

民間賃貸住宅憲章（案）

誰もが安心して住み続けられる住まいを

2012年10月27日
全国借地借家人組合連合会

《前文》

人が人たるに値する存在であるための要件、それは人間の尊厳である。人としてこの世に生を受けた以上、誰もが等しく、人間の尊厳を保持されなければならない。このことを、憲法第13条は、『個人の尊厳と生命・自由・幸福追求の権利』として規定している。人間の尊厳が、実際に保持されるためには、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「すべての生活部面」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、すべての生活部面を支える基盤でもある。生存権及び幸福追求権の実現のためには、「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に足り得る住宅を整備し、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」と定め、憲法の規定する生存権を、住まいの分野で保障する制度であることを明らかにしている。民間賃貸住宅においても、まったくその例外であってはならない。

人間にとって適切な住まいとは、第2回国連人間居住会議＝ハビタット（1996年6月トルコ・イスタンブール）において国際公約として、7項目示されている（注）。合わせて、健全な地域コミュニティと日常的に連なることのできるものでなければならない。

しかし、実際には劣悪・非人間的な住居が生存を脅かし、頻繁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ている。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120・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、人間にふさわし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の対象とならず、具体的な施策を欠いているからである。したがって、「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。

《私たちがめざす民間賃貸住宅》

1、住宅の要件

民間賃貸住宅は、生命の安全と健康ならびに人間の尊厳を守り、居住者にやすらぎと秩序を保障するために、建物内部の騒音やプライバシーが守られ、保健・衛生上必要な設備を有し、文化的な生活ができるための一定の広さと面積が確保され、耐震性など安全な構造を備えていなければならない。

2、適切な住居費と家賃補助制度の創設

借家人は家族構成に応じて適切な住宅に住むために、家賃は収入に対して適正な割合（15%を超えない）であるべきである。国や自治体は、借家人が過大な住居費を負担しないように、家賃補助制度や住宅手当など適切かつ有効な住宅政策を策定・実施しなければならない。

3、住宅への入居差別の禁止

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のデータベース化を禁止し、借家人の個人情報を賃貸借契約の条件としてはならない。

4、ホームレス化の防止と居住支援の強化

どのような理由であれ、住まいを奪われることはあってはならない。職を失ったり、病気になる等の理由で、家賃を支払えなくなった借家人に国や自治体の責任で居住を保障しなければならない。また、住まいを失う恐れのある借家人に十分かつ必要な居住支援を実施する。

5、低家賃で良質な民間賃貸住宅の供給促進

国や自治体は、借家人が健康で文化的な生活を営むために、住宅に困窮している借家人の実態を把握し、積極的に空家を活用して民間賃貸住宅の一定基準を満たす住宅への改善や建設を行う貸主への低利融資の実施や家賃助成等、低家賃で良質な賃貸住宅を計画的に供給するために必要な施策を実施する。

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

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、賃貸人や管理会社、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。

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 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。 風雨から守られていること、 安全な飲料水や衛生施設があること、 強制立ち退きやプライバシーの侵害がないこと、 学校、医療施設等に容易に到達できること、 適切な通勤圏内に立地していること、 家族生活のための最小限の広さを確保していること、 負担しうる住居費であること