

衆議院議員

宮本 徹 様

2018年11月27日

東京多摩公団住宅自治会協議会

会長 多和田 榮治



国政へのご精励に敬意を表し、公団住宅居住者にたいする平素のご高配に感謝します。

「家賃の減免」は私たちの切実な願いです

機構法25条4項の実施 — 公団住宅に住む公営住宅所得層には公営並み家賃に減免を

本件にかんしては、繰り返しお願いしています。

今回の要請に際しては、2017年の秋、全国一斉におこなったアンケート結果をもとに居住者の生活実態をお伝えし、本件要望についてより具体的にご理解をたまり、また、ごく手短かにこれにたいする都市機構の対応と国会審議の現段階、関連法令をあらためてご紹介をし、私たちの要望実現にお力添えをお願いする次第です。

1. 公団住宅居住者の高齢化・低所得化がすすんでいます。

世帯主65歳以上68% (70歳以上55%) 年金受給70% (年金収入だけ46%)

世帯年収：第1分位 (242万円未満) 49% (200万円未満34%)

2. 居住者に家賃が高く、負担が重くなる一方です。

4万円未満11% (0.2%) 4~6万円台57% (30%) 7~9万円台18% (47%)

10万円以上9% (20%) * () 内は東京23区の集計

(例：年収200万円・家賃6万円⇒家計に占める家賃負担率36%)

家賃負担：たいへん重い38% やや重い39%

全国平均継続家賃 (2018年4月時点機構データ)

昭和40年代 (32.7万戸) 51,500円 (76,700円)

昭和50年代 (14.7万戸) 65,900円 (96,500円)

昭和61年~平成6年 (8.2万戸) 95,600円 (134,400円)

平成7年以降 (13.2万戸) 111,700円 (150,900円)

3. 生活困難者に救済措置なく、3か月家賃滞納で退去、居住不安をかかえています。

今後の住まい：住みつづけたい74% 公営住宅に住み替えたい9% 持ち家購入5%

居住不安：家賃が払えない64% 団地再編で移転42% 住宅設備が古い33%

○家賃滞納者と法的措置の状況

滞納3か月：警告文書の送付 4か月：停止条件付契約解除通知 6か月：訴訟提起

2008年度 契約解除通知37,010 提訴8,635 強制執行申立6,697 断行3,785

2013年度 (3か月以上滞納者) 約7,700 提訴約5,600 強制執行断行約2,500

2015年度 約5,300 約4,800 約2,500

2017年度 約3,800 約3,800 約2,000

○機構の説明：「滞納となった理由は把握していない」○「高齢者、生活困難者の場合は、自治体に施設や宿泊所等が用意されているので、福祉部局を紹介したりしている」

4. 機構は機構法25条4項「家賃の減免」を実施していません。

石井啓一国土大臣「公営住宅の入居基準に該当する世帯等を対象に家賃の減免を行ってきたところでございます。今後とも、機構法25条4項の趣旨にのっとりまして適切な家賃減免措置を講じてまいりたいと存じます」(2016年11月21日衆院決算行政監視委第4分科会)

伊藤治機構理事「家賃を市場価格とする機構法の趣旨を踏まえると、全てのご要望に沿うことはなかなか難しい」「継続居住者の家賃を名目上も引き下げる減額制度は設けていない」(2018年5月23日衆院国交委)

5. 都市機構にたいし遵法、機構法25条「家賃の減免」条項の実施を指導してください。

機構法25条4項「機構は、第1項又は第2項の[近傍同種家賃]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」

機構法付帯決議 (衆院国交委) 「(4項) 特に、低所得の高齢者等に対する家賃の減免や建替えに伴う急激な家賃の上昇の抑制については、居住者が安心して住み続けることができるよう十分に配慮すること」

公営住宅法「(1条) 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すること。

(3条) 地方公共団体は、必要があると認めるときは、公共住宅の供給を行わなければならない。(4条) 国は地方公共団体に対し援助を与えなければならない」

日本国憲法25条「①すべての国民は、健康で文化的な最低限度の生活を営む権利を有する。②国は、すべての生活部面について、向上及び増進に努めなければならない」

以上