

各都道府県・政令市住宅主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

公営住宅建替事業の施行要件について

公営住宅法（昭和26年法律第193号。以下「法」という。）第35条においては、地方公共団体は、公営住宅の整備促進又は居住環境の整備のため必要があるときは、公営住宅建替事業を施行するように努めなければならないものとされております。

本制度については、「義務付け・枠付けの第4次見直しについて」（平成25年3月12日閣議決定）において、「公営住宅建替事業の施行要件のうち、「その他特別の事情」（36条3号）に係る解釈を各地方公共団体に再度通知する。」とされたところでは、

このため、法第36条第3号の解釈について、下記のとおり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として再度通知致します。

なお、貴管内の事業主体（政令市を除く。）に対しても、この旨周知頂きますようお願い致します。

記

第一 原則

法第2条第15号に規定する公営住宅建替事業により新たに整備する公営住宅の戸数は、法第36条第3号の規定により、除却する公営住宅の戸数以上であることが原則とされています。

第二 例外

一 法第36条第3項ただし書きに該当する次のような場合には、建替計画承認申請時において入居者の存する公営住宅の戸数（以下「従前居住者用の戸数」という。）を超えれば足りることとされています。

イ 公営住宅建替事業に係る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

ロ 公営住宅建替事業に係る土地の区域において新たに養護老人ホーム、特別養護老人ホーム又は身体障害者療護施設等の社会福祉法（昭和26年法律第45号）第62条第1項に規定する社会福祉施設（第1種社会福祉事業の施設）を併設する場合

- ハ 公営住宅建替事業に係る土地の区域において新たに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）第18条に規定する地方公共団体が建設する賃貸住宅、独立行政法人都市再生機構が整備する賃貸住宅又は地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅等の公共賃貸住宅を併設する場合
- 二 一に該当しない場合であっても、入居者の居住環境の整備に資するものとして、法第36条第3号ただし書きに規定する「その他特別の事情がある場合」に該当すると解される次のような場合は、従前居住者用の戸数を超えれば足りることとされています。
- イ 社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業を行うための施設である老人デイサービスセンター、老人福祉センター、身体障害者福祉センター、保育所、老人保健施設等の社会福祉施設を併設する場合
- ロ 公民館、図書館等で入居者及び地域住民の利便の増進に資する施設を併設する場合
- ハ 既存公営住宅の耐震性に問題があると認められる場合
- ニ その他イからハまでに掲げる場合と同等と認められるような居住環境の整備に資する特別の事情がある場合
- 三 なお、一及び二の場合に加え、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年法律第79号）第12条では、公共賃貸住宅以外の特定優良賃貸住宅若しくは登録サービス付き高齢者向け住宅又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施行令（平成17年政令第257号）第2条に規定する公共公益施設を整備する場合に、従前居住者用の戸数を超えれば足りることとしております。

<参考> 主な関連通知一覧

- ・ 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日住総発第135号）
- ・ 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の施行により創設された地域住宅計画に基づく特例等について（平成17年8月2日国住備第38-8号）
- ・ 公営住宅建替事業の施行要件について（平成23年6月30日国住備第86号）

以上