

国住備第926号
平成27年1月30日

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等について

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、平成26年7月までの地方分権改革に関する提案募集に対する「平成26年の地方からの提案等に関する対応方針」（平成27年1月30日閣議決定。以下「対応方針」という。）において、「公営住宅建替事業の施行に係る市街地要件（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一定規模以上の土地に集団的に存していることを必要とするもの）（法36条1号）については、除却すべき公営住宅が都市計画区域外等の郊外にある場合を一律に排除する趣旨ではないことを、地方公共団体に通知する。」とともに「公営住宅建替事業の施行に係る戸数要件（新たに整備すべき公営住宅の戸数が除却すべき公営住宅の戸数以上であることを必要とするもの）（法36条3号）については、地域の公営住宅に対するニーズが減少している場合には、居住者の再入居を保障することを前提に、同号の「特別の事情」に該当し、新たに整備すべき公営住宅の戸数が入居者の存する戸数を超えていれば足りることを、地方公共団体に通知する。」とされたほか、「公営住宅の建替えについては、公営住宅建替事業の施行に係る現地要件（公営住宅の存していた土地の全部又は一部の区域に、新たに公営住宅を建設することを必要とするもの）（法2条15号）を満たさない事業についても、事業主体において円滑な施行が可能となるよう、引き続き財政面の支援など必要な措置を講ずる。」とされたところです。

以上を踏まえ、法第36条第1号及び第3号の解釈並びに法第2条第15号の運用について下記のとおり整理しましたので、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通知いたします。

なお、貴管内事業主体（政令市を除く。）に対しても、周知頂きますようお願いいたします。

記

一 法第36条第1号要件（市街地要件）

法第36条第1号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「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団的に存していること。」と規定されているところです。

この点、「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」に存している場合とは、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅が都市計画区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第5条）外等の郊外にある場合」を一律に排除する趣旨ではありません。

二 法第36条第3号要件（戸数要件）

法第36条第3号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「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、当該土地の区域において新たに社会福祉法（昭和二十六年法律第四十五号）第六十二条第一項に規定する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次条第一項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。」と規定されているところです。

この点、「地域の公営住宅に対するニーズが減少している場合」についても、当該公営住宅の居住者の再入居を保障し、かつ、公営住宅の本来の入居対象者である低額所得者層への供給に支障が生じないことを前提に、「その他特別の事情がある場合」として解することが可能です。

三 法第2条第15号要件（現地要件）

法第2条第15号においては、公営住宅建替事業の施行要件の一つとして、「現に存する公営住宅（第七条第一項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却し、又は現に存する公営住宅及び共同施設（第七条第一項若しくは第二項又は第八条第一項若しくは第三項の規定による国の補助を受けて建設又は買取りをしたものに限る。）を除却するとともに、これらの存していた土地の全部又は一部の区域に、新たに公営住宅を建設し、又は新たに公営住宅及び共同施設を建設する事業（新たに建設する公営住宅又は新たに建設する公営住宅及び共同施設と一体の公営住宅又は共同施設を当該区域内の土地に隣接する土地に新たに整備する事業を含む。）でこの法律で定めるところに従って行われるものをいい、これに附帯する事業を含むものとする。」と規定されているところです。

こうした要件による公営住宅建替事業に該当しない、公営住宅の別地への建替え（非現地建替え）を行う場合であっても、当該公営住宅の建設費用のみならず、

居住機能を誘導する区域内への建替えに係る一定の要件を満たす除却・移転費用について、公営住宅建替事業を行う場合と同様、社会資本整備総合交付金等による財政支援の対象とすることが可能です。

<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）
- ・ 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）
- ・ 公営住宅建替事業の施行要件について（平成25年6月27日国住備第58号）