

## 住生活基本計画（全国計画）の変更案に関する意見

2016年2月8日

全国借地借家人組合連合会

事務局長 細谷紫朗

東京都新宿区新宿1-5-5 御苑フラト-401

電話 03 - 3352 - 0448 FAX03 - 3356 - 4928

メール：[zenshakuren@blue.plala.or.jp](mailto:zenshakuren@blue.plala.or.jp)

### 目標と基本的な施策「居住者からの視点」

目標1 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現について

NPO 法人ビッグイシュー基金の調査（2014年12月公表）によると、年収200万円未満の20歳から39歳の未婚者の約半数はパート、アルバイト、派遣などの非正規雇用で働き、77.7%が親と同居して生活を維持している状況におかれている。親から別居した若者の中で、家賃負担率が30%以上が57.4%、50%以上が30.1%を占めている。若者の経済力の弱さが結婚願望すら失わせている。まずは、若者が親から自立して生活ができるための住環境を整備すべきであり、家賃など住居費負担の軽減が優先されるべきである。また、子育て世帯が入居できる良質で低家賃の民間賃貸住宅が圧倒的に不足している。若者や子育て世帯に対する支援策として、持家重視の住宅政策から、低家賃の公営住宅や公的賃貸住宅の新規建設と供給促進、家賃補助制度の創設等賃貸住宅重視の政策に転換すべきである。

### 目標2 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現について

高齢化が急速に進む中で、低所得の高齢者が安心して暮らすことができる高齢者向け住宅が圧倒的に不足している。サービス付き高齢者向け住宅は家賃の他にサービスが加算するにつれ、入居者の負担が増え、低年金高齢者は入居することが極めて困難である。低所得の高齢者でも入居できるように、家賃補助等の入居者の経済的負担を軽減する支援策を実施すべきである。

### 目標3 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定確保について

・最低居住面積水準は、世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準であるが、国が計画した最低居住面積未達率は平成20年から平成25年の5年間に4.3%から4.2%と、僅か0.1%しか解消されず、民間借家においては政府の調査でも最低居住未達の

子育て世帯の割合は5年間に逆に37万8千世帯から38万5世帯に増えている。「早期に解消」とは名ばかりであり、無策と言わざるを得ない。早期解消というのであれば、具体的な施策を明記すべきである。

・生活保護世帯の住宅扶助費の引き下げで、転居によってさらなる居住環境が悪化する世帯が増えている。高齢者、低額所得者、障がい者、ひとり親世帯など住宅確保要配慮者に対する居住の安定確保に向けて、公営住宅の建設と供給促進、民間賃貸住宅への家賃補助等など早急に強化すべしである。

・民間賃貸住宅への住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進するために、居住支援協議会を各自治体に設置し・活動に対して予算も含め公的な支援を一層強化すべきである。住宅弱者に対する相談の受付等を積極的に支援する必要がある。

#### 「住宅ストックからの視点」

##### 目標6 急増する空き家の活用・除去の推進

空き家を活用して、公営住宅に入居できない生活困窮者や住宅困窮者に対し公営住宅に準じた耐震基準やバリアフリー化などの基準を満たした住宅を入居の受け皿にすることは重要であり、賃貸人への建物改修への支援と合わせて入居者への家賃補助等の施策を積極的にすすめるべきである。なお、ハウスメーカーによる無計画な賃貸住宅の建設が空き家の急増を招いており、空き家を増加させないために一定の規制を行うべきである。高齢者などの持家を定期借家制度を活用する問題については、現行の定期借家制度は期間の限定もなく、1年以下の期間の契約も多く、賃借人の居住の安定を脅かすものであり、長期に賃貸住宅に居住したい入居者のニーズに合わない。定期借家制度について違法な脱法ハウスなどに利用されおり、廃止して制度を見直すべきである。当面活用する場合には住宅の規模や契約期間及び活用方法等を規制すべきである。

#### 「施策の総合的かつ計画的な推進」

##### 消費者の相談体制や消費者・事業者への情報提供

民間賃貸住宅におけるトラブルの未然防止等のため、賃貸住宅標準契約書や原状回復のガイドライン等の普及促進を図るべきである。賃貸住宅の管理業者が行う管理業務は、建物の管理だけではなく、契約の更新や退去時の原状回復など幅広く、管理業務関係のトラブルが増えている。管理業者による滞納家賃の取り立てや追い出し行為など弁護士法違反の行為も横行している。法的な規制ができる登録制度にすべきである。また、管理業務などのガイドラインを作成すべきである。