

## 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

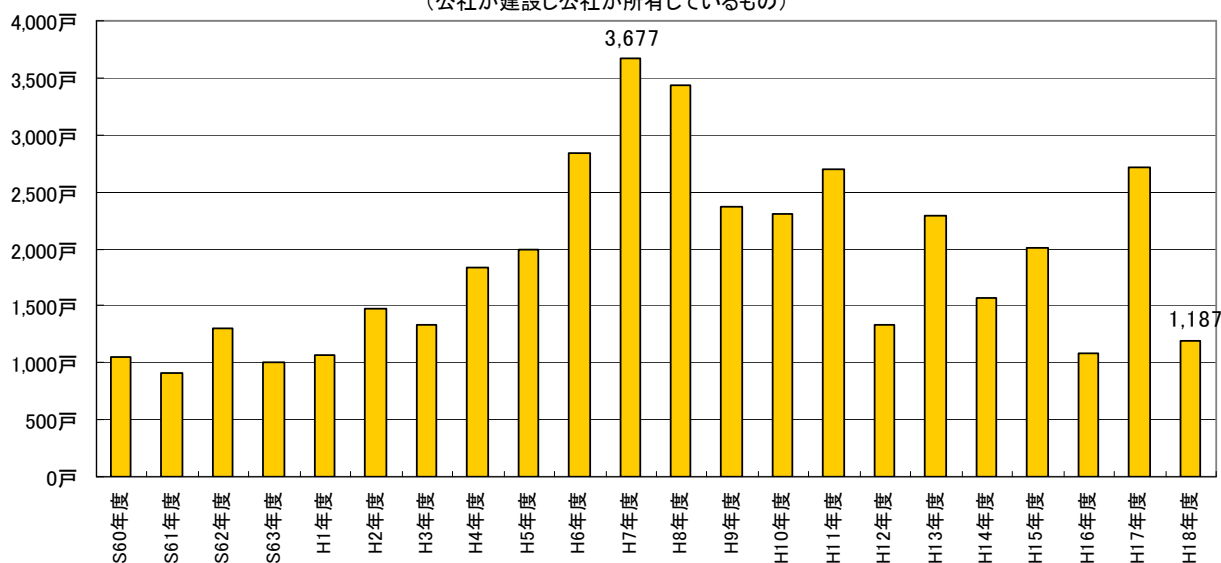
#### (4) 監督等

- ・ 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）



## 〈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) 公社の借入の状況（平成 19 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）44 公社 （借入額合計）19,818 億円

（借入先別内訳）

・ 金融機関：（団体数）41 公社 （借入額合計）13,404 億円

〔うち損失補償対象：（団体数）21 公社 （借入額合計）5,772 億円〕

・ 地方公共団体等：（団体数）34 公社 （借入額合計）6,414 億円

### (3) 解散の動向（平成 20 年 9 月時点）

平成 20 年度末をもって解散することを決定・公表している団体

：青森県、岩手県、福島県及び富山県

※ 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。

○分譲住宅建設事業



「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



「東京都住宅供給公社によるコーシャハイム上鷺宮」

【団地概要】

- ・戸数 (従前) 192戸→(従後) 181戸
- ・平均規模 (従前) 30㎡→(従後) 48㎡
- ・入居者募集に当たり、子育て世帯に対する優遇を実施。

○ 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21公社で、管理代行制度による公営住宅の管理を実施（平成18年度末）。



○ 市街地再開発事業



「横浜市住宅供給公社による新杉田駅前地区第一種市街地再開発事業」（参加組合員として参画し、再開発組合より事務受託）

【事業概要】

- ・ 施工面積：1.9ha
- ・ 権利者：152名
- ・ 道路拡幅、公園・広場等の整備
- ・ 共同住宅（308戸）、商業・業務施設、駐車場、区民文化センター、保育所

○ 高齢者向け優良賃貸住宅供給事業



「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（デイケア、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）