

# 神戸市議会都市防災委員会における 住宅担当局長答弁に対する声明

2015年8月17日

神戸市長 久元喜造 殿

借上復興住宅弁護団

弁護団長 佐伯雄三

(連絡先)

神戸市中央区中町通2-1-18

日本生命神戸駅前ビル10階

弁護士法人神戸あじさい法律事務所内

Tel 078-382-0121

Fax 078-382-0122

## 1 はじめに

2015年6月26日の神戸市議会都市防災委員会において、貴市住宅担当局長は、神戸市兵庫区所在のキャナルタウンウェスト1ないし3号棟は、他の借上住宅とは経緯が異なり、平成8年8月に公営住宅法が改正され「借上公営住宅」制度が発足する法改正以前の住宅であり、入居開始の際には「借上公営住宅」ではなかったとした上で、「弁護士の先生方が読み漏らしているのか、意図的に外しているのか分かりかねるが、改正公営住宅法の附則第5項および1項には、従前に借り上げた賃貸住宅は借上賃貸住宅とみなすという規定が記載されている。」「確かに入居されたときは公営住宅ではなかった。公団から借り上げた家

賃補助付きの住宅であった。しかしその後、平成8年の法改正により、附則に基づいて従前の借上住宅は公営住宅と読み替えた。この考え方は国交省に確認済みである。」などと答弁した。

住宅担当局長の答弁で指摘された「弁護士の先生方」は、私たち借上復興住宅弁護団あるいは自由法曹団兵庫県支部の弁護士と思われるため、指摘を受けた者として、本声明を発出するものである。

## 2 キャナルタウンウエスト1ないし3号棟に関する貴市の考え方の誤り

結論から言えば、キャナルタウンウエスト1ないし3号棟についても、改正公営住宅法上の「借上公営住宅」として、公営住宅法32条1項6号に規定される「借り上げ期間の満了」を根拠に明渡を求めるとされる貴市の考え方が、法を無視した誤った解釈である。

そもそも公営住宅制度は、憲法25条に規定される生存権の達成のための施策であり、国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、(又は転貸することにより)国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的としている(公営住宅法1条・新公営住宅法逐条解説)。そして、公営住宅法上の「公営住宅」とは、「この法律の規定による国の補助に係るものをいう。」(公営住宅法2条2号)とされており、平成8年改正法当時の建設省の「要綱」に基づく公営住宅(キャナルタウンウエスト1ないし3号棟など)は、公営住宅法上の「公営住宅」ではなく、公営住宅法の適用がなかった。したがって、キャナルタウンウエスト1ないし3号棟の契約関係は、借地借家法の適用がある賃貸住宅として入居契約が締結され、入居者に提供されたものである。

なお、貴市の考え方は、都合のよい点を「つまみ食い」したものであって、およそ法律解釈としては成り立ちえない。理由は以下のとおりである。

### (1) 借地借家法に基づく入居者の地位ないし権利を無視することはできない

平成8年改正公営住宅法の施行前に、キャナルタウンウェスト1ないし3号棟に入居者が入居した時点においては借地借家法が適用される。貴市が、入居者に対し、更新拒絶を行うにあたっては、「借上げ期間満了」の事由以外に「正当事由」が必要であって、「正当事由」を一切無視する解釈は採り得ない。入居者には少なくとも、明渡を求める貴市に対し、借地借家法の「正当事由」の不存在を主張する地位ないし権利が存在しており、一旦、借地借家法によって生じた地位ないし権利が、事後的に不利益変更若しくは剥奪されるとの解釈は許されない。

## (2) 「事前通知制度」の趣旨を無視することはできない

平成8年8月の改正公営住宅法では、借上公営住宅は「事前通知制度」（公営住宅法25条2項）を前提として制度化されている。「事前通知制度」は、貴市などの事業主体が入居者に対し、借上期間の満了時に当該住宅を明け渡さなければならない旨を通知する義務を規定するが、その趣旨は「事前通知を事業主体の長に義務づけた理由は、入居（予定）者に退去についての予測可能性を与えるためのものである以上、具体的な期間を全く示さない事前通知は、入居者に退去についての具体的な予測可能性を付与する効果を有しないことになってしまうからである。」（前記逐条解説）と解説されるとおり、借上公営住宅の入居者保護にある。

貴市は、およそ、平成8年当時、キャナルタウンウェスト1ないし3号棟の入居者に対し、事前通知を行っていない以上、入居者保護規定である「事前通知制度」を無視する貴市の考え方は失当である。

また、平成8年の改正公営住宅法を審議した衆議院建設委員会での当時の建設省住宅局長は、借上公営住宅について、「まず仕組みといたしましては、お入りいただく段階で、この住宅は借り上げ期間がございます、その満了のときにはお移りいただかなければいけない旨をきちんとお知らせした上で募集をするということになっているわけでございます。」「したがって、それなりには

御承知の上でお入りいただかなければいけないわけでございます」と答弁している。また、参議院においても、「法律の中で、借り上げた場合にはそういう期間に基づいたこれは住宅であるということは法律上もまず明示しながら募集をすることになっております。」「期間が来たときには他の公営住宅に、・・・移っていただくという条件の中で、20年の契約の中の公営住宅でございますということを十分明示をしながらやらなければいけないという仕組みになっておりますし、そのことが実態面でもお入りになった方々に十分御理解いただくような運用をしなければいけないというふうに思っております。」と答弁している。

以上のとおり、国会での審議で明らかにされた借上公営住宅制度の立法趣旨からすれば、平成8年改正公営住宅法施行前にすでに提供されていた要綱に基づく借上市営住宅においても、「事前通知制度」で求められている説明や手続を無視した解釈は採り得ない。

### (3) まとめ

平成8年改正公営住宅法附則5項では、公営住宅法の補助以外の補助を受けた住宅を、「公営住宅法上の公営住宅」とみなす旨の規定があるが、この規定によりキャナルタウンウェスト1ないし3号棟についても、改正後の「借上公営住宅」と同様に、法32条1項6号を適用しうるとの貴市の考えは、上述のとおり、入居者の借地借家法に基づく地位ないし権利を侵害するとともに、国会における答弁にも反する解釈であり明らかな誤りである。

## 3 神戸市長の考え方の誤り

借上公営住宅が制度化される以前の借上市営住宅は、「期限」の定めのない賃貸借契約であり、不正入居等の特別の事由がないかぎり、借上期間満了時に入居者が明渡義務を負うことは予定されていない。この点で、貴殿は、平成27年1月14日の神戸新聞紙上のインタビューにおいて、「公営住宅法の規定などから

すれば、20年を超えて入居する権利はないと言わざるを得ない。」と述べている。かかる発言は、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、(又は転貸することにより)国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与するとの公営住宅法の趣旨を理解しない皮相な考えを吐露しており、公営住宅の賃貸借契約は、一般の「レンタル」とはまったく異なることを理解していないと思われる。

#### 4 結論

附則5項は、平成8年改正公営住宅法前に、公営住宅法上の「公営住宅」と公営住宅法の適用のない公営住宅が併存していたものを、平成8年改正公営住宅法の「公営住宅」として整理するにすぎない規定と理解すべきであり、これまで公営住宅法の適用のなかった借上公営住宅について、公営住宅法上の「公営住宅」とみなされることをもって、直ちに、従前の入居者の地位ないし権利や「事前通知制度」の趣旨を無視して、「借上げ期間の満了」のみを理由に、入居者に対し、明渡を求めることは許されない。

貴市は、キャナルタウンウェスト1ないし3号棟に対する誤った解釈並びにこれに基づく入居者への明渡請求を直ちに撤回し、継続入居を希望する入居者が引き続き、終の棲家として平穏な生活ができるように、然るべき措置を講じるべきである。

以 上