

総行経第116号
平成30年3月30日

各都道府県総務担当部長 殿
(市区町村担当課、指定管理担当課扱い)
各指定都市総務担当局長 殿
(指定管理担当課扱い)

総務省自治行政局市町村課行政経営支援室長

指定管理者制度により独自住宅を管理する場合の
指定管理者に行わせることができる業務について（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2号の公営住宅をいう。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、「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。」とされました。

これを踏まえ、独自住宅の管理を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定により指定管理者に行わせる場合に、当該指定管理者に行わせることができる業務について通知します。

都道府県におかれては、貴都道府県内の市区町村（指定都市を除く。）に対し、本通知について周知願います。

また、本通知は地方自治法第245条の4第1項に基づく技術的な助言であることを申し添えます。

なお、本通知の内容については、法務省民事局及び国土交通省住宅局と協議済みであることを念のため申し添えます。

記

第一 独自住宅における指定管理者制度の活用について

独自住宅については、地方公共団体が、地方自治法第 244 条の 2 第 1 項の規定に基づく公の施設の設置及び管理に関する条例を定めて公営住宅と同様の趣旨・目的において管理を行っているものと考えられますが、その管理については、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、条例で定めるところにより、法令により地方公共団体の長のみが行うことができる権限を除き、使用許可等の権限の行使を指定管理者に行わせることができます。

第二 指定管理者に行わせることができる独自住宅の管理業務の範囲について

第一のとおり、独自住宅の管理については、条例に定めるところにより、公営住宅法第 3 章の規定による管理業務（入居者決定（公営住宅法第 25 条）、明渡請求（公営住宅法第 29 条及び第 32 条）及び収入状況の調査（公営住宅法第 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すが、以下の点に留意する必要があります。

（1）高額所得者に対する明渡しの請求について

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ます。そして、高額所得者に対する明渡請求（公営住宅法第 29 条）は、公営住宅法第 1 条所定の目的のため建設、賃貸、管理されている公営住宅の趣旨、性格から特別に定められた事業主体からの使用関係解消（解約）に基づくものであって、その要件も公営住宅法に明確に定められており、同法上正当事由を要件としていないことは明らかであるため、借地借家法第 28 条に規定する正当事由を具備する必要はないと解されます。

このような公営住宅法の規律に鑑みれば、独自住宅についても、その設置及び管理に関する条例において、当該住宅が公営住宅と同様の趣旨・目的において管理が行われることを明らかにし、かつ、公営住宅法第 29 条の規定に相当する高額所得者に対する明渡請求の要件に関する規定を設けた上で、当該明渡請求に係る事務を指定管理者に行わせることは差し支えないと解されます。

(2) 収入状況の調査について

独自住宅については、その設置及び管理に関する条例において、公営住宅法第 34 条の規定に相当する収入状況の報告の請求等の規定を設けた上で、当該収入状況の報告の請求等に係る事務を指定管理者に行わせることは差し支えないと解されます。

なお、当該報告の請求等によって知り得た個人情報については、その取扱いについて十分留意し、指定管理者に管理を行わせる際には、地方自治法第 244 条の 2 第 4 項の条例において「管理の基準」として個人情報の取扱いに関して必要な事項を定めるほか、個人情報保護条例において、個人情報の保護に関して必要な事項を指定管理者との間で締結する協定に盛り込むことを規定する等、必要な措置を講ずる必要があります。また、指定管理者選定の際に情報管理体制チェックを行うこと等により、個人情報が適切に保護されるよう配慮願います。