

国住備第 483 号
平成 30 年 3 月 30 日

各都道府県・政令市住宅担当部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

地方公共団体が独自住宅に関して条例に公営住宅建替事業の施行に伴う明渡請求と同様の明渡請求に係る規定を設ける場合の留意事項について（通知）

地方公共団体が法律又はこれに基づく命令に基づかずに設置し、公営住宅（公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）第 2 条第 2 号に規定する公営住宅をいう。以下同じ。）と同様の趣旨、目的において管理を行う住宅（以下「独自住宅」という。）については、「平成 29 年の地方からの提案等に関する対応方針」（平成 29 年 12 月 26 日閣議決定）において、「独自住宅の建替えについては、地方公共団体における独自住宅の円滑な管理運営に資するよう、借地借家法（平 3 法 90）の規定の適用を受けない公営住宅建替事業の施行に伴う明渡請求（公営住宅法 38 条）の考え方を踏まえ、地方公共団体が独自住宅に関して条例に同明渡請求と同様の明渡請求に係る規定を設ける場合の借地借家法の規定との関係及び効果について、地方公共団体に平成 29 年度中に通知する。」とされた。

この対応方針を受け、地方公共団体が独自住宅に関して条例で公営住宅法第 4 章に規定する公営住宅建替事業の施行に伴う明渡請求と同様の明渡請求に係る規定を設ける場合について、下記のとおり整理したので、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に基づく技術的な助言として通知する。

貴都道府県内の市区町村に対しても、本通知について周知されるようお願いする。

なお、本通知の内容については、法務省民事局と協議済みであることを念のため申し添える。

記

公営住宅については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法

及び借地借家法に優先して適用されるものと解されている。

そして、公営住宅建替事業については、公営住宅法第4章の諸規定は、事業主体が一定の要件及び手続のもとに画一的かつ迅速に事業を施行しうるようにするとともに、入居者に対して仮住居の提供、新たに建設される公営住宅への入居の保障及び移転料の支払い等の措置を講ずべきものとしているのであるから、事業の施行に伴い事業主体の長が同法第38条に基づいて当該公営住宅の入居者に対し明渡請求をするためには、その要件及び手続を充足していれば足り、借地借家法（平成3年法律第90号）第28条所定の要件を具備する必要はないと解されている（最高裁第2小法廷判決昭和62年2月13日参照）。

このような公営住宅法の規律に鑑みれば、独自住宅の建替事業について、公営住宅建替事業における明渡請求と同様の明渡請求に係る規定を条例に設ける場合にあつては、当該条例において、当該建替事業が独自住宅の整備を促進し、又は独自住宅の居住環境を整備するために施行されることや、入居者の居住の安定を確保するために仮住居の提供、再入居の保障、移転料の支払い、家賃の激変緩和等の規定を設けるなど、公営住宅法に規定する公営住宅建替事業の要件及び手続と同様の要件及び手続を規定することが望ましい。