

平成29年 地方分権改革に関する提案募集 提案事項

国土交通省 最終的な調整結果

管理番号

173

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)

県が独自に整備した住宅の「公営住宅」への転用

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

建設・買取り・借上げに整備手法を限定している公営住宅法等の規定を改正し、特定公共賃貸住宅や、地方公共団体が独自に整備した賃貸住宅や職員住宅など、公営住宅法に基づかずに整備された住宅(以下「その他住宅」という)について、公営住宅法に基づく公営住宅への転用を可能とする。

なお、民間住宅については買取りや借上げにより公営住宅にすることができるのに対して、自己保有のその他住宅については公営住宅に転用できないとする合理的理由はないと考える。

具体的な支障事例

【現行制度】

公営住宅とは、公営住宅法により「国の補助に係るもの」と定義されており、国の補助を受けて自治体が建設したもの又は民間住宅を買い取り若しくは借り上げたものの3種類に区分される。

【本県の状況】

地域の住環境等の変化により、本県が独自に整備し、公営住宅より所得のやや高い者に供給している住宅の需要が低下している。その一方で、公営住宅に対する需要は依然として高く、その他住宅を低額所得者向けの住宅に転用することが望ましい状況が生じている。

【支障事例】

その他住宅を独自に低額所得者向け住宅とし、国土交通省の補助要綱の活用や、地方公共団体の条例等の整備によって公営住宅に準じた運用を行うことは可能ではあるが、公営住宅ではないため、公営住宅法を根拠とした運用ができない。

例えば、公営住宅法に基づく管理代行を行うことができないため、その他住宅については、引き続き指定管理者制度を用いることとなる。また、収入調査など現在の条例に規定のない事項について新たに条例に定める必要がある。

このように地方公共団体が条例等を工夫することにより対応する余地はあるものの、無用な混乱が生じ、また、事務作業量が膨大で運用上の負担が大きい。

制度改正による効果（提案の実現による住民の利便性の向上・行政の効率化等）

地方公共団体が不要な制度設計や業務の区分等を行う必要がなくなり、制度の違いによる無用な混乱や運用上の負担が軽減される。

さらに、需要の高い公営住宅に転用することで、空室の解消につながり、地域資源の有効活用や地方公共団体の収入増も期待される。

こうした効果は、地方創生や、「経済財政運営と改革の基本方針 2017(仮称)(素案)」(H29.6.2 経済財政諮問会議)における歳入改革につながると考える。

根拠法令等

公営住宅法第2条

追加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）

—

—

各府省からの第1次回答

本提案は、提案団体である埼玉県が独自に整備した住宅について公営住宅法上の特例を活用したいというものであり、埼玉県が独自に整備した住宅の管理の問題であり、公営住宅法上の問題ではない。

なお、公営住宅法の公営住宅以外の住宅の管理を法人その他の団体に委託するため指定管理者制度を用いる場合にあっても、管理代行制度で公営住宅の管理を委託した地方住宅供給公社等を指定することは可能である。さらに、管理代行制度と指定管理者制度の手続きの違いにより、協定書や仕様書等の作成に二重の手続きがかかる点については、管理代行者と指定管理者で協定書等の内容の共通化を図る等の工夫をすることで、煩雑性の軽減、事務処理コストの削減は可能であるほか、管理代行制度と指定管理者制度の手続きの違いによる委託時期のずれについても、指定管理に係る公募、議会手続等を十分な余裕をもって計画的に行うことで、委託時期にずれが生じないようにすることが可能である。

これらのことから、地方公共団体が独自で整備した住宅等については、管理代行制度を導入する必要性に乏しいと考える。

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

本提案において支障となっているのは公営住宅法上の住宅であるか否かに基づく管理代行制度の適用の有無ではなく、公営住宅法上の公営住宅とその他住宅との制度運営の差異を解消するものである。

管理代行制度は差異の1つにすぎず、他の要素として①収入調査の権限に関するもの、②高額所得者・改正公営住宅法に基づく建替事業による明渡し請求に関するもの、③認知症患者等に対する職権による家賃設定に関するもの等が挙げられる。

例として②の明渡し請求については、その他住宅では県は借地借家法上の明渡し請求の権限を行使できるのみであり、公営住宅法に定める高額所得者に対する明渡し請求権を有しない。そのため高額所得であることをもって強制的な退去手続きを行えず、公営住宅に居住する者等にとっては、公平な取扱いがされていないと感じる原因となり得る。仮に、公営住宅法と同様の規定を条例に設けたとしても、借地借家法第30条との関係が課題となるのではないかと懸念される。

また、第57回提案募集検討専門部会において、その他住宅についても、条例を整備すれば入居決定権限等を第三者に委ねることが可能であるとの説明があったが、指定管理者制度との関係上、問題がないのか示していただきたい。

各府省からの第1次回答を踏まえた追加共同提案団体からの見解

—

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）

○地方公共団体は、地方自治法に基づく指定管理者制度や、条例により独自に定めた管理代行制度により、入居者決定等の行政処分を含め、地方公共団体が独自に整備した住宅（以下「独自整備住宅」という。）の管理事務を外部委託することができると解してよいか。

○公営住宅法の「公営住宅」に適用される高額所得者に対する明渡し請求（法29条）や公営住宅建替事業の施行に伴う明渡し請求（法38条）は、借地借家法の特例として定められていることを踏まえても、独自整備住宅につ

いて、当該地方公共団体の条例等で同様の制度を定めた場合に、事業主体や指定管理者、その他管理委託を受けた者において実施することができるかと解してよいか。

○公営住宅法に規定されている入居者の収入調査等(法第34条、収入状況の報告の請求、他の地方公共団体等からの税務情報の入手等)は、独自整備住宅についても、管理条例等により、外部委託することができるかと解してよいか。

○独自整備住宅について、指定管理者制度及び条例により独自に定めた管理代行制度によって、具体的にどこまでの事務範囲を委託できると考えているのか。また、公営住宅について、指定管理者制度により委託可能な事務範囲及び地方住宅供給公社が指定管理者である場合に委託可能な事務範囲に違いが生じるかについても、お示しいただきたい。

また、その内容については、地方公共団体等による住宅運営に資するため、地方公共団体等へ周知するべきではないか。

○公営住宅と同様の利用・管理がなされている独自整備住宅について、事務の委託、高額所得者への明渡請求、入居者の収入調査等が公営住宅と同様に実施することが仮にできないのであれば、独自整備住宅を公営住宅へ転用することを可能とする法律上の措置をとるべきでないか。

各府省からの第2次回答

本提案は、土地区画整理事業及び自治体が独自に整備した住宅等の管理の問題であり、公営住宅法上の問題ではない。

その上で、公営住宅への指定管理者制度の適用に当たっては、個別法たる公営住宅法の一定の制約を受けながら、地方自治法上の「公の施設」となる地方公共団体が独自に整備した住宅等において指定管理者制度を適用するに当たってはそのような制約はないものと考えている。(具体的にどのような対応ができるか総務省とも検討してまいりたい。)

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)記載内容

6【国土交通省】

(1)地方自治法(昭22法67)及び公営住宅法(昭26法193)

(i)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2条2号)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。)の管理については、指定管理者制度(地方自治法244条の2)に基づき公営住宅法第3章の規定による管理業務(入居者決定(同法25条)、明渡請求(同法29条及び32条)及び収入状況の調査(同法34条)を含む。)と同様の管理業務を指定管理者に行わせることが可能であることを明確化するため、地方公共団体に平成29年度中に通知する。

(ii)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。