

都市再生機構賃貸住宅への定期借家契約導入を行わないことを求める 意見書

都市再生機構は、2009年3月31日に閣議決定した「規制改革推進のための3か年計画」に従い、同年4月3日に「UR賃貸住宅における定期借家契約の幅広い導入」を発表した。それに先立っては、2007年12月24日の閣議決定「独立行政法人整合理理化計画」に基づき、同月26日に団地の縮小・売却を含む「UR賃貸住宅ストック再生・再編成方針」を策定した。

具体的措置として、2009年度において定期借家契約による空き家募集の対象とする戸数は、まず全国32団地約3万戸を選定するとともに、団地再生事業等を予定している団地の戸数を合わせ、全賃貸住宅（約77万戸）の約2割としている。対象団地での空き家募集はすべて期間5年間の定期借家契約になる。

借家人は、借家契約の継続が保護され、これに期待して、地域に溶け込み根をおろして市民生活を営み、そこで子育てをし、老後を生きている。この継続保護、安定こそが居住の命であり、コミュニティ形成と参加の基礎をなしている。

既存契約の定期借家契約への切りかえは、借地借家法上「当分の間」禁じられているが、都市機構は対象団地を年々拡大しており、団地内の定期借家入居者は漸増する。借家契約内容の異なる居住者の混住が、団地管理上、コミュニティ形成上の困難を生み出すことも危惧される。

定期借家制度は元来、民間借家の流動化、借家市場の育成を目指して創設されたものである。公団住宅は今では公営住宅等とともに、法的にも住宅セーフティーネットとして位置づけられている。政府は制度創設の当初から公的賃貸住宅にはその目的に照らして「なじまない」ことを国会でも強調してきた。創設後7年を経た2007年の国土交通省の調査によると、民間借家でも、全新規契約に占める定期借家の割合は5%にすぎない。事業者さえ定期借家は借家人に利点はなく、普通契約で不都合もなく、むしろ空き家をつくるとして普及を見ていない。

都市機構が本年4月に「閣議決定」の一語をもって公団住宅への定期借家導入の理由を居住者に説明した後の本年6月17日、金子一義国土交通大臣は国会で、「政府側でもう少し詰めてもらおう」と答え、十分な検討のないままの方針強行であることを明らかにした。

借家人は、(1)制度の趣旨から導入は「なじまない」と政府みずから公言してきた公的賃貸住宅に、(2)政府自身まだ十分検討せず、(3)当の都市機構も「閣議決定」以外に一言も説明できないまま、(4)明らかに借家人に不利、居住の安定を脅かす定期借家契約の導入・拡大の実施を認めることはできないとしている。

よって、本市議会は、政府に対し、下記の事項について要望する。

記

UR賃貸住宅に定期借家契約を導入し拡大する方針を撤回すること。

上記、地方自治法第99条の規定により、意見書を提出する。

平成21年12月18日

三鷹市議会議長 田 中 順 子