

はじめに、当市が検討している LABV 方式について、スキームに関する説明を別紙に示す。

公営住宅法（以下、「法」という）第 2 条第十五号において、公営住宅建替事業は「現に存する公営住宅～（略）～を除去～（略）～するとともに、これらの存していた土地～（略）～に新たに公営住宅を建設～（略）～する事業～（略）～でこの法律で定めるところに従って行われるもの～（略）～」と定められている。また、法第 4 章では、公営住宅建替事業に関する定めがあり、明渡請求権（法第 38 条）が借地借家法の特例として認められるための補償が法第 39 条～第 43 条等に定められていると認識している。

1 次回答において、「公営住宅建替事業は、その公共性が特に認められることから借地借家法の特例として明渡請求権が認められている」とされているが、それは「法 4 章に従って行われるから」と解する。

また、「建て替えられた公営住宅の借上期間終了後に当該公営住宅が事業主体に帰属せず継続的に公営住宅として使用されないなど、公営住宅ストックの維持が図られない場合には公営住宅建替事業に含めることは困難」の趣旨は、住宅確保要配慮者からの需要に応えられるよう、建設した公営住宅は一定期間維持しなければならないというものと認識している。

以上より、明渡請求権が認められるには、建替事業が①法第 4 章に従って行われ、②建て替えられた公営住宅は一定期間維持しなければならないということとなり、「公共性が特に認められる」には少なくとも①②を満たす必要があると理解した。

ここで、当市が想定している LABV 方式による公営住宅の建替えは、法第 4 章に従って行われるものである。

また、借上期間終了後、需要に対して公営住宅の供給量が不足する場合には、当然、借上期間の延長を行う想定であり、需要に対して公営住宅の供給量が超過している場合についても、当該住宅の借上期間の延長を行い、老朽化が進んでいる既存の公営住宅を優先的に用途廃止等することにより、公営住宅のストック数をコントロールすることを想定している。

いずれにしても、合同会社（LABV）が行う公営住宅の建替事業に関する主導権は市が握っており、建替え後の借上げ公営住宅については、既存入居者の保護や事業の公共性の観点から、長期間運営する旨を定款等に記載する想定であるため、公営住宅ストックの適正な維持が可能であると考える。

よって、上述の①②を満たすことについて、事業計画や定款によって証明可能であると考えるが、明渡請求権を認めるための要件が他にあるのであれば、明示することを要する。

補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律第 3 条において、「各省各庁の長は、～（略）～補助金等が法令及び予算で定めるところに従って公正かつ効率的に使用されるように努めなければならない。」と記載されており、公営住宅法第 7 条には「国は、事業主体

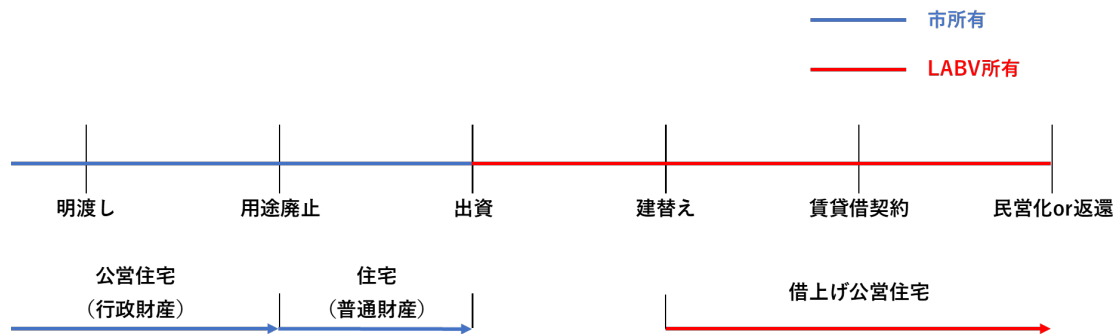
が住生活基本法（平成十八年法律第六十一号）第 17 条第 1 項に規定する都道府県計画に基づいて公営住宅の建設等をする場合においては、～（略）～公営住宅の建設等に要する費用～（略）～の二分の一を補助するものとする。」と記載されている。

住生活基本法第 17 条第 1 項には「都道府県は、～（略）～住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画（以下「都道府県計画」という。）を定めるものとする。」と記載されていることから「住民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画に基づいて公営住宅を建設等をする場合、公営住宅等整備事業による補助金が交付され、その補助金は公正かつ効率的に使用されなければならない。」と解される。

ここで、補助金の使用が効率的に行われていることをどのように計るのが問題となるが、事業の目的が「住民の住生活の安定の確保及び向上」である以上、住宅の建設コストを抑制できているかとともに、住民（住宅確保要配慮者）の需要に応えられているか（必要な人に住宅を供給できているか）が重要な指標になると認識している。

1 次回答において、「LABV 方式による建築物に対して BOT 方式による建築物と同等程度の補助率を適用することについても、事業のスキームや当該事業による建築物の権利関係等を踏まえ、慎重な検討を行うことが必要」としているが、上述したように、「建築物の権利関係」よりも、「適正な供給戸数の維持」及び「建設コストの抑制」が重要であり、「適正な供給戸数の維持」については、公営住宅等長寿命化計画策定指針に示された方法で需要を推計し、供給戸数を維持しているところである。また、「建設コストの抑制」については、LABV 方式と BOT 方式を比較すると、建設（Build）及び運営（Operate）を民間事業者が行い、自治体が借上げて住宅確保要配慮者に貸し出すという点においては同じであり、民間ノウハウの活用の観点から、LABV 方式と BOT 方式の建設コストの抑制効果は同等程度であると考えられる。

以上より、LABV 方式を活用した「既存公営住宅から借上げ公営住宅への建替え」を公営住宅建替事業に含めるとともに、社会資本整備総合交付金において BOT 方式による場合と同等の補助率を適用することについて、早急の検討を求める。



- ① 市は現入居者に住居の明渡しを求める。
- ② 入居者が退去した後に、市は市営住宅の用途廃止を行う。(行政財産→普通財産)
- ③ 普通財産となった住宅・土地を合同会社（以下、「LABV」）に出資する。
- ④ LABV は住宅を建て替える。
- ⑤ 市は LABV が建て替えた住宅（LABV 所有）について賃貸借契約と締結することで、借上げ公営住宅とする。

LABV が実施する事業の意思決定比率は、原則、官民で 50 : 50 であるが、デッドロックの発生を避けるために、最終決定機関である社員総会においては、プロジェクトの種別（公共プロジェクト、民間収益プロジェクト）に応じて、その立場の議長を選出し諮ることとするよう、定款で定める。

よって、公営住宅の建替事業に関する主導権は市が握ることとなる。

また、LABV が行う事業の内、民間収益プロジェクトについては、比較的短いスパン（10 年や 20 年程度）を想定しているが、公営住宅の建替事業については、現存の市営住宅と同様、公営住宅法に定められた耐用年限程度の事業スパンを想定している。公営住宅の総管理戸数を時代のニーズに合わせ、最終的には借上げ戸数を 0 にし、民営化もしくは市への返還を行う。