

- 参考資料 1 提案に関するQA
- 参考資料 2 具体的な支障事例と規模感
- 参考資料 3 本提案の施行要件の具体的例示
- 参考資料 4 具体的なイメージ図
- 参考資料 5 制度の現状と根拠条文
- 参考資料 6 空室率の高い団地における経常的な収支の例

提案に関するQA

Q	A
<p>地方公共団体が定める条例ではだめなのか。</p>	<p>法律は条例よりも優先されるため、借地借家法28条の規定に対する特別法として条例を制定しても効力がない。</p>
<p>提案内容は、公営住宅建替事業の一環ではないか。</p>	<p>公営住宅建替事業は、公営住宅法により既存に代わる公営住宅の建設を前提として定義されているため、一環ではない。</p>
<p>借地借家法28条の正当事由を備えればよいのではないか。</p>	<p>①借地借家法は、民間を含め不動産一般のことに定めているが、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するため、本提案による改正を行ってその調整を図るべきと考える。現に特別法として公営住宅法32条や38条が存在しており、公営住宅法の体系としても公共事業としての調整を一部図っている。</p> <p>②借地借家法28条の正当事由の判断要素は、近年、民事裁判等において多少の具体化（通説化）がされてきているとはいえ、未だに抽象的なものとなっており、これに基づいて全国の事業主体が事務を進めることとなれば「民事裁判が多くなることによる事務の長期化」、「均質であるべき公共事業において、事業主体の解釈によって対応が不均質になる」、「（移転できるかが不明確なことにより）事業検討の精度の低下、事業進行の妨げ」といった問題が生じることはもとより、そもそも同条の正当事由が本提案の想定する状態において成立するかが明らかではない（借地借家法28条の正当事由が成立しないからといって、これが違憲かという別問題である）</p> <p>③近年の世界的な物価上昇や建設業界の担い手不足による建設コストの上昇、立法時に想定していなかった人口減少を踏まえると、建替だけではなく既存ストックの有効活用がより重要になってきている。</p>
<p>入居者の居住する権利や財産権（借家権）を不当に侵害する、いわゆる違憲ではないか。</p>	<p>本提案は、居住選択の自由（憲法22条）や財産権（憲法29条）を一部制約するため、「公共の福祉による制約」が適用されるかが問題となる。これに関する直接的な違憲審査基準は存在しないものの、既に法律として存在する法定建替による明渡請求（公営住宅法38条）と同様に「①（公営住宅という）サービスの安定供給に資する等、公益的意義があるもの[※]」で「②既存入居者への適正な処置（移転補償、同一生活圏内の代替住戸の提供、事前説明の手続等）」が設けられていれば合憲と考えても支えないのではないかと考える。</p> <p>※ 本提案は、法定建替と異なり公営住宅を建設しないものの、既存の公営住宅及びその敷地を適正に利用することで、経営の改善による公営住宅サービスの維持、周辺への影響の改善、老朽化対策、土地利用の合理化といった公益的意義がある。</p>
<p>借地借家法の正当事由の判例においては、明渡し後の不動産の用途を一要素とするものがあるが、本提案にはないのか。</p>	<p>非現地の法定建替では、既存の公営住宅の除却後の土地の利用方法に関する制限はないため、本提案においても同様の制度設計は可能ではないかと考える。</p>

(参考資料) 具体的な支障事例と規模感

提案市には、23の市営住宅団地が存在するが、うち2つは入居率が50%以下かつ耐用年限（公営住宅法施行令13条）を経過している。これらは、空住戸が歯抜けの住棟（低層長屋形式）が複数点在しており、早期の集約化が望まれる。

本提案によってどの程度集約化が早まるかは、予測の域を出ないが、例えば団地内で集約化が実施され10年間早く空地を売却できた場合を試算すると、A団地においては、約7,500万円（表1）、B団地においては、約5,500万円（表2）の財政効果*がある。また、大まかな試算となるが、同等割合と仮定して試算範囲を全国まで広げるとその財政効果は次のとおり約988億円となる。

本提案による全国的な財政効果[円]	=	
$\frac{\text{全国の公営住宅数[戸]} \times \text{表1、2の財政効果[円]}}{\text{提案事業主体の公営住宅数[戸]}}$	=	$\frac{\text{約213万戸} \times \text{約1.3億円}}{\text{約2800戸}} = \text{約988億円}$

※ここで言う財政効果とは、「現時点で集約化して空地（対象の土地）を売却する場合」と「10年後に対象の土地を売却する場合」を比較した際の実施主体側における財政的な損益の差である。

※本項による各計算は、提案による効果を大まかに把握するために試算したものであり、実際と異なる場合がある。

表1 A団地 集約化して10年間早く余剰地を売却した場合の財政効果（試算）

構造	コンクリートブロック造	(1) 土地価格	約317,000,000円
階数	1階	(2) 解体費	約130,000,000円
戸数	119戸	(3) 移転補償コスト	約7,500,000円
入居戸数	37戸	売却益 ((1)-(2)-(3))	約179,500,000円
入居率	31%	(4) 削減される管理コスト	約22,000,000円
建築年	S42～S43	(5) 売却益の運用益	約16,000,000円
敷地面積	約16,000㎡	(6) 固定資産税	約37,000,000円
売却面積	約8,000㎡	財政効果 ((4)+(5)+(6))	約75,000,000円
廃止戸数	80戸		

表2 B団地 集約化して10年間早く余剰地を売却した場合の財政効果（試算）

構造	コンクリートブロック造	(1) 土地価格	約210,000,000円
階数	1～2階	(2) 解体費	約130,000,000円
戸数	180戸	(3) 移転補償コスト	約20,000,000円
入居戸数	81戸	売却益 ((1)-(2)-(3))	約60,000,000円
入居率	45%	(4) 削減される管理コスト	約24,000,000円
建築年	S44～S45	(5) 売却益の運用益	約6,000,000円
敷地面積	約29,000㎡	(6) 固定資産税	約25,000,000円
売却面積	約9,000㎡	財政効果 ((4)+(5)+(6))	約55,000,000円
廃止戸数	79戸		

(補足) 建替事業の事例と規模感

本提案とは直接関係しないが、比較のために法定建替（同一敷地同一戸数）の事例も参考で掲載する（表3）。総事業費約46億円、国費補助約20億円、一戸当りの建設費は約1840万円。

また、大まかな試算となるが、同等割合と仮定して試算範囲を全国まで広げると次のとおり総事業費1748億（円/年）、国費補助760億（円/年）が充てられている。

全国の公営住宅供給事業の総事業費[円/年]	=	
$\frac{\text{全国の公営住宅供給数[戸/年]} \times \text{表3の総事業費[円]}}{\text{表3の建替数[戸]}}$	=	$\frac{\text{約9500戸} \times \text{約46億円}}{250戸} = \text{約1748億[円/年]}$
全国の公営住宅供給事業の総補助額[円/年]	=	
$\frac{\text{全国の公営住宅供給数[戸/年]} \times \text{表3の国費補助[円]}}{\text{表3の建替数[戸]}}$	=	$\frac{\text{約9500戸} \times \text{約20億円}}{250戸} = \text{約760億[円/年]}$

表3 C団地 建替事業概要（同一敷地同一戸数建替）

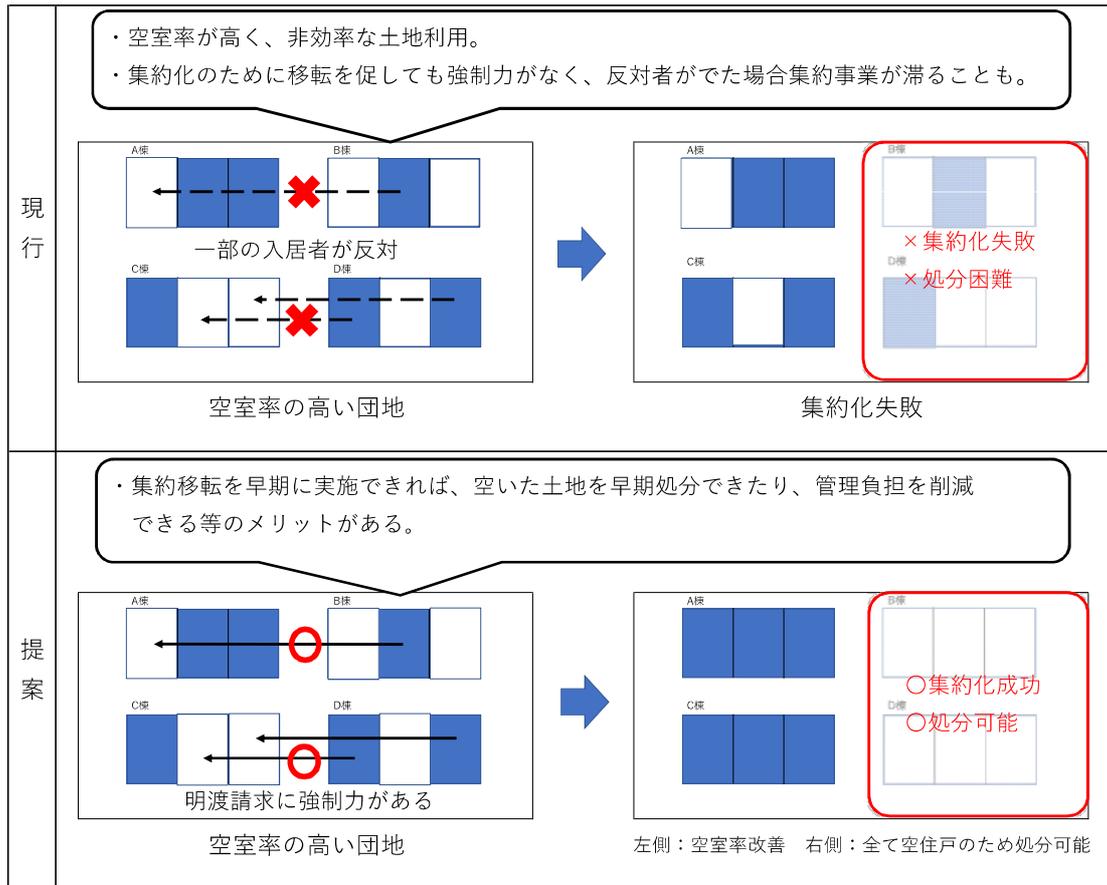
建替前	PC造	5階	8棟	250戸	S46～S47
建替後	RC造	4～8階	5棟	250戸	H28～R05
総事業費	約4,600,000,000円		床面積	約14,000㎡	
国費補助	約2,000,000,000円		土地	市有地	
市費・借入	約2,600,000,000円		敷地面積	約12,000㎡	

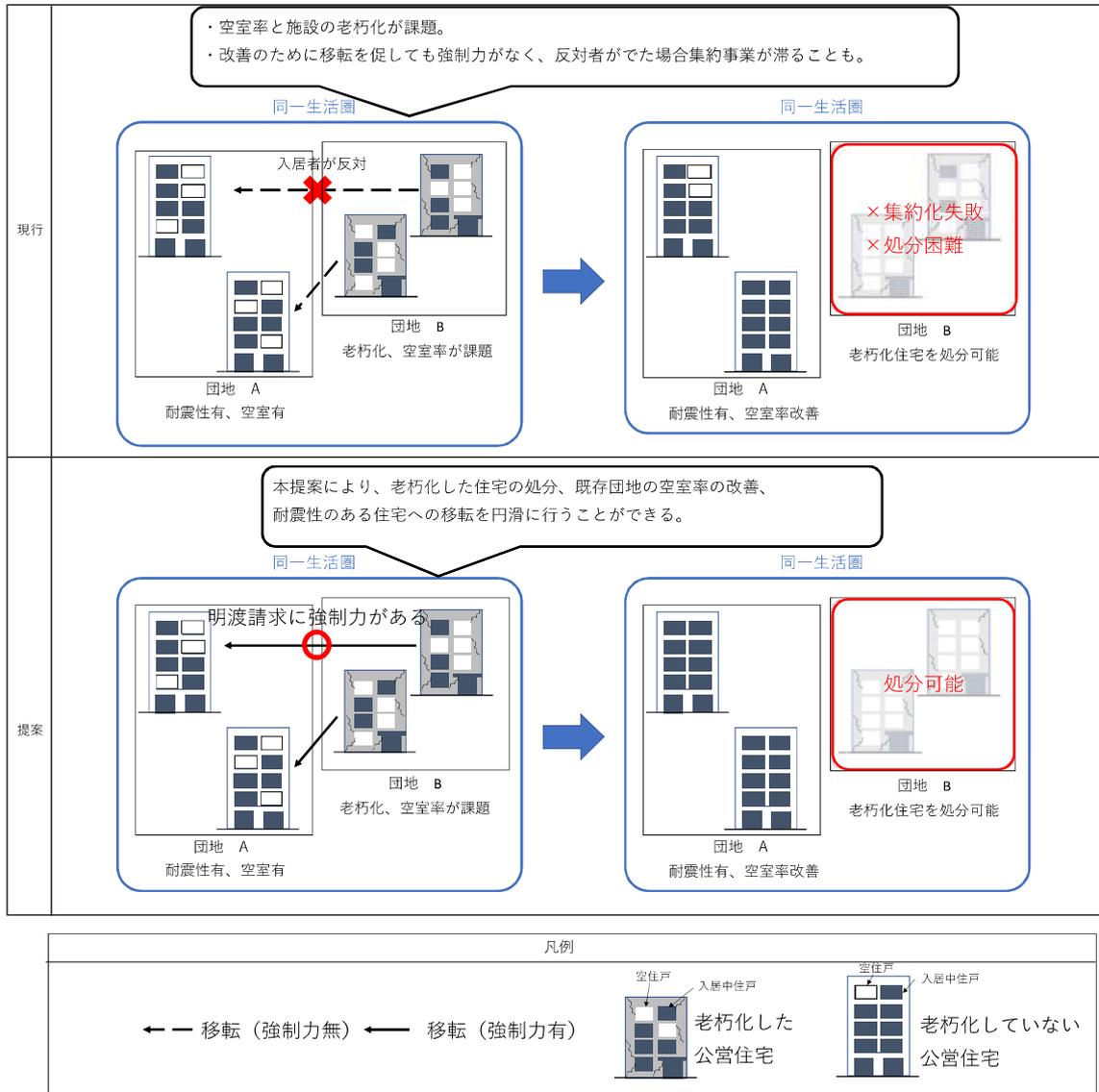
※本項による各計算は、提案による効果を大まかに把握するために試算したものであり、実際と異なる場合がある。

(参考資料) 本提案の施行要件の具体的例示

本提案による法改正を行うにあたり、移転請求の権限を発動させるための条件(施行要件)が必要になると考えられる。下表は、提案市の担当者が考える施行要件である。

	備考
<p>施行の要件</p> <p>公営住宅移転事業は、次に掲げる要件に該当する場合に施行することができる。</p> <p>(1) 次のいずれかを満たすこと。</p> <p>① 公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限を経過していること</p> <p>② 公営住宅の大部分が第四十四条第一項の耐用年限の二分の一を経過し、かつ、入居率が団地内において三分の二を下回ること</p> <p>③ その大部分につき公営住宅としての機能が災害その他の理由により相当程度低下していること</p> <p>(2) 公営住宅移転事業により土地が適正かつ合理的な利用形態となること。</p> <p>(3) 入居者の生活環境に著しい変化を及ぼさない地域内において移転すること。</p> <p>(4) 入居者の居住環境に著しい変化を及ぼさない住戸間で移転すること。</p>	<p>参考：法 36 条</p> <p>(1) 老朽化及び空室率要件</p> <p>参考：法 36 条 1 項 2 号 (入居率は、1/3、1/2、2/3あたりが落としどころか)</p> <p>参考：法 36 条 1 項 2 号</p> <p>(2) 土地利用の合理化要件 参考：法 37 条 4 項 1 号</p> <p>(3) 生活環境要件 参考：法 37 条 4 項 2 号</p> <p>(4) 居住環境要件 (具体的な要件は政令等へ委任するか、敢えて記載しないか。住戸面積、階数、水回りの設備状況等。)</p>





本提案の具体的なイメージ②

参考資料 5

制度の現状と根拠条文

原因となっている法律

賃貸借契約を結ぶ建物において明渡しを請求するには、借地借家法 28 条により正当事由が必要とされている。公営住宅においては、その公共的性格に鑑み、特別法として公営住宅法 32 条（公営住宅の明渡し（契約関係））や法 38 条（公営住宅の明渡しの請求（建替関係））が既に存在するが、本提案のような建替えを伴わない明渡し請求は制度化されていない。

借地借家法

（建物賃貸借契約の更新拒絶等の要件）

第二十八条 建物の賃貸人による第二十六条第一項の通知又は建物の賃貸借の解約の申入れは、建物の賃貸人及び賃借人（転借人を含む。以下この条において同じ。）が建物の使用を必要とする事情のほか、建物の賃貸借に関する従前の経過、建物の利用状況及び建物の現況並びに建物の賃貸人が建物の明渡しの条件として又は建物の明渡しと引換えに建物の賃借人に対して財産上の給付をする旨の申出をした場合におけるその申出を考慮して、正当の事由があると認められる場合でなければ、することができない。

公営住宅法

（公営住宅の明渡し）

第三十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

- 一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。
 - 二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。
 - 三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀き損したとき。
 - 四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。
 - 五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。
 - 六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。
- 2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。
- 3 事業主体は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に法定利率による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日か

ら当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 前項の規定は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより事業主体が当該入居者に損害賠償の請求をすることを妨げるものではない。

5 事業主体が第一項第六号の規定に該当することにより同項の請求を行う場合には、当該請求を行う日の六月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない。

6 事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の賃貸人に代わつて、入居者に借地借家法（平成三年法律第九十号）第三十四条第一項の通知をすることができる。

（公営住宅の明渡しの請求）

第三十八条 事業主体は、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必要があると認めるときは、前条第六項（同条第七項において準用する場合を含む。）の規定による通知をした後、当該公営住宅の入居者に対し、期限を定めて、その明渡しを請求することができる。

2 前項の期限は、同項の規定による請求をする日の翌日から起算して三月を経過した日以後の日でなければならない。

3 第一項の規定による請求を受けた者は、同項の期限が到来したときは、速やかに、当該公営住宅を明け渡さなければならない。

参考資料 6

表 空室率の高い団地における経常的な収支の例

団地の諸元		経常的な収支（一か月当たり）	
構造	コンクリートブロック造	団地全体の家賃収入	170,000 円
階数	1 階	団地全体の維持管理費	▲430,000 円
戸数	119 戸	合計	▲260,000 円
入居戸数	37 戸		
入居率	31%		
建築年	S42～S43		
敷地面積	約 16,000 m ²		
住棟形式	長屋		
駐車場	なし		
間取り	2DK		

※本表による数値は、支障となる事例の状況を大まかに把握するために試算したものであり、実際と異なる場合がある。

※収入分位に基づく減額等が適用されているため、家賃は平均して 4500（円/戸）程度である。

公営住宅建替事業との比較に基づく法改正の検討

1 公営住宅建替事業

公営住宅建替事業における明渡請求が、公営住宅法上許容されている理由は、次のとおりと思料する。

(1) 恣意的運用の防止（チェック体制の整備）

公営住宅建替事業は、次の制度を法定することにより、自治体の恣意的運用ができない建付けとなっている。

ア 施行の要件が法定されている（公営住宅法第 36 条）

イ 国土交通大臣の承認を得る必要がある（公営住宅法第 37 条）。

(2) 入居者の保護

公営住宅建替事業は、次の制度を法定することにより、入居者の居住の安定が確保されている。

ア 除却すべき公営住宅の入居者への通知（公営住宅法第 37 条第 6 項）

イ 入居者に対する必要な仮住居の提供（公営住宅法第 39 条）

ウ 除却すべき公営住宅の除却前の最終の入居者で、新たに整備される公営住宅への入居を希望する旨を申し出たものを、当該公営住宅に入居させなければならないこと（公営住宅法第 40 条第 1 項）

エ 公営住宅建替事業の施行に関する説明会を開催する等の措置（公営住宅法第 41 条）

オ 住居を移転した場合の移転料の支払い（公営住宅法第 42 条、公営住宅法施行規則第 16 条）

カ 家賃の激変緩和措置（公営住宅法第 43 条第 1 項、公営住宅法施行令第 12 条）

(3) 公営住宅の明渡請求

公営住宅建替事業における明渡請求（公営住宅法第 38 条）は、その事業の公共性が高いことのみならず、上記(1)恣意的運用の防止、及び(2)入居者の保護、が公営住宅法において法定されていることから、許容されるものと思料する。

2 建替を伴わない団地の除却事業（集約を含む）の公共性の高さについて

建替計画を伴わない団地の除却事業は、入居者の安全性の確保、及び自治体の健全な財政運営の観点から、公共性が高く画一的かつ迅速な実施が求められる事業であると思料する。

(1) 入居者の安全の確保が必要である点

次の点から、入居者の安全を確保するため、迅速に入居者の退去を促すとともに、当該団地を除却する必要がある。

- ア 団地が建築基準法第 39 条の災害危険区域及びその他法令等に基づき災害の発生により住民等の生命又は身体に危害が生ずる恐れがあると認められる区域内に存している団地は、建替を行うべきではない。むしろ、入居者の退去を促すことにより入居者の安全を確保するとともに、当該団地を除却すべきである。
- イ 公営住宅法施行令第 13 条に規定されている耐用年限を経過している団地のうち、将来的な立替計画がない団地は、直ちに入居者の退去を促すことにより入居者の安全を確保するとともに、当該団地を除却すべきである。

(2) 効率的な公営住宅の運営が必要である点

人口が減少するとともに、公営住宅の運営主体の財政状況がひっ迫している状況を踏まえ、効率的な公営住宅の運営に向け、団地の集約や廃止が必要な状況である。これは、全国的な状況であることから、画一的な取り扱いが求められる。

3 建替を伴わない団地の除却事業（集約を含む）に係る明渡請求の法定化について

- (1) 2 のとおり、建替を伴わない団地の除却事業（集約を含む）は、入居者の安全の確保、及び効率的な公営住宅の運営の観点から、公共性が高く、画一的かつ迅速な実施が必要であると思料する。
- (2) 一方で、公共性の高さだけで明渡請求が認められると、入居者の居住の安定確保に著しい影響を与えることとなる。
- (3) このため、建替を伴わない団地の除却事業（集約を含む）においても、公営住宅建替事業における恣意的運用の防止（1の(1)）、及び入居者の保護（1の(2)）に類似する制度を法定化するとともに、明渡請求についても法定化することを求める。