

美幌町営住宅コミュニティを活性化させ、

入居者の生活の安定と社会福祉に寄与し得る施策の提言



北海道美幌町 佐藤 広基

## 第 1 章 公営住宅制度が抱える課題と美幌町の概要について

### 第 1 節 公営住宅の現状と課題について

日本の公営住宅はサラリーマン世帯への住宅供給を主な目的として高度経済成長期である昭和 30 年代から整備が促進された。公営住宅の住戸数は平成 17 年度にピークの 219 万 1875 戸となり、以後減少傾向となっている。昭和 50 年度以前に建設され、築年数が 50 年以上経過している住戸が全体の約 50%を占めている状況であり、住戸の老朽化が進行している（国土交通省 2018 : 3）。

また、公営住宅入居者の高齢化が進行しており、65 歳以上の入居名義人の割合は令和 3 年度時点で 59.6%となっている。同年の総人口に対する高齢化率 28.8%と比較すると、公営住宅入居者の高齢化率は著しく高い状況となっている（檜原 2024 : 97）（総務省 2022 : 1）。公営住宅入居者の高齢化が進行している要因として、全国的な少子高齢化の進行に加え、高齢者が公営住宅の入居要件に該当しやすい制度となっていることが考えられる。自治体が条例で定める公営住宅入居要件として、「同居者がいること」が必須となっているため 60 歳未満の単身者は原則入居することができないが、60 歳以上の単身者等は入居可能となっている。結果として 60 歳以上の単身高齢者世帯が増加している。

加えて、入居当時は子育て世帯であった入居者が長期間に渡って入居し、高齢者夫婦世帯となっていることも要因として考えられる。

さらに、所得の要件では、公営住宅法、町営住宅管理条例で定める入居者の収入基準額は収入月額が 15 万 8 千円以下となっていることに加えて、入居者と同居者がいずれも 60 歳以上の場合や心身障がいのある方がいる世帯等は裁量階層として位置づけられ、21 万 4 千円まで基準が緩和されている。以上の点から、現役世代よりも高齢者の新規入居者が多くなる傾向がある。

高齢化が進行する公営住宅では、住民同士の交流や社会的接点の減少から、自治会機能の低下や孤立死が問題となっている（山田、藤田、辻、下山 2013 : 1095）。

## 第 2 節 北海道美幌町の概要と本レポートの目的について

美幌町は北海道の東部、オホーツク管内のほぼ中央部に位置し、農業を基幹産業とする人口約 18,000 人のまちである。約 2km 四方の市街地に国道 4 本が通っており、道東の交通の要衝となっている。

本町の人口は昭和 60 年の 26,686 人をピークに減少傾向となり、令和 22 年には 11,941 人となると推計されている。高齢化率は 30%を超え、少子高齢化が進行している。また、転出者数が転入者数を上回る「社会減」に歯止めがかからない状況である（美幌町 2020 : 7）。人口戦略会議が令和 6 年 4 月 24 日に公表した「地方自治体『持続可能性』分析レポート ―新たな地域別将来推計人口から分かる自治体の実情と課題―」によると、本町は「消滅可能性自治体（C-②）」に位置づけられ、社会減対策が極めて重要とされている。（人口戦略会議 2024 : 14）

図表 1-1 美幌町民の転入数と転出数の推移



美幌町全体の世帯のうち、65歳以上の高齢者がいる世帯の居住状況において、公営借家への入居世帯数は平成 17 年度の 274 世帯に対し、平成 27 年度は 379 世帯となっており、10 年間で約 1.4 倍増加している（美幌町 2017 : 13）。

また、美幌町の高齢化率は令和 5 年 9 月末現在で 37.1%となっていることに対して美幌町営住宅入居者の高齢化率は令和 5 年度末現在で 68%となっている。この割合は全国や北海道の公営住宅入居者の高齢化率よりも高いものとなっている（檜原 2024 : 97～99）。美幌町全体の高齢化率の将来推計では令和 22 年度に 46%となる見込みであり、町営住宅入居者の高齢化率についても上昇することが予想される。

図表 1-2 公営住宅入居者の高齢化率の比較

区 分	60歳以上	65歳以上	70歳以上
全 国（令和3年度）	67.0%	59.6%	49.5%
北海道（令和3年度）	67.6%	59.7%	48.2%
美幌町（令和3年度）	74.4%	68.4%	57.9%
美幌町（令和5年度）	74.4%	68.0%	56.1%

以上の点から、本レポートでは美幌町営住宅の入居者に焦点を当て、全国的な課題として取り上げられている団地コミュニティの現状や入居者の居住実態について調査を実施し、入居者が直面している課題の解決策について提言することを目的とする。

### 第3節 美幌町営住宅の現状について

美幌町営住宅（以降は町営住宅と表記する）は令和5年度末現在、16団地77棟795戸を供給している。供給戸数の内訳は直接供給の団地が7団地62棟602戸、住宅地区改良法に基づき整備した団地が1団地7棟134戸、民設公営の借上公営住宅が8団地8棟59戸となっている。町営住宅の入居世帯数は令和6年4月1日現在、598戸であり、197戸（24.8%）は空室となっている（美幌町2022：10）。

図表 1-3 美幌町営住宅管理戸数等一覧

区分	団地名	管理戸数	入居戸数	空室戸数	入居率	
町営住宅	直接供給	旭団地	102	102	0	100.0%
		美園団地	140	69	71	49.3%
		美英団地	12	2	10	16.7%
		美富団地(ほ)	8	3	5	37.5%
		仲町団地	80	52	28	65.0%
		南団地	180	137	43	76.1%
		三橋南団地	80	68	12	85.0%
	改良住宅	美富団地	134	106	28	79.1%
	借上住宅	メゾントラクマサキV	6	6	0	100.0%
		オアシスII	9	9	0	100.0%
		ハイツーマス	8	8	0	100.0%
		幸荘	6	6	0	100.0%
		外ホール	6	6	0	100.0%
		ファミリア	8	8	0	100.0%
		あっとほーむ	7	7	0	100.0%
ホーリス	9	9	0	100.0%		
合 計		795	598	197	75.2%	

図表 1-4 町営住宅管理戸数等の推移

年度	管理戸数	入居個数	空室戸数	入居率
平成 31 年度	795	681	114	85.7%
令和 2 年度	795	657	138	82.6%
令和 3 年度	795	620	175	78.0%
令和 4 年度	795	617	178	77.6%
令和 5 年度	795	598	197	75.2%

町営住宅入居者から町へ寄せられる相談内容として、団地維持活動や町営住宅管理人の担い手不足の問題、一部の入居者の安否がわからない等の問題、ゴミ出しや騒音に関するトラブルの問題が多く寄せられている。団地維持活動とは、入居者が協力して取り組む除雪や清掃美化活動などを指す。町営住宅管理人とは、美幌町営住宅管理条例で定めるもので、町営住宅監理員の業務を補佐させる目的で置くことができる。町営住宅監理員とは、美幌町営住宅管理条例で定めるもので、町長が担当職員に任命するものである。

町営住宅管理人は各棟の入居者のうちから 1 名に委嘱して配置しており、選定は各団地の入居者同士で協議の上決定している。町営住宅に関する担い手の確保として若年層の新規入居を期待する声もあるが、町営住宅の新規入居者は多くが高齢者世帯となっている。

図表 1-5 美幌町営住宅新規入居者数と年齢

年度	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3	R4	R5
新規入居者数	19	17	20	27	20	26	19	28	26	23
平均年齢	53	51	60	58	61	57	54	62	57	59
最年少	25	25	27	23	27	23	21	31	23	21
最高齢	82	86	87	82	90	88	76	91	84	85

以上の点から、美幌町営住宅においても入居者の高齢化が認められ、入居者の孤立や団地コミュニティが機能していないことが想定される状況である。第 2 章では入居者や町営住宅管理人の実態に関する調査結果や先行事例等の調査結果の分析による仮説の検証と課題の洗い出しを行う。

## 第 2 章 リサーチクエッションの設定と仮説の検証について

### 第 1 節 本レポートのリサーチクエッションと仮説について

前章では、全国の公営住宅で入居者の高齢化の進行や団地コミュニティ機能の衰退、入居者の孤立の問題が生じており、本町の町営住宅においても同様の状況となっていることを述べた。ここで、本レポートの研究を通じて最終的に知りたい問い及びリサーチクエッションを設定し、それぞれの問いに対する仮説を下表にまとめた。本章では、それぞれの仮説に対して調査を実施し、仮説の正誤を検証する。この検証結果から課題を導くこととする。

図表 2-1 リサーチクエッション (RQ) と仮説、検証方法

RQ1	入居者相互の声掛けや交流はあるか？
仮説	日常的に交流している事例はほとんどない。
検証方法	町営住宅入居者に対するアンケート調査
RQ2	入居者相互の交流促進に活用可能な資源は何か？
仮説	町営住宅管理人、シルバーハウジング事業は有効と考えられる。
検証方法	町営住宅管理人・シルバーハウジング入居者に対するアンケート調査、文献調査
最終的な問い	町営住宅コミュニティ活性化に必要な要素は何か？
仮説	入居者が日常的に交流できる仕組みである。

## 第 2 節 リサーチクエッション 1 「入居者相互の声掛けや交流」についての検証

リサーチクエッション 1 として「入居者相互の声掛けや交流はあるか？」を設定した。この問いに対する仮説として、「日常的に交流している事例はほとんどない」と考えた。こうしたのは、現行の制度の中で入居者相互の声掛けや交流を促す規定はなく、このような事例に関する話を耳にしたことがないためである。

この仮説を検証するために、本節では、町が町営住宅入居者に対して実施したアンケート調査の結果を活用する。このアンケート調査は、町営住宅入居者の減少や高齢化の進行、空き住戸数の増加を受け、町営住宅入居者の生活の状況や今後の居住意向を把握するために実施したものである。調査対象は令和 6 年 10 月現在の入居者 586 世帯である。調査は令和 6 年 10 月 11 日から 10 月 25 日までの間で実施した。

発送数 586 通に対して回答があったのは 281 通、回答率は 48%であった。

図表 2-2 回答者の年代

回答者の年代	回答数	割合
20代	2	0.7%
30代	7	2.5%
40代	22	7.8%
50代	24	8.5%
60代	53	18.9%
70代	110	39.1%
80代	52	18.5%
90代	9	3.2%
未記入	2	0.7%
65歳以上	200	71.2%

図表 2-3 回答者の家族構成

回答者の家族構成	回答数	割合
単身	161	57.3%
子育て世帯	41	14.6%
配偶者と2人暮らし	72	25.6%
その他（親と同居等）	7	2.5%

他の入居者との交流頻度は「週に1回程度」が37%と最も多く、次いで「ない」が23%、「毎日」が17%、「月に1回」が16%であった。入居者の孤立を防ぐという観点では交流や声掛けの頻度は毎日であることが望ましいと考えられるが、仮説のとおり日常的に声掛けや交流はされていないことがわかった。

図表 2-4 他の入居者との交流頻度（回数）

回答者の年代	他の入居者との交流頻度（回）							合計
	毎日	週に1回	月に1回	半年に1回	年に1回	ない	未記入	
20代	1	1	0	0	0	0	0	2
30代	1	1	2	1	0	2	0	7
40代	3	5	4	0	1	8	1	22
50代	2	8	7	0	1	6	0	24
60代	9	21	9	2	0	12	0	53
70代	16	50	14	3	2	23	2	110
80代	12	16	8	1	1	11	3	52
90代	4	2	0	0	0	2	1	9
未記入	0	1	0	0	0	1	0	2
合計	48	105	44	7	5	65	7	281

図表 2-5 他の入居者との交流頻度（割合）

回答者の年代	他の入居者との交流頻度（割合）							合計
	毎日	週に1回	月に1回	半年に1回	年に1回	ない	未記入	
20代	0.4%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%
30代	0.4%	0.4%	0.7%	0.4%	0.0%	0.7%	0.0%	2.5%
40代	1.1%	1.8%	1.4%	0.0%	0.4%	2.8%	0.4%	7.8%
50代	0.7%	2.8%	2.5%	0.0%	0.4%	2.1%	0.0%	8.5%
60代	3.2%	7.5%	3.2%	0.7%	0.0%	4.3%	0.0%	18.9%
70代	5.7%	17.8%	5.0%	1.1%	0.7%	8.2%	0.7%	39.1%
80代	4.3%	5.7%	2.8%	0.4%	0.4%	3.9%	1.1%	18.5%
90代	1.4%	0.7%	0.0%	0.0%	0.0%	0.7%	0.4%	3.2%
未記入	0.0%	0.4%	0.0%	0.0%	0.0%	0.4%	0.0%	0.7%
合計	17%	37%	16%	2%	2%	23%	2%	100%

次に、入居者相互の交流の内容についてであるが、いずれの年代も「挨拶や世間話」が圧倒的に多い結果となった。一部の入居者は「見守りや声掛け」を自発的に行っており、日ごろから近隣入居者を気にかけていることがわかった。

図表 2-6 交流の内容

回答者の年代	交流の内容（複数回答可）								合計
	挨拶や世間話	見守りや声掛け	自治会活動	サークル活動等	老人クラブ	家庭菜園	除雪	共益費等の集金	
20代	2	0	0	0	0	0	0	0	2
30代	5	0	0	0	0	0	1	1	7
40代	14	1	2	1	0	0	0	0	18
50代	15	1	1	0	0	0	0	1	18
60代	38	2	3	1	1	0	0	0	45
70代	86	6	12	5	0	4	2	0	115
80代	37	4	3	4	1	1	1	0	51
90代	6	3	2	3	0	0	0	0	14
未記入	1	0	0	0	0	0	0	0	1
合計	204	17	23	14	2	5	4	2	271

以上の点から、「入居者相互の声掛けや交流はあるか？」というリサーチクエッション 1 に対する仮説である「日常的に交流している事例はほとんどない」は概ね正しいことが確認できた。他方で、本検証から把握できた課題には、「交流の頻度が多くても週 1 回程度と少ないこと」と、「自発的に見守りや声掛けをしている入居者が極少数であったこと」の 2 点が挙げられる。

### 第3節 リサーチクエッション2「入居者の交流促進に関する資源」の検証

リサーチクエッション2として「入居者相互の交流促進に活用可能な資源は何か？」を設定した。この問いに対する仮説として「町営住宅管理人、シルバーハウジング事業は有効である」と考える。まずは、町営住宅管理人とシルバーハウジング事業それぞれについての解説と検証を行うこととする。

#### (1) 町営住宅管理人について

町営住宅管理人（以降は管理人と表記する）は4項で述べたとおり、各棟の入居者から1名ずつ委嘱されている。ただし、現在管理人を置いている団地は町が直接供給している南団地や旭団地などの高層団地30棟のみである。美園団地等の長屋建ての団地には管理人を置いていないことを留意する必要がある。

入居者の高齢化により管理人の高齢化も併せて進行している。現任の管理人の平均年齢は66.5歳、最年少24歳、最高齢93歳となっている。男女構成は女性が13名、男性が17名となっている。

図表 2-7 管理人の性別と年齢

団地名	旭団地						三橋南団地			仲町団地				南団地										美富団地（改良）						
号棟	1	2	3	4	5	6	1	2	3	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7
性別	女	女	女	男	女	女	女	男	女	男	男	男	男	女	男	女	男	男	男	女	男	男	男	男	男	女	男	女	男	女
年齢	59	66	24	65	52	49	71	75	65	74	75	85	77	58	70	65	63	65	47	50	81	73	60	80	65	93	73	83	77	54

管理人を置くことについては町営住宅管理条例で規定しているものの、管理人の具体的な役割に関する明確な規定は無い。そこで、町が実施したアンケート調査の結果から、管理人が現に担っている役割や取組について確認した。調査対象は管理人30名である。

この調査は令和 6 年 10 月 11 日から 10 月 25 日までの間で実施した。回答数は 22 件、回答率は 73.3%であった。

同アンケートの結果からは、いずれの管理人も「共益費の集金・管理」を行っており、約半数以上の管理人が「共用部の蛍光灯交換」や「団地の不具合や破損個所の報告」、「団地維持活動への参加呼びかけ」を行っていることがわかった。共益費の集金頻度は団地によってばらつきがあるが、6ヶ月に1回の頻度が最も多い結果であった。また、9名の管理人が自発的に入居者への見守りや声掛けを行っていることも確認できた。

以上の点から、管理人は概ね 6 か月間に 1 回以上の頻度で入居者と会う機会があり、入居者の見守りや声掛け、交流の充実を図るうえで重要な役割を担う可能性が高いことが確認できた。他方で、本検証で把握できた課題には、「入居者の高齢化に伴って管理人も高齢化していること」、「管理人の役割に関する明確な規定がなく、団地によって役割のばらつきがあること」と、「美園団地等の長屋建て団地には管理人を置いていないこと」の 3 点が挙げられる。

図表 2-8 管理人の取組内容

団地名	取り組んでいること（総回答数 22 件・複数回答可）						未回答	合計
	共益費の集金・管理	共用部の蛍光灯交換	団地の不具合や破損個所の報告	入居者への声掛けや見守り	団地維持活動への参加呼びかけ			
南団地（10棟）	7	6	5	2	2	3	25	
仲町団地（4棟）	4	4	4	3	3	0	18	
三橋南団地（3棟）	3	2	2	1	3	0	11	
旭団地（6棟）	4	3	2	0	2	2	13	
美富団地（7棟）	4	4	4	3	3	3	21	
合計	22	19	17	9	13	8	88	

図表 2-9 共益費集金の頻度

毎月	3ヶ月毎	6ヶ月毎	1年毎	入居者の都合に合わせている	合計
6	3	9	1	3	22

図表 2-10 共益費の集金方法

管理人が各戸訪問	入居者が管理人宅を訪問	自治会班長が集金	合計
14	4	4	22

## (2) 高齢者向け公営住宅「シルバーハウジング」について

リサーチクエッション 2 に対する仮説として、シルバーハウジング事業の有効性を挙げた。シルバーハウジング事業とは旭団地として供給している 102 戸のうち、30 戸を対象に供給している住戸である。美幌町地域包括支援センターの職員が旭団地集会所に常駐しており、対象住戸入居者宅を平日の朝夕の計 2 回訪問して安否確認や生活相談の対応を行っている。住戸内には緊急通報システムが設置されており、システムの作動時には美幌消防署や地域包括支援センターが連携して対応する仕組みとなっている。また、週に 1 回程度の頻度で集会所での運動やレクリエーションといった行事も実施している。シルバーハウジン

グ事業の対象要件は、自炊が可能な程度の健康状態であり、身体機能の低下等が認められ、又は独立して生活するには不安があると認められる世帯である。年齢は60歳以上であることが条件であり、夫婦世帯の場合はいずれか一方が60歳以上であれば入居可能となっている。この他、障がい者世帯も該当となる場合がある。

シルバーハウジング事業の効果検証を行うため、町が入居者に対して実施したアンケート調査の結果からシルバーハウジング入居者の回答を抽出して分析を行った。シルバーハウジング入居者30世帯のうち、回答があったのは14世帯、回答率は46.7%であった。本アンケートの「町営住宅での生活に不安があるか？」との問いには、10世帯が「不安はない」と回答した。また、自由記載欄には「安否確認があるのでとても安心して暮らせている」や「住み心地が良い」といった意見も見られ、入居者が安心して暮らせる環境を構築していることが確認できた。

さらに、シルバーハウジング事業の具体的な実施内容を把握するために、旭シルバーハウジング生活援助員を担当している職員に対するインタビュー調査を実施した。同調査からは、安否確認時や集会室での行事の際など高い頻度で入居者と接するため、本人の体調の変化にいち早く気付くことが出来ている点や集会室での行事内容について入居者自ら企画・実行する回もあり、入居者が主体的に交流活動に参加している点が魅力的であることを確認できた。他方で一部の入居者が生活援助員に依存してしまい、自身の生活に対する主体性を損ねてしまう恐れがあることも確認出来た。

厚生労働省は、介護予防・地域包括ケアシステムの構築において、地域の高齢者が生活支援の担い手として社会参加することは効果的な介護予防であるとして、高齢者の社会参加を推奨している（厚生労働省2012：1）（厚生労働省2016：1）。高齢者自身が能動的に関わり、生活に対する主体性を損なわせないことも重要であると考えられる。

調査結果からは、シルバーハウジング事業は入居者の暮らしに安心感を与えていることや、入居者相互の交流の促進に貢献していることが確認できた。また、シルバーハウジング事業を軸として美幌町地域包括支援センターと本町の福祉部、建設部が連携して入居者対応をすることが出来ている点も事業効果の一つとして把握した。以上のことからリサーチクエッション2に対する仮説も概ね正しかったと言える。他方で、本検証から把握できた課題には、「シルバーハウジング事業の対象となる入居者要件が限られていること」や「入居者が生活援助員に依存してしまい、生活に対する主体性を損ねてしまう可能性が少なからずある」ことが挙げられる。

### 第3章 町営住宅コミュニティを活性化させると考えられる施策の提言について

#### 第1節 課題及び解決策の整理

本章では、第2章で明らかにした課題に対する解決策を提示する。リサーチクエッションに対する仮説の検証結果と課題、解決策に盛り込む要素を図表3-1にまとめた。

第2章で明らかにしたとおり、リサーチクエッションに対する仮説の検証の結果、いずれの仮説も正しいことが確認できた。他方、仮説の検証からは、①入居者相互の見守りや交流

の頻度が少ないこと、②見守りや交流を促進する主体が明確ではないこと、③入居者が交流する機会が確保されていないこと、が主な課題として把握できた。

図表 3-1 リサーチクエッションに対する仮説の検証結果と課題の解決策（案）

RQ1	入居者相互の声掛けや交流はあるか？
仮説	日常的に交流している事例はほとんどない。
検証結果	週に1回程度の挨拶や世間話または無しが多かった。
課題	交流の頻度が多くても週1回程度であること。 見守りや声掛けが極少数であること。
解決策	毎日見守りが出来ること。高い頻度で交流が出来ること。
RQ2	入居者相互の交流促進に活用可能な資源は何か？
仮説	町営住宅管理人、シルバーハウジング事業は有効と考えられる。
検証結果	管理人は6ヶ月に1回程度入居者と会う機会があり、交流促進をする上で重要である。 シルバーハウジング事業は安否確認と集会所行事により入居者の安全確保と交流促進に貢献している。
課題	管理人が高齢化している。管理人の役割に関する明確な規定がない。長屋建て団地には管理人を置いていない。 シルバーハウジング対象要件が限られている。生活援助員に依存し、生活の主体性が損なわれる恐れがある。 シルバーハウジングのような交流の機会が一般入居者にはない。
解決策	若年層の担い手を増やすこと。管理人の役割を明確にすること。すべての団地に管理人の機能を持たせること。 見守りや交流の主体は入居者であること。
最終的な問い	町営住宅コミュニティ活性化に必要な要素は何か？
仮説	入居者が日常的に交流できる仕組みである。

以上の課題を解決することが町営住宅入居者コミュニティを活性化させることに寄与することであると考えられる。課題解決に向けた施策として、①若年層の担い手確保、②毎日の見守り、高い頻度の交流、③管理人の役割の明確化、④すべての団地に見守り・交流の機能を持たせる、⑤入居者が主体的に見守りや交流に取り組める仕組み、の要素を盛り込むことが入居者コミュニティを活性化させると考えた。本町でこれらを実現するためには、2つのステップが望ましい。まずはステップ1として「入居者相互の意識づくりと担い手の確保のための施策」、ステップ2として「入居者が自主的に交流するための施策」である。以下では、この2つのステップに着目して施策を検討する。

## 第2節 提言する施策の検討について

本節では、第1節でまとめた①から⑤までの要素を満たすことを目的とした施策を検討する。

### ステップ1「入居者相互の意識づくりと担い手の確保」について

町営住宅入居者コミュニティを活性化させるにあたり、担い手の確保は重要な要素である。入居者が見守りや声掛け、交流に対する意識を持ってコミュニティ活動の担い手となること、60歳未満の若年層の入居者を増加させることを促すために町営住宅管理条例の改正を検討したい。図表3-2では、町営住宅入居者世帯の世帯主の年齢構成をまとめた。

図表 3-2 美幌町営住宅入居者世帯主の年齢構成

年 代	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	90歳代	100歳代	合 計	65歳以上
世帯数	6	29	53	65	109	201	108	24	2	597	406
割 合	1.0%	4.9%	8.9%	10.9%	18.3%	33.7%	18.1%	4.0%	0.3%	100.0%	68.0%

町営住宅入居者世帯のうち、60歳代以上が約75%を占めており、20歳代から50歳代の割合が著しく低い状況となっている。

また、町営住宅入居者に対するアンケート調査結果では「団地生活の不安解決に必要なもの」として、回答者79世帯のうち、46%にあたる36世帯が「若い世代の入居者を増やす」と回答している。以上の点を踏まえて20歳代から50歳代の入居者を増やすための施策を検討する。

第1章で述べた公営住宅入居基準について、現行の町営住宅管理条例では「同居親族がいること」を要件としており、60歳以上又は心身障がい者等を単身入居可能として規定している。59歳以下の単身者を入居可能としたい。以上の点からコミュニティ活動の担い手確保を図るために町営住宅管理条例改正を提言する。

図表 3-3 美幌町営住宅の改正に関する提言の内容

条項	区分		改正区分
	現行	改正案	
入居者の保管義務等 (第24条)	現行	入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。	改正
	改正案	入居者は、周辺の環境を乱し、又は他に迷惑を及ぼす行為をしてはならない。また、可能な限り団地維持活動への積極的な参加や入居者相互の交流を図るとともに、相互に見守りや声掛けを行い、異常が認められる場合は町営住宅管理人へ報告しなければならない。	
入居者の資格のうち同居親族に関する要件 (第6条第1項第1号)	現行	現に同居し、又は同居しようとする親族(婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。以下第13条において同じ。)があること。	削除

単身入居者要件を緩和するにあたり、入居可能な住戸の確保が必要となる。3頁で述べたとおり、町営住宅管理戸数のうち197戸が空室となっている。即入居可能な住戸は6戸、修繕実施後に入居可能な住戸は79戸、最大で85戸を供給可能である。空室の多くは3階以上の高層階かつ世帯向けに募集する3LDKの住戸である。

図表 3-4 町営住宅の空室数

空室数	入居可能		入居不可	
	即入居可	修繕未済	建替予定	修繕困難(老朽化)
197	6	79	28	84

空室の修繕見積額の平均額は1部屋あたり約360,000円となっており、追加の財政負担が発生する。他方で町営住宅家賃額の平均額は月額あたり約19,000円となっているため概ね2年間の居住で回収可能であると想定される。

続いて、「管理人の役割の明確化」について検討する。第2章の第3節(1)で述べたとおり、管理人は町営住宅コミュニティの活性化において重要な役割を担っているが、法令等ではその役割が明確化されていない。他方、長野県小諸市では、管理人の選考方法や任期、職

務等を要綱で規定している（小諸市 1978：1～2）。管理人の役割を例規で規定することで、管理人が交代した場合でも業務内容を円滑に引き継ぎすることができ、さらには入居者に対して管理人の活動に対する理解を促すきっかけになると考えられる。そこで、本町においても管理人の職務等に関する要綱の制定を提言することとしたい。

また、第 2 章の第 3 節 (1) で用いた管理人に対するアンケート調査結果からは、「後任を決める方法」への回答者 23 名のうち 11 名が「後任が決まらず困っている」と回答した。管理人の選考方法や任期が明確にされていないことから特定の入居者が長期間務めている団地が多いことが課題となっている。他方、11 名が「管理人が後任候補者を決めて依頼している」と回答した。著者が管理人に対して個別に聞き取りをした結果、後任候補者を選定する方法として「任期を 1 年間として、部屋番号順に交代」や「任せられそうな入居者に依頼」が確認できた。また、回答者のうち 1 名は「入居者が集まり、相談して決めている」と回答している。入居者が集まり管理人を選定する行為についても、入居者の交流の機会になると考えられる。そこで、管理人の選考方法は入居者が集まって相談する形を採用することとしたい。なお、管理人の負担を軽減し、交流の機会を広めるためにも、任期は 1 年間とし、定期的な交代を促すこととしたい。

次に、管理人の職務について検討する。前述のアンケート調査の結果では「共益費の集金・管理」や「共用部の蛍光灯交換」、「団地の不具合や破損個所の報告」、「団地維持活動への参加呼びかけ」を行っていることを確認した。これらの職務に加えて入居者相互の見守りや交流の推進に関する役割も持たせることとしたい。

総務省が作成した「公的住宅における孤立死防止対策に関する実態把握の結果」によると「孤立死に至らず発見された事例」として朝の新聞が取り込まれていなかったことに気付いた近隣住民が様子を伺って発見された内容が記載されている（総務省 2012：5）。このことから、入居者が相互に集合ポストを確認し、新聞や郵便物が溜まっている住戸があれば管理人に報告して安否確認を行う方法を採用したい。また、札幌市厚別区の「もみじ台団地」の事例では、孤立のリスクが高い入居者を把握する手段として回覧板の回覧状況を確認している。本町では自治会の会員宅には回覧板が回るが、非会員の宅には毎月 1 回、町広報が配布される対応に留まっている。管理人から「健康状態や修繕箇所の確認」に関する調査を入居者へ回覧し、回覧状況を把握することで入居者の状況を確認することが可能となる。

以上の点から、管理人の職務等に関する取扱要綱として下記の内容を提言する。

図表 3-5 町営住宅管理人の職務等に関する提言（案）

項目	内容
任期・選考方法	任期は 1 年間とし、管理人を選考する際は入居者が集合して協議する。
管理人の職務	「共益費の集金・管理」や「共用部の蛍光灯交換」、「団地の不具合や破損個所の報告」、「団地維持活動への参加呼びかけ」、「集合ポストの確認」、「団地内回覧の実施」

なお、上記のとおり、高層の集合団地を除く長屋建ての団地には町営住宅管理人を置いていない。独居高齢者や体調に不安を抱える入居者宅については担当民生委員や地域包括支援センターの職員が年に数回程度訪問しているが、日常的に全ての入居者の状況を把握するのは困難である。特に、4軒長屋建てで69世帯が入居している美園団地は、地縁組織である自治会が令和5年度末で解散しており入居者の見守りについて懸念される状況である。従前は自治会が中心となり、地区のお祭りや除雪活動等が行われていた。自治会解散後はこうした活動も無くなっており、入居者からは将来を不安視する声も寄せられている。美園団地は35棟の長屋が広範囲に建っている性質上、複数の管理人を配置する必要があると考えられる。美園団地を東西南北の4地区に分け、それぞれの地区に管理人を置く等の検討が必要である。

## ステップ2「入居者が自主的に交流するための施策」について

ここまでは、主に「入居者相互の見守り」に関する施策について検討した。入居者が相互に体調や暮らしについて確認し合える環境を構築することで、入居者同士が「知り合いになること」を狙いとした。次に、入居者が交流できる場づくりについて検討する。

前述の町営住宅入居者に対するアンケート調査の結果では、かつては集会室に入居者が集って花見や新年会の開催、敷地内パークゴルフ場での交流をしていたとの回答があった。現在は団地単位での活動実績は無い状況である。兵庫県神戸市等の自治体では公営住宅の空住戸を活用し、高齢者自立支援拠点を置く事業が先駆的に実施されている（山田、藤田、辻、下山2013：1095）。

本町では長屋建ての団地を除く集合団地には敷地内に1棟ずつ集会室が設置されている。第2章の第3節（2）で検証した旭シルバーハウジング事業では、集会室において週に1回程度の頻度で開催される体操教室やレクリエーションへ多くの入居者が参加し、一部の回では入居者が主体となって企画・運営をすることがあることを確認している。旭シルバーハウジングの行事に対しては、事業対象外の高齢入居者からの参加希望が寄せられているが、事業対象外の者の参加は認められないことや集会室が狭く受け入れが出来ない状況となっている。

以上の点から、旭団地以外の団地においても入居者の高齢化が進行していることから、シルバーハウジング事業で実施している行事に対する潜在的なニーズは少なからずあることが想定される。そこで、まずは各団地の敷地内にある集会室を活用して福祉事業者等による出前教室や困りごと相談等を開催し、入居者が集まるきっかけづくりをしたい。ここで集まった入居者を対象にしたワークショップを開催し、以後も継続的に交流するための取組について深めていくことを提示したい。

また、敷地内に集会室が設置されていない美園団地については団地敷地に隣接する旧美園保育所を集会室として活用することを検討することとしたい。

## おわりに

本レポートでは、「町営住宅コミュニティ活性化のために必要な要素は何か？」という問いに対して「入居者が日常的に交流できる仕組みである」という仮説を設定し、施策を提言した。町営住宅は住宅ストックの供給を主な目的として整備されたものであり、筆者が所属する建設部建設課公営住宅グループでは建物の維持管理と入退去者の台帳管理を主な業務として担当してきた。入居者の高齢化が進行した現代においては、既存の業務に加えて入居者の安全確保や交流促進に関する視点が重要であり、今後も建設部と関連部署が連携して入居者が安全に暮らせる環境を構築することが必要であると強く感じた。

入居者の暮らしに寄り添い、コミュニティの活性化に貢献する職員となっていきたい。

## 謝辞

私は今期の地域リーダー養成塾で地域課題の発掘と解決に向けた手法に関する重要な視点を学んだ。本レポートの作成を通じて、地域課題の分析から解決手法の検討に至るまでのプロセスを体感することが出来た。今後も地域課題解決に貢献する人材となることを目指して勉学に励んでいく所存である。手厚くご指導をいただいた松井教授と松井ゼミ生、第36期地域リーダー養成塾関係者の方々に心より感謝を申し上げる。

## 参考文献

- ・国土交通省（2018）「公営住宅制度について」（2018年 住宅局）  
<https://www.mhlw.go.jp/file/05-Shingikai-12201000-Shakaiengokyokushougaihokenfukushibu-Kikakuka/0000196081.pdf>（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・檜原 真二（2024）「論説 公営住宅の超高齢化と対策」『北九州市立大学法政論集』第51巻第3・4合併号、2024年3月
- ・総務省（2022）「高齢者の人口」（2022年 統計局）  
<https://www.stat.go.jp/data/topics/topi1321.html>（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・山田信博、藤田忍、辻壽一、下山大樹（2013）「公営住宅を活用した高齢者自立支援拠点に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』第78巻第687号、2013年5月
- ・美幌町（2020）「第2期 美幌町まち・ひと・しごと創生総合戦略」（2020年 総務部政策推進課）<http://www.town.bihoro.hokkaido.jp/docs/2015120900152/files/R5kaitei.pdf>（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・人口戦略会議（2024）「地方自治体「持続可能性」分析レポートー新たな地域別将来推計人口から分かる自治体の実情と課題ー」（2024年 人口戦略会議）[https://www.hit-north.or.jp/cms/wp-content/uploads/2024/04/01\\_report-1.pdf](https://www.hit-north.or.jp/cms/wp-content/uploads/2024/04/01_report-1.pdf)（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・美幌町（2017）「美幌町住生活基本計画」（2017年 建設部建設課）<http://www.town.bihoro.hokkaido.jp/docs/2010101600250/>（最終閲覧日：2025年1月2日）

- ・美幌町（2022）「美幌町営住宅長寿命化計画」（2022年 建設部建設課）<http://www.town.bihoro.hokkaido.jp/docs/2010101600236/files/4.pdf>（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・厚生労働省（2016）「地域包括ケアシステム」（2022年 老健局）[https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi\\_kaigo/kaigo\\_koureisha/chiiki-houkatsu/index.html](https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/kaigo_koureisha/chiiki-houkatsu/index.html)（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・厚生労働省（2012）「生活支援サービスの充実と高齢者の社会参加」（2012年 老健局）<https://www.mhlw.go.jp/content/12300000/001236604.pdf>（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・総務省（2012）「公的住宅における孤立死防止対策に関する実態把握の結果」（2012年 中部管区行政評価局）[https://www.soumu.go.jp/main\\_content/000188119.pdf](https://www.soumu.go.jp/main_content/000188119.pdf)（最終閲覧日：2025年1月2日）
- ・小諸市（1978）「市営住宅管理人の事務等の取扱要綱」（1978年 建設水道部）[https://www1.g-reiki.net/komoro/reiki\\_honbun/e709RG00000599.html](https://www1.g-reiki.net/komoro/reiki_honbun/e709RG00000599.html)（最終閲覧日：2025年1月2日）