

# 借家人憲章

International Union of Tenants

## 借家人憲章( International Union of Tenants , The Tenants' Charter )

第一版、1974年6月6日ノールウェイ、ベルゲンのIUT会議で採択。第二版、2001年12月1日ドイツ、ベルリンのIUT理事会で採択、2003/2004年のIUT総会に公式提案される。

### 1 住宅への権利

人が住むのにふさわしい住宅への権利は、多くの国際的な人権に関する文書に具体的に記載されている。IUTとその会員組織は、住宅及び人が住むのにふさわしい居住施設への権利と借家人の居住条件を改善する、その他の諸政策を要求する。

高品質で手頃な費用負担の住宅を利用できる権利は普遍的人権であり、全ての国で憲法や法律により正当に実現されねばならない。各国政府はこの権利の実現のために十分な諸援助を与えねばならず、より豊かな国々は援助を必要とする国々にそれらを与えるべきである。

IUTは、この目的のために国際連合の諸文書や諸宣言の内容強化に努めることを支持する。(国際連合文書は付録1で照会して下さい。)

### 2 借家人組織の公認

各国政府は、法律で借家人組織を公認し、その関連政策等に関与する権利を付与すべきである。各国政府は、法律で民主的な借家人組織の活動を保護し促進すべきである。

### 3 住宅に関する差別の禁止

全ての人は、人間として住むに値する居住施設への権利を有する。各国政府は住宅市場、人種、宗教、民族、性的志向、もしくは他の理由による差別の禁止を保障し、差別から擁護する責務を有する。

### 4 健康的で安全な住宅

住まいとそれに近接する空間や屋外の土地は、安全、健康的で健康に有害な物質からの汚染を免れていなければならない。家主は、居住者らと共にこの前提条件への、特に子供達が確実に有害物質から汚染されないようにする責務を有する。

## 5 家賃

住宅とは、国際連合の「世界人権宣言（1948年 第21・1条項）、「経済的、社会的、文化的権利に関する国際的規約（1966年 第11条項）」に関連する人権であり、それゆえに家賃は手頃な費用負担となる水準で設定されねばならない。家賃は、所得額に対して適正な割合であるべきである。

家賃は、借家人または借家人組織あるいは両者が参加して決定されるべきである。家賃は法律に基づく契約のもとで規定されるべきである。また、この契約は明確な期間内での賃貸借関係を規定し規制すべきである。

## 6 借家人らの関連政策等の決定への参加

借家人らは彼らの組織を通じ関連する問題を決定する過程に参加する権利を持たねばならない。

### a 個々の借家人が持つべき権利

- ・ 彼らの生活環境に関連する諸問題－住宅や地域開発に関連する諸活動ばかりでなく賃貸借の期間、条件を含むが－に取り組むことを目的とする借家人組織を結成し活動する権利
- ・ 住宅への不満や要求を訴える実効的な手続きを利用する権利
- ・ 仲裁・調停機関を利用する権利
- ・ 住宅関連事業の監視、視察、検査に責任を有する団体に諮問を受ける権利

### b 公認された借家人組織は当該地域での諸権利と、それが適正なところでは国法レベルの諸権利を有するべきである。

- ・ 家賃決定交渉過程に関与する権利
- ・ 借家人らの不満に対処するため、関連の全ての住宅協定等を発展させ、監視し、再調査すること及び周辺の関連する諸問題に関与する権利
- ・ 借家人らの不満に関しての措置を決定するか、または借家人のために是正することを決定する諸団体に関与する権利

### c 借家人らは借家人組織を介して次の諸権利を付与されるべきである。

- ・ 家賃交渉をしてもらう権利
- ・ 借家人らの、住宅関連事業の内容を監視し、査察し、検査することに責任を有する団体に関与する権利
- ・ 借家人らの、彼らの住宅の関連事業機関とは無関係の査察を要求する権利
- ・ 合意済みの事業基準や実施目標に合致するように不履行を改善する行動計画の推進や実施に際して十分に諮問を受け関与する権利

### d 保護活動

多数の家族の居住する賃貸建物の所有者やその代理人らは、借家人や借家人組織者らが借家人組織の結成と組織活動を行うことを認めねばならない。

それには次の事柄が含まれるが、これらに限定されない。

- ・ 借家人らと連絡を開始し、情報を提供すること
- ・ 借家人らの借家人組織活動への参加を援助すること
- ・ 借家人らが家主側から完全に独立した形で、現地での借家人らが参加できる定期的な会合を開催すること

## 7 家賃裁判

正当な借家人組織の代表者を含む、専門の家賃裁判所及び（もしくは）調停委員会を定める法律が制定されねばならない。借家人と家主の代表者の人数は均衡が取れていなければならない。調停に当たる議長は当事者双方から独立していなければならない。

## 8 公共・社会賃貸住宅と民間賃貸住宅一類別された住宅ストックの必要性

社会階層的に充分機能している社会は、個人の生活上の必要性や発展段階により、規模や水準に関して多様な住まいを必要とする。人が持家か賃貸住宅かのいずれかを望むかは、その人自身が選択し決定するものでなければならない。また社会は、人種差別や社会的排除を避けるため、十分な数の国有、自治体所有のか、もしくはこの目的のための制度による賃貸住宅を必要とする。

公的及び（もしくは）社会住宅は、全ての社会の重要な一部分であるべきである。民間賃貸住宅は、補完的な高価な賃貸住宅の形態である—しかし、賃貸借契約と住宅関連の公共事業や修復の責任に関しては、合法的な契約として規制される必要がある。

## 9 保有の確保

保有の確保の問題は借家人らの共感を得ている。と云うのは、それが触媒的な効果—他の事態への進展、良好な居住施設の提供や住宅品質の向上のための重要な問題に—例外なく発展するからである。

国際連合は、保有の確保とは法的な管理体制により運営規制されている、土地や居住資産に対する個人もしくは団体間の契約であるとしている。保有の確保とは、土地や居住資産の入手または利用の権利が公認の諸規定で保障されており、しかもこの権利が正当であるという事実由来する。

**a** 個人または世帯が例外的な事情の場合を除き、その意思によらず、その住まいから移転させられないよう保護されるために保有を確保すべきである。その例外的事情とは、公認の合意された法的手続き—それ自体客観的で平等に適用され、異議申し立てが可能で自主的でなければならない—による場合だけである。

**b** 社会的原因による立退かせは、借家人が別に適切な住まいを獲得しなければ認められない。

**c** 賃料滞納による社会住宅からの立退かせは出来ないとすべきである。この出来事は、しばしばその社会における無力な社会的—経済的環境の結果である。

d 借家人は、建物所有者、管理者もしくは家主に予め合意した期間の終了後に通告することで、賃貸借契約や占有の権利を終了させることができる。建物所有者、管理人もしくは家主は、賃貸借の合意書や契約書に掲げられた一定の理由等によってのみ賃貸借関係を終了させることができる。

e 全ての借家人には、明確な事実に基づかない契約終了通告に対する十分な保護が与えられねばならない。社会的な諸根拠に基づく契約終了の場合は、借家人が別に適切な住まいを獲得できなければ立退かすことは認められない。

## 10 品質に関する諸要求

借家人として関連政策等の決定過程に参加する権利は、借家人を代表する諸組織が建物の物理的品質と、公共施設や周辺地域の品質に影響を及ぼすことを可能にする。

IUTは現存する住まいや居住施設に関して多くの品質要件を適用している。

- (a) 建物の品質
- (b) 公共施設の品質
- (c) 侵入盗犯罪を防止し安全な周辺地域を実現するための諸対応策
- (d) 十分に広い歩道や運動場と十分な緑地のための居住地区からの交通網の遮断
- (e) 換気や騒音の減少と住まいのごく近辺での新鮮な水を確保するための十分な衛生状態

### a 建物の品質

家主は建物の維持管理に責任を有する。もし家主が責任を果たさないならば、借家人は建物の維持管理を受容可能な方法で、法的に強制させることができなければならない。借家人は家主との一定の規定や合意のもとで賃借中の住まいの内部改装を許可されねばならない。家主は、借家人の申し出た改装が不可能で、かつ建物の価値を下げるか、または職業上の有資格者の技術者が必要であると信ずべき理由があるならば、内部改装の申し出を拒否できるとすべきである。家主、借家人双方にとって、永続的で環境に安全な資材を現存建物の維持管理、改修作業及び新しい住宅・住まいの建築に使用することは有益である。住宅は、身障者を含む全ての国民に便利に利用されるように建築されねばならない。

### b 公共施設の品質

公共団体は、公共医療施設、学校、店舗、ごみ集積所、公共輸送機関などのような公共施設を利用できることを保障する責務がある。

**c 侵入盗犯罪を防止し安全な周辺地域を実現するための諸対応策**

家主と公共団体双方には安全な周辺地域を創出する責務がある。この責務は街路灯設置や侵入盗を防止することと、暴力行為その他望まじからざる行為を防止するために社会的環境を改善するような諸対応策を含む。

**d 十分に広い歩道や運動場と十分な緑地のための居住地区からの交通網の遮断**

住宅地区では公共輸送機関に対する優先権が付与されねばならない。自動車の通行は住宅地区では避けられねばならない。歩行者と自転車には優先権が付与されねばならない。住宅地区にはゆとりのある空間や緑地、運動場が含まれるべきである。同地区では運動と休養のための需要が満たされるべきである。

**e 換気や騒音の減少と住まいのごく近辺での新鮮な水の確保に関する十分な衛生状態**

全ての住まいは十分な衛生設備－水洗便所もしくは他の満足すべき設備や下水道設備、洗濯設備－を直ちに利用できるべきである。新鮮な水の供給設備は住まいか、さもなければ住まいのごく近くに設置されねばならない。炊事場は換気が充分であるべきである。住まいは、外部もしくは他の建物からの騒音が受忍できる水準まで減じられた品質で建築されるべきである。

## 住宅と適切な住まいへの権利に関する国際連合文書 (付録1)

### A 世界人権宣言(国連総会 1948年)

全ての人は、その人自身と家族のために食糧、住宅、衣料及び医療と必要な社会福祉事業を含む、健康と福利のための十分な生活水準への権利を有する。  
(第21・1条項)

### B 経済的、社会的、文化的権利に関する国際的規約(1966年)

全ての人は、その人自身とその家族にとっての十分な生活水準への権利を有し、それには衣料、食糧と住宅及び生活状態の継続的改善のための権利を含む——。

(第11条項)

全てのEU諸国を含む106ヶ国で批准された。

### C あらゆる形態の人種差別の撤廃に関する国際条約(1965年)

### D あらゆる形態の女性差別の撤廃に関する条約(1979年)

### E 児童の権利に関する条約(1989年)

### F 難民の地位に関する条約(1951年)

### G 人間居住に関するバンクーバー宣言、1976年

この宣言は、世界人権宣言の原則を反復するもので普遍的な人権に準拠し、人間居住のための諸政策を要求する。“適切な住まいや公共施設は基本的人権であり、全ての人にとってそれらの確保は義務である。”

特に重要なことは社会的、人種的隔離の撤廃であり、とりわけ様々な社会的集団、職業、住宅と文化的施設の混在する、より調和の取れた社会の創造を通じて撤廃することである。(第3節、8)

### H ハビタット討議事項、イスタンブール 1996年

#### 第4章

#### 第8節 全ての人への適切な住宅

“1948年の世界人権宣言採択以来、適切な住宅への権利は十分な生活水準の重要な構成要素として認められている。全ての政府は例外なく住まいの分野に責任を有する。”

第68節 g “手頃な家賃負担の賃貸住宅の供給を促進することと、借家人、建物所有者双方の法的な権利と義務”

第78節 h “住宅市場の規制に適正で柔軟な手法—それには弱者の特別な需要を考慮する賃貸住宅市場を含む—で開発すること”

第81節 f “民間企業が、賃貸住宅、維持管理や修復を含んだ多様な住宅需要に応じるように資本投下することを奨励すること”

(p 6)