

新住民流入と地域共同管理の模索

——京都市都心部のマンション建設の事例研究より——

田中 志敬

TANAKA Yukitaka

1 はじめに

京都市都心部では、1980年代後半のバブル期以降マンションなど中高層建築物の建設ラッシュが続き、バブル崩壊後一時期停滞したが、地価の低下や規制緩和などに伴い、1990年代の後半以降建設ラッシュは加速してきた。今日では建築物の中高層化だけではなく、中京区などでは都心部への人口流入という都心回帰現象が生じている。

このようなマンションなどの建築物の高層化は、現代の都市では当然ことともいえる。しかし、京都では都心部でも、「町家」と呼ばれるような低層住居からなる歴史的な町並みを残し、人々の生活面でも地縁関係に基礎を置き、伝統的な生活文化を維持してきた¹⁾。そのため、マンションという建築形態や居住形態は、既存の地域社会との間で景観や生活文化など様々な面で問題を引き起こしている。

これらのマンションの建築形態や居住形態が引き起こす様々な問題は、京都に限らず「マンション問題」として、都市計画や建築学の専門家を中心として、経済学、法律学、住居学、社会学など多様な側面から論じられている。この「マンション問題」としてとらえられる諸課題をその研究対象の焦点から大別すると、既存研究の多くは、「マンション問題」を、(1) マンションやその居住者など、主にマンション内部の現象に注目した「マンション管理問題」²⁾と、(2) マンションと周辺社会や社会の諸制度との関わりなど主にマンシ

ョン外部の現象に注目した「マンション紛争問題・景観問題」³⁾に分けられる。これら「マンション管理問題」と「マンション紛争問題・景観問題」の二つの「マンション問題」は、マンションという建築形態や居住形態が引き起こす諸問題を、マンションの内や外のそれぞれの領域として対処する、地域運営や共同管理の問題であるといえる。

しかし、「マンション管理問題」や「マンション紛争問題・景観問題」として語られてきた「マンション問題」のもう一つの側面として、(3) 既存の地域社会にマンション居住者が新住民として流入するという、混住化社会での「マンション住民と既存住民の地域共同管理」⁴⁾問題⁴⁾があげられる。

特に都市部では、高層マンションや郊外の団地のようにマンション自体を一つの自治単位とするような大規模マンションだけではなく、町内や学区内などに他の既存の住宅と混在する形で建設されているマンションも多い。そのため研究対象の焦点をマンションの内と外で区切るのではなく、マンションをも内包した地域全体として、地域の運営や共同管理をどのようにおこなっていくのかということが重要な課題となる。

マンション住民と既存住民の地域共同管理といった場合、第一に、地域でどのような問題が生じ、それをどう管理していくのかという問い「地域共同管理の対象と方法」と、第二に、第一の前提として、両者の間でどのようにコミュニケーシ

ョンのルートや場が作り出され、共同管理の担い手が形成されていくのかという「地域共同管理の担い手」に関する二つの問いがなされる。

本稿では、京都市都心部を念頭に置き、第二の問いの、担い手の形成面に注目し、まず、2で「マンション住民と既存住民の地域共同管理問題」を都市混住化の問題の一側面として位置づけ、都市混住化の分析枠組みを提示する。次に3で、2で得た分析枠組みをもとに、京都を対象とした「マンション住民と既存住民の地域共同管理問題」の担い手の形成面、とりわけ両住民の近隣交流に関する先行研究をまとめ、今後の研究課題を抽出していく。

2 都市混住化の規定と分析枠組み

既存の社会に新住民が流入してくるという新住民と旧住民との混住化の視点は、混住化論として、主に農村や郊外地域に対して用いられており、都心部には適用されていない。しかし、それは、都心部に新旧住民という形での混住化が存在しないというわけではない。

例えば、奥田道大(1983、1984、1985、1999)は、今までのコミュニティ研究が、都市そのものではなく、大都市周辺部を研究対象としてきたことを指摘し、都心地域の内部に注目した。その中で奥田(1983)は、東京や大阪の都心地域での、マンション化と既存地域秩序との緊張関係をとらえている。そして、町内会などへのアンケートから、町内側がマンション居住者とのコミュニケーションルートの模索をおこなっていることを指摘している。また、菊池美代志(1985)も、都心ではないが、大都市内の市街住宅地での中高層集合住宅建設にともなう新しい居住問題のひとつとして、「高層集合住宅の住民は、周辺住民との交流がとぼしく、都市におけるコミュニティ形成の障害になる場合がある」(菊池 1985: 28-9)と指摘

している。

これらのことから、都市や都心地域でも、マンション居住者と既存住民という新旧住民の混住化の状況や、両者のコミュニティ形成の必要性はとらえられてきたといえる。

そこで本節では、主に農村や郊外に向けられた混住化論を読みかえ都心部への適用可能性をみていく。その中で、京都市都心部の「マンション住民と既存住民の地域共同管理問題」と混住化論の接点を述べ、都市混住化を規定し、共同管理の担い手の形成に関する都市混住化の分析枠組みを得ていく。

2. 1 都市混住化の規定と京都市都心部への適用可能性

「混住化社会とは、従来主として農家のみによって構成されていた農村村落が、非農家が流入してきたことによって変貌を遂げ、新しいタイプの地域社会として性格づけられることを余儀なくされてきた社会」(二宮ほか 1985: viii)と規定されているように、「混住化社会」といった場合、その概念は農村社会学の分野で使われおり、通常、都市社会には適用されていない。

しかし、「混住化は、従来の“ムラ”社会の存在を前提とし、就業構造と構成員の変化をベースとしながら先住者と来住者の相互作用過程を通して、地域社会構造が変容していく社会過程として捉える」(徳野 2002: 228)ものとする、混住化のエッセンスは、既存社会の存在やそこでの社会関係の蓄積を前提としており、既存社会としての「ムラ」を「町内」に置き換えたとき、従来までの混住化を「農村混住化」とし、新たに「都市混住化」という設定が可能である。

もちろん、中小の地方都市は別として、一般的に大都市では、分業の発達や移動性の増大、住民構成の異質性、生活圏の拡散、職住分離などによ

り地縁関係や地域集団が衰退して、既存社会として「町内」社会の存在を前提にして捉えることは困難である。しかし、京都市は、人口的には大都市であるが、中小企業を主体とする産業構造のため、前近代的都市ともいえる地域構造を維持し、地縁関係も残してきた⁵⁾。そのため、京都市都心部でも、職住近接の生活の中で、町内での地縁関係や地域集団が現存しており、既存社会として「町内」社会を前提にして捉えることができる。

そこで、京都市都心部を研究対象として念頭に置いた場合、上述した徳野貞雄（2002：228）の混住化の説明になぞらえると、「マンション住民と既存住民の地域共同管理」は、「従来の町内社会の存在を前提とし、就業構造と構成員の変化をベースとしながら先住者とマンション住民としての来住者の相互作用過程を通して、地域社会構造が変容していく社会過程として捉える」という都市混住化問題の一側面として位置づけることができる。

2.2 混住化の研究枠組み

ここでは、京都市都心部のマンション住民と既存住民の地域共同管理を研究するさいに用いる都市混住化の分析枠組みについて、徳野（2002）の議論を元に整理していく。

徳野（2002）によれば、混住化社会の分析の基礎分析は、農村社会学系の村落構造分析と都市社会学系のコミュニティ形成論的分析の接点に位置するとしている。そして、その分析視点は、(1)地付層側要因分析 (2) 来住層側要因分析 (3) 媒介過程分析の主に三つの側面からなる。

(1) は既存の地域の生産基盤変化やそれともなう個人属性の変化、さらに混住化後の社会関係・社会集団の変化をとらえ、地付側住民の地域に対する規範意識の変化を村落解体論的にとらえる

村落構造論的分析。(2) は来住者の属性や移動歴から、地域に対する規範意識を聞き、そこから社会関係や集団形成をとらえるというコミュニティ形成論的分析。(3) は新旧住民の相互作用過程と地域社会組織の形態変化を捉える視点である。

ここから、都市混住化という視点で、地域共同管理に対するマンション住民と既存住民の担い手の形成をとらえる場合、その分析枠組みを図1のように設定することができる。第一に(3)の徳野（2002）の媒介過程分析を本稿では従属変数とし、その項目としての新旧住民間で近隣交流の意識、近隣関係の程度、地域集団の所属程度、地域行事の参加程度、地域運営や地域管理の形態がどのようになされているかなどの実態の把握をする。第二に、それらを規定する背景要因として、(1)「コミュニティ変容論的視座⁶⁾」をもった地付層側要因分析と(2)「コミュニティ形成論的視座」をもった来住層側要因分析の視点に注目して、既存住民とマンション住民それぞれの、従属変数の規定要因を明らかにする必要がある。

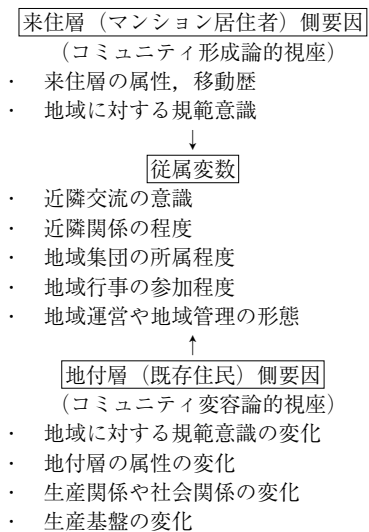


図1 都市混住化における分析枠組み

3 先行研究の整理と課題抽出

混住化論から組み立てた都市混住化における分析枠組みをもとに、本節では、先行研究が、先に明らかにした分析枠組みのどの部分でどのように論じられているかについて整理し、今後の研究課題を抽出していく。

整理ポイントは、それぞれの先行研究が、(1) 誰を研究対象としているのか、マンション居住者側か既存住民側か、もしくはその両方か。(2) どのような従属変数を捉えているのか。(3) 従属変数の規定要因および、規定要因にはされていないが属性など規定要因になりうる項目などをどのように捉えているのかなどである。

本稿では、京都市を対象とし、本稿の分析枠組みの従属変数にあたる項目としての新旧住民の交流や管理の実態や意識についてふれられているものを先行研究として扱っている。京都のマンション問題に関する研究は、都市計画や建築学、住居学の分野で多くなされている。そのため、ここであげる先行研究は、桑田晃男(1987)以外は、社会学ではなく、都市計画や建築学、住居学の分野での研究を扱っている。

3.1 マンション居住者および既存住民を対象にした先行研究

桑田(1987)は、当時二つの分譲マンションを抱えていた京都市下京区の太子山町を事例にして、地元町内会側の対応とマンション住民への町内会などに関する意識調査など⁷⁾から、伝統的町内会の現状あるいはそのあり方について考察している。

新旧住民の交流や管理の実態や意識についての従属変数の項目は、(i) 町内会や祇園祭の山鉦町ごとの保存会への加入についての意識、(ii) 町内会・保存会の必要性、(iii) 町内会の活動に

ついでに関心の度合い、(iv) 町内会の仕事や催しへの協力、(v) 町内会および保存会主催行事への参加、(vi) 祇園祭への関心である。マンション居住者は、入居時の町内側の働きかけにより、上述の項目に関して肯定的評価がある程度多く見られるが、実際に町内組織の役員を引き受けるかどうかや、祇園祭を観客ではなく町の地域行事としてみるかなどでは、肯定的評価は低かったことを明らかにしている。

規定要因はあげていないが、規定要因になりうるマンション居住者の属性項目は、(a) 世帯主の年齢 (b) 出身地 (c) 最終学歴 (d) 職業 (e) 勤務地 (f) 家族形態 (g) 世帯員数である。

また交流のきっかけとして、祇園祭はほかの町内行事と違い、その期間が約一ヶ月あり、マンション住民と旧来住民との間のコミュニケーションルートとして絶好の機会であることを述べている。

上野勝代ほか(1989)は、1988～1989年にかけて、京都市中京区の城巽元学区の建設されているマンション21棟およびマンション居住者を対象とし、マンションの類型化の3つの指標からなる5グループに分け、居住者像を明らかにしていった⁸⁾。

新旧住民の交流や管理の実態や意識についての従属変数の項目としては、(i) マンション内外のつきあい、(ii) 町内会の参加度について聞いている。

この研究では、上述したように従属変数を住戸タイプに分けて分析していたが、どのグループにおいても、マンション内外のつきあい、町内会の参加度は低く、近隣交流の必要性を感じていない事が指摘されている。そのため、住戸タイプはここでは規定要因になりえていない。また規定要因となりうる居住者の属性項目は (a) 世帯主の年齢 (b) 職業 (c) 家族構成 (d) 所得 (e) 前居住

地 (f) 定住意識があげられている。

野口美智子ほか (1991) は、1989 年から 1990 年にかけて、京都市で、中高層居住者と周辺居住者の両方を対象にして、近所づきあいに関する意識と実態についての質問紙調査⁹⁾をおこなった。

新旧住民の交流や管理の実態や意識についての従属変数の項目は、町内行事への参加や町内への愛着、挨拶などに対する (i) 「近所づきあいに対する意識や実態」、(ii) 「近隣つきあい戸数」などをあげている。それらは、周辺居住者では高く、また多く見られるのに対して、マンション居住者では低く、また少なくみられることを明らかにし、それが建築紛争の要因の一つであることを指摘している。

規定要因はあげておらず、規定要因になりうる居住者の基本属性として (a) 世帯主の年齢 (b) 職業 (c) 家族型 (d) 家族人数 (e) 年収 (f) 定住志向について聞いている。

また、まとめの部分で、中高層住宅居住者と周辺居住者を結びつける「しかけ」として、管理人の常駐や単身者の参加をかきたてるような魅力的な地域行事の企画などの必要性を指摘している。

亀岡明美ほか (1996) は、1995 年に、京都市都心部のインターホンやオートロックを採用しているマンションの居住者を対象にして、来客をシャットアウトする可能性があるインターホンやオートロック、テレビドアホンやセキュリティーシステムなどの間接対応型玄関システムとつきあいの関係について考察している¹⁰⁾。

新旧住民の交流や管理の実態や意識についての従属変数の項目としては、(i) 近隣住民とのつきあいの有無、(ii) 来訪者数、(iii) 来訪時の対応を聞いている。

規定要因として、裏づけとなるデータは示されていないが (a) 共働きの別 (b) 居住年数 (c) 住居の所有関係 (d) つきあい観が有意であるこ

とを指摘するほかに、(e) 間接対応型玄関システムの利用頻度や利用態度意識などに影響を受けていることを明らかにしている。つまり近隣住民の来訪者数は間接対応型玄関システムの利用頻度が高いほど少なく、低いほど多いことが明らかにされている。

小伊藤亜希子ほか (2001) は、2000 年に京都市都心部の中高層集合住宅の居住者を対象にし、その志向性や、人が住む上で享受する地域の既存の物的および社会的環境という、地域ストックについての質問紙調査¹¹⁾をし、その中で居住者の近隣交流についてもふれている。

新旧住民の交流や管理の実態や意識についての従属変数の項目としては、(i) 自治会への参加の程度、(ii) 集合住宅以外の近隣住民で、顔見知りや挨拶する人の人数、(iii) 集合住宅のある町内の行事への参加度を聞いている。

そして、その違いを三つの家族型に分けて示している。まず (1) 高齢者家族型は、自治会や地域行事へ積極的に参加する人は少ないものの、集合住宅内外の住民とのつきあいは一定程度もっている。また (2) 若中年家族型は、一部自治会の中心的役割を担っている人がいるものの、全体としては地域交流に無関心である。そして (3) 子供家族型は、自治会、地域行事へもよく参加し、集合住宅内外住民とのつきあいも多いことを明らかにしている。

また規定要因となりうる居住者の属性項目としては (a) 住戸面積 (b) 住宅タイプ (c) 入居時期 (d) 価格 (e) 家族形態 (f) 家族数 (g) 職業 (h) 前住地 (i) 前住宅タイプ (j) 家族・親族の都心部居住経験の有無を聞いている。

3. 2 地域運営や地域管理の形態に着目した先行研究

中村淳ほか (1991) は、京都市都心部の山鉾町

35ヵ町を対象にして、その代表者へのヒアリングなどをもとに、祇園祭という都市祭礼を通して町コミュニティがどのような管理形態で形成されているかの現況を明らかにしている。

そこでは、まず、町の構成員¹²⁾を居住者と非居住者にわけ、それを不動産所有者と不動産非所有者に区分し、それぞれの居住や所有および関連形態ごとに分類している。そして、これらの町構成員について、町内側からの町内会や保存会などの町内組織への関わらせ方を調査し、町内ごとの違いを明らかにしている。

その中で、マンション居住者は町内によっては、町内会や保存会から準構成員や排除されている例も指摘している。また祇園祭に対して、一応保存会から働きかける例もあるが、マンション居住者を賃貸契約と同時に保存会に編入し祭りへの参加を義務付ける太子山町を除けば、マンション居住者の参加状況は悪く、保存会側から働きかけがない町の場合は、マンション住民も参加していないことを指摘している。このことは、既存住民側の受け入れ態勢が整っていればマンション居住者側の態度も積極的になることを示唆している。

3.3 小括

これらの先行研究は、研究目的や対象、調査方法や時期および調査規模などにそれぞれ違いがあ

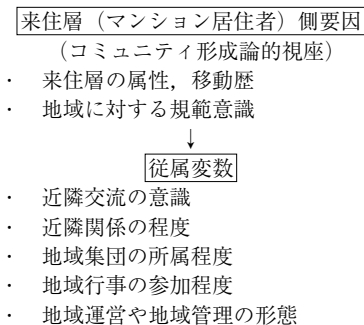


図2 先行研究の分析枠組み

表1 新旧住民の交流と管理の実態や意識の項目

研究者名	交流と管理の実態や意識の項目 (従属変数)				規定要因と規定要因になりうる変数 (マンション居住者側要因)																				
	近隣交流の意識	近隣関係の程度	地域集団の所属程度	地域行事の参加程度	地域運営や地域管理の形態	世帯主の年齢	職業	年収	就業形態	勤務地	最終学歴	つきあい観	定住志向	居住年数	前住地	家族形態	家族人数	家族・親族の郡市区居住経験の有無	住宅タイプ	住宅面積	玄関システム	面積	前住宅タイプ	地域対応	
桑田 (1987)	○		○			△			△						△	△	△							△	△
上野ほか (1989)			○			△		△					△	△		△			○						
野口ほか (1991)	○					△		△					△			△									
中村ほか (1991)					○																				○
亀岡ほか (1996)																									△
小伊藤ほか (2001)																									

○は従属変数と規定要因として使われているもの、△は標本特性の中でふられているもののみ。

り、単純にまとめられるものではないが、都市混住化の分析枠組の中で見ると、図2のようになる。主にマンション居住者側からの既存住民に対する交流や管理の実態や意識などの従属変数と、その規定要因や規定要因になりうる標本特性については、ある程度触れられている。一方で、既存住民側からのマンション居住者に対する交流や管理の実態や意識などの従属変数と、その規定要因などはほとんどふれられていない。つまり、先行研究の多くがマンション居住者側のコミュニティ形成論的な視点からのみ分析されていることがわかる。

さらに、マンション居住者側の規定要因に関しても、表1のように、規定要因を明言している亀岡ほか(1996)を除き、規定要因となりうる居住者属性などは聞いているものの、それらの多くは標本特性の記述にのみ使われており、実際の表記については、マンション居住者と既存住民との比較や、年齢や家族形態などのみを規定要因にして、「近隣交流の意識」「近隣関係の程度」などを説明しているものが多い。

そのため、課題としては、第一に既存住民の側面からの、新旧住民の交流や管理の実態や意識など従属変数の項目の把握と、その規定要因を明らかにすること。第二にマンション居住者の側面からの、新旧住民の交流や管理の実態や意識などの従属変数にたいする規定要因や規定要因になりうる変数群が、実際にどのような効果をもっているのかを明らかにすることがあげられる。

4 まとめ

本稿は、既存の地域社会へのマンション居住者の流入という都市の混住化の状況で、マンション居住者と既存住民との間で地域共同管理の担い手がどのように形成されるのかという視点から、2で都市混住化の分析枠組みを設定し、3で、その

分析視点をもとに、京都の近隣交流に関する先行研究を整理し、新たな課題抽出をおこなった。

2では、第一にマンション居住者と既存住民の近隣交流の意識、近隣関係の程度、地域集団の所属程度、地域行事の参加程度、地域運営や地域管理の形態について実態把握をおこない、それを従属変数とする視点。第二に、従属変数を規定する背景要因として、(1)「コミュニティ変容論的視座」をもった既存住民側の要因分析と(2)「コミュニティ形成論的視座」をもったマンション住民側の要因分析をおこなうという、既存住民とマンション住民それぞれの、従属変数の規定要因を明らかにする分析視点を得た。

3の先行研究の整理では、新たな研究課題として、第一に既存住民の側面からの、新旧住民の交流や管理の実態や意識など従属変数の項目の把握と、その規定要因を明らかにすること。第二にマンション居住者の側面からの、新旧住民の交流や管理の実態や意識などの従属変数にたいする規定要因や規定要因になりうる変数群が、実際にどのような効果をもっているのかを明らかにすることが抽出された。

特に第一の課題に関しては、中村淳ほか(1991)が、町ごとの管理形態の実態や、マンション住民への働きかけの違い¹³⁾を示したように、既存住民側のマンション居住者への対応を規定する背後要因として、既存住民の個人特性だけではなく、地域の歴史文化的な要素や、地域構造的な要素など多くの規定要因が考えられる。例えば、先述したマンション問題の一つの「マンション紛争問題」としてのマンションの建設過程で、どのような地域対応がなされたかといった経緯や、地域にどのくらいのマンション住民が流入し、マンション住民と既存住民の人口割合がどのように変化したのかという地域の人口構造などがあげられる。そのため事例ごとの個別の実態把握とその事

例間の比較の視点が求められる。

さらに、2ではふれていなかったが、第三の課題として、新旧住民の近隣交流などの相互作用の中で、時間の経過とともに、両者の交流や管理の実態や意識が実際にどのように変容していくかについてもとらえる必要があるといえる。

以上、本稿では、これらの三つの課題が抽出された。ただし、これらは、混住化論の分析枠組みから、先行研究を見た場合に抽出された課題であるという点、また先行研究を京都のマンション居住者と既存住民との近隣交流にしぼっているという点で、抽出される課題に対して限界を抱えている。

〔注〕

- 1) 例えば谷口浩司(1998)は、京都の都心部に位置する祇園祭の山鉾町のひとつである六角町を事例にして、歴史的都心の近隣社会の姿を描いている。
- 2) (1)に関連する研究は、第一に、マンションの老朽化などの経年変化にともなう、マンションの建替えや修繕などのマンション管理の紛争や、その合意形成に関する実態分析など、狭義的な「マンション管理問題」。第二に、複数棟で建設されている団地型マンションや大規模マンションを対象にして、そのマンションの居住者の実態やマンション内の近隣関係などの生活実態、町内会や管理組合、趣味のサークルなどを介したコミュニティ形成の分析に関する調査研究など、広義的な「マンション管理問題」と言えるものなどがある。狭義的な「マンション管理問題」を中心として「マンション問題」をまとめたものでは、日本住宅会議編(2002)の『マンション居住-住宅白書2002-2003』などが詳しい。
- 3) (2)に関連する研究は、周辺住民の建設反対運動やまちづくり運動などの活動実態を分析するものや、制度としての都市計画法のあり方、訴訟問題や景観問題としてのマンション紛争などの研究がなされている。特に京都では、マンションなどの中高層建築物建設は、「マンション紛争問題・景観問題」とのかかわりの中で論じられることが多い。京都市都心部におけるマンションなどの中高層建築物の捉え方、扱い方としては、次の6つに大別することができる。①景観論争・景観問題に

関するもの(野田浩資 1998 など) ②京都市の景観やマンションのあり方などに関する市民意識(京都市、多数) ③日本の都市計画に関するもの(五十嵐敬喜・小川明雄 1993) ④京都市の行政施策にかんするもの(大西國太郎 1992、青山吉隆編 2002 など) ⑤マンション建設動向と近隣紛争の問題そのものに注目したもの(上田惟一 1991、京都市共同住宅建築研究会・京都市住宅局 1991) ⑥住民運動・市民運動・まちづくり活動・まちづくり憲章・建築協定などの市民や住民対応の側面に注目したもの(清水 肇 1994、片方信也、1998 など)。なお、京都の景観に関する文献は、日本建築学会ほか(2002)の『京都の都市景観の再生』の巻末に文献一覧として多く掲載されている。

- 4) 地域共同管理の概念は、中田 実(1993)および中田 実ほか(1998)によるもので、地域共同管理の領域(①環境保全②土地利用③生産基盤管理④生活基盤管理⑤生活共同⑥地域福祉⑦地域文化)と主体(①個人②団体③共同④公共)との組み合わせにより、管理内容は、近隣親睦や土地利用計画など重層的な広がりを持っている。本稿では町内や学区程度の範囲での地域共同管理を想定している。
- 5) 近江哲男(1984)『都市と地域社会』早稲田大学出版部の113ページ参照。
- 6) 徳野(2002)は「村落解体論的視座」としているため、読みかえるならば本来「町内解体論的視座」や「コミュニティ解体論的視座」とすべきだが、本稿は新住民流入による既存住民のコミュニティ変容の帰結を必ずしもコミュニティ解体とはとらえていないため、あえて「コミュニティ変容論的視座」とした。ちなみにコミュニティ変容の方向性となりうるものとして、ウェルマン(Welman 1979)は都市化のコミュニティへの影響を「コミュニティ喪失論」「コミュニティ存続論」「コミュニティ開放論」の三つに分類している。
- 7) 地元町内の対応は、分譲マンション建設時に建設反対運動がおこされたが、その後マンション建設主および施工主らとの協議により共存の道が選択され、建築協定が結ばれた。それは①町内が商業地域に位置し、法律上の問題はないこと②建設されるマンションが分譲マンションで、定着性が高く地域との関わりを多く持つと判断されたためである。締結された建築協定では、マンション居住者の①町内会や保存会への加入②町内行事への参加が記されている。マンション住民への意識調査

は、1987年に居住表示のある73世帯に調査票を配布し、郵送により44票回収し、回収率は60.3%であった。

- 8) 上野勝代ら(1989)は、1988~1989年にかけて、京都市中京区の城巽元学区の建設されているマンション21棟およびマンション居住者を対象とし、マンション類型化の3つの指標として、①マンションの所有形態(賃貸・分譲・分譲リース)、②住戸数の規模(大規模=200戸以上・中規模=200戸未満50戸以上・小規模=50戸未満)、③住戸タイプ(ワンルーム型・混在型・ファミリー型)があれば、これらの組み合わせで、A(賃貸・小規模・ワンルーム)、B(賃貸・小規模・混在)、C(分譲・中規模・ファミリー)、D(分譲・小規模・ファミリー)、E(分譲・リース・ワンルーム)の5グループに分け、①マンションの居住空間としての建築特性、②マンション管理の実態、③周辺住民に及ぼす影響、④居住者像を明らかにしていった。なおマンション居住者への調査は留め置き法によるアンケート調査で、配票数、回収率は不明である。
- 9) 調査対象は③中高層住宅居住者調査として、昭和62年度に京都市に建築相談があった中高層住宅163プロジェクト中、26プロジェクト(内ワンルームタイプ14プロジェクト)、⑥周辺居住者調査として、都心区3、周辺区3の計6プロジェクトを中心とした半径150m以内の範囲に住む世帯主を対象としている。調査方法および回収率、調査年は③中高層住宅居住者調査は、調査票ポスト配票で自記法、郵送回収、配票数915票、回収数168票(ワンルーム84票・ファミリータイプ84票)、回収率18.4%、調査時期1990年、⑥周辺居住者調査は、調査票留め置き自記法・直接配票・直接回収、配票数521票、回収数491、回収率94.2%、調査時期1989年である。この調査では中高層住宅居住者と周辺居住者別に、(i)「近所づきあいに関する意識と行為」と(ii)「近所づきあいの実態」を聞いている。(i)「近所づきあいに関する意識と行為」の質問項目は以下の10項目である。①「町内の祭りや催し物には参加すべきだ」②「自分の住んでいる町内には愛着を持っている」③「町内のしきたりや慣習には従うべきだ」④「自分の住んでいる町内の街並みや建物が気に入っている」⑤「町内に新しい人が引っ越して来たら気になる方だ」⑥「隣近所の人には挨拶する」⑦「自宅周辺に落ちているゴミは拾う」⑧「洗濯物や布団は目立つところに干さない」⑨「近所の人でゴ

ミの出し方のマナーの悪い人がいて気になる」⑩「夜間、隣近所のテレビ、ステレオがうるさい」(ii)「近所づきあいの実態」では、近所づきあいの程度を、「A. 会えば挨拶をする程度<挨拶>」「B. 世間話をする程度<世間話>」「C. よく行き来し親しく話をする<親しい>」の三段階にわけ、それぞれのつきあい戸数を尋ねている。

- 10) この調査での京都市都心部とは上京、中京、下京区、南区、伏見区北部のことを指す。配票数は308票、回収数は184票、回収率は59.7%である。
- 11) 調査手法は、京都市都心部の近隣商業地域と商業地域に位置する、丸太町通と四条通、堀川通と鴨川に囲まれた地域を対象とし、中高層分譲集合住宅のある5町内(亀屋町、天守町、絹屋町、鯉山町、ちぎり屋町)に建つ9つの中高層分譲集合住宅居住者を研究対象としアンケートを実施した。アンケートは2000年に行い、集合住宅の集合ポストに入れる形で配布し、郵送により回収した。配布数は367、有効回答数は94、有効回答率は25.6%である。また、アンケート回答者のうちヒアリングに応じた5件と、集合住宅のある地域周辺住民にたいして、周辺環境の評価、集合住宅住民と周辺住民との関係についてのヒアリングを実施している。三つの家族型(①高齢者家族型②若中年家族型③子供家族型)は、①高齢者家族型とは65歳以上の単身者または夫婦世帯、②若中年家族型とは、子供も含めた18歳から65歳未満の単身者や夫婦や親子世帯、③子供家族型とは18歳以下の子供や孫をもつ世帯である。
- 12) 現代における町の構成員

居住者	-	不動産所有者	<戸建住宅居住者、分譲マンション居住者、戸建商店居住者>
		不動産非所有者	<賃貸マンション居住者、借家居住者>
非居住者	-	不動産所有者	<戸建商店店主(通勤者)、土地所有・管理者(空き地・駐車場)、家屋所有・管理者(業務ビルなど)>
		不動産非所有者	<事業所経営者(代表者)、事業所従業員>

- 13) 図1の地域運営や地域管理の形態に関連するものとして、徳野(2002)は、流入人口の規模や、新旧住民の社会的相互過程の展開形態を通して、混

住化社会の自治組織形態を①吸収型②分断型③従属型④連帯型の4つにわけている。①は外からの流入者が少なく、来住者各戸が既存の自治組織に吸収され、地域運営に関して既存住民が主導権を握るタイプ。②は外からの流入者が多く、両者の異質性を理由に両者が分断した形で二つの自治組織が形成されるタイプ。③は外からの流入者が多

いが、来住者のコミュニティ形成力が弱く独立した自治組織をもたず、地付層の自治組織の下部組織として細分化され、地付層が主導権をとるタイプ。④地付層および来住者層がそれぞれ独自の自治組織をもちながらも、両者が連合して上部自治組織を形成しているタイプである。

〔参考文献〕

- 青山吉隆編, 2002, 『職住共存の都心再生』学芸出版社。
五十嵐敬喜・小川明雄, 1993, 『都市計画 利権の構図を超えて』岩波新書。
Wellman, B. 1979, *The Community Question: American Journal of Sociology*, 84.
上田惟一・紛争処理研究班, 1991, 『変貌する京都—中高層建築物建設ラッシュと町並み・景観問題—「調査と資料」第75号』関西大学・政治研究所。
上野勝代・奥野 修・岩部玲子・岡野路子・吉野正治, 1989, 「都心居住地におけるマンション建設とそれがもたらす生活・コミュニティへの影響・その4 入居者像」『日本建築学会大会学術講演梗概集』: 323-4。
近江哲男, 1984, 『都市と地域社会』早稲田大学出版部。
大西國太郎, 1992, 『都市美の京都—保存・再生の理論—』鹿島出版会。
奥田道大, 1983, 『都市コミュニティの理論』東京大学出版会。
———, 1984, 「「都心」地域は甦るか」樺山紘一・奥田道大編『都市の文化』有斐閣選書: 171-222。
———, 1985, 『大都市の再生』有斐閣。
———, 1999, 「都市コミュニティの再定義—より大きな都市コミュニティの枠組みへ—」奥田道大編『講座社会学 4 都市』東京大学出版会: 257-306。
片方信也, 1998, 「西山卯三による「京都計画 64」の提案とその後」三村浩史・地域共生編集委員会編『地域共生のまちづくり—生活空間計画学の現代的展開』学芸出版社: 302-16。
亀岡明美・関川千尋・中野すなほ・小沢雄子, 1996, 「都心部におけるマンションの玄関システムとつきあいについて—京都市中心部の場合—」『都市住宅学』15: 279-82。
菊池美代志, 1985, 「大都市地域の諸相」高橋勇悦・菊池美代志編『新しい都市社会学』学文社: 18-34。
京都市共同住宅研究会・京都市住宅局, 1991, 『中高層住宅供給に伴う建築紛争に関する研究』。
倉沢進編, 1990, 『大都市の共同生活—マンション・団地の社会学』日本評論社。
桑田晃男, 1987, 「マンション居住者と町内会」『龍谷大学社会学論集』8: 145-57。
小伊藤亜希子・片方信也・室崎生子・上野勝代, 2001, 「京都市都心部における中層集合住宅居住者による地域ストック評価」『都市住宅学』35: 75-80。
高層住宅史研究会編, 1989, 『マンション 60 年史—同潤会アパートから超高層へ—』。
清水肇, 1994, 『歴史的中心地における市街地空間の変容と共同的制御に関する研究—京都の事例を通じた考察—』学位論文。
谷口浩司, 1998, 「歴史的都心の近隣社会—京都・六角町の事例」, 佛教大学総合研究所, 『成熟都市の研究—京都のくらしと町—』法律文化社: 149-69。
徳野貞雄, 2002, 「現代農山村の内部構造と混住化社会」鈴木広監修・木下謙治ほか編『地域社会学の現在』ミネルヴァ書房: 217-37。
中田 実, 1993, 『地域共同管理の社会学』東信堂。
中田 実・板倉達文・黒田由彦編, 1998, 『地域共同管理の現在』東信堂。
中村 淳・増井正哉・谷 直樹・新谷昭夫, 1991, 「都心地域における町コミュニティに関する研究」『日本都市計画学会学術研究論文集』26: 1-6。
二宮哲雄・中藤康俊・橋本和幸編, 1985, 『混住化社会とコミュニティ』御茶の水書房。
日本建築学会・京都の都市景観特別研究委員会, 2002, 『京都の都市景観の再生』社団法人日本建築学会。
日本住宅会議編, 2002, 『マンション居住—住宅白書 2002-2003』ドメス出版。

- 野口美智子・巽 和夫・東樋口護・中 善昭, 1991, 「中高層住宅供給に伴う建築紛争に関する研究・その9 中高層住宅居住者と周辺居住者の近所づきあいに関する意識と実態」『日本建築学会大会学術講演梗概集』: 687-8.
- 野田浩資, 1998, 「景観・環境問題と都市の成熟化」佛教大学総合研究所, 『成熟都市の研究—京都のくらしと町—』法律文化社: 257-79.