

## 用途廃止後の都市再生住宅等のまちづくり施策への活用について

- 住宅市街地総合整備事業における従前居住者用の賃貸住宅である都市再生住宅及びコミュニティ住宅については、建設後10年が経過し、かつ、入居者がなく、将来とも従前居住者用の住宅として保有する必要がない等の場合には、用途廃止が可能です。<sup>※</sup>
  - ※ 用途廃止の手続きについては、用途廃止後1月以内に国土交通大臣に報告すれば、用途廃止に関する国土交通大臣の承認があったものと取り扱うこととしている。
- 都市再生住宅等については、住宅市街地総合整備事業の実施に伴い住宅等を失うことにより住宅等に困窮することとなる方を入居対象者としていますが、用途廃止した後の共同住宅（以下、「旧都市再生住宅」という。）については、入居対象者の制約はなくなります。
- このため、旧都市再生住宅の具体的な活用法や入居対象者は、所有者である地方公共団体が地域の実情に応じて判断することとなりますが、当該住宅が密集市街地等の整備改善の促進を目的として整備されたことを踏まえれば、引き続き、当該地方公共団体の区域内のまちづくり施策のために活用していくことが合理的です。
- 特に、大都市の都心部においては、住宅需要が高い一方で、戦後、多くの住宅等が建設され、老朽住宅等が集積するなど市街地環境の改善が必要な地域が存在していることから、旧都市再生住宅を地方公共団体の区域内のまちづくり施策に重点的に活用していくことは有意義と考えられます。
- こうしたまちづくりの観点からの旧都市再生住宅の活用方法としては、次のようなものが想定されます。
  - ・ 公共事業の従前居住者用住宅  
旧都市再生住宅を整備した住宅市街地総合整備事業の実施地区以外の地域における公共事業（市街地再開発事業、密集市街地整備事業、街路事業等）に伴い必要となる従前居住者向けの受け皿住宅や仮住居として活用
  - ・ 老朽賃貸住宅等の建替え時の移転先等  
市街地の安全性向上のための、耐震性が不十分な老朽賃貸住宅等の建替えに伴い必要となる入居者の移転先や仮住居として活用
  - ・ 戸建て住宅の耐震化工事時の仮住居  
市街地の安全性向上のための、耐震性が不十分な戸建て住宅の耐震改修や建替えに伴い必要となる仮住居として活用
- このように、貴重な公共住宅ストックである旧都市再生住宅について、まちづくり施策への活用など、地域の課題に応じた効果的な活用方法について検討し、適切に判断していくことが重要と考えられます。

○従前居住者用賃貸住宅等管理要領（抜粋）

第 1 1

- 1 (略)
- 2 管理主体は、建設型従前居住者用賃貸住宅等が次のいずれかに該当し、かつ、その補修又は移転をすることが不相当である場合においては、国土交通大臣の承認を得て、当該住宅等の用途を廃止することができる。
  - 一 建設後 10 年を経過した建設型従前居住者用賃貸住宅等であって、次のいずれかに該当するとき。
    - イ 老朽化により居住の用に供することが危険な状態にある場合において建替えを行うことが不相当又は不必要であるとき
    - ロ 入居者がなく、将来とも建設型従前居住者用賃貸住宅等として保有する必要がないとき
  - 二 災害により損傷を受けたとき。
  - 三 都市計画事業等を施行するため必要があるとき。
  - 四 「市町村の合併の特例等に関する法律」に規定する合併市町村基本計画に基づくものであるとき
  - 五 その他やむを得ない事情があるとき。
- 3 前項第 1 号から第 4 号のいずれかに該当する場合において、管理主体が建設型従前居住者用賃貸住宅等の用途を廃止し、廃止した日から 1 月以内に国土交通大臣に報告のあったものについては、国土交通大臣の承認があったものとして取り扱うものとする。