

# 安心して住み続けられる公団住宅を

## 署名・カンパにご協力ください

### 私たちの要求

- 「家賃の減免」条項の実施と家賃引き下げ、年金で住み続けられる家賃制度を
- 公団住宅の削減・売却・統廃合に反対
- すべての団地の修繕・環境改善の促進、管理の充実を
- 「修繕は家主の義務」、修繕運動の前進を
- 空き家をなくし豊かなコミュニティを、定期借家契約に反対
- 子育て・高齢者居住の安定のために、公的な保障政策を
- 「住まいは福祉・住まいは人権」、国民だれもが安心と豊かさを実感できる住宅政策を



## 統一行動の意義と目標

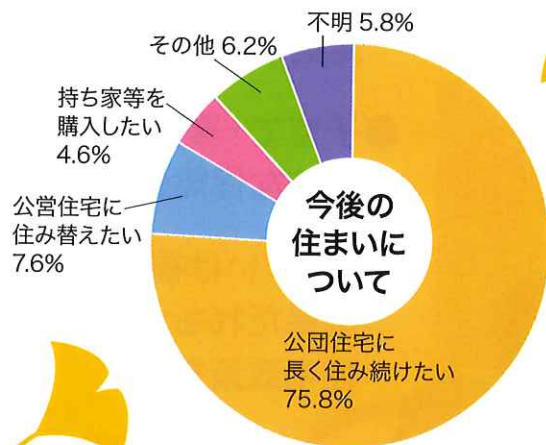
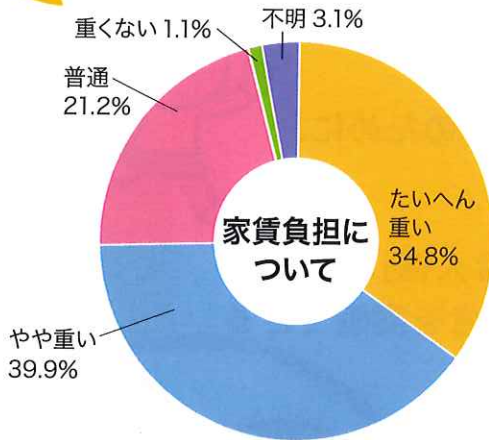
新型コロナウイルスの感染拡大できびしい状況が続いていますが、今年も安心して住み続けられる公団住宅をめざし、2021年全国統一行動に取り組みます。

これまで全国の団地居住者が自治会・自治協にまとまって力を合わせ運動し、多くの成果を勝ち取ってきました。60年にわたる活動で、家賃の繰り返し値上げとたたかい、計画的修繕の促進や住環境改善を進め、家賃の消費税課税撤回、高優良住宅の家賃減額措置継続、団地再生における居住者措置、修繕負担区分の見直しを実現し、家賃改定特別措置の収入要件緩和も実現しました。その運動の中心は毎年の全国統一行動です。

また、公団住宅の「廃止・民営化」を阻止し公共住宅として守り抜いてきました。国の公共住宅政策の後退と、コロナ禍で住まいに困窮する国民が急増するいま、公団住宅を公共住宅として守り、セーフティネットの役割強化を求める活動はますます重要な意義を持っています。

みんなで学習し、確信を深めて、下記の課題を中心に2021年全国統一行動に取り組みましょう。

- ① 機構法25条4項「家賃の減免」実施と家賃引き下げを要求する。
- ② 住まいの権利と公団住宅を守り、団地の削減・売却・統廃合に反対する。
- ③ 修繕・住環境改善の促進、管理業務の充実を要求する。



第12回団地の生活と住まいのアンケート結果より

家賃負担が重い…

ずっと団地に  
住み続けたいけど

いつまで  
住めるか心配…



## 機構法25条4項「家賃の減免」実施、家賃の引き下げを要求します

2020年の第12回アンケート結果でも明らかのように、公団住宅居住者の約7割が年金中心の生活で、家賃負担が重いと感じ、家賃の支払いに不安を抱えています。

私たちは安心して住み続けられるよう2015年全国統一行動から「家賃の減免」実施を要求にかかげて運動してきました。国会でも繰り返し取り上げられ、2016年国土交通大臣は「機構法25条4項の趣旨にのっとり、適切な家賃減免措置を講じてまいりたい」と答弁しました。

しかし、機構は「家賃の減免を実施している」と

繰り返しのべています。2018年にやっと「継続居住者の家賃を名目上も引き下げる減額制度はない」ことを認めましたが、その後も、「市場家賃が機構法の趣旨、公営住宅との役割分担、民間との公平性、機構の健全な経営の確保から考えると困難」と弁明しています。

「家賃の減免」は機構法に明記され、国会決議も行われています。家賃支払いが困難になっても安心して住みつけられるよう国の責任において家賃減免を実施するよう要求します。

## 団地の主人公は私たち、公団住宅の削減・売却・統廃合に反対します

機構は2018年12月19日「UR賃貸住宅ストック活用・再生ビジョン」(以下ビジョン)を発表しました。ビジョンの目標は、「UR賃貸住宅ストックの多様な活用」です。公共住宅としての居住者の居住の安定や、培ってきたコミュニティの維持を明確にした視点はありません。また、2033年までに管理戸数を65万戸にまで削減する方針で、管理開始1980年以前の約45万戸を「ストック再生」(建て替え、集約等)の対象にしました。ねらいは、戸数削減、敷地売却と収益

めあての再開発事業にほかならず、エリア内の団地再編も進められています。

住み慣れた団地に安心して住み続けられることが何よりも大切です。私たちには「借家権」があり、住み続ける権利が法律上認められています。団地の主人公は私たち。機構が事業を進めるには居住者の合意が必要です。

団地別整備方針書を点検し、事業計画にあたっては自治会と十分に話し合い、合意することを要求します。

## すべての団地の修繕・環境改善の促進、管理の充実を要求します

団地の修繕・環境改善の促進、管理の充実については、家賃裁判の和解で勝ち取った全国自治協と機構本社の定例懇談会をはじめ、各支社・住まいセンターとの懇談会で要求を前進させてきました。機構との連携でも、防災倉庫設置をはじめ多くの成果をあげています。

2016年来、民法606条と国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」をもとに、修繕の居住者負担見直しを要求してきました。2017年5月の民法改正にあわせ、2020年4月の法施行に先駆けて

2019年1月31日「修繕負担区分の見直し」が実現しました。修繕は原則機構負担となり、居住者負担は81項目から11項目に減りました。私たちの運動の大きな成果です。

長年の要求だった畳床、ふすまの骨組み、クロス修繕が進んでいます。

エレベーター設置などバリアフリー化について国の支援拡大も実現。安全・安心・快適な住まいへ、すべての団地で修繕と住環境改善が進むよう修繕運動をすすめましょう。



# 力を合わせて要求前進、多くの成果

全国の団地居住者が力を合わせて活動し、要求を前進させ、多くの成果を勝ち取ってきました。公団住宅を「民営化」から守り抜いたことは最大の成果です。毎年の全国統一行動の署名が大きな力となりました。



## 家賃や制度



- ▶家賃への消費税課税をストップ、非課税に(1991年)
- ▶高齢者等の家賃改定特別措置を守り、拡大(収入要件15.8万円⇒25.9万円)
- ▶高齢者等の階下移転制度改善(特別措置の引き継ぎ可能に)
- ▶高優賃の減額期間の延長(20年間⇒終身減額適用)
- ▶健康寿命サポート住宅の供給促進(2020年度末106団地1647戸 2021年度600戸予定)
- ▶生活支援アドバイザーの配置促進(2021年度末までに212団地152名の配置を予定)
- ▶コロナ禍での家賃値上げストップ(2020年4月～2021年6月末)



## 居住性の向上



- ▶アンケートの修繕要望を反映した計画的修繕が前進
- ▶中層エレベーターの設置促進(2021年度までに99団地740基)と国の補助率アップ実現(2019年度 1/5⇒1/3へ)
- ▶住戸内安全手すりの設置実施(2015年度 浴室・トイレ)
- ▶サイホン式洗濯排水設備の設置促進(2019年度から計画的実施)
- ▶LED化の促進(2020年度 実施率 共用灯 83%、屋外灯 65%へ)
- ▶住戸内修繕負担区分の見直し(2019年1月・居住者負担 81項目が11項目へ) 畳床、襖の骨組み、クロスの張り替え等の修繕実施



## 団地再生における家賃制度等



- ▶建替後住宅の家賃減額居住者措置の実現と改善(1986～)
- ▶建替後住宅の高齢者等家賃減額特別措置の復活(2015年度)
- ▶高齢者等家賃減額特別措置(据え置き措置)の収入要件緩和(2020年4月)(15.8万円⇒25.9万円)

一人ひとりの署名が集まれば、大きな力になります

## 団地のコミュニティ形成・連携

- ▶自治会事務所の集会所利用を115団地で実現
- ▶防災倉庫の設置促進(356団地へ)と防災備品のメニュー追加
- ▶自治会運営のコミュニティスペース拡大(23団地へ)
- ▶集会所の改修と利用料の特例措置(無償・減額)の拡大(高齢者・子育て・葬儀・夏祭り・食事会・映画会等)

