

## 博士學位論文要約

論文題目： 都心回帰時代における住民自治の再形成  
—京都都心部のマンション居住者と既存住民の関係性に着目して—  
氏名： 田中 志敬

### 要約：

本研究は「都心回帰時代における住民自治の再形成」と題して、京都市都心部の事例をもとにマンション居住者と既存住民の関係構築と相互連携のあり方を探っていった。

序章では、住民自治の歴史的側面と現時的側面の問題意識から、都心回帰状況の住民自治のあり方について大きな2つの問いを提示した。1つ目は住民自治の基盤であった職業的同質性の喪失という歴史的側面から「マンション居住者と既存住民の住民自治そのものに対する必要性」への問い。2つ目は、意思決定権を持つ少数の既存住民と受動的な多数のマンション居住者という現時的側面から「マンション居住者と既存住民の関係性の存在」への問いである。そして、両者の関係を具体的にとらえる3つの解明課題を設定した。1つ目は「マンション居住者と既存住民の関係構築と相互連携にはいかなるパターンがあるのか（関係構築・相互連携パターン）」。2つ目は「関係構築や相互連携パターンを生み出した要因は何か（規定要因）」。3つ目は「関係構築や相互連携に至る展開プロセスは具体的にどのように進んでいくのか（展開プロセス）」である。

1章では、既存研究の中での本研究の位置づけを確認し、上記の3つの解明課題をとらえる分析枠組を明らかにした。「関係構築・相互連携パターン」は①町内と学区の対応形態②マンション居住者の所属形態③コミュニティ状況の3区分でわけ、「規定要因」を、①「マンション居住者の人口と比率」②「マンション居住者に対する依存度」③「地域社会の統合度」④「自立的なネットワーク・集団の有無」⑤「問題解決のための資源」⑥「マンション居住者の諸属性」に設定した。さらに「展開プロセス」を、町内の展開プロセス3段階の①建築時②建築後からマンション居住者入居前③マンション居住者入居後（管理組合結成後）に分けた。また学区の展開プロセスは5段階の①「無視」段階②「存在の顕在化」段階③「対応の形成」段階④「相互依存」段階⑤「自立化」段階と、活動展開3段階の①初動期（コアメンバーの発掘から活動組織化）②実践期（活動の実施とブラッシュアップ）③成熟期（世代交代や活動の発展的解消）に分類した。

2章では、現在の京都市都心部の町内・町内会と元学区・自治連合会原型が、近世の町と町組の自治にあることを明らかにした。そして、その自治のルーツは応仁の乱の擾乱期における自発的な自衛集団の形成であることを指摘した。さらに歴史的に自治と統治（住民自治と団体自治）の相互補完的な関係が築かれていくが、その関係は住民自治が弱まると団体自治が強まる対抗的相補性関係であることも指摘した。

3章では、京都市都心部の人口減少と人口増加が地場産業等の生産や販売に関わる既存住民の減少と専門・技術職等の異なる職種マンション居住者の増加によることを指摘し

た。その上で、マンション増加に対する京都市行政の対応では、当初は中高層条例、まちづくり相談、地区計画等の従来の制度や事業の準用に留まり、本来業務の拡大解釈と事業外目的の瀬戸際での運用が続き、効果も間接的で対象者も限定されていた点を指摘した。しかし、都市計画側面の「新景観政策（高さ規制等）」と自治側面の「京都市地域コミュニティ活性化推進条例（マンション連絡窓口の義務化）」の2つの施策の導入により、急激な都市開発を抑制する需要面のコントロールと、マンション居住者と既存住民の接点をつなぐ自治面の対応ルールという直接的で幅広い効果を生み出した。これは民事介入と住民自治介入をも含みこむ若干強権的な形での、持続可能な都市運営の大きな方向転換でもあった。

以上から、現在の都心回帰状況の住民自治の様相として以下の3点が明らかになった。1つ目は、現在の都心回帰状況の住民自治再形成の契機は、地域課題への対応の必要性から生じるという歴史的共通性を持つ点。2つ目は、現在の都心回帰状況の住民自治基盤は衰退化し歴史的にも危機的状況にある点。3つ目は、現在の都心回帰状況の住民自治は弱体化しており、それを補う団体自治の介入が見られるという、住民自治と団体自治の補完関係の歴史的共通性を持つ点である。

4章では、既存住民の組織的な対応を、1章で提示した3つの解明課題の仮説モデルを町内や学区の事例に適用することで分析を行った。まず事例で得た知見を総括すると、以下の4点が明らかになった。1つ目は、都心回帰状況の住民自治のあり方として、既存町内会の運営基盤の弱体化が進行し、自治連合会への依存度が高まる結果としてマンション町内会が増加する可能性が高い点。2つ目は、既存町内会での対立や弱体化が進むと、マンション居住者と既存住民双方がコミュニティから切り離される無所属リスクを抱える可能性が高い点。3つ目は、上記の2点の既存町内会の弱体化傾向や無所属リスクがあるにもかかわらず、既存町内会でマンション居住者と既存住民の関係構築が進む場合があり得る点である。さらに3点目のマンション居住者と既存住民による関係構築や相互連携が進んだ事例からは、形式的な関係構築である町内会加入と実質的な関係構築である住民交流の2つの働きかけを相互補完的にこなうことの重要性が明らかになった。4つ目は、学区の対応としてマンション町内会の認可以外にも、学区でマンション居住者と既存住民の関係構築と相互連携を進める場合もあり得るという点である。

また分析枠組の事例適用から得られた知見は、「マンション居住者と既存住民の関係構築と相互連携にはいかなるパターンがあるのか（関係構築・相互連携パターン）」では、分類全てのケースが見られた。またコミュニティ状況については、コミュニティ存続や衰退に加え、既存町内会の解散というコミュニティ消失のパターンも見られた。「関係構築や相互連携パターンを生み出した要因は何か（規定要因）」という問いに対しては、仮説の規定要因のうち既存住民側の諸要因がマンション居住者側の諸要因より優先されることを明らかにした。つまり既存住民がマンション居住者に関係構築や相互連携の働きかけを行うか否かの態度決定は、マンション居住者に頼りたい強い動機付けと、その対応を行う人材や後ろ盾組織の力量という既存住民側の事情を優先している、いわば既存住民の論理の押し付けの状況にあった。

「関係構築や相互連携に至る展開プロセスは具体的にどのように進んでいくのか（展開

プロセス)」という問いに対しては、町内事例では①建築時②建築後からマンション居住者入居前③マンション居住者入居後（管理組合結成後）の3段階のうち、基本的には①②の段階で既存住民側の態度が決定される。つまり、入居後の実質的な関係構築はマンション側の動向も加味されるが、その基盤となる形式な関係構築に関しては基本的には既存住民の論理の押し付けであり、その方向性がマンション居住者ニーズに合致しない場合は拒否されるリスクを常に抱えている。

学区事例では5段階の展開プロセスの①「無視」段階は過ぎ、マンション居住者の増加とともに②「存在の顕在化」段階に至っていた。また学区事例では取組が始まり③「対応の形成」段階を経て、マンション居住者との関係構築や相互連携が深まり役員や委員の輩出という点では④「相互依存」段階に達した。例外的にマンション居住者の自立化を想定した明倫学区のみが⑤「自立化」の段階に到達した。ここから明らかになるのは、既存住民の論理前提としたマンション居住者と既存住民の関係構築や相互連携では、その目標設定が④「相互依存」段階に留まるという点である。

また5章の学区住民へのアンケート調査から、明倫学区ではマンション居住者の積極的な地域参加の状況を確認した。ただし、単身マンションに住む若年層等は、これらの活動参加に消極的なことも明らかになった。

6章では、明倫自治連合会の各種団体の1つとして組織化されたマンションネットワークの設立経緯と展開の分析から、マンション居住者ニーズも勘案して既存住民が積極的に情報発信や意見交換の場を提供することによって、マンション居住者と既存住民の相互利益的な好循環を生み出す可能性を明らかにした。そこで得た知見は以下の3点である。1つ目は、マンション居住者ニーズで顕在化した「防災・防犯」「福祉」「住民交流」「マンション管理・修繕」の項目は、どこの地域の自治組織や管理組合も抱えるごくありふれた課題であるという点。2つ目は、顕在化したマンション居住者ニーズに対応することを、既存住民の組織内の合意形成を得て、具体的に取組を実行したという点。3つ目は、マンション居住者組織が結成されたのちも、自立して安定的に運営できるまで既存住民が積極的にサポートしたという点である。つまり、マンション居住者のニーズを把握し、地域が敢えて地域運営の領域外のマンション管理に関する情報共有の場を設定することで、既存住民の論理の限界性が克服され、お互いの居住環境の維持という共通のニーズを顕在化させたといえる。

以上をふまえて結論では、序章で述べた2つの問いについて考察を行った。「マンション居住者と既存住民の関係性の存在」については町内や学区でその存在を実証した。その上で多くの地域は、既存住民の論理の限界の中での関係構築や相互連携に留まっている点も明らかにした。しかし、明倫学区の事例によって「マンション居住者と既存住民の住民自治そのものに対する必要性」があることを確認し、その共通ニーズが地域運営とマンション管理の相互利益的な関係からなる居住環境維持を目的としたものであることを明らかにした。