

20250523新建懇談会
話題提供 1

今再び“住まいは人権”から考える

『東京民報』東京の住宅問題20253/23～/5/18の8回より



石巻市牡鹿半島旧東浜復興本部@東浜小学校

中島明子

はじめに

- 21世紀後半の生活空間

- 高齢化少子化&単身化➡「新たな」共同居住Collaborate Living

- ・「私たちの「コモン」を取り戻そう！」 『建築とまちづくり』 2022年9月号
 - ・「生活空間の新たな地平を探る」 『建築とまちづくり』 2024年10月号

- 新自由主義・市場主義による居住の不安定と危機への対抗

- 「居住/住まいの権利」 Housing Rightの復権・公共住宅政策の復権

- ・「女性支援の新時代 居住保障を基盤にした支援の展開」 2024年11月
第26回全国シェルターシンポジウム2024 in Kobe
 - ・東京都杉並区岸本聡子区長「住まいは人権から考える」

1. 住まいは人権

第1次大戦後に「社会権」（生存権保障）への注目 ➡ 第2次大戦後に開花

1) 日本国憲法（1947年5月3日施行）

第25条：生存権及び国の社会保障義務

第13条：個人の尊重と公共の福祉 ＊ 幸福追求権

2) 国連における住まいの権利

国連世界人権宣言 1948年 第25条 衣食住の権利



国際人権規約経済的、社会的及び文化的権利に関する国際規約
(A規約) 1966年 第11条 住居の権利

3) 子どもの権利と住まいの権利

児童憲章 1951年5月5日制定

三 すべての児童は、**適当な栄養と住居と被服**が与えられ、

また、疾病と災害からまもられる。

国連子どもの権利条約 1989年採択 第27条 衣食住の権利

4) 国連人間居住会議Habitat

都市化する世界において、すべての人により質の高い生活を

第1回会議1976年@カナダ・バンクーバー 「国連人間居住宣言」

第2回会議1996年@トルコ・イスタンブール大会

「ハビタット・アジェンダ」

第3回会議2016年@エクアドル・キト

「ニュー・アーバン・アジェンダ」

住まいは人権/住まいの権利

誰もが人間らしい住まいに住む権利がある

Housing Rights for All/Adequate Housing for All

誰もが：低所得者、高齢者、障害者、性的 少数者、
外国籍の人、災害被災者、そして家を失ったホーム
レス状態の人であっても、人である限りすべての人

人間らしい：人間の尊厳を満たす質をもった住まい
その時代・社会/国家が提供しうる水準

権 利 ：「法律に基づいて一定の利益を請求、主張、享受で
きる権能」

人 権 ：人間らしく生きる権利

「今再び」の意味

1980年代～1990年代に「住まいは人権」が広がる

1982年 日本住宅会議設立

「住まいは人権」を掲げる学際的研究組織

1980年代末～1990年代 バブル経済期

東京を中心とした居住の危機➡住み続けられる東京
基礎自治体の住宅政策＝定住化対策の展開

★「新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例」1991年と
「世田谷区住宅条例」（1990年）に“住まいの権利”



しかし、1995年住宅宅地審議会答申により住宅政策の市場化へ
市場化への対抗として近年「住まいは人権」の声が広がる

2. 高齢者はどこに住む—高齢者の人権と住まい

2024年 高齢化率：全国29.3% 東京都全体23.5%

高齢者の住まい 持家：高齢期の生活の安定のセーフティネット

借家：東京都全体の3割が民間借家

→民間賃貸住宅へ的高齢者の入居の困難＝住む権利が奪われる

再開発等による老朽化した低家賃住宅から高齢者の立退き

2015年国勢調査：「現在の住宅に住み続けたい」が半数近く

より豊かな高齢期の住まい

- **既存住宅に住み続ける施策を重点に：介護保険の改善/年金制度の改革
耐震・バリアフリー改善を重視**
- **低家賃公的高齢者ホーム(特養・ケアホーム)の供給拡大**
- **人とのかかわり豊かな住まいで孤立しない居住スタイルが重要**

3. 子育て世帯と住まい—子どもの発達保障と住まい

日本の少子化が止まらない：2023年合計特殊出生数**1.20**東京都は**23年0.99**

要因：不安定な雇用、非正規雇用の拡大

家賃・住宅費が高く、過密で自然が乏しい環境は、子育て世帯には住みにくい
子育て世帯の居住支援＝住宅費負担の軽減

➡東京都**23**区内でも住めるように家賃補助を

公営住宅/社会住宅供給が少なく、家賃補助の無い日本の住宅政策

先進諸国：大都市でも適正な質の低家賃住宅に住めるよう、公共住宅や
非営利住宅（社会住宅）の供給と、住居費軽減策として家賃補助や住
宅ローン返済額の軽減

東京都の「**アフォードブル住宅**」：一部の幸運な中間所得層にのみ朗報

低所得層、困窮するひとり親世帯は無縁

東京都「安心して家事・育児をしやすい質をもった優れた共同住宅認定」

➡いずれの住宅でも実現すべき内容

4. 若者と住まいー自立できる住まいを

(1) 働く若者・学生の住宅

- 親の傘の下で住居費を節約/低質な賃貸住宅やシェアハウスに住む
- 若者とシェアハウス

本来、共同生活により人間関係や民主主義を学ぶ、「自立」に向けての優れた準備空間。➡実際は家賃低減のために利用

- 低質シェアハウスの登場：貧困ビジネス&「セーフティネット住宅」基準の緩和

東京都を含む大都市では国の基準を緩和。特にシェアハウスの場合は専用居室面積9㎡以上を、7㎡（4.2帖）以上に緩和！！

➡国はさらに居住面積水準を引き下げる動き

(2) 住宅政策に「若者」のカテゴリーを

- 若者・学生の家賃補助（新宿区）
- 2023年東京中小企業同友会台東支部：区内の空き家を改修し、若手社員の「シェア社宅」提案

5. 震災対策と住まい

(1) 東京：30年以内に70%の確立でM 7程度の首都直下地震が発生と予想

(2) 耐震基準の改正と耐震基準を満たさない住宅

1981年の建築基準法の改正、木造住宅に関して強化された2000年改正

東京都2023年住宅全体で耐震性を満たさない住宅約756千戸（約11%）

(3) 住宅政策の基本：既存住宅の耐震化と低質住宅対策が喫緊に重要

東京都木造住宅密集地域が19区54地区合計約3千ha

(4) 東京では「仮設いらず」の対策

(5) 「国の責任」で「耐震改修を受けることは、私たちの権利です」

稲毛政信『耐震改修で地震を克服しよう』耐震改修推進研究会

戦前にあった世界初のRC耐震基準等の良き耐震基準を、戦後の建築基準法制定時に切り下げてしまったことが、81年の基準法改正まで耐震性不足の建物を生み出した。

6. 分譲マンションー何が問題か *「中古マンション」とは言わない

分譲マンション（以下「マンション」）：歪んだままに主要な居住形態に

(1) 新築マンション価格の狂騰

2024年の東京都区部新築マンションの平均価格1億円超

要因：都内各地の再開発⇒周辺の地価やマンション価格の高騰

⇒東京のマンション問題：都民の生活空間が資本により歪められ奪われる

(2) 高経年マンションの増加

東京都の40年以上のマンション：2018年24.6万戸→43年117.7万戸

高経年化したマンションの「建替え」促進の困難⇒長寿命化への動き * 「2つの古い」

税法上の耐用年数は47年 適正に施工・維持管理⇒100年維持可能

若い世代を巻き込み、新たな価値の高いマンションに改修も可能

(3) 共同居住の場としてのマンション

マンションは「共同居住の場」

個々の住戸の空間の質、コミュニティの場としての住棟

地域に開かれた生活空間の実現VS防犯

7. 住宅セーフティネットの綻び

(1) 住宅に困窮する人々

83歳/单身/低年金女性の住まい探し *認知症が加われば絶望的

- ・ 低年金・無年金の女性 ➡ 年金制度の問題であり女性の地位・雇用の問題
- ・ ひとり親、精神障がい者、非正規雇用/低収入の人々の住まい確保の困難
- ・ 複合的困難（外国籍&女性&低所得&障害等）の人々の困難

(2) 2017年「セーフティネット住宅」

「東京ささエール住宅」で閲覧可能（全国） ⇒ 空家が少ない ⇒

低質住宅か高家賃住宅 ⇒ 困窮する人々に量も質も不十分

住宅セーフティネット法の改正「居住サポート住宅」：

箱だけではなく、居住支援法人によるサポート

***綻びたセーフティネットに絆創膏を1枚貼ったようだ**

➡課題：居住支援（住宅管理）を行う公営住宅の供給

精神障碍者のグループホームの拡充

家賃負担を軽減する家賃補助の実現

これまでの課題の整理

(1) 共同居住の空間の見直し：主に分譲マンションの課題

- コミュニティの場としての再考
- 地域に開かれた空間構成
- 共同管理と民主主義への関心

(2) 各論の視点

- 子育て世帯の住まい：子どもの発達保障としての住まい
- 若者と住まい：若者の「自立」を可能にする住まい
- 高齢者と住まい：高齢者の人権保障
人間らしい住まいに住める年金制度と既存住宅で住み続けられる介護保険制度の改革

(3) サステナブルな住宅政策

次々に多様な低家賃住宅を”少し“ずつ供給するのではなく（セーフティネット住宅、東京都アフォーダブル住宅）、持続可能な（サステナブルな）低家賃で一定の質をもった公的住宅の供給と、住宅費負担を軽減する家賃助成を柱とした住宅政策を実施する。

8. “住まいは人権” を広げよう

新自由主義の下で雇用の不安定・貧困の拡大と、生活空間の市場による破壊が進んでいる現在

今改めて、誰もが人間の尊厳をもって暮らせる“住まいの権利”を基盤にした住宅政策を実現したい！

それは待っていても実現しない

労働者・市民、若者・高齢者・女性・ひとり親・障害者・LGBTQの人々、外国籍のある人、そして子ども、といった人々による住まいをよくする活動にかかっている

その中で、建築技術者は何ができるか？何をすべきか？

新建築家技術者集団としての生活空間の提案は重要な意味をもつ

住まいの権利の空間化



おしまい