

地方住宅供給公社の概要及び最近の状況

1. 地方住宅供給公社法制定の経緯

- ・ 住宅金融公庫（昭和 25 年設立）の融資を受けて賃貸住宅の供給等を実施する主体として、民法 34 条に基づき住宅協会及び住宅公社が設立され、住宅供給事業を展開したが、土地収用権等の権限が付与されず、税制面での優遇もなかった。
- ・ 一方、持家を中心とする住宅整備を推進する必要性が増大する中、
 - ① 民間デベロッパーの未成熟
 - ② 勤労者の持家取得のための貯蓄の不足
 - ③ 制度上安定した住宅資金の不足 等の問題があった。
- ・ このため、勤労者が持家を取得するための新しい住宅供給方式（積立分譲住宅制度）を創設すると同時に、積立金を直接受け入れ、自らこの資金及び公庫資金を併せて活用し、住宅を供給する新たな主体の創設が必要とされた。

2. 地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）の目的

住宅の不足の著しい地域において、住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用して、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給し、もって住民の生活の安定と社会福祉の増進に寄与する。

3. 地方住宅供給公社に係る権限

(1) 設立関係

- ・ 設立 : 都道府県又は政令で指定する人口 50 万人以上の市
- ・ 設立認可: 国土交通大臣

(2) 役員の任命及び解任

- ・ 理事長及び監事: 設立団体の長
- ・ 理事 : 理事長

(3) 毎年度の事業計画等

- ・ 事業計画及び資金計画の承認 : 設立団体の長
- ・ 財務諸表及び業務報告書の提出: 設立団体の長

(4) 監督等

- ・ 報告及び検査 : 国土交通大臣又は設立団体の長
- ・ 監督命令 : 設立団体の長（設立団体の長が必要な命令を怠っている場合には国土交通大臣）
- ・ 違法行為に対する措置: 設立団体の長（設立団体の長が必要な措置命令を怠っている場合には国土交通大臣）

(5) 解散

- ・ 設立認可の取り消し及び自主解散の認可：国土交通大臣

4. 地方住宅供給公社の現状

(1) 公社の数

57 公社：47 都道府県及び 10 市（千葉市、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、神戸市、北九州市及び福岡市）

(2) 業務

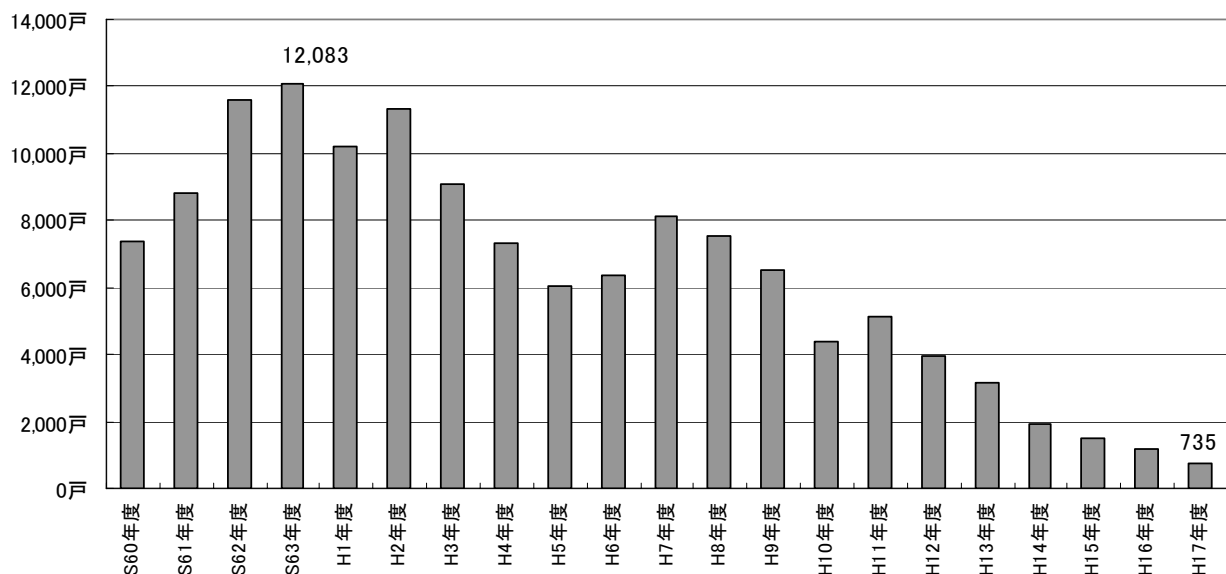
- ① ・ 住宅の積立分譲及びこれに附帯する業務
 - ・ 住宅の建設、賃貸その他の管理及び譲渡、住宅地の造成等
- ② 他法令に基づく業務（市街地再開発事業、防災街区整備事業等の施行、特優賃等の整備・管理、公営住宅の管理代行等）

(3) 事業実績（平成 17 年度）

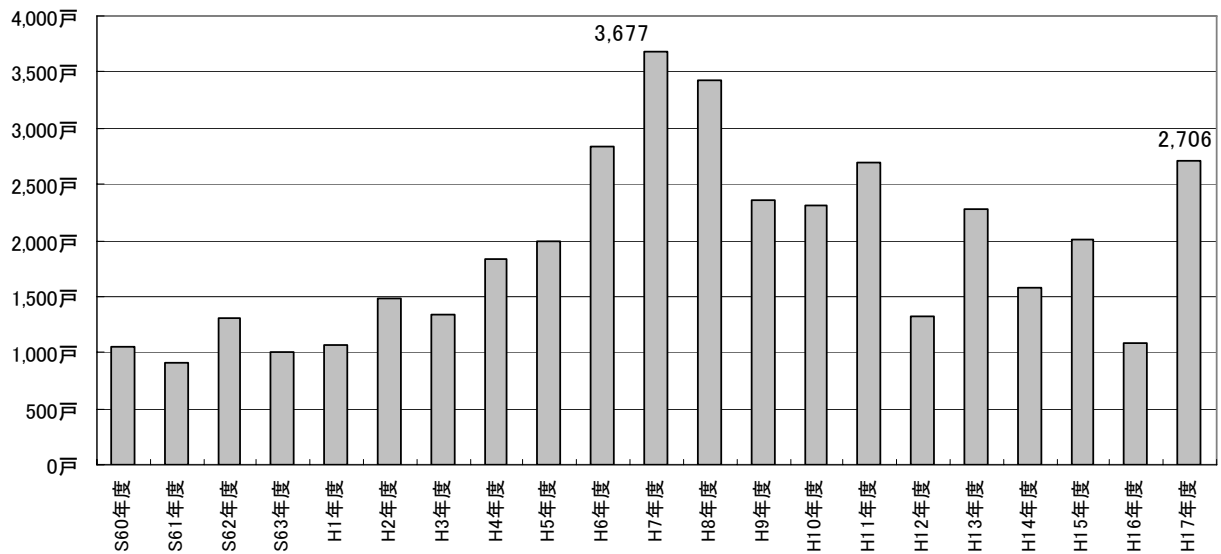
- ・ 分譲住宅の供給：約 700 戸（17 年度末までの累計約 56.6 万戸）
- ・ 賃貸住宅の供給：約 2,700 戸（ // 約 17.4 万戸）
- ・ 賃貸住宅の管理：約 135 万戸

うち、公営住宅の管理受託は約 111 万戸（公営住宅全体の約 5 割）

近年の公社分譲住宅建設の推移



近年の公社賃貸住宅建設の推移
(公社が建設し公社が所有しているもの)



5. 地方住宅供給公社をめぐる最近の状況

(1) 3 公社における特定調停の申立て

① 北海道住宅供給公社

平成 15 年 6 月 10 日：申立て

平成 16 年 2 月 27 日：成立

・ 特定調停に係る債務額：約 1,251 億円（うち公庫約 236 億円）

〔決定の概要〕

- ・ 公庫債務全額を 30 年間元金均等返済（利息年 0.15%）
- ・ 民間金融機関は約 6 割の債権放棄を行い、残金は一括弁済
- ・ 北海道は民間金融機関の債権放棄額の約半分を損失補償、弁済資金の新規融資

② 長崎県住宅供給公社

平成 16 年 1 月 19 日：申立て

平成 17 年 2 月 28 日：成立

・ 特定調停に係る債務額：約 308 億円（うち公庫約 53 億円）

〔決定の概要〕

- ・ 公庫債務について 10 年間金利を 1%に減免
- ・ 民間金融機関は約 40%の債権放棄を行い、残金は一括弁済
- ・ 長崎県は既存融資の約 52%の債権放棄、弁済資金の新規融資

③ 千葉県住宅供給公社

平成 16 年 2 月 4 日：申立て

平成 17 年 1 月 21 日：成立

・ 特定調停に係る債務額：約 928 億円（うち公庫約 154 億円）

〔決定の概要〕

・ 公庫債務全額を 40 年間元金均等返済（利息年 0.15%）

・ 民間金融機関は約 45%の債権放棄を行い、残金は平成 17 年度中に弁済

・ 千葉県は公社の弁済資金の新規融資、土地区画整理事業の引継

(2) 公社の業務運営に係る検討状況（平成 19 年 8 月調査）

① 解散決定

・ 20 年度末：青森県、岩手県、福島県

・ 22 年度末：高知県

・ それ以降：山形県（34 年度末）

② 解散の方向だが、時期は未定

・ 秋田県、茨城県、石川県、岡山県、香川県、佐賀県

※ 地方住宅供給公社法の一部改正（平成 17 年法律第 78 号）により、設立団体の判断による自主的な解散が可能となった。

(3) 公社の借入の状況（平成 18 年度末）

全国 57 公社のうち、金融機関等からの借入がある公社

：（団体数）48 公社 （借入額合計）20,502 億円

（借入先別内訳）

・ 金融機関：（団体数）47 公社 （借入額合計）14,411 億円

〔うち損失補償対象：（団体数）24 公社 （借入額合計）6,739 億円〕

・ 地方公共団体等：（団体数）33 公社 （借入額合計）6,091 億円

○ 分譲住宅建設事業の例



「熊本県住宅供給公社による光の森団地」

【団地概要】

- ・ユニバーサルデザインに配慮して道路と敷地の段差をなくし、広い歩道・緑道や6箇所の公園を整備した約900戸の住宅団地。

○ 公社賃貸住宅建替事業の例



「東京都住宅供給公社によるコーシャハイム仲六郷（建替後）」

【団地概要】

- ・戸数 （従前）200戸→（従後）253戸
- ・平均規模（従前）29.9㎡→（従後）48㎡
- ・建替後の住宅に戻り入居する居住者に対し、激変緩和等の家賃減額措置を実施。

○ 特定優良賃貸住宅供給事業の例



「東京都住宅供給公社によるトミンハイム加平一丁目」

【団地概要】

- ・戸数 30戸
- ・規模 55.4㎡～64.1㎡
- ・中堅所得者等を対象とする特定優良賃貸住宅制度を活用し、国及び地方公共団体による家賃減額補助を実施。

○ 高齢者向け優良賃貸住宅供給事業の例



「川崎市住宅供給公社によるビバース日進町」

【団地概要】

< 5～11階 >（賃貸住宅）

- ・ 高齢者向け優良賃貸住宅55戸
- ・ 公社賃貸住宅10戸
- ・ 入居者用共用スペース

< 4階 >

- ・ 在宅総合センター（デイサービス、訪問看護他）
- ・ ふれあい広場
- ・ 屋上庭園

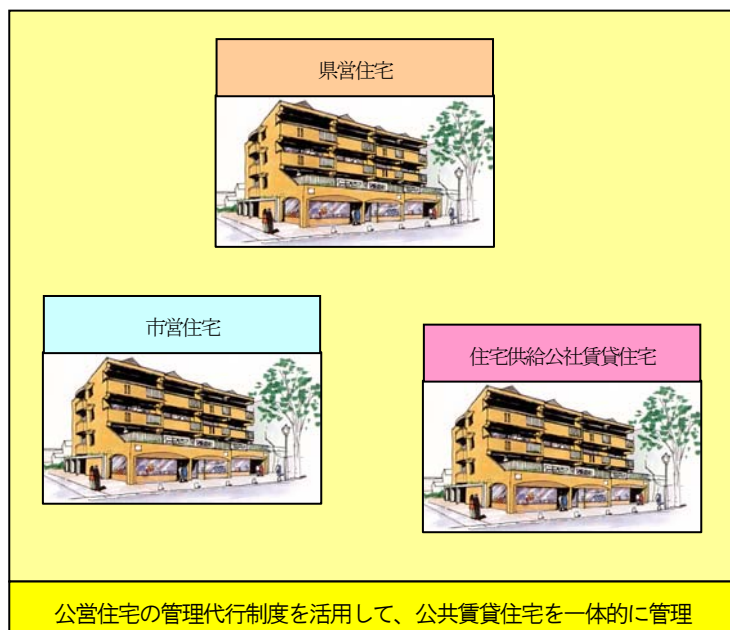
< 1～3階 >（病院）

- ・ 療養病床85床
- ・ 外来診療（内科・整形外科）

< 外構 >

- ・ ポケットパーク等

○ 公営住宅の管理代行

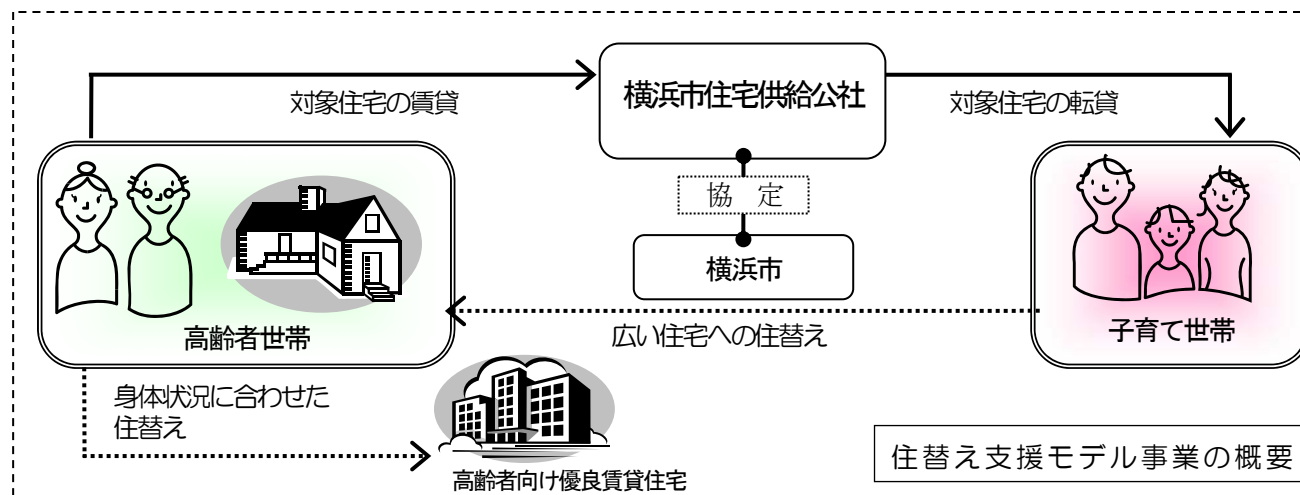


< 公営住宅の管理代行制度の概要 >

公営住宅の管理権限（入居者の募集・決定、他用途との併用の承認、入居の際に同居した親族以外の者の同居承認、高額所得者等に対する明渡し請求等）を事業主体に代わって行う制度。全国の22公社で、管理代行制度による公営住宅の管理を実施。

○ その他の事業例

「横浜市住宅供給公社による高齢者住み替え支援モデル事業」



【概要】

定期借家制度を活用し、高齢者が所有する住宅（戸建て、マンション）を横浜市住宅供給公社が賃借し、子育て世帯へ転貸。また、高齢者は、身体状況に合わせ高齢者向け優良賃貸住宅へ住み替えが可能。