

総括調査票

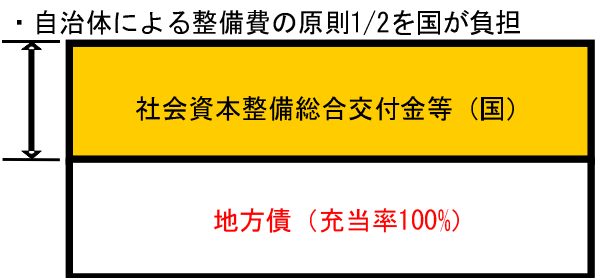
調査事業名	(37) 社会情勢の変化に対応した住宅供給政策 (公営住宅整備事業等)		調査対象 予算額	平成29年度：1,999,694百万円の内数、113,349百万円の内数 (参考 平成30年度：2,000,308百万円の内数、112,646百万円の内数)		
省庁名	国土交通省		項	社会資本総合整備事業費 住宅防災事業費等	調査主体	共同
組織	国土交通本省	会計 一般会計	目	社会資本整備総合交付金等 住宅市街地総合整備促進 事業費補助等	取りまとめ財務局	(北海道財務局)

①調査事業の概要

【公営住宅について】

公営住宅については、国土交通省が示した参酌基準に基づき、自治体が条例で整備基準を定めて整備を行っており、国土交通省は、こうした自治体による整備を標準建設費の範囲内で支援している。

【国費支援の考え方】



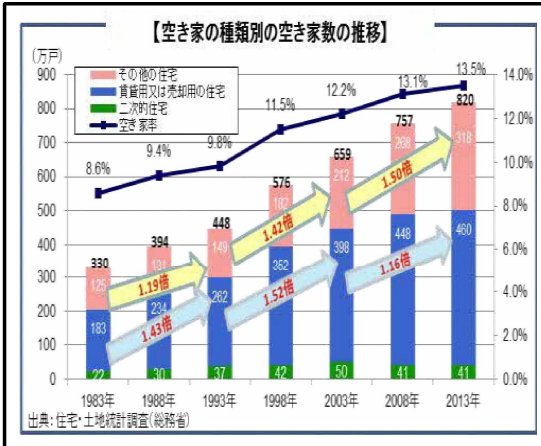
公営住宅への国費支援に当たっては、補助金の限度額として、住宅の立地条件・構造・階数等に応じて、標準建設費を設定。

$$\text{標準建設費} = \left(\text{立地条件・構造・階数等により決定される金額 (主体附帯工事費)} + \text{特例加算} \right) \times \text{戸数}$$

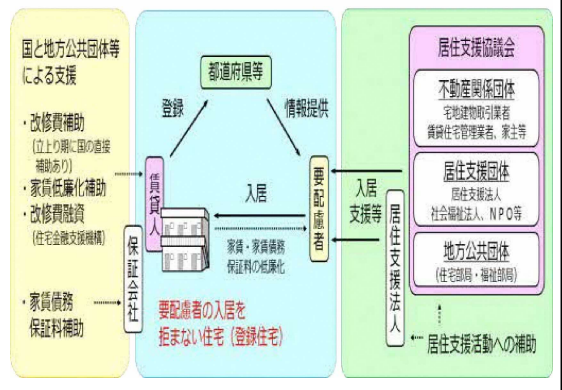
【既存住宅ストックの有効活用について】

空き家が820万戸（平成25年時点）と10年前と比較して1.2倍に急増する中、こうした空き家を住宅セーフティネットとして活用する取組を促進する「新たな住宅セーフティネット制度」を平成29年10月から開始し、登録住宅※への改修費等を支援している。

※ 住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅



【新たな住宅セーフティネット制度のイメージ】

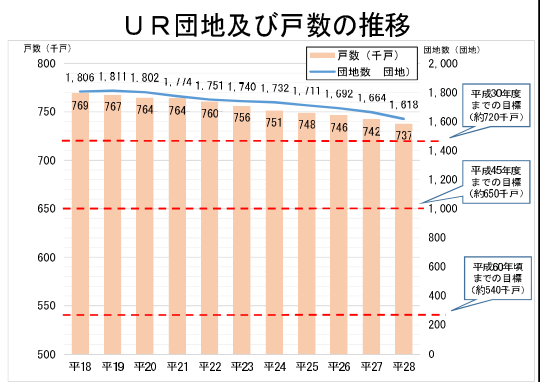


【URによる住宅の供給について】

(独)都市再生機構(以下「UR」という。)は、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針(平成19年12月26日策定)」を策定し、ストックの再生・再編に取り組んでいる。国は、URが行う既存のUR団地を活用した医療・福祉施設の誘致による地域の医療福祉拠点化や既存ストックのバリアフリー改修等に対して支援している。

UR賃貸住宅ストック再生・再編方針のポイント (平成19年12月26日策定)

- エリア毎の再生・活用の方向性に沿って、全団地の団地別整備方針を策定
- 居住者の居住の安定を十分確保しつつ、平成30年度までに、約10万戸の再編に着手し、約5万戸のストックを削減
- 平成60年頃までに、現在のストックの概ね3割を削減



総 括 調 査 票

調査事案名 (37) 社会情勢の変化に対応した住宅供給政策（公営住宅整備事業等）

②調査の視点

1. 公営住宅について

(1) 建設コストについて

公営住宅の標準建設費のうち主体附帯工事費については、少なくとも現在の設計区分（地区別、地域別、構造別等）となった平成8年度以降、物価変動等を反映するのみで抜本的な見直しが行われていない。このため、自治体が施行した公営住宅の建設費について、建設費等の比較・検討を実施するとともに、コスト縮減に関する取組が行われているか確認する。

【調査対象】

<建設コスト>

平成25年度～平成29年度に公営住宅整備事業を実施した90自治体（497棟）

<民間活用>

上記90自治体のうち、上記期間中に概ね5棟以上の公営住宅の整備を実施した38自治体

<既存住宅ストック>

47都道府県

<URによる住宅の供給>

1,845団地（平成19年12月以降に廃止等したUR団地を含む。）

③調査結果及びその分析

1. 公営住宅について

(1) 建設コストについて

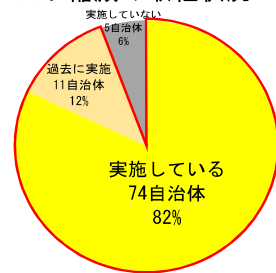
8割以上の自治体がコスト縮減の取組を実施しているものの、公営住宅の建設費（主体附帯工事費）について、同程度の住戸で比較すると平均で33%程度の差があることが判明した。【図1、表1】

他方、コスト縮減の取組のうち、それぞれ2割程度しか実施していない「標準設計を導入」や「複数住棟の一括発注や性能評価方式等の入札・契約方式の取組」（以下「一括発注等を導入」という。）を行っている自治体の主体附帯工事費は、実施していない自治体と比べて低い傾向にあることが判明した。【表2】

また、コスト縮減に関する取組を促進するためには、多くの自治体が、他の自治体の取組事例の共有や建設費の「見える化」が重要と考えている。

【図2】

【図1】自治体におけるコスト縮減の取組状況



【表1】建設費（主体附帯工事費）の状況

構造区分	住戸数	戸当たり主体附帯工事費			自治体数
		最大	最小	倍率	
中層耐火構造（地上階数4～5階） （片廊下型住棟）	21～40戸	20,727千円/戸	11,708千円/戸	1.77	11
	41～60戸	16,972千円/戸	11,051千円/戸	1.54	10
	61～80戸	16,937千円/戸	11,965千円/戸	1.42	5
	101～120戸	12,894千円/戸	12,419千円/戸	1.04	3
	121～140戸	16,275千円/戸	12,083千円/戸	1.35	4
高層耐火構造（地上階数6～8階）	21～40戸	13,421千円/戸	10,720千円/戸	1.25	3
	41～60戸	14,549千円/戸	10,194千円/戸	1.43	6
	61～80戸	14,093千円/戸	10,096千円/戸	1.40	6
	81～100戸	16,475千円/戸	9,927千円/戸	1.66	4
	121～140戸	12,693千円/戸	11,376千円/戸	1.12	3
高層耐火構造（地上階数9～11階）	161～180戸	13,691千円/戸	10,312千円/戸	1.33	3
	41～60戸	23,963千円/戸	10,427千円/戸	2.30	5
61～80戸	21,141千円/戸	11,004千円/戸	1.92	4	

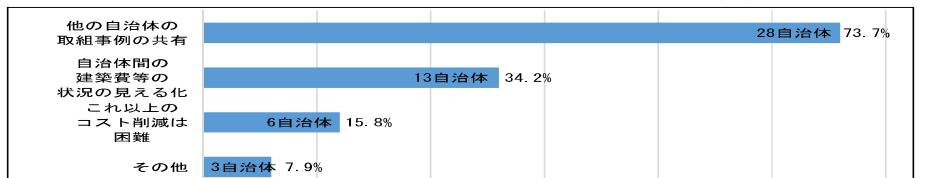
※上記については、自治体数が2のものについては除いている。

【表2】コスト縮減の取組と建設費（主体附帯工事費）の状況

コスト縮減の取組	自治体数	戸当たり主体附帯工事費			
		うち中層耐火構造 （地上階数4～5階） （片廊下型住棟）	うち高層耐火構造 （地上階数6～8階）	うち高層耐火構造 （地上階数9～11階）	
標準設計を導入	19	11,729千円/戸	12,436千円/戸	10,962千円/戸	11,613千円/戸
一括発注等を導入	23	11,400千円/戸	12,240千円/戸	11,029千円/戸	11,234千円/戸
上記のいずれも未実施	53	12,565千円/戸	13,427千円/戸	11,680千円/戸	12,619千円/戸
合計	90	12,087千円/戸	13,118千円/戸	11,388千円/戸	12,022千円/戸

※上記の「標準設計を導入」、「一括発注等を導入」は両方該当する自治体があることから合計と一致しない。

【図2】コスト縮減の推進策として必要だと回答した割合（複数回答可）



※平成25年度～平成29年度に概ね5棟以上の公営住宅の整備を実施した38自治体に対してアンケート調査を実施。

④今後の改善点・検討の方向性

1. 公営住宅について

(1) 建設コストについて

公営住宅の建設費については、自治体によって大きな差がある状況であり、各自治体間での比較が可能となるよう建設費や取組事例の「見える化」を進めていくべき。

また、「見える化」に合わせて、国費支援については、長寿命化対策等を踏まえつつ、コスト縮減の取組を要件化するとともに、補助限度額となる標準建設費についても、国が標準的な設計を明確にした上で、見直しを行うべきである。

総 括 調 査 票

調査事案名 (37) 社会情勢の変化に対応した住宅供給政策（公営住宅整備事業等）

②調査の視点

(2) 民間活用について

公営住宅におけるPFI事業の実施状況や推進に向けた課題について、調査を実施する。

(3) 既存住宅ストックの有効活用について

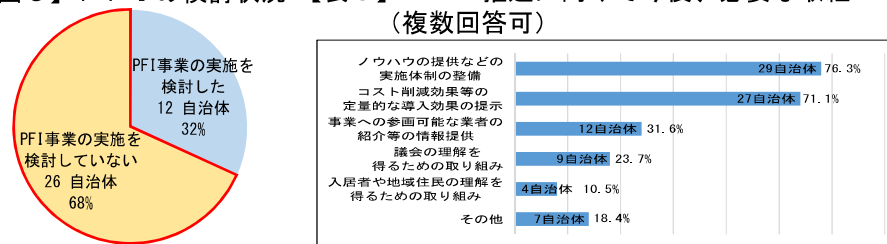
「新たな住宅セーフティネット制度」における登録住宅の実施状況及び取組事例について、調査を実施する。

③調査結果及びその分析

(2) 民間活用について

公営住宅のコスト縮減を行うため、民間活用を推進しているところであるが、特にPFI事業による整備については、11,071戸（平成28年度末）とPFI法施行（平成11年度）以降の公営住宅の整備戸数全体では、5%に満たないところ。今回の調査において、公営住宅の整備にあたってPFI事業実施の検討を行った自治体は3割程度であった。その背景としては、「実施に向けた検討体制の確保が困難であった」との声があり、今後の推進のためには「ノウハウの提供などの実施体制の整備」や「コスト縮減効果等の定量的な導入効果の提示」が必要と考えている割合が高いことが判明した。【図3、表3】

【図3】PFIの検討状況 【表3】PFI推進に向けて今後、必要な取組（複数回答可）



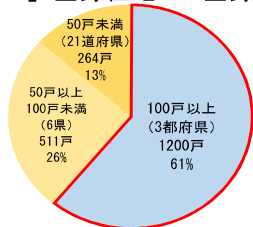
(3) 既存住宅ストックの有効活用について

住宅セーフティネット法（以下「法」という。）に基づく登録住宅は、平成30年5月1日現在20道府県で621戸が登録（現在審査中のものを含めれば約2,000戸）されており、今後も増加が見込まれるものの、登録住宅のある自治体に偏りがあり、空き家率や公営住宅の応募倍率が高い自治体において、登録住宅の登録が行われていないことが判明した。【図4、表4】

また、法施行時点（平成29年10月）までに、各自治体において策定するのが望ましいとしていた「供給促進計画」は、現在16自治体に留まっている。国土交通省が昨年度実施した調査によると、計画策定に時間を要する理由として約7割が「他の自治体の動向を参考としたい」と回答していた。

他方、供給促進計画を策定している自治体の中には、当該自治体における空き家等について分析した上で、最低居住面積要件の緩和を行っている事例もあった（面積要件緩和により登録できた当該自治体の登録住宅の割合：28%）。

【図4】登録住宅※の登録状況 【表4】空き家率及び公営住宅の応募倍率の上位10先における登録住宅※の状況



※受付・審査中を含む

登録住宅の戸数	空き家率	応募倍率
100戸以上	-	3自治体
50戸以上100戸未満	3自治体	2自治体
50戸未満	2自治体	4自治体
登録なし	5自治体	1自治体

※受付・審査中を含む

④今後の改善点・検討の方向性

(2) 民間活用について

公営住宅におけるPFI事業に係る実施体制の整備について、ノウハウの提供やコスト縮減に関する定量的な導入効果等の提示を推進すべきである。

また、団地再生に係る国費支援において、現在、三大都市圏に限定して実施しているPPP/PFI手法の導入の要件化について、政令指定都市も対象に含めるべきである。

(3) 既存住宅ストックの有効活用について

既存住宅ストックを有効に活用する観点から、制度創設趣旨を踏まえ、人口の多い都市部や、空き家率、公営住宅の応募倍率が高い自治体において、登録住宅の戸数を着実に増やしていくための取組を実施するとともに、既に供給促進計画を策定している自治体の取組事例を踏まえつつ、供給促進計画の策定を求めていくべきである。

また、こうした取組に合わせて、老朽化した公営住宅については、単に従前の戸数を建て替えるのではなく、空き家の状況を踏まえ、整備戸数の適正化を図るべきである。

総 括 調 査 票

調査事案名 (37) 社会情勢の変化に対応した住宅供給政策（公営住宅整備事業等）

②調査の視点

2. URによる住宅の供給について

UR賃貸住宅については、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針（平成19年12月26日策定）」に基づき規模を縮小しているところであるが、平成31年度から始まる次期中期目標・中期計画においても着実に規模の適正化を実施するため、現在の取組状況及び国費支援の状況を調査する。

③調査結果及びその分析

2. URによる住宅の供給について

UR賃貸住宅については、平成18年度から比較して、平成28年度末で約3.2万戸の削減を行っており、平成30年度までの約5万戸のストック削減目標を達成見込みとなっている。

当該削減においては、「UR賃貸住宅ストック再生・再編方針に基づく実施計画（平成27年3月策定）」により、加速的に削減を実施することとしているが、同計画における「需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地」については、全体の4割程度（管理戸数ベース）を占めており、特に「ストック活用」に類型されている団地について削減していくことが必要である。

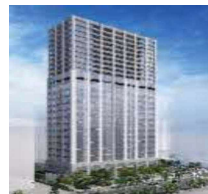
今回、URにおけるこれまでの削減状況等について調査したところ、上記の「需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地」に対しても約24億円の国費が投じられていることが判明した。【表5】

また、URは「都市機能の高度化及び居住環境の向上を通じてこれらの都市の再生を図る」ことを目的に事業を行っているところであるが、URに対する国費支援について、国として直接支援すべきものと、URが自ら行うべきものとの区別が明確でないまま、要件に適合しているという理由のみで、例えば断熱性能の向上のための窓枠改修工事や市街地住宅等の供給において支援が行われていた。【図5】

【表5】「需要等を踏まえ、今後の団地規模の縮小等を検討する団地」の状況

基本的類型	H26末		H28末	
	管理戸数	国費充当額	管理戸数	国費充当額
団地再生(団地の集約化)	約 7.8 万戸	948百万円	約 7.8 万戸	621百万円
用途転換 (UR賃貸住宅以外への用途へ転換)	約 0.6 万戸	2百万円	約 0.7 万戸	8百万円
土地所有者等への譲渡、返還等	約 2.6 万戸	73百万円	約 2.3 万戸	306百万円
ストック活用 (既存住宅の改善)	約 16.6 万戸	1,961百万円	約 16.3 万戸	1,437百万円
計	約 27.7 万戸	2,984百万円	約 27.1 万戸	2,373百万円

【図5】UR住宅等の整備において国費により支援している事例



公共的通路の整備などを行う市街地住宅の供給



既存の団地改修のうち、断熱性能の向上のための窓枠改修工事

④今後の改善点・検討の方向性

2. URによる住宅の供給について

平成31年度から始まる次期中期目標・中期計画においても、平成60年頃までの概ね約3割程度の削減に向けて、平成32年頃以降の世帯数の減少や空き家の状況を踏まえつつ、引き続きUR団地の規模の適正化を実施すべきである。

また、国費支援の在り方について、UR団地の規模の縮小に合わせて重点化を行うとともに、例えば窓枠改修や市街地住宅等の供給において、URが独自で行うべき事業については国費の支援対象から除外すべきである。