

第VI章 事業と制度

VI-1 事業及び制度の概要(令和5年4月現在)

■公共住宅関連事業

1 公営住宅整備事業等

項目名	公営住宅整備事業	公営住宅建替事業
根拠法令等	公営住宅法(昭和26年法律第193号)	
目的	公営住宅の整備を促進し、公営住宅の居住環境を整備する。	
交付対象	地方公共団体(都道府県及び区市町村)	
概要	<p>【供給方式】</p> <p>① 直接建設方式 ② 買取方式 ③ 借上方式</p> <p>【対象要件】</p> <p>(1)対象地域 全国</p> <p>(2)事業の要件</p> <p>① 公営住宅の整備をするときは、国土交通省令で定める基準を参酌して地方公共団体が条例で定める整備基準に従うこと。</p> <p>② 公営住宅の整備をするときは、これに併せて共同施設を①の整備基準に従い整備するよう努めること。</p> <p>③ 公営住宅及び共同施設を耐火性能を有する構造のものとするよう努めること。</p>	<p>【対象要件】</p> <p>① 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が市街地の区域又は市街化が予想される区域内の政令で定める規模以上の一団の土地に集团的に存していること。</p> <p>② 公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅の大部分が公営住宅法第44条第1項の耐用年限の2分の1を経過していること又はその大部分につき公営住宅をしての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること。</p> <p>③ 公営住宅建替事業により新たに建設すべき公営住宅の戸数が当該事業により除却すべき公営住宅の戸数以上であること。ただし、当該土地の区域において道路、公園その他の都市施設に関する都市計画が定められている場合、新たに社会福祉施設又は公共賃貸住宅を整備する場合その他特別の事情がある場合には、当該除却すべき公営住宅のうち公営住宅法第37条第1項の承認を申請する日において入居者の存する公営住宅の戸数を超えれば足りる。</p> <p>④ 公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅が耐火性能を有する構造の公営住宅であること。</p>
事業内容	<p>① 地方公共団体による公営住宅の建設 ② 地方公共団体による買取り ③ 地方公共団体による借上げ</p>	<p>① 公営住宅の除却 ② 仮住居の提供 ③ 新規公営住宅の整備</p>
国の交付金の概要	<p>社会資本整備総合交付金として交付されるもの</p> <p>① 都市再生特別措置法第47条第2項の交付金 ② 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等野整備等に関する特別措置法第7条第2項の交付金</p> <p>防災・安全交付金として交付されるもの</p>	
制度創設年度	昭和26年度	
所管	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課	

2 地域優良賃貸住宅制度

種 別	地域優良賃貸住宅制度		
法 制 度 等	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成18年法律第61号) 地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年3月28日国住備第160号住宅局長通知) 地域優良賃貸住宅整備事業対象要綱(平成19年3月28日国住備第161号住宅局長通知)		
目 的	高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等各地域における居住の安定に特に配慮が必要な世帯の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅の供給		
入 居 者 資 格	収入分位0～70%(38.7万円)の世帯		
管 理 方 法	<ul style="list-style-type: none"> ・管理者が資力・信用・経験・能力を有する者で都道府県知事が定める基準に該当する者であること ・計画的な修繕の実施 ・賃貸借契約書、事業の収支状況を明らかにする書類等の備え付け 		
管 理 期 間	原則として10年 (都道府県知事が10年を超え、20年以下の範囲内で定めることが可能。)		
整 備 費 補 助	下表の事業主体等に応じた助成の額を限度として、地方公共団体が助成等を行う費用の概ね45%を国が助成		
	事業主体	類型	
	民間事業者等	建設・買取型	全体工事費の1/9(低層[1～2階]の場合)
			全体工事費の1/6(中層・高層の場合)
			全体工事費の1/5(サービス付き高齢者向け住宅の場合)[上限200万円]
		改良型	共同施設等整備費等の2/3
	地方住宅供給公社等	建設・買取型	全体工事費の1/3
		改良型	共同施設等整備費等の2/3
	地方公共団体	建設・買取型	全体工事費
改良型		共同施設等整備費等	
都市再生機構	新規建設型	全体工事費の1/6	
	改良型	共同施設等整備費等の1/2	
家賃低廉化助成	<p>【原則】 収入分位40%(21.4万円)以下の世帯で、高齢者世帯、障害者世帯、子育て世帯等、若しくは収入分位25%(15.8千円)以下の世帯を対象に、地方公共団体が事業主体に対して行う家賃低廉化のための助成にかかる費用(1世帯当たり4万円/月を上限)の概ね45%を、国が社会資本整備総合交付金により助成</p>	<p>【機構型】 収入分位40%(21.4万円)以下の高齢者世帯を対象に、事業主体が行う家賃低廉化のための助成にかかる費用(入居者の家賃と入居者負担基準額との差額)の1/2を国が補助金により助成</p>	
整 備 基 準	戸 数	5戸以上(民間供給型及び公社供給型のうち建設型に限る)	
	規 模	25㎡(居間、食堂等を共同利用する場合は18㎡、高齢者居住安定確保計画に別の基準を定めた場合は当該基準)以上	
	構 造	以下の①又は②のいずれか ①耐火構造、準耐火構造又は高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(H13国土交通省令第115号)第1条第2号に規定する準耐火構造の住宅であること ②防火上・避難上の支障がないものとして都道府県知事が認める構造の住宅であること	
	設 備 等	各戸が、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を有すること	

<参考：旧制度>

特定優良賃貸住宅階層向け					
住 宅 名	特定公共賃貸住宅		特定優良賃貸住宅		
根 拠 法 令	特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）				
供 給 方 式	地方公共団体が建設し管理する。	地方住宅供給公社等が建設し管理する。	民間住宅を地方公共団体、地方住宅供給公社等が借り上げ、または管理する。（注1）		
目 的	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。				
入 居 対 象 世 帯	収入分位が25%～50%の階層で親族と同居する者が原則 （地域の住宅事情により都道府県知事（政令市長）の裁量で収入分位80%まで可能）				
対 象 住 宅 の 規 模 ・ 設 備 等	① 建設戸数10戸以上で新築 ② 1戸あたり住宅専有面積が 50㎡～125㎡ （65㎡～125㎡） ③ 2以上の居室を有する ④ 耐火または準耐火構造 ⑤ 専用台所、水洗便所、浴室等を備える。 （その他、福祉仕様等の規定あり）				
建設費補助	住宅建設分	補助対象	全体工事費	全体工事費	管理期間10年または20年 共同施設等整備費（耐火のみ） 空地等整備費
		補助率	国1/3	国1/6 地方1/6	国1/3 地方1/3
	商号等又は事業者の設備等	補助対象	警報装置の設備及び特別な設計の実施及び特別な設備の設置に要する費用等 （管理期間20年以上のみ）		
		補助率	—		
	定住関連施設整備	補助対象	住宅建設に際し、法令・条例等に基づき必要となる道路・公園等の整備に要する費用（用地取得造成費を含む）		
		補助率	国1/3	国1/6 地方1/6	
	土地整備	補助対象	住宅建設が、市街地再開発事業等の補助採択要件に該当する場合における調査設計、計画費、土地整備費		
		補助率	—	国1/3 地方1/3	
	住宅金融支援機構の融資額の増額		地方公共団体が利子補給を行うことを条件に住宅金融支援機構による融資額の増額（充当率80%）（注2）		
	家賃対策補助		公的賃貸住宅家賃対策補助金 国1/2 地方1/2 地域住宅交付金提案事業 国4.5/10 地方5.5/10 家賃と入居者負担額との差額を補助 入居者負担額は原則として毎年3.5%（県借上公共賃貸住宅については5%）ずつ増額する。平成12年度から事業者募集した団地は、入居者負担額は原則一定とする。		
供給計画		賃貸住宅を供給しようとする者は、供給計画を作成し、都道府県知事（指定都市の長）に認定を申請する。			

* 下線は、県で行っている制度。

* 注1 平成5年度オーナー募集分までは県借上・公社借上、平成6年度オーナー募集分からは農協管理受託・公社管理受託、平成8年度オーナー募集分からは加えて民間指定法人。

* 注2 平成5年度オーナー募集分までは県単独で利子補給（県借上）、貸付け（公社借上）を実施。平成6年度オーナー募集分からはこの利子補給（公庫の通常融資額の残額の2%相当額）を採用。但し、平成11年度オーナー募集分からは、利子補給休止。

* 特定優良賃貸住宅階層向けには、この他買取特定公共賃貸住宅等制度要綱による買取特定公共賃貸住宅、再生賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅がある。

3 特定目的借上公共賃貸住宅

公 営 住 宅 階 層 向 け			
住 宅 名	特定目的借上公共賃貸住宅		
根 拠 法 令	特定目的借上公共賃貸住宅制度要綱（平成6年6月23日建設省 住建発第50号）		
供 給 方 式	建替に係る公団賃貸住宅又は公社賃貸住宅を地方公共団体、地方住宅供給公社等が借り上げる。	民間住宅を地方公共団体、地方住宅供給公社等が借り上げ又は買い取る。	
目 的	所得の低い高齢者等で住宅困窮する者に賃貸住宅を供給する。		
入 居 対 象 世 帯	公営住宅の入居対象階層		
	建替に係る公団・公社住宅の従前居住者のうち高齢者世帯・障害者世帯・母子又は父子世帯等	①外国人登録をしたもので「留学」の在留資格を有する者 ②被災居住者等	
対象住宅の規模・設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者・障害者に対する設計・設備面での配慮がなされているもの（10年以内の既存住宅で改善を行ったものを含む） ・単身用25㎡以上、2人世帯用29㎡以上、その他については50㎡以上125㎡以下 		
住宅建設分 (住宅購入分)	補助対象	①管理期間20年以上共同施設等整備費・空地等整備費・高齢者向け又は障害者向け設備の設置費 ②管理期間20年未満空地等整備費	①借上型左に同じ ②買取型住宅買取費
	補助率	国1/3 地方1/3	借上型 国1/3 地方1/3 買取型 公共団体 国1/3 地方2/3 公 社 国1/6 地方1/6
地域関連施設整備	—	—	
土 地 整 備 費	—	—	
公庫融資額増	—	基本貸付額（建設費、改築費）の実質融資率80%	
家賃対策補助	補助対象家賃と入居者負担額の差額 国1/2 地方1/2 入居者負担額は、毎年3%ずつ増額		
供 給 計 画	地方公共団体が作成し大臣に承認申請する。		

4 社会資本整備総合交付金

制度名称	社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金
根拠法令等	社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日） 地域における多様な需用に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年法律第79号）
目的	地方公共団体等が行う社会資本の整備その他の取組を支援することにより、交通の安全の確保とその円滑化、経済基盤の強化、生活環境の保全、都市環境の改善及び国土の保全と開発並びに住生活の安定の確保及び向上を図ることを目的とする。
交付対象	地方公共団体等
対象事業	<p>【地域住宅支援分野】</p> <p><基幹事業></p> <p>1 社会資本整備総合交付金事業（社会資本総合整備計画の目標を実現するために交付金事業者が実施する基幹的な事業）</p> <p>(1) 地域住宅計画※に基づく事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住宅計画に基づき実施される事業 <ul style="list-style-type: none"> ① 地域住宅政策推進事業、②公営住宅整備事業等（「公営住宅等整備事業」「地域優良賃貸住宅整備事業」「公営住宅等ストック総合改善事業」）、③住宅地区改良事業、④市街地再開発事業、⑤優良建築物等整備事業、⑥住宅市街地総合整備事業、⑦都心共同住宅供給事業、⑧住宅市街地基盤整備事業、⑨住宅・建築物安全ストック形成事業、⑩公的賃貸住宅家賃低廉化事業、⑪災害公営住宅家賃低廉化事業等 ・地域住宅政策推進事業 <p>上記項目以外の事業（提案事業〔地方公共団体独自の提案による地域の住宅政策の実施に必要な事業〕）</p> <p>例：障害者向け住宅改良事業、高齢者向け住宅改良事業等</p> <p>注：住宅等に関する事業は、社会資本整備総合交付金の市街地整備分野でも実施することができる。</p> <p>例：都市再生整備計画事業、広域連携事業</p> <p>(2) 住環境整備事業（良好な居住環境の整備に関する事業）</p> <ul style="list-style-type: none"> ①市街地再開発事業、②優良建築物等整備事業、③暮らし・にぎわい再生事業、④バリアフリー環境整備促進事業、⑤住宅市街地総合整備事業、⑥街なみ環境整備事業、⑦住宅市街地基盤整備事業、⑧住宅・建築物安全ストック形成事業 他 <p>2 防災・安全交付金事業（地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策や事前防災・減災対策の取組み、地域における総合的な生活空間安全確保の取組みを集中的に支援する）の実現のために交付金事業者が実施する基幹的な事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域住宅計画に基づき実施される事業であって、既存公営住宅等についての耐震改修工事や、昇降機の主要機器の耐震補強措置・戸開走行保護装置の設置・P波感知型地震時管制運転装置の設置に係る改善工事等。 <p>※「地域住宅計画」</p> <p>「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」第6条に基づく計画</p> <p><関連事業></p> <p>社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施する次に掲げる事業</p> <p>1 関連社会資本整備事業</p> <p>基幹事業と一体的に実施することが必要な社会資本整備重点計画法に掲げる事業及び住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律に規定する公的賃貸住宅の整備に関する事業。</p> <p>2 効果促進事業</p> <p>基幹事業と一体となつてその効果を一層高めるために必要な事業等。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等を除く。</p>
国の交付・補助率	<p>国費率は、概ね45%</p> <p>単年度交付限度額 = 基幹事業分 + 関連社会資本整備事業分 + 効果促進事業分</p> <p>※従前の事業で適用される国費率を基本。</p> <p>なお、事業毎に個別の法律に補助率の規定がある場合には、当該事業についてはその補助率が適用される。</p>
制度創設年度	平成22年度
所管	国土交通省 住宅局 住宅総合整備課

VI - 2 推進体制

■「神奈川県地域住宅協議会」

本会は、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成 17 年 6 月 29 日法律第 79 号）第 5 条に基づく地域住宅協議会として、県、市町村、地方住宅供給公社及び独立行政法人都市再生機構の公共住宅供給事業主体間における協力体制を強化し、公共住宅に関する各種情報の交流等を通じて、一体的な住宅施策の推進を図ることを目的とする。

1 設立

平成 5 年 2 月 18 日（平成 20 年 4 月 16 日 地域住宅特別措置法による法定協議会へ移行。）

2 事業内容

- (1) 住生活基本法に基づく県計画の策定及び推進に関する調整及び協議
神奈川県住生活基本計画の進捗状況を確認するとともに、計画の円滑な推進方策を検討する。
- (2) 公共賃貸住宅のストック活用に係る計画の策定及び推進に関する調整及び協議
公共住宅のストック活用にあたり、既存所有地の有効活用を図るための公共住宅供給主体間の相互乗り入れの実現方策等を検討する。
- (3) 住宅政策に関する調整及び情報交換
住宅計画等の策定に関し、住宅政策に関する情報及び意見交換を行う。
- (4) その他目的を達成するために必要な事項

3 構 成 員

- (1) 県、市町村
- (2) 神奈川県住宅供給公社、横浜市住宅供給公社、川崎市住宅供給公社、
- (3) （独）都市再生機構東日本賃貸住宅本部神奈川エリア経営部
- (4) （公社）かながわ住まいまちづくり協会（特別会員）

■「神奈川県居住支援協議会」

高齢化や経済情勢の低迷などにより住宅を確保するために支援が必要な方（住宅確保要配慮者※1）が増加していることから、その居住の安定確保を図るため、住宅セーフティネット法（※2）第10条に基づく「神奈川県居住支援協議会」を平成22年11月24日に設立し、居住支援部会及び団地再生部会を設置した。

また、年々増加する空き家問題について、空き家の活用・適切な管理・除却等の対応に関する相談窓口の構築及び空き家の適正管理手法等の情報提供体制の整備等について検討し、既存ストックの活用と居住環境の向上を通じた地域の居住支援を図るため、平成25年7月26日に、居住支援部会の下に空き家問題対策分科会を設置した。

※1 住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、子育て世帯、外国籍県民その他住宅の確保に特に配慮を要する者
 ※2 住宅セーフティネット法：住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（H19.7.6法律第112号）の通称

1 設立の目的

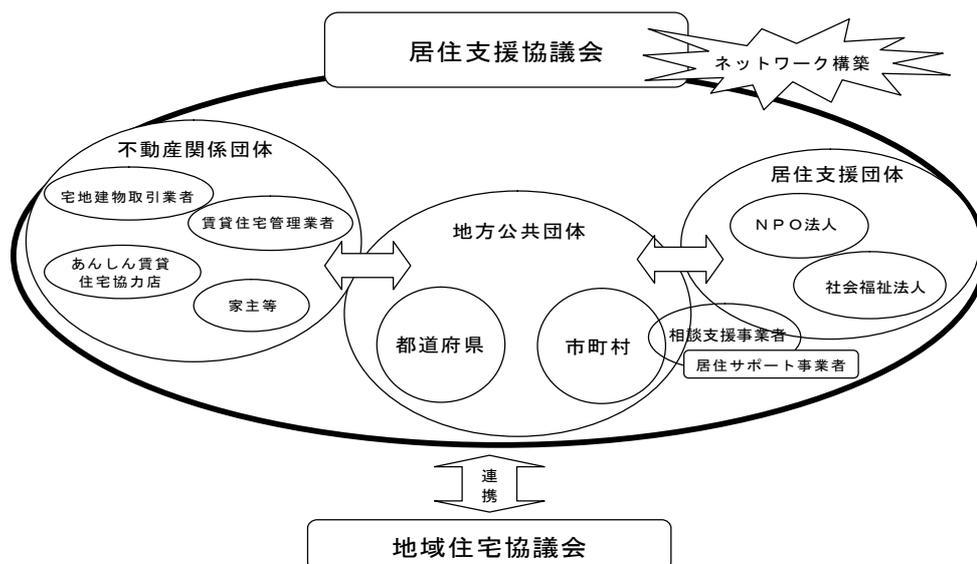
住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び住宅確保要配慮者向けの賃貸住宅の供給の促進、その他必要な措置について協議・実施することにより、神奈川県における福祉の向上と豊かで住みやすい地域づくりに寄与すること。

2 事業内容

- (1) 住宅確保要配慮者又は民間賃貸住宅のオーナーに対する情報の提供等に関すること
- (2) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進及び居住の安定方策に関すること
- (3) 支援施設の併設等を含めた住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の供給の促進及び住宅団地の再生に関すること
- (4) その他目的達成のために必要な事業

3 構成員（※詳細は下記参照）

- (1) 県、市町村
- (2) 宅地建物の取引や賃貸住宅を管理する団体
- (3) 居住支援等を行う団体（神奈川県指定の住宅確保要配慮者居住支援法人を含む）
- (4) 賃貸住宅を供給する団体



4 取組み

(1) 居住支援部会による取組み

高齢者をはじめとする住宅確保要配慮者は、身寄りがいないことや家賃滞納への不安などから入居が制限され、自力で適正な水準の住宅を確保することが困難な場合が少なくない。また、東日本大震災の教訓として、今後の大規模災害の発生に備え、より一層、民間賃貸住宅を活用した被災者向け住宅の確保や円滑な入居支援等が求められる。

また、住宅セーフティネット法が平成 29 年 4 月に改正され、同年 10 月から、新たに住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録制度や地域で居住支援活動を行っている法人等を同法に基づく居住支援法人として指定できる制度が開始された。

そこで、住宅セーフティネット法又はかながわあんしん賃貸支援事業による、住宅確保要配慮者の入居を拒まない住宅の登録及び高齢者住宅制度である「サービス付き高齢者向け住宅」の普及促進を図るとともに、大規模災害発生時における民間賃貸住宅を活用した居住支援方策や支援体制の構築に向けた協議等を行うことにより、住宅セーフティネットを一層強化し、住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る。

(2) 団地再生部会による取組み

住宅団地では、住民の高齢化が一斉に進み、さらに、地域産業の衰退等による生産年齢層の流出により、空き家・空き住戸の増加や孤独死などに代表される地域コミュニティの活力低下が大きな問題となっている。

こうした問題を解決するために、住民がNPO法人などを創り、マンションの空き住戸を買い取って高齢者の居住支援活動を実施したり、団地の空きスペースを活用して子育て支援や障害者支援を実施している団地が増えている。

そこで、このような団体の活動や団地での取組みを事例集として取りまとめ、広く情報発信を行うとともに、団地や取組みの担い手をネットワーク化して、各団体が持っている情報やノウハウを共有することによって、各団体の取組みを強化し、高齢者や障害者、子育て世帯といった住宅確保要配慮者の居住の安定確保を図る。