

国住備第 70 号
国住市第 237 号
平成 19 年 12 月 13 日

各都道府県 住宅主務部長 殿
各政令指定都市 住宅主務部長 殿

国土交通省住宅局住宅総合整備課長

市街地建築課長

公共賃貸住宅における暴力団排除について

公営住宅における暴力団排除については、都道府県知事あての住宅局長通知（平成 19 年 6 月 1 日付け国住備第 14 号。以下「公営住宅に係る局長通知」という。）により基本方針等が示されたところであるが、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 5 年法律第 52 号。以下「特優賃法」という。）、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「高優賃法」という。）及び国の補助要綱等に基づき地方公共団体が整備及び管理を行う公共賃貸住宅は、高齢者等に対する良質な賃貸住宅の供給促進等の目的のために地方公共団体が国の補助等により整備及び管理を行う住宅であることから、公共賃貸住宅の目的にかんがみ、必要に応じて、下記の対策を講じるとともに、上記局長通知と同様に警察との連携強化を図ること等により、入居者及び周辺住民の生活の安全と平穩の確保に努められるようお願いする。

また、貴管下市町村（政令指定市を除く。）に対して、本通知を周知されるようお願いする。

なお、本通知の内容については、警察庁とも協議済みであり、同庁から都道府県警察本部にも通達されている（別添）ので念のため申し添える。

記

1. 公共賃貸住宅について

本通知における公共賃貸住宅とは、次に掲げる住宅その他国の補助要綱等に基づき国の補助等を受けて地方公共団体が整備及び管理を行う住宅（公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）に基づく公営住宅及び住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）に基づく改良住宅を除く。）をいう。

(1) 特定公共賃貸住宅等

① 特定公共賃貸住宅

特優賃法に基づき、地方公共団体が建設し、管理する賃貸住宅

② 準特定公共賃貸住宅

準特定優良賃貸住宅制度要綱（平成 16 年国住備第 22-5 号）に基づき、地方公共団体が買い取り又は借り上げて、管理する賃貸住宅

③ 地域特別賃貸住宅

地域特別賃貸住宅制度要綱（昭和 61 年建設省住建発第 97 号）に基づき、地方

- 公共団体が建設又は購入し、管理する賃貸住宅
- (2) 高齢者向け公共賃貸住宅
高優賃法に基づき、地方公共団体が建設又は改良し、管理する賃貸住宅
- (3) 準地域優良賃貸住宅
地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）に基づき、地方公共団体が建設、買い取り又は改良し、管理する賃貸住宅
- (4) 都市再生住宅等
- ①都市再生住宅
住宅市街地総合整備事業制度要綱（平成16年国住市第350号）に基づき、地方公共団体が建設し管理する、又は借り上げて、管理する賃貸住宅
- ②従前居住者用賃貸住宅
従前居住者用賃貸住宅等管理要領（平成10年建設省住市発第18号）に基づき地方公共団体が管理する賃貸住宅
- (5) 小規模改良住宅等
- ①小規模改良住宅
小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年建設省住整発第46号）に基づき、地方公共団体が建設して、管理する賃貸住宅
- ②小集落改良住宅
小集落地区等改良事業制度要綱（昭和57年建設省住整発第26号）に基づき、地方公共団体が建設して、管理する賃貸住宅
- ③更新住宅
改良住宅等改善事業制度要綱（平成11年建設省住整発第25号）に基づき、地方公共団体が建設して、管理する賃貸住宅

2. 公共賃貸住宅における暴力団員の入居について

公共賃貸住宅は、良質な賃貸住宅の供給を促進等するために地方公共団体が整備及び管理を行う住宅であり、入居者は、各地方公共団体が制定する管理条例等に規定する入居者資格を満たし、地方公共団体の長により入居決定される必要がある。

暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）は、暴力団活動（集団的に又は常習的に暴力団対策法第2条第1号に規定する暴力的不法行為等を行うことその他の暴力団の活動をいう。）に従事しているため、居住環境が良好な賃貸住宅の供給という趣旨を踏まえ、入居申込者（その同居者を含む。以下同じ。）が暴力団員である場合には、原則として入居決定しないことは公共賃貸住宅の趣旨に反しないことから、当該公共賃貸住宅への暴力団員の入居については、各地方公共団体において、適切な対応を図られたい。

また、暴力団員を入居させない措置を講じる場合については、日頃から、募集パンフレットやホームページ等により、入居申込者が暴力団員である場合には、入居決定しない旨を周知することや、さらに、入居の手続において「入居者及びその同居者が暴力団員ではないこと」を確約する書面を入居者から提出させるとともに、あらかじめ入居者に対し、入居者（その同居者を含む。以下同じ。）が暴力団員であることが判明したときは、賃貸借契約の解除事由に該当することとなる旨を書面により通知しておくことが望ましい。

ただし、上記1(4)及び(5)の公共賃貸住宅においては、従前居住者対策として整備している趣旨にかんがみ、本来入居すべき者が入居せず又は居住しなくなった場合に限るとする。

3. 不正入居が判明した場合等について

上記2により暴力団員を入居させない措置を講じた場合において、当該措置に反し、暴力団員であるにもかかわらず偽って入居していることが判明した場合又は入居した時点では暴力団員ではなかったが、入居後に暴力団員になったことが判明した場合には、特優賃法施行規則（平成5年建設省令第16号）第30条又は高優賃法施行規則（平成13年国土交通省令第115号）第42条に基づく賃貸借契約の解除事由等に該当するものとして、当該契約を解除し、明渡請求を行う等の対応が望ましい。

また、上記1(4)及び(5)の公共賃貸住宅においては、上記2ただし書同様、本来入居すべき者が入居せず又は居住しなくなった場合に限るとする。

4. 既存入居者である暴力団員について

以下の対応については、原則として、上記2による暴力団員を入居させない措置を講じているかにかかわらず行うこととされたい。

(1) 既存入居者（公共賃貸住宅に現に入居している者又は同居している者をいう。以下同じ。）が暴力団員であることが判明した場合において、収入が一定以下であることを理由として国から家賃の減額に係る助成を受けているときは、公営住宅に係る局長通知第一の一(1)と同様に、暴力団員の所得を的確に把握することは困難であること等から、家賃減額を取り止めることとし、その自主的な退去の促進に努める等の対応を図ることとする。

なお、家賃の減額に係る国の助成を受けていないときも、家賃について地方公共団体の判断により、上記の趣旨を踏まえ、適切な対応を図られたい。

(2) また、既存入居者が暴力団員であることが判明した場合であって、不正入居、家賃の滞納、公共賃貸住宅又は共同施設を故意に毀損、公共賃貸住宅の転貸（例：暴力団事務所としての使用）又は不法・不当行為により他の入居者の生活妨害の行為等を行ったときには、賃貸借契約の解除事由に該当するものとして当該契約を解除し、明渡請求を行う等適切に対応する。

5. なお、上記2から4までの趣旨を踏まえ、条例上公共賃貸住宅における暴力団員の排除に係る措置を明確化することとしても差し支えない。

6. 暴力団員及び暴力団員であることが疑われる者への対応並びに警察との連携・協力強化のための協議等

公共賃貸住宅から暴力団員を適切に排除するため、暴力団員及び暴力団員であることが疑われる者への対応並びに警察との連携・協力強化のための協議等その他所要の措置については、公営住宅に係る局長通知と同様の対応を行うこととする。

ただし、公営住宅に係る局長通知第二の二(1)に係る事項は、上記2により暴力団員を入居させない措置を講じた場合に限ることとする。

7. その他

公共賃貸住宅以外で地方公共団体が自ら整備及び管理する賃貸住宅についても、公共賃貸住宅と同様の対応に努め、暴力団員の入居について、警察との連携強化を図ること等により、入居者及び周辺住民の生活の安全と平穩の確保に努めるよう図られたい。