

都市部における集合住宅居住者と地域コミュニティの関係に関する事例的研究

都市基盤計画分野 岡村龍典

Abstract

近年、まちづくりに住民の意見を取り入れるだけではなく、参加や協働の形での住民主体の運営が期待されるようになってきている。一方で、「隣に誰が住んでいるかわからない」など住民同士の交流が希薄になり、地域のコミュニティ力の低下が懸念されている。そこで、本研究では、都市部、特に集合住宅や雑居ビルの多い都心部での地域コミュニティの現状と課題を把握するため、用途の異なる地区の住民と集合住宅の住民を対象に、町会への加入状況と地域コミュニティへの関心や活動の実態、集合住宅居住者と地域コミュニティとの関係などの基礎情報を収集し、今後の地域コミュニティ再生に向けた課題の抽出を試みた。結果として、地域でのコミュニティ活動には町会加入状況が関連していることと、いくつかの課題を整理することができた。

1. 研究の背景と目的

近年、まちづくりに住民の意見を取り入れるだけではなく、参加や協働の形で住民によるさらなる主体的な運営が期待されるようになってきている。

一方、大規模な集合住宅が増加している大都市においては、「隣に誰が住んでいるかわからない」など住民同士の交流が希薄になり、地域コミュニティ離れが指摘されており、そうした地域では賑わいの減衰や災害時の互助共助関係の衰退が懸念されている。

集合住宅居住者とコミュニティについての既往研究をみると、小伊藤らは¹⁾、京都市の自治活動の盛んな地域を対象に集合住宅と周辺居住者のコミュニティ形成の実態と形成の阻害要因を分析している。池田ら²⁾は地方都市における集合住宅の立地による人口増加効果を検証するとともに、地域コミュニティに溶け込む集合住宅のあり方を検討し、立地の課題抽出を行っている。内閣府経済社会総合研究所による調査³⁾では、地域社会において、コミュニティの衰退と地域格差、地域経済の破綻の進行、コミュニティ機能の再生手法の未開発などの問題があり、都市や地域の活性化のためにソーシャルキャピタルという概念が欠かせないという指摘している。これらの研究では、コミュニティの衰退は、特に都市化が進み集合住宅の乱立する地域において顕著であるとされているが、それらの関係などの詳細は明らかになっていない。

そこで本研究では、大阪市の中でも集合住宅や雑居

ビルの多い浪速区を対象に、用途の異なる地区の住民と集合住宅居住者の町会への加入状況とコミュニティへの関心や活動の実態、集合住宅居住者と地区コミュニティとの関係などの基礎情報を収集し、今後の地域コミュニティ再生に向けた課題の抽出を試みることを目的とした。

2. 研究の方法と調査の概要

本研究で、上記の目的のために、①用途地区別の住民意識の違いと地域コミュニティの状況に関する調査、②集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識とその実態を把握するための調査、③町会関係者の集合住宅居住者への印象や意識を把握するための町会関係者へのヒアリング調査の三種類の調査を行った。

各調査の概要を以下に示す。

①商業、住宅、混在の各用途地区から計10町を選出し、町内居住者1500世帯を対象にデリバリーサービスを利用してアンケート票を配布し、郵送回収した(表1)。設問内容には個人属性として「性別」、「年齢」、「家族構成」、「居住形態」、「職業」の5項目を、居住者意識を把握するため「区民意識の有無」、「住民同士の交流の程度」、「町会加入状況」、「まちづくりに対しての受体制の有無」、「まちづくり活動への認知度」、「まちづくり活動への関心」について尋ねた。回収率10%となり、同様の調査に比べるととても低い値となった。

表 1 調査①概要

調査方法	デリバリーサービスによる配布・郵送回収
調査年月	2009年12月に調査
配布数	配布数1500部（用途地区ごとに500部ずつ）
回収数	回収数152部（商業：33部、住宅55部、混在64部）
回収率	10.1%

表 2 調査②概要

調査方法	郵送配布・回収
調査年月	2010年12月に調査
配布数	配布数601部
回収数	回収数125部（市営：60部、賃貸：27部、分譲38部）
回収率	20.8%

表 3 調査③概要

調査方法	ヒアリング調査
調査年月	2010年11月下旬より調査
対象人数	町会関係者18名
調査内容	振興会の役割
	加入率の変遷
	役員年齢構成
	運営上の問題点
	未加入者の把握
	今後の加入促進について 災害時での対応について

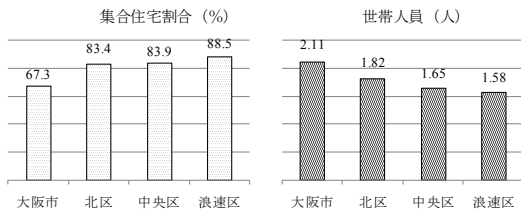


図 1 集合住宅割合と世帯人員の比較図

- ②集合住宅の多い塩草・敷津・大国の3地区を対象とし、複合施設の有無、賃貸・分譲などの居住形態を考慮して11棟の集合住宅を抽出し、オーナーや自治会長の許可を得た上で、居住者601世帯にアンケート調査票を配布した(表2)。設問内容には個人属性として「性別」、「年齢」、「家族構成」、「居住形態」、「職業」の5項目を、居住者意識を把握するため「区民意識の有無」、「住民同士の交流の程度」、「住民同士の交流のきっかけ」、「町会加入状況」、「まちづくり活動への認知度」、「まちづくり活動への関心」について尋ねた。
- ③浪速区役所を通して協力を得られた3連合町会の町会関係者(連合町会長、地域振興会長、自治会長、オーナー、管理人)に対して集合住宅住民についてヒアリング調査を行った(表3)。

3. 調査対象地域の概要

大阪市と大阪市内で都心と言われる代表的な3地域の特性を比較してみると、浪速区は集合住宅の割合が高く、世帯人員が少ないため、地域コミュニティの衰退が懸念される状況にあると思われる(図1)。

分析対象とする浪速区の調査概要図を図2に示す。浪速区は大阪市のほぼ中央に位置し、人口54,174人、

区の面積4.37km²で大阪市の中で最も狭い行政区であり、市内でも有数の商業地域である一方で、今宮戎神社などの由緒ある神社仏閣もつ地域である。

4. 地区特性による地域コミュニティの実態

4-1 用途別の比較

また、図3のように浪速区の中でも、用途によって街頭犯罪8罪種認知件数や世帯人員、昼夜間人口比率などに明らかな違いがあることがわかる。

4-2 用途地域別コミュニティの特徴

ここでは、いくつかの項目について、用途地区との関連性をみてみたところ、以下のように、商業地区や混在地区でのコミュニティへの関わりの低さがうかがわれる結果となった。

【町会加入】住宅地区の7割に対し、商業地区では2割、混在地区はその中間の傾向にある(図4)。

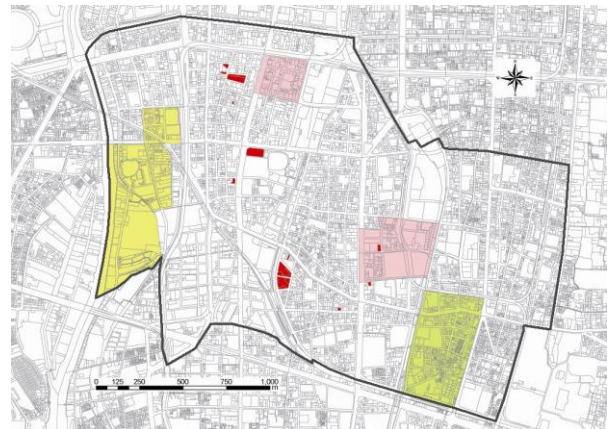


図 2 対象地域地図

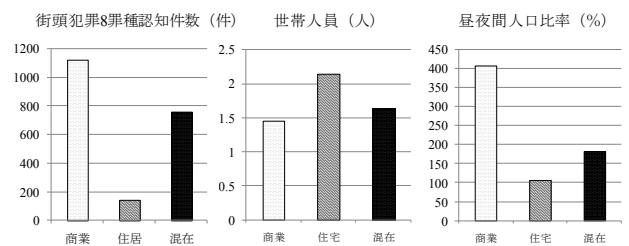


図 3 用途地区による特性の違い

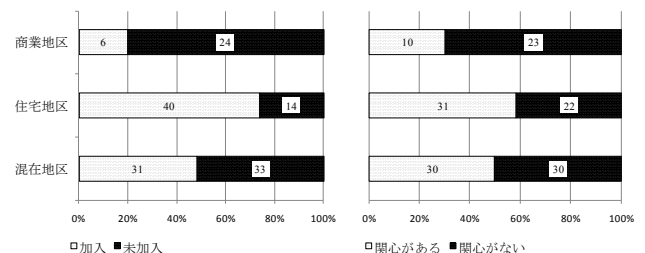


図 4 地区別の町会加入とまちづくりへの関心

【まちづくり活動への関心】住宅地区では6割が関心を示したが、商業地区では2割と低い(図4)。

【市民意識】全体では6割が「区民」や「市民」を意識しているのに対して、商業地区では逆に6割が意識したことがないとし、地域への関心や愛着の低さがうかがわれる(図5)。

【住民間の交流】「活発である」の割合は住宅地区で5割、混在地区で3割と低い、さらに商業地区では「活発でない」「わからない」が8割を超えている

次に、町会加入者の7割は区民としての意識を持ち、住民間の交流も活発であるとし、まちづくりに関心を持っていることから、町会加入がコミュニティ活動の中心になっていることがわかった(図5)。

5. 集合住宅居住者とコミュニティとの関わり

5-1 集合住宅と町会の関わり

大阪市の町会の体系は図6のようになっており、集合住宅居住者もここに含まれることになっているが、分譲集合住宅や市営住宅では、管理組合や自治会が1つの地域振興会を形成するタイプ(A)、班を形成するタイプ(B)および集合住宅内での組織とは別に個人として加入する形(C)の3パターンがある。賃貸集合住宅の場合、オーナーや管理人が代表して個別に班に加入している場合もあるが、基本的には居住者が個別に地域振興会に加入する(C)の形となっている。なお、本調査で対象とした集合住宅の概要は表4のようである。

5-2 集合住宅居住者と地域コミュニティとの関わり

集合住宅の居住形態別に集合住宅内での交流と周辺住民との交流をみると、集合住宅同士に比べて周辺住民との交流は希薄であること、賃貸では町会加入率も

低く、いずれとも交流が少ないことがわかった(図7)。

一方で、交流が希薄な賃貸を含めて、半数以上がまちづくり活動に関心があると回答している(図8)。

また、60歳以上の場合にまちづくり活動への関心が高いこともわかった(図9)。

以上のことから、集合住宅の居住者も、高齢者を中心に地域コミュニティへの関心を持っており、これらの層の町会加入を進めるための取り組みが地域コミュニティの活性化に重要であると言える。

5-3 地域との交流方法

そこで、集合住宅居住者が地域との交流を図るための方法についてみると、「行事やサークル等、身近な交流や親睦の機会があること」や「防災・防犯活動と一緒に取り組むこと」など、身近な交流の機会を求める住民が多いこと。また、「役員など特定の人が大きな負担を抱えている」、「一部の高齢者だけで組織され、入りづらそう」な活動は好ましくないと考えていることがわかった(図10)。

表4 対象集合住宅の概要

	住宅名	配布数	回収数	回収率	タイプ
分譲	グリーンコーポラス	147	29	19.7%	B
	三晃グリーンマンション	50	9	18.0%	B
	計	197	38	19.3%	
市営	塩草住宅	81	25	30.9%	B
	大国住宅	146	35	24.0%	A
	計	227	60	26.4%	
賃貸	アップシティ1989	11	2	18.2%	C
	ヴェルビラージュ	15	3	20.0%	C
	ファミリー	19	3	15.8%	C
	ファミリー桜川	37	4	10.8%	C
	フランセリナ	20	5	25.0%	C
	ロジュマン浪速	50	1	2.0%	C
	桜川青風ハイツ	25	9	36.0%	C
計	177	27	15.3%		
総計		601	125	20.8%	

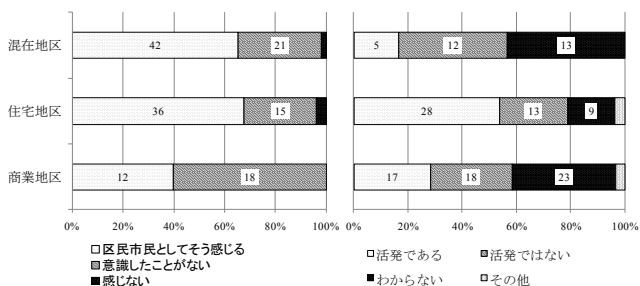


図5 地区別の区民意識と住民間の交流

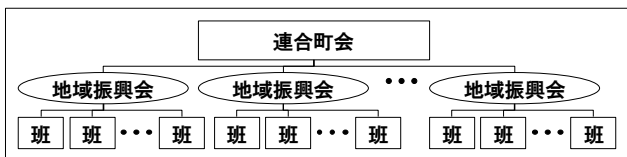


図6 大阪市の町会組織体系の概略図

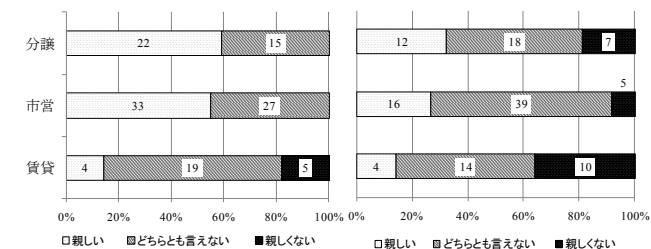


図7 居住形態別同一住宅内での交流と周辺との交流

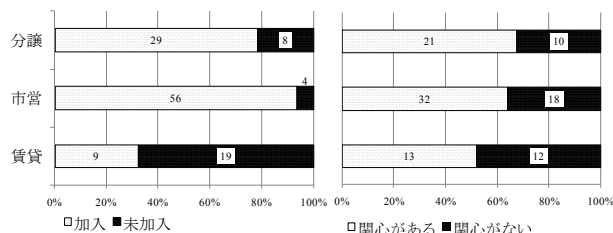


図8 居住形態別町会加入とまちづくりへの関心

6. 地域と集合住宅居住者の関わり

これまでに、集合住宅の多い商業地区や混在地区では町会加入率が低く、そのため地域との交流も少ないが、まちづくりへの関心は決して低くないことがわかった。しかしながら、その交流のきっかけがなく、活動の負担を懸念している状況も把握できた。そこで、

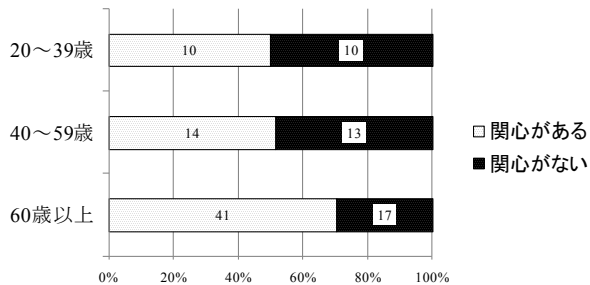
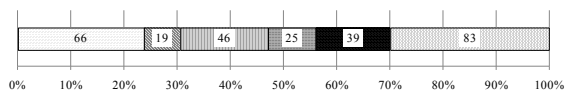


図9 年齢別のまちづくりへの関心



□行事やサークル等、身近な交流や親睦の機会があること

■地域の公園などを共同で管理すること

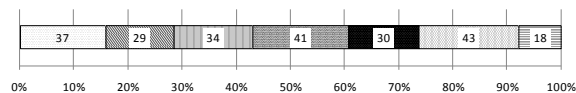
□防災・防犯活動と一緒に取り組むこと

□定期的な身近なテーマについての講習会等があること

■地域の高齢者や子供の見守り活動と一緒に取り組むこと

□あいさつや声掛け

【交流のきっかけ】



□それぞれの活動のPR

■活動のマンネリ化しないよう魅力的なものにする

□参加しやすい時間を設定する

□特定の人の負担にならないようにする

■閉鎖的な雰囲気をなくす

□会員以外にも門戸を開き、活動しやすくする

□参加者の意向を尊重する、民主的な運営をする

【参加しやすい活動】

図10 交流のきっかけと参加しやすい活動

このような居住者の意識に対して、普段地域コミュニティをとりまとめている町会関係者にヒアリング調査を行ったところ、次のようなことがわかった(表5)。

1) 集合住宅居住者の町会加入率

文化住宅の頃は、加入率は高かったが、集合住宅が増え始めた30年前から加入率は減り続けていること、集合住宅の人口増でも町会加入率が低いため、加入世帯数は変化していないこと、結果として町会加入率は低下しているとの認識が示された

町会に加入していない集合住宅居住者の内、特に賃貸住宅について全く把握できていないという実態が示された。

2) 町会未加入者の把握

今後の集合住宅居住者への加入促進について町会がどの程度考えているのか尋ねたところ、加入促進は必要であり、これまでも加入を勧めてきたが、結果としてどうしていいかわからないや、試行錯誤してきたが成果がないためもう行いたくないなど、現状では町会加入の促進が極めて困難な状況にあることが再確認された。

さらに、近年では個人情報保護の観点から町会に居住者の情報が入り難い状況になってきており、行政と地域が協働して改善に取り組む必要がある。しかし、町会関係者の意見には、「行政が入ると地域のバランスが崩れるため今後も模索を続ける」という回答もあることから、どのような取り組みが効果的かさらなる検討が必要である

7. 地域コミュニティの形成の現状と要因

(1) 地域コミュニティの形成の問題点

地域コミュニティの現状を計る指標として、「まちづくり活動の認知」と「まちづくり活動への関心」の2つを代理指標にした。また、住民間の交流への影響要因を計る指標として「住民との交流の程度」を指標にした。独立性の検定を行った結果、居住形態とまちづくり活動の認知度、まちづくり活動への関心とともに有意水準5%で有意差有りという結果になった。

表5 町会加入者の変遷と未加入者の把握

	町会加入について	未加入者の把握
連合会長	15年間3割程度で一定、近年一戸建てが増え増加傾向。 30年前は8～9割、現在5割。 20年前まで8～9割、賃貸により母数が増え今は低い、3割以下。	把握していない。 賃貸居住者は難しい。 一戸建ては100%把握している。
振興町会長	商売の土地柄、昔から低く3割程度。 文化住宅の頃8～9割、集合住宅増で現状1～2割。 最近5～10年は3割程度。 相対的に率は低くなるが加入している家はだいたいずっと同じ。 昔は8割程度だが、今は2割。	一戸建ては全世帯加入している。 賃貸は難しい。 賃貸居住者以外は把握できている。
自治会長	契約時に加入してもらう、100%加入している。 契約時に加入勧めるので9割は加入している。	把握出来ている。
マンションオーナー 管理人	オーナーは加入しているが住民は加入していない。 管理人が代表して加入している、共益費から払っている。 オーナーと長く住んでいる住民1人は加入している。	ほとんど知らない。 知りようがない。

(2) 地域コミュニティ形成の要因分析

まちづくり活動への2つの心理的な度合いとして「まちづくり活動の認知度」、「まちづくり活動への関心」を外的基準とし、「性別」、「年齢」、「家族構成」、「居住形態」、「職業」、「町会への加入」、「今後の交流のきっかけ」、「参加しやすい活動」を説明変数として用い、数量化Ⅱ類を用いた要因分析を行った。

分析の結果、得られたアイテムレンジを図11に示す。また分析結果を図12、図13に示す。分析結果から示されたのは以下のようである。

- 1) 2つの心理的な度合いへの負の影響要因として、年齢と職業が大きな影響を与えている。40～59歳でサラリーマンなど現役世代の有職者にはなかなか地域のまちづくりに関心を持たず、活動の認知度も低いことが明らかになった。
- 2) 交流のきっかけの影響は正負ともにそれほど大きくないと示されたが、まちづくりに対する関心がなく、

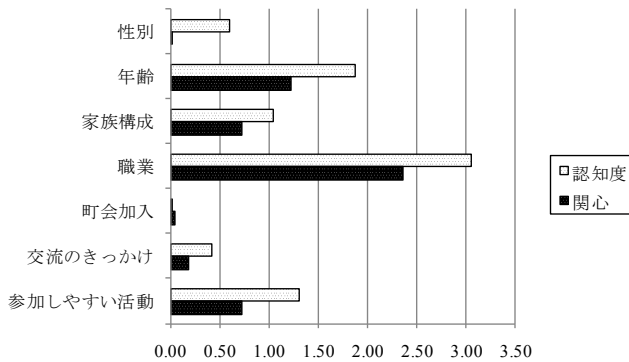


図11 心理的度合いのアイテムレンジ

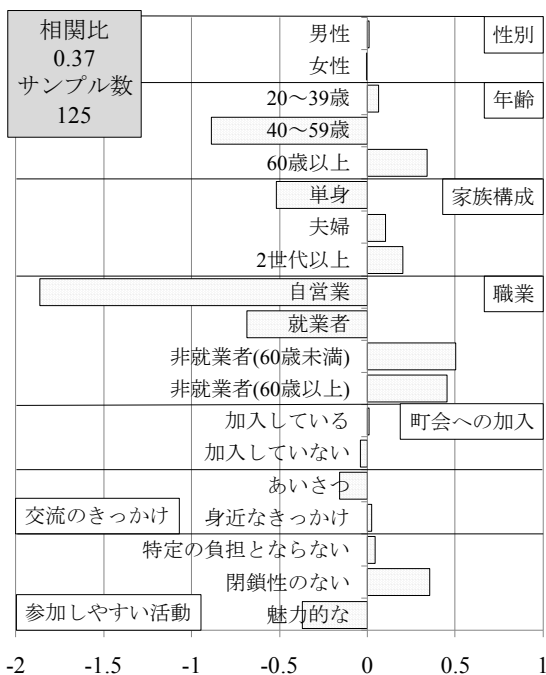


図12 まちづくりへの関心に関する要因分析結果

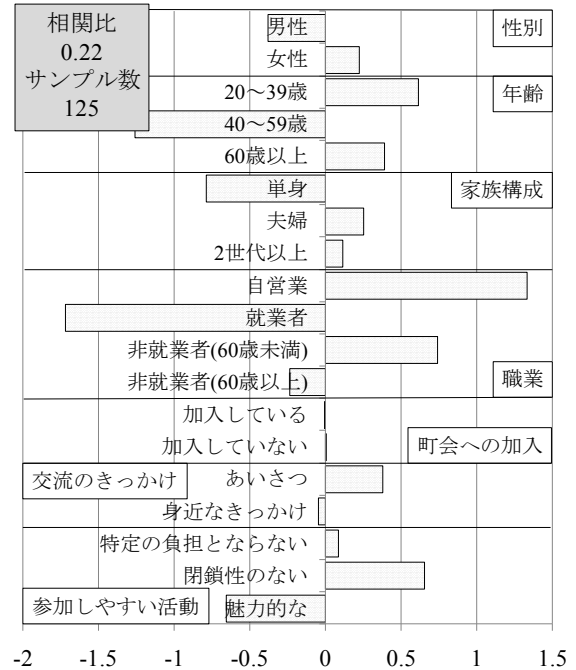


図13 まちづくり活動への認知に関する要因分析結果

まちづくり活動を認知していない住民の層の考えるもっとも身近な交流のきっかけとして隣近所とのあいさつを考えていることが確認できた。交流の方法としてもっとも初歩的な近所とのあいさつをきっかけと捉えていることから集合住宅居住者のコミュニティ形成度合いの現状が低いことが示された。

3) 参加しやすい活動の特徴の影響がある程度みられた。まちづくりへの関心や活動の認知度が高い集合住宅居住者の望む参加しやすいコミュニティ活動の特徴として、入会しづらい活動を嫌い、開放的な活動に参加しやすいと考えていることが示された。また、活動の内容を魅力的にすることは地域に関心のある層を取り込むことに繋がらないことが明らかになった。

(3) 住民間の交流を形成する要因

住民間の交流の機会の有無の要因を明らかにするため、「住民同士の交流の有無」を目的変数とし、「性別」、「年齢」、「家族構成」、「居住形態」、「職業」、「町会加入」、「区民意識」を説明変数として用い、数量化Ⅱ類を用いた要因分析を行った分析の結果、得られたアイテムレンジを図14に示す。また分析結果を図15に示す。分析結果から示されたのは以下のようである。

- 1) これまでに、住民交流と町会加入、年齢、区民意識が正の相関であることが示されてきたが、同様の結果となった。
- 2) 特に住民交流には町会加入の影響が大きかったことから、今後の地域コミュニティの活性には町会への加入率を上げる必要があることが再確認された。
- 3) 一方、これまでに住民交流と相関が高いと示されてきた居住形態が本分析では正の相関が示されなかつ

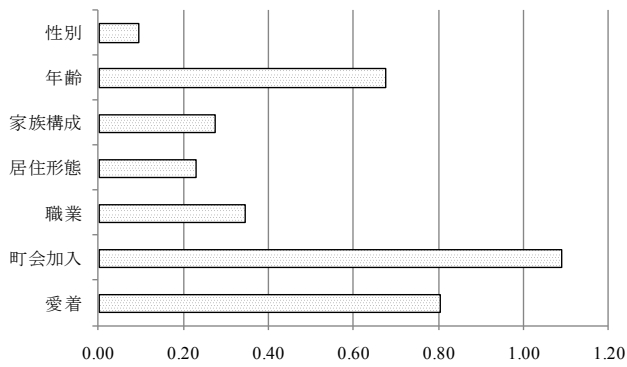


図 14 住民交流のアイテムレンジ

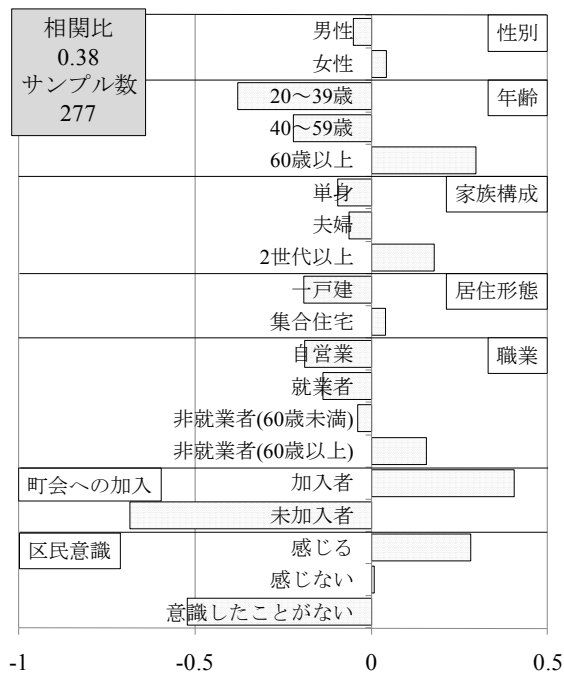


図 15 住民間交流に関する要因分析結果

た。これには居住形態と町会加入の有無の相関が高かったためと考えられる。

8. 結論と今後の課題

本研究では、都市化の進んだ地域における地域コミュニティの現状について、地区特性と居住形態による差異を明らかにした上で現状と問題点を把握し、集合住宅居住者の視点、一戸建て居住者の視点から地域コミュニティの現状と問題点を把握するため考察を行った。

用途地区との関連性をみてみたところ、一戸建ての多い住宅地区では一定のコミュニティの現状が把握できたが、商業地区や混在地区でのコミュニティへの関わりが低さが目立ち地区特性で現状に違いがあることが明らかになった。

居住形態との関連性をみてみたところ、分譲集合住

宅と市営住宅では一定の交流の現状がみられた一方で、賃貸集合住宅居住者では町会加入率も低く、いずれとも交流が少ないことがわかった。

普段地域コミュニティをとりまとめている町会でも、集合住宅居住者、特に居住形態が賃貸の住民についてはほとんど把握できておらず、どこに誰が住んでいるのか把握できていない状況であることが明らかになった。町会が把握している集合住宅居住者の現状では、地域に住む未加入者の把握が出来ていないため、未加入者へ加入を促すことに支障が起きており悪循環が生まれている。町会関係者の多くが地域コミュニティの活性の為に集合住宅居住者の加入促進は重要だと考えているが、現状は厳しいことが明らかになった。

本研究の結果から、戸建て住宅と集合住宅でも分譲集合住宅や市営住宅の場合の町会加入率が高く、集合住宅内での交流も盛んであることから、町会を通じた集合住宅と地域との交流を図ることで、地域一帯のコミュニティの活性化は可能と考えられる。

一方、賃貸集合住宅では他の集合住宅と異なった傾向を示していることから、両者の交流できるイベントの開催や場所の確保が必要と言える。

しかしながら、特に賃貸集合住宅では、定住の可能性が低く、まちや地区に愛着を持つことは難しい。しかし、まちづくりに関心がない訳ではないという知見は今後のコミュニティ形成の検討に有用であり、町会関係者、集合住宅のオーナー、行政さらには学識経験者を含めた取り組みによって改善の可能性はあるものと考えられる。

参考文献

- 1) 小伊藤亜希子, 片方信也, 室崎生子, 上野勝代, 奥野修: 京都市都心部における中・高層共同住宅建設にともなう共同住宅居住者と周辺居住者のコミュニティ形成, 日本建築学会計画系論文集, No. 585, 111-116, 2004
- 2) 池田純士, 樋口秀, 中出文平, 松川寿也: 地方都市におけるマンションと地域コミュニティの関係に関する研究—長岡市を対象としたケーススタディー—, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No44-1, 2008
- 3) 内閣府経済社会総合研究所: コミュニティ機能再生とソーシャル・キャピタルに関する研究調査報告書, 2005
- 4) 門俊俊幸, 川崎英明: 人口の変化と地域コミュニティの機能への影響要因に関する考察, 土木計画額件究・講演集, No. 38, 2008
- 5) 河上牧子, 「地域力」と「ソーシャル・キャピタル」の概念に関する計画論的一考察, 日本都市計画学会・都市計画論文集, No. 40-3, 2005年10月
- 6) 山内直人, ソーシャルキャピタルの視点でコミュニティ再生を考える, 地域政策研究, No, 34, pp, 57-64

討 議 等

◆討議 [谷池義人 教授]

市営住宅の町会加入率が高い理由はなにか

◆回答：本研究で対象とした市営住宅では、契約時に自治会に入居することが原則となっているためほとんどの入居者が自治会に加入している状況である。また、町会へは自治会として加入しており、町会費を自治会費から捻出している関係から自治会加入者は全員町会加入者となり、結果的に市営住宅の町会加入率が高いものとなっている。

◆討議 [佐久間康富 助教]

具体的なコミュニティ促進の実践例は

◆回答：賃貸集合住宅での例を示すと、オーナーはその土地に代々住み続けていた人物で、町会にも昔から加入しており、役員も務めた経験を持っている。賃貸の特性上、入居者の移り変わりも多く、オーナー自身、町会加入を促すことは難しいと考えられていた。しかし、住宅内のゴミ捨てについて居住年数の長い住民が質問に来たことを契機に、その住民が地域に興味を持っていることを知り、オーナーが加入を促し町会との仲介をしたことにより、賃貸居住者でもスムーズに町会に加入することができた。

◆ 討議 [嘉名光市 准教授]

まちの成り立ちによる分析はしていないのか

◆回答：浪速区は、商工業を中心に繁栄してきたまちであり、元々住むまちではなく働くまちであったことからひとつひとつの敷地面積が大きく、そのため集合住宅への建て替えがスムーズに出来た側面を持つ地域であることは把握しており調査対象としたが、まちの成り立ちによる分析は本研究の範囲でなく行っていない。

◆ 討議 [嘉名光市 准教授]

居住者中心の研究のようだが、商業を中心としたコミュニティ形成についてどのように捉えているか

◆回答：近代以降、一大歓楽地として商工業の充実が図られてきた浪速区では、区内に 19 の商店会を擁し

ており、地域のコミュニティとは一定の関係を築けている可能性が高いが、商店主が浪速区外の住民が多いということから、本研究では対象から除外した。

◆討議 [谷池義人 教授]

地域のコミュニティの形成指標について、影響を与える指標について 説明してください

◆回答：地域のコミュニティ形成指標として、地域との関わりと関係があり、地区特性によって差がみられることから「まちづくり活動の認知度」、「まちづくり活動への関心」の 2 つを代理指標として用いた。その際、説明変数として「住民間の交流の程度」と「町会加入の有無」の項目の間に高い相関関係がみられたため、交流の程度の項目を分析から外して行った。影響の大きかった説明変数として年齢・職業・家族構成が挙げられた。