



超高齢社会の公共住宅団地をどう改善するか（特集 現代の公的賃貸住宅）

平山，洋介

(Citation)

都市問題, 109(4):69-79

(Issue Date)

2018-04

(Resource Type)

journal article

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/90005243>



●特集2 現代の公的賃貸住宅

超高齢社会の公共住宅団地をどう改善するか

平山洋介 [ひらやまようすけ]

神戸大学大学院人間発達環境学研究科教授

戦後、盛んに開発されてきた公共住宅団地では、
いま、入居者の高齢・単身化が急速に進んでいる。
社会の安定を下支えする貴重な資源としての公共住宅ストックを、
超高齢社会にあって、どのように維持・改善すべきか。
公共住宅の役割を再考し、そのあり方、新たな方向性を展望する。

1 社会資源としての公共住宅ストック

戦後住宅政策の中心手段の一つは、公共住宅団地の開発であった。高度成長期に多くの若い人たちが農村から都市に移り住んだ。公共住宅は、その受け皿となった。地方公共団体は、1951年制定の公営住宅法にもとづき、低所得者のために、低家賃の公営住宅を建設した。日本住宅公団は1955年に発足し、おもに大都市圏の中間層に向けて、賃貸・分譲の集合住宅を建造した。加えて、地方公共団体のもとに設置されていた住宅公社、住宅協会などは、1965年制定の地方住宅供給公社法のもとで、住宅供給公社に転換し、賃貸・分譲団地をつくった。都市が拡大し、団地がつぎつぎと開発され、そこに若い人口が大量に流れ込む様相は、高度成長の時代を象徴した。

さらに政府は、膨大な住宅需要に対応するために、ニュータウン建設を促進した。新住

宅市街地開発法（新住法）は1963年に創設され、住宅団地に加え、道路、公園、学校、病院、商業施設などの整備をともなうニュータウン開発を支えた。同法にもとづき、地方公共団体などが建造したニュータウンは、全国で46カ所に及んだ。

公共住宅団地に、いま、高齢単身者が増えている。日本は、すでに超高齢の段階に入った。国勢調査の2015年の結果は、65歳以上人口が26.6%におよぶことを明らかにした。この数字は、21世紀半ばに4割近くにまで上がると予想されている。後述のように、団地コミュニティでは、高齢・単身化が急速である。開発当初、入居した人たちは、概して均質で、たいていの場合、若い核家族をつくっていた。多くの子どもたちが団地で育ち、小中学校・高校に通い、卒業し、若者となって、大学入学・就職・結婚をきっかけに転出していった。団地に残った親たちは、しだいに加齢する。住人の多くが同じ年齢層に属し

ているため、高齢化はいっきに進んだ。高齢になった夫婦のみの世帯は、片方の死去によって、単身化する。

では、超高齢社会の公共住宅団地をどのように維持し、改善すべきか。公共住宅ストックは、社会安定をいわば下支えする貴重な資源である。そのあり方を入居者の高齢・単身化との関連で検討することが、ここでの関心事である。超高齢社会の団地は、人口が若く、経済に勢いがあった時代の団地とは、おのずから異なる役割と位置づけをもつ。高齢・単身化がさらに進む社会のなかで、公共住宅の役割を再考し、新たな方向性を設定する必要が高まっている。

2 公共住宅政策の変遷

戦後日本の政府は、住宅政策の立案と実践に関し、中間層の持ち家取得に対する支援を重視した（平山、2009）。住宅金融公庫は1950年に創設され、持ち家を建築・購入する多数の世帯に低利の住宅ローンを供給した。多くの人たちは、賃貸住宅から持ち家へ、マンションから一戸建て住宅へ、小さな住宅から大きな住宅へと住まいの「はしご」を登った。高度成長期の公営・公団・公社などの賃貸団地は、「はしご」の初期段階を構成し、若い世帯が持ち家を得るまでの一時的な住まいを提供すると想定された。

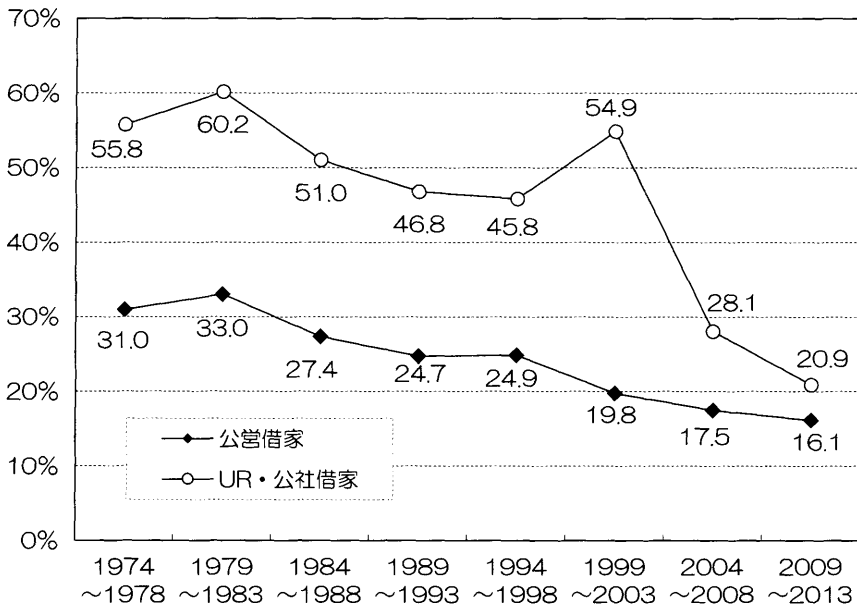
低成長期に入った1970年代初頭から、政府は、住宅金融公庫のローン供給を拡大し、住宅政策を持ち家促進にいっそう傾けた。公営住宅、公団賃貸住宅の着工戸数は、1960年代までは、増えていたのに対し、70年代以降、ほぼ一貫して減り続けた。ドルショック（1971年）、オイルショック（1973年）、

ブレトンウッズ体制の崩壊（1973年）などの立て続けに発生した経済危機は、高度成長を終わらせた。政府が持ち家建設を推進する方針をとったのは、低成長期の経済を刺激し、景況を回復するためであった。オイルショックの翌年に公庫融資の供給が拡大し、それ以来、第二次オイルショック（1979年）、プラザ合意（1985年）、バブル経済の破綻（1990年代初頭）などによって景気が悪化するたびに住宅建設を増大させるという政策パターンが定着した。

これに加え、自民党政権は、政治上の理由から住宅政策を持ち家一辺倒に変化させた。高度成長期の都市・経済の拡大は、物価の高騰、劣悪な住宅事情、公害の拡大などをとともない、1960年代後半から70年代半ばにかけて、日本社会党、日本共産党の一方または両方を基盤とする多くの「革新自治体」を生みだした。この文脈のなかで、住宅不動産を所有する“有産階級”を増やし、保守政治を安定させようとする点に、持ち家促進の意図があった。戦後住宅政策の展開において、自民党は住宅金融公庫の役割を重視し、社会党は公営住宅制度の充実を求めた。社会党が1957年、1969年に提出した公営住宅法の改正案は、国庫補助率の引き上げなどを骨子としていた（平山、1988）。自民党からすれば、“無産階級”のための公共賃貸住宅の供給は、革新政党の支持者を増やすだけであった。

政府は、1990年代半ばから、住宅政策を大胆に縮小し、その市場化を推し進めた（Hirayama and Ronald, 2007）。住宅政策の中心を担った住宅金融公庫は、2007年に廃止された。銀行セクターは、住宅ローンの巨大な市場を手に入れ、持ち家融資を拡大した。住宅公団は、1981年に住宅・都市整備

図1 公営住宅世帯とUR・公社借家世帯の転出率



注：1) 公営住宅世帯及びUR・公社借家世帯のそれぞれについて、期間開始前年10月1日時点の世帯数に対する、期間中に転出した世帯数の割合を図示。

2) UR（都市再生機構）は都市基盤整備公団などの後継機関。

資料）『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

公団、99年に都市基盤整備公団に再編され、2004年には都市再生機構（UR）に転換した。その家賃は、公的住宅の家賃であるにもかかわらず、1999年から市場家賃となった。新しいURは、住宅事業を大幅に減らした。公営住宅の新規建設はほとんど停止し、さらに、ストックが縮小しはじめ、管理戸数は2005年に減少に転じた。住宅政策のあり方は、住宅所有形態の構成に反映した。住宅・土地統計調査の2013年の結果によると、持ち家が最も多く、全住宅戸数の61.7%におよぶ。これに比べ、公営住宅は3.8%と少なく、UR・公社の賃貸住宅は1.6%にすぎない。

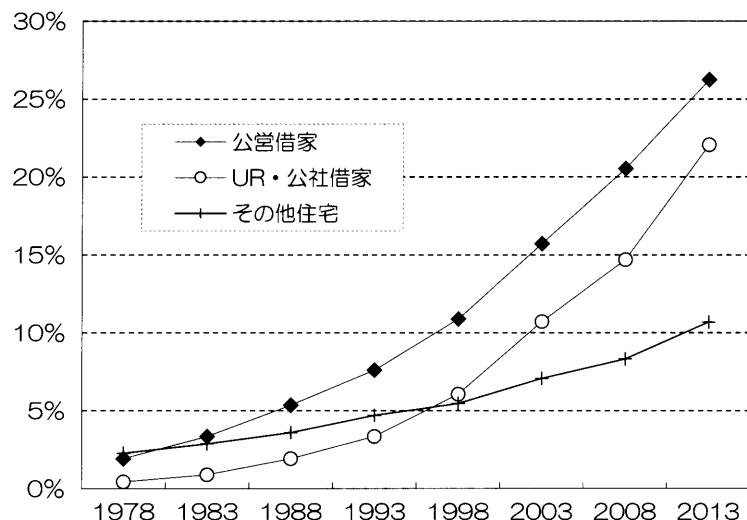
3 増える高齢単身者

公共賃貸セクターでは、新しい住宅が増え

ず、古いストックの割合が高まった。そこから転出する世帯はしだいに減った。入居者は着実に高齢・単身化し、コミュニティの構成は変わった。公共住宅団地は、住まいの「はしご」から離脱し、孤立した領域を形成しはじめた。

公営住宅とUR・公社借家に関し、過去約5年間に転出した世帯の割合をみる（図1）。その値は、公営住宅では、1979～83年に33.0%であったのに対し、1989～93年に24.7%に減少し、2009～13年には16.1%まで下がった。UR・公社借家での転出世帯率は公営住宅のそれより高い値を示す一方、しだいに下がった点では公営住宅と同様で、1979～83年では60.2%、1989～93年では46.8%、2009～13年では20.9%と変化した。この数値は、1999年～03年では54.9%に上昇するという不規則な動きをみせ、その理由

図2 住宅所有形態別 65歳以上単身世帯率



注：1) UR（都市再生機構）は都市基盤整備公団などの後継機関。

2) 不明を除く。

資料）『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

は不明であるが、現 UR の当時の組織転換と市場家賃導入に関係している可能性がある。転出世帯率に関する公営と UR・公社の差は、徐々に狭まった。公共賃貸セクターの全体で、「はしご」を登るために転出する世帯は減少し、入居者が入れ替わる確率が下がった。公営・UR・公社住宅の新規建設はほとんど止まったことから、その供給の大半は、空き家利用にもとづく。しかし、転出率の低下は、空き家発生を意味した。

次に、高齢単身世帯（65歳以上）の割合をみると、1978年では、公営住宅と UR・公社借家ともに、その他住宅（公営・UR・公社借家以外の住宅）より低かったのに比べ、公営では 83 年、UR・公社では 98 年にその他住宅を上回った（図 2）。公共賃貸セクターでは、他のセクターに比べ、入居者の高齢・単身化が速い。公営住宅、UR・公社借家における 2013 年の高齢単身世帯率は、それぞれ 26.2%、22.0% となった。ここで示し

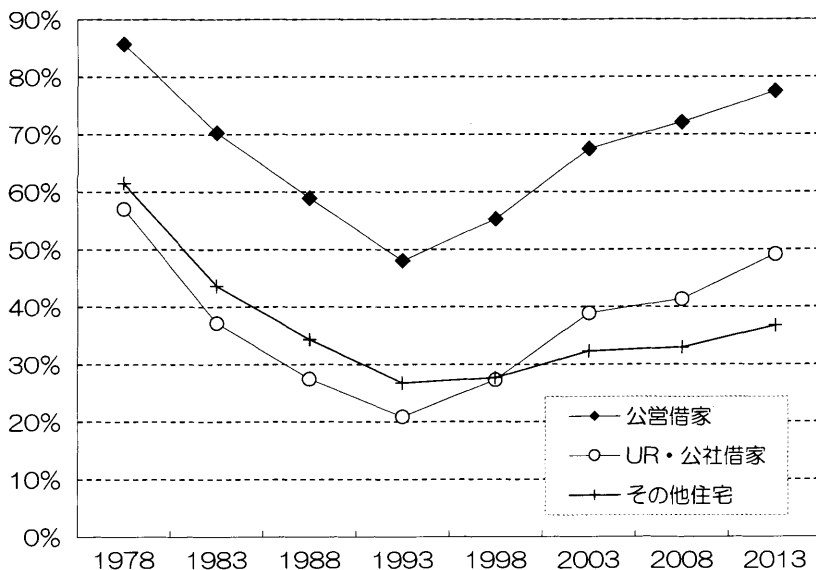
たデータは、あくまで平均値である。高齢単身者がきわめて多い団地が増えている。関連して、朝日新聞が新住法による 46 カ所のニュータウンに関して実施した調査によれば、27 カ所で高齢単身者の割合が全国平均を上回った。その値は、神戸・明石市の明石舞子団地では 25.3%、札幌市のもみじ台団地では 24.0%、仙台市の鶴ヶ谷住宅団地では 22.5% に達し、7 カ所で 20% を超えた（2017 年 12 月 3 日付朝日新聞朝刊）。

続いて、低収入世帯（年収 300 万円未満）の比率をみると、1978 年からバブル直後の 93 年にかけて下がったのに対し、それ以降では、上がり続けている（図 3）。収入の低い世帯は、公営住宅で多く、1993 年の 48.0% から 2013 年の 77.5% に増加した。UR・公社借家の低収入世帯率は、1998 年までは、その他住宅より低かったのに対し、2003 年に逆転し、13 年では、UR・公社で 49.1%、その他で 36.7% となった。公共賃貸セクターでは、転出世帯の収入は、長く住み続ける世帯より高い。転出世帯率の低下は、コミュニティの低収入化を反映・促進した。入居世帯の高齢・単身化もまた、低所得化をともなった。

4 フライバシーから孤立へ

公共住宅団地に住む人たちは、高齢・単身化によって、孤立するリスクをもつ。社会関

図3 年収300万円未満世帯率



注：1) UR（都市再生機構）は都市基盤整備公団などの後継機関。

2) 不明を除く。

資料）『住宅統計調査報告』『住宅・土地統計調査報告』より作成。

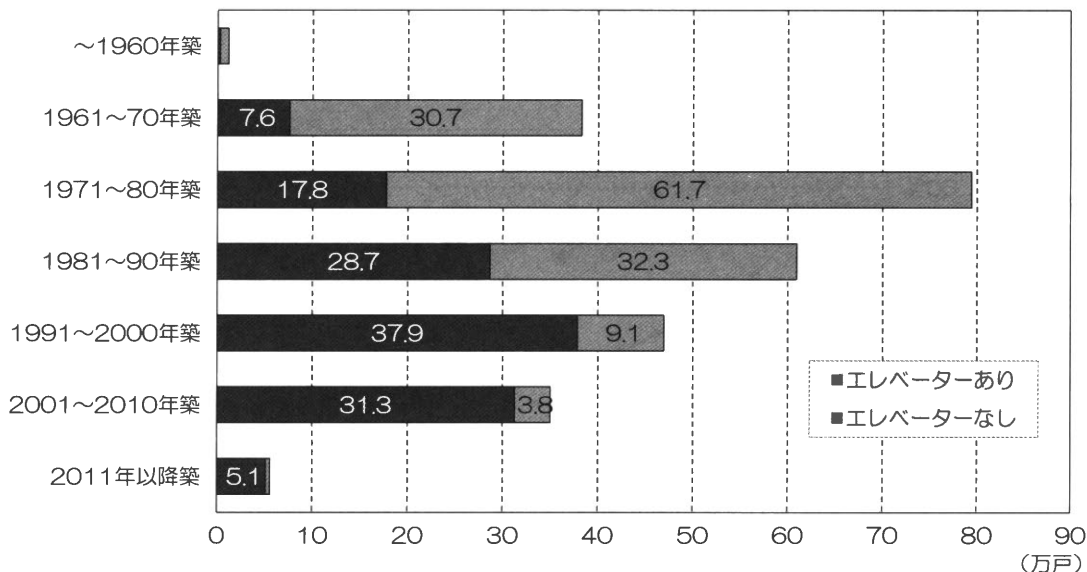
係からの断絶は、経済上の困窮、健康維持の困難、生活情報の不足、疎外感と抑うつ気分などをしばしばもたらし、人間の尊厳さえ傷つける。人間が一人では生きていけないというのは、ほとんど真理であるように思われる。超高齢社会の住宅地では、孤立化の防止は、とくに切実な課題になる。

団地やニュータウンの開発は、近代以降に発展した独特の住宅・都市設計理論にもとづいている。その空間のあり方が孤立の原因となった。住宅設計の理論と実践は、核家族を標準とみなし、そのプライバシーの確保をとくに重視した。人間は、生きていくために、他者と触れあい、おしゃべりを楽しむ、といった関係を必要とする。この人間交流の関係は、それぞれの世帯を単位とし、その範囲内で生成し、完結すると想定された。世帯の内側での夫婦・親子関係の形成とそのプライバシーが大切にされ、他の世帯との関係をどの

ようにつくるのかはほとんど問われなかった。核家族向けの密閉度の高い住宅のなかに高齢化していく人たちが住み、世帯内に話し相手がなくなってしまうと、プライバシー重視の空間は、孤立促進の装置と化す。住宅設計の近代理論は、戦時中から高度成長期にかけて、多くの人びとが家族をつくった時代に構築され、定着した。この理論と超高齢社会の不整合から孤立が増えている。

自宅に閉じこもる高齢者が増加した。高度成長期から1980年代に建設された集合住宅団地では、エレベーターを備えない階段室型の5階建て住棟が多い。この最上階に住む高齢者は、階段の昇降に困難を来し、自宅からだんだん出なくなる。ニュータウンの多くは、一戸建て住宅の団地をもつ。そこでは、大きな住宅に高齢者がひっそりと独居し、その外出頻度が減少するケースが増えた。家のなかの様子は、外からはわからない。丘陵

図4 建築年、エレベーターの有無別 5階建て非木造共同住宅戸数（2013年）



資料）平成25年住宅・土地統計調査より作成。

地を開発したプロジェクトでは、坂道が多く、それが高齢者の外出をさらに妨げる要因になった。

住宅・土地統計調査（2013年）によると、1960年代、70年代、80年代に建てられた5階建て集合住宅は、38万3100戸、79万4600戸、60万9600戸で、それぞれのうち80.2%（30万7400戸）、77.7%（61万7100戸）、53.0%（32万3000戸）にエレベーターがない（図4）。階段室型の住棟にエレベーターを設けるとすれば、階段室の数だけエレベーターが必要とされ、しかも、エレベーターを降りて自宅に戻るには、階段の踊り場から半階分の昇降が必要になる。エレベーター設置は、階段室外側の外部空間を使用することから、環境の余裕を減らす結果を招く。階段室型住棟にエレベーターを付け加える事業は、コストと便益の釣り合いがとれず、なかなか実施できない。

近代都市計画は、空間の機能を分離・純化

するゾーニングの手法に立脚し、男女の空間を区分けするジェンダー化を推し進めた（Hayden, 1984；Wilson, 1992）。職場と住宅地は切り離され、団地やニュータウンの機能は住宅と生活関連施設に特化した。男性の稼ぎ手は都心のオフィスに通い、団地・ニュータウンは母子のための空間として設計された。住宅地の構成は、多くの場合、近隣住区理論にもとづき、小学校を中心とするコミュニティを単位とした。それぞれのコミュニティは、幹線道路に囲まれ、内部を通過する道路を排除し、公園、集会所、店舗などを備える（ペリー、1975〔1924〕）。

団地・ニュータウンは「母子コミュニティ」向け機能に純化した空間を形成し、そこに高齢単身者が増えるとき、その居場所がほとんどないという実態に気づかされる。とくに男性は、定年退職によって、職場という居場所を失い、住宅地のなかでは、新たな居場所を見つけられない。女性は、「母子コミュ

ニティ」に長く住むことで、近隣で友人関係をつくってきたのに対し、男性には、話し相手さえいない。居場所が見つからない高齢者は、自宅に引きこもる傾向をいっそう強める。

5 住民交流を増やす工夫を

高齢・単身化が進む公共住宅団地をどのように改善すべきか。住民の孤立を防ぐ試みは、さまざまな形ですでにはじまっている。まず、若い世代を団地に呼び入れ、コミュニティの年齢バランスを変える工夫が必要とされる。ある団地では、住戸のリノベーションによって、若年世帯の入居を促す事業が実施された。別の団地では、空き部屋がシェアハウスに転換され、学生に低家賃で供給された。これらの工夫でコミュニティの年齢構成が大きく変わることはない。しかし、若者が少しでも増えることは、高齢者が多い住宅地に活気をもたらす。エレベーターのない住棟の5階住戸は、高齢者には適さない。そこへのエレベーター設置が難しいことは、述べたとおりである。しかし、5階住戸を若年世帯に低家賃で供給するプログラムがありえる。

若い人たちを呼び入れると同時に、増大する高齢層のなかで助け合いの関係をつくっていくことが、課題になる。高齢者の割合が増えるにつれて、そのグループの中身は、「相対的に若く、身体の調子がよい高齢者」から「年齢がより高く、足腰の弱った高齢者」まで、多様になる。自治会が中心となって、65歳の「若い高齢者」が85歳の住人のゴミ出し、電球の取り換え、買い物などを手伝う、といった関係をつくりだした団地の事例がある。

さらに、高齢者の居場所を増やすことが、住民交流を促し、閉じこもりを防ぐ効果を生む。大切なのは、世帯外の人たちとの接触を増やす工夫である。単身者は、そもそも自分以外に世帯員をもっていない。世帯単位のプライベートを重視する空間を構成し直し、より幅広い人間交流を支える方策が求められる。

住人同士の接触を増やすには、空間用途の純化ではなく、むしろ複合化を積極的に進める方向性が望ましい。あるニュータウンでは、住棟の1階にNPOが喫茶店を開設し、コーヒー・紅茶の値段を低く抑えることで、多数の高齢者が集まる場をつくった。住民交流のための施設として、集会所がある。しかし、そこでの集会とは、日時と目的がはっきり定まったフォーマルなものに限られる。たまたま出会った人たちが気楽におしゃべりを楽しむための、多様な小空間を用意することが、住人のインフォーマルな交流を増大させる。たとえば、道沿いに良質のデザインのベンチを置き、簡単な屋根を設ける。空き住戸を住人が自由に出入りできるサロンに改築する。ピロティを暖かみのある空間に改造し、そこにテーブルとベンチを設置する。こうした工夫が幅広く試されてよい。

6 ある団地再生の事例から

和歌山県御坊市に立地し、1959年から69年にかけて建設された島団地は、中層9棟(218戸)、簡易耐火2階建て1棟(8戸)、計10棟(226戸)を擁する市内最大の公営住宅団地であった。この団地では、建物の老朽に加え、単身世帯、高齢者のみの世帯などの「非標準」世帯が増え、住民交流は少なく、

コミュニティが衰退するという状況があった。これに対し、行政、住民、専門家（現代計画研究所・大阪事務所）および研究者（筆者研究室）が協力し、団地を建て替え、再生する事業に取り組んだ（平山・糟谷、2011）。この事業は、住民参加にもとづくワークショップ方式を採用し、建て替えに合わせて、住民の孤立を防ぎ、交流を促す点に目標を置いた。

行政は、1989年から団地再生に向けて動きはじめ、その後、研究者・専門家が実態調査を実施したうえで、再生事業の構想をまとめた。建て替え事業は、1995年にスタートし、2005年にかけて、8期に分けて実施された。このプロジェクトは、「実験的な社会的設計」として日本都市計画学会計画設計賞（2001年度）を受賞した。事業に長い年数が必要となったのは、財政上の制約のためであったが、各年度の事業の経験を次年度に活かす点では、積極的な意味をもっていた。

島団地の建て替えでは、単身者、高齢者などを孤立させず、住民の気軽な交流を増やすために、以下のような空間上の工夫が重ねられた（図5：写真1、2）。これらは、専門家の原案にもとづき、ワークショップでの話し合いをふまえて実現した。さまざまな工夫は、特定団地の固有の文脈から生まれたものではあるが、超高齢社会の団地空間のあり方について、より普遍的な示唆を提供した。

①島団地は箱形・高密・単調な建築をつくり、周辺地域とは異質の空間となっていた。この状況を克服するために、建て替え後の団地のボリュームとデザインを周辺環境の文脈に有機的に調和させる方針がとられた。

②住棟配置は、囲み型とした。平行配置に比べ、中庭をもつ団地では、住民の自然な接

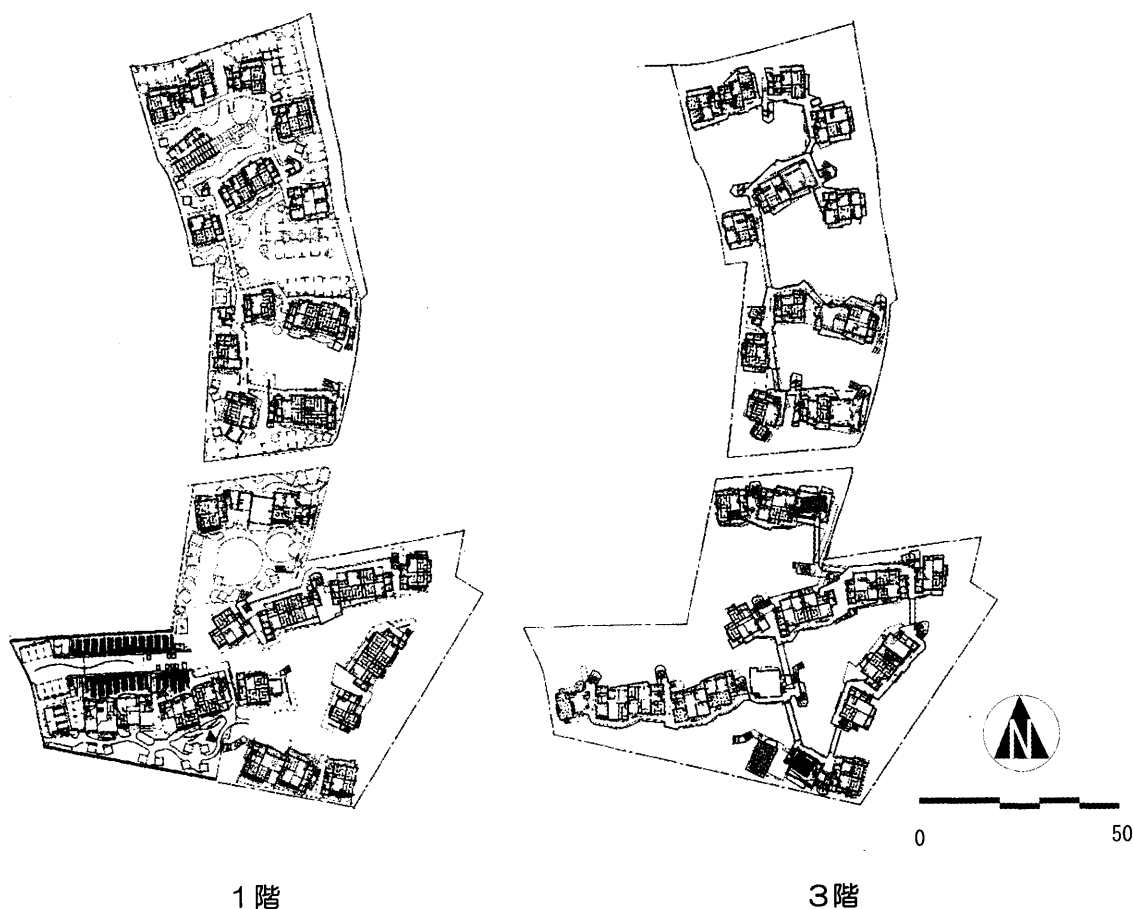
触がより多く発生すると考えられた。

③コモンルーム、空中街路、空中庭園などの水平・垂直方向へのネットワーク化によって、「立体の街」を構成し、住民交流の機会を増やす方向がめざされた。集会所でのフォーマルな集まりとは別に、よりインフォーマルで、気楽な集いを支えるために、複数の小さなコモンルームがつくられた。集会所は、地上階に設けられるのに対し、コモンルームは上層階に置かれた。旧来の団地での住民接触の大半は、地上レベルで発生した。これに対し、空中街路と空中庭園は、上層階で住人同士が気軽に接する場を形成した。

④島団地では、高齢単身者が多い。その孤立を避け、交流を支えるために、「だんらん室」が設けられた。これは、高齢者が集まって、おもにお茶とおしゃべりを楽しむ空間となった。お茶の準備などには、ヘルパーの助力がある。お茶の会などでは、団地だけではなく、周辺地域からの高齢者の参加が増えた。

⑤ワークショップ方式の住戸設計は、個別世帯の意向を取り入れた。その結果、住戸を閉ざすのではなく、むしろ外に向かって開く設計が増えた。間取りの設計では、「DK型」だけではなく、南面和室2部屋を連続させる「続き間型」を選ぶ住民が多くみられた。この「続き間型」平面は、来客を受け入れる空間をつくる意味をもつ。また多くの世帯は、玄関扉をドアではなく、引き戸とした。引き戸の住戸では、たとえば、夏期に半開きにしておくなど、内外の区切りが緩やかで、高齢単身者が住んでいる場合、その様子が外に伝わりやすい。

図5 島団地建て替え後の1・3階平面



7 公共住宅の再評価を

高齢・単身化が進む公共住宅団地では、住民の孤立を防ぐことが、重要な課題となった。この文脈での公共住宅ストックの改善方策について、小稿では、若干の考察を試みた。最後に指摘されるのは、住宅政策における公共賃貸セクターの位置づけを見直す必要である。公共住宅のための政策は周縁化したままで、その新規建設はほとんど停止し、ストックさえ減りはじめた。供給量が少ないために、公共住宅団地の住人には、より低収入の人たち、より貧困な高齢者、就労がより不

安定な単身者などが多くなる。住宅困窮の度合いが高い人びとの入居を優先させる必要がある。しかし、低所得・高齢・単身者ばかりが増える団地では、コミュニティ・バランスが崩れ、住民交流がさらに停滞する可能性がある。

この意味で、公共住宅団地を適切に維持できるかどうかは、住宅政策の枠組みに関する問いになる。公共賃貸住宅の建設を再開し、ストックを増やすことができれば、このセクターの全体で、高齢単身者だけでなく、若い世帯の入居が増え、さまざまな団地のコミュニティ・バランスに変化を起こすことが可能



写真 1 建て替え後の島団地



写真 2 空中街路の様子

になる。

先進諸国では、住宅政策の中心は、持ち家促進に移ってきた。しかし、欧州諸国は、1960年代頃まで、公的借家を大量に建てたことから、そのストックの多くを現在まで保全し、人びとの住宅事情の改善に役立てている。さらに、欧州の多くの国では、2007～08年に世界金融危機が発生して以来、持ち家取

得が困難な世帯が増えたことから、公的借家の供給をふたたび拡大しようとする動きがある。東アジアの住宅政策には、持ち家重視の傾向がある。しかし、住宅を購入できない若年層の不満が拡大し、中国、韓国は、公共賃貸住宅の大量建設をめざす計画を策定した(e.g., Zhou and Ronald, 2017)。公共住宅を「建てないことが決まっている」のは、日本ぐらいである(平山、2017)。

日本の人口と経済は、前世紀の末から“脱成長”の段階に入った(Hirayama and Izuhara, 2018)。人口はすでに減りはじめ、超高齢化がさらに進む。未婚と離婚が増え、家族のあり方は変化した。バブル経済が1990年代初頭に破綻して以来、経済の不安定さが増し、世界金融危機は経済推移をいっそう不確実にした。雇用の安全は損なわれ、収入減に直面する世帯が増加した。

脱成長・超高齢社会では、居住のセキュリティを得られない人たちが増える。高齢世帯

の多くは持ち家に住んでいる。しかし、高齢単身のグループでは借家率が高い。高齢者にとって、民営借家での居住は、家賃負担が重く、立ち退き要求を受けるリスクがあるため、なかなか安定しない。未婚のままで高齢化した人たちの民営借家率はとくに高い。さらに、高齢層の持ち家率の高さは、持続するとは限らない。若い世代では、未婚率の上昇、雇用・所得の不安定化などから、住まいの「はしご」を登る世帯が減った (Hirayama and Izuhara, 2018)。この傾向は、将来の高齢層における持ち家率の低下がありえることを示唆する。高い持ち家率が維持されとしても、高齢者人口の急増によって、賃貸住宅に住む高齢世帯の絶対数は、少なくとも 21 世紀半ばまでは、大幅に増加する。

脱成長・超高齢の日本社会では、公共賃貸セクターの役割を再評価し、そのストックを減らすのではなく、むしろ増大させる方向性が求められる。この条件があってはじめて、公共住宅団地のコミュニティ・バランスを変化させ、高齢者、単身者などの孤立防止のための多様な工夫が活きる。

公共住宅の充実には、財政支出が必要になる。しかし、それは、「投資」役割をはたし、貧困「予防」の機能をもつ (平山, 2017)。社会政策のなかで、たとえば所得保障の施策は、所得フローを供給するのに対し、公共住宅をつくる政策の成果は、物的ストックとして蓄積される。所得保障は、貧困に対する事後対処をめざすのに比べ、住まいの安定は、貧困予防のインフラストラクチャを形成する。欧州諸国では、過去に建てた公的借家の大量のストックが現在・未来の低所得者を支

え、その貧困化を防ぐ役目を担っている。これは、投資の成果である。日本では、人口が減るため、公共住宅の新規建設を不要とする見方がある。しかし、より低収入の高齢者、不安定就労の単身者、貧困な母子世帯などは、間違いなく増える。人口全体の推移だけではなく、どのような人口がどのように推移するのかをみる必要がある。高齢・単身化がさらに進む将来のために、公共住宅ストックを増やし、団地のあり方を改善する政策は、社会的な投資として、高い合理性をもつ。

文献

- Hayden, D. (1984) *Redesigning the American Dream: The Future of Housing, Work, and Family Life*, New York: W. W. Norton & Company.
- 平山洋介 (1988) 『公営住宅政策と社会福祉政策の関係に関する基礎的研究』神戸大学博士論文.
- 平山洋介 (2009) 『住宅政策のどこが問題か』光文社新書.
- 平山洋介 (2017) 「住宅保障政策を問いなおす」『世界』897.
- 平山洋介・糟谷佐紀 (2011) 「御坊市島団地——ワークショップから住宅・生活・コミュニティ再建へ」日本都市計画学会 (編) 『60 プロジェクトによむ日本の都市づくり』朝倉書店.
- Hirayama, Y. and Ronald, R. (eds.) (2007) *Housing and Social Transition in Japan*, New York: Routledge.
- Hirayama, Y. and Izuhara, M. (2018) *Housing in Post-Growth Society: Japan on the Edge of Social Transition*, New York: Routledge.
- クラレンス・ペリー (倉田和四生訳) (1975) 『近隣住区論——新しいコミュニティ計画のために』鹿島出版会 (原著 1924 年・未見)
- Wilson, E. (1992) *The Sphinx in the City: Urban Life, the Control of Disorder, and Women*, Oakland: University of California Press.
- Zhou, J. and Ronald, R. (2017) The resurgence of public housing provision in China, *Housing Studies*, 32(4).