

衆議院議員

宮本 徹 様

2018年3月22日

東京多摩公団住宅自治会協議会  
会長 多和田 崇 治

東京多摩住宅自治会協議会 印

国政へのご精励に敬意を表し、私たち公団住宅居住者にたいする変わらぬご高配に感謝申し上げます。

## 機構法25条4項「家賃の減免」条項実施についての要請

昨年11月につづき本年1月にも、公団住宅居住者の収入と家賃負担の実態についてご理解をいただき、家賃支払いの困難な世帯にたいする「家賃減免」をさだめた機構法25条4項の実施へのお力添えをお願いしてきました。

この要請はすでに国土交通省、都市機構におこなっており、新たにまた地元の各市議会・市長にたいしても意見書・要望書提出の請願を始めたところです。

私たちがこのお願いを進めるうえで大きな障害となっているのは、機構の「機構法25条4項に基づく家賃減額は実施している」との発表です。機構理事は国会でそう答弁し、この発表は自治体の関連部署にも伝えられています。

そこで今回の要請では、機構の発表がどういう内容であるかを正確に知っていただき、私たちが切実に求めている要望にたいしいっそうのご支援をたまりたくお願いする次第です。

機構法25条（家賃の決定）4 一 機構は、第1項又は第2項の規定にかかわらず、居住者が高齢者、身体障害者その他の特に居住の安定を図る必要がある者でこれらの規定による家賃を支払うことが困難であると認められるものである場合又は賃貸住宅に災害その他の特別の事由が生じた場合においては、家賃を減免することができる。

1：募集家賃の決定、2：家賃改定、3：近傍同種家賃の算定にかんする規定

### I. 機構が実施しているという「機構法25条4項に基づく家賃減免」措置とは

- ①高齢者向け優良賃貸住宅減額措置（約22,100世帯）
- ②子育て世帯向け地域優良賃貸住宅減額措置（約1,400世帯）
- ③近居割減額措置（約60世帯）
- ④ストック再生・再編に伴う減額措置（約16,100世帯）
- ⑤家賃改定減額措置（約31,200世帯）

（平成27年度実績）

①は「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく制度であり、2011年に廃止。最長20年の期限付きで、2020年から順次終了していきます。

②は高齢者居住法改正に基づく制度であり、機構は「ママ割」「U35」と名づけ、家賃20%減額に定期借家契約をセットして空き家対策に利用しています。

③は、高齢者等世帯と支援する親族の世帯が近居する場合、最長5年間の家賃20%減額措置を新たな入居世帯に適用します。

### II. いずれも根拠は法25条4項ではなく、現居住者への家賃措置ではありません

①②は、機構法25条4項とは別の法律に基づく措置であり、③もふくめ、これから新たに入居する世帯だけに適用されるものです。

④建て替えなどの際、移転・明け渡しを居住者に請求する正当事由がないため、代わりに金銭給付をする枠内での、借家法が求める措置にすぎません。

⑤は、機構法成立の15年前に国会要望に基づいて実現した措置です。1988年の第3次家賃値上げに先だつ国会要望で「老人、母子、身障者世帯にたいする特別措置」が実現し、91年の第4次値上げの際に父子世帯が、94年第4次では適用年齢の70歳から65歳への引き下げ、その後子育て世帯が追加されて今日に至っています。もちろん機構法25条4項に基づく措置ではなく、家賃値上げの際にかぎり、家賃額を据え置く、ないし値上げ幅を抑制する措置をいい、減額は一切していません。

### III. 現居住者の居住の安定を確保する「家賃の減免」条項の実施を急いでください。

機構法は市場家賃を原則としながらも、機構住宅の公共的使命にかんがみ、居住者の生活変化に配慮して「家賃減免」の条項を設けています。この条項は本来、住宅法制の根幹である公営住宅法につながっています。

同条項のいう「居住者」とは規定の家賃を支払っている継続居住者をさし、家賃支払いが困難になった場合を対象とするものです。また同条項に基づく措置ならば、要件を同じくする居住者に等しくて適用されなければなりません。

これに反し、以上みたように、機構が実施を公言する家賃減免措置に「機構法25条4項に基づく」ものはなく、減額措置があるとしても、空き家対策としてその適用は新たに入居する世帯に限られ、現居住者は対象としていません。だから私たちは「同条項は実施されていない」と主張します。

公団住宅居住者の過半は公営住宅収入層であり、今後家賃支払いの困難世帯がさらに増えることは、すでに政府も認めるところです。市場家賃制度のもとで、家賃減免の実施は居住者にとっていよいよ切実な要求になってきています。機構法25条4項実施にむけての真摯な対応を政府・機構に求めるとともに、国会のみなさまにはその実現のためのご支援をお願いします。

以上