

# 民間賃貸住宅憲章(案)

## 2015年1月15日

全借連第4回常任理事会は2014年11月14日、第30回定期総会で確認した「民間賃貸住宅憲章(案)」に対しての疑問や意見を検討しました。(案)を加筆修正(傍線部分)し、2015年1月15日「民間賃貸住宅憲章(案)」を提案します。

引き続き連合会・借組や諸団体での検討・意見の提出をお願いします。

### 《前文》

人が人たるに値する権及び幸福追求権の存在であるための要件は、「適切な住まい」は欠かせない要件である。公営住宅法も、その第1条に「国および地方公共団体が協力をして、健康で文化的な生活を営むべきこと」を掲げ、憲法第13条は、「個人の尊厳と生命・自由及び幸福追求の権利」として規定している。人間の尊厳が、実際に保たれるためには、人たるに値する生活の物質的、社会的かつ具体的な保障が必要となる。そこで憲法25条は、「健康で文化的な生活を、すべての国民の権利」として規定し、国にその保障義務を負わせている。そして、その保障領域は、所得保障をはじめ医療、福祉、介護及び教育など「すべての生活部門」に及んでいる。とりわけ住まいは、人間らしい生活を営む場であると同時に、すべての生活部門を支える基盤でもある。生存

しかし、実際には劣悪・非人間的な住居が生存を脅かし、頻りに住まいの剥奪が行われている。とりわけ、民間賃貸住宅の借家人の多くが住宅政策の対象から外され、何らの政策の恩恵も受けられない状態のまま放置され、今日においても高家賃・劣悪な住環境の下で「ウサギ小屋」同然の生活を強いられる。平成20年の住宅統計調査をみても平均値で借家の面積は45・93㎡で、持家の面積は20・89㎡の38%しかなく、居室数も持家5・79室に対して2・75室と、世界的に見ても異常な状態に置かれている。

雇用の流動化と非正規雇用の増大、世界的な不況と日本経済の低迷は、多くの若者や働き盛りの勤労者の生活を直撃し、失業と同時に住居を失うという住まいの貧困問題を露呈させた。ドイツやフランスなどヨーロッパの諸国では導入されている家賃補助制度など借家政策が不在の我が国においては、雇用の喪失や収入の減少が借家人の家賃の支払いを困難にさせ、住まいを失う事態に至っている。このように様々な意味で、人間にふさわ

い住まいが脅かされている。それは、わが国では住まいが未だ人権として確立されておらず、住まいが個人の資産であるという側面が過度に強調されることで公的保障とする考え方が極端に貧弱であり、具体的な施策を欠いているからである。公営住宅法第1条及び第3条に基づき、国と自治体は住宅に困窮する低所得者に対し健康で文化的な住宅に低家賃で入居できるように、公営住宅を計画的に建設し、そのために必要な財源を国は自治体に大幅に補助する必要がある。公営住宅を「建てない、入れない、追いつかない」などの公営住宅の供給抑制方針を直ちに撤回すべきである。

また、「住まい」を人権として、国と地方自治体は責任を持ってその確保に努め、適切な居住水準の維持・向上に努めなければならない。この国において、すべての人の尊厳に満ちた人間らしい暮らしを保障するために、住まいは法律による具体的な施策によって支えられなければならない。「住まいは人権」の理念に貫かれたものに「住生活基本法」を改めることが求められるのである。ここに、住まいが人権であることを宣言し、民間賃貸住宅憲章を提起し、国民の合意形成をめざすものである。

民間賃貸住宅の入居に当って、人種・民族・宗教・家族構成・年齢・職業・収入等の条件によって差別をしてはならない。国や自治体は、差別を禁止し、差別から擁護するための施策を実施しなければならない。借家人は、またその意志に反して、特定の地域や施設で住むことを強要されない。借家人の家賃の滞納等の個人情報データベース化を禁止し、借家人の個人情報や賃借契約の条件を公表してはならない。また、自治体に設置される居住支援協議会にも借家人組織の代表の積極的な参加を求めなければならない。

借家人への法律に基づかない追い出し行為を止めさせるために、賃借人や管理会社、保証会社等による強制的な賃貸住宅の鍵の交換・家財道具の撤去等の行為は法律で禁止する。

6、住宅政策の審議機関への借家人組織の参加  
国や自治体は、借家人の住生活に影響を与える法律等の策定に当たっては、審議会等への借家人組織の代表の参加を認め、住宅政策により借家人の意見や要望を反映させることに努めなければならない。また、自治体に設置される居住支援協議会にも借家人組織の代表の積極的な参加を求めなければならない。

7、定期借家制度の廃止  
賃貸住宅の居住の継続を不安定にさせる定期借家制度を廃止させる。借地借家法第38条の定期建物賃貸借は、旧制度の期限付建物賃貸借に戻し、更新がない賃貸借契約は条件を限定し、例外的な制度にする。

8、不動産業者の規制  
不動産業者が借家人を追い出すことを目的に土地や住宅を買い取り、地上げ、土地ころがしなどそれに伴う住民への不当な追い出し行為を規制する。

9、強制追い出し行為の禁止

10、公的保証人制度の創設  
保証会社による民間賃貸住宅の契約の際の保証人や家賃債務保証制度をビジネスにすることを止めさせ、自治体や公的な機関において公的な保証人制度や家賃債務保証制度を創設する。

11、法定外の一時金の廃止  
賃貸借契約の締結時及び更新時に借家人に保証金、礼金・更新料など名目の如何に関わらず、法定外の一時金をとる制度を廃止する。

注：ハビタットII  
1996年6月トルコのイスタンブールで、第2回国連人間居住会議が開催され、日本を含め世界171か国が参加し、政府代表やNGOが参加し、様々な議論が交わされ、「居住の権利」を「基本的人権」と位置づけることが世界各国によって承認されました。居住の権利は基本的人権という観点に立って、国連が定めた「適切な住まい」の定義とは、以下の通りです。  
①風雨から守られていること  
②安全な飲料水や衛生施設があること  
③強制立ち退きやプライバシーの侵害がないこと  
④学校、医療施設等に容易に到達できること  
⑤適切な通勤圏内に立地していること  
⑥家族生活のための最小限の広さを確保していること  
⑦負担しうる住居費であること

借家人への法律に基づかない追い出し行為を止めさせるために、賃借人や管理会社、保証会社等による強制的な賃貸住宅の鍵の交換・家財道具の撤去等の行為は法律で禁止する。

# 2015年 あけましておめでとうございます

- 静岡市借地借家人組合 静岡市駿河区稲川1-422-8062
- 1-27 藪田 豊方 〇〇五四(二八八)三七四八
- 愛知 岡崎市借地借家人組合 岡崎市堂前町2-5-444-2114
- 三輪勝一方 〇〇五六四(二四)九一三〇
- 石川 羽咋借地借家人組合 羽咋市四柳町ヨ-12-929-1593
- 白田秋也方 〇〇七六七(二六)一五八九
- 兵庫 兵庫県借地借家人組合本部 尼崎市名神町1-9-661-0021
- 1 民主共同センター気付 〇〇六(六四二九)一五〇〇
- 豊岡借地借家人組合 豊岡市城南町15-1-668-0045
- 田中泰廣方 〇〇七九六(二二)二三〇一
- 広島 松永駅前借地借家人友の会 福山市今津3-2-729-0111
- 中塔勝彦方 〇〇八四九(三四)四四七二

