

地方からの提案個票

〈各府省第2次回答まで〉

通番	ヒアリング事項	個票のページ
11	農業振興地域に係る見直し(山林・原野化した耕作放棄地の除外を軽微な変更追加)	1~5
追3	個人住民税の特例対象(※)の拡大 (※)区市町村から都道府県への徴取引継	6~8
13	公営住宅建替事業における現地建替要件の緩和	9~11
29	公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準の条例化	12~14

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

農林水産省 第2次回答

通番11

管理番号	174	提案区分	B 地方に対する規制緩和	提案分野	農地・農業
提案事項 (事項名)	市町村農業委員会が農地に該当しないと判断した土地を除外するために行う市町村の農用地利用計画の変更に係る都道府県知事の同意義務付け等の廃止				
提案団体	長野県				
制度の所管・関係府省	農林水産省				

求める措置の具体的内容

農振法施行令第10条に定める軽微な変更により、森林・原野化して市町村農業委員会が農地法第2条第1項に規定する農地に該当しないと判断した土地を除外するために行う農用地区域の変更を加えることにより、速やかに農用地区域から除外することができるようにする。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【支障事例、必要性】

県内の中山間地域には、耕作放棄地が存在し、一部は山林化しているが、地域によっては、既に山林となった土地や元々山林だった土地まで現在も農用地区域とされている。

山林化した土地の農用地区域からの除外については、農振整備計画に関する基礎調査を実施し、市町村全体の農用地区域の状況を確認した上で、行うこととされているが、基礎調査は市町村の人的、金銭的負担が大きいため敬遠されており、除外は進んでいない。

また、手続上、通常どおり都道府県の同意、縦覧等が必要とされ、除外には2か月以上の時間がかかってしまう。

市町村農業委員会が農地に該当しないと判断し、市町村が農振整備計画の達成のための一体的な土地利用に支障を及ぼすおそれなく、周辺の農業生産に悪影響を及ぼすおそれがないと農振地域制度に関するガイドラインに照らして「農用地区域に残置しておくことが適当であるとはいえない」と判断した場合には、軽微な変更として直ちに除外できるようにすべきである。

【メリット】

過大となっている農用地区域の適正な規模へ見直しが進むことにより、農用地区域とすべき土地の現状の規模について、正確に把握することが可能となることで、農地の利用集積や耕作放棄地の発生防止・解消の推進に係る施策をより確実に実施することができ、まち・ひと・しごと創生総合戦略で掲げる農林水産業の成長産業化に資する。

根拠法令等

農業振興地域の整備に関する法律第13条第4項
農業振興地域の整備に関する法律施行令第10条
農業振興地域制度に関するガイドラインの制定について

各府省からの第1次回答

御提案では、山林化した土地の農用地区域からの除外のためには、農業振興地域整備計画（以下「整備計画」という。）に関する基礎調査が必要であるとされているが、当該除外が農業振興地域の整備に関する法律第13条第1項に規定する「経済事情の変動その他情勢の推移」に該当する場合には、必ずしも基礎調査を経ることなく農用地区域からの除外を行うことが可能であり、その旨を周知する方向で検討する。

農用地区域は、農業の用に供すべき土地の区域として、市町村が定める整備計画の農用地利用計画において定められた区域であり、農用地区域からの除外に係る計画変更については、

- ①農業の用に供すべき土地の区域の変更という市町村の農業振興を図るための基本的な方策に関わるものであることから、市町村は当該計画を縦覧に供し、当該市町村の住民が意見書を提出することができることとされ、
- ②また、計画変更により周辺農地における農業上の利用に支障が生じる可能性があることから、農用地区域内にある土地の所有者等が異議申出を行えることとされており、
- ③加えて、都道府県が定める農業振興地域整備基本方針に沿った内容である必要があることから、市町村は都道府県に協議し、同意を得る必要があることとされている。

ただし、地域の名称の変更又は地番の変更、農用地区域内の1ヘクタールを超えない面積における用途の変更等については、市町村の農業振興を図るための基本的な方策に関わるものとは言えないこと等から、これらの変更については、「政令で定める軽微な変更」として簡易な手続によることとされているものである。

御提案の、農業委員会が農地に該当しないと判断した土地の農用地区域からの除外については、

- ①当該土地を整備することにより農用地として利用する対象から除外するという、地域の農業振興の基本的な方策に関わることであり、農業者等の住民から意見を求める必要があること
- ②当該土地の農用地区域からの除外後の利用によって影響を受ける可能性のある農用地区域内にある土地の所有者等に、異議申出を行う機会を付与する必要があること
- ③都道府県の農業振興施策との整合を図るため、都道府県に協議し、同意を得る必要があることから、当該除外に係る整備計画の変更を「政令で定める軽微な変更」として位置付けることは適切ではない。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

1必ずしも基礎調査を経ることなく農振除外が可能であることについて、農振ガイドラインの記載をわかりやすく修正いただきたい。

2山林化した土地の除外を軽微な変更として位置付けることが適切ではないとされたことについては以下のとおり考える。

- ①地域の農業振興に長く寄与していないことから、地域の農業振興の基本的な方策に関わるものとはいえない。
- ②軽微変更で除外する場合は、農振ガイドライン第16の2(1)①ウの要件と同様のものを考えており、除外できるのは周辺の農業生産に悪影響を及ぼすおそれがない場合等に限られることから、周辺の土地において営農活動を行っている農業者等への影響はない。

また、農地への復旧が不可能な山林を、仮に農用地区域に残置せよとの異議申出があったとしても、その異議申出を容認することはあり得ない。

- ③市町村は土地改良事業の施行に係る区域を把握していることから、予め農業振興地域整備基本方針との整合を図ることが可能であるため、市町村が適切に判断した、施行区域外かつ農振ガイドライン第16の2(1)①ウに基づく土地の除外に係る協議について、都道府県が同意しないことはあり得ない。

3上記理由により軽微変更で可能と思料される。なお、軽微変更とならない場合は、下記変更期間が必要であることや、基礎調査資料を除く資料の軽減が図れず、市町村の負担が大きい。

- ・随時除外は、法定の縦覧と異議申出に要する時間は約2か月、現地調査及び書類作成に2か月、農業委員会、土地改良区等に対する意見照会に1か月、県が求めている県との事前調整には庁内への意見照会、現地調査等に1か月程度の期間を要し、計6か月以上の期間が必要な市町村が多い。
- ・一方、軽微変更に要する時間は1か月以内である。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

郡山市、小浜市、富士宮市、磐田市、豊田市、佐用町、宇部市、萩市、香川県、甲賀市

○この提案では、軽微な変更として農用地区域から除外するために、事業を計画している農地を意図的に荒廃させる可能性があることに注意を要するものの、農用地として通さない土地に関し、農用地区域からの除外手続きを簡便化することについては賛同できる。

当市の農用地利用計画においても、非農地や今後耕作が見込まれない土地でありながらも農用地区域となっていて、農振法第13条第2項の要件を満たすことができず、農用地区域からの除外ができない土地がある。そのような土地を農振法第12条の2に規定する基礎調査の結果をもって除外するにあたっては県の同意を得られず、除外できない場合がある。

そこで、農振法第3条の2により国が定める「農用地等の確保等に関する基本指針」第1-(3)のうち、「③非農業的土地需要への対応」の記述に従い、農振法第12条の2に規定する基礎調査の結果により農用地区域からの除外を行なう際には、市町村の裁量を認め、農用地の適正な管理が可能となるように運用されるべきと考える。

○市内の農業振興地域内には、耕作放棄地が山林化した土地や、農地として開発予定であった山林が計画中止となった土地なども存在し、現在も農用地区域として設定されている。

本市の農業振興地域は約41,656ha、37万筆の土地が該当しているため、おおむね5年ごとに行うこととされている基礎調査も、人的、金銭的負担が大きすぎるため実施できずにいる状況である。

また、昨今、再生可能エネルギーへの注目が高く、農振農用地内の耕作放棄地等を利用する計画の相談が非常に多くなっているが、除外5要件を満たさず、除外できないことがほとんどであり、相談者と衝突する事例も発生している。

農業委員会が農地に該当しないと判断し、市が農振整備計画の達成のための一体的な土地利用に支障を及ぼすおそれがなく、周辺の農業生産に悪影響を及ぼすおそれがないと農振地域制度に関するガイドラインに照らして「農用地区域に残置しておくことが適当であるとはいえない」と判断した場合には、軽微な変更として直ちに除外できるようにすべきである。

○非農地判断に係る農用地区域からの除外は、概ね5年毎実施する基礎調査で農振整備計画の変更の際に限られ、財政状況によっては基礎調査が長年に渡り実施できない場合もある。判断がなされた農用地区域内の土地は、農振法第10条第3項に掲げる農用地区域として定めるべき土地に該当しないことから、簡易な手続きによる農用地区域からの除外を行っても、支障はない為提案に同意する。

○農用地区域の60%以上を樹園地が占めている当市では、農家の高齢化に伴い耕作放棄地として山林化している箇所も多くある。山林化している箇所については、すでにその周辺でも農業生産をおこなっていないところも多く、除外の手続きについては簡素化を求めるものである。また、現行ではそのような箇所でも除外の同意が県から得られない場合もあり原状に即した事務手続きが必要であると考えられる。

○農地利用状況調査において非農地判定をした農地について、農業委員会において非農地化判定をしているが、農用地区域内農地については、明らかに森林・原野化していても、非農地化するについて県の同意が必要であり時間等を要することから、農業委員会に上程する非農地判定から除外している。このことから、守るべき農地とそうではない農地が現状に合わせ適正に区分されない状況が生じている。

○当市においても同様に中山間地域に既に山林化している農用地がある。見直し時に除外しているが、市域の面積が広大であり、中々全域を調査しきれない。

○市内には、耕作放棄地が存在し、原野化、山林化している。場合によっては、元々山林だった土地や宅地化した土地まで農用地区域とされている。

農用地区域からの除外については、農振整備計画に関する基礎調査を実施し、市全体の農用地区域の状況を確認した上で、行うこととされているが、基礎調査は人的、金銭的負担が大きいため除外は進んでいない。

また、手続上、通常どおり県の同意、縦覧等が必要とされ、除外にはかなりの時間がかかってしまう。市農業委員会が農地に該当しないと判断し、市が農振整備計画の達成のための一体的な土地利用に支障を及ぼすおそれなく、周辺の農業生産に悪影響を及ぼすおそれがないと農振地域制度に関するガイドラインに照らして「農用地区域に残置しておくことが適当であるとはいえない」と判断した場合には、軽微な変更として直ちに除外できるようにすべきである。

○本県の中山間地域において、元々山林であったものをパイロット事業等で開発したものの現状は山林化している農業振興地域内農地が存在するが、農業振興地域を見直すには、市町の事務負担が大

きいため除外が進んでいない。このため、農地中間管理事業の推進にあたり、耕作放棄地を所有している場合は、経営転換協力金を支給できず、同事業推進に支障が出ている。

【メリット】

農地中間管理事業に資する。

なお、本県では山林を中心とした県土の乱開発を防止するために条例を制定しているが、除外し山林となったものは、山林区域(ゾーン)に編入し、他の山林と同様の基準で乱開発の防止が可能となる。

○市内の中山間地域には、耕作放棄地が存在し、一部は山林化しているが、地域によっては、既に山林となった土地や元々山林だった土地まで現在も農用地区域とされている。

山林化した土地の農用地区域からの除外については、農振整備計画に関する基礎調査を実施し、市町村全体の農用地区域の状況を確認した上で、行うこととされているが、基礎調査は市の人的、金銭的負担が大きいいため除外は進んでおらず、農用地区域の適正な管理が行われていない地域が存在する。

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国市長会】

農地の有効活用と中山間地域の活性化の両立が図られるよう、検討すること。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点(重点事項)

○山林化した土地の農用地区域からの除外に関し、以下について現行の農林水産省のガイドラインにおいて明確化すべきではないか。

・山林化した農地については、農業振興地域の整備に関する法律第13条第1項に規定する「経済事情の変動その他情勢の推移」に該当するものとして除外できること

・「経済事情の変動その他情勢の推移」に該当する場合には、基礎調査を経る必要がないこと

・「経済事情の変動その他情勢の推移」に該当する場合には、市町村農業委員会が毎年行っている農地利用状況調査の活用が可能であること

○農用地区域内の山林でも、山林として間伐等の管理を行うことができ、かつ補助対象となることを明確化するべきではないか。

○農業委員会が農地利用状況調査で非農地判断を行っているなど、誰もが山林化した土地と認識しているような場合には、市民や周辺の農業者から異議申立て等がなされる可能性は考えにくく、軽微な変更として取り扱っても問題は生じないのではないか。

各府省からの第2次回答

1. 農業振興地域制度に関するガイドラインの見直しについて

提案団体からの見解と提案募集検討専門部会における御指摘を踏まえ、農業振興地域制度に関するガイドラインにおいて、経済事情の変動その他情勢の推移により山林化した土地の農用地区域からの除外が可能 な旨等を明記したいと考えており、具体的な内容を検討してまいりたい。

2. 農業委員会が農地に該当しないと判断した土地の農用地区域からの除外について

農業委員会が農地に該当しないと判断した土地の農用地区域からの除外に当たっては、

①当該土地を農用地として利用する対象から除外するという、地域の農業振興の基本的な方策に関するこ とであり、手続の透明性の向上を図るため、広く地域住民から意見を聴くこと

②当該土地の農用地区域からの除外後の利用によって影響を受ける可能性のある農用地区域内にある土 地の所有者や周辺農業者に異議申出を行う機会を付与すること

③都道府県の農業振興施策との整合を図ること

が必要である。

このため、農振法においては、当該除外に当たっては公告・縦覧等の手続を行うこととする旨の規定を設け ている。

特に、②については、除外後の土地は、農振法上の開発許可なしに開発が可能となり、将来開発が行われて周辺の営農に支障が生じるおそれがあることから、農用地区域内にある土地の所有者等に異議申出の機会を十分に保障する必要がある。

このため、農振法においては、異議申出に係る規定を設け、除外の案に対して異議申出を行えることとし、異議申出に対する決定等をしないで除外が行われることがないこととしている。除外を軽微な変更として扱う場合には、除外は審査請求等の対象とはならず、土地所有者等の権利の保障としては十分とは言えない。

また、仮に、農業委員会が農地に該当しないと判断した土地を軽微な変更により除外したとしても、少なくとも、

①広く地域住民の意見を聴くための公聴会等の開催

②農用地区域から除外する土地の所有者や農用地区域内の所有者等に対する個別の意見聴取

③都道府県への確認

といった新たな手続を行う必要があり、農業振興地域整備計画案の公告・縦覧等の通常の手続によって対応する方が、簡潔かつ確実に処理できる。

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

総務省 第2次回答

通番追3

管理番号	133	提案区分	B 地方に対する規制緩和	提案分野	その他
提案事項 (事項名)	個人住民税の特例対象(※)の拡大 (※)区市町村から都道府県への徴収引継				
提案団体	東京都				
制度の所管・関係府省	総務省				

求める措置の具体的内容

地方税法第48条の規定に基づく個人住民税の徴収の引継ぎについて、現年課税分も対象とできるよう、改正を行うこと。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【支障事例】

地方税法(以下「法」という。)第48条の規定に基づく個人住民税の徴収の引継ぎの対象となるのは、法第46条第2項の規定による報告を受けた場合である。この報告は、毎年5月31日現在における個人の都道府県民税に係る滞納について、毎年6月30日までに区市町村長から都道府県知事に行うものである。このため、当該報告のない、区市町村において年度途中で発生した現年課税分の滞納については、年度途中で都道府県への徴収の引継ぎができない。

【制度改正の必要性】

平成19年度からの税源移譲により、各都道府県及び区市町村の税収に占める個人住民税の割合が高くなった。これにより、都道府県及び区市町村の税収を確保していくためには、これまで以上に個人住民税の徴収を強化していくことが求められている。

【制度改正の効果】

区市町村で徴収が困難な滞納事案に対する都道府県の徴収支援を強化できる。また、滞納発生後、早期に徴収及び滞納処分を行うことが可能となり、徴収率の向上が期待できる。

根拠法令等

地方税法第48条

各府省からの第1次回答

個人の道府県民税の賦課徴収は、法に特別の定めがある場合を除くほか、当該道府県の区域内の市町村が、当該市町村の個人の市町村民税の賦課徴収の例により、当該市町村の個人の市町村民税の賦課徴収と併せて行うものとされており(法41①)、その例外として道府県への徴収の引継ぎが定められているところ(法48)。道府県へ徴収の引継ぎがなされる対象を原則として滞納繰越分に限定しているのは、徴収の責任者は原則として市町村であることを明らかにする趣旨のものである(取扱通知81の2)。

こうした制度の趣旨を踏まえ、法48条に定める徴収の引継ぎの対象の拡大については、市区町村側の意見や、拡大をした場合の市区町村の賦課徴収の実務に与える影響、さらに他道府県における状況や意見なども含め、まずは提案団体における市区町村との調整状況等を伺いながら検討を行う必要があるものと考えている。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

道府県民税の徴収の責任者が原則として市町村であることは承知しているが、市町村が徴収する個人住民税のうち4割は道府県民税であり、平成25年度決算では道府県税収入額の約34%を占める重要な財源である。そのため、個人住民税の滞納は都道府県にとって大きな影響がある。

こうしたことから、都道府県においても、財源確保に向けて都道府県の持つ滞納整理等のノウハウを活用し、区市町村での徴収が困難な滞納事案の徴収支援の強化を図っており、東京都では今回、区市町村から都道府県への徴収引継ぎ対象の拡大を求めているところである。

新規に発生する現年課税分の滞納としては、例えば、更正処分に伴う追徴課税等により突発的に発生する高額・困難事案などが想定され、これらについては、財産の散逸、隠匿を避けるため、早期着手及び高度な滞納整理手法が求められるものであり、本提案の実現により、年度内の都道府県による徴収の引継ぎを可能とすることが必要である。

なお、本提案について都内の53区市町村から賛同を得ている。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

小樽市、伊那市、安曇野市、豊田市、西尾市、玉野市、山陽小野田市、福岡県、熊本市、宮崎市、小林市、平塚市

○第48条の規定に基づく個人住民税の徴収の引継ぎの対象となるのは、法第46条第2項の規定による報告を受けた場合である。この報告は、毎年5月31日現在における個人の都道府県民税に係る滞納について、毎年6月30日までに区市町村長から都道府県知事に行うものである。このため、当該報告のない、区市町村において年度途中に発生した現年課税分の滞納については、年度途中で都道府県への徴収の引継ぎができない。

○現状では過年度分のみを引き継ぎしているが、現年度分も課税が発生した場合、過年度分は都道府県で、現年度分は区市町村でそれぞれ徴収することとなる。

このため、滞納者に対して一括で全ての滞納を解消させることができず、また、窓口が2ヶ所になることから効率的に滞納の解消を図ることに支障がある。

○生命保険等、解約返戻金について、現年度分に充当できず、本人に還付した結果、現年度分が未納として残る。給与差押も減年度分を残して解除、48条返戻後、市で未納分について改めて滞納整理しなければならず、滞納解消に時間を要する。

○地方税法第48条の規定では、個人住民税の県への徴収引継ぎができるのは滞納繰越分のみとされている。

そのため、現年度分及び滞納繰越分のいずれも滞納している引継対象者については、滞納繰越分は県が、現年度分は市が別々に納税折衝を行うことになり、非常に効率が悪い。

○現年課税対象者の中でも遡及課税者により、高額課税された者について徴収できなかった。

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国市長会】

提案団体の意見を十分に尊重されたい。

各府省からの第2次回答

滞納繰越分に係る徴取引継が市町村から都道府県に対し行われている者については、現年度滞納分についても、都道府県が滞納処分を行うことができる仕組みについて、平成17年度税制改正において導入されているところ。

その上で、現年度滞納分のみについての徴取引継については、現年度滞納分について滞納繰越分とあわせて徴取引継を行っているケースがどの程度あるのかや、現年度滞納分のみを徴取引継する必要のあるケースとはどのようなケースがあり得るのか、また、現年度分については、未到来の納期があることとの関係など、総務省としても地方団体に事実関係の確認や意見照会などにより実情を把握していきたい。

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第2次回答

通番13

管理番号	56	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)	公営住宅建替事業の施行要件の緩和				
提案団体	埼玉県				
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

公営住宅の建替えに伴う団地の集約化や廃止を計画的かつ円滑に行うため、公営住宅法第2条第15号の「現地要件」を緩和し、非現地で法定建替事業が行えるよう法改正を行うこと。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【制度改正の必要性】

本県の県営住宅は、小規模な団地が比較的多く、今後の世帯数の減少、コンパクトなまちづくりや維持管理費削減の観点から、老朽化した小規模団地については、用途の廃止や中規模・大規模団地の建替えに合わせた集約化を推進することが必要となっている。

再編整備の前提となる公営住宅の建替事業を法定建替えとして実施するには、公営住宅法第2条第15号により現地要件を満たすことが必要である。法定建替えでは入居者に対して法に基づく明渡請求を行うことができるが、任意建替えではできない。

本県では、平成37年次までに10団地を用途廃止し、中・大規模団地へ集約する目標値を設定しており、厳しい財政状況の中で、再編整備を効果的かつ効率よく推進するためには、非現地で建替えを法定建替えとして実施できるよう現地要件を緩和することが必要である。

【支障事例】

任意建替えでは法に基づく明渡請求を行うことができないため、全入居者の移転には長期にわたる交渉が必要となる場合もあり、計画的な廃止や集約化といった再編整備をスムーズに進めることができない。また、明渡請求を行えない廃止予定団地については移転対象者をより少なくするため、あらかじめ長期間入居募集を止める必要があり、団地を廃止するまで空き室が生じその分の家賃収入を得ることができない。さらに、少数であっても残入居者がいる間は、建物の維持管理費がかかるため家賃収入と支出との均衡が図れない。

【懸念の解消策】

入居者に対する明渡請求は入居者の権利を制約するものであるが、公営住宅建替事業は、公営住宅法第39～43条で入居者保護の規定(再入居の保障、仮住居の提供、移転料の支払等)が整備されており、公営住宅建替事業の画一的かつ迅速な実施のために、借地借家法第28条(正当理由)の特例として明渡請求を行うことが認められていると解すべきである。現地要件を緩和してもこれらの入居者保護規定が適用されるのであるから、入居者保護に欠けることはないと考えられる。

根拠法令等

公営住宅法第2条第15号

各府省からの第1次回答

そもそも、公営住宅建替事業の施行に伴い、現に存する公営住宅を除却するために、事業主体は当該公営住宅の入居者にその明渡しを請求することができることとなっており(公営住宅法第38条第1項)、この請求を受けた入居者は、速やかに公営住宅を明け渡さなければならないとされている(公営住宅法第38条第3項)。

公営住宅建替事業の「現地要件」については、仮に非現地建替を認めた場合、従前の居住地とは別の場所に、責めに帰せられるべき事由のない居住者が、行政の一方的な判断のみで非自発的に移転を求められる結果となり、居住者の権利を著しく侵害することとなる。これを踏まえれば、公営住宅法第39条から第43条までの入居者保護規定を拡大適用するなどの如何なる条件を付けたとしても、現地要件を撤廃することは不相当である。

なお、公営住宅の非現地建替を行う場合に財政支援することは可能であり、その点は平成27年1月30日付け住宅局住宅総合整備課長通知にて明らかにしているところ。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

公営住宅の再編整備は、人口減少や将来的な世帯数の減少を踏まえ、コンパクトシティの実現や団地経営の効率化など、近年、必要性が高まっている自治体の政策課題に対応する観点から行っているものである。公営住宅の建替事業は、事業の公共性が高く、その画一的かつ迅速な事業の実施が求められるため、当該事業に伴う明渡請求を特別に法で定めているものである。他方で、入居者の居住の安定を確保するため、建替後の新しい公営住宅への再入居の保障、家賃の激変緩和、仮住居の保障等の規定を置き、公営住宅建替事業の円滑な実施と入居者の保護の調和を図っている。(逐条解説公営住宅法)

このようなことから、現地であるか非現地であるかの別によらず、公営住宅法に基づく事業であることに鑑み、明渡請求を付与しても入居者の権利を著しく侵害することにはならないと考える。

また、公営住宅は税金により整備されており、入居や低廉な家賃について特別な配慮がなされている。民間の賃貸住宅とは性質の異なる住宅であることを考慮すると、明渡しについて一般法である借地借家法の規定との均衡を図る必要があるのか議論すべき点であると考ええる。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

苫小牧市、横手市、天童市、真室川町、さいたま市、春日部市、東京都、長野県、京都府、海南市、鳥取県、玉野市、宮崎市

○老朽化した公営住宅が多く、今後用途廃止や建替に伴う集約化を推進する必要があるため、非現地での建替も法定建替として実施できれば住宅整備を円滑に進めることができる。

○小規模な団地を集約して建替をしたいと考えているが、事業を早期に進めるためには公営住宅法の基づく明渡請求が必須であり、「非現地」での法定建替が行えるよう緩和をお願いしたい。

○公営住宅は8地域38団地986戸で広域的に拡散し、大半が耐用年限を過ぎた老朽化した木造・簡易耐火住宅であって、修繕費用の増や安全面の問題、生活様式の変化に伴う空き室の増加等の需要変化をみすえて順次用途廃止していく必要が出てきているが、既存入居者の住替え交渉等で難航することもあり、現行の制度では計画的な用途廃止や建替、集約化といった整備再編をスムーズに進めることに支障となっている。

○任意建替では法に基づく明渡請求を行うことができないため、全入居者の移転には長期にわたる交渉が必要となる場合もあり、計画的な廃止や集約化といった再編整備をスムーズに進めることができない。

○老朽化した小規模団地を中規模・大規模団地の建替に合わせた集約化は実施していない。(用途廃止予定近辺の府営住宅に斡旋している。)しかし、現在見直しを進めているストック総合活用計画(長寿命化計画の策定)の中で、団地の再編・非現地建替を推進することが必要と考えられることから、今後は集約による非現地建替の計画も想定され、円滑な建替を進めていく上で提案の実現が望まれる。

○長寿命化計画等で非現地統合建替等を計画しているため、「現地要件」が緩和されると円滑に計画実行できると考える。

○近年の建替事業は、老朽化した小規模団地を中規模・大規模団地の建替えに合わせ集約化しながら、需要に即した建替えを実施している。法定建替えの要件には、現地建替えや建替え戸数等の要件があるが、統合・集約型の建替事業に関しては、これらの要件に合致しない場合が多く、任意建替えを選択せざるを得ない状況がある。こうしたことから、周辺小規模団地を含む一体的な建替事業を計画する場合でも、法定建替えとなるよう要件の緩和を図ることで、円滑な事業の実施が期待できる。

全国知事会・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。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点(重点事項)

○現在、立法時には想定されていなかった人口減少社会が到来し、公営住宅の建替・集約化の必要性が公共の観点から高まってきている。

○さらに、公営住宅は、低額所得者に対して低廉な家賃で住宅を提供するという公共目的を有するものであり、民間住宅とは異なる性格を有している。

○以上を踏まえると、非現地建替えにおける明渡請求の可否については、民間住宅と同列に考えるのではなく、公営住宅の性格、建替え・集約化の公共的な必要性等を踏まえ、公共政策的な観点から、別の判断が可能なのではないか。

各府省からの第2次回答

○そもそも、新たな場所に公営住宅を建設するにあたり、現に存する公営住宅を除却しなければならないとする必然性を立証することは困難と考える。

○そのような中、行政側の公共政策的な必要性(ストック総合活用計画、長寿命化計画等に基づく公営住宅の集約による団地経営の効率化やコンパクトシティの実現など)があれば、民事裁判に訴えることもせずに入居者を強制的に新たな場所に移住させることを可能とする制度改正を行えば、行政側の都合だけで現入居者の「これまでの住居にて居住したい」とする権利を容易に侵害することが可能となってしまう、またそれに対する歯止めもないこととなることから、たとえ公営住宅法第39条から第43条までの入居者保護規定を非現地建替えの場合にまで拡大適用するなどのいかなる条件を付したとしても、現地要件を外すことは不適當であり、現行制度を維持すべきものとする。

平成27年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 第2次回答

通番29

管理番号	81	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)	公営住宅の明渡し請求に係る収入基準の条例委任				
提案団体	豊田市、松山市				
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

入居収入基準を超える高額の収入として定められている(令第9条第1項)収入基準を、事業主体が条例で定めるように改正。

具体的な支障事例、地域の実情を踏まえた必要性等

【制度改正内容】公営住宅法施行令第九条を「法第二十九条第一項に規定する政令で定める基準は、三十一万三千元以下で事業主体が条例で定める基準とする。」に改正する。

【支障事例】公営住宅に入居後、収入が増加しすでに低額所得者とは言えなくなったものが、依然として低家賃で公営住宅に入居している。本市の平成26年度の状況は、明渡し努力義務が課せられている収入超過者219名(全体の12.33%)が引き続き入居しており、入居待機者は285名に及んでいる。

【制度改正による効果】基準額を258,000円と定めた場合、219名のうち40名が高額所得者になり、住宅の明渡しを請求することができるようになる。40名を退去させることにより、待機している住宅に困窮する低額所得者の入居が可能となる。

【制度改正の必要性】入居者資格を有して公営住宅への入居を希望しながら入居できない低所得者がいる一方で、収入超過者が入居し続け、その公平性、的確性に問題が生じている。したがって、入居待機者数、住宅確保のしやすさや空き家状況など地域の実情に合った高額所得者の収入基準設定が必要と考える。

【国の各種施策との関連】第1次一括法により、公営住宅の入居に関する収入基準について条例委任がなされた。本提案はこれに続いて明渡し請求の基準も条例委任とすることで、さらなる自治体の自主性の強化と自由度の拡大をはかり、地方分権を進めるものである。

根拠法令等

公営住宅法第29条

各府省からの第1次回答

明渡請求は入居者の権利を強く制約することとなることから、公営住宅法による法定明渡請求を講ずることができる場合を同法は限定しているところ(同法第29条、第32条及び第38条の場合のみ)。「高額所得者」は、法定明渡請求という極めて強い公権力の行使の対象となる者であることから、地域差があってはならず、その基準は国として全国一律に定めるべきものである。

また、現在の高額所得者要件は「ほぼ全国どこであっても自力で住宅を購入することが可能」な年収となる基準(月収)としているところ。これは、仮に高額所得者に対して明渡請求を行う場合においては、高額所得者の居住移転の自由を確保する観点から、移転先を事業主体が制約する結果とならないよう、高額所得者の自由意思でほぼ全国どこにでも新たな居住先を求めるのに困難のない基準としていることによるものである。したがって、高額所得者要件は今後も国として一律に定めておく必要がある。

以上から、高額所得者要件を事業主体が条例で定めることができることとする改正を行うことは困難である。なお、高額所得者要件を全国一律で定めている限り、高額所得者と認定された者は如何なる地域においても公営住宅の入居収入基準を満たさないこととなることから、「低額所得者」の公営住宅の入居を何ら阻害する結果とならない。

各府省からの第1次回答を踏まえた提案団体からの見解

本市では、毎年度多くの入居希望者の申し込みを受けており、生活が苦しく、公営住宅に入居を希望しながら入居が叶わない世帯がいる一方で、民間賃貸住宅に入居できる収入がありながら公営住宅に居座り続ける世帯があり、支援のミスマッチが生じてしまっている。このような状況は公営住宅を管理する他の自治体でも起こっていることであり、昨今における公営住宅の課題の1つと感じている。

退去後における高額所得者の住まいの選択肢は、戸建て住宅の取得だけでなく、民間賃貸住宅への入居も該当すると考えており、高額所得者の明渡収入基準は民間賃貸住宅の家賃相場やストック状況に応じて定められることが望ましいと考えている。

<新規共同提案団体及び当該団体等から示された支障事例(主なもの)>

横手市、天童市、長野県、高知県

○公営住宅の公募状況を見ると明らかに応募が集中する比較的新しい住宅と全く応募がない老朽化した古い住宅にわかれ、比較的新しい住宅は全体の3割程度しかなく供給が不足している。また、高額所得者は毎年1,2名程度であるが、収入超過者は60人程いる。しかし、収入超過者に対し明渡請求が出来ないので、住宅に困窮して待機している入居希望者の支障になっている。

○入居募集への応募倍率が平均6~8倍である一方、収入超過者は822世帯にのぼる。また、建設費を除いた公営住宅の戸あたり維持管理費は約14万/年となっている。多額の維持管理費がかかる中、入居資格のある低所得世帯が入居出来ず、収入超過者が長期的に入居している不公平な現状は改善する必要があると考える。

全国知事会・全国市長会・全国町村会からの意見

【全国知事会】

公営住宅の明渡し請求に係る収入基準については、地方分権改革推進委員会第2次勧告の趣旨を踏まえ、条例に委任する、又は条例による補正を許容すべきである。

【全国市長会】

提案団体の提案の実現に向け、地域の実情に応じた収入基準の設定などについて積極的な検討を求める。

提案募集検討専門部会からの主な再検討の視点(重点事項)

<全国一律に基準を定める必要性>

○高額所得者の収入基準については、地域により住宅の供給状況や家賃相場は異なっており、全国一律に「ほぼ全国どこでも」持ち家を購入できる所得水準とする必要はないのではないか。

全国一律の基準とすべき合理性があるのであれば、全国各地の住宅供給状況や家賃相場等のデータを踏まえて、お示しいただきたい。

○保護の必要性が相対的に低い高額所得者の全国への転居まで保障する反射的な効果として、入居を必要とする住宅困窮者の入居を妨げることとなり、公営住宅の本来の目的に反するのではないか。

<条例委任について>

○貴省実施のアンケートでも、条例委任を受けて基準の引下げを行うニーズが明らかとなっており、条例委任を行うべきではないか。

○条例委任する場合、国の基準は維持したうえで、特例を設ける必要のある団体のみ条例で定めることができるような制度設計も考えられるのではないか。

各府省からの第2次回答

○高額所得者の中には、公営住宅を明け渡した後に別の民間賃貸住宅等に入居しようとしたとしても、当該民間賃貸住宅等における入居条件次第では必ずしも入居できるとは限らないことから、高額所得者に公営住宅の明渡請求を行うに当たっては、その基準は高額所得者が全国一律にほぼ全国どこでも持ち家を購入できる程度の水準とするべきものとする。(なお、全国各地の住宅供給状況や家賃相場のデータに関しては別途お示しする。)

○仮に高額所得者基準を条例に委ねることとした場合、各地方公共団体のそれぞれの事情により自由に基準を引き下げることができるようになるが、高額所得者といえども現在の基準以下である限りは公営住宅に引き続き住んで構わないとしている現状の中で、特段の法的保障もなく現在の生活基盤を根こそぎ奪うこととなる明渡請求の対象を、各地方公共団体の裁量如何で自由に設定できるとすることについては、慎重に考える必要がある。したがって、高額所得者基準については、現行制度を維持するべきものとする。

○なお、借地借家法においても、建物の借賃を増額する場合には相応の理由の立証が求められることとなるが、それとの均衡を考えた場合、明渡請求の基準を各地方公共団体の裁量に委ねてもよいということにはならないと考える。