

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案要綱

第一 目的

この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の住宅に対する需要が地域において多様なものとなっていることにかんがみ、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を、地方公共団体の自主性を尊重しつつ推進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備に関する事業その他の事業又は事務に充てるための交付金の交付等の特別の措置を講じ、もって国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与することを目的とすること。

(第一条関係)

第二 定義

一 この法律において「公的賃貸住宅等」とは、次のいずれかに該当する住宅をいうものとする。

1 地方公共団体が整備する住宅（地方公共団体がその整備に要する費用の一部を負担して整備の推進を図る住宅を含む。）

2 独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）又は地方住宅供給公社（以下「公社」という

。) が整備する賃貸住宅

3 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「特定優良賃貸住宅法」という。）第六条に規定する特定優良賃貸住宅（以下「特定優良賃貸住宅」という。）

4 高齢者の居住の安定確保に関する法律（以下「高齢者居住安定確保法」という。）第三十四条に規定する高齢者向け優良賃貸住宅（以下「高齢者向け優良賃貸住宅」という。）

二 この法律において「公共公益施設」とは、公的賃貸住宅等の整備に関する事業の施行に関連して必要となる施設であつて、次のいずれかに該当するものをいうものとする事。

1 道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設

2 公的賃貸住宅等の居住者の福祉又は利便のため必要な施設

三 この法律において「公的賃貸住宅等の整備等」とは、公的賃貸住宅等又は公共公益施設の整備及び管理をいうものとする事。

（第二条関係）

第三 国及び地方公共団体の努力義務

国及び地方公共団体は、地域における住宅に対する多様な需要に応じた適切な規模、構造及び設備を有

する良質な住宅の供給並びに市街地の整備改善を通じた良好な居住環境の形成を図るため、民間事業者の能力の活用及び居住者の福祉又は利便の増進に関する施策との連携を図りつつ、公的賃貸住宅等の整備に関する事業の実施、既存の公的賃貸住宅等の有効活用その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとする。

(第三条関係)

第四 基本方針

一 国土交通大臣は、地域における住宅に対す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基本的な方針（以下「基本方針」という。）を定めなければならないものとする。

(第四条第一項関係)

二 基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 1 地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等の基本的方向
- 2 公的賃貸住宅等及び公共公益施設の整備に関する基本的事項
- 3 公的賃貸住宅等の有効活用、賃貸の条件その他の管理に関する基本的事項
- 4 公的賃貸住宅等の居住者の福祉又は利便の増進に関する施策との連携に関する基本的事項

5 地域住宅計画の作成に関する基本的事項

6 1から5までに掲げるもののほか、地域における住宅に対す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重要事項
(第四条第二項関係)

第五 地域住宅協議会

都道府県、市町村、機構及び公社等による地域住宅協議会の組織、協議結果の尊重義務等を定めるものとする。 (第五条関係)

第六 地域住宅計画に基づく特別の措置

一 地域住宅計画の作成等

1 地方公共団体は、その区域について、基本方針に基づき、地域における住宅に対す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計画(以下「地域住宅計画」という。)を作成することができるものとする。 (第六条第一項関係)

2 地域住宅計画には、次に掲げる事項を記載するものとする。

イ 地域住宅計画の目標

ロ イの目標を達成するために必要な事業に関する事項

ハ 口の事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事業又は事務に関する事項

ニ 計画期間

ホ その他国土交通省令で定める事項

(第六条第二項関係)

3 2のロ及びハに掲げる事項には、地方公共団体が実施する事業又は事務(以下「事業等」という。

ク)に係るものを記載するほか、必要に応じ、あらかじめ、その同意を得て、機構、公社又は地域における良好な居住環境の形成を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動法人、民法第三十四条の法人等(以下「機構等」という。)が実施する事業等(当該地方公共団体が当該事業等に要する費用の一部を負担してその推進を図るものに限る。)に係るものを記載することができるものとすること。

(第六条第三項関係)

4 市町村(指定都市及び中核市(以下「指定都市等」という。))を除く。以下三の1において同じ。

ク)は、2のロに関する事項に、特定優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅の整備に関する事業(以下「優良賃貸住宅整備事業」という。))に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について

て、あらかじめ、都道府県知事に協議し、その同意を得なければならないものとする。

(第六条第五項関係)

5 地方公共団体は、公営住宅建替事業の施行に併せて当該事業が施行される土地の区域において新たに公共公益施設（知的障害者地域生活援助事業の用に供する施設その他の政令で定める施設に限る。

）又は公営住宅法第三十条第二項の公共賃貸住宅以外の特定優良賃貸住宅若しくは高齢者向け優良賃貸住宅を整備することが地域における住宅に対する需要に応じた公的賃貸住宅等の供給及び良好な居住環境の形成のため必要と認められる場合には、2のロに掲げる事項に、当該公営住宅建替事業に関する事項を記載することができるものとする。

(第六条第六項関係)

6 地方公共団体は、特定優良賃貸住宅法第三条第四号の資格を有する入居者をその全部又は一部について確保することができない特定優良賃貸住宅を活用し、2のロの事業の実施に伴い住宅の明渡しの請求を受けた者その他当該地域住宅計画を作成する地方公共団体の区域内において住宅の確保に特に配慮を要する者（特定優良賃貸住宅法第三条第四号の資格を有する者を除く。以下「配慮入居者」という。）に対する住宅を供給することが必要と認められる場合には、2の八に掲げる事項に、配慮入

居者及び特定優良賃貸住宅の当該配慮入居者に対する賃貸に関する事項を記載することができるものとする。

(第六条第七項関係)

7 地方公共団体は、地域住宅計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県にあつては関係市町村に、市町村にあつては都道府県に、当該地域住宅計画の写しを送付しなければならないものとする。

(第六条第八項関係)

二 交付金

1 地方公共団体は、交付金を充てて地域住宅計画に基づく事業等の実施（機構等が実施する事業等に要する費用の一部の負担を含む。）をしようとするときは、当該地域住宅計画を国土交通大臣に提出しなければならないものとし、国は、地方公共団体に対し、提出された地域住宅計画に基づく事業等の実施に要する経費に充てるため、公的賃貸住宅等の整備の状況その他の事項を基礎として国土交通省令で定めるところにより、予算の範囲内で、交付金を交付することができるものとする。

(第七条第一項及び第二項関係)

2 交付金を充てて行う事業に要する費用については、公営住宅法その他の法令の規定に基づく国の補

助又は負担は、当該規定にかかわらず、行わないものとする。

（第七条第三項関係）

3 住宅地区改良事業等の実施に要する経費に交付金を充てた場合における住宅地区改良法等の規定の適用について、所要の規定を設けるものとする。

（第八条から第十条関係）

三 公的賃貸住宅等の整備等に関する特例

1 特定優良賃貸住宅法又は高齢者居住安定確保法の規定による事務の市町村長による実施

都道府県知事は、その権限に属する事務であつて、市町村が作成した地域住宅計画に記載された優良賃貸住宅整備事業に係るものについては、当該市町村の長が行うこととすることができるものとする。

（第十一条関係）

2 公営住宅建替事業の施行の要件に関する特例

一の5により地域住宅計画に記載された公営住宅建替事業により新たに整備すべき公営住宅の戸数は、当該事業により除却すべき公営住宅のうち事業主体が当該公営住宅の用途廃止についての国土交通大臣の承認の申請を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ものとする。

（第十二条関係）

3 特定優良賃貸住宅の入居者の資格に係る認定の基準の特例

イ 一の6により地域住宅計画に配慮入居者等に関する事項を記載した地方公共団体の区域内において、特定優良賃貸住宅法第五条第一項の認定事業者は、特定優良賃貸住宅の全部又は一部について特定優良賃貸住宅法第二条第四号の資格を有する入居者を国土交通省令で定める期間以上確保することができないときは、都道府県知事（指定都市等の区域内にあつては、当該指定都市等の長。）の承認を受けて、その全部又は一部を当該地域住宅計画に記載された配慮入居者に賃貸することができるものとする。こと。

（第十三条第一項関係）

ロ イにより特定優良賃貸住宅の全部又は一部を賃貸する場合には、当該賃貸借を、借地借家法第三十八条第一項の規定による建物の賃貸借（国土交通省令で定める期間を上回らない期間を定めたものに限る。）としなければならないものとする。こと。

（第十三条第二項関係）

第七 附則

一 施行期日

この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行すること。

(附則第一項関係)

二 公営住宅法の一部改正

地方公共団体が都道府県住宅建設五箇年計画に基づいて公営住宅の建設等又は共同施設の建設等をする場合において、第六の二の交付金を当該公営住宅の建設等又は当該共同施設の建設等に要する費用に充てるときは、当該交付金を公営住宅法第七条第一項又は第二項の規定による国の補助とみなして同法の規定を適用するものとする。

(附則第二項関係)