

借上公営住宅に関する意見書

2016年（平成28年）4月26日

兵庫県弁護士会

会長 米田耕士

意見の趣旨

- 1 借上公営住宅については、復興住宅として一般公営住宅に入居した被災者との公平性・平等性、被災者への住宅の復興支援の実現、現在及び将来の大規模災害に対する対策の見地から、住宅の復興支援制度の信頼を損なわないように対応されるべきである。
- 2 借上公営住宅を管理する自治体は、復興住宅供給の施策の推進・維持という見地から、被災者の継続入居の希望、個々の入居者の年齢・健康状態・生活状態・近隣住民とのコミュニティ形成状況等の事情、継続居住の必要性、仮に移転をする場合の入居者の負担及び難易度等関連事項について、被災者の個別事情に十分配慮すべきであり、復興公営住宅としての入居・居住の必要性が認められる場合は、入居・居住を継続することを原則として対応するものとし、また借上公営住宅の建物所有者とは、賃貸借条件の適切な変更を図る等の努力をして、慎重な措置が図られるべきである。
- 3 借上公営住宅の問題は、自治体の災害復興施策としての配慮という見地から、被災入居者との協議による解決が望ましく、この点の配慮が望まれる。

意見の理由

- 1 借上公営住宅は、平成7年（1995年）に発生した阪神・淡路大震災の被災地において、住宅を失った多数の被災者に対し早急かつ大量に住宅を供給する必要性から、復興施策として公営住宅を建設する以外にも、民間や住宅・都市整備公団（現・独立行政法人都市再生機構）等から建物を借り上げて、公営住宅の扱いで供給した住宅であり、この借上公営住宅は、なお阪神間に約6000戸、神戸市の管理する住宅が約3400戸存在する。

現在、各自治体の中には、建物所有者との契約上の借り上げ期間が概ね20年とされ、期間満了したものとして、入居者への明け渡しを求める対応が見られ、また明け渡しを求めるか否かの点について、自治体間に格差があることにとまらず、訴訟提起にいたっている自治体もある。

当会は、借上公営住宅における入居期限に関する意見書（2015年・平成27年7月21日）にて、借上公営住宅の問題について、入居希望者の入居継続を基本とすべきであり、借上公営住宅を管理する自治体に対し慎重な対応を求める意見表明を行ったが、これに引き続き、現在期間満了にいたったとして明け渡し請求が実施され、又は実施されようとしている現状について、更には、熊本・大分両県における大震災の発生という状況も踏まえ、改めて意見表明をするものである。

2 借上公営住宅の問題については、通常の公営住宅とは異なる次の2点の特徴があることが十分に考慮されるべきである。

(1) 第1に、大規模災害時の被災者の住宅・すまいの再生を図る災害復興支援策の一環として位置づけられている点の再確認の必要がある。

阪神・淡路大震災以降、大規模災害時における、被災者の復興支援策等が、種々新設、改善され、被災者の居住の安定確保の保障が整備されつつある。

借上公営住宅の提供は、住宅を失った多数の被災者に対し早急かつ大量に住宅を供給する必要性から、被災者への住宅の復興支援策の一環として行われたものであり、入居する被災者にとっては、一般の復興公営住宅も借上公営住宅も同じである。復興公営住宅と借上公営住宅は、同等の被災者支援の制度としてとらえられるべきである。

従って、被災者の継続居住の必要性が続く限り、借上公営住宅についても、復興公営住宅の供与と同様の保障がなされるべきである。

阪神・淡路大震災から20年を経た現在、当時、中高年者であった被災者の高齢化、健康状態、被災者の心の平穏、将来の暮らしへの不安回避、住宅を移転することへの多大な心理的、身体的、経済的負担の回避、また形成された近隣住民とのコミュニティの崩壊の回避等から、被災者にとって、客観的には、より継続入居の必要性が、増大している状況下にある。

各自治体には、借上公営住宅が住宅の復興支援制度の一環として位置付けられていることからすれば、復興公営住宅に入居した被災者との公営性・平等性、被災者の個別事情に最大限配慮した復興施策が求められる。

(2) 第2に、現実には大規模災害が反覆され、更に南海トラフ地震等の大規模災害の懸念が具体的に指摘されている現状において、被災者支援の幅広い選択肢が保障されるべく、避難所、仮設住宅、災害公営住宅という、すまいとくらしの復旧・復興の施策の一環において、民間借上仮設住宅共々、借上公営住宅の対策が、より一層重視されるべきである。

このたび、熊本・大分両県の大震災が現に発生し、未だ被災状況は未確定であるものの、類似の被災を体験した国会として、被災者の方々の苦しみ不安はいかばかりかと思いを寄せるものである。

また、南海トラフ地震の被災は、東日本大震災後、被災予測が大幅に見直され、全壊建物が最大238万戸余という、阪神・淡路大震災の全壊10万戸や東日本大震災被災3県の全壊約11万7000戸とは、比較にならない規模の甚大な被災予測がされている。

被災予測がされる地域全域での住宅復興支援の必要性を考慮した場合、既存の公営住宅や新設の公営住宅のみでは到底対策としては不十分であり、借上公営住宅が、重要な復興住宅施策として、位置づけられることが重要である。

この場合、被災者に、客観的には継続入居の必要性が存在するにもかかわらず、自治体が明け渡しを求めることができる、あるいは明け渡しを訴訟等で強制される結果をもたらすという先例を残すことは、被災を受け、また被災を受けることとなる被災者にとって、復興住宅施策制度への信頼感を喪失させる懸念が大であることが、十分配慮されなければならない。

また一方では、借上公営住宅の所有者への負担軽減の配慮も必要である。そのため、借上公営住宅が住宅の復興支援制度の一環として位置付けられていることからすれば、原則として、復興のための入居の必要がある限り、継続入居可としつつ、例外的に、継続利用の必要性が認められない場合には、明け渡しを求め得ることがあり得るとすべきであり、その判断にあたっては被災入居者と十分に協議を行い、個別の事情に配慮した、柔軟な制度運用が図られるべきである。

以上