

# UR住宅の住民を支援し、除却方針の撤回と耐震改修を求める決議

## 1 はじめに

昨年2月、都市再生機構（UR）は、東京都日野市の高幡台団地、千葉県千葉市の幸町団地、埼玉県春日部市の武里団地、熊本県熊本市の武蔵ヶ丘団地など全国17団地にある24棟の賃貸集合住宅を除却（解体・更地化）する方針を決め、居住者に対し賃貸住宅からの立ち退きを要求しています。

自由法曹団は、全国の約1800名の弁護士で構成する団体として、URの立ち退き要求を人々の多年にわたる居住権確立の努力と借家法・借地借家法等によって確立されてきた借家人・居住者の権利に対する重大な侵害ととらえ、借家人・居住者の生活と権利を守るため活動する決意を表明するとともに、URに対し除却方針を撤回し耐震改修工事を行うよう求める決議を昨年10月20日の総会で採択しました。

## 2 法律で借家人の「借家権」とURの「修繕義務」が定められています。

UR賃貸住宅の借家人はURと賃貸借契約を締結していますから、借家法・借地借家法によって借家権が保障されており、URの立ち退き要求を拒む権利を持っています。

URは耐震強度不足で補修も難しいなどと述べているようですが、それだけで立ち退き要求が法的に認められるものではありません。借家法・借地借家法の定める「正当事由」があることを証明しなければ、立ち退き要求は法的に認められないのです。

そもそもURは賃貸住宅の賃貸人として民法606条1項により賃貸住宅を修繕する義務を負っているのですから、速やかに全住民に耐震性に関する全ての資料を配付・説明したうえで必要な修繕計画を説明し、住民との合意に基づ

いて速やかに修繕を実施すべきものです。現在の技術水準においては補修によって耐震性を確保することは十分可能であり、建物取り壊しによる住環境の破壊や廃棄物による環境破壊を防ぐ観点からも耐震改修は社会的に極めて有効かつ現実的な方策です。

そうした義務を怠り、耐震強度不足で補修が難しいなどと住民を不安に陥れて立ち退きを要求するURの行為は到底許されるものではありません。

### **3 URは「国民生活の安定向上」という本来の責務を果たすべきです。**

URは、2007年末に、この10年間で8万戸の賃貸住宅を削減し、敷地を売却する計画を発表していますが、解体して敷地を売却すれば、市場原理によって最大限の利潤をあげるため超高層のビルやマンションが建設され、従来の住民は住み続けることができず追い出されることになります。

「派遣村」に端的に現れたように、市場原理にまかせたのでは人間らしく生きるための最低限の住まいすら保障されないのが現実です。住まいは人間らしく生きるための最低限の人権であり、それを保障し向上させるためにはUR賃貸住宅の削減ではなく充実強化こそが必要です。「都市の健全な発展と国民生活の安定向上に寄与すること」を目的とするURはその本来の責務を果たすべきです。

### **4 自由法曹団は、UR賃貸住宅の借家人・居住者のみなさんを支援します。**

自由法曹団は、UR賃貸住宅の借家人・居住者のみなさんがその権利を十分に行使し住み続けることができるよう、建築専門家をはじめ多くの方々とともに全面的に支援するとともに、URに対して、除却方針の撤回と速やかな耐震改修工事の実施を強く求めるものです。

2009年1月19日

自由法曹団常任幹事会