公営住宅建替事業における現地建替要件の緩和（公営住宅法）

【現行制度】
○公営住宅建替事業（公営住宅法第２条第15号）は除却した公営住宅が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事業であり、事業主体は事業実施に伴う入居者への明渡請求が可能。別地に建替える場合には、任意での建替事業となり、公営住宅法上は明渡請求権は認められていない。

平成27年の地方からの提案等に関する対応方針（平成27年12月22日閣議決定）（抄）

公営住宅の非現地における建替え・集約化の方策については、事業主体、有識者等の意見を踏まえつつ、明渡請求の在り方等を含めて総合的に検討し、平成28年中に結論を得る。その結果に基づいて必要な措置を講ずる。

国交省の検討状況

○平成27年度より、有識者（憲法学者、行政学者、民法学者）や事業主体（提案団体である埼玉県）より御意見等を伺い、どのような事業であれば裁判上の個別判断ではなく、借地借家法第28条（正当事由）の類型的特例の対象範囲に含まれるのか検討を進めている。

○有識者からの意見の概要
- 公営住宅法と借地借家法との関係の整理は、非現地での建替えについてなぜその人をその場所から動かさなければならないのかという事業の必要性、公共性等を行政の効率化ということだけをもって正当事由があると定型的に言えるかどうかという法律的な論点がある
- 非現地建替えの場合の移転先の距離はケースバイケースであり、新住居がかなり物理的に離れているときでも、再入居権、仮住居及び移転料の支払いなど現地建替の場合と同じ入居者保護が保障されていることにより明渡請求権が正当化されうるのかが一番重要な論点
- 行政の都合を表にするのは政策論として立ちにくいので、安全の問題や、住環境の質の問題などで、納得の得やすいものを実験的に明渡請求に乗せてみるのも方策ではないか
- 例えば、現地建替の要件を緩和する場合に、公営住宅を集約することの妥当性や戸数等を法律上計画の記載要件とし、その妥当性を国土交通大臣等がチェックする方法などが考えられる。

＜今後の検討の進め方＞
○借地借家法第28条（正当事由）の類型的特例の創設及び非現地建替え事業の円滑化が可能かどうか検討し、年内に最終的な方向を決定する。