

「脱法ハウス」問題に関する声明

はじめに

NPO法人建築ネットワークセンターは、1996年12月以来、「住まいは人権」を活動理念に掲げ、「住まいのかけこみ寺」として、欠陥住宅問題、マンション問題、福祉・まちづくりの問題に取り組んできた。住まいは、生きるための基盤であり、すべての国民に安全・安心な住まいが保障される必要がある。

近時の『脱法ハウス』問題につき、問題の所在の正確な認識と適切な対策が講じられるために建築ネットワークセンターとして、自らの活動理念・活動の経験を踏まえ、ここに声明を発表する次第である。

1. 住居の確保が困難な人々への救済を国・自治体の責任で急げ

「事務所」「倉庫」など非居住用途で建設していながら、居住用途で人を住まわせる行為は、建築基準法規定に反する脱法行為である。建築基準法では「事務所」「倉庫」などは居住に適する採光、換気などが求められておらず、災害時の避難安全規定も不十分で居住には適さない。

現在「脱法ハウス」に居住している人たちの中には、社会生活に追い詰められてやむを得ず入居を選択した人も少なくなく、違法建築物を理由に追い出し、住む場所を奪うことには慎重でなければならない。「脱法ハウス」を解消させることは当然であるが、公的住宅や民間借り上げ住居を支払いに無理のない家賃で提供するなど、入居者の新たな住居を確保した上で行うべきである。

2. 実態調査と「居住権」を保障する住宅政策を

「脱法ハウス」が明るみにした居住貧困の状況は、もはや放置できない段階となっている。派遣労働の制度化・規制緩和により使い捨て労働が野放しになる中、低所得者、不安定就労者（パート、派遣労働者など）が増え、保証人不在者、高齢者、シングルマザー、外国人留学生就労者など住居の確保が困難な人が増えており、こうした人達の受け皿として需要が急増している。超高層マンションが供給され続ける一方で、都心から離れた地域や古いマンション、密集地域では空き家が目立つようになっており、ハウス運

営事業者が空き家のオーナーに働きかけて「脱法ハウス」化を働きかけていると聞く。国土交通省はこうした実態を広範かつ具体的に調査して、国民の前に明らかにすべきである。また、住居の確保が困難な人の居住実態に関して、諸外国との比較を行い、データを公表すべきである。その上で、「国民の健康で文化的な生活」と「居住権」を保障する住宅政策を実施すべきである、

3. 居住空間の質の確保

「脱法ハウス」の存在は、広さ、採光、換気、防火性能、避難時の安全性確保など、住居が持つべき最低限度の条件さえ備えていない劣悪で危険な「住居もどき」があふれていることを明るみにした。「貸しルーム」を建築基準法上の「寄宿舍」として規制した場合でも、その規制は居住水準に関しては、具体的な定めが不足している。住生活基本計画では、民間住居を誘導する「誘導居住面積水準（都市型）」では、就寝室の床面積を単身用で 8.1 m²+収納 2.7 m²、合計 10.8 m²としている。最低基準としてこの水準を確保すべく法的措置をとるべきである。また、交流室、調理、便所、浴室、洗濯など共用スペースも、収容人数にふさわしいスペース確保も法的措置をとるべきである。

現行建築基準法では床面積 100 m²以下の「用途変更」に関しては「確認」手続きから除外しており、100 m²以下の部分を「寄宿舍」に用途変更する場合にも、行政手続きの網の目から漏れることとなる。このことが、劣悪な 100 m²以下の「住居もどき」をはびこらせることとなってはならない。そのためにも、規模に左右されない「居住面積水準の基準」を法制化すべきである。

4. マンション居住者・管理組合に行政責任を負わせてはならない

国土交通省住宅局は、「違法貸しルームへの対応について～居住者・区分所有者・管理組合のみなさま～」という文書を作成している。

その内容は、マンション居住者・管理組合に対して、「貸しルーム」への改造事例があったら通報して欲しい、特定行政庁は調査して必要があれば改善を指導する。管理組合は、特定行政庁から情報提供あるまで改修計画の承認不承認を留保する。管理規約に承認規定を持たない場合は管理規約の改正を示唆するなど、大きくマンション居住者・管理組合に

依存した内容となっている。

しかし、管理組合が有効に機能していないマンションが多く、住民同士のつながりがうすい都会のマンションなどでは、規制のための有効性・確実性に疑問があり、実際には住民同士のトラブル発生後に問題が明らかとなる可能性が高い。規約で改修届け出義務を区分所有者に義務付けているマンションは多い。しかしそれはマンション管理のためであって、行政上の目的を補完するものではない。マンション管理組合には行政責任能力がないにもかかわらず、建築規制責任を事実上負わせることや、マンション管理組合が個人の財産権に不当に踏み込むことを奨励することは、適当ではない。

5. 住まいはすべての国民の権利、国・地方自治体は住まいを確保する責任を果たせ

すべての国民は、憲法の花神に従い、人間にふさわしい住まいに住む権利がある。この権利は各人が幸福を追求し、健康で文化的な生活を営む基本的な権利であり、平等に保障されなければならない。国・自治体は、すべての人々の人間らしく住む権利を保障する責務がある。「脱法ハウス」問題の根本は、国が住宅政策の責任を民間まかせにし、公的住宅政策を放棄してきたことによる。

住居の確保が困難な状態に置かれる人たちの救済、特に、その根源である「居住権」など基礎的な人権を保障する社会構造の構築が急務である。国・自治体は「住居の確保が困難な人々」の救済対策に全力をあげるとともに、さしあたって、こうした人々への住宅供給が公的施策として行われなくてはならない。それには、便利な場所への公営住宅の大量供給のほか、増えている空き家や空きマンションを活用した改修・改装などに対して、補助金や、低利の融資で支援することなど全制度を活用して、住まいの確保に全力をあげてを求めるものである。

2013年10月21日

NPO法人建築ネットワークセンター 理事長 小川満世

事務所 東京都新宿区百人町1-20-3 渡辺ビル505

電話 03-5386-0608