

既存民間住宅を活用した借上公営住宅の
供給の促進に関するガイドライン（案）

平成 21 年 5 月
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

< 目次 >

．ガイドラインの趣旨	．．． 2
．既存民間住宅を活用した借上方式の手続きと留意事項	．．． 5
1．既存民間住宅を活用した借上方式の手続きの流れ	．．． 5
2．各段階における手続きと留意事項	．．． 7
（1）借上げ時	．．． 7
借上げまでの手続きと留意事項	．．． 7
外部委託の活用	．． 14
（2）借上期間	．． 14
借上期間における手続きと留意事項	．． 14
外部委託の活用	．． 17
（3）借上期間終了時	．． 20
事業者との事前協議	．． 20
期間満了に伴う必要な措置	．． 20
（参考1）公営住宅の供給方式別の事業収支（試算）	
（参考2）民間委託可能な管理業務の範囲	
（参考3）公営住宅の借上げに係る賃貸借契約書（例）	

．ガイドラインの趣旨

借上公営住宅は、民間事業者等が建設・保有する住宅を借り上げることにより供給される公営住宅であり、平成8年の公営住宅法（昭和26年法律第193号）の改正において、それまでの公営住宅の供給方式である直接建設方式に加え、民間住宅ストックを活用した公営住宅の供給方式として導入された制度である。

この民間住宅の借上げによる公営住宅の供給方式は、近年の公営住宅の供給に係る以下のような課題に対応するために有用な手法であると考えられる。

建設費等の投資の軽減による効率的な公営住宅供給

近年、公営住宅の応募倍率が三大都市圏をはじめとして全国的に高水準で推移する中で、地方公共団体においては厳しい財政事情等を踏まえ、効率的な公営住宅の供給が必要となっている。

借上方式は、直接建設方式に比べ、土地取得費、建設費等の多額の初期投資を必要としない点で、効率的な公営住宅の供給を可能とする仕組みである。

大都市部の公営住宅供給事例における直接建設方式と既存民間住宅の借上方式の長期的な事業収支の試算（国土交通省試算）では、借上期間が5年程度の短期間であれば、既存民間住宅の借上方式による供給が直接建設方式による供給に比べ財政負担が少ない。（（参考1）公営住宅の供給方式別の事業収支（試算））

ストックの地域的偏在の改善

地方公共団体によっては、これまでの郊外部における公営住宅の大量供給等により、既存の公営住宅ストックの地域的な偏在がみられるところであり、このような状況を是正し、地域のバランスに配慮した公営住宅の供給が必要となっている。

借上方式は、新たな土地の取得が困難な地域でも民間住宅を借り上げることにより公営住宅の供給が可能であるため、例えば、公営住宅の供給が少ない既成市街地等において民間住宅を借り上げることにより、公営住宅ストックの地域的偏在の改善を図ることが可能である。

地域の公営住宅需要に応じた供給量の調整

地域における現在の公営住宅需要や今後の人口・世帯数の減少等を踏まえた公営住宅需要の予測をもとに、必要となる公営住宅の供給量を調整しつつ、効率的に建替え、改善、用途廃止等を行っていくことが必要となっている。

借上方式は、民間住宅を一定期間借上げることにより、期間を区切った公営住宅の供給が可能であるため、公営住宅の供給量の調整を行うことが可能である。その際、定期借家制度（期限付き入居）の活用等により若年・子育て世帯の住宅に関するステップアップを促すといった政策的な誘導を行うことも可能である。

また、借上方式は、公営住宅の建替えの際に従前入居者を一時的に入居させる場合や災害時など、一時的又は緊急的な需要に対応した公営住宅の供給も可能である。

例えば、現在の公営住宅の供給量を維持しつつ、将来の公営住宅の需要減に対応した供給量の調整を行えるよう、老朽化した公営住宅ストックを用途廃止し、新たに借上公営住宅の供給を行うことが考えられる。なお、この場合、用途廃止の承認において、「公営住宅法の一部を改正する法律等の運用について」（平成8年8月30日付け建設省住総発第135号建設省住宅局長通知）第5（ ）2（2）ホの基準への該当性を確認することとなる。

地方公共団体が実施してきた借上方式は、公営住宅の用に供するために住宅を建設する民間事業者等を募集し、当該民間事業者等が建設した住宅を一棟一括して、あらかじめ長期間（例：20年）借り上げる方式が中心となっているが、今後、上記のような借上げ公営住宅制度のメリットを活かし、直接建設方式を補完する供給手法として有効に活用していくため、以下の基本的な考え方に基づき借上げ公営住宅の供給を行うことが考えられる。

【基本的な考え方】

既存の民間住宅ストックの活用

新たに建設された住宅ではなく、既存の民間住宅を住戸単位で借り上げることに
より、地域の住宅需要に応じた機動的な公営住宅の供給を実現する。

借上期間の柔軟な設定

公営住宅の建替えの際に従前入居者のための一時的な民間住宅の借上げ、若年・子育て世帯等を対象にした民間住宅の借上げ等を想定し、入居者との間では、定期借家制度（期限付き入居）を活用するとともに、事業者（公営住宅として借り上げる住宅を所有する者又は転貸する者である民間事業者等をいう。以下同じ。）との間では、期間の定めのある賃貸借（普通借家）とし、必要に応じ、期間満了前に入居者が退去した場合に、地方公共団体から賃貸借契約の解約の申入れができる特約を設けるなど、借上期間の柔軟な設定による期限を区切った公営住宅の供給と適正な管理を実現する。

地方公共団体の事務負担の軽減

既存民間住宅の借上げに関する事務、借上公営住宅の管理に関する事務については、外部に委託することが不可能な事務を除き、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、地方住宅供給公社（以下「公社」という。）等と連携して、可能な限り外部委託することにより、地方公共団体の事務負担を軽減し、公営住宅の効率的な供給・管理を実現する。

一部の地方公共団体において、独自の施策として、民間住宅に入居する若年・子育て世帯等に対し家賃補助制度を導入しているところであるが、このガイドラインで提示する借上方式は、若年・子育て世帯等の入居を想定している点、これらの世帯について、民間住宅における低廉な家賃での居住を可能とする点等において、当該家賃補助制度と近似するものである。

本ガイドラインは、上記の基本的な考え方に基づき、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給を推進する上で必要となる標準的な諸手続等を取りまとめたものである。したがって、高齢者世帯など若年・子育て世帯以外の世帯も対象に、入居者との間では定期借家制度（期限付き入居）を活用せず長期間の入居を前提に借上げを行うことや、事業者との間では比較的短期間の借上げとした上で、必要に応じ賃貸借契約を更新することを前提とするなど、このガイドラインで提示する方法以外の方法により借上げ公営住宅制度を活用することを妨げるものではない。

また、平成 21 年度より、既存民間住宅の借上げによる公営住宅の供給を促進するため、地方公共団体と宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等との連携により、既存民間住宅の借上げや管理面での効率化・円滑化に係るモデルとなる取組みを支援することとしており、こうした支援措置の活用等を通じ、本ガイドラインの趣旨や地域の実情を踏まえた具体的な検討・実践が行われることが期待される。

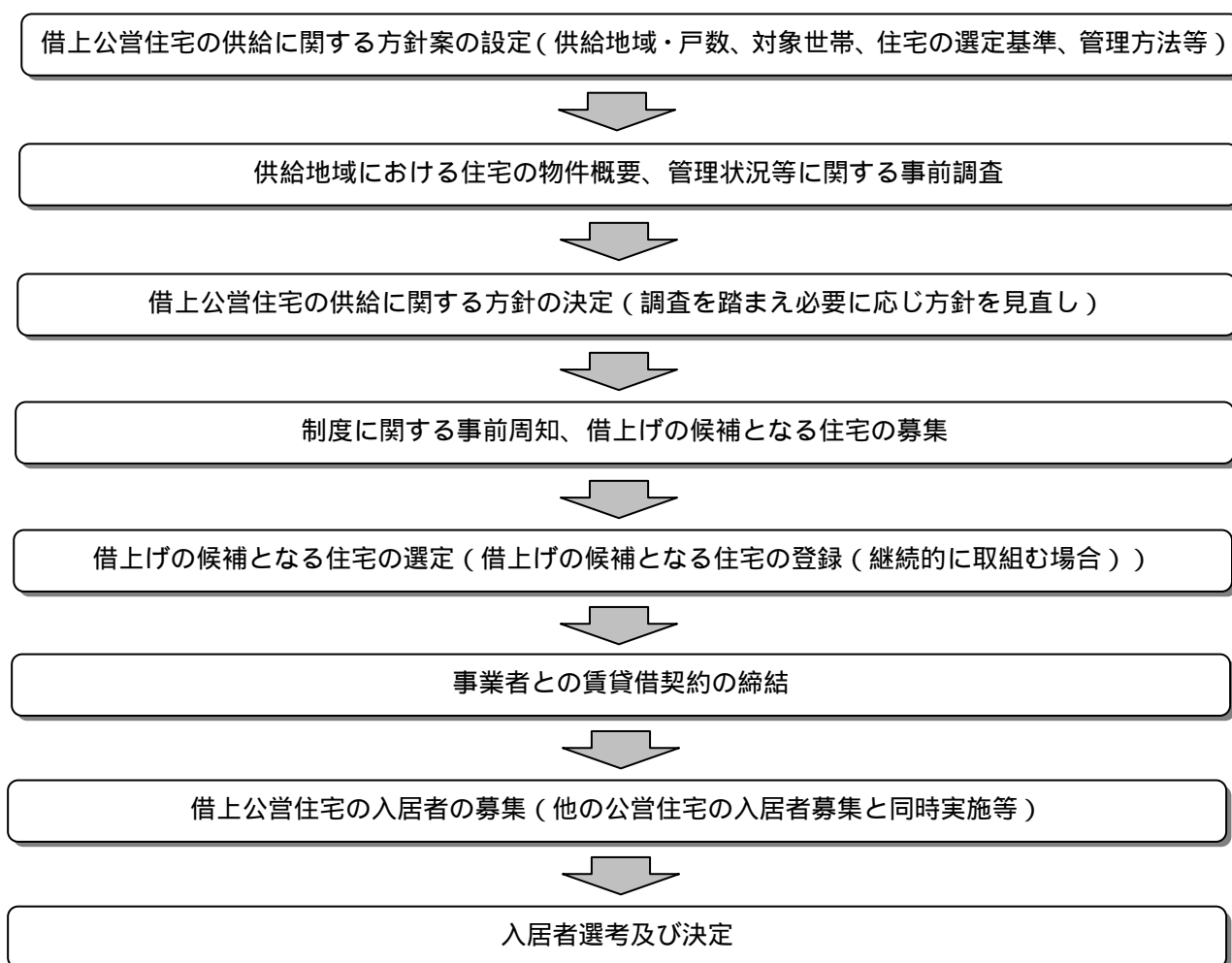
．既存民間住宅を活用した借上方式の手続きと留意事項

1．既存民間住宅を活用した借上方式の手続きの流れ

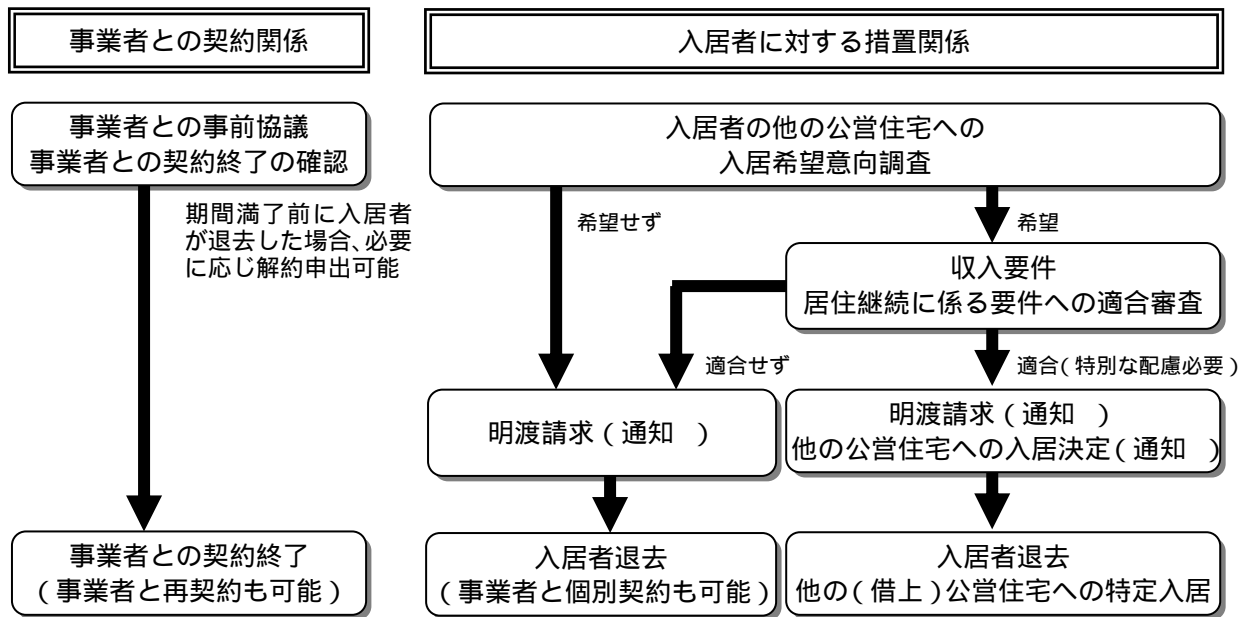
【想定する賃貸借の形態（若年・子育て世帯等を対象）】

- ・入居者との間で、入居期間5年等の定期借家制度（期限付き入居）とし、原則として期間満了により入居者は退去する。
- ・事業者との間で、5年等の期間の定めのある賃貸借（普通借家）とし、期間満了により原則として契約を終了する。

< 借上げ時 >



< 借上げ期間終了時 >



期間満了の6ヶ月前までに通知。
 公営住宅法第25条第5項に基づく通知に加えて、定期借家契約である場合には、借地借家法第38条第4項に基づく通知を行う必要がある。

2. 各段階における手続きと留意事項

(1) 借上げ時

借上げまでの手続きと留意事項

1) 借上公営住宅の供給に関する方針の設定

地方公共団体は、住生活基本法（平成 18 年法律第 61 号）第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画に基づき、公営住宅需要（応募倍率、需要見通し等）、公営住宅ストックの状況（立地、管理戸数、築年数、住戸規模・タイプ、空家状況、入居世帯の属性等）等を勘案し、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給を行うこととする場合、当該供給に関する方針（以下「供給方針」という。）を定めることが必要となる。

【供給方針として定める事項の例】

- ・ 供給を予定する地域（公営住宅が不足する地域等）
- ・ 供給を予定する戸数
- ・ 公営住宅の供給を行う目的
- ・ 公営住宅の供給目的に応じた入居対象世帯（若年・子育て世帯等）等

2) 借上げの候補となる住宅の選定基準等の設定

供給方針に基づき、あらかじめ借上げの対象となる住宅の選定基準・方法や契約の条件を設定する。

選定基準の設定に当たっては、既存民間住宅については、築年数、規模・間取り、設備・構造、管理状況等が各々異なるため、供給を予定する地域に立地する既存民間住宅の選定基準への適合見込み、管理の状況などについて、あらかじめ宅地建物取引業者等から情報を得ることなどにより把握しておくことが考えられる。その際、主として整備水準が明らかな特定優良賃貸住宅等の空家ストックを活用することを前提に、選定基準を設定することも考えられる。また、供給を予定する地域において選定基準を満たす既存民間住宅が十分存在しないことが明らかになった場合等においては、必要に応じ、供給方針や選定基準の見直しを行うことが考えられる。

次の要件を満たす特定優良賃貸住宅等については、都道府県知事の承認を受けて廃止を行うことにより、公営住宅として借り上げることができる。

- ・ 管理期間が 10 年以上経過している住宅であって、社会・経済情勢の変化等により空家となり、入居者募集のための処置を講じたにもかかわらず、入居者がいないものであること
- ・ 本来入居者の入居を阻害せず、特定優良賃貸住宅等の適正かつ合理的な管理に支障のないものであること

また、直接建設方式により整備された既存の公営住宅の仕様とのバランスを考慮し、既存民間住宅の借上げの候補となる住宅の選定基準を定めることが考えられる。その際、既存民間住宅ストックの立地上の利便性、設備・構造の状況、公営住宅の供給の緊急性等を総合的に勘案し、直接建設方式により整備された既存の公営住宅の仕様と異なる仕様を選定基準として定めることも考えられる。

公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）において、既存民間住宅の借上げ（公営住宅の用に供することを目的として建設された住宅の借上げ以外のものをいう。）については、住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく性能評価方法基準該当性に関する規定等が適用除外とされており、当該規定にかかわらず選定基準を定めることが可能である。

応募された住宅について、募集戸数を超えて選定基準を満たす住宅があった場合、より利便性の高い立地や優れた設備・構造等を積極的に評価し優先的に選定するなどの方針等についても検討しておく必要がある。

【選定基準の例】

- ・供給する地域 - A地域、B地域、C地域の区域内で、駅から k m以内に立地していること
- ・住戸規模 - 床面積が m²以上であること
- ・建築年 - 建築後 年を経過していないこと
- ・構造 - 新耐震基準（昭和56年基準）を満たすこと
- ・管理 - 一定の資力、信用力、能力を有する等の要件を満たす者に管理されており、公営住宅として借上げを行う時点にも適切な管理が見込まれていること

【契約の条件の例】

- ・賃貸借契約時点において、一定の資力、信用力、能力を有する等の要件を満たす者により管理されていること
- ・賃貸住宅における生活上のマナー等入居に当たっての留意事項について、借上公営住宅の入居者に周知すること 等

一定の資力、信用力、能力を有する等の管理者の要件については、宅地建物取引業者の免許の有無、賃貸住宅の管理経験、経営の内容、賃貸住宅の管理業務に関する体制等について基準を定めることが考えられる。

3) 制度に関する事前の周知及び借上げの候補となる住宅の募集

) 制度に関する事前の周知

事業者、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者等の借上公営住宅制度への理解を深め、借上げの候補となる住宅に関する情報提供の促進を図るため、これらの事業者等に対し、借上公営住宅制度の概要や地方公共団体の供給方針を記載した資料の配布、説明会の開催等により事前の周知を行う。また、公営住宅の建替えにおける従前入居者を一時的に入居させるための既存民間住宅の借上げ等、既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給を継続的に実施する場合、借上げの候補となる住宅に関する登録制度を導入することが考えられる。この場合は、登録制度の概要（目的、登録手続、登録情報の内容、登録から賃貸借契約締結までの手続等）についてもあわせて周知を行う。

【周知する内容の例】

- ・借上公営住宅制度の概要
- ・借上公営住宅の供給の目的
- ・借上公営住宅の供給予定戸数
- ・募集方法、賃貸借契約締結までの手続、スケジュール
- ・借上げの候補となる住宅の選定基準及び選定方法
- ・その他留意事項 等

) 借上げの候補となる住宅の募集

借上げの候補となる住宅の募集を行うため、募集要領を作成し、募集及び借上げの対象として決定されるまでの手続の流れ等を分かりやすく示す。

募集要領においては、例えば、入居者との間で、若年・子育て世帯等を対象に定期借家制度を活用し期限付き入居（入居期間5年等）とする旨、また、事業者との間では、5年等の期間の定めのある賃貸借（普通借家）とするとともに、必要に応じ、入居者が退去した場合に、地方公共団体から賃貸借契約の解約の申入れができる特約を設けることとする旨、明記しておく。

【募集要領に記載する内容の例】

- ・借上公営住宅制度の概要
- ・借上げの候補となる住宅の選定基準及び選定方法
- ・借上げの候補となる住宅の賃貸借契約締結までの手続
- ・借上公営住宅に関する標準的な賃貸借契約の内容及び契約の条件
- ・借上料の設定の考え方

- ・維持管理に関する役割分担の考え方
- ・賃貸借契約の更新の考え方
- ・その他留意事項 等

なお、登録制度を導入する場合にあっては、登録制度の概要について記載することに加え、登録された住宅について、必ず公営住宅として借上げを行うとは限らないこと、登録により当該住宅を民間賃貸住宅として貸し付けることが制限されるものではないことについて、明記しておくことも重要である。

事業者に対し、借上げの候補として登録する住宅の募集要領を示し、これに従い一定の期間募集を行う。募集に当たっては、地方公共団体の広報誌、インターネット等を活用した募集要領の周知のみならず、説明会の開催等により、事業者等による応募手続きの円滑化を図ることが考えられる。

【応募の際に求める物件情報の内容の例】

- ・住棟名
- ・所有者（所有者から住宅を借上げ、転貸する事業を行っている場合は、当該事業を行う者も記載）の氏名又は名称
- ・管理を委託している場合は管理業者等の氏名又は名称
- ・所在地
- ・住棟に関する情報（建築年、構造、立地（最寄り駅、最寄り駅からの距離等）、住戸数）
- ・住戸情報（部屋番号、住戸タイプ（間取り）、住戸規模（床面積）、設備に関する情報、家賃及び共益費の月額等） 等

4) 借上げの候補となる住宅の選定

応募された住宅のうち、選定基準への適合性について審査し、借上げの候補となる住宅を選定する。募集戸数を超える選定基準を満たす住宅がある場合には、公平性に留意しつつ、あらかじめ定めた選定方法に従い選定を行う。

借上げの候補となる住宅に関する登録制度を導入する場合は、選定基準を満たす住宅について、借上公営住宅候補リストを作成し、物件情報（3））で例示した内容等）を登録する。

借上公営住宅候補リストは、あらかじめ、その有効期間、リストの更新（登録戸数等の登録内容の変更、新規募集による借上げの候補となる住宅のリストへの追加等）の時期・方法について検討しておくことが必要であり、その取扱いについては、借上げの候補となる住宅の募集の際に、募集要領に記載し周知

する必要がある。

既存民間住宅の借上げを行おうとする場合には、借上公営住宅候補リストの中から、供給方針に基づき、公平性に留意しつつ、あらかじめ定めた選定方法に従い借上げの候補となる住宅を選定し、当該住宅が空家状態であること及び公営住宅としての借上げを事業者が希望していることを確認した上で、借上げの対象とする住宅として決定する。

5) 事業者との賃貸借契約の締結

借上げの候補となる住宅について、事業者との賃貸借に関する協議を経て、賃貸借契約を締結する（契約に関する留意事項については（2） 1）参照）。その際、可能な限り同一住棟の複数の住戸について一括して契約を締結することや、異なる住棟の複数の住戸について、家賃等を除き同一条件により一括して事業者と契約を締結することなどにより、契約締結に係る事務負担の軽減を図ることが考えられる。

借地借家法（平成3年法律第90号）第31条に基づき、賃借権は建物の引き渡しが行われれば、登記をしなくても第三者への対抗力があるため、事業者が住宅の所有権を第三者に譲渡しても、地方公共団体は賃借権を主張できるが、地方公共団体が借り上げていることを第三者に明示し、譲渡等によるトラブルを未然に防止する観点から、事業者の承諾を得て、賃借権登記を行うことが考えられる。また、賃貸契約書においても、事業者が承諾なく住宅の所有権等を第三者に譲渡することなどが無いよう、定めておくことが考えられる。

6) 既存民間住宅を活用した借上公営住宅の入居者の募集

1) 既存民間住宅を活用した借上公営住宅に係る入居者の募集要領の作成

既存民間住宅を活用した借上公営住宅の入居者の募集は、それ以外の公営住宅の募集とあわせて行うことが考えられる。その際、募集要領には、例えば、若年・子育て世帯等を対象に定期借家制度を活用する場合、期限付きの入居であること、借上期間終了時に当該公営住宅を明け渡さなければならないことなど、他の公営住宅に入居する場合と取扱いが異なる点について留意事項として明記しておく。

【募集要領に記載する内容の例】

- ・借上公営住宅制度の概要
- ・定期借家制度（期限付き入居）の概要
- ・借上公営住宅入居時における留意事項（管理に関する事項、共益費の徴収に関する事項、借上公営住宅を含む各住棟の生活ルールに関する事項等）

- ・期間満了時の入居者に対する措置（他の公営住宅への特定入居等）
- ・その他留意事項 等

入居希望者に募集要領を示し、これに従い一定の期間募集を行う。募集に当たっては、地方公共団体の広報誌、インターネット等を活用した募集要領の周知のみならず、既存民間住宅を活用した借上公営住宅に関する問い合わせへの対応など、入居希望者による申込み手続きの円滑化を図ることが考えられる。

7) 入居者への入居決定通知

入居者の決定に当たっては、公営住宅法第 25 条第 2 項の規定に基づき、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げ期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない。通知に当たっては、借上期間の具体的な満了時期及び借上期間満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならないことの 2 つの事項を含む必要がある。

また、入居者に対し、定期賃貸借の期間の満了により賃貸借が終了する旨（借地借家法第 38 条第 2 項の規定に基づき書面を交付して説明する事項）を通知することに加え、定期賃貸借の期間満了後の取扱いとして、当該期間満了後に特別に居住の継続を認める場合の要件を設定し、公営住宅における居住の継続が認められる場合もあり得ることを通知しておく。

【居住継続を認める場合の要件の例】

「借上期間が満了し、定期賃貸借が終了する場合であっても、入居後に特別な事情の変更（収入が著しく低下したこと、同居者が障害者となったこと、配偶者が死別したこと、新たに子供が生まれたこと等）が生じた場合に、公営住宅の空家等のストックの状況や入居者の応募の状況等の地域の実情を勘案した上で、引き続き公営住宅に入居することが認められる場合があり得る」

入居者の決定に当たっては、駐輪場の有無等の設備状況、共益費の額や徴収方法、生活マナーに関するルール等が他の公営住宅と異なる場合があることから、入居者に対しその旨を留意事項として十分に説明しておくことが重要である。

外部委託の活用

1) 借上げの候補となる住宅の募集等に関する事務

借上げの候補となる住宅の募集等に関する業務の実施に当たっては、地域の実情に応じ、既存の住宅ストックや事業者の情報に精通した宅地建物取引業

者、賃貸住宅管理業者等と連携することが考えられる。特に、借上げの候補となる住宅の登録制度を導入する場合にあっては、募集、登録等に関する業務を外部委託することにより、地方公共団体が自ら実施する事務を可能な限り軽減し、効率化を図ることが可能となる。

【外部委託する業務の例】

- ・借上げの候補となる住宅の募集、登録に関する事務
- ・借上公営住宅候補リストの作成
- ・借上げの候補となる住宅の空家状況及び事業者への借上げ希望意思の確認に関する事務 等

選定基準を満たす住宅を借上公営住宅候補リストに登録することは、行政判断が不要な機械的事務・事実行為であり、これに関する事務をすべて委託の対象とすることが可能である。

2) 入居者の募集及び決定に関する事務

入居者の募集及び決定に関する事務については、公営住宅法において地方公共団体が行うこととされている事務（権限行為）を除き、可能な限り外部に委託することにより、地方公共団体が自ら実施する事務を軽減し、効率化を図ることが可能となる（「民間委託が可能な管理業務の範囲」（参考2））。

【地方公共団体が行う事務（権限行為）】

- ・入居者の募集（法第22条第1項）
- ・特定入居（法第22条第1項）
- ・単身入居が認められない要件の該当性判断のための調査、市町村への意見の徴求（令第6条第2項・第3項）
- ・入居者の決定、借上公営住宅の入居者に対する通知（法第25条第1項・第2項）

公社に委託する場合は、公営住宅法第47条に基づく管理代行制度の活用により、上記の権限行為についてもあわせて行わせることが可能である。

【委託可能な事務（行政判断が不要な機械的な事務・事実行為）】

- ・募集のための文書の作成
- ・申込みの受付
- ・入居者の選考及び順位付け（機械的に行うもの）
- ・入居者資格要件該当性の審査（機械的に行うもの）
- ・入居者決定等の通知行為

外部委託に当たっては、入居申込者の収入や家族構成等重要な個人情報を取り扱うことから、受託者との間で締結する契約に個人情報の保護に関して必要な事項を盛り込むなど、入居者のプライバシー保護について所要の措置を講じる必要がある。

(2) 借上期間

借上期間における手続きと留意事項

1) 賃貸借契約の締結

事業者との間で、契約形態、期間設定、借上料、修繕の役割分担等を内容とする賃貸借契約を締結する（「借上公営住宅に係る契約書（例）」（参考3）参照。なお、当該契約書はあくまでも例示であり、各地方公共団体は、それぞれの住宅事情や地域慣行等を反映して契約書を作成することが考えられる。転貸借の場合は、転貸事業者との間で賃貸借契約を締結する。）。

借上公営住宅における地方公共団体と入居者との間の法的関係は、地方公共団体が直接建設等により供給する公営住宅と同様であり、公営住宅法等により規定される。また、地方公共団体と事業者との法的関係は、一般の住宅の賃貸借関係と同様であり、民法（明治29年法律第89号）、借地借家法により規定される。

) 契約の形態及び期間の設定

契約形態及び期間設定については、例えば、公営住宅の入居者との間で、若年・子育て世帯等を対象に定期借家制度を活用し期限付き入居（入居期間5年等）とする場合には、当該期間に対応し、事業者との間で5年等の期間の定めがある契約とすることが考えられる。

また、入居者が継続して入居可能な期間の満了前であるにもかかわらず、入居者の事情により退去した場合の残りの借上期間における空家リスクの負担等について協議し、必要に応じ、地方公共団体から一定期間前（30日前等）に事業者に対し解約の申入れを行うことができる旨明確化しておくことが考えられる。

) 借上料等の設定

借上料については、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条に基づき算定される近傍同種の住宅の家賃や不動産鑑定士による評価に基づく市場家賃（当該住宅が民間賃貸住宅として流通した場合に設定される賃料）を勘案し、事業者と協議の上で決定する。

数年に一度（２年ごと等）、地方公共団体と事業者の間で協議し、借上料の改定を行うこととするほか、特別な事情の変更が生じた場合にも変更できる旨を、契約書において明確化しておく。

なお、事業者との間における敷金、礼金、権利金、保証金等の金銭の取扱いについては、地域の住宅事情や慣行に応じて、賃貸借契約上設定することとなる。例えば、上記の金銭については地方公共団体は支払義務を負わないことを契約の中で定めることも可能である。

）修繕に関する役割分担

賃貸借契約において、修繕に関する地方公共団体と事業者との役割分担を明確化しておく。具体的には、

- ・建物の主要構造部分の修繕や法定点検は事業者が実施する
- ・その他部分の修繕（たたみの表替え等）は地方公共団体が実施することとし、地方公共団体の管理条例や規則等において入居者の負担により行うものとされている修繕については、入居者に対し実施するよう連絡する等の役割分担が考えられる。

また、天災等による損傷については、賃貸借契約において、責任関係を明記しておく。その際、火災保険の付保の有無についても明記しておくことが考えられる。

修繕の必要があるときに事業者が修繕に着手しない場合、入居者に及び被害等を考慮して、事業者に対する修繕費用の請求を前提に地方公共団体が修繕を行う場合も考えられるため、その旨契約上明確化しておくことも考えられる。

）共用部分の維持管理と共益費

一般の民間賃貸住宅では、家賃とは別に共益費を入居者より徴収し、住宅所有者又はその委託を受けた賃貸住宅管理業者が共用部分の維持管理業務を行うため、借上公営住宅においては、例えば、事業者（又はその委託を受けた賃貸住宅管理業者）が維持管理業務を実施することとし、入居者が支払う共益費については、

- イ 維持管理業務を行う者（事業者等）が直接徴収する
- ロ 地方公共団体が徴収し、事業者へ支払う

など、契約書において、維持管理の役割分担及び共益費の徴収方法を定めておくことが考えられる。

なお、共益費については、その額が他の公営住宅に比べて著しく高い場合がありうるが、募集要領等にその旨を明記し入居者が共益費の負担について了承することを前提に入居決定するなどの対応が考えられる。

）期間満了に関する協議時期

期間満了の一定期間前に、地方公共団体と事業者間で期間満了に伴う事前の協議を行うこととなるが、円滑に協議を行うため、協議の時期について、あらかじめ契約書において定めておくことが考えられる。

協議時期については、公営住宅法第 32 条第 5 項の規定に基づき、借上期間満了時の 6 ヶ月前に入居者への通知が必要であり、また、入居者の移転先を確保する必要がある場合には、それに必要な期間を考慮して設定する。また、定期借家契約である場合には、借地借家法第 38 条第 4 項に基づく通知も必要となる。

2) 管理業務

）修繕

修繕については、賃貸借契約に定めた地方公共団体と事業者との修繕に関する役割分担に基づいて行う。

事業者が修繕を行う部分について、事業者が入居者に危険がおよぶ等緊急に修繕が必要な場合であって、事業者がこれを行わない又は行えない場合には、地方公共団体が修繕を行い、事業者に対し修繕費用を請求する。この場合には、修繕費用の中には修繕が遅延したことによる被害相当分を含めることも考えられる。

）家賃の決定及び徴収等

入居者の家賃の決定は、公営住宅法等の関係法令の規定に基づき、適正に行うこととなるが、既存民間住宅について借上げを行う場合、直接建設方式等の他の供給方式に比べ、設備水準にばらつきがあることや立地に関する条件が特に優れていることも考えられる。このため、利便性係数の設定に当たっては、他の公営住宅に比べて設備、立地等が優れていることなどを積極的に評価し、よりの確な家賃決定がなされるよう配慮が必要である。

近傍同種の住宅の家賃の算定に当たっては、既存民間住宅の一部を借り上げて公営住宅とする場合で、公営住宅法第 44 条第 3 項並びに公営住宅法施行令第 2 条第 1 項第一号及び第三号並びに第 3 条 1 項に規定する国土交通大臣が定め

る期間等(平成8年建設省告示第1783号)第4号別表の敷地利回りをを用いて算定した近傍同種家賃が、同一建築物の借上げ住戸以外の住戸の家賃と著しく異なる場合には、近傍同種の住宅の家賃の算定に用いる敷地の利回りを上乘せ幅5%を上限として補正できるため、同一建物の借上げ住戸以外の住戸の家賃及びその他の近傍同種の住宅の家賃の水準を把握し、必要に応じ、補正を行う。

公的賃貸住宅家賃対策調整補助金の補助基本額については、補正後の近傍同種の住宅の家賃の額を用いて算定される。

また、建設後、相当程度の年数が経過したこと等により近傍同種の住宅の建設に要した費用の確定が困難である場合には、建設年度別、構造別及び床面積別の標準的な費用の額を設定し、建物の複成価格を算定することが考えられる。

）入居者への生活ルール等の周知及び苦情等への対応

生活ルール等の生活上留意すべき事項について、入居者に対し、入居決定時の事前説明とあわせて、借上期間中も十分な説明を行い、周知を図る。

公営住宅以外の入居者から家賃の水準の違い等に関する苦情が出される等のトラブルが生じることが想定されることから、国及び地方公共団体の補助により公営住宅の家賃が低廉化されている趣旨を説明する等、賃貸住宅管理者等と連携して、きめ細やかに対応する。

）期限付き入居期間中の入居者に対する明け渡し請求

入居期間5年等の期限付き入居による入居期間において、入居者が家賃滞納、条例において禁止された迷惑行為(不法・不当行為等による他の入居者の生活妨害等)等を行う場合には、公営住宅法第32条に基づき、必要に応じ明け渡しを請求する。

3) 借上料の改定

賃貸借契約に基づき、数年に一度(2年ごと等)、地方公共団体と事業者の間で協議し、借上料の改定を行う。改定に当たっては、近傍同種の住宅の家賃、不動産鑑定士による評価に基づく市場家賃等を参考とする。

事業者との協議が調わない場合には、まず裁判所に調停を申し立て、それでも協議が調わないときは、借地借家法第32条に基づき、訴訟することができる。また、事業者が借上料の受取りを拒否した場合は供託する。

外部委託の活用

借上公営住宅の維持管理、同居者の居住、明渡し及び家賃に関する事務については、公営住宅法において地方公共団体が行うこととされている事務（権限行為）を除き、可能な限り外部に委託することにより、地方公共団体が自ら実施する事務を軽減し、効率化を図ることが可能となる。その際、賃貸借契約の締結とあわせ、事業者を通じて、事業者が管理を委託している賃貸住宅管理業者に対し当該事務を委託することや、直接建設方式等により供給された他の公営住宅の管理業務とあわせ一定の委託業務量を確保したうえで、指定管理者制度の活用や業務委託により、当該賃貸住宅管理業者とは別の者に管理業務を委託することが考えられる。

【地方公共団体が行う事務（権限行為）】

<維持管理に関する事務>

- ・修繕（法第 21 条）
- ・他の用途との併用の承認（法第 27 条第 3 項）
- ・模様替え、増築の承認（法第 27 条第 4 項）

<同居者の居住に関する事務>

- ・中途同居者の承認（法第 27 条第 5 項）
- ・入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認（法第 27 条第 6 項）

<明渡しに関する事務>

- イ 高額所得者に対する明渡しの請求（法第 29 条第 1 項）
- ロ 高額所得者の明渡期限の延長（法第 29 条第 7 項）
- ハ 収入超過者に対する他の住宅のあっせん（法第 30 条第 1 項）
- ニ 不正入居者等に対する明渡しの請求（法第 32 条第 1 項）
- ホ 借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知（法第 32 条第 5 項）
- ヘ 借上契約終了の場合の借地借家法 34 条 1 項に基づく通知（法第 32 条第 6 項）
- ト 上記イ又はハにおける収入状況の報告の請求等（法第 34 条）

<家賃に関する事務>

- イ 家賃の決定（法第 16 条第 1 項）
- ロ 近傍同種家賃の決定（法第 16 条第 2 項）
- ハ 家賃の減免（法第 16 条第 4 項）
- ニ 敷金の徴収（法第 18 条第 1 項）
- ホ 敷金の減免（法第 18 条第 2 項）

- へ 家賃又は敷金の徴収猶予（法第 19 条）
- ト 収入超過者の家賃の決定（法第 28 条第 2 項）
- チ 収入超過者の家賃の減免、徴収猶予（法第 28 条第 3 項）
- リ 明け渡さない高額所得者に対する金銭徴収（法第 29 条第 6 項）
- 又 高額所得者の家賃・金銭の減免、徴収猶予（法第 29 条第 8 項）
- ル 明渡請求を受けた不正入居者に対する金銭の徴収（法第 32 条第 3 項）
- ヲ 家賃滞納者等に対する損害賠償の請求（法第 32 条第 4 項）
- ワ 上記イ、ハ、ホ、ヘ、ト、チ又は又における収入状況の報告の請求等（法第 34 条）

公社に委託する場合は、公営住宅法第 47 条に基づく管理代行制度の活用により、上記の権限行為についてもあわせて行わせることが可能である。

【委託可能な事務（行政判断が不要な機械的な事務・事実行為）】

<維持管理に関する事務>

- ・修繕行為
- ・他の用途との併用の承認に関する申請の受付、承認の通知行為
- ・模様替え、増築の承認に関する申請の受付、承認の通知行為

<同居者の居住に関する事務>

- ・中途同居者の承認に関する申請の受付、承認の通知行為
- ・入居者の死亡・退去時における同居者の入居承継の承認に関する申請の受付、承認の通知行為

<明渡しに関する事務>

- ・高額所得者に対する明渡請求の通知行為
- ・高額所得者の明渡請求の延長に関する申し出の受付、延長の通知行為
- ・収入超過者に対する他の住宅のあっせん行為
- ・不正入居者等に対する明渡請求の通知行為
- ・借上期間満了に伴う明渡請求の事前通知行為
- ・借上期間満了の場合の借地借家法第 34 条第 1 項に基づく通知行為

<家賃に関する事務>

- ・収入の申告の受付
- ・決定家賃の通知行為
- ・家賃の徴収行為
- ・敷金の徴収行為
- ・明け渡さない高額所得者や明渡しを受けた不正入居者に対する決定金銭の通知行為
- ・上記の金銭の徴収行為

入居者の募集及び決定に関する事務をはじめとする既存民間住宅を活用した借上公営住宅の管理に関する事務を外部委託する場合に必要な費用については、委託の対象とする業務、地域の実情、委託する住戸数等に応じ様々であり、これらを勘案の上、適当な委託料を設定する。

民間賃貸住宅に関する調査結果によれば、賃貸住宅管理業者の受け取る報酬は、月額家賃の5%程度が大半となっている*。また、公営住宅の管理に関する事務を外部委託（指定管理者制度や管理代行制度等による）している地方公共団体の例では、戸当たり月額2,500～4,000円程度となっている（公営住宅の平均的な近傍同種の住宅の家賃が月額約5万円程度であることを踏まえれば、民間賃貸住宅とほぼ同水準と言える。）。

* 「民間賃貸住宅の管理の適正化に関する調査報告書」（平成20年1月財団法人日本賃貸住宅管理協会）

外部委託に当たっては、入居申込者の収入や家族構成等重要な個人情報を取り扱うことから、受託者との間で締結する契約に個人情報の保護に関して必要な事項を盛り込むなど、入居者のプライバシー保護について所要の措置を講じる必要がある。

（3）借上期間終了時 事業者との事前協議

賃貸借契約に定めた協議時期に、事業者と期間満了に伴う事前協議を行う。事業者との関係においては、期間の満了により、原則として事業者との間の契約を終了するものとし、その確認を行う（借上公営住宅として借上げを行う場合は、再契約を行う）。

期間満了以前に、入居者の事情により入居者が退去した場合には、地方公共団体は、賃貸借契約に基づき、必要に応じ事業者に対し解約の申し入れを行う。

期間満了に伴う必要な措置

入居者との関係において定期借家制度（期限付き入居）を活用する場合、期間満了により入居者は退去することとなるが入居後に特別な事情の変更が生じた場合等に限り、居住の継続を認めることとする場合は、例えば、以下のような手続きを行うことが考えられる。

1）他の公営住宅への入居希望意向調査

地方公共団体は、事業者との事前協議により、契約の終了について確認した場合には、入居者に対し、期間満了後において他の公営住宅への入居を希望す

るか否かについて、意向調査を行う。

2) 入居者に対する措置

) 他の公営住宅への入居を希望する場合

地方公共団体は、公営住宅における居住の継続を特別に認めるか否かの判断を行うため、当該入居者の申告を受けてその収入を認定し、認定された収入を踏まえ、当該入居者について、以下の要件への適合性について審査する。

- イ 居住継続要件等を勘案し、他の公営住宅への特定入居が必要と認められること
- ロ 公営住宅法第 32 条第 1 項第 1 号から第 5 号までに規定する明渡請求事由のいずれにも該当しないこと

) 他の公営住宅への入居を希望しない場合又は他の公営住宅への入居を希望し) の要件を満たさない場合

地方公共団体は、入居者に対し、公営住宅法第 32 条第 5 項に基づき、期間満了時の 6 ヶ月前に通知を行い、併せて、借地借家法第 38 条第 4 項に基づき、期間満了の 6 ヶ月前までに、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、明渡請求を行う。さらに、入居者が明渡期限を過ぎても明け渡さない場合は、公営住宅の明渡しを求める訴えを提起し、判決を得て強制執行することができる。

なお、この場合、家賃等について事業者と入居者との間で直接交渉を行った上で、民間賃貸住宅として賃貸借契約を締結し、引き続き居住を継続することができることとするとも考えられる。

) 他の公営住宅への入居を希望し、) の要件を満たす場合

地方公共団体は、公営住宅における居住の継続に特別な配慮が必要と認められる場合には、入居者に対し、公営住宅法第 32 条第 5 項に基づき、期間満了時の 6 ヶ月前に通知を行い、あわせて、借地借家法第 38 条第 4 項に基づき、期間満了の 6 ヶ月前までに、期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知を行った上で、他の公営住宅へ移転（特定入居）することが可能である旨を通知する。

入居者が同意し、他の公営住宅に入居の申込みをした場合には、期間満了時において、当該入居者は現に入居している公営住宅を明け渡し、他の公営住宅へ入居することとなる。この際、公営住宅法第 24 条第 1 項に基づき、その者は、

公営住宅法第 23 条各号に掲げる条件を具備する者とみなされる。

また、移転先として適当な既存の公営住宅がない場合には、新規に借上げを行う他の公営住宅を移転先とすることや、同一の住戸について事業者と再契約し、再び公営住宅として借上げを行い、特定入居させることも考えられる。

借上公営住宅に係る公的賃貸住宅家賃対策調整補助金の交付については、補助金交付の対象期間が借上期間となるため、再契約する場合であっても補助金は交付される。

3) 原状回復

期間満了時において、地方公共団体は、必要に応じ入居者が退去した後の必要な修繕を行い、原状に回復した上で、事業者に返還する。原状回復については、民間賃貸住宅の原状回復ルールを参考に、地方公共団体が定める条例等に基づく入居者との役割分担に従い実施する。