

# 平成26年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

## 国土交通省 最終的な調整結果

管理番号 861-2 提案区分 B 地方に対する規制緩和 提案分野 土木・建築

提案事項(事項名) 地域の実情に応じた事業実施のための公営住宅建替事業の施行要件の一部の廃止等

提案団体 愛媛県

制度の所管・関係府省  
国土交通省

### 求める措置の具体的内容

公営住宅建替事業の定義である現地建替要件を廃止して、非現地建替も公営住宅建替事業とする。  
公営住宅建替事業の施行要件である敷地規模要件(市街地0.1ha以上)及び戸数要件(従前戸数以上)を廃止する。

### 具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

敷地が小規模である(建替時において時代により見直されている最低居住水準を確保するため、1住戸の床面積を大きくする必要があることから、従前の整備戸数以上を当該敷地で確保することが困難)等の理由により別の敷地に建替える場合は、公営住宅建替事業(法定建替)の定義から外れることから、従前住宅(除却予定住宅)の入居者に対する明渡請求権が付与されず、入居者との移転に関する協議が難航し事業が長期化する等、円滑な建替に支障(移転に関する協議が長期化し従前住宅敷地の売却等に支障)をきたすことがある。

都市計画区域外等の郊外や小規模敷地での建替、人口減少を受けた従前戸数未達の建替といった地域の実情、個々の団地事情に応じた公営住宅建替事業が不可能である。

敷地規模要件や戸数要件がなければ、人口減少を受けた中長期的な公営住宅の需要に応じ、公営住宅の直接供給だけでなく、借上げ公営住宅の導入や公営住宅以外の住宅による対応等、地方の実情、個々の団地事業に応じた柔軟かつ円滑な建替や非現地建替が公営住宅建替事業として可能となる。

### 根拠法令等

公営住宅法第2条・第36条  
公営住宅法施行令第10条

公営住宅制度の趣旨・目的は、住宅に困窮する低額所得者に対し低廉な家賃で住宅を賃貸し、これをもって国民の住生活の安定に寄与することにある。非現地建替は、当該敷地を再度公営住宅団地として活用するだけでなく、従前そこで生活を営んできた入居者の生活環境に多大な影響を与えかねず、従前入居者の居住の安定性を損なうことが懸念されることから、明渡請求権等の強制力をもつ公営住宅法上の公営住宅建替事業として認められていない。

公営住宅法第36条等において、公営住宅建替事業を行う要件として、区域要件及び規模要件、戸数要件が規定されている。市街地等の区域要件及び規模要件は効率的な建替えを実施するため、戸数要件は公営住宅が不足している状況下で従前から居住している入居者の公営住宅への再入居を保証するため、それぞれ設けられている要件であり、公営住宅の整備促進又は公営住宅の居住環境の整備という観点から、これらの要件を廃止することはできない。

なお、公営住宅法第36条第3号ただし書以下及び地域住宅特措法第12条に基づき、都市施設に関する都市計画が定められている場合、社会福祉施設を併設する場合、公営住宅以外の公共賃貸住宅を建設する場合等の特別の事情がある場合には、特例として戸数要件を緩和することが認められている。

#### 各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの意見

非現地建替(集約建替)の敷地は同一市町村内の近隣の地区を想定しているため、全ての非現地建替(集約建替)が従前入居者の生活環境に多大な影響を与えたり、居住の安定性を損なうとはいえないと考える。

また、効率的な建替えを実施するために市街地等の区域要件及び規模要件を、公営住宅が不足している状況下で再入居を補償するために戸数要件を存置されるのとことであるが、今後の人口減少を踏まえると、将来的に公営住宅が不足することは考えられず、国においても人口減少を受け、インフラ長寿命化基本計画が策定され、インフラの統廃合などを計画的に実施することとなっており、コンパクトシティを目指すべきと考えることから、これらを促進するためにも、要件は廃止すべきと考える。また、非現地であっても集約する住宅の入居者を含めた戸数を整備するのであれば再入居の補償は可能と考える。

#### 全国市長会・全国町村会からの意見

##### 【全国市長会】

提案団体の提案の実現に向けて、積極的な検討を求める。

#### 重点事項58項目について提案募集検討専門部会から指摘された主な再検討の視点

○ 現地要件については、既存の公営住宅の除却を前提とした公営住宅の集約化のための非現地建替えを円滑に進めるために、既存の公営住宅を統廃合するとの限定を設けるとともに、現地から一定の距離制限等を設け、「入居者の居住の安定性」を担保した上で、廃止すべきであるが、この場合何か具体的な支障はあるのか。

○ 戸数要件については、公営住宅の供給目標量を都道府県が定めることとされていることを前提とすれば、地域の実情に応じた判断の余地を拡大しつつ、居住者の再入居を保障することを念頭に、「除却前の入居者数以上」まで緩和すべきであるが、この場合何か具体的な支障はあるのか。

○ 全域が市街地の区域外のため、現地における建替えであっても法定建替の要件を満たさず、明渡し請求権が付与されないために入居者との移転交渉が難航した事例が報告されている。このような場合には、市街地要件を適用すべきでないが、この場合何か具体的な支障はあるのか。

市街地要件で定める「市街地の区域内」や「市街化が予想される区域内」とは、公営住宅法上具体的な定義があるわけではなく、また都市計画法、都市再生特別措置法等他法令から特に引用されている概念でもないが、少なくとも「市街地の区域内」という文言により、ご指摘のような「都市計画区域外等の郊外」にある公営住宅を一律に排除する趣旨ではない。

なお、個別の建替事業について、当該事業区域が市街地要件を満たすものか、自治体において判断に迷う場合は、各地方整備局へご相談いただきたい。

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)記載内容

6【国土交通省】

(4)公営住宅法(昭26法193)

(ii)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)(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。