

論 説

公営住宅の超高齢化と対策

檜 原 真 二

## 論 説

# 公営住宅の超高齢化と対策

檜 原 真 二\*

### はじめに

公営住宅の残余化、特に超高齢化について筆者はこれまで様々な局面において問題点を指摘してきた（檜原 2009、2010a、2010b、2012、2014）<sup>(1)</sup>。しかし、多岐にわたる公営住宅法の改正などを踏まえた公営住宅の超高齢化の要因について多角的視点から分析・検討した文献はほとんど目にしない。また、公営住宅が超高齢化に対してどのように対応しているのかについて近年の動向は十分な検討がなされているとは言い難い。本稿の目的は、公営住宅の超高齢化の要因について、公営住宅法の改正を中心に考察し、さらに超高齢化を中心とした問題に対して公営住宅はどのように対応しているかについて検討を加えることにある。

本稿では超高齢化への対策として講じられているもののなかで、町内会・自治会等の地縁組織と他の組織との協働体制の構築、そして、近年徐々に増えてきている学生の公営住宅への（目的外使用による）居住などについて考察することにしたい。

---

\* 本学法学部教授

(1) 公営住宅の残余化については、大泉（2006）、角橋・増永（2006）、久保園・瀬田・矢作（2010）などを参照されたい。

なお、本稿の構成は以下の通りである。まず、1においては公営住宅の超高齢化の実態について国土交通省のデータ等を中心にして検討することにした。次に、2では公営住宅の超高齢化の要因について分析し、最後に3では超高齢化した公営住宅がどのような対策を講じているかについて、地縁組織と他の組織との協働体制の構築及び公営住宅の目的外使用による学生の入居について検討することにする。

## 1. 超高齢化する公営住宅

まず、公営住宅の超高齢化の実態からみておこう。図1は、国土交通省の調査（「国土交通省調べ」）を基に筆者が作成したものである。同調査の対象は、公営住宅のすべての入居者ではなく、公営住宅の入居契約の名義人である。したがって、公営住宅の入居者すべてを網羅しているわけではない。また、入居契約の名義人の年齢は世帯のなかで一番高いことが多いので、実際の高齢化率は低くなると考えられる。しかし、公営住宅高齢化の現状や動向をおおよそ把握することは可能であり、他に日本全体を網羅した適切なデータは見当たらないこともあり、本稿では同データを基に議論を進めることにしたい。

以下、公営住宅における入居者の高齢化率を①65歳以上、②60歳以上、③70歳以上に分け、まずは全国平均の公営住宅の高齢化率、次に都道府県別にみた公営住宅の高齢化率、最後に政令指定都市等における公営住宅の高齢化率の順にみていくことにする。なお、今回の分析で60歳以上を入れている<sup>(2)</sup>のは、現在、多くの地方自治体の条例で公営住宅に単身で入居する場合の高齢者の入居要件が60歳以上となっていることを考慮しているからである。

---

(2) 後にも触れるように、単身高齢者の入居が認められた1980年に入居が認められる高齢者の年齢は50歳以上で、その後2005（平成17）年に60歳以上になった。

## (1) 公営住宅の高齢化率の全国平均

### ① 65歳以上の高齢化率

現在高齢化率をみる際に最も多く用いられているのは65歳以上の高齢化率である。日本全体における公営住宅の65歳以上の高齢化率は、平成20（2008）年<sup>(3)</sup>40.4%、平成25（2013）47.8%、平成27（2015）年には51.5%と50%を超え、令和元（2019）年57.3%、令和3（2021）年には59.6%になっている（以下、図1参照）。公営住宅の名義人を対象とした調査であるとは言え極めて高い高齢化率であるといえる。限界集落の一般的な数値基準が高齢化率50%であるので、中山間地域における限界集落とほぼ同等の現象が、公営住宅に表れているといってもよい状況であろう。

日本全体の高齢化率は、『高齢社会白書』によると、平成20（2008）年22.1%、平成25（2013）年25.1%、平成27（2015）年26.7%、令和元（2019）年28.4%、令和3（2021）年28.9%であるので、公営住宅の高齢化率は、日本全体の高齢化率と比較しても20ポイント以上高くなっており、令和元（2019）年以降は30ポイント近く高くなっていることがわかる<sup>(4)</sup>。都市部であってもまさに超高齢社会が出現していると考えてよいのである。

### ② 70歳以上及び60歳以上の高齢化率

70歳以上の高齢者の割合をみておこう。70歳以上の高齢者の割合は、平成20（2008）年28.6%、平成25（2013）年36.0%、平成27（2015）年には38.0%、令和元（2019）年45.6%、令和3（2021）年には49.5%になっている。70歳以上の割合においても、非常に高い数値となっており、すでに5割近い数値になっているのである。

また、単身世帯で公営住宅に入居する場合の年齢基準となっている60歳以上の高齢化率は、平成20（2008）年にすでに5割を超え51.3%、平成25（2013）年58.6%、平成27（2015）年には60.8%と6割を超え、令

---

(3) 本稿では、一般的には2008（平成20）年のように西暦を先に表記するが、引用データの元号が先の場合には本文のように表記する。

(4) 内閣府『高齢社会白書』の各年10月1日現在のデータによる。

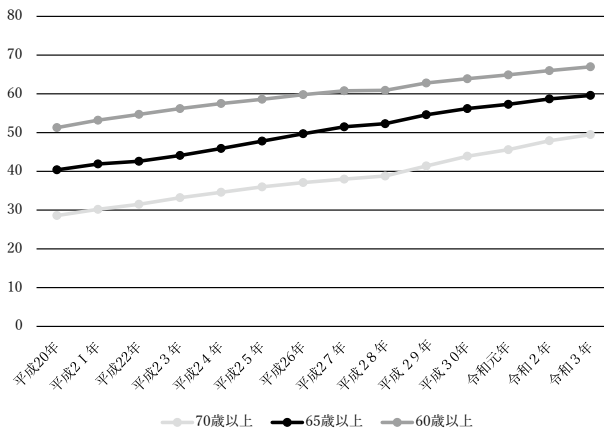
和元（2019）年 64.9%、令和 3（2021）年には 67.0%と 3 人に 2 人が 60 歳以上という極めて高い高齢化率になっている。

## （2）都道府県別に見た公営住宅の高齢化率

表 1 をみていただきたい。表 1 は平成 3（2021）年度の都道府県別の公営住宅の高齢化率をまとめたものである。まず、基準となる 65 歳以上の高齢化率のところをみると高齢化率 50%を超えている都道府県が 39 で全体の約 83%あり、そのうち 7 都府県は 60%を超えている。高齢化率 40%台が 7 あり、30%台は山形県のみである。

高齢化率が 60%を超えている都道府県は、東京都、神奈川県、大阪府、兵庫県、千葉県、奈良県、静岡県となっており、それぞれの高齢化率は 69.1%、68.3%、66.3%、64.1%、61.4%、60.7%、60.0%となっている。より詳細な分析を必要とするが、政令指定都市等の大都市を含んだ都市化の進んでいる都道府県の公営住宅の高齢化率が高い傾向にあるといえよう。ちなみに、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）、大阪圏（大

図 1 公営住宅の高齢化率の推移



（出所）「国土交通省調べ」に基づき筆者が作成。

公営住宅の超高齢化と対策（檜原）

表 1 都道府県別にみた公営住宅の高齢化率（2021 年）

| 都道府県 | 60 歳以上 (%) | 65 歳以上 (%) | 70 歳以上 (%) |
|------|------------|------------|------------|
| 北海道  | 67.6       | 59.7       | 48.2       |
| 青森   | 58.0       | 48.7       | 36.8       |
| 岩手   | 60.2       | 51.7       | 39.4       |
| 宮城   | 63.3       | 54.9       | 43.2       |
| 秋田   | 53.9       | 45.1       | 33.7       |
| 山形   | 49.0       | 39.8       | 28.7       |
| 福島   | 60.0       | 51.4       | 39.4       |
| 茨木   | 55.5       | 47.6       | 36.8       |
| 栃木   | 62.2       | 54.4       | 43.4       |
| 群馬   | 58.9       | 51.5       | 40.9       |
| 埼玉   | 64.7       | 58.1       | 49.1       |
| 千葉   | 68.2       | 61.4       | 49.0       |
| 東京   | 75.3       | 69.1       | 60.7       |
| 神奈川  | 74.6       | 68.3       | 59.2       |
| 新潟   | 58.6       | 50.7       | 39.6       |
| 富山   | 59.5       | 53.8       | 44.9       |
| 石川   | 64.6       | 58.1       | 48.4       |
| 福井   | 60.9       | 52.8       | 41.7       |
| 山梨   | 54.2       | 46.9       | 37.9       |
| 長野   | 58.8       | 50.6       | 39.2       |
| 岐阜   | 62.6       | 55.4       | 45.4       |
| 静岡   | 67.0       | 60.0       | 50.4       |
| 愛知   | 65.4       | 58.6       | 49.6       |
| 三重   | 63.7       | 56.2       | 46.2       |
| 滋賀   | 62.4       | 54.9       | 45.2       |
| 京都   | 66.7       | 59.9       | 50.6       |
| 大阪   | 72.8       | 66.3       | 57.5       |
| 兵庫   | 70.7       | 64.1       | 54.9       |
| 奈良   | 67.9       | 60.7       | 51.0       |
| 和歌山  | 63.2       | 56.2       | 47.6       |
| 鳥取   | 58.2       | 50.0       | 39.1       |
| 島根   | 53.9       | 46.3       | 36.1       |
| 岡山   | 62.6       | 56.4       | 47.2       |
| 広島   | 65.6       | 58.9       | 49.9       |
| 山口   | 66.1       | 56.2       | 44.0       |
| 徳島   | 62.8       | 54.4       | 42.8       |
| 香川   | 64.4       | 57.4       | 48.2       |
| 愛媛   | 66.4       | 58.8       | 47.3       |
| 高知   | 60.0       | 52.1       | 42.1       |

公営住宅の超高齢化と対策（檜原）

|     |      |      |      |
|-----|------|------|------|
| 福岡  | 66.7 | 59.1 | 48.0 |
| 佐賀  | 58.5 | 50.2 | 38.2 |
| 長崎  | 61.4 | 52.6 | 40.2 |
| 熊本  | 66.8 | 57.1 | 43.5 |
| 大分  | 63.8 | 54.9 | 42.5 |
| 宮崎  | 60.4 | 51.3 | 38.4 |
| 鹿児島 | 56.3 | 46.9 | 34.7 |
| 沖縄  | 55.9 | 44.1 | 30.0 |

(出所)「国土交通省調べ」に基づき筆者が作成した。

(注) 福島県の60歳以上の高齢化率は59.98%で、小数点以下第二位を四捨五入して60.0%になったものである。

阪府、京都府、兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県）の公営住宅の高齢化率はそれぞれ、67.3%、65.0%、58.4%となっておりやはり高い傾向にあるといえよう<sup>(5)</sup>。

次に、60歳以上の高齢化率をみると、山形県を除く46都道府県がすべて高齢化率50%を超えており、そのうち32の都道府県が高齢化率60%を超えている。さらに東京都75.3%、神奈川県74.6%、大阪府は72.8%、兵庫県70.7%と4都府件は7割を超えている。

最後に、70歳以上の高齢化率をみてみると、東京都(60.6%)、神奈川県(59.2%)、大阪府(57.5%)、兵庫県(54.9%)、奈良県(51.0%)、京都府(50.6%)、静岡県(50.4%)の7都府県で50%を超えており、25道県で40%（40%以上50%未満）を超えている状況にある。

### (3) 政令指定都市等の公営住宅

最後に、政令指定都市等の公営住宅の高齢化率をみておこう。

まず、政令指定都市が運営している市営住宅の高齢化率をみてみると、65歳以上が占める割合が65.6%、70歳以上が占める割合が56.0%で、60歳以上が72.5%となっている（以下、表2を参照）。

次に、政令指定都市以外の市が運営する市営住宅をみてみると、65歳

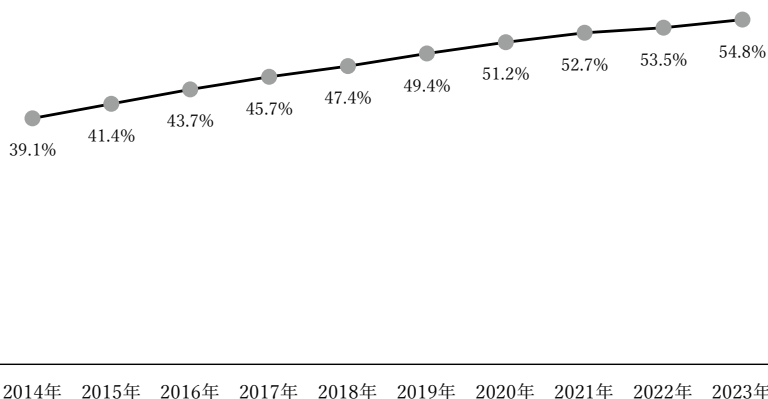
(5) 政令指定都市等を含んだ都市部の公営住宅で高齢化率が高い理由としては、公営住宅に比べて、周辺の民間賃貸住宅の家賃が高いことなどが考えられる。

表 2 政令市・都道府県・政令市以外が運営する公営住宅の高齢化率(2021年)

|       | 60歳以上の高齢化率 | 65歳以上の高齢化率 | 70歳以上の高齢化率 |
|-------|------------|------------|------------|
| 都道府県営 | 66.9%      | 59.8%      | 50.2%      |
| 政令市 営 | 72.5%      | 65.6%      | 56.0%      |
| 政令市以外 | 65.2%      | 57.4%      | 46.2%      |

(出所)「国土交通省調べ」に基づき筆者が作成した。

図 2 北九州市の公営住宅の高齢化率の推移



(出所) 北九州市都市建築部都市局住宅管理係より提供していただいたデータに基づき筆者が作成した。

以上が 57.4%、70 歳以上が 46.2%、60 歳以上が 65.2%となっており、人口規模の大きい政令指定都市の方が高齢化率が高い傾向にあることがわかる。ちなみに、都道府県営住宅の高齢化率は 65 歳以上 59.8%、70 歳以上 50.2%、60 歳以上 66.9%となっている。

政令指定都市で現在最も高齢化率が高い北九州市における市営住宅の高齢化率の推移をみておきたい(図 2 参照)。ここでいう高齢化率とは、北九州市営住宅の入居者における 65 歳以上の入居者のみで構成される世帯の割合のことである。図 2 からわかるように北九州市の市営住宅の高齢



化率は、2015年には41.4%と4割を超え、2019年には49.4%と5割に迫った。そして、2020年には51.2%と高齢化率5割を超え、2021年52.7%、2022年53.8%、2023年には54.8%にまでいたっている。

なお、政令指定都市の運営する公営住宅で、居住者に対する65歳以上の高齢者の割合についてデータがあるのは以下の通りである<sup>(6)</sup>。大阪市(49.4%)、名古屋市(47.4%)、京都市(46.9%)、横浜市(52.3%)、神戸市(51.3%)、札幌市(51.3%)、川崎市(55.1%)、福岡市(40.1%)、広島市(47.6%)、仙台市(40.8%)、さいたま市(51.0%)、静岡市(48.2%)、新潟市(42.3%)、浜松市(45.9%)、相模原市(44.1%)、熊本市(44.2%)。

## 2. 公営住宅の超高齢化の要因

これまでにみてきたデータからもわかるように公営住宅が超高齢化しているのは明らかである。それではなぜ、公営住宅はこれほどまでに超高齢化したのであろうか。ここでは公営住宅の超高齢化の要因について考えていくことにしたい。

(6) 2022(令和4)年4月1日ないし3月末の高齢化率。相模原市と京都市は、2023(令和5)年4月1日の高齢化率である。なお、その他の政令指定都市については、65歳以上の高齢者がいる世帯の割合が千葉市(63.7%)、堺市(64.7%)、また、入居者が60歳以上の世帯の割合が岡山市(67.9%)となっている。「政令指定都市の公営住宅の高齢化率及び目的外使用についての調査」は、2022(令和4)年12月～2023(令和5)年1月を中心にしてインターネット及び電話にて行った。調査に協力していただいたのは以下の通りである。大阪市都市整備局住宅部管理課、名古屋市住宅都市局住宅部住宅管理課管理係、京都市都市計画局住宅室住宅管理課、横浜市建築局市営住宅課、神戸市建築住宅局住宅管理課、北九州市建築都市局住宅部住宅管理課、札幌市都市局市街地整備部住宅課、川崎市まちづくり局住宅政策都市営住宅管理課、福岡市住宅都市局住宅運営課運営係、広島市都市整備局住宅部住宅政策課管理係、仙台市都市整備局公共建築住宅都市営住宅管理課企画係、千葉市役所都市局建築部住宅整備課、さいたま市建設局建築部住宅政策課、静岡市住宅政策課管理係、堺市建築都市局住宅部住宅管理課、新潟市建築部住環境政策課、浜松市都市整備部住宅課、岡山市都市整備局住宅・建築部住宅課、相模原市都市建設局まちづくり推進部住宅課、熊本市都市建設局住宅部市営住宅課。

まず、公営住宅の超高齢化の要因を考えるにあたって、日本全体が高齢化していることは確認しておきたい。当然のこととはいえ日本全体の高齢化は、公営住宅の高齢化にも影響を与えるものであり、前提条件ともいえるからである。とはいえ、日本全体の高齢化を前提としても、公営住宅は、日本全体の高齢化率よりも 20～30 ポイント近く高くなっており、公営住宅の超高齢化の要因については考えておく必要があるであろう。以下主に 4 つの視点からみていきたい。

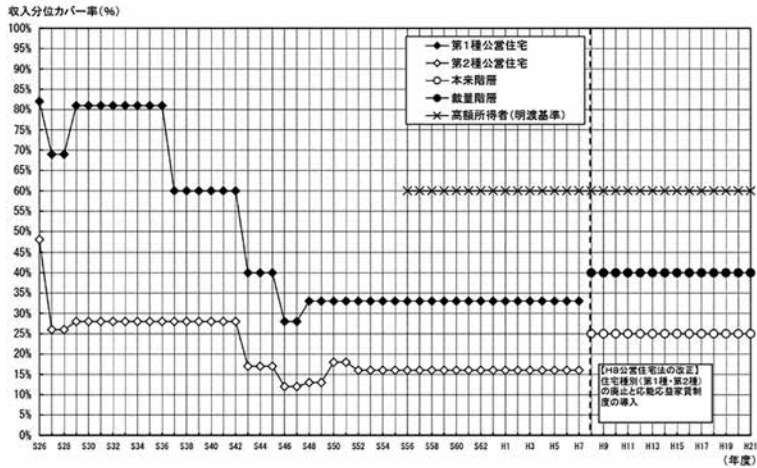
第一に、公営住宅の入居要件における入居収入基準（入居申込み可能な収入の上限）の影響である。公営住宅法第 1 条に「住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸」とあるように、公営住宅は「住宅に困窮する低額所得者」に対して供給される住宅であることから、一定以下の収入であることが入居者資格として要求されている（公営住宅法令研究会 2018: 107）。そして入居要件において収入に一定の制限があり、入居収入基準が下げられてきたことは、他の要因とも絡まり合って公営住宅の高齢化の進展に大きな影響を及ぼしてきたと考えられる。

なぜなら高齢者は所得の点からいうと他の世代よりも低く、公営住宅入居の対象者になりやすいからである。『令和 5 年版高齢社会白書』によると（内閣府 2023: 15）、高齢者世帯（65 歳以上の者のみで構成するか、又はこれに 18 歳未満の未婚の者が加わった世帯）の平均所得金額（令和 2 年の 1 年間の所得）は 332.9 万円で、全世帯から高齢者世帯と母子世帯を除いたその他の世帯（689.5 万円）の約 5 割となっている。等価可処分所得を平均金額で見ても、高齢者世帯は 237.1 万円となっており、その他の世帯（336.5 万円）の約 7 割となっている。また、（65 歳以上の）高齢期の一人暮らしの女性の貧困率が 46.1%で約 2 人に 1 人が貧困状態になっていることなども指摘されている点である（阿部彩 2021: 16）。

ここで入居収入基準に関する公営住宅法の規定について整理しておこう。現在では公営住宅の入居収入基準は自治体に条例委託されているが、公営住宅法の改正を鳥瞰しておくことも必要である。

公営住宅は、入居要件としての収入分位カバー率、政令月収を下げてき

図3 公営住宅収入分位カバー率の変遷



(出所) 第31回大阪府住宅まちづくり審議会「公営住宅法改正に伴う入居収入基準等の設定について」(平成24年1月31日)資料1。

(注) 第2種公営住宅は、平成8年の公営住宅法改正により廃止された。

た(図3参照)。当初、公営住宅は国民(単身世帯を除く)の82%を広くカバーしていたが(久保・瀬田・矢作2010: 659)、1996(平成8)年の公営住宅法改正時には、収入分位25%相当の収入(政令月収20万円)に設定された。そして、2007(平成19)年政令改正により、世帯所得、民間賃貸住宅の家賃水準、世帯人数等に関わる統計データに基づき、政令月収15万8千円とされたのである(公営住宅法令研究会2018: 107-109)<sup>(7)</sup>。

なお、収入分位とは、総務省の家計調査において全世帯(2人以上世帯)を収入別に分布させたものをいい、(収入分位)25%といった場合には、全世帯(2人以上世帯)を収入の低い順に並べ、収入の低い方から4分の1番目に該当する収入(年間粗収入)に相当する分位をいう。そして、施行令第1条第3号に基づき、この収入分位25%相当の年間粗収入から給与所得控除(高齢者世帯は公的年金等控除)、同一生計配偶者控除、扶養親族控除等を行った上で月額換算することにより算定したものが政令上規定されることとなる収入、つまり政令月収である(国土交通省2007; 公営

住宅法令研究会 2018: 109)。

第二に、1980（昭和 55）年の公営住宅法の改正である。これにより、同居親族要件に基づき従来認められていなかった単身入居について、限定的とはいえ高齢者、身体障害者など特に居住の安定を図る必要のある者について入居が認められることとなった。同改正により公営住宅は 50 歳以上（後に 60 歳以上）の単身高齢者を受け入れるという新たな役割を果たすようになったといえ、単身高齢者が増えていた状況とも連動し（鎌田 1981: 53-66）、公営住宅の高齢化を加速させたものと思われる。現在でも、筆者が公営住宅を訪問し、公営住宅の高齢化の要因が話題になった際には、「公営住宅には単身者は基本的に 60 歳以上の人しか入居できないことになっているので、新しく入居してくる方はほとんど高齢の方」といった声は頻繁に耳にする。

さて、「同居親族要件」については説明を要しよう。同居親族要件とは、同条項が公営住宅法上廃止される（2011〔平成 23〕年）前の公営住宅法第 23 条 1 号に規定されていた公営住宅の入居要件で、公営住宅に入居する場合には「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」とする（といった）入居要件であった（国土交通省住宅局：1；鎌田 1997：2）。

---

(7) また、公営住宅の場合には入居後についても以下のような規定があり、収入要件が課せられてきた。まず、1959 年 5 月第二次公営住宅法の改正において、収入超過者に対する公営住宅の明け渡し努力義務及び割増賃料制度が創設された。公営住宅に入居して 3 年以上経過した居住者が政令で定める収入基準を超える収入になった場合は、「公営住宅を明渡すように努めなければならない」という明け渡し義務が科せられ、実施に当該公営住宅を明渡すまで、当時存在した一種住宅では約 4 割、二種住宅では最高 8 割までの割増し賃料を支払わなければならないという制度が導入されることになった（三村・萩田・リム 1989: 89-92; 公営住宅法令研究会 2018: 130-132）。

次に、1969 年の公営住宅法の改正により、高額所得者への明け渡し請求制度が創設された。1959 年に収入超過者に関する規定が設けられたものの、収入超過者のなかには、相当の高額所得者でありながら、引き続き入居している状況が続いていた。このため高額所得者制度が導入され、明渡請求の規定が設けられたのである（公営住宅法令研究会 2018: 140-141）。

換言すると、同居親族要件とは、公営住宅に単身で入居することを禁止した規定であるといえる。

公営住宅をとりまく状況が現在とは異なるため、同居親族要件の制定と廃止等については説明しておきたい。公営住宅は、公営住宅法が整備された1951（昭和26）年当時は、大都市圏は戦災復興期の半ばで依然として過度の住宅不足が続いている状況であった。当時の民間賃貸住宅市場では単身者向け賃貸住宅は比較的供給量が多かったのに対して、家族向けの住宅は未だ市場での供給が十分とは言えない状況にあった。このような状況のなか、限られた財政支出を理由に、住宅に関する公的援助の必要性の高い同居親族を有する世帯に対して公営住宅を供給するという趣旨で、公営住宅法に「同居親族要件」が規定されることになったのである（公営住宅法令研究会 2019: 103-104）。つまり、公営住宅法の制定当時、公営住宅の入居資格においては、戦後の住宅不足解消のために、公的援助の必要性が高い2人以上の世帯への住宅供給が先決とされ、同居親族要件が定められたのである。

このような状況下において、1975年福岡市で一人暮らし訴訟が起きた。裁判の直接のきっかけとなったのは、1975（昭和50）年9月、福岡市の市営住宅に対して、一人暮らしの人たちが、市営住宅入居者の公募に入居を申し込んだものの、福岡市は当時の公営住宅法第17条1号・福岡市営住宅条例第5条1項2号に定める入居資格要件、「現に同居し、または同居しようとする親族」があることを具備しないとして申し込みを受理しなかったことによる（木梨 1981: 19）。そこで、福岡市に居住している一人暮らしの老人・身体障害者たち原告16名（鎌田 1999: 3）が、1975年12月、福岡市長を相手取り公営住宅入居申込不受理の行政処分の取消を求めて、福岡地方裁判所に一次二次にわたって提訴した。住宅に困窮しているのに一人暮らしであることを理由に公営住宅への入居が認められないのは不当であると裁判を起こしたのである。

それに対して、福岡市は、公営住宅の入居資格者から単身者を除外したことに関して、「住宅困窮度のより大きい一般世帯」の住宅問題を優先す

る公営住宅制度を効率的に推進するために十分な合理性を持つとし、単身者の除外条項の合憲性を主張した。一人暮らしは、住宅困窮度合いが複数世帯より小さく、安い家賃の住宅での居住が可能であることも合理性の理由として挙げられた（木梨 1981: 26; 鎌田 1999: 2）。

同訴訟の影響として<sup>(8)</sup>、1980（昭和 55）年 4 月 1 日に公営住宅法第 17 条は改正され、高齢者や身体障害者、その他特に住居の安定を図る必要がある者は、「現に同居し、又は同居しようとする親族があること」という条項の例外となり、単身者の入居が可能となったのであった。

なお、高齢者の年齢規定については、当初は「50 歳以上」であったが、その後 2005（平成 17）年度の政令改正では、高齢者の年齢要件は「60 歳以上」に引き上げられた（国土交通省 2007）。

また、同居親族入居規定は、2011（平成 23）年「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」による改正により廃止された。単身世帯数が単身世帯向け住戸の供給量を上回っており、単身者であっても住宅困窮度の高さが問題となる場合が増加しているとともに、公営住宅ストック供給を弾力的に行うことが可能となったからである（公営住宅法令研究会 2019: 103-104）。

単身者などの入居要件については、域内の公営住宅ストック等の住宅事情を考慮し、引き続き単身入居について一定の制限が必要である場合は、条例により措置を行うことになり、実質的には条例に引き継がれているといえる。例えば、北九州市営住宅条例第 7 条では、入居者資格について触れてあり、同居親族規定といえる内容を挙げ、単身者で入居が認められるものとして「ア 60 歳以上のもの」等を規定している。

---

(8) 同裁判の第一審進行中に「公営住宅法改正」案が国会を通過したため、「勝訴的な訴えの取下」にふみきることになった。憲法違反判決を求めて長期間にわたる裁判を続けることは、原告たちの年齢を考えると不利だと判断したからである。つまり福岡市で起こされた裁判であったが住宅法の改正は全国におよぶので、高齢者・身体障害者・生活保護受給者などの単身者が公営住宅に入居する道が開かれたからである（鎌田 1999: 3）。

なお、単身者に関する規定は、2005（平成17）年には、自立支援を促進するために精神障害者等やDV被害者について、順次、社会情勢の変化を踏まえながら、単身入居を認める旨の法改正がなされた（国土交通省2005）。

第三に、1996（平成8）年の公営住宅法の改正によるものである。同年の改正によって、高齢者入居資格が弾力化され、法定限度額家賃から応能応益家賃へと変更されたことは、公営住宅の高齢化の進展に影響を与えたと考えられる。八木寿明は「社会の高齢化が進む中で、昭和55年改正による高齢者の単身入居、平成8年改正による高齢者入居資格の弾力化と法定限度額家賃から応能応益家賃への変更などにより、公営住宅居住世帯の高齢化が急速に進行することとなった」（八木2006：45）と述べているが、極めて適切な指摘といえるであろう。

まず、高齢者入居資格の弾力化からみていきたい。1996年4月の法改正の主旨は、公営住宅への入居階層を所得の下位33%から25%へとより低く変更したことであるが、高齢者に限っては、地方公共団体の裁量によって所得下位40%まで拡大してもよいとされた（園田2003:61）。

つまり、高齢者（障害者）世帯等については、バリアフリー等適切な設備を有している民間賃貸住宅が少なかったり、病気等の不安から家主が賃貸することを躊躇したりする等の実情（いわゆる高齢者差別）を考慮し、事業主体の判断で入居収入基準を一定の額（収入分位40%の収入に相当する政令月収）まで引き上げることができるとされ、具体的な額の設定はその実情を熟知する事業主体の裁量に委ねられることになったのである。この対象層は裁量階層と呼ばれた（公営住宅法令研究会2018:108）。従って、この改正によって高齢者が公営住宅により居住できるようになったのである<sup>(9)</sup>。

---

(9) さらに平成23年には、「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」による改正により、入居収入基準についても、収入分位50%に相当する収入として政令で定める金額（政令月収25万9千円）を上限として、収入分位25%に相当する収入として政令で定める金額（政令月収15万8千円）を参酌して、事業主体が地域の実情を踏まえて条例で定めることと

次に、法定限度額家賃から応能応益家賃への変更についてである。法定限度額方式とは、事業主体が建設に要した費用から国等の補助金相当額を除いた額を原価とし、その原価を上限として家賃を決定するものである。具体的には、家賃を低廉なものとするため、建設に要した費用から国等の補助金相当額を除いたものを算定上の建設費用とし、その建設費用の償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料及び家賃収入補助を控除した地代相当額の五つの要素を加えたものを法定限度額としていた（公営住宅法令研究会 2018: 61）。

しかし、これでは地価や建設費が高水準となってしまう、原価を基にした法定限度額自体が入居者の負担能力を超える高額なものとなり、限度額は実際の家賃決定における指標としての意義が失われるなどの問題が生じていた（公営住宅法令研究会 2018: 61）。

そこで、住宅の立地・規模による便益と入居者の経済的な能力から決定される「応能応益家賃制度」が導入されることになった。先に触れた通り高齢者世帯にはそもそも低所得者が多く、同制度の導入により従前よりも低い家賃負担で居住できるようになった。その結果、従来以上に公営住宅がいわゆる福祉住宅としての役割を持つようになり、公営住宅での高齢者世帯率が急激に上昇したのであった。当時の資料によると公営住宅における高齢者のいる世帯の入居割合は、1988年 17.6% から 1998年 27.6% と 10ポイントも上昇したという（園田 2003: 61）。

第四に、個別の公営住宅に関連した政策的要因等によって公営住宅が高齢化していくケースについて考えておきたい。例として筆者が実際に視察等で訪れたことのある、東京都新宿区都営T団地<sup>10)</sup>と京都市営醍醐南団地（以下、醍醐南団地という）について考えることにしたい。

T団地は日本有数の歓楽街歌舞伎町や東京都庁からでも車で約5分、まさに大都会のど真ん中に（新宿区百人町3丁目から4丁目にかけて）位置

---

され（公営住宅法令研究会 2018: 108）、高齢者の入居資格が弾力化され、公営住宅の高齢化の一要因となったと考えられる。

(10) 名称が変更されたこともあり、ここではT団地と呼ぶこととする。



する。全 16 棟 2,321 世帯約 2,500 人からなる。T 団地は、65 歳以上の高齢者の割合は 70%以上、80 歳以上でも 900 人近くに上る「超高齢社会」である<sup>(11)</sup>。

T 団地では、1990 年から建替えが順次始まった。そして、これが団地の高齢化に拍車をかけたという。当初は比較的間取りの大きな部屋もあるように建替えられていたが、都の財政面の影響もあるのかいつの間にか、原則として 60 歳以上の単身者か障害者しか入れない 1DK が半数近くになっていった。ちょうど他の区の都営住宅の建替えとも重なり、一人暮らしの高齢者が T 団地に移ってきて、まさに「限界団地」となってしまったのである（社会福祉法人新宿区社会福祉協議会・NPO 法人人と人をつなぐ会 2008; 檜原 2021: 31）。

次に、醍醐南団地<sup>(12)</sup>についてみておこう。醍醐南団地は、京都市伏見区の日野学区に位置する。同学区には、誕生院や方丈庵があり、史跡と古い家並み、そして新興住宅と市営住宅が混在した地域でもある。醍醐南団地は、1971 年に 6 棟、翌年に 6 棟が建設され、全 12 棟 405 戸 2K からなる夢の団地といわれた、醍醐地域での 3 番目の市営住宅であった。当時は、400 世帯 1,400 人からなり、児童 527 人、60 歳以上 13 人という世帯構成であった。

しかし、2020 年の敬老の日時点での住民の年齢構成は宮田光雄副自治会長（以下、副会長と言う）によると、住民約 300 人のうち 70 歳以上が 220 人で約 73.3%、65 歳以上が 250 人で約 83.3%。つまり、高齢化率 80%を超えるほどの超高齢団地になっていたのである（檜原 2021: 33-35）。なお、醍醐南団地の高齢化率は、ここ数年 80%前後で推移している

(11) T 団地については、近況を含めて檜原（2021）を参照のこと。

(12) 醍醐南団地の説明箇所は、公営住宅サミット（2009 年 9 月 19 日 [土] に北九州市八幡東区大蔵で開催された）において提出された報告書（当時京都市伏見区社会福祉協議会醍醐分室長であった柏原常宏氏からご提出いただいたものに檜原が加筆・修正を加えたもの）を中心とし、醍醐南団地への数回にわたる視察、特に 2022 年 12 月 4 日、2023 年 10 月 28 日等に行った宮田光雄前自治会長（現副会長）河原道子自治会長への聞き取り調査などに基づいて作成している。

という。

醍醐南団地が、超高齢団地になった要因には、京都市の施策が背景にあった。醍醐南団地建設以降、醍醐地域には、3DKの府営住宅・市営住宅が建設され、子育て世帯は2Kと言う居住空間の狭さから醍醐南団地から流出し、空き部屋に母子家庭世帯が入居することとなった。その後、子どもが仕事を持つと収入の面でも公営住宅に残ることは難しくなり自立してでていき、また物理的にも2世帯を含むことができないといった部屋の大きさの問題もあり、年老いた母親のみが残り醍醐南団地は超高齢化していったのである（檜原 2021: 33）。

以上のような例は、公営住宅の建替え、公営住宅が位置する自治体の財政的要因、部屋の広さといった物理的要因など政策的要因により公営住宅が超高齢化していった例と考えてよいだろう。

### 3. 公営住宅の超高齢化への対応

超高齢化に対して公営住宅はどのようにして対応しているのであろうか。ここでは特に担い手に困っている公営住宅の地縁組織が他の組織等どのように協働して事業をすすめているかということ、また近年徐々に導入され始めた公営住宅への学生の入居（公営住宅の目的外使用）について、3つの公営住宅を取り上げてみていくことにしたい。

#### (1) 京都市営醍醐南団地における協働体制の構築

超高齢化した公営住宅で大きな問題となっているのは、高齢者の見守り活動をはじめとする自治会運営等における担い手の問題である。そしてこうした問題の解決には、公営住宅の地縁組織を中心として、他の組織等とどれだけうまく協働体制が構築できているかがポイントになるのではないかと考える。地縁組織を立て直し可能な限り活動できる状態にし、地縁組織ではうまく対応できない場合には外部からの支援を組み合わせるといった協働体制を築いて問題に対応することが重要になるであろう（檜原

2010b、2012、2014）。

ここでは高齢者の見守り活動さらには認知症高齢者への対応の問題、買い物等の生活上のサポートなどへの対応を通して上記の問題を考えることにしたい。こうした問題は、ほとんどの超高齢団地が、地縁組織のみでは対応が難しいと指摘している問題である。まずは先に触れた醍醐南団地を通して考えることにしよう。

醍醐南団地では、高齢者の見守り活動等において、地縁組織である自治会を中心にすえ、地域包括支援センター、そして民生委員・老人福祉員<sup>(13)</sup>などと協働して活動に取り組んでいる。2020年までの約10年以上にわたり孤独死ゼロが続いてきたのもこうした協働体制がうまく機能していたからであると言ってよい<sup>(14)</sup>。

### ① 自治会の活動を中心にして

高齢者の見守り活動などにおいて自治会の活動が核となるのは、「身近な問題はやはり地域の人しかわからない面が多いから」<sup>(15)</sup>である。これは地域包括支援センターの職員の方をはじめよく耳にする言葉である。超高齢社会では身近な人同士の助け合いが必要になり、地縁組織の活動は衰退してはいるが逆にその重要性は増していると言ってよいのである。

醍醐南団地では、地域の自治連合会（日野学区自治連合会の自主防災会）の活動の一環として、毎月5日は防災の日となっており、団地住民は元氣

---

(13) 老人福祉員については、京都市老人福祉員設置要綱第1条によると、老人福祉員の設置は、ひとり暮らし高齢者等を訪問し、安否の確認、話し相手、連絡等を行い、地域社会において高齢者が安心して日常生活を営むことができるようにすることによって、ひとり暮らし高齢者等の福祉の向上をはかることを目的とする、となっている。

(14) 2023年10月28日の視察時の宮田副会長への聞き取り調査によると、コロナ禍以降行政職員は参加しなくなり、一方で、後にも触れるように、地域包括支援センターの役割が重要になってきているという。

(15) 2022年12月27日及び2023年10月28日の京都市醍醐・南部地域包括支援センターの田邊敏子氏への聞き取り調査より。

であれば（何も問題なければ）ドアのところに「無事です」という黄色い旗を掲げておくことになっている。各棟の棟長が各部屋を回り、朝8時までに確認して、旗がどれくらい下がっているか（具体的に何％下がっているかどうか、いつも下がっているのに下がっていない場合等）を確認し、醍醐南団地の防災部長に連絡することになっているのである。そして、この段階でおかしな状況だと判断した場合には、棟長は部屋をノックしてどのような状況か安否確認をする。自治会長・副会長等、必要な場合は地域包括支援センターにも連絡をすることになっている<sup>16)</sup>。

## ② 地域包括支援センター、民生委員・老人福祉員、宝寿会等との協働

安否確認の段階で居住者の体調が明らかにおかしいあるいは介護保険等につなぐ必要があるなどの問題を確認した場合には、すぐに地域包括センターに連絡し、協働して事態に対処するようにしている。地域包括支援センター（醍醐南団地地域では醍醐・南部地域包括支援センター）では連絡を受けた場合にはなるべく早く対象者を訪問し、高齢者の状況に応じてどのようにすればよいか考えて（自治会とも相談し）対応している。

ここで地域包括支援センターの役割等について触れ理解を深めていきたい。地域包括支援センターは介護保険制度の改正とともに徐々に重要な役割を担うようになってきている。地域包括支援センターの「総合相談支援業務・機能」（山本 2021: 14-15）は醍醐南団地のような超高齢団地では特に重要となる。筆者が視察に行った時も、一人暮らしの高齢者が認知症の症状があり一人での生活が限界に達しているとのことで、介護保険につなげ、さらには特別養護老人ホーム等につなげていくべきかどうかについて本人と相談している状況であった。認知症の症状が出た方に対してどのように対応したらよいか、本人の意思確認を含めての対応は自治会や近隣住民のみで対応するのは非常に難しく、介護を専門とする組織との協働は不可欠である。

<sup>16)</sup> 2023年10月28日の醍醐南団地への視察時の河原道子自治会長、宮田副会長への聞き取り調査より。

2005年の介護保険法改正に基づき設置された地域包括支援センター創設の契機・理由は介護サービスなどの適切なサービスにつながっていない者に対する相談支援の必要性である。具体的には、介護サービスの利用を誰に相談してよいのかわからない住民に対する一般的な相談支援のほか、介護サービス等の導入が必要にもかかわらず、サービスの利用を拒否しているケース（助けを求める力が欠如しているケース）といった困難事例に対する相談支援が挙げられていた（草野 2021: 5）。地域包括支援センターは自治会と協働して、認知症高齢者などの対応が困難な事例を解決に導く重要な役割を果たしているのである。

次に、地域包括支援センターでは、地域介護予防推進センター<sup>(17)</sup>と連携して毎週「公園体操」といわれる介護予防事業をやっている（醍醐南部地域では3つの公園等で行っている）。そしてその際に自治会は高齢者の状況を把握する。介護予防事業への参加状況が安否確認となり、参加していない方にはなぜ参加していないか原因を把握したりするのである。

さらに京都市の地域包括支援センターでは、一人暮らしの高齢者の全戸訪問事業を2012（平成24）年6月から実施しており、一人暮らしの高齢者の自宅を訪問し、日常生活の困りごと、悩みごとなどの相談に応じているという。ただ待っているだけではなくこちらから積極的に現場にでていって問題を発見し解決に結びつけるアウトリーチといった活動である。醍醐・南部地域包括支援センターの田邊敏子氏の話では<sup>(18)</sup>、こうした活動の積み重ねも現在の自治会との信頼関係の構築にいきているとのことであ

---

(17) 地域介護予防推進センターとは、京都市独自のもので介護予防事業を一手に引き受け、介護予防に特化した仕事を行うセンターのことである。地域介護予防推進センターは、地域における介護予防の拠点として、京都市が、市内12箇所委託運営している機関であり、地域の身近な会場で専門のスタッフの指導による介護予防プログラムを提供するほか、介護予防に関する普及啓発や、地域での自主的な介護予防に関する活動の支援をしている（京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課 2023）。

(18) 2022年12月27日の電話でのインタビュー及び2023年10月28日の視察時の聞き取り調査より。一人暮らし高齢者の全戸訪問については、三浦（2019）などを参照。

る。

また、高齢者の見守り活動において忘れてはならないのは、民生委員だけではなく民生委員の手伝い、支援をする老人福祉員との協働である<sup>(19)</sup>。老人福祉員は、民生委員の仕事のなかでも特に一人暮らし高齢者の見守り活動をサポートしており自治会における高齢者の見守り活動において重要な役割を担っているからである。醍醐南団地では、特に問題がありそうな高齢住民には自治会からも訪問をお願いするという。

最後に宝寿会の活動を挙げておきたい。宝寿会はコロナ禍では活動を休止していたが、2022年から復活した。活動をはじめて約23年になる。最初から目的は高齢者の見守り活動であった。食事会をしてその際に講演を聞くなどいろいろな話に接することができるため毎回多くの高齢者が参加している。そしてその際高齢者の見守り活動に役立っている。いつも来ているのに来ていないかには自治会が様子をうかがいにいくなどしているのである。

宮田副会長によると、こうしたイベント等においては活動に参加することだけでなく、普段参加しているにも拘わらず参加していない場合、なぜ参加していなかったのか確認でき、高齢者の安否確認にもつながり重要な活動となっているという。

10年以上続いた孤独死ゼロは2020年に途絶えてしまった。コロナ禍で地域包括支援センター、民生委員・老人福祉委員などによる見守り活動ができなかったことが大きく響いたという。宮田副会長は、「団地自治会だけでは無理、限界を感じた」と述べ、現在コロナ前の状態へ協働体制を復活させようとしているとのことである。

### ③ 買い物難民事業を巡る協働

宮田副会長は、「日野学区には、信号機はない、喫茶店はない、スーパーやコンビニはない」とよくいわれる。確かに、宮田副会長の言う通りで醍

---

(19) 以下は、2023年10月28日の宮田副会長、川原自治会長への聞き取り調査による。

醍醐南団地は買い物をするには恵まれていない。同地区は市営住宅をはじめとする住宅街になっており、スーパー等買い物をするところはかなり離れている。コミュニティバスは走っているものの、買い物に行くには一苦勞である。いわゆる買い物難民（弱者）の問題が生じているのである。

こうした問題を解決するには自治会などの地縁組織のみでは難しい。醍醐南団地では、自治連合会からの働きかけもあり、2022年10月6日より「買い物難民事業」をはじめることとした。協働の相手は、イオングループ傘下のダイエーである。個人経営者が行う買い物難民事業と異なり、信頼できる企業が参加しているので、経営がある程度安定しており、住民にとって大きなプラスとなっている。

買い物難民事業を進めているイオングループの植田龍輔氏等より話を伺った<sup>20)</sup>。植田氏によると買い物難民事業は、コミュニティの形成や見守り活動としての役割も果たしているという。つまり、買い物難民事業は日常の買い物に不便を感じている方のサポートだけでなく、毎週決まった時間帯に移動販売車が来ることで、住民同士が顔を合わせてコミュニケーションをとる場をつくりだし、参加しているかたの間に小さなつながりを生み出し、コミュニティの形成にも貢献しているのである。そして、いつも来ている方の顔が見えないときは、自治会長などの自治会役員と住民等が連携して安否確認を行い、見守り活動としての役割も果たしているのである。

これまでに見てきたように超高齢団地では、自治会がすべてを行うのは不可能に近く、醍醐南団地で行われているように他組織との協働体制を築くことが重要になっているのである。

## (2) 公営住宅への学生入居—公営住宅の目的外使用—

次に、公営住宅への学生入居についてみておこう。公営住宅の目的外使

<sup>20)</sup> 2022年12月15日の醍醐南団地への視察時の聞き取り調査、2023年12月20日の神奈川県横浜市泉宮日野団地での聞き取り調査及び視察に際して提供していただいた資料に基づいて作成している。

用としての学生の入居は近年徐々に広がっている。筆者が2022年12月～2023年1月かけて政令指定都市に対して行った調査では、20政令指定都市のうち7都市が学生の公営住宅への入居を行っていた<sup>(21)</sup>。また、東京都は、2022年3月以降9つの大学と協定を結び事業を進めており（東京都住宅政策本部都営住宅経営部経営企画課2023）、それ以外にも、本稿で触れる兵庫県、札幌市、神奈川県などの公営住宅などでも導入され、近年広がりをみせている。

公営住宅は、「住宅に困窮する低額所得者」（公営住宅法第1条）に低廉な家賃で住宅を供給することを主目的とする。従って、公営住宅法や公営住宅条例によって入居者資格が規定されており、これまで学生の単身入居は認められていなかった。しかし、2005年の地域再生法の制定や補助金適正化法第22条の適用等により「公営住宅の目的外使用」として「学生の公営住宅への入居」は認められるようになったのである。

公営住宅の目的外使用は、「住宅用途の使用」と「住宅用途以外の使用」に分類することができる（久保・瀬田2012:2827; 山田・藤田2014:134）。本稿で検討するのは前者にあたる。これから触れる兵庫県営明舞団地（以下、明舞団地という）は地域再生法による目的外使用を適用し、札幌市営もみじ台団地（以下、もみじ台団地という）は補助金適正化法第22条に基づく目的外使用を適用している<sup>(22)</sup>。

以下においては最初期に学生の公営住宅への入居が導入された明舞団地の明石舞子北鉄筋住宅と比較的最近導入されたもみじ台団地の2つの例について考えることにしたい。

### ① 兵庫県営明舞団地—県営住宅を活用した学生シェアハウス—

明舞団地では、2011年9月の3名の学生入居からはじまり、2023年の

---

(21) 公営住宅の学生入居を行っているのは、名古屋市、京都市、神戸市、札幌市、広島市、静岡市、熊本市の7つの政令指定都市である。

(22) 兵庫県営明舞団地については兵庫県まちづくり部住宅政策課、札幌市営もみじ台団地については、札幌市都市局市街地整備部住宅課からの情報提供による。



5名（留学生4名を含む）の入居にいたるまで、約12年間で29名の学生が入居している。また、各年度の人数（使用許可件数）の合計は81名（件）である<sup>(23)</sup>。

先にもふれた通り、公営住宅では、公営住宅法（及び公営住宅条例）により入居者要件が定められており、単身者や学生同士の居住はできなくなっていた。しかし、2007年に地域再生法が施行され、同法に基づき自治体が地域再生計画を作成し内閣府の認定を受けることで「公営住宅の目的外使用」が可能になった。そして、「地域活力の向上に資する学生向け住宅」として県営住宅を目的外使用するため、2010年に当初の地域計画を更新し内閣府の認定を受け、県営住宅へのシェア居住を含む学生入居が可能になったのである（久保園 2012: 35）。

以下は、現在明石舞子北鉄筋住宅に居住する学生に対応している神陵台1丁目自治会長の相原浩氏と兵庫県まちづくり部住宅政策課の視察担当職員の方への視察時の聞き取り調査を中心にして現在までの状況をまとめたものである<sup>(24)</sup>。

まず、明石舞子北鉄筋住宅がある明舞団地について説明しておこう。明舞団地は、神戸市と明石市にまたがって位置しており、明石大橋をすぐ近くに見渡すことのできる非常に景色のよいところに位置している。同団地は、図4のように、学生シェアハウスがある県営住宅（現在は明石舞子北鉄筋住宅のみに居住）、公社住宅（分譲、賃貸）、機構住宅（賃貸）、戸建住宅などから構成されている。また、以上のような地域全体を「（明舞）団地」という場合と個々の集合住宅をさして「団地」ということがあるとのことであった。なお、現在、学生が入居しているのは、明石舞子北鉄筋住宅のみで、2021（平成33）年12月までは、明石舞子南鉄筋住宅にも学

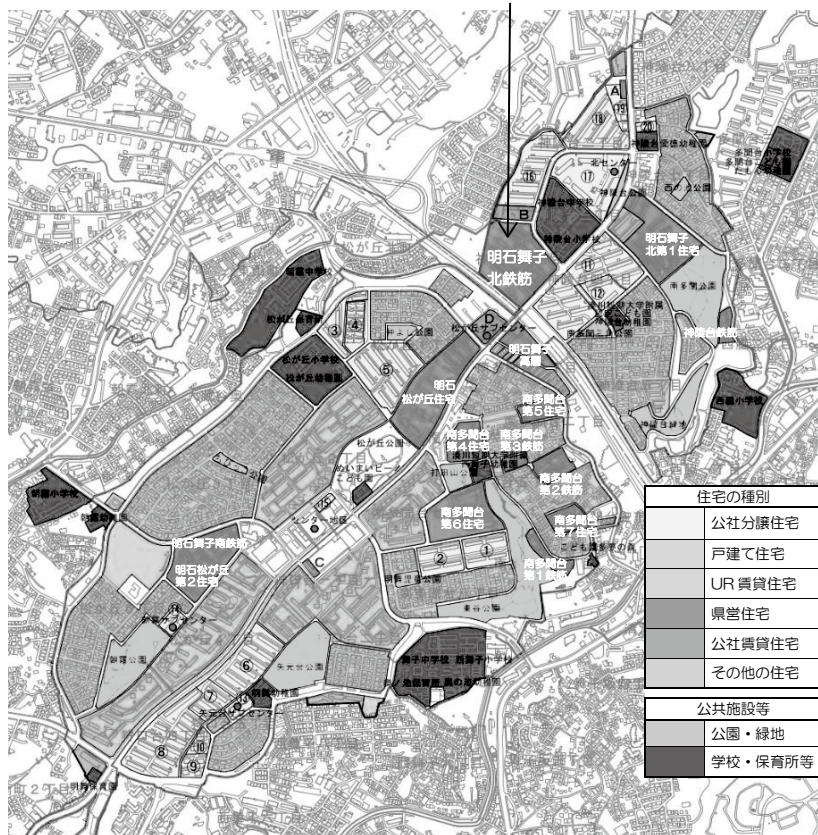
---

(23) 2023年12月14日、筆者の問い合わせに対する兵庫県住宅政策課からの回答による。

(24) 2022年11月25日に明舞団地を視察した際の相良浩会長らとの会合、及び、2022年12月21日、2023年12月14日に檜原の問い合わせに対する兵庫県住宅政策課からの回答による。

図4 明舞団地の構成

現在学生が  
入居している団地



(出所) 兵庫県まちづくり部住宅政策課より提供していただいた。

生が居住していたとのことである。

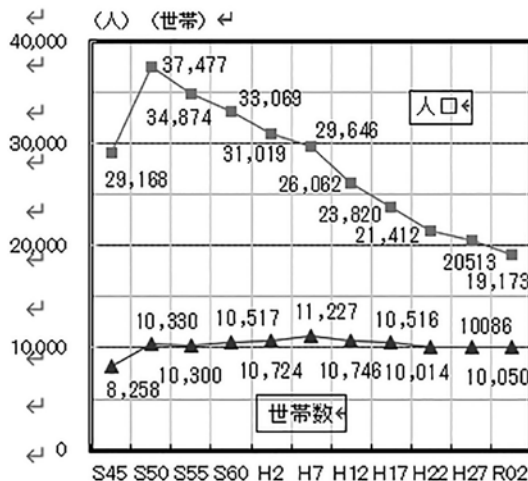
明舞団地の人口は、昭和 50 (1985) 年をピーク (37,477 人) に減少に転じ、令和 2 (2020) 年にはピーク時の 51.2% (19,173 人) になった。世帯当たりの人員もピーク時(昭和 50 [1985]年)の 3.63 人から令和 2 (2020) 年には、1.91 人へと縮小している。兵庫県の平均が 2.27 人なので 0.3 ポ

イント以上下回っている。高齢化率は、令和 2（2020）年時点で 43.9%（県営住宅 52.7% [令和 3 年 4 月時点]）となっており、兵庫県の平均（29.3%）より 15 ポイント弱（県営住宅は 23%以上）高くなっている（図 5、6、7 参照）。

学生が入居している明石舞子北鉄筋住宅は 550 世帯からなる。しかし現在では 210 世帯ほどしか入居しておらず、高齢化率は約 9 割となっている。また、団地の人口は相原自治会長によると 300 人～400 人の間くらいであろうとのことであった。超高齢団地で、空き部屋が増えており、相原自治会長によると建替え予定の県営住宅であるという<sup>(25)</sup>。

超高齢団地のため見守り活動は難しく、自治会、ボランティア団体、地域福祉センター、民生委員等でやっているが、中心となる地縁組織間の連

図 5 明舞団地における人口・世帯数の推移



(出所) 兵庫県まちづくり部住宅政策課より提供していただいた。図 6、図 7 も同様である。

(25) 明舞団地の場合は、老朽化して建替えを待つ状況での空き部屋の利用であり、建替えのあとに学生が入居するのは難しいのではないかとのことであった。他の学生が入居している公営住宅もほぼ同様とのことである。

図6 明舞団地及び兵庫県における世帯当たりの人員の推移

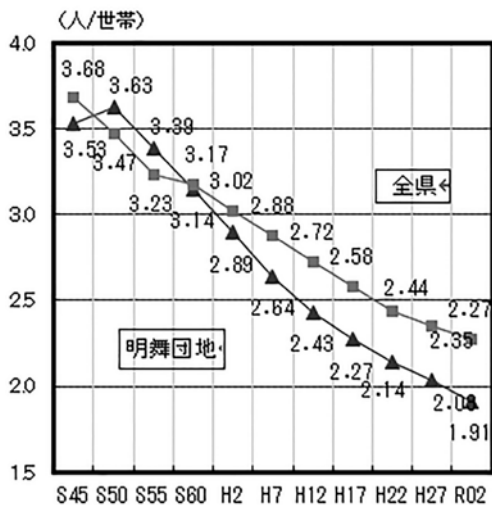
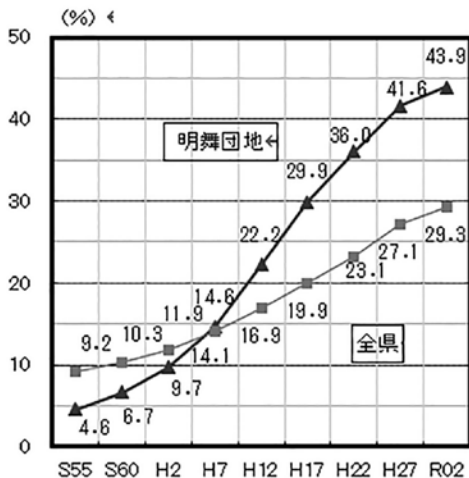


図7 明舞団地及び兵庫県の高齢化率（65歳以上）の推移



携は厳しい状況である。明舞団地は、明石市と神戸市にまたがるため、それぞれの自治体で地縁組織の運営形態が異なっており、自治会同士の連携

等が難しくなっているのである。地縁組織の連携がないわけではないが、自治会長どうしの個人的な面識を通じたものにならざるをえないという。先に触れた醍醐南団地の自治連合会のような地縁組織の連携はなかなか難しい状況にあると言ってよい。

さて、公営住宅への学生入居の目的についてみておきたい。相良会長によると、自治会側としては、基本的には「自治会運営において自治会が気づかないところなどを補ってもらうこと」と考えているとのことであった。自治会運営の担い手というには学生には荷が重いので、できる範囲でやっていただければ十分といった方針である。また、自治体の方は、（少しでも財政負担にならないように）空き部屋を埋めることが狙いとなっているといえよう。大学側の目的は、地域貢献等が考えられ、学生側の理由としてはやはり家賃の問題が大きいと思われる。16,800円といった家賃の安さは学生にとっては大きな魅力で入居の大きな理由となっている。

明石舞子北鉄筋住宅では現在（2023年11月30日〔木〕時点）5名（そのうち4名が留学生）が学生シェアハウスを利用している。公営住宅に学生が居住することでどのような効果があるかということをはじめ問題点等も含め、相原会長に伺ってみた。まとめるとおおよそ以下のようなであろう。

第一に、明石舞子北鉄筋住宅のように高齢化率9割の超高齢団地に若い学生が住むことだけでも住民にとって大きな効果があるということである。住民の約9割が高齢者の団地にとっては、学生と挨拶をかわすこと、話しをすることだけでも貴重であるとのことであった。

筆者も北九州市宮後楽町団地でゼミ生と共に学生喫茶などの取り組みをした際に、団地町内会の構成員から同じような声を耳にしたことがある。高齢者ばかりの同質的コミュニティ、超高齢団地においては「ミクストコミュニティ」を形成することは特に重要性になるのである。

第二に、学生は高齢者にはないアイデアを提供してくれることである。相良会長によると、この点が最も有難い、貴重であると語っていた。まだ実現していないことも多いが、学生のアイデアを基にイベント等を開催

していきたいとのことであった（そのためにももう少し人数がほしいと仰っていた）。

第三に、特に興味深かったことは、相原会長が、「学生には期待していない。期待してはだめだ。学生がやれることをやらしてもらえばそれで十分である」といったスタンスで学生に接しておられる点である。明舞団地（明石舞子北鉄筋住宅）では10年以上にわたり公営住宅での学生シェアハウスを運営している。長く続いているのはこうした無理のないやり方で学生にも配慮しながら運営しているからだということがわかった。視察担当の職員の方によると、以前入居していた学生を自治会の副会長にしたこともあったそうである。しかし長続きせず、結果としてやめていったとのことであった。したがって、相原会長のように無理のないやり方・考え方が学生にとっても自治会にとっても最もよいやり方であると考えられる。

一方で問題もある。なかなか学生入居者が集まらないといった問題である。筆者が視察した当時も「現在、留学生2名を含めて4名学生入居者はいるが思ったほど希望者がいない」といっておられた。自治会側の立場からは学生入居者の人数が増えるともっと学生のアイデアが実現し団地の活性化につながるのもっと人数を増やしてほしいとのことであった。

学生と住民との間の問題も生じたこともあったようである。「学生が入り始めて13年かな。結構弊害もある。時間帯の問題。学生の生活パターンは夜型、学生と住民の間で生活のリズムが異なるのが問題で、居住者からクレームがつくことがある」といった生活時間帯の問題を指摘されていた。

また、学生は活動できるのは最大で4年、実質1～2年のため、継続的に一緒に活動できないという問題もある。学生とうまくいきはじめても、学生は卒業してしまうので、卒業後にはまた新しく関係を築いていかなければならないのは難しい点である。

しかし、以上のような問題はあるものの、明舞団地では、超高齢団地に学生が存在することの意義、つまりミクストコミュニティ形成の観点から、また高齢住民では気づかないアイデアを提供してくれるなどの点から

も、学生の入居を評価しているように思える。職員の方の話でも今後も続けていきたいとのことであった。

## ② 札幌市営もみじ台団地

次に比較的新しく公営住宅への学生入居が始まった、札幌市のもみじ台団地についてみておこう。もみじ台団地は、札幌市の副都心・新札幌（駅）からバスで20分ほどのところにあり、札幌市の行政区の中では、厚別区に位置する。

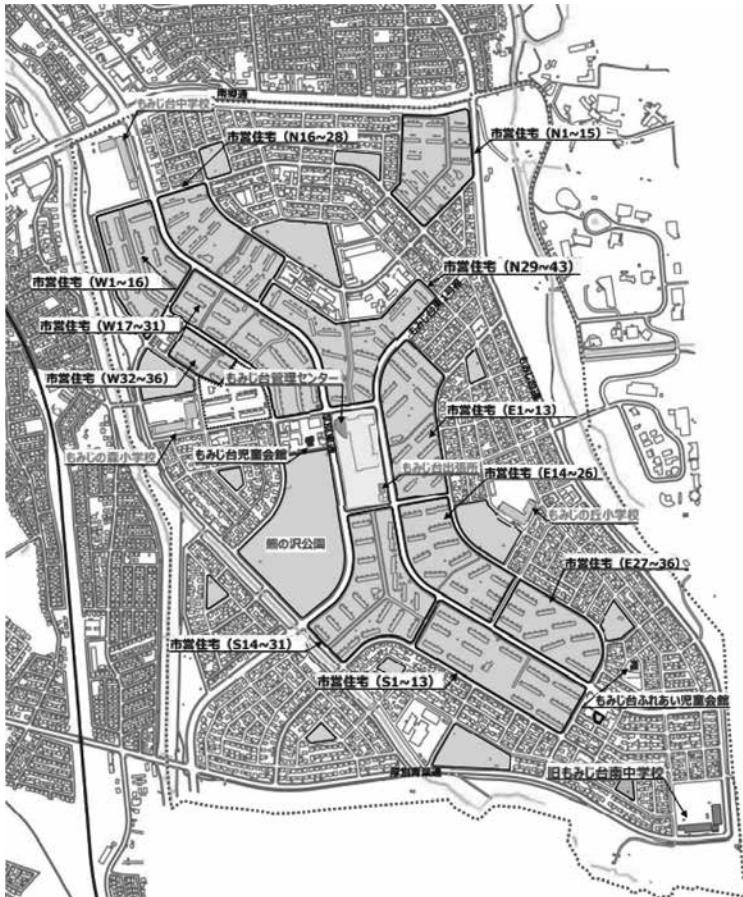
もみじ台団地があるもみじ台地域の地域構成は非常に特徴がある。もみじ台地域の中央にはスーパー（ホクノスーパー）、まちづくりセンター（もみじ台管理センター）があり、7,500人を超える規模の市営住宅（もみじ台団地）が位置している。そしてほぼ同じ人口規模の戸建て住宅が市営住宅を取り巻くような地域構成になっている（図8参照）。

もみじ台団地<sup>(26)</sup>は、1972年前後から入居が始まり、最盛期には5,530戸、約2万7千人が住んでいた大規模な公営住宅である。5階建て、146棟ものの公営住宅が立ち並び、2023（令和5）年3月31日現在、入居者数7,564人（4,345世帯）、そのうち高齢者数3,986人、高齢化率は52.7%、一人暮らし高齢者の数は1,646人で全居住者の21.8%となっている。また、管理戸数5,530戸のうち空家戸数が1,184戸、21.3%を占めている（表3参照）。もみじ台団地は、高齢化率が高く、空き部屋が多くなっており、前述の明舞団地と似た状況にある。

もみじ台団地で学生の受け入れが始まったのは、2018年4月からのことであった。この事業は、2017年11月27日に北星学園大学と札幌市で締結した「学生への市営住宅提供事業」協定に基づいて行われている。同事業は、札幌市、もみじ台団地自治会、大学のそれぞれの目的が一致して進められることになった。まず札幌市としては、もみじ台団地は空き家が

(26) もみじ台団地についての説明は、楢原（2021）及び2023年9月25日の札幌市都市局市街地整備部住宅課への視察時に提供していただいた資料、その後の筆者によるメールでの問い合わせに対する札幌市都市局市街地整備部住宅課からの回答に基づき作成している。

図8 もみじ台地域の地域構成



(出所) 札幌市まちづくり政策局都市計画部地域計画課「(仮称)もみじ台地域まちづくり指針の策定に向けた取組」第2回検討委員会【参考資料】現況図 (<https://www.city.sapporo.jp/keikaku/kougai/momiji/documents/02sankoushiryou1.pdf>)。

増えており、空き家を埋め、学生に地域コミュニティの活性化に貢献してもらいたいと考えていた。次に、高齢化が進み地域コミュニティの活力が低下し、自治会運営の担い手に困っている自治会は、運営の担い手として大学生等の若い人材を求めている。また、大学側は学生が地域貢献に取り組むノウハウを蓄積したいと考えていた。同事業は、こうした3者の思惑



表3 もみじ台団地の地縁組織の名称と管理戸数等について

| 団地の地縁組織の名称  |              | 管理戸数 | 空家戸数 | 割合    | 入居戸数 |
|-------------|--------------|------|------|-------|------|
| もみじ自治会      | N1~15        | 440  | 119  | 27.0% | 321  |
| 第二もみじ自治会    | N16~28       | 560  | 141  | 25.2% | 419  |
| 中央もみじ自治会    | N29~43       | 570  | 117  | 20.5% | 453  |
| 東もみじ自治会     | E1~13        | 610  | 159  | 26.1% | 451  |
| 東3、5自治会     | E14~20、22~36 | 840  | 178  | 21.2% | 662  |
| 21棟自治会      | E21          | 40   | 8    | 20.0% | 32   |
| 南わかば自治会     | S1~13        | 550  | 111  | 20.2% | 439  |
| つくし自治会      | S14~31       | 600  | 105  | 17.5% | 495  |
| もみじ台西2丁目自治会 | w1~16        | 580  | 106  | 18.3% | 474  |
| ポプラ自治会      | w17~25       | 410  | 77   | 18.8% | 333  |
| あすなる自治会     | w26~36       | 330  | 63   | 19.1% | 267  |
| 11自治会 合計・平均 | 146棟         | 5530 | 1184 | 21.3% | 4346 |

（出所）札幌市都市局市街地整備部住宅課より提供していただいた資料。なお、資料は2023年4月1日時点のものである。

が一致して実施にいたった事業なのである（北星学園大学 2017; 檜原 2021: 38）。

なお、2022（令和4）年4月からは札幌学院大学が新札幌で開校したこともあり、北星学園大学とほぼ同じ事業目的から札幌学院大学においても公営住宅への学生入居が始まった<sup>(27)</sup>。

もみじ台団地での学生の受け入れは、明舞団地とは異なり、補助金適正化法第22条に基づくものであった。北星学園大学の事業は、2009（平成21）年2月27日の国土交通省住宅局長の通知「公営住宅の地域対応活用について」による地域の活性化等を目的とした「目的外使用許可」という形で認められた事業であり、札幌学院大学も同様に補助金適正化法に基づく目的外使用であった。

(27) 2023年9月25日の視察時の札幌市都市局市街地整備部住宅課への聞き取り調査による。

さて、もみじ台団地の学生入居状況をみておこう。もみじ台団地においては、制度発足から2021年まで入居した学生の累計は8名（内訳は男性6名、女性2名）であった。2021年4月から新札幌駅前に札幌学院大学が開校し、2022年4月からは新たに4名（男性2名、女性2名）が入居した。2023年10月時点で6名が入居している（男性3名〔留学生2名〕、女性3名〔留学生1名〕<sup>(28)</sup>）。

学生が入居しているのは第2もみじ台市営住宅で13棟からなり、560戸（管理戸数）、入居者数約470人、141が空室で空部屋の割合は25.2%となっている（表3参照）。学生は同市営住宅の4階、または5階の2DKに居住し、家賃は月1万2千円である。敷金などの初期費用はかからないものの、自治会費や冬季の暖房費が別途かかる（檜原2021: 39）。

学生の活動に関する自治会役員の方々への聞き取り調査はコロナ前（2018年12月上旬）とコロナ以降（2022年9月27日、2023年9月27日）の合計3回行った。3回の聞き取り調査より、学生の活動としては、市営住宅敷地内の清掃活動、地域（自治会）のお祭りの準備、あとかたづけやお祭りへの参加（売り子等として活動）、ラジオ体操、雪かき等があり、中には自治会の班長を引き受けて活動している学生もいるとのことであった。ただし、学生によってどの活動に参加するかは個人差がある。新型コロナウイルス感染症の影響で、自治会でのイベントやお祭り等がほとんど中止となり、思うようにうまくいっていない時期があったが、現在では学生の活動も徐々に回復傾向にあるという。また、近場で就職した学生は卒業後も団地に立ち寄る学生もいるとのことである<sup>(29)</sup>。

まず、2018年12月上旬、学生の居住が始まってまだあまり時間がたっていない時期にもみじ台団地の自治会を視察した際に行った聞き取り調査

---

(28) 2023年9月25日の視察時の札幌市都市局市街地整備部住宅課への聞き取り調査による。

(29) 2023年9月27日に第二もみじ自治会の多賀谷副会長を含む6名の自治会役員の方への（自治会の集会議場で）行った聞き取り調査を中心に、2018年12月上旬、2022年9月27日の聞き取り調査も加えたものである。

では、入居大学生は自治会の行事だけでなく、子どもの学習の面倒をみることなどについても提案するなど、積極的に活動しており、自治会としても大変助かっているとのことであった。当時住民の評価は非常に高く、市担当者に聞いても今後も継続の方向であるとのことであった。

2022年9月27日に伺った時には以下のような話をされていた。「2022年の8月のお盆に行燈フェスティバル（祭り）となないろテントを今年から合体して一緒に行くことにした。なないろテントは今までは集会所のなかでカラオケをやりながら飲みながら行うというやりかたであったが、今年（2022年）からは合体してやったため、おもて（屋外）でやるためテーブルをいっぱいならべてやることになった。その時に学生さんが喜んで手伝ってくれた。やはり若い力というのはすごい。テーブルを設置するにも学生がたくさん設置してくれて助かった。いろいろと手伝ってくれて、やはり若い人の存在は大きい。」

なないろテントは、2023年も行い、学生も2022年同様に準備から売り子、後かたづけなど手伝ってくれたそうである。役員の方から提供していただいた資料によると「参加させていただいている中でだんだんと自分のことを認識させていただいているのも感じ、大変嬉しい気持ちであるとともに、参加しやすい環境をととのえてもらえていることに感謝の気持ちでいっぱいです」といった感想をよせている学生もいた<sup>(30)</sup>。

自治会役員の方の意見をまとめてみると、以下のようになるであろう。超高齢団地で高齢者ばかりの団地であるので、若い人と接するといままでしょんぼりしていた高齢者が元気になる。自治会の意図した行事自体がコロナで2年ほどなかったので活動というのはあまりできなかったが、やはり学生の存在は大きい。

大学生は大学やアルバイトがどうしても主となる。従って、日程が合わず自治会の思うような役割を果たせない状況でもある。また、コロナ禍のこともあり活動と言ってもなかなか難しい。したがって、完全にうまくいっ

(30) 2023年9月27日の視察時に第二もみじ自治会の役員の方からコピーを提供していただいた。

ているというわけではないものの、若い力は貴重である。

高齢者ばかりといった極めて同質的になっている超高齢団地にとって、ミクストコミュニティの観点からも学生の入居は好ましいといえる。また、学生には高齢住民にはないアイデアがある。イベントを行うときにも学生はマンパワーの点からも戦力になり、この事業は必要であるといえる。

すでに触れたように東京都の都営住宅でも 2022 年より、学生の入居が始められた。2023（令和 5）年 12 月末時点で、東京都立大学、情報経営イノベーション専門職大学、武蔵野大学、昭和薬科大学、法政大学、東洋大学、昭和女子大学の学生 46 人が入居しているとのことで、かなり広がりを見せてきたように思える。また、2023〔令和 5〕年 10 月に協定を締結した東京未来大学と東京工業大学の学生については都営住宅への入居に向けて調整中とのことであつた<sup>(31)</sup>。東京都の場合はまだ始まったばかりで今後の展開を注視する必要があるように思えるが、超高齢化がすすみ、空き部屋が増える公営住宅の現状を考えると、公営住宅の有効活用として今後も考える必要があるといえよう。

## おわりに

本稿では、公営住宅の超高齢化に焦点をあてて分析・検討してきた。本稿での分析からも明らかなように公営住宅は超高齢化しており、限界団地の様相を呈しているところも見受けられる。団地コミュニティにおける担い手の問題は深刻であり、コミュニティが崩壊しているところもある。さらに建物の老朽化が進み、空き家も増えている。

このような状況に対応するために、公営住宅は企業も含めた他の組織と協働体制を構築したり、公営住宅法等による拘束は厳しいものの目的外使用などを利用してコミュニティを活性化する事業に取り組んでいるのである。本稿では、公営住宅の目的外使用の例として学生の入居をあげたが、

(31) 筆者からの問い合わせに対する東京都住宅政策本部都営住宅経営部経営企画課からの回答（2024 年 1 月 11 日）による。

目的外使用の例はそれにとどまらない。

例えば、京都市では市営住宅の空き住戸を活用し、民間事業者とタッグを組み、若者・子育て世帯向け民間住宅へと改装する新たな取り組みを始めている。市営住宅を市が安価で不動産業者に貸し付け、事業者側がリノベーション（改修）し手ごろな家賃で子育て世帯などに賃貸するといった公営住宅の目的外使用を行っている（京都市都市計画局住宅室住宅管理課 2023; 荒木・松田 2023: 9）。

大阪市でも、高齢化が進む市営住宅において、高齢者の生活支援や子育てサービスの提供など、団地や地域の活性化につながるコミュニティビジネス等の活動拠点として、NPO等の団体に市営住宅の空き住戸を提供しているのである（大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ 2023）。

また、公営住宅の建替えに際しても本稿で触れたもみじ台団地では、もみじ台団地（公営住宅）の建替えが計画されており、建替えによって生まれた余剰地等に現在ある2つの小学校と2つの中学校を1つにして6・3制の小中一貫校を建設するといった極めて興味深い計画が進められている（檜原 2021: 39-40）。若者、若い子育て世代を引きつけることのできる魅力ある学校を建設する計画であり、超高齢化した地域を活性化させる案でもある。建物の老朽化に対応して建替えを進める際には、時代に即した、地域のまちづくりとも関連させた建替えを行うべきであろう。

公営住宅は公営住宅法等のしほりが厳しく改革が難しい状況ではあるが、目的外使用や他の組織との協働体制を築くなど、地域や時代のニーズにかなった新しい公営住宅にしていく必要があるのではなかろうか。

## 謝辞

本稿作成にあたり、京都市営醍醐南団地、兵庫県営明舞台地、札幌市営もみじ台団地の自治会役員の方々や地域包括支援センターの方々には視察の受け入れを始め、貴重な情報を提供していただきました。また、国土交通省、東京都、政令指定都市、兵庫県等の公営住宅の運営に携わっておら

れる行政職員の方々には公営住宅に関連するデータの提供等で大変お世話になりました。この場を借りて心よりお礼申し上げます。

### 【参考文献】

- ・阿部彩（2021）「日本の相対的貧困率の動態：2019年国民生活基礎調査を用いて」貧困統計HP。
- ・荒木望・松田隆「公営住宅を地域活性化に生かすーリノベや官民連携で子育て世帯呼び込むー」『日経グローバル』No.469 2023.10.2、6-15頁。
- ・大泉英次（2006）「民活・規制緩和時代の住宅問題と住宅政策」塩崎賢明編『住宅政策の再生ー豊かな居住をめざしてー』日本経済評論社、83-102頁。
- ・大阪市都市整備局住宅部建設課団地再生グループ（2023）「市営住宅の空き住戸を活用したコミュニティビジネス活動拠点の導入」（<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000535825.html>）。
- ・角橋徹也・増永理彦（2006）「公共賃貸住宅制度の再編」塩崎賢明編『住宅政策の再生ー豊かな居住をめざしてー』日本経済評論社、142-166頁。
- ・鎌田とし子（1981）「ひとり暮らし増加の社会的背景」河野正輝・木梨芳繁・下山瑛二編著『住居の権利ーひとり暮らし裁判の証言からー』ドメス出版、53-87頁。
- ・鎌田とし子編著（1999）『貧困と家族崩壊ー「ひとり暮らし裁判」の原告たちー』ミネルヴァ書房。
- ・木梨芳繁（1981）「ひとり暮らし裁判の概要」河野正輝・木梨芳繁・下山瑛二編著『住居の権利ーひとり暮らし裁判の証言からー』ドメス出版、19-49頁。
- ・草野哲也（2021）「地域包括支援センターの法的・政策的位置づけの変遷と求められる機能」高橋紘士・田中明美・筒井孝子・中恵美・中澤伸・山本繁樹（共編）『地域包括ケア時代の地域包括支援センター』オーム社、2-13頁。
- ・久保園洋一・瀬田史彦・矢作弘（2010）「公営住宅の残余化に関する研究ー大都市圏と地方の違いに着目してー」『日本建築学会計画系論文集』第75巻第649号、659-666頁。
- ・久保園洋一（2012）「進む高齢化と県営住宅の学生シェアハウスー兵庫県型団地再生、明舞団地での取り組み」『地域開発』2012.9 Vol.576、34-38頁。
- ・久保園洋一・瀬田史彦（2012）「人口減少・高齢化期における公営住宅の活用に関する研究ー地域再生計画に基づく公営住宅の目的外使用に着目してー」『日本建築学会計画系論文集』第77巻第682号、2825-2831頁。
- ・久保園洋一（2016）「地域活性化を目的とした公営住宅の学生居住に関する一考察ー兵庫県明舞団地の事例からー」『日本建築学会計画系論文集』第81巻第722号、983-990頁。

## 公営住宅の超高齢化と対策（檜原）

- ・京都市都市計画局住宅室住宅管理課（2023）「市営住宅の空き住戸を活用した若者・子育て世帯定住促進事業に係る事業者の決定について」（<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokci/page/0000314252.html>）
- ・京都市保健福祉局健康長寿のまち・京都推進室健康長寿企画課「地域介護予防推進センター」（2023）（<https://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/page/0000112616.html>）。
- ・公営住宅法令研究会【編集】（2018）『逐条解説 公営住宅法 第二次改訂版』ぎょうせい。
- ・国土交通省住宅課「公営住宅制度の概要について」（<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/singi/koutekishou/3-sankou.pdf>）
- ・国土交通省住宅総務課（2005）「公営住宅法施行令の一部を改正する政策案について」（[https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071128\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha05/07/071128_.html)）
- ・国土交通省住宅局住宅総合整備課（2007）「公営住宅法施行令の一部を改正する政策案について」（[https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071220\\_2\\_.html](https://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071220_2_.html)）
- ・社会福祉法人新宿区社会福祉協議会・NPO 法人人と人をつなぐ会（2008）「T 団地・くらしとコミュニティについての調査報告書」（平成 20 年 5 月）。\* 報告書における団地の名称は T 団地と変更している。
- ・園田眞理子（2003）「高齢者に関する賃貸住宅政策の課題と展望」『都市住宅学』42 号 Summer、61-67 頁。
- ・東京都住宅政策本部都営住宅経営部経営企画課（2023）「大学と連携した学生入居による地域コミュニティ支援事業」（[https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku\\_fudosan/univ.html](https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/univ.html)）
- ・内閣府（2023）『令和 5 年版高齢社会白書』。
- ・檜原真二（2009）「高齢社会と限界コミュニティ—北九州市を事例にして—」『ノモス』No.24、1-17 頁。
- ・檜原真二（2010a）「北九州市門司区市営後楽町団地の現状と問題点—2 回にわたる調査からみえてきたもの—」『北九州市立大学法政論集』第 37 巻第 4 号、97-142 頁。
- ・檜原真二（2010b）「大都市における局地的高齢化と限界コミュニティ—北九州市を中心にして—」芳賀祥泰編著『福祉の学校—安全・安心・快適な福祉国家を目指して—』エルダーサービス、53-85 頁。
- ・檜原真二（2011）「北九州オアシスマーケットをめぐる商店街と大学の協働」『産学官連携ジャーナル』Vol.7No.12（2011 年 12 月号）、15-17 頁。
- ・檜原真二（2012）「日本は孤独な老人の国になるのか—瀕死のコミュニティの再生へ、地域の大学にできること—」『人間会議』（2012 年冬号）、160-167 頁。
- ・檜原真二（2014）「大都市の超高齢化と限界コミュニティ—北九州市は孤独な老人の都市になるのか!—」『市政研究』第 183 号、大阪市政調査会、6-16 頁。
- ・檜原真二（2021）「公営住宅の自治・活動のいまと未来～公営住宅の超高齢化の視

## 公営住宅の超高齢化と対策（檜原）

点から～』『地方自治福岡』74号、18-42頁。

- ・北星学園大学（2017）『「学生への市営住宅提供事業」に向けた札幌市と本学との協定締結式を執り行いました』（<https://entry.hokusei.ac.jp/news/14303/>）。
- ・三浦ふたば（2019）「日本における高齢者の社会的孤立問題の概況—日本における高齢者の孤立問題と研究動向①—」小川栄二・荒井康友・朴仁淑・三浦ふたば編著『北東アジアにおける高齢者の生活課題と社会的孤立』クリエイツかもがわ、10-24頁。
- ・三村浩史監修、荻田武・リム ボン共著（1989）『公営住宅・居住者運動の歴史と展望』法律文化社。
- ・八木寿明（2006）「転換期にある住宅政策—セーフティ・ネットとしての公営住宅を中心として—」『レファレンス』No.661 1月号、32-49頁。
- ・山田信博・藤田忍（2014）「公営住宅団地を活用した地域支援活動拠点に関する研究—住戸使用による展開について—」『住総研』研究論文集 No.41 2014年版、133-143頁。
- ・山本繁樹（2021）「地域包括支援センターによる『総合相談支援』実践」高橋紘士・田中明美・筒井孝子・中恵美・中澤伸・山本繁樹（共編）(2021)『地域包括ケア時代の地域包括支援センター』オーム社、14-31頁。



**Reprinted from**

**KITAKYUSHU SHIRITSU DAIGAKU HOU-SEI RONSHU**

**Journal of Law and Political Science. Vol. LI No. 3 / 4**

**March 2024**

## **Japan's Super-Aged Public Housing And Its Measures**

**NARAHARA Shinji**