宅整備は BTO 方式又は BT 方式とならざるを得ない。BOT 方式等、維持管理において民間側にリスクを移転すると同時に、民間の創意工夫を促すことによって、入居者の満足を得ることができるような法及び補助制度の整備が必要と感じています。
- ・ 不動産取得税の免除規定の整備（現在は県税部局との協議が必要。公営住宅に限らない。）
- ・ 事業者としては、長期の事業採算性を睨んだ検討の上で PFI に参画するわけで、補助等の支援制度や家賃制度等の改変もリスク要因であることから、これらの性急な改廃を避け事業環境を安定的に保っていくことが必要。
- ・ 国庫補助金（交付金を含む）の廃止、地方公共団体への税源移譲（公営住宅制度は手厚い国の補助があるため、地方にとって PFI 導入の効果が小さい。地方の自主財源による運営面での自由度が高い住宅の整備となれば、PFI 導入によるコスト面でのメリットが大きくなり、民間のノウハウの活用の幅も広がる。）

**6.7. PFIを検討した結果PFIを断念した事例のある場合、導入に至らなかった理由をお教えてください。**

**回答コメント一覧**

- ・ 工事費の縮減の限界などVFMを得られる可能性が低い。
- ・ 民間事業者にとって住宅の質やサービスの向上の動機がない。(家賃制度)
- ・ 公営住宅整備の中に買取り及び借上げの民間活用制度が既にあるので、PFIスキームに近いものができる。
- ・ BT方式にPFI法を適用することに関して、庁内合意が得られなかったため。
- ・ 施設の開所スケジュールに支障が出る。(PFI手法は時間がかかる)。
- ・ 施設の設計、建設、維持管理が主であり、民間からの提案の範囲が限定される。(VFMも小さく、事業者決定までの時間を考慮すると、メリットが少ない)。
- ・ 従来型の事業と比較して、事業化に至るまでに多くの手続き踏む必要があり、事務量が膨大となり、期間を要することや調査等に多額のアドバイザー費用を要する。
- ・ 公営住宅は、施設の整備基準が定められていることや入居資格が限定され、家賃算定基準が定められている等の制限があり、民間のもつ経営ノウハウ及び技術力の活用が難しい。
- ・ VFMが出ないなど
- ・ 未知のリスクが多かったため(特に文化財発生リスク)
- ・ 200戸程度の団地を現地にて建替える事例。VFMに比べ入居者の移転リスクが大きく、導入には至りませんでした。
- ・ VFMが期待できなかった。
- ・ 指定管理者制度の効果の検証ができていなかった。
- ・ 検討を行った当初は、PFIを導入した場合、国庫補助金を受けるにあたって従来よりも不利になると考えられたこと
- ・ 新設の公営団地の建設や、既存の大型公営団地の一括建替え等の大規模な事業計画が近年はないこと
- ・ 可能性調査の段階でのVFMが予想より低く、従来の行政による直接建設方式と比較検討を行い、コスト、リスク、スケジュール等を総合的に評価した結果、直接建設方式による方が、県にとって経営収支が優れており、また確実な事業実施が見込めると判断したため。
- ・ 公営住宅制度において、建設費用に係る交付金制度の活用及び自治体負担額の地方債発行による低金利での資金調達が可能であること、対象となる事業費が小さいことなどにより、十分な費用効果が見込めないと判断したため。

**6.8. PFIを導入する際の事業方式に関して、日本では一般的に、税金や補助金の点で民間による所有が大きく不利になるため、BOTに比べBTO方式が主流となっていますが、公営住宅にPFI手法を用いる場合、BTO, BOT, BT方式等、どのような事業方式が適するとお考えですか？理由と合わせてご意見をお聞かせください。**

#### 回答コメント一覧

- ・ 入居者の家賃制度や整備基準が定められている公営住宅では、PFIによる民間事業者の企画力等の導入を図ることができる範囲が小さいと考える。
- ・ あえて導入する場合にはBOO方式により、行政財産として住宅を保有せず、公営住宅の機能だけを整備する方法が考えられる。
- ・ 事業スキーム、事業期間等により、適否が異なるので、どの事業方式が良いかは一概に言えない。本県では、今後、公営住宅の需要が減少していくと推計されており、長期保有しない、BOO（借上げ）が有利になってくると考えている。
- ・ BT方式：他は費用対効果が成立しないと思われるため。また、単体の管理ではなく
- ・ 全ての団地について指定管理者制度による公平な一元管理が必要と考える。借り上げの場合については、借り上げ期間終了後の入居者への対応等に問題を残すことになる。
- ・ それぞれに、メリット・デメリットがあるため一概には判断できない。
- ・ 公営住宅制度は、入居者の所得に制限があり、所得により徴収できる家賃額が決められているところが民間の賃貸住宅と大きく異なる所であるが、BOT方式では、民間が適正に公営住宅を管理運営するのは困難であるため、BTO方式の方が適しているのではないのでしょうか。
- ・ BTまたはRLT方式：PFIで建設した公営住宅とその他の公営住宅の管理水準や居住者負担等の公平性を確保するため。
- ・ BTO方式が適当：家賃、入居者を自由に決定できない現状では民間のノウハウ等を活かし、利益を出す余地がない。さらに税金部分のリスクも民間に背負わせることは無理がある。
- ・ 公営住宅は、収益性が低い施設であることから、事業方式としては、BTO方式の採用がよいと考えます。
- ・ 交付金を受け入れるためには、完成後に買取りして所有権を移転する必要があります。
- ・ 管理を公社に委託している関係上、1団地における管理が複数となることは効果的と思われないため、BTが適切かと考えている。
- ・ どのような手法が適しているかは、事業の規模、性質、条件等に左右されるため、具体の検討をしてみないことには不明であるため、一概には言えない。
- ・ 公営住宅は生活弱者への支援や家賃徴収があるため管理運営（operate）を入れ込むのは、なかなか難しいと思われる。（既に行っているところもありますが）

- ・ 補助金の有利不利の問題もあるが、人的管理を含むような運営全般を民間事業者に委ねることは事業の性質的に適当ではないことから、メンテナンス等のハード面の維持管理のみを含めた **BTO** 或いは **BT** が妥当な手法と考える。
- ・ 維持管理は管理代行により地方住宅供給公社が行っているため、**BT** 方式を採用している。（管理上のメリットがある場合は、**BTO** 方式でもよいと思われる）
- ・ **PFI** 導入を検討する時点で、**BTO**、**BOT**、**BT**、**BOO** 方式等のメリット、デメリットを比較検討して決定する。
- ・ **BT** 方式：公営住宅の管理を民間事業者に委託していくには、今後、広範囲にわたり点在する県営住宅の管理を民間に行えるのか、また、適正な管理ができる住戸数はどのくらいなのかの条件等について検討する必要がある、当面は **BT** 方式が適当と考えている。
- ・ 補助制度上、**BTO** 方式又は **BT** 方式以外の選択肢はないと考えています。
- ・ 公営住宅の **PFI** においては、**O**（管理運営）の部分が狭くなることのデメリット及び補助金上のデメリット（**BOT** 方式の場合、補助金対象が共用部分に限られる借上型の公営住宅が想定される）があるため、**BOT** 方式は不利な部分が多く、**BT** 方式が比較優位であると考ええる。
- ・ 公営住宅においては、**BTO**、**BOT** 方式等の別に限らず、**PFI** 方式で行うデメリットが大きいと考えられるため、**PFI** 方式の導入に当たっては、**PFI** 導入のメリットが見出せる条件が相当程度整っている団地を厳選するなど慎重な検討を要する。
- ・ 今後、公共による直接的な住宅供給は民間の補完に徹していくべきであり、将来的には借り上げ公営住宅や家賃補助制度等を活用することにより、セーフティネットも民間賃貸住宅を主流とするべきであると考ええる。公営住宅整備への **PFI** 導入についても、その過渡期での一手法と考えると **BOT** 方式が望ましい。
- ・ **BT** 方式：所有を民間にしておくメリットが無く、個別団地だけではなく県内での統一的な維持管理能力が必要であるため。
- ・ **BTO** 方式が民間事業者にとっても有利と考えられるが、指定管理者制度の導入により、管理コストの低減が進んでいることから、事業主体としてのメリットは **PFI** では得られにくい
- ・ 国の補助制度を有効に活用して事業化をするためには **BTO** が適すると考える。
- ・ **BOT** 方式の場合、運営後の所有権移転となるため、社会情勢の変化や経年劣化等、運営中に起こりうる予期できない辞退に対応しうるリスク分担の検討が必要である。このため、所有権を先に公共側に移し、民間事業者が適切な管理・運営を行う方式である **BTO** 方式が適すると思われる。
- ・ **BT** 方式：設計施工に民間手法を活用することは検討の余地あり。公営住宅を住宅確保要配慮者に適切に供給するためには、各団地の情報一元管理が効果的だと考えるため、建設が竣工した段階で所有権を事業主体に移した後、管理のみを指定管理等で委託す

る方法がよいと考える。

**PFIにより公営住宅を整備された事例のある場合、以下の設問にお答えください。**

**6.9. 住宅性能の要求水準について以下のうち該当するものをお選びください。**

**1.公営住宅に共通の基準を用いる、2.PFIの際に、その都度作成、3.その他**

1. 公営住宅に共通の基準	2
2. その都度作成	2
3. その他	0

**6.10. PFIを適用した結果に対してどのようにお考えですか？（維持管理期間中の場合、実施中の場合も、良かった点、課題、負担となった点、今後改善すべき点など、お答えいただける範囲でお答えください。）**

#### 回答コメント一覧

- ・ 民間施設と公営住宅を一体的に整備し、完成した施設を区分所有としたことから、民間施設と公営住宅の維持管理水準や共用部分管理費の調整に時間を要した。
- ・ 財政面においては相当の経費縮減効果が得られた。
- ・ PFI の場合は、従来の工事請負方式と異なり事務手続きが多く、公共側及び民間事業者側の双方に負担が大きい。
- ・ 余剰地活用を附帯事業としたことにより、県営住宅整備と併せて合目的な土地利用がなされた。
- ・ 基本設計レベルの図面で契約するため、契約時の図面で表現されてなく、かつ、要求水準書に規定していないものについては、全て交渉となり、時間と労力を要する。
- ・ リスクが顕在化し、リスク負担について双方の意見が相違した場合、協議調整に相当の時間と労力を要する。

〒565-0871 大阪府吹田市山田丘 2-1  
大阪大学大学院 工学研究科地球総合工学専攻  
建築工学部門 建築都市形態工学領域 阿部研究室  
TEL/FAX 06-6879-7954  
担当 三好 史晃  
教授 阿部 浩和