

衆議院議員
宮本 徹 様

2016年3月31日
東京多摩公団住宅自治会協議会
会長 多和田 栄生 治

国政でのご精励に敬意を表し、私たち公団住宅居住者への格別のご高配に感謝を申し上げます。

継続家賃の値上げ方式変更とその後の問題点について

昨年私たちは、2015年度中の「家賃引上げ幅の拡大など家賃改定ルールの見直し」をもとめた閣議決定と都市機構の見直し案にたいして、居住の安定確保のため必死に活動してきました。高齢化・収入低下がすすみ、家賃負担に耐えがなくなっている居住者の苦境、家賃が高く空き家が増えている団地の現状は、政府も認めるどころです。なのに何故、いま家賃値上げを急ぎ立て、高齢者たちの居住不安に追い打ちをかける「閣議決定」、都市機構方針なのか。

機構の見直し案のうち高齢者等への家賃据置き措置の改廃については、国会各党のみなさまのお力添えを得てくい止めることができました。しかし私たちの居住不安は去らず、公共住宅としての存続も危ぶまざるを得ません。

見直しルールによる継続家賃の改定は、あす4月1日から順次実施されます。①3年ごとの一斉改定をやめ、最短2年ごとに各戸契約更新日の戸別改定に変わり、居住者個人にとっては事実上、暗闇のまま問答無用の値上げになるのではないかと。②値上げにあわせ敷金の追加徴収もされるのではないかと、たいへん心配です。

これまで家賃の一斉改定にあたっては、事前にその概要は国会のみなさまの監視のもとにおかれ、公の場でも論議され、改定延期をはじめ改定案の修正等もしばしば行われてきました。改定実施にいたる開かれた論議は、借家法がさだめる当事者間協議の一役を果たしたとも言えます。戸別改定は、公共住宅家賃の公共性と透明性を担保する歯止めを一切なくし、機構の家賃値上げにたいする居住者分断の不安と不信をいっそう募らせます。

家賃値上げの戸別実施にともなう危惧については、すでに前回(2016年1月25日)、「機構の家賃施策にたいする引きつづきの監視」をお願いしました。今回は併せて、とくに下記の問題点を申しあげ、国政の場でのご検討を要請する次第です。

1) 都市機構法 25 条 4 項の「家賃の減免」条項を実施してください。

機構法 25 条は、家賃設定を原則市場家賃としながらも、居住の安定を必要とする高齢者等で規定の家賃支払いが困難な者には家賃を減免すると明記しています。住宅セーフ

ティネットとしての機構賃貸住宅の法的位置づけからも当然ですが、この条項にたいし国はこれまで一顧だにせず、空文化させ放置してきました。

機構賃貸住宅居住に限らず、この条項が規定する「家賃の減免」あるいは「家賃補助」の実現こそ、国が第一義的になすべき住宅政策の要であり、国政での検討、実現を強く要請します。

2) 団地に不公正な家賃格差と分断をもち込み、定期借家契約の拡大を図る機構の家賃施策の中止を要請します。

継続居住者にとっての過重な家賃負担が退去、空き家増大の最大の原因です。多摩地区 2015 年 9 月の調査 29 団地のうち空き家率 10%以上 21 団地、15%以上は 12 団地に達しています。

機構は空き家対策として新規入居者に限り「そのママ割」「U35」等と名づけ、家賃を概ね 20%割り引く策をとっています。室内設備が劣化したままの継続居住者には家賃の高止まりを強い、募集家賃が額面上もそれを下回る結果について機構は当然視するに至っています。家賃 20%割り引きの口実に期限付き入居を建前とする定期借家契約を課しているのも問題です。

いま機構の賃貸住宅に広く定期借家契約を導入する理由はありません。公共住宅が「子育て世帯の居住安定」をかかげて定期借家契約を導入し、これを口実に一部の新規入居者にかぎり家賃割り引きをして空き家対策とするのは、あまりにも姑息であり、不公正の極みと言わなければなりません。

3) まず継続居住者の高家賃こそ引き下げるべきです。

いま機構全体の空き家率はほぼ 12%、それによる家賃収入の損失は数百億円にもなります。機構にとっての急務は、市場家賃水準を超えて空き家の増大をまねいている継続高家賃のさらなる値上げの策動ではなく、家賃の大幅引き下げによる空き家の早期解消と団地の活性化です。巨額の家賃損失を出しながらも機構の賃貸住宅事業があげている純利益、現に新規家賃の、しかも短期入居者に 20%をも割り引く施策をみても継続家賃引き下げは財務上も可能なはずで。

団地に格差と分断をもち込み、コミュニティを荒廃にみちびき、公共住宅としての存在理由をみずから掘り崩している現行の家賃施策を抜本的に改めるよう政府・機構に要求し、その実現にいっそうのご尽力をたまわりたく懇請いたします。

以上