

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、行政法学者、民法学者)や事業主体より御意見等を伺い、どのような事業であれば、現地での建替事業と同様に借地借家法第28条(正当事由)の適用を受けない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ぬ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ことでも、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、納得の得やすさ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

○事業主体からの意見の概要

・公営住宅の集約化、借地返還や敷地形状の問題により現地建替えが困難等の理由により、非現地建替えの二ーズはある

・一部入居者のために事業計画が立ち行かないことは困るため、明渡請求権が欲しいという提案団体の考えは理解できる

・非現地建替えでも、同一生活圏内といった条件を付けた条件を付けたから明渡請求権を認めていくというのにはあり得るのではないか

<今後の検討の進め方>

○非現地での建替事業について、事業の公益性、従前入居者の居住の継続性等の観点から、現地での建替事業と同様に借地借家法第28条(正当事由)の適用を受けないという整理が適切かどうか引き続き検討し、年内に最終的な方向を決定する。

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(公営住宅法)

【現行制度】

○公営住宅の入居者に高額な収入があるときは、事業主体は明渡請求を行うことが可能であり、この高額所得者の収入基準は政令により全国一律で定められている（公営住宅法第29条）。
 ※入居時の収入基準は政令で上限を設けた上で条例委任済み。

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）

公営住宅の明渡請求の対象となる高額所得者の収入基準（施行令9条）については、現在、全国一律に政令で定めているが、これを改め条例に委任するなど地域の実情を反映する方向で検討し、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年度中に高額所得者収入基準の条例委任に関して全事業主体に対して意向調査を行ったところ、基準を据え置く又は基準を独自に定めるかについては判断がわかれるところであった。
 →全事業主体において条例委任するのではなく、手上げ方式により、希望する事業主体においては条例で基準を引き下げることができるようにする方法が考えられるところ。
- 条例委任の可否については引き続き検討中であるが、手上げ方式による条例委任を行う場合、条例により収入基準を設定できる範囲を限定する必要があるのか、その範囲をどのように定めるのが、検討しているところ。



<今後の検討の進め方>

- 条例委任について、どのような方法であれば制度的に可能かどうかを検討し、年内に最終的な方向を決定する。

