

公共賃貸住宅における生活拠点の形成

急速な少子化の進展や女性の社会進出に対応し、良好な子育て環境の整備を図ることは喫緊の課題である。このため、都心部等の立地に優れた公営住宅、公団賃貸住宅等の公共賃貸住宅団地の建替え等に際し、福祉等との連携を図りつつ、保育所等の子育て支援に資する施設を備えた生活拠点の形成を推進する。

(1) 現行の取組み

① 公営住宅・特定優良賃貸住宅

公営住宅・特定優良賃貸住宅を保育所等と一体的に整備する場合について、補助限度額の加算等を実施。

<補助限度額の加算>

- ・ 公営住宅 : 約 136 万円/戸 (国費(1/2) 68 万円/戸)
- ・ 公共団体の建設する特定優良賃貸住宅 : 約 136 万円/戸 (国費(1/3) 45 万円/戸)

② 公団賃貸住宅

既存の公団賃貸住宅の建替えに際し、保育所等の社会福祉施設等を併設する場合に、施策賃貸住宅供給促進運用金の活用により、地代を低減化。

(2) 平成 14 年度要求

① 公共賃貸住宅の建替えに際し、保育所等の併設を原則化

② 施策賃貸住宅供給促進運用金を拡充し、NPO、民間による保育所等の立地を促進 (従来は地方公共団体、社会福祉法人による保育所等のみ)

<要求額>

- ・ 公営住宅・特定優良賃貸住宅 要求額：国費 4, 235 億円の内数
- ・ 公団賃貸住宅 要求額：国費 168 億円の内数

○都市再生プロジェクト(第二次決定)(平成13年8月28日 都市再生本部決定)【抄】

IV. 都市部における保育所待機児童の解消

1. 利用しやすい場所における保育所等の設置の推進

(3) 公営住宅、公団賃貸住宅団地の建て替えにあたって保育所等生活支援施設の設置を基本とする。

V. PFI手法の一層の展開

1. PFI手法の一層の推進

(5) 公営住宅のPFI的手法

東京都南青山一丁目団地においては、PFI的手法による都営住宅の建て替えと、住宅のほか福祉・文化施設を含めた生活拠点として整備を行うため、事業者の選定に着手する。

公共賃貸住宅における生活拠点の形成

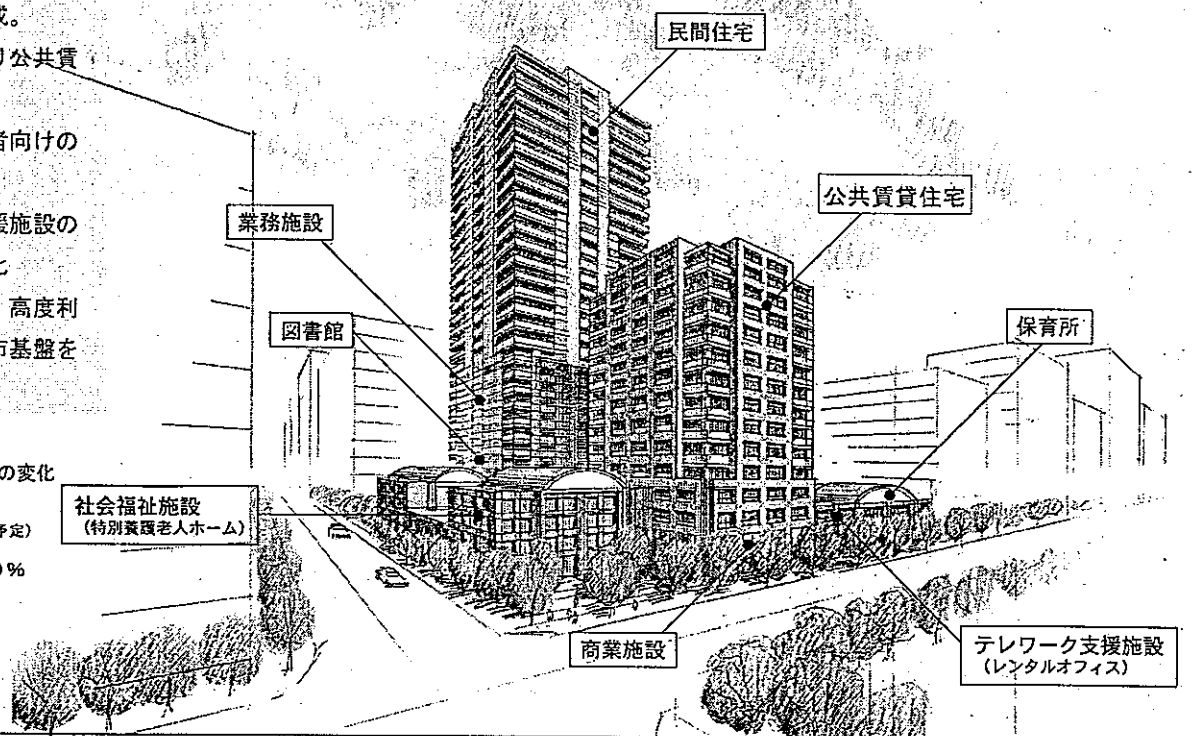
民間活力を導入し、都市部の貴重な公的用地の高度利用を図りつつ、生活拠点を形成。

- ① P F I的手法により公共賃貸住宅を供給
- ② 子育て世帯や高齢者向けの都市型住宅を供給
- ③ 保育所等の生活支援施設の一体的整備を原則化
- ④ 環境に配慮しつつ、高度利用を図るため、都市基盤を一体的整備

※建替えによる利用容積率の変化
(東京都の事例)

建替前 建替後(予定)

約100% → 約460%
(約4.6倍)



公団住宅と生活支援施設との併設の促進

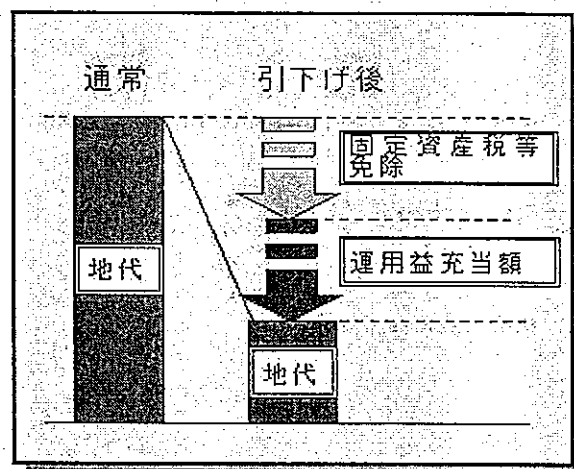
公団住宅の整備に際し、

○NPO、民間等による保育所等について、地代を引き下げ

○加えて、都心部等の場合には、郊外部並みの地代に引き下げ



<地代の引下げ>



P F I手法の一層の展開

○P F I手法の活用に一層積極的に取り組む

- ・ 九段第3合同庁舎（仮称）のP F I手法による整備の検討。
- ・ 国家公務員宿舎のP F Iによる整備のため、平成14年度の事業者選定準備。
- ・ 国立大学等の一部施設について、平成14年度にP F Iによる整備の検討に着手。
- ・ 廃棄物処理施設について、平成14年度においても引き続きP F Iによる整備を推進。
- ・ 東京都営南青山一丁目団地において、P F I的手法による建替と福祉・文化施設を含めた生活拠点の整備のため、事業者の選定に着手。
- ・ 北九州港国際コンテナターミナルについてP F Iを導入。

○民間都市開発関連公共施設等のP F I的手法の検討

東京都営南青山一丁目団地の整備イメージ



公 営 住 宅 制 度

国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で供給する。

○制度概要

(1) 施策対象

- ・低額所得者（収入分位 原則 25%以下）
- ・原則同居親族のある者 等

(2) 供給主体

地方公共団体

(3) 供給方式

- ・直接建設方式（地方公共団体の建設）
- ・買取方式、借上方式（民間等が所有する住宅を、地方公共団体が買取り又は借上げ）

(4) 支援措置

①建設費等補助

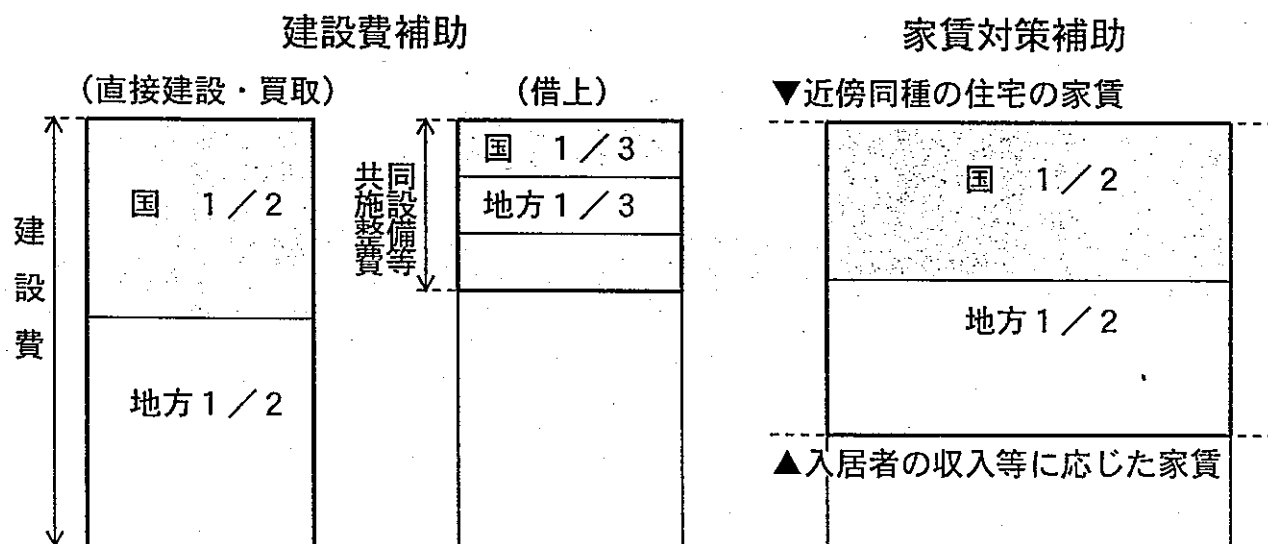
建設費等補助（直接建設方式、買取方式）：国 1 / 2

共同施設整備等（借上方式）：国 1 / 3, 地方公共団体 1 / 3

②家賃対策補助

入居者の収入等に応じた家賃とするため、地方公共団体に対し、家賃対策補助を実施

（国 1 / 2、補助期間：新築20年、建替10年、借上 借上期間）



特定優良賃貸住宅制度

中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給を促進するための措置を講ずることにより、優良な賃貸住宅の供給の拡大を図り、もって国民生活の安定と福祉の増進に寄与する。

○事業概要

(1) 施策対象

- ・ 原則階層 : 収入分位25%～50%
- ・ 都道府県知事の裁量階層 : 収入分位50%～80%
- (参考) 4人標準世帯年収 25% : 約510万円、50% : 約690万円、80% : 約1,060万円)

(2) 供給主体 民間土地所有者、公社等、地方公共団体

(3) 支援措置

①建設費等補助

- ・ 民間主体による供給 : 共同施設等整備費について補助 (国 1/3、地方 1/3)
- ・ 地方住宅供給公社等による供給 : 全体工事費について補助 (国 1/6、地方 1/6)
- ・ 地方公共団体による供給 : 全体工事費について補助 (国 1/3)

②家賃対策補助

家賃と入居者負担基準額との差額について毎年度補助 (国 1/2、地方 1/2、都道府県知事の裁量階層にあつては国 1/3、地方 2/3)

補助期間 : 傾斜型 最長20年間

フラット型 最長15年又は10年 (地域により異なる。)

