

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

兵庫県弁護士会
会長 幸 寺 寛

〈意見の趣旨〉

- 1 借上公営住宅については、一般公営住宅に入居した被災者との公平性が図られるよう、建物所有者との借上契約の期間満了後も、希望する者の入居継続を基本とすべきである。
- 2 借上公営住宅を管理する自治体は、継続入居を希望する個々の入居者の事情に配慮し、入居継続要件を緩和し、建物所有者と交渉を行い、公営住宅の継続利用のため住戸確保に努めるべきである。

〈意見の理由〉

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は約20万棟の建物が倒壊し、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、以下「UR」という。）等から建物を借上げて、公営住宅の扱いで供給した。これがいわゆる「借上公営住宅」であり、今なお阪神間に総数約6,000戸、うち神戸市の管理する住宅が約3,400戸存在する。

借上公営住宅の建物所有者との借上契約では借上期間をおおむね20年と定めており、近々に期限が到来するため、各管理主体では現在、住宅返還に向けて入居者に対し住戸の明渡しを求め、公営住宅からの退去または一般公営住宅への住み替えを求めている。

神戸市においても、2016年（平成28年）から随時、各住宅の借上期限が到来することから、入居者の住み替えを原則としつつ、ごく例外的に所定の要件を満たす者に対し入居継続の許可を与えるとの方針が打ち出され、そのための神戸市住宅条例改正が提案されている。

従前、神戸市が「入居者全員に明渡しを求める」としていたことからすれば、今回の方針に対しては一定の評価ができるものであるが、入居継続要件が「要介護3以上、重度障害者、85歳以上の者がいる世帯」（具体的には規則により定める）というのはあまりにも狭い。この要件を満たさないか、または建物所

有者が期間延長に応じない場合は、完全予約制で空家待ちをする間に最大5年間にわたり移転期限を猶予する方針も示されているが、これだけでは被災者の保護に欠け、一般公営住宅に入居した被災者との不平等という点においても適切でない。

そもそも、大規模災害により住宅を失った被災市民らに対して、所得階層や居住地のニーズにマッチした住宅を供給することは、復興施策を行う国と地方自治体の責務である。阪神・淡路大震災当時の特殊事情に鑑みれば、一般公営住宅の建設の限界から借上方式による供給は止むを得ない措置ではあったが、入居する被災者にとっては一般公営住宅も借上公営住宅も同じである。仮設住宅を5年以内に解消するとの目標を達成するため、大多数の被災者は、平成8年改正公営住宅法により新設された「借上公営住宅」の入居者の法的地位を十分に理解しないまま、行政のあっせんや割当てに従って入居したというのが実態であった。

その後20年が経過し、被災者の中には既に高齢となった人々や、今なお生活再建に苦しんでいる人々がいる。神戸市をはじめとする自治体による借上公営住宅からの様々な転居あっせん政策が続く中で、今なお住宅に残っているということ自体、移転が困難な事情があると推測される。そのような一人ひとりの事情に応じて対応することは、個人の尊重を基底とする日本国憲法の要請である。これを受けて住生活基本法6条にも「住生活の安定…（中略）…に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、…（中略）…被災者…（中略）…の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。」と明記されている。

各管理主体側が借上住宅を返還解消したい理由として挙げるのは、逆ざや家賃による財政負担や、既に転居要請に応じた被災者との公平性であるが、最初から明渡しの結論ありきではなく、これらの利害の調整を図る方策はあり得る。

例えば、財政負担の主たる問題は、建物所有者との借上契約が一棟貸しになっており、空家住戸分も含めて賃料を支払わねばならない点にあるので、戸別貸し契約に切替えれば行政の財政負担は軽減される。借上住宅問題に対する対応策として、兵庫県はURとの間で戸別借上げの交渉を行うことを表明しているし、他市においても入居継続を認める方針に切り替えたところもある。

神戸市はこのたびの住宅条例改正において、入居継続の対象者を「要介護3以上、重度障害者、85歳以上の者がいる世帯」のように狭く限定せず、個々の事情に応じて希望者が原則的に入居継続できる方策を検討すべきである。

以上