

論文

「都心回帰」時代の東京都心部の マンション住民と地域生活

——東京都中央区での調査を通じて——

鯉坂 学¹⁾・上野淳子²⁾・丸山真央³⁾
加藤泰子⁴⁾・堤圭史郎⁵⁾・徳田 剛⁶⁾

要約：日本の大都市では1990年代後半から都心人口が減少から増加に転じたが、なかでも東京都中央区の変化は急激である。都心人口の再増加が地域社会に与えるインパクトを解明する前段階として、本研究では東京都中央区を対象に2つの方法で分析を行った。(1)官庁統計の分析によれば、2000年代に中央区では20代後半から40代までの年齢コーホートが増加し、職業別では専門技術職の増加が顕著である。(2)中央区で実施したマンション住民に対する質問紙調査のデータによれば、回答者は中央区全体と比べて、夫婦のみの世帯や未婚子のいる世帯が多く、また社会階層が際立って高い。こうした社会階層の高さは近所付き合いや消費行動、社会的・政治的意識に影響する一方で、世帯類型は意識には関連せず、近所付き合いや買い物等の日常の行動を規定していた。都心マンション急増によって今までとは異なるアッパーミドル層が集住し、地域のネットワークや近隣商業、政治を変えていく可能性が示唆された。

キーワード：都心回帰, マンション住民, 東京都中央区, 専門技術職, アッパーミドル層

目次

1. 本論の目的
 - 1-1. はじめに
 - 1-2. ジェントリフィケーションと地域社会の変容
2. 東京における「都心回帰」の概況
 - 2-1. 基礎統計の分析
 - 2-2. マンション供給の動向と住宅政策
 - 2-3. 東京23区の都心部の職業階層の変動
 - 2-4. 中央区内の現状と自治体の対策
3. 東京都中央区マンション住民調査の概要
 - 3-1. 調査の方法

-
- 1) 同志社大学社会学部教授
 - 2) 桃山学院大学社会学部准教授
 - 3) 滋賀県立大学人間文化学部准教授
 - 4) 同志社大学社会学部嘱託講師
 - 5) 福岡県立大学人間社会学部准教授
 - 6) 聖カタリナ大学人間健康福祉学部准教授

*2014年10月14日受付, 2014年10月20日掲載決定

- 3-2. 回答者の基本属性
 - 3-3. 世帯の特徴
 - 3-4. 社会階層——仕事, 学歴, 収入
 - 4. マンション居住の実態
 - 4-1. 回答者の住まいの概況
 - 4-2. 現在の住宅に入居する以前
 - 4-3. 住宅選択の要因
 - 4-4. 居住満足度と定住志向
 - 5. ライフスタイル
 - 5-1. 日常の買い物
 - 5-2. 文化鑑賞活動・趣味の習い事
 - 5-3. 生活環境への満足度
 - 6. 近所付き合い
 - 6-1. マンション内での近所付き合い
 - 6-2. マンション内活動への参加状況
 - 6-3. 地域住民との近所付き合い
 - 7. 町内会・自治会
 - 7-1. 加入状況
 - 7-2. 活動・行事への参加
 - 7-3. 町内会・自治会への期待
 - 8. マンション居住とペット飼育
 - 8-1. マンション居住とペット飼育をめぐる問題
 - 8-2. ペット飼育の意味づけの変化—ペットとともに暮らすことの「効用」
 - 8-3. 集合住宅でのペット飼育に伴う諸問題
 - 8-4. 質問紙調査の回答からみたペット飼育者のマンション選好とライフスタイル
 - 8-5. 小括
 - 9. 社会意識
 - 9-1. コミュニティ意識
 - 9-2. 都心的ライフスタイルへの志向性
 - 9-3. 価値観
 - 10. 政治・行政参加
 - 10-1. 政治的ネットワーク
 - 10-2. 政治意識
 - 10-3. 支持政党
 - 10-4. 投票参加
 - 11. 結論
- 付録1 東京都中央区のマンション住民調査 調査票
- 付録2 東京都中央区のマンション住民調査 単純集計表

1. 本論の目的

1-1. はじめに

日本の人口は戦時下を除き、明治以来2000年代初頭まで増加してきたが、近年になって地方圏の町村部・地方小都市に顕在化しているように人口減少が避けられないもの

と認識されるようになってきた（増田寛也編 2014）。戦後の高度成長期には3大都市圏や地方の大都市では、都心部の業務地区化の中で人口の郊外化が進行していたが、1980年代のバブル期を経て90年代後半にその動きは陰りを見せ、2000年ころから東京や大阪では都市圏の中心都市や都心区の人口が増加に転じている。

2010年の国勢調査でも、この傾向は引き続き顕著である。これは郊外や周辺から住民が都心に流入してきた、あるいは以前ならば郊外に流出していた層が都心区に留まっているために、都心の人口が増えているのである。この直接の原因は、都心部に大型の共同住宅・マンションの建設がなされ、そこに多くの住民が居住するようになってきたからである。そのため多くの大都市の都心区では、共同住宅に住む世帯が7・8割となり、これが標準的な居住形態となっている。にもかかわらず、こうした大都市における人口の「都心回帰」とマンション・共同住宅（以下「マンション」と略すことがある）に住むという住宅居住形態の変化についての社会的な実証研究が、きわめて限られていることから、我々は6年前からこの「都心回帰」について調査研究に取り組んできた。

その際、日本の大都市を人口の推移から、①1970年代の低成長期以降に長期にわたる人口減少を経験し、近年人口を回復しつつある東京23区と大阪市、②バブル期前後の一時期に人口減少を経験した3都市（名古屋市、神戸市、京都市）、③高度成長期以降、一貫して人口が増加している6都市（札幌市、仙台市、横浜市、川崎市、広島市、福岡市）、④1980年代半ばから人口が減少し続けている北九州市の4つに分類してきた（鯨坂・上野ほか 2013）。そして、このような大都市の分類を見据えて、まずは大阪市、福岡市、札幌市の3つの地方中枢都市の調査と、それらの都心区のマンション住民に対する質問紙調査をおこない、その現況について明らかにしてきた。

ところで、我々の勤務地が関西以西に偏っていたこともあるが、世界的な大都市圏である東京に対しての「畏怖」の念もあって、東京については、研究対象として十分な構えが出来ていなかった。また、首都東京の都心区は、人口の「都心回帰」という点では、他の大都市とは同様の現象を見せながらも、他の大都市とは異なる特徴があり、我々も手をこまねいていた。今回、新たに科学研究費が採択されたことを契機として、東京をも含んだ名古屋や京都の調査研究に着手することになった。

1990年代後半から日本の大都市では都心部の人口が再増加に転じたが、東京の変化は他に一步先んじていて、1980年代からウォーターフロントの開発や世界都市化を目指した再開発やリストラクチャリングを行ってきた。また、都市圏全体として京阪神圏や名古屋圏がじわりと人口の減少傾向を見せる中で、東京圏だけが漸増し、東京一極集中は続き、東京はブラックホールのように人や物、カネ、情報を吸収・発信し続けている。

これらの動向については、町村や園部によって、言及がなされてきた（町村 1994；園部 2001）。しかし、バブル経済の崩壊を経た 1990 年後半以降の東京の大きな変動にもかかわらず、地域社会学・都市社会学の領域では 2001 年以降は、一部（松本・浅川・園部 2004）、（和田 2006）、（橋本 2011）、（牛島 2012）、（矢作・齊藤ほか 2013）（園部 2014）を除いては、この「都心回帰」の問題については等閑視されている。この共同論文では、その東京の都心区の一つである中央区に焦点をあて、検討を進める。

1-2. ジェントリフィケーションと地域社会の変容

本論の目的は、官庁統計および東京都中央区で実施したマンション住民への質問紙調査のデータをもとに、都心マンション住民の意識と行動を分析し、東京における「都心回帰」の実態を明らかにすることにある。1990 年代後半から日本の大都市では都心区の人口が再増加に転じたが、東京、なかでも東京都中央区の変化は著しい。東京都中央区における 2010 年の国勢調査人口は、人口が最も減少した 1995 年の 1.92 倍に達し、この増加率は同時期の東京都区部、大阪市、名古屋市、札幌市、福岡市の各区と比べても群を抜いている。近年の都心人口の再増加は地域社会をどのように変容させるか。その解明の前段階として、本論では人口再増加の担い手と目されるマンション住民を対象とし、意識と行動面の特徴および属性による違いを探っていく。

都心人口の再増加は「ジェントリフィケーション」という視点から研究されてきた。ジェントリフィケーションにともなう地域社会の変容は 3 つに分類できる。第 1 に階層的な空間再編、第 2 に建造環境の変化、第 3 に都市コミュニティの変容である。

第 1 に、ジェントリフィケーションは低階層の住民が多い地域に高階層の新住民が流入して低階層を追い出す過程であり、その言葉どおりに居住者の社会階層の上方移動をもたらす。しかし、これまでの東京都心の研究では、欧米のような低階層の追い出しはみられずジェントリフィケーションは起きていないと指摘されてきた。バブル崩壊前の東京都中央区におけるマンション調査によれば、居住者は脱工業化の中核を担うアッパーミドル層が中心であるが、マンションの建設前は人が住まない造船業の工場跡地や倉庫跡地であった（高木 1999；園部 2001）。これはジェントリフィケーションというより、むしろ脱工業化にともなう土地利用の転換であり、アッパーミドル層の集住である。また、東京都港区の調査によれば、民間分譲マンションでは比較的若い単身世帯と夫婦世帯が卓越し、ホワイト・カラー上層（管理職、専門技術職）が多い一方で、公共の共同住宅では親と子からなる世帯と高齢者世帯の入居が顕著であり事務職または営業・販売職従事者がやや多く、都心地域で所得階層に応じて住宅が分化していることが示された（矢部 2003）。東京の都心居住が欧米のジェントリフィケーションとは異なる背景として、日本社会の階層格差が比較的小さいことだけでなく、工場等の非住宅用地

や埋立地を用いた都市再開発のあり方と公共住宅の存在があったと言える。1990年代半ばから日本の住宅政策が市場重視に転換し、公共住宅の役割が縮小されており、また近年は東京都心の内陸でもマンション供給が進んでいる。こうした変化によって、東京の都心に居住できる階層が高階層に限られ、低階層の追い出しが起きるだろうか⁽¹⁾。

第2に、ジェントリフィケーションによって、アッパーミドル層の嗜好が都心空間をおおい、建造環境を変貌させていく。ジェントリファイアー、とりわけ初期のジェントリファイアーは大量生産された商品を嫌い、status symbolとして、また自己表現の手段として歴史的な建築・装飾に関心を持つ傾向がある (Jager 1986; Zukin 1987)。ジェントリフィケーションの過程では歴史ある建造物、多くはヴィクトリア朝様式の建物が補修され住居にあてられ、都心周辺部に歴史の香りがする景観が生み出された。また、長年住む住民たちとは全く異なるニーズをもつジェントリファイアーの増加によって、家族経営の食料品店などが立ち並ぶ労働者階級向けの商店街は、新しいアッパーミドル層の住民の嗜好を反映したカフェ、ミュージックバー、ブティックなどへと変わっていく。その背後で地域住民が経営してきた古い店の立ち退きが進行する。ここで起きているのは、「第二の都市化の波が広がるプロセスであり、伝統的産業とこれまでの生活スタイルのつながりが弱まり、ホワイト・カラーの人々と、そういった人々が夢中になる買い物やその他の消費行動によって、満たされた空間が拡大していく」過程である (Zukin 2010=2013:21)。東京の都心再開発はマンションの新規建設が中心であり、歴史的景観の保全とはむしろ逆行するが、新しいマンション住民の生活様式や嗜好が近隣の商業環境に与える影響は検討の必要があるだろう。

第3に、ジェントリフィケーションが都市コミュニティに与える社会的・政治的インパクトがある。ジェントリフィケーションの帰結に関する研究は、「開放都市論」(emancipatory city thesis) と「報復都市論」(revanchist city thesis) という2つの立場に分けられる (Lees 2004)。「開放都市論」によればジェントリフィケーションは都心に人々を集め、社会的接触を増やし、寛容性と文化的多様性を育む (例えば Caulfield 1994)。都市を自由で開放的な場とみなす視点は、古典的な都市イメージを継承する一方で、Richard Florida の「創造階級論」(Florida 2002=2008) との親和性が高い。「報復都市論」によれば、ジェントリフィケーションは貧困層が多い都心をミドルクラスが再占拠する過程であり、社会的格差や階級的なコンフリクトを内包する政治的な現象である (Smith 1996=2014; Lees et al. 2008)。「報復都市論」の論者たちは、「開放都市論」が Florida 流の「創造都市」をめざす政策を擁護し、ジェントリフィケーションにとまなう排除や社会的不平等を隠ぺいする役割を果たしていることを批判する。ジェントリフィケーションは階級や文化的な垣根をこえて人々が融和する寛容な社会を生み出すのか、それともコンフリクトが絶えない敵意に満ちた社会をもたらすのか。

以上の問題関心にもとづいて都心マンション住民の意識と行動を分析していく。本論は11章から構成される。2章では国勢調査等の基礎統計の分析と東京都中央区への聞き取り調査をもとに、中央区の都心回帰の現況を示していく。3章では、中央区で実施した都心マンション住民調査の調査方法を述べたうえで、調査回答者の基本的な属性を検討し、本調査回答者の社会階層が際立って高いことを示す。4章では住宅の所有形態、マンション選択の理由や満足度等をもとにマンション居住の実態を探る。住宅の所有形態の分析からは、民間分譲マンションの所有だけでなく民間やUR、都営住宅の賃貸など多様な所有形態が確認されるとともに、所得階層が高い住民に民間マンションの賃貸層が多いという東京特有の状況が示される。5章では買い物行動や文化・芸術活動を取りあげ、都心マンション住民のライフスタイルを検討する。6章、7章ではマンション内外の近所付き合いと町内会・自治会への関わり方を分析し、マンション住民と周辺地域とのつながりの可能性を探っていく。8章では近年マンションで増えているペット飼育に焦点をおいて論じる。9章、10章では都心マンション住民の社会的・政治的な意識と行動を検討する。これらの分析をふまえて、11章では都心マンション住民の増加が地域社会にもたらすインパクトについて予備的な考察を行う予定である。

注

- (1) 藤塚(2014)によれば、中小の印刷工場が集積していた東京都中央区湊3丁目では、高層マンションの建設にともなって2000年からの10年間で専門・技術職、管理職の就業者が増加する一方で、生産労務は減少している。マンション建設と生産労務の就業者数減少との直接的な関係は不明だが、都心再開発によって低階層の住民の追い出しが起きている可能性を示している。

参考文献

- 鯨坂学・上野淳子・丸山真央・堤圭史郎, 2013, 「『都心回帰』時代の大都市都地区におけるコミュニティとマンション住民－札幌市・福岡市・名古屋市の場合－(上)」『評論・社会科学』105: 1-78.
- Caulfield, Jon, 1994, *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*, University of Toronto Press.
- Florida, Richard, 2002, *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*, Basic Books (=井口典夫訳『クリエイティブ資本論－新たな経済階級の台頭』ダイヤモンド社, 2008年).
- 藤塚吉浩, 2014, 「ロンドン, ニューヨーク, 東京におけるジェントリフィケーション」『日本都市学会年報』47: 277-282.
- 橋本健二, 2011, 『階級都市－格差が街を侵食する』ちくま書房.
- Jager, M., 1986, "Class definition and the esthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne," in N. Smith and P. Williams (eds.), *Gentrification of the City*, Unwin Hyman, 56-77.
- Lees, Loretta, 2004, "The Emancipatory City: Urban (Re)Visions," in Loretta Lees (ed.), *The Emancipatory City? Paradoxes and Possibilities*, Sage, 3-21.
- Lees, Loretta, Slater, Tom and Wyly, Elvin, 2008, *Gentrification*, Routledge.
- 町村敬志, 1994, 『「世界都市」東京の構造転換』東京大学出版会.
- 増田寛也編, 2014, 『地方消滅』中央公論社.

- 松本康・浅川達人・園部雅久, 2004, 「地図で見る東京の社会構造」『総合都市研究』83: 81-136.
- Smith, Neil, 1996, *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, Routledge (=原口剛訳『ジェントリフィケーションと報復都市-新たな都市のフロンティア』ミネルヴァ書房, 2014年).
- 園部雅久, 2001, 『現代大都市社会論』東信堂.
- 高木恒一, 1999, 「東京における都心の変容とアッパーミドル層」『日本都市社会学会年報』17: 23-37.
- 牛島千尋, 2012, 「東京 60 圏の都市サイクルと都市の拡大・縮小」『駒澤大学文学部研究紀要』70: 117-135.
- 矢部直人, 2003, 「1990年代後半の東京都心における人口回帰現象-港区における住民アンケート調査の分析を中心にして」『人文地理』55(3): 277-92.
- 矢作弘・齊藤麻人ほか, 2013, 「特集 都心回帰」『地域開発』582号.
- Zukin, Sharon, 1987, "Gentrification: Culture and capital in the urban core," *Annual Review of Sociology* 13: 129-147.
- Zukin, Sharon, 2010, *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places*, Oxford University Press (=内田奈芳美・真野洋介訳『都市はなぜ魂を失ったか-ジェイコブズ後のニューヨーク論』講談社, 2013年).
- 和田清美, 2006, 『大都市東京の社会学-コミュニティから全体構造へ』有信堂.

(1-1: 鯉坂学, 1-2: 上野淳子)

2. 東京における「都心回帰」の概況

2-1. 基礎統計の分析

2-1-1. 人口増加と都市の発展段階

近年の都心人口の再増加は都市のどのような発展段階のなかに位置づけられるか。国勢調査によれば、東京都中央区の人口は1955年の約17.1万人をピークに減少し続け、1995年をボトムとして増加に転じ、2010年には12万人を超えた(表2-1-1)。こうした動向は都心3区(東京都千代田区, 中央区, 港区)でも同様で、1955年にピークに達して減少した後、1995年を底に増加に転じた。東京23区全体では都心3区に遅れて1965年をピークに減少し始め、バブル景気が過熱し始める直前の1985年には僅かながら人口を回復したが、再び1995年までは減少している。この間、日本全国および東京圏(東京都および埼玉県, 千葉県, 神奈川県)の人口は一貫して増加している。

こうした東京圏の人口変動は、欧米都市とはやや異なる過程を経ている。欧州都市の人口変動を検討したKlaassenらは都市圏を中心都市と郊外に分け、中心都市・郊外・都市圏全体の人口の変化をもとに都市の発展段階を4つに区分した(van den Berg et al. 1982)。そこでは、都市化, 郊外化, 逆都市化, 再都市化を経て、再び都市化へ向かうという循環的なプロセスが想定されており、逆都市化, 再都市化の2段階では都市圏全体の人口が減少する。欧米諸国の都市圏は、1970年代前半に郊外化, 1980年代には逆都市化の段階に至った(徳岡2002)。しかし、日本の大都市は、欧米の諸都市と異なり、逆都市化が明確になる前に再都市化の兆しを見せている(成田1995; 山神2006)。

都市圏の設定方法により若干数値は変わるが、行政界をもとに圏域設定した表 2-1-1 によれば、東京圏は明瞭な人口減少を経験しないまま都心部の人口が再増加している。Klaassen らの都市発展段階説にしたがえば、東京圏は明瞭な逆都市化、再都市化を経ることなく都市化の段階へ回帰していると言えよう⁽¹⁾。

都市圏の人口変動は他地域からの転入超過数に大きく影響されている。東京圏および東京 23 区への転入超過数は高度経済成長期をピークとして、オイルショック後の低成長期やバブル景気時にアップダウンを繰り返しており、景気の波と連動していることが

表 2-1-1 地域別の人口推移 (単位: 人)

	全国	東京圏	東京圏		
			東京 23 区	都心 3 区	中央区
1950 年	84,114,574	13,050,647	5,385,071	488,393	161,925
1955 年	90,076,594	15,424,264	6,969,104	548,653	171,316
1960 年	94,301,623	17,863,859	8,310,027	545,267	161,299
1965 年	99,209,137	21,016,740	8,893,094	462,603	128,017
1970 年	104,665,171	24,113,414	8,840,942	402,013	103,850
1975 年	111,939,643	27,041,789	8,646,520	361,245	90,097
1980 年	117,060,396	28,698,533	8,351,893	338,758	82,700
1985 年	121,048,923	30,273,178	8,354,615	325,057	79,973
1990 年	123,611,167	31,796,702	8,163,573	266,012	68,041
1995 年	125,570,246	32,576,598	7,967,614	243,588	63,923
2000 年	126,925,843	33,418,366	8,134,688	267,959	72,526
2005 年	127,767,994	34,478,903	8,489,653	326,038	98,399
2010 年	128,057,352	35,618,564	8,945,695	375,308	122,762

注 1) 「東京圏」は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、「都心 3 区」は千代田区、中央区、港区を指す。
 2) グレーの網掛けは前時点より人口が減少していることを示す。
 出所：国勢調査。

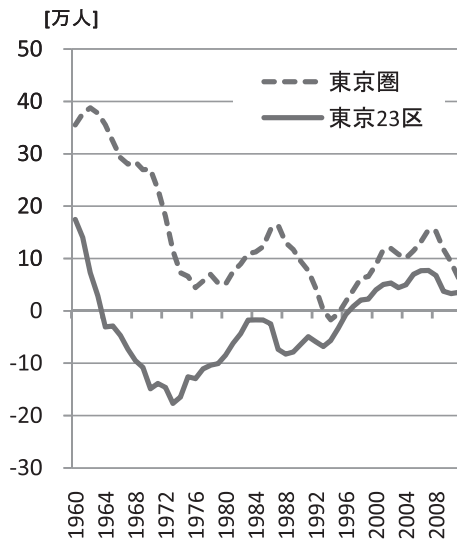


図 2-1-1 東京圏および東京 23 区の転入超過数の推移

注 1) 1960 年から 1972 年までは沖縄県の移動者数を含んでいない。
 2) 「東京圏」は東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県を指す。
 出所：総務省「住民基本台帳人口移動報告」をもとに著者作成。

分かる（図2-1-1）。「東京一極集中」が起きたバブル景気時には東京圏に転入超過となっているが、東京23区は転出超過となっており、この間の東京23区の人口減少につながった。しかし、バブル景気はじけた後の1997年に東京23区では転出超過から転入超過に転じた。その後は東京圏、東京23区ともに転入超過が続き、人口増加をもたらしている。

1990年代後半と高度経済成長期には東京圏と東京23区の双方が転入超過、そして人口増加を経験しているが、その背景は2つの時期で大きく異なっている。第1に、1990年代後半からの人口増は転入者数の増加ではなく、転出者数の減少により引き起こされている（松本2004；谷2007）。リーマン・ショック前後を除き、東京圏の転入者数は1990年代半ばからほぼ横ばいであるが、転出者数は減少し続けている。第2に、増加人口の質の違いである。1990年代後半以降の東京圏における社会増は、就業者数の増加を伴わない人口の社会増である（幾度2013）。高度経済成長期においては経済的な誘因にもとづいて若い就業者が都市の周辺部や外部から都市に引き寄せられ、都市の膨張をもたらした。近年の都市の人口増は、都市で就業する住民が郊外や都市外に転出することなく留まった結果であると言えよう。ただし、松本（2004）が用いた国勢調査は2000年までのデータであり、また谷（2007）は東京23区を中心都市として分析し、幾度（2013）は東京圏を対象としており、比較的大きな地理的スケールで分析している。2000年代の急激な都心人口再増加が地域社会に与えるインパクトを理解するためには、都市内の地理的差異に留意して都心地域の特徴を把握する必要がある。以下の節では、国勢調査の年齢と住宅に関するデータを用いて、都心区と周辺区を比較しながら1990年代後半以降に増加した都心人口の特徴を把握していく。

2-1-2. 年齢層ごとにみた人口変動

1990年以降の年齢別人口構成比の変化を表2-1-2に示した。まず、周辺20区（都心3区以外の東京都区部）では1990年以降の20年間で60歳以上の比率が上昇し、高齢化が進んでいる。他方で、都心3区では1990年から2000年にかけて50歳以上の比率が増加したが、2010年までの10年間では減少に転じている。これは2000年代に30・40歳代の比率が飛躍的に高まったためである。2000年から2010年にかけて都心3区では30・40歳代の人口が67,964人増加しており、60歳以上の増加数（20,587人）をはるかに上回っている。中央区でも同様の傾向がみられ、60歳以上の増加数が8,900人に対して30・40歳代は30,068人増加している。また、中央区および都心3区では、2000年から2010年にかけて9歳以下の比率が上昇している点も周辺20区と全く異なる。こうした傾向を考えあわせると、東京の都心では幼い子をもつファミリー層の流入があったと推測される。

表 2-1-2 年齢別人口構成比の変化

	中央区			都心3区			周辺20区		
	1990年	2000年	2010年	1990年	2000年	2010年	1990年	2000年	2010年
9歳以下	8.2%	6.5%	7.8%	7.9%	6.6%	8.0%	8.8%	7.4%	7.2%
10歳代	12.4%	7.3%	5.2%	12.4%	7.5%	5.8%	12.7%	8.7%	7.4%
20歳代	15.8%	15.9%	12.6%	16.0%	15.8%	12.3%	18.9%	17.6%	13.8%
30歳代	12.5%	17.1%	23.6%	13.0%	16.7%	21.8%	14.0%	16.1%	17.6%
40歳代	15.9%	12.6%	18.5%	16.5%	13.0%	17.8%	16.0%	12.6%	15.2%
50歳代	13.9%	15.8%	10.7%	13.8%	15.8%	11.1%	13.3%	15.0%	11.5%
60歳代	10.6%	12.4%	10.6%	10.5%	11.9%	11.0%	9.0%	11.8%	12.8%
70歳以上	10.7%	12.4%	11.2%	9.9%	12.7%	12.2%	7.2%	10.9%	14.5%
総数	67,621	72,233	122,749	263,251	267,585	372,634	7,835,902	7,824,683	8,407,439

注：網掛けは前時点より比率が増加したことを示す。

出所：「国勢調査」をもとに著者作成。

2000年代の人口変動の結果、東京の都心では年齢構成が様変わりした。1990年の時点で都心3区では年齢構成に大きな偏りはなく、最も比率が高い年代と最も比率が低い年代の差は8.7ポイントであったが、2010年には16.0ポイントに拡大している。中央区では1990年の7.7ポイントから2010年の18.4ポイントへと差が広がり、年齢層の偏りが一層顕著である。2010年には都心3区および中央区で30歳代の比率が全年齢層のなかで最も高くなり、30・40歳代があわせて全人口の約4割を占めるまでになっている。都心3区でみられた年齢構成の特徴および変化の方向は中央区でも同じように観察されるが、中央区ではその傾向がより顕著に表れている。

次に年齢コーホートごとの動向を見ていこう。図2-1-2は中央区、都心3区と周辺20区について、5歳階級の年齢コーホート別に、1990年から2000年にかけての増減（「90-00年」）と2000年から2010年にかけての増減（「00-10年」）を示している。たとえば「90-00年」の「30～34歳」とは2000年時点で30歳代前半、つまり1966～70年生まれのコーホートを指し、1990年時点では20歳代前半にあたる。「00-10年」の「30～34歳」は2010年に30歳代前半、つまり1976～80年生まれのコーホートを指す。

1990年代の都心3区では、男性では20歳代の増加が目立ち、30～34歳および50歳代後半以上のコーホートで減少している。これは大学等への進学を契機に都心へ流入し、就職時あるいは退職後に都心から出身地へ帰る人がいるためだろう。20歳代において男性では4,330人、女性では5,478人増加しており、女性の方が上昇幅が大きい。また、女性は30～34歳の年齢層においても人口が増加している点が男性と異なる。中央区は都心3区全体に比べて、人口が減少し始める年齢層が高い。都心3区では男性が50歳代後半以降、女性は40歳代後半以降の年齢層から減少し始めるが、中央区では男性は60歳代後半以降、女性では60歳代前半以降の年齢層が減少している。周辺20区は中央区や都心3区に比べるとコーホートによって傾向が明確に分かれ、男女どちらにおいても20歳代で大幅に増加し、それ以外の年齢層は減少している。また、都心3区

と異なり、周辺20区では30歳代の人口が大きく減少している。

2000年代になると、それ以前の10年間とは傾向が大きく変化する。都心3区では人口が増加する年齢層が1990年代より拡大し、男性では59歳以下、女性では64歳以下の全年齢層で人口が増加している。中央区ではこうした傾向がさらに顕著で、男性では69歳以下、女性では79歳以下の年齢層で人口が増加しており、高齢層においても人口が流入していることがわかる。また、中央区および都心3区において最も人口増加が大きい年齢層は30～34歳で（中央区では男性4,058人、女性5,000人の増加、都心3区では男性9,467人、女性11,096人の増加）、1990年代に比べて人口が増加する年齢層が上昇する傾向がみてとれる。

周辺20区では最も増加幅が大きい年齢層が1990年代の20～24歳代から2000年代の25～29歳代へと上昇し、また男性では40歳代までの年齢層、女性では50歳代前半までの年齢層で増加がみられる。しかし、都心3区に比べると、周辺区では30歳代後

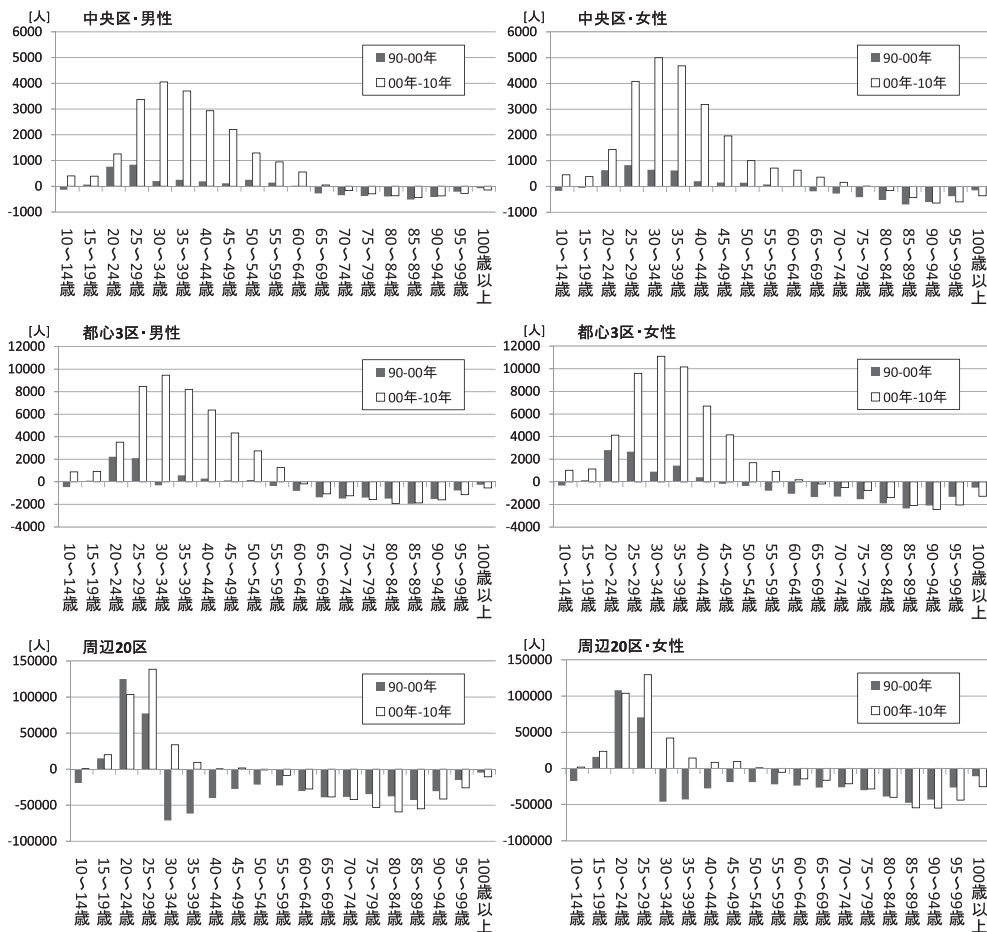


図 2-1-2 年齢コーホート別の人口動向

出所：「国勢調査」をもとに著者作成。

半以上はわずかな増加にとどまっている。

大都市は歴史的に地方の若者が進学や就職を機に流入する場であり、1990年代の人口動向は都心3区および周辺20区が依然としてチャンスを求める若者の受け皿として機能していたことを示す。しかし、2000年代に入って都心3区は、若者の一時的な受け皿という以上に、大都市で働く人々の定住の場となりつつあると言えよう⁽²⁾。

2-2. マンション供給の動向と住宅政策

2000年代の都心区および東京23区の人口増加を可能にしたのがマンション建設の急増である。東京都心区では持ち家、民営借家いずれにおいても共同住宅に住む世帯数が1990年以降の20年間で約3倍に急増した(図2-2-1)。東京23区でも共同住宅に住む世帯数は増加しているが、都心区における伸びは目覚ましい。なかでも中央区はこの20年間で持ち家の共同住宅に住む世帯が約4.8倍、民営借家の共同住宅に住む世帯は約5.5倍に増加し、こうした増加の大部分が2000年代の10年間に生じている。中央区の特徴は、都心区全体と比べても変化が急激に起きていることにあるだろう。

民間の共同住宅が激増するなかで、公共住宅の存在感は弱まっている。公共住宅は民間にさきがけて1990年代に供給量を増やしており、一般世帯に占める公共住宅に住む世帯の比率は上昇した(1990年から2000年にかけて東京23区では8%から9%へ、都心3区では9%から12%へ、中央区では10%から14%へ上昇)。しかし、2000年

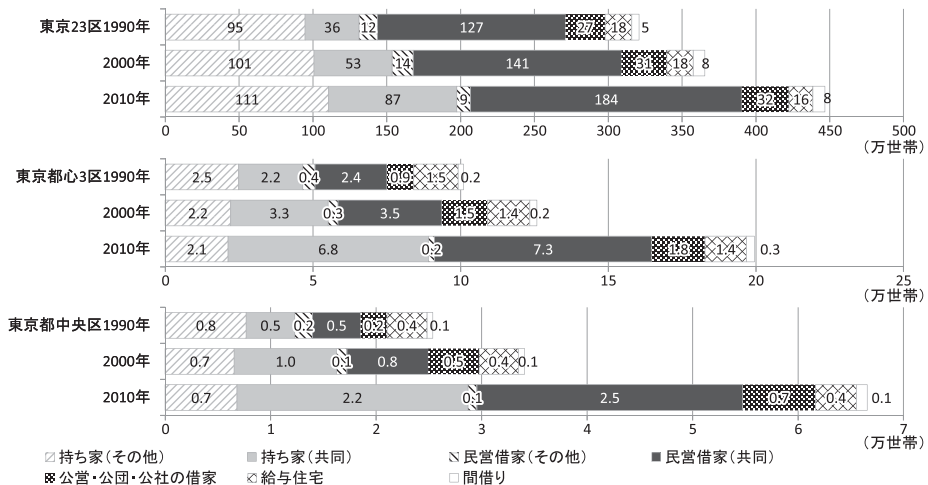


図2-2-1 住宅の建て方・所有の関係別の一般世帯数(1990年、2000年および2010年)
 注1) 「持ち家」「民営借家」については住宅の建て方を組み合わせて、世帯数を計算している。
 各区分は以下のとおり。

(共同) = 建て方が「共同住宅」のもの。
 (その他) = 建て方が「一戸建て」「長屋建て」「その他」のもの。

2) 2010年の「公営・公団・公社の借家」は「公営・都市再生機構(UR)・公社の借家」のことである。

出所: 「国勢調査」をもとに著者作成。

代に民間の供給量が急激に伸びた結果、この20年間で公共住宅に住む世帯数は増えているものの、2010年には一般世帯に占める比率が1990年代の水準まで下がっている。

公共住宅の存在感の低下は、住宅政策の転換によってもたらされている。国の住宅政策に関しては、1995年の住宅地審議会の答申で、規制緩和による市場化をすすめるような住宅政策体系再編の視点が打ち出された（本間2004）。これ以降、公営住宅法の改正（1996年）、日本住宅公団から都市基盤整備公団への改変（1999年）、住宅金融公庫の融資制度の変更など主要な3つの制度が見直されていく。2000年の住宅地審議会答申では「住宅地の取得、利用は国民の自助努力で行われるべきという原則」が示され、「市場重視」「ストック重視」の方向が明確に打ち出された。2004年には都市基盤整備公団が独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）に組織替えされ、2007年に住宅金融公庫が廃止された。東京都では、1997年の東京都住宅マスタープランの改定以降、都営住宅の新規建設を中止するとともに、「建替時都営住宅区移管制度」（2000年11月）により区への移管を進めており、区市町村主体、市場の活用、ストック活用の方向にシフトしている。

大都市における公共住宅政策は、急激な都市化がもたらす深刻な住宅不足に対処してきた。1990年代前半までの公共住宅政策は、所得階層別の政策を設け、ターゲットを広く設定していた。近年は公共住宅の供給を抑えて居住可能な層を高齢者や低所得層にしぼる一方で、住宅供給を民間市場に委ねる方向に進んでいる。自治体による家賃補助制度は広がりつつあるが、家賃補助を受けているケースは決して多くない。都心区の不動産相場³⁾を考えると、公共住宅政策の縮小によって都心区が高所得層しか住めない空間になることが懸念される。

ここまで国勢調査等の基礎統計をもとに都心3区および中央区の変化を検討してきた。1990年代後半から始まった都心人口の再増加は都心区における民間マンションの急増に支えられており、バブル期に業務空間へと変貌し夜間人口を失った都心区において再居住化が進行していることが確認された。

2-3. 東京23区の都心区の職業階層の変動

2-3-1. 1人あたり課税所得からみた23区ごとの動向（1975→2010年）

東京23区では、1980年と比べて2010年には、中央区、港区、墨田区、文京区、荒川区の5区の人口が増えている（図2-3-1）。詳細は以前に検討されたので（鯉坂・上野ほか2013）触れないが、都心3区のなかでも、中央区は人口の回復の伸び率、および回復のスピードが最も顕著である。

この状況を踏まえて、各市区町村の所得階層の状況を反映する1人当たりの課税所得の1975年からの動向を図2-3-2から見てみよう。1人あたり課税所得にみる区ごとの

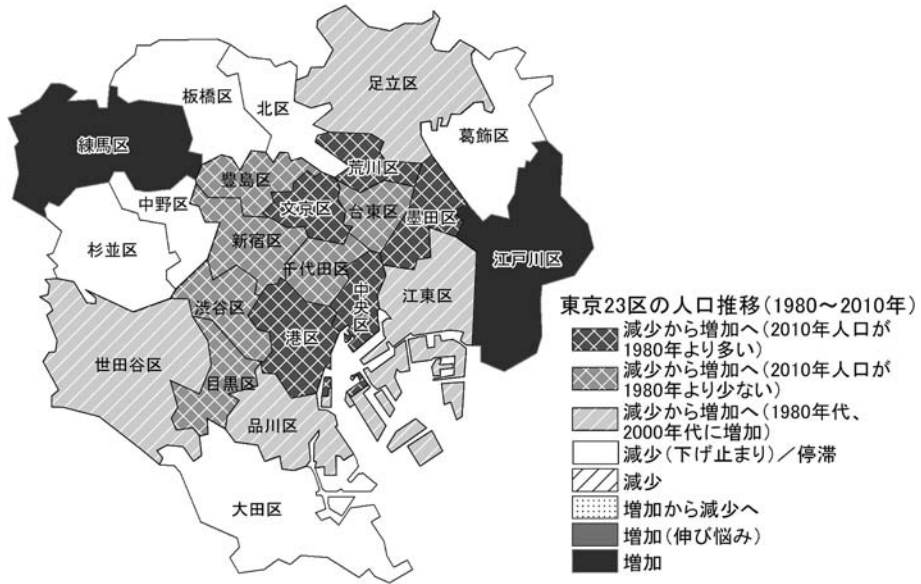


図 2-3-1 東京 23 区の人口推移
出所：鯉坂・上野ほか（2013）の図 2-1-6 から一部抜粋。

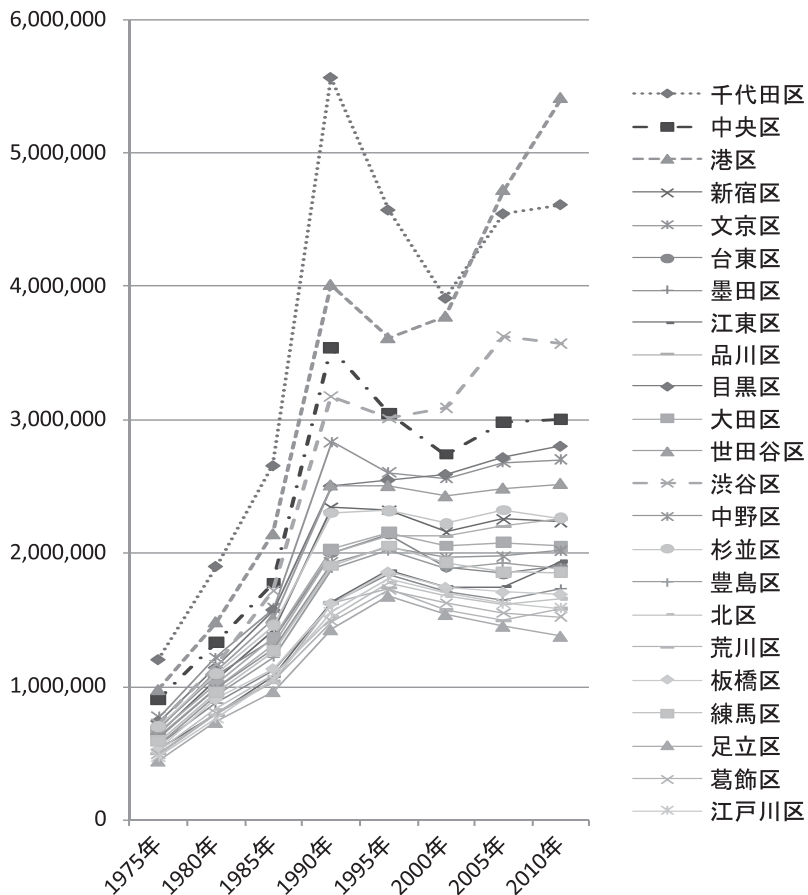


図 2-3-2 東京 23 区ごとの 1 人当たり課税所得の動向 (1975→2010 年) 単位：円

動向は、1975年から2010年までを見ると、1990年のバブル経済期まで全体として増加し、特に千代田・港、中央区の上昇が際立っていた。しかし、バブルの崩壊と回復期を経てこの状況は大きく変化をしている。第1に、都心3区に加えて渋谷・目黒・世田谷区が上昇や回復の傾向を示したのに対して、他の区は横ばいか減少以降を見せていることである。つまり23区の中に所得の分極化が見られるということである。第2に、都心3区の中では、人口急増が顕在化した2005年以降に港区が千代田区を抜いて急上昇し、東京23区では港区がもっとも裕福な階層が居住しているということになっている。さらに、都心区に隣接する渋谷区が中央区を抜いて3位となり、我々の調査対象地域である中央区が90年の額を回復出来ず、4位となったことにも注目しておく必要がある⁽⁴⁾。

2-3-2. 東京都及び都心3区の職業階層の変化（2000年→2010年国勢調査の比較）

国勢調査にもとづき職業階層の動向（2000年→2010年）をみると、全国的にも大都市全体としても、管理的職業従事者層は減少している。しかし、多くの都市の都心区では、その比率は減少していても絶対数では増加しているところもある。たとえば、東京都の千代田区・中央区・港区、大阪市の中央区・西区などがそうである。

専門的・技術的職業従事者層は、全国的にも増加しているが、大都市全体としても増加、特に都心区ではかなり増加していることが多い。例としては、東京都の中央区・港区、大阪市の中央区・西区・北区、札幌市の中央区、名古屋市東区・中区、福岡市の中央区などがそうである。

事務従事者層は、殆どの大都市の都心区で漸増している。生産工程や建設・採掘、運搬・清掃・包装業は、大都市全体として、特に都心区では減少している。

東京都の都心3区（港区・千代田区・中央区）の職業階層の動向を2000年→2010年の職業大分類のデータから見てみる。東京都全体や23区の全体では、就業者総数も漸減し、管理的職業従事者、事務従事者、販売従事者、生産工程従事者は減少している（表2-3-1）⁽⁵⁾。23区の平均でもこの傾向はほぼ同じであるが、都心3区ではかなり異なった動きが見られる。表2-3-2を見ると中央区・港区・千代田区とも管理的職業従事者は、その構成比を減らしながらも、絶対数では、増加をみせている。特に中央区ではかなりの増加が確認できる。

専門的・技術的職業従事者層はこの3区では、構成比および絶対数でも、増加がみられる。特に中央区の伸びは大きく、2000年から2010年で専門的・技術的職業従事者層が2倍以上に増加している。このなかで、中央区に絞って管理的職業従事者、専門的・技術的職業従事者、事務従事者を職業中分類でみてみると、特に目立つのは管理的職業従事者では、法人・団体役員（男性）である（表2-3-3）。専門的・技術的職業従事者

表 2-3-1 東京都および 23 区の職業階層の動向 (2000 年→2010 年国勢調査)

	2000 年			2010 年		
	職業大分類	就業者数	構成比	職業大分類	就業者数	構成比
東京都	総数	6,158,377	100.0%	総数	6,012,536	100.0%
	B 管理的職業従事者	226,547	3.7%	A 管理的職業従事者	182,080	3.0%
	A 専門的・技術的職業従事者	1,024,449	16.6%	B 専門的・技術的職業従事者	1,041,750	17.3%
	C 事務従事者	1,428,446	23.2%	C 事務従事者	1,317,846	21.9%
	D 販売従事者	1,081,678	17.6%	D 販売従事者	839,563	14.0%
	E サービス職業従事者	632,952	10.3%	E サービス職業従事者	645,970	10.7%
	F 保安職業従事者	83,741	1.4%	F 保安職業従事者	89,697	1.5%
	G 農林漁業作業	28,356	0.5%	G 農林漁業従事者	23,184	0.4%
	I 生産工程・労務作業	1,285,688	20.9%	H 生産工程従事者	435,559	7.2%
	H 運輸・通信従事者	195,048	3.2%	I 輸送・機械運転従事者	154,498	2.6%
	J 分類不能の職業	171,472	2.8%	J 建設・採掘従事者	176,185	2.9%
				K 運搬・清掃・包装等従事者	298,090	5.0%
				L 分類不能の職業	808,114	13.4%
23 区	総数	4,243,053	100.0%	総数	4,111,983	100.0%
	B 管理的職業従事者	166,431	3.9%	A 管理的職業従事者	137,303	3.3%
	A 専門的・技術的職業従事者	672,771	15.9%	B 専門的・技術的職業従事者	691,883	16.8%
	C 事務従事者	991,886	23.4%	C 事務従事者	913,648	22.2%
	D 販売従事者	771,327	18.2%	D 販売従事者	579,206	14.1%
	E サービス職業従事者	455,991	10.7%	E サービス職業従事者	432,424	10.5%
	F 保安職業従事者	52,520	1.2%	F 保安職業従事者	53,156	1.3%
	G 農林漁業作業	8,657	0.2%	G 農林漁業従事者	6,677	0.2%
	I 生産工程・労務作業	853,138	20.1%	H 生産工程従事者	271,793	6.6%
	H 運輸・通信従事者	139,092	3.3%	I 輸送・機械運転従事者	104,997	2.6%
	J 分類不能の職業	131,240	3.1%	J 建設・採掘従事者	107,109	2.6%
				K 運搬・清掃・包装等従事者	198,059	4.8%
				L 分類不能の職業	615,728	15.0%

出所：国勢調査をもとに著者作成。2000 年と 2010 年では職業大分類が異なるため、2010 年の分類にあわせて 2000 年の数値を並べ替えている。

では、研究者（男）、技術者（男・女）、保健医療従事者（男・女）、社会福祉専門職業従事者（女）、法務従事者（男・女）、経営・金融・保険専門職従事者（男・女）、教員（男・女）、著述家・記者・編集者（男・女）、美術家・デザイナー・写真家・映像撮影家（男・女）、その他の専門的職業従事者（男・女）が特に増加している。事務従業者では一般事務従事者（男）の増加が目立つ。

このように中央区の職業動態は専門的・技術的職業従事者に見られるように、いわゆるクリエイティブ・クラス（Florida 2005=2007）、あるいはアッパーミドル層が多く移住し、増加したことが分る。

表 2-3-2 都心3区（中央区・港区・千代田区）の職業階層の動向

	2000年			2010年		
	職業大分類	就業者数	構成比	職業大分類	就業者数	構成比
千代田区	総数	20,512	100.0%	総数	24,504	100.0%
	B 管理的職業従事者	1,973	9.6%	A 管理的職業従事者	2,055	8.4%
	A 専門的・技術的職業従事者	3,480	17.0%	B 専門的・技術的職業従事者	4,987	20.4%
	C 事務従事者	4,878	23.8%	C 事務従事者	5,602	22.9%
	D 販売従事者	4,164	20.3%	D 販売従事者	3,149	12.9%
	E サービス職業従事者	2,766	13.5%	E サービス職業従事者	2,375	9.7%
	F 保安職業従事者	682	3.3%	F 保安職業従事者	946	3.9%
	G 農林漁業作業員	20	0.1%	G 農林漁業従事者	8	0.0%
	I 生産工程・労務作業員	1,900	9.3%	H 生産工程従事者	662	2.7%
	H 運輸・通信従事者	225	1.1%	I 輸送・機械運転従事者	119	0.5%
	J 分類不能の職業	424	2.1%	J 建設・採掘従事者	145	0.6%
				K 運搬・清掃・包装等従事者	604	2.5%
			L 分類不能の職業	3,852	15.7%	
中央区	総数	41,252	100.0%	総数	67,554	100.0%
	B 管理的職業従事者	2,979	7.2%	A 管理的職業従事者	3,990	5.9%
	A 専門的・技術的職業従事者	6,061	14.7%	B 専門的・技術的職業従事者	12,874	19.1%
	C 事務従事者	9,793	23.7%	C 事務従事者	16,997	25.2%
	D 販売従事者	9,599	23.3%	D 販売従事者	10,693	15.8%
	E サービス職業従事者	5,992	14.5%	E サービス職業従事者	7,185	10.6%
	F 保安職業従事者	604	1.5%	F 保安職業従事者	792	1.2%
	G 農林漁業作業員	12	0.0%	G 農林漁業従事者	16	0.0%
	I 生産工程・労務作業員	5,032	12.2%	H 生産工程従事者	2,211	3.3%
	H 運輸・通信従事者	623	1.5%	I 輸送・機械運転従事者	660	1.0%
	J 分類不能の職業	557	1.4%	J 建設・採掘従事者	489	0.7%
				K 運搬・清掃・包装等従事者	1,839	2.7%
			L 分類不能の職業	9,808	14.5%	
港区	総数	81,311	100.0%	総数	95,443	100.0%
	B 管理的職業従事者	6,426	7.9%	A 管理的職業従事者	6,804	7.1%
	A 専門的・技術的職業従事者	15,175	18.7%	B 専門的・技術的職業従事者	18,889	19.8%
	C 事務従事者	20,068	24.7%	C 事務従事者	20,667	21.7%
	D 販売従事者	14,997	18.4%	D 販売従事者	11,540	12.1%
	E サービス職業従事者	10,840	13.3%	E サービス職業従事者	8,941	9.4%
	F 保安職業従事者	1,184	1.5%	F 保安職業従事者	1,075	1.1%
	G 農林漁業作業員	65	0.1%	G 農林漁業従事者	40	0.0%
	I 生産工程・労務作業員	8,946	11.0%	H 生産工程従事者	2,511	2.6%
	H 運輸・通信従事者	1,327	1.6%	I 輸送・機械運転従事者	833	0.9%
	J 分類不能の職業	2,283	2.8%	J 建設・採掘従事者	640	0.7%
				K 運搬・清掃・包装等従事者	2,353	2.5%
			L 分類不能の職業	21,150	22.2%	

出所：国勢調査をもとに著者作成。2000年と2010年では職業大分類が異なるため、2010年の分類にあわせて2000年の数値を並べ替えている。

表 2-3-3 中央区の管理職、専門・技術職、事務職の就業者数（中分類）

	2000年			2010年		
	総数	男	女	総数	男	女
A 管理的職業従事者	3,360	2,584	776	3,790	2,940	850
（1）管理的公務員	48	40	8	60	40	20
（2）法人・団体役員	2,960	2,224	736	3,380	2,630	750
（3）その他の管理的職業従事者	352	320	32	350	270	80
B 専門的・技術的職業従事者	6,056	3,424	2,632	12,760	7,290	5,470
（4）研究者	96	64	32	290	190	110
（5）技術者	1,264	1,064	200	3,700	2,870	830
（6）保健医療従事者	1,864	584	1,280	3,040	1,010	2,030
（7）社会福祉専門職業従事者	112	-	112	260	-	260
（8）法務従事者	104	72	32	510	400	110
（9）経営・金融・保険専門職業従事者	256	224	32	1,070	780	280
（10）教員	472	256	216	730	370	360
（11）宗教家	104	80	24	40	30	10
（12）著述家、記者、編集者	352	200	152	600	320	280
（13）美術家、デザイナー、写真家、映像撮影者	656	432	224	1,000	610	400
（14）音楽家、舞台芸術家	384	240	144	390	230	160
（15）その他の専門的職業従事者	392	208	184	1,140	480	650
C 事務従事者	10,436	3,266	7,170	17,410	6,360	11,050
（16）一般事務従事者	9,788	3,002	6,786	11,200	4,650	6,550
（17）会計事務従事者				4,120	1,000	3,120
（18）生産関連事務従事者				290	170	120
（19）営業・販売事務従事者				1,130	370	760
（20）外勤事務従事者	40	24	16	60	30	40
（21）運輸・郵便事務従事者	192	112	80	280	110	170
（22）事務用機器操作員	416	128	288	330	30	300

注1) 2000年の分類にあわせて2010年の数値を示した。事務職のうち、(17)(18)(19)の中分類は新設項目である。

2) 表中の網掛けは2010年の男女別就業者数(中分類)が2000年より100人以上増加した項目を示す。出所：国勢調査をもとに著者作成。

2-4. 中央区内の現状と自治体の対策

2-4-1. 地域の特徴と変化

中央区は東京23区のほぼ中央に位置し、東西3km、南北5.5kmで面積は10.09km²である。南は東京湾に臨み、東は隅田川を境に江東区と墨田区に接し、西は旧汐留川と外濠を境に千代田区と港区、北は台東区に接する。区の大部分が江戸時代以降に埋め立てられた土地から成り、起伏が非常に少ない。

中央区は江戸時代から商工業地帯として発達してきた。物資搬入路としての江戸湊の整備につれて、居住した人々が職業集団としての町を形成し、後の魚市場・廻船問屋・酒問屋材木問屋などの河岸問屋の形成につながった(中央区2008)。さらに盛り場の発

生をみるなど町人文化が発達し、明治期には銀座煉瓦街の建設や築地居留地の設置により文明開化の中心となった。1878（明治11）年に日本橋区、京橋区が設置され、1947（昭和22）年に両区が合併して中央区となった。現在、中央区は商工業をはじめ、放送局や劇場等の情報・文化をふくむ多様な都心機能が集積する地域となっている。

住民基本台帳人口によれば、中央区は1953年の17万2,183人をピークに1997年の72,090人まで減少し続けたが、その後増加に転じ、2014年現在は13万2,610人まで回復している。しかし、人口増加のあり方は中央区内でも地域により大きく異なっている。中央区の2008年の基本計画では区内を3つの地域に区分している（図2-4）。Iゾーン（おおむね昭和通り以西）は東京駅前や銀座を中心に業務・商業機能が高度に集積する地域であり、昼間人口は多いが夜間人口は極めて少ない。IIゾーン（おおむね昭和通り以东から隅田川まで）は卸売り・近隣商業・印刷など地域産業機能と居住機能の混在地域で、バブル期に業務化が進んだが、現在は再開発が進み夜間人口が回復傾向にある。IIIゾーンは民間マンション建設により夜間人口が増加傾向にある。2014年10月1日現在で、Iゾーンが人口7,351人、IIゾーンが人口68,354人、IIIゾーンが人口61,342人である。人口はIIゾーンが最多でありこの14年間の人口増加率も87.0%と非常に高いが、1世帯当たり人員はIIIゾーンが一番多い（表2-4）。

中央区が居住空間へと変貌する大きなきっかけとなったのが、IIIゾーンの佃地区にお

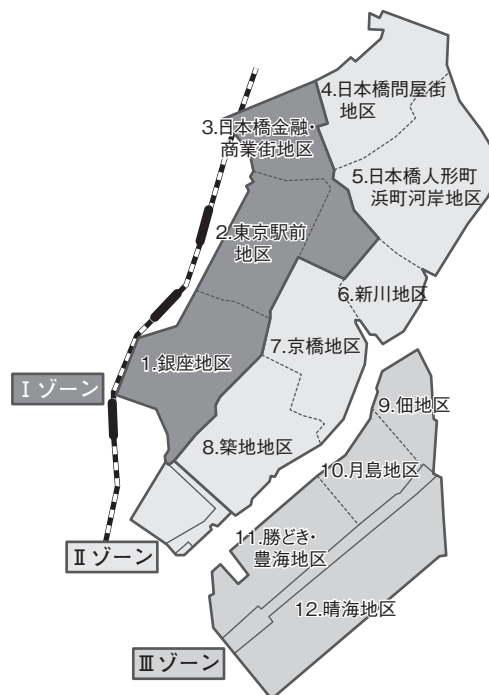


図2-4 中央区のゾーン分け

出所：東京都中央区『総合交通計画』2012年、14ページ。

表 2-4 ゾーン別の人口と世帯数

ゾーン	2014 年			2000 年			人口増減率 (2000-2014)
	世帯数	人口	世帯当たり人員	世帯数	人口	世帯当たり人員	
I	5,020	7,351	1.46	3,549	6,923	1.95	6.2%
II	42,241	68,354	1.62	19,230	36,557	1.90	87.0%
III	31,791	61,342	1.93	17,549	35,203	2.01	74.3%
総計	79,052	137,047	1.73	40,328	78,683	1.95	74.2%

出所：東京都中央区住民基本台帳人口をもとに著者作成。

ける「大川端・リバーシティ 21 開発事業」である。佃島地区は白魚漁をする漁業者が住み、東京の機械工業や造船工業の基地として発達してきたが、工業の衰退により寂れていた。1972 年、中央区再開発審議会において人口回復策や隅田川下流域岸の産業流通施設の転換・更新が議論され、「大川端作戦」と呼ばれる再開発方針が提案された(阿井 1987)。「大川端・リバーシティ 21 開発事業」はその先導的プロジェクトとなった。佃島にあった石川島播磨重工の工場跡地と三井の佃島倉庫跡地を利用して、住宅・都市整備公団、東京都住宅局、東京都住宅供給公社および三井不動産の共同開発により、賃貸・分譲を含め 2,500 戸の住宅供給が計画され、1988 年に入居が開始し 2000 年に完成した。これにつづき、隣接する晴海地区では「晴海アイランド・トリトン・スクエア」が 2001 年にオープンした。これはオフィス、住宅、商業施設、文化施設を含む複合開発事業で、旧住宅・都市整備公団の「晴海団地」の再生によって日本で最初の 50 階建て超高層タワーマンション(1998 年竣工)が誕生した。また、西側の埋め立て地が東京オリンピックの選手村の予定地となる等、Ⅲゾーンは今後も人口増加が見込まれている。

マンションの規模については、Ⅲゾーンは大規模なマンション建設が多いのに対して、Ⅰ・Ⅱゾーンでは 40 戸～100 戸未満程度の中規模のマンションが建築され、個人の住宅やオフィスビルと混在化している⁽⁶⁾。これは地権者の数や一筆の敷地の規模の違いが影響している。Ⅲゾーンは、もともと未利用地で大規模な敷地があった場合や、長屋があった地域でも所有者は少数であったため大規模マンション等の土地取得が比較的容易である。他方で、Ⅰ・Ⅱゾーンでは敷地の規模が小さく地権者が多い。こうした土地所有のあり方の違いがマンションの規模、さらに人口増加の違いに帰結している。

2-4-2. 人口回復策と「都心回帰」への対応

中央区では、都心のオフィス開発が進んで人口が減少したため、1980 年代から定住人口回復をめざして多様な対策を行ってきた。1985 年には全国に先駆けて「住宅附置指導要綱」を定めて業務用建物への住宅附置を促し、1988 年に「定住人口回復対策本部」を設置した。1990 年には「中央区の住宅及び住環境に関する基本条例」を定め、

住宅の大量供給に向け「住宅基本条例」を策定し良質な住宅の供給を促している。さらに、1993年には住宅の容積率を緩和できる「用途別容積型地区計画」の設定、1997年から区内の各地区において道路斜線制限などが緩和できる「街並み誘導型地区計画」を定めるなど、住宅供給を促進するような都市計画を行っている。中央区は区の大部分に地区計画をかけており、東京23区の中でも特色がある都市計画を行っている（上野2010）。

2000年代に入り人口が回復したため2003年に「住宅附置指導要綱」を廃止するとともに、「定住人口回復対策本部」を「快適な都心居住推進本部」（2004年設置）に改組し、居住生活の快適性に重点をシフトした。単身者向けのワンルームマンションの増加が問題となり、100㎡以上の敷地の開発における40㎡以上の住戸割合を設定する等、ファミリー世帯の誘導をはかっている。ただし、人口増加自体は、都市の活力を生み出すと考えており、マンション建設規制等の人口抑制策はとられていない⁽⁷⁾。

近年の人口急増に対する主な施策は3点ある。第1に、乳幼児対策である。近年増加した人口の中心は乳幼児および子育て層であり、この層に向けて機動的な保育所の整備、待機児童への対応が必要である。第2に、小学校施設拡充への対応である。30歳代から40歳代の人口流入にともない小学生が増加したため、小学校6校に100億円以上を投じる事業計画を策定し、施設拡充に努めている。第3に、高齢者への対応である。65歳以上の高齢者割合は2010年現在16.6%であり東京都（20.4%）と比較して決して高くはない。しかし、高齢者人口は現在の約2万人から10年後には2.4万人に増えると予測され、税収の伸び悩みが懸念されることから、事務事業・既存事業の見直しを基本計画に盛り込んでいる。

注

- (1) 牛島（2012）は、Klaassenらの都市発展段階説を継承発展した川嶋のROXYモデルを用いて東京60km圏の分析をし、東京60km圏は1990年代前半の減速的郊外化段階から1995年以降は加速的都心化段階に移行したと指摘する。ただし、2000年以降、東京60km圏全体の人口は増加しながらも通勤圏としての郊外は縮小し、都市全体の縮小が進行している（牛島2012）。
- (2) 本来であれば、中央区に流入した人口がどこから移動してきたかを分析すべきである。しかし、2010年の国勢調査では各項目について「不詳」が多く、5年前常住地については移動が活発な20～30歳代の約3割が「不詳」である。「不詳」の多くは現住所以外からの移動者であると思われるが、「不詳」の数が転入元に関するどのカテゴリ（他区／県内の他区／他県／国外）の回答数よりも多いため、人口移動の動向を読み取ることは困難だと判断した。
- (3) 2012年時点で、東京23区における分譲マンションの平均面積は65.97㎡、平均価格は5,283万円（坪単価264.3万円）、中央区では平均面積63.73㎡、平均価格は5,537万円（坪単価286.7万円）である（不動産経済研究所2012）。1989年のピーク時は中央区で平均面積62.31㎡、平均価格1億4,220万円（坪単価726.5万円）であり、バブル期に比べて大分価格が下がったとは言え、中央区のマンションが周辺地域に比べて狭い割には高いことには変わりない。
- (4) これは、先に見たように都心区のなかでは、中央区が最も人口が増加したために、そのなかに相対的

に中所得者層も含まれていたために、平均額が引き下げられたのかも知れない。

- (5) 2010年の国勢調査では、調査不能や回答拒否の市民が多かったこと、職業大分類・中分類の区分が2000年と比べて変化したことも考慮しておく必要がある。
- (6) この段落の記述は、2013年6月28日における中央区住宅課に対する聞き取り調査による。
- (7) この文章および次の段落の記述は、2013年6月28日における中央区企画部企画財政課に対する聞き取り調査による。

参考文献

- 阿井俊雄, 1987, 「大川端・リバーシティ 21 開発事業の展開」『コンクリート工学』25(1): 30-33.
 東京都中央区, 2008, 『中央区基本計画 2008』.
 Florida, Richard, 2005, *The Flight of the Creative Class: The New Global Competition for Talent*, Harper Business (=井口典夫訳『クリエイティブ・クラスの世紀』ダイヤモンド社, 2007年).
 本間義人, 2004, 『戦後住宅政策の検証』信山社.
 不動産経済研究所, 2012, 『超高層マンション資料集 2012年版』不動産経済研究所.
 幾度明, 2013, 「近年の東京への人口集中の実態に関する一考察」『地域開発』582: 52-56.
 成田孝三, 1995, 『転換期の都市と都市圏』地人書房.
 谷謙二, 2007, 「人口移動と通勤流動から見た三大都市圏の変化」『日本都市社会学会年報』27: 23-36.
 徳岡一幸, 2002, 「都市の成立・発展」山田浩之編『地域経済学入門』有斐閣: 137-156.
 牛島千尋, 2012, 「東京 60 圏の都市サイクルと都市の拡大・縮小」『駒澤大学文学部研究紀要』70: 117-135.
 van den Berg, L., Drewett, R., Klaasen, L. H., Rossi, A. and Vijverberg, C. H. T., 1982, *Urban Europe. A Study of Growth and Decline*. Pergamon Press
 山神達也, 2006, 「日本における都市圏の人口規模と都市圏内の人口分布の変動との関係－郊外の多様性に着目した分析」『人文地理』58(1): 56-72.

(2-1, 2-2, 2-4: 上野淳子, 2-3: 鯉坂学)

3. 東京都中央区マンション住民調査の概要

3-1. 調査の方法

本論で用いるデータは、2013年11月から12月にかけて東京都中央区にあるマンション23棟の住民を対象に実施された郵送留置法による質問紙調査のデータである。

調査対象者の抽出は3段階を経ている。第1段階では2010年国勢調査の小地域統計をもとに、①中高層（11階建以上）の共同住宅に住む世帯が多く、②人口が急増している町丁目ないし専門技術職従事者比率が高い町丁目を選んだ。第2段階では選挙人名簿を用いて、該当する町丁目に立地するマンションから、居住する有権者が100人以上のマンション23棟を選定した（表3-1）。第3段階では選挙人名簿をもとに対象マンションの住民から対象者を抽出した。昭和8年11月以降生まれ（抽出時点で80歳未満）に限定し、ワンルーム型マンションは3人に1人、ファミリー型マンションは4人に1人の等間隔抽出によって、計1,067人を抽出した。郵送した調査票のうち、宛先不明で12人分の調査票が戻ったため最終対象者は1,055人となり、そのうち有効回答者数322人、有効回答率は30.5%であった。

調査対象のマンションは、マンションタイプによって立地や建築年に違いがみられる。分譲マンションは2000年代以降に建設され、Ⅱゾーンに立地するものが多い（ゾーンについては2章の図2-4参照）。賃貸マンションはバブル期に建設されたマンションが過半を占めていることが特徴的であり、おおむねⅢゾーンに立地し、大規模である。分譲賃貸マンションは、供給開始当初から分譲と賃貸の住戸が混在するマンションであり、分譲マンションと賃貸マンションの中間的な特徴をもつ。また、公的賃貸マンションは、数は少ないがすべてのゾーンに立地し、建設年が分かるものは1990年代に建てられている。ただし、近年の公共住宅政策の転換を反映し、民間賃貸マンションに行政から家賃補助を受けた世帯が住む場合や、公営住宅の建て替えを民間企業が担い公共賃貸と民間賃貸の住戸が混在するマンションが供給される例が増えており、調査対象マンションにも類似のケースが含まれている。同じマンション内であっても、所有の形態や公共住宅政策との関わり方が異なる世帯が混在している可能性に留意したい。

表 3-1 調査対象マンションの一覧

NO	マンションタイプ	ゾーン	建築年	階数	戸数	回答数
1	分譲	I	2004	14	160	9
2	分譲	I	2007	14	231	6
3	分譲	Ⅱ	2000	13	60	8
4	分譲	Ⅱ	2001	12	99	13
5	分譲	Ⅱ	2002	14	152	8
6	分譲	Ⅱ	2002	14	194	15
7	分譲	Ⅱ	2004	15	79	7
8	分譲	Ⅱ	2004	14	113	12
9	分譲	Ⅱ	2006	15	169	4
10	分譲	Ⅱ	2006	14	78	6
11	分譲	Ⅲ	1993	40	336	15
12	分譲	Ⅲ	2009	20	378	15
13	分譲賃貸	I	2003	25	180	14
14	分譲賃貸	Ⅱ	2006	14	111	12
15	賃貸	Ⅱ	2005	12	130	10
16	賃貸	Ⅲ	1987	14	512	21
17	賃貸	Ⅲ	1988	14	154	14
18	賃貸	Ⅲ	1989	40	390	18
19	賃貸	Ⅲ	2011	45	536	28
20	公的賃貸	I	1999	22	208	19
21	公的賃貸	Ⅱ	1995	35	505	14
22	公的賃貸	Ⅲ	不明	14	不明	8
23	その他	Ⅲ	2009	49	736	46

322

- 注 1) NO.19 のマンションは都営住宅跡地に建てられ、MINTO 機構の出資を得て 100 戸を「子育て世帯向け住戸」として賃料設定している。
- 2) NO.23 のマンションは、従前地権者が所有する住戸と UR の一般賃貸住戸、UR から中央区が借り受けた従前借家人用の賃貸住戸が混在する。

調査票では、①回答者のプロフィール（問 38～問 46）、②マンション居住の実態（問 23～問 31、問 37）、③ライフスタイル（問 32～問 36）、④近所付き合い（問 1～問 7）、⑤町内会・自治会活動（問 8～問 15）、⑥ペット飼育、⑦社会意識（問 16～問 18）、⑧政治・行政参加（問 19～問 22）について質問した。次節以降、それぞれの特徴を述べていく。調査票および単純集計結果については巻末を参照されたい。

3-2. 回答者の基本属性

本調査の回答者 322 人について、調査票の問 38 から問 46 までの回答をもとに基本的な属性を見ていこう。性別では、回答者の約 6 割が女性、約 4 割が男性である（NA・DK はなし）。東京 23 区および中央区では男女の比率がほぼ半々であるが、調査回答者における女性の比率はやや高くなっている（表 3-2）。年齢別では 30 歳代が 28.3% と最も多く、次いで 40 歳代、50 歳代の順であり、30 歳代から 50 歳代までが全回答者の 7 割を占める（NA・DK はなし）。東京 23 区および中央区の年齢構成に比べると、回答者の年齢は 30 歳代から 50 歳代に偏っており、回答者に占める 20 歳代の比率は東京 23 区や中央区の比率の半分程度である。

回答者の出身地（主に 10 歳代を過ごした場所）は、東京圏（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県）以外の地域が 46.3% と最も多く、東京都心部が日本全国から人口を吸収していることがわかる。内訳をみると、東北（7.1%）とのつながりが一定程度みられる一方で、大都市を擁する東海（6.5%）、近畿（8.7%）、九州（7.1%）の出身という回答が比較的多かった（NA・DK は 2.8%）。また、東京圏内では、中央区以外の東京 23 区と千葉県・埼玉県・神奈川県がそれぞれ 2 割前後であった。

3-3. 世帯の特徴

回答者の世帯では、世帯人員が 2 人という回答が全体の約 4 割と最も多く、平均人員数は 2.38 人（標準偏差 1.10）であった（NA・DK は 0.6%）。世帯構成では、回答者本人と配偶者から成る世帯（夫婦のみの世帯）が 35.7% と最も多い一方で、単身世帯は 2

表 3-2 東京 23 区、東京都中央区、調査回答者における男女別および年齢別の割合（20 歳～79 歳）

	性別		年齢別						合計（実数）
	男	女	20 代	30 代	40 代	50 代	60 代	70 代	
東京 23 区	49.9%	50.1%	17.1%	22.2%	19.1%	14.4%	15.8%	11.4%	7,038,314 人
中央区	48.5%	51.5%	15.2%	28.4%	22.3%	12.9%	12.8%	8.5%	101,705 人
回答者	38.8%	61.2%	8.1%	28.3%	25.5%	16.8%	11.2%	10.2%	322 人

注 1) 東京 23 区および中央区における男女別および年齢別の比率は、20 歳から 79 歳の人口を母数として計算している。

2) 太字網掛けは東京 23 区の比率より 1 ポイント以上多い項目を示す。

出所：東京 23 区および東京都中央区の値は、「国勢調査」（2010 年 10 月末現在）をもとに算出した。

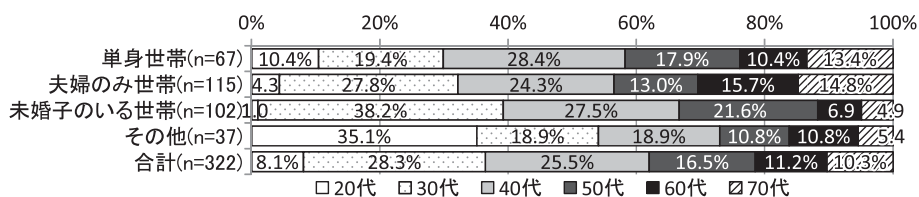


図 3-1 世帯構成と回答者の年齢

注：世帯構成は、問 41 家族の人数と問 42 同居家族に関する回答をもとに以下のように区分した。
 単身世帯 = 問 41 家族の人数が「1 人」の世帯。
 夫婦のみ世帯 = 問 41 家族の人数が「2 人」かつ問 42 同居家族で「配偶者」に○をつけた世帯。
 未婚の子がいる世帯 = 問 42 同居家族で「未婚の子」に○をつけた世帯。
 その他 = 上記以外の世帯。

割にとどまる。また、未婚の子どもを含む世帯は 31.7% であり、そのなかで 3 世代世帯は全体の 1% にすぎない。

世帯主との関係については、回答者の 58.1% が世帯主本人であり、世帯主の配偶者は 35.7% であった (NA・DK は 0.3%)。世帯構成では、回答者本人と配偶者から成る夫婦のみの世帯が 35.7% と最も多く、次いで回答者が未婚子と住んでいる世帯 (31.7%)、単身世帯 (20.8%) の順に多い (NA・DK は 0.3%)。大都市都心部は一般的に単身世帯が多く、2010 年の国勢調査によれば中央区の単身世帯の比率は 52.8% であるが、本調査の比率と乖離が大きい。本調査では比較的規模の大きいマンションを対象として選定しており、規模の小さいワンルームマンションが含まれなかったことが単身世帯の比率の低さにつながっているのだろう。世帯構成別の回答者の年齢を見ると、未婚の子どもがいる世帯では 30 歳代、40 歳代があわせて 6 割超を占める。単身世帯や夫婦のみの世帯では 50 歳代以上の比率がそれぞれ 4 割を超え、未婚の子どもがいる世帯に比べて回答者の年齢がやや高い (図 3-1)。「その他」の世帯は、20 歳代の若い回答者が目立つが、回答者が自分の親や兄弟と住んでいるケースが多く、世帯類型でいえば核家族にあたる世帯が「その他」の 6 割を占める⁽¹⁾。

3-4. 社会階層——仕事、学歴、収入

回答者の雇用形態では、男性の 2 割が経営者・役員で、5 割強が常雇となっている。女性では男性に比べて無職や派遣・パート・アルバイトの比率が高い分、経営者・役員や常雇の比率が低い (図 3-2)。

職業構成をみると、男性の回答者では管理職という回答が最多で 4 割を占め、次いで専門職、事務職の順で、この 3 つの職業で 8 割近くにはのぼる (表 3-3)。女性の回答者では男性より働いていない人が多い分、管理職の比率が下がるが、それでも中央区の女性の比率に比べてはるかに高い比率である。中央区の値は 15 歳から 20 歳未満および 80 歳以上の人口を含むため、20 歳から 80 歳未満を対象とした回答者と比べて働いていな

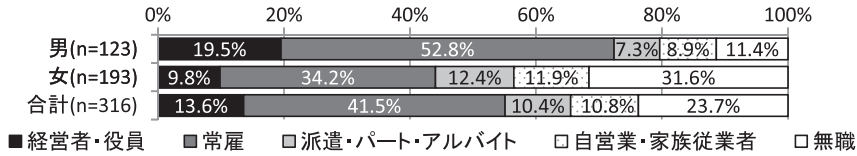


図3-2 回答者の雇用形態（男女別）

注1) 問44(1)で「その他」を選んだ回答者を除いて比率を算出した。
 2) 図中の「無職」の値は問44の選択肢「年金生活者」「学生」「無職」を合算した値である。

表3-3 東京都中央区および回答者における職業の構成（男女別）

	管理職	専門職	事務職	販売・サービス	生産工程等	働いていない	合計(実数)
総数	22.4%	20.8%	20.5%	10.6%	1.6%	24.0%	312
回答者							
男	40.2%	24.6%	12.3%	8.2%	3.3%	11.5%	122
女	11.1%	18.4%	25.8%	12.1%	0.5%	32.1%	190
中央区							
総数	4.7%	15.1%	20.0%	21.0%	7.1%	32.2%	85,190
男	8.1%	18.8%	15.9%	25.8%	11.2%	20.2%	39,167
女	1.8%	12.0%	23.4%	16.9%	3.5%	42.5%	46,023

注1) 回答者については、問44(2)で「その他」を選んだ回答者を除いて比率を算出した。また、表中の「販売・サービス」は問44(2)の選択肢「販売職」と「サービス職」を合算した値、「生産工程等」は問44(2)の「生産工程・労務、保安職」と「農林漁業」を合算した値である。

2) 中央区における「生産工程等」は、職業大分類の「F 保安職業従事者」「G 農林漁業従事者」「H 生産工程従事者」「I 輸送・機械運転従事者」「J 建設・採掘従事者」「K 運搬・清掃・包装等従事者」を合算した値である。また、「働いていない」は労働力状態が「完全失業者」と「非労働力人口」を合算した値である。

出所：中央区の値は、「国勢調査」(2010年10月末現在)をもとに算出した。

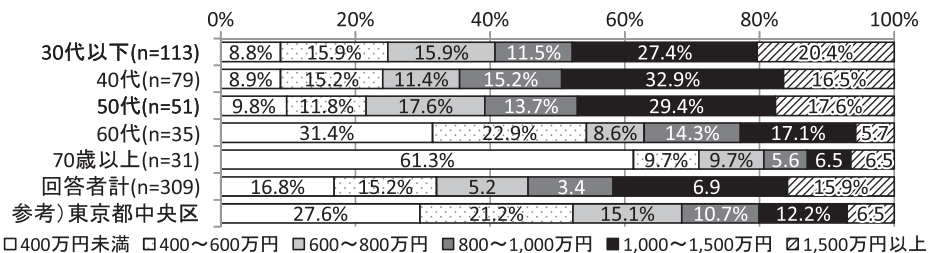


図3-3 回答者の世帯年収（年齢別）

出所：東京都中央区の数値は、総務省「平成20年住宅・土地統計調査」をもとに算出した。

い人の比率が高くなりやすい。しかし、その点を考慮しても、回答者特に男性の職業階層の高さは際立っている。また、学歴では、「大学・大学院」という回答が圧倒的に多く、64.9%であった（NA・DKは0.3%）。

世帯年収は、800万円以上が回答者の過半数を占め、1,000万円以上に限っても4割を超える（図3-3）。一般的に50歳代までは年齢上昇にともない年収が増加傾向にあるが、調査回答者においては30歳代から50歳代までの3つの年齢層において分布の差があまり見られず、1,000万円以上の高収入層が5割前後いる。東京都中央区における普通世帯の年収分布に比べると、回答者の年収の高さが顕著である。

以上をまとめると、本調査の回答者の特徴は職業、学歴、収入の点で社会階層が際立

って高い点にある。より詳しく見た場合、30歳代・40歳代のかなり高収入で子どものいる勤労者世帯と、多様な年代で高収入の夫婦のみの世帯が回答者の中核を成しており、そこに収入や年代が比較的多様な単身世帯が加わっていると言えよう。

注

- (1) 回答者本人に子どもがいるかどうか近所づきあい等に影響するため、本論では同じ核家族であっても、回答者が未婚子の親である場合は「未婚子のいる世帯」、回答者自身が未婚で親と同居している場合は「その他」に分類している。

(上野淳子)

4. マンション居住の実態

4-1. 回答者の住まいの概況

4-1-1. 住宅のタイプと所有形態

有効回答者322人は全員が共同住宅の居住者である。居住しているマンションのタイプは「民間分譲」の117人(36.7%)が最も多く、ついで「民間賃貸」の91人(28.5%)であった(NA・DKはなし)。また、UR賃貸・都営住宅・区立住宅などの「公的賃貸」は40人(12.6%)、そのほかに供給開始時点から分譲と賃貸の住戸が混在する民間のマンションや、元々の地権者が所有する住戸とUR賃貸および公社賃貸の住戸が混在するマンションが存在する。所有(分譲)・非所有(賃貸)別をみると、「自己・家族所有」120人(37.3%)、「非所有(賃貸)」199人(61.8%)である(NA・DKは3人、0.9%)。

マンションの類型と住宅の所有・非所有別の2つの変数をクロス集計すると、表4-1-1のようになる。民間分譲マンションのなかに、オーナーから借りている「非所有」層が22人(「民間分譲」居住者の18.8%)いた。供給開始時から分譲と賃貸が混ざっているマンション等の存在を考え合わせると、同じマンションであっても分譲や民間賃貸、公共賃貸など多様な所有形態の層が居住している可能性があり、建物の外観からは分かりづらくなっている。

表4-1-1をもとに、表中のAの「分譲・所有」、Bの「民間賃貸」(分譲マンションを賃貸している「分譲賃貸」や給与住宅も含む)、Cの「UR・公社賃貸」、Dの「公営賃貸」(都営住宅および区営住宅の賃貸)の4つに分類した(以下、「住宅類型」と呼ぶ)。公共住宅の入居申し込み資格に関して、URおよび東京都住宅供給公社は所得の下限を定め、都営住宅および区立住宅では所得の上限を定めており、同じ公共住宅であっても供給の目的と入居者の性質が異なるため住宅類型を分けている。その度数分布は、「分譲・所有」120人(37.3%)、「民間賃貸」136人(42.2%)、「UR・公社賃貸」37

表 4-1-1 住宅類型（マンションの種類×所有・非所有別）

		所有・非所有別		
		所有	非所有	合計
マンションの種類	民間賃貸	.0% (0)	28.5% (91)	28.5% (91)
	民間分譲	29.8% (95)	6.9% (22)	36.7% (117)
	民間分譲・賃貸	5.0% (16)	2.8% (9)	7.8% (25)
	混合（地権者所有、UR および公社賃貸）	2.8% (9)	11.6% (37)	14.4% (46)
	UR 賃貸	.0% (0)	4.4% (14)	4.4% (14)
	公営賃貸	.0% (0)	8.2% (26)	8.2% (26)
	合計	37.6% (120)	62.4% (199)	100.0% (319)

人（11.5%）、「公営賃貸」27人（8.4%）である（欠損値2人、0.6%）。

住宅類型を、回答者本人の属性と世帯類型別に集計して、図 4-1-1、図 4-1-2 を作成した。住宅類型は回答者の性別によって大きな違いはない。年代別にみると、「分譲・所有」の割合は50歳代がピークで、50歳代の5割近くはマンションを所有している。「民間賃貸」の割合は20～30歳代の若年層で高い。「UR・公社賃貸」と「公営賃貸」のどちらも30歳代で最も割合が小さく、60～70歳代の老年層で大きい。職業による違い

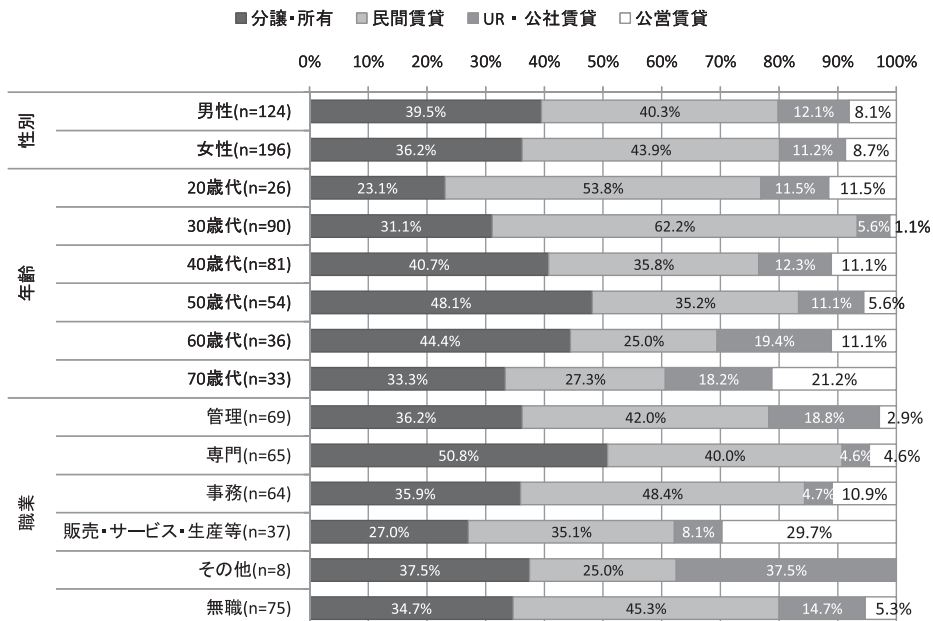


図 4-1-1 住宅類型（個人属性別）

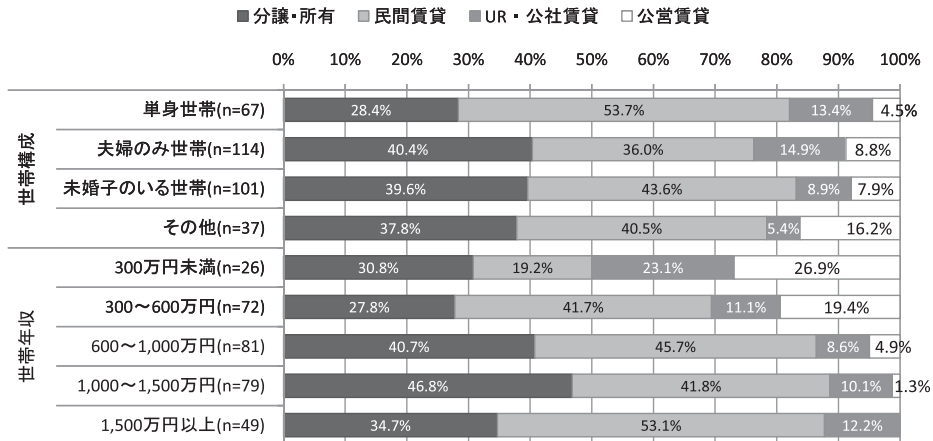


図 4-1-2 住宅類型（世帯類型別）

では、専門職層は「分譲・所有」の割合がほかに比べて大きく、販売・サービス・生産等の層で「公営賃貸」の割合が大きい。

世帯類型別にみると、単身世帯は「民間賃貸」の割合がほかに比べて大きい。世帯年収をみると、年収が増えるほど「分譲・所有」の割合が大きくなるが、最上層の「1,500万円以上」層は「民間賃貸」の割合が大きい⁽¹⁾。「公営賃貸」は年収が少ない層ほどその割合が大きい。

4-1-2. 面積

住宅の面積を選択肢から選んでもらったところ、「40 m²未満」8.2%、「40~60 m²」38.6%、「60~80 m²」37.9%、「80~100 m²」11.3%、「100 m²以上」4.1%である。

おおよその平均面積を求めるために、各選択肢に次の値を割りあててみた。「40 m²未満」= 30、「40~60 m²」= 50、「60~80 m²」= 70、「80~100 m²」= 90、「100 m²以上」= 110。この値から有効回答者の住宅の面積を求めると、平均値は 62.9 m²、中央値は 70.0 m²である。

回答者個人の属性、世帯・住宅類型別にこの回答の分布と平均面積を求めたのが表 4-1-2、表 4-1-3 である。このうち年代別の集計をみると、30 歳代を底にして、年齢が上がるにつれて面積が大きくなり、60 歳代を頂点にして下がるという傾向がうかがえる。これはおおむね家族サイクルや世帯構成の変化を反映しているといえるだろう。平均面積は、「単身世帯」<「夫婦のみ世帯」<「未婚子のいる世帯」<「その他（兄弟や友人と同居など）」となっている。単身世帯と夫婦のみ世帯の回答者で最も多いのは「40~60 m²」であり、未婚子のいる世帯とその他の世帯の場合は「60~80 m²」である。世帯年収と住宅の面積の間には、正の相関関係がみられる⁽²⁾。また、住宅類型別では、分譲・所有で平均面積が最も大きく、民間賃貸と UR・公社賃貸が同程度、ついで公営賃貸の順であった。

表 4-1-2 住宅の面積（個人属性別）

		40 m ² 未満	40～60 m ²	60～80 m ²	80～100 m ²	100 m ² 以上	平均(m ²)	(N)
性別	男性	8.8%	34.4%	40.0%	12.8%	4.0%	63.8	(125)
	女性	7.7%	41.2%	36.6%	10.3%	4.1%	62.4	(194)
年齢	20 歳代	16.0%	36.0%	24.0%	16.0%	8.0%	62.8	(25)
	30 歳代	9.9%	44.0%	37.4%	7.7%	1.1%	59.2	(91)
	40 歳代	8.5%	36.6%	37.8%	12.2%	4.9%	63.7	(82)
	50 歳代	7.4%	31.5%	40.7%	20.4%		64.8	(54)
	60 歳代	2.8%	33.3%	50.0%	5.6%	8.3%	66.7	(36)
	70 歳代	3.2%	48.4%	32.3%	6.5%	9.7%	64.2	(31)
職業	管理	7.2%	33.3%	40.6%	13.0%	5.8%	65.4	(69)
	専門	4.7%	48.4%	26.6%	14.1%	6.3%	63.8	(64)
	事務	17.2%	34.4%	40.6%	7.8%		57.8	(64)
	販売・サービス・生産等	13.5%	37.8%	35.1%	10.8%	2.7%	60.3	(37)
	その他		37.5%	62.5%			62.5	(8)
	無職	2.7%	40.0%	40.0%	12.0%	5.3%	65.5	(75)
全体		8.2%	38.6%	37.9%	11.3%	4.1%	62.9	(319)

表 4-1-3 住宅の面積（世帯・住宅類型別）

		40 m ² 未満	40～60 m ²	60～80 m ²	80～100 m ²	100 m ² 以上	平均(m ²)	(N)
世帯構成	単身世帯	27.3%	50.0%	18.2%	4.5%		50.0	(66)
	夫婦のみ世帯	4.4%	46.5%	36.8%	8.8%	3.5%	62.1	(114)
	未婚子のいる世帯	2.0%	27.7%	48.5%	15.8%	5.9%	69.2	(101)
	その他	2.7%	24.3%	45.9%	18.9%	8.1%	71.1	(37)
世帯年収	300 万円未満	11.5%	61.5%	19.2%	7.7%		54.6	(26)
	300～600 万円	12.3%	47.9%	30.1%	8.2%	1.4%	57.7	(73)
	600～1,000 万円	10.1%	48.1%	34.2%	5.1%	2.5%	58.4	(79)
	1,000～1,500 万円	3.8%	25.0%	57.5%	10.0%	3.8%	67.0	(80)
	1,500 万円以上	2.0%	16.3%	34.7%	32.7%	14.3%	78.2	(49)
住宅類型	分譲・所有	2.5%	37.0%	42.9%	10.9%	6.7%	66.5	(119)
	民間賃貸	14.7%	36.0%	31.6%	14.0%	3.7%	61.2	(136)
	UR・公社賃貸	2.7%	45.9%	43.2%	8.1%		61.4	(37)
	公営賃貸	8.0%	52.0%	36.0%	4.0%		57.2	(25)
全体		8.2%	38.6%	37.9%	11.3%	4.1%	62.9	(319)

4-1-3. 居住期間

回答者が今の住宅に住みはじめた時期は、2002 年以前が 49 人（15.2%）、2003～2008 年が 85 人（26.4%）、2009～2010 年が 71 人（22.0%）、2011 年以降が 105 人（32.6%）である（NA・DK は 12 人，3.7%）。住みはじめて 4 年以内が過半数である。居住年数の平均値は 6 年，中央値は 4.0 年である。

回答者の個人属性，世帯・住宅類型別に整理したのが表 4-1-4，表 4-1-5 である。年代別にみると，20 歳代より 30 歳代のほうが平均居住年数は短い，それ以降は年代が上がるにつれて年数が長くなり，60 歳代が最も長い。世帯構成別にみると，「単身世帯」<「夫婦のみ世帯」<「未婚子のいる世帯」<「その他」となっている。住宅類型別だと，「UR・公社賃貸」<「民間賃貸」<「分譲・所有」<「公営賃貸」となっている。

表 4-1-4 現住地に住みはじめた時期と平均居住年数（個人属性別）

		2011年以降	2009～10年	2003～08年	2002年以前	平均居住年数（年）	(N)
性別	男性	34.4%	22.1%	27.9%	15.6%	6.0	(122)
	女性	33.5%	23.4%	27.1%	16.0%	5.9	(188)
年齢	20歳代	68.0%	4.0%	12.0%	16.0%	4.0	(25)
	30歳代	46.7%	31.1%	20.0%	2.2%	3.5	(90)
	40歳代	32.1%	16.7%	37.2%	14.1%	6.1	(78)
	50歳代	15.4%	19.2%	38.5%	26.9%	8.5	(52)
	60歳代	14.3%	28.6%	22.9%	34.3%	9.0	(35)
	70歳代	26.7%	30.0%	23.3%	20.0%	6.7	(30)
職業	管理	31.9%	33.3%	21.7%	13.0%	5.4	(69)
	専門	37.7%	16.4%	34.4%	11.5%	6.1	(61)
	事務	34.4%	21.3%	27.9%	16.4%	5.5	(61)
	販売・サービス・生産等	27.0%	10.8%	32.4%	29.7%	7.7	(37)
	その他	28.6%	42.9%	14.3%	14.3%	5.6	(7)
	無職	35.6%	23.3%	26.0%	15.1%	6.1	(73)
全体		33.9%	22.9%	27.4%	15.8%	6.0	(310)

表 4-1-5 現住地に住みはじめた時期と平均居住年数（世帯・住宅類型別）

		2011年以降	2009～10年	2003～08年	2002年以前	平均居住年数（年）	(N)
世帯構成	単身世帯	32.3%	29.2%	29.2%	9.2%	5.0	(65)
	夫婦のみ世帯	42.9%	19.6%	22.3%	15.2%	5.5	(112)
	未婚子のいる世帯	29.3%	23.2%	28.3%	19.2%	6.6	(99)
	その他	20.6%	20.6%	38.2%	20.6%	7.3	(34)
世帯年収	300万円未満	20.8%	25.0%	29.2%	25.0%	7.1	(24)
	300～600万円	26.4%	22.2%	34.7%	16.7%	6.1	(72)
	600～1,000万円	35.9%	24.4%	23.1%	16.7%	5.9	(78)
	1,000～1,500万円	40.8%	18.4%	22.4%	18.4%	6.0	(76)
	1,500万円以上	38.8%	28.6%	30.6%	2.0%	4.7	(49)
住宅類型	分譲・所有	14.9%	21.9%	40.4%	22.8%	7.9	(114)
	民間賃貸	53.8%	21.2%	20.5%	4.5%	4.1	(132)
	UR・公社賃貸	40.5%	40.5%	16.2%	2.7%	3.6	(37)
	公営賃貸	8.0%	12.0%	20.0%	60.0%	10.2	(25)
全体		33.9%	22.9%	27.4%	15.8%	6.0	(310)

4-2. 現在の住宅に入居する以前

今の住宅に入る以前の居住地（前住地）は表 4-2-1 のとおりである。中央区内（町内・校区内とその他の中央区内）38.5%，23区内を含めると73.9%である。23区以外からの転入者は3割弱である。23区以外も、都下や南関東がかなりの割合を占めており、比較的近距离からの転入が大半といえる。

中央区以外の23区内からの転入者114人の内訳を区別に集計すると、江東区17人（回答者全体の5.3%）が最も多い。次いで港区13人（4.0%）である。いずれも中央区に隣接する区である。以下、渋谷・目黒区各8人（各2.5%）、文京区7人（2.2%）、新宿・世田谷区各6人（各1.9%）、台東・大田・葛飾・江戸川区5人（1.6%）、千代田・

表 4-2-1 前住地

	度数	%	累積%
町内・校区内	72	22.4%	22.4%
その他の中央区内	52	16.1%	38.5%
中央区以外の 23 区内	114	35.4%	73.9%
(内訳) 千代田・港区	17	5.3%	
新宿・文京・渋谷・豊島区	24	7.5%	
台東・墨田・江東・荒川区	27	8.4%	
足立・葛飾・江戸川区	14	4.3%	
品川・目黒・大田区	16	5.0%	
世田谷・中野・杉並・練馬区	13	4.0%	
不明	3	0.9%	
東京都下	13	4.0%	78.0%
神奈川・千葉・埼玉県	44	13.7%	91.6%
その他	27	8.4%	100.0%
(内訳) 北海道・東北	3	0.9%	
北関東	2	0.6%	
中部	1	0.3%	
近畿	11	3.4%	
中国・四国	2	0.6%	
九州	3	0.9%	
海外	2	0.6%	
不明	3	0.9%	
合計	322	100.0%	

杉並・足立区各 4 人（各 1.2%）、品川・豊島・墨田区各 3 人（各 0.9%）、荒川・練馬区各 2 人（各 0.6%）、中野区 1 人（0.3%）、不明 3 人（0.9%）である。

整理すると、都心 3 区（千代田・港・中央区）が回答者全体の 43.8% を占めている。次いで多いのが城東インナー区（台東・墨田・江東・荒川区）で 8.4% である。以下、副都心区（新宿・文京・渋谷・豊島区）7.5%、城南（品川・目黒・大田区）5.0%、城東アウター区（足立・葛飾・江戸川区）4.3%、城西（世田谷・中野・杉並・練馬区）4.0% である。城北（北・板橋区）はいない。

前住地を個人属性、世帯・住宅類型別に集計した結果が表 4-2-2、表 4-2-3 である。個人属性上の特徴としては、町内・校区内からの転入者は、高齢層、マニュアル職層が相対的に多く、事務職層が少ないことが挙げられる。町内・校区外の中央区内からの転入者は、30～40 歳代、管理職層が多い傾向にある。23 区内からの転入者は、副都心区（新宿・文京・渋谷・豊島区）から事務職層、城東アウター区（足立・葛飾・江戸川区）から 40 歳代と 60 歳代、城南（品川・目黒・大田区）から管理職層、都下・南関東から 70 歳代が多いという傾向がみられる。

表 4-2-2 前住地（個人属性別）

		町内・校区	その他の中央区	千代田・港区	渋谷・豊島区 新宿・文京・	台東・墨田・ 荒川区	足立・葛飾・ 江戸川区	品川・目黒・ 大田区	世田谷・中野・ 杉並・練馬区	都下・南関東	その他	(N)
性別	男性	23.4%	17.7%	2.4%	7.3%	8.1%	4.0%	5.6%	6.5%	16.9%	8.1%	(124)
	女性	22.1%	15.4%	7.2%	7.7%	8.7%	4.6%	4.6%	2.6%	17.9%	9.2%	(195)
年齢	20歳代	15.4%	15.4%	3.8%	11.5%	15.4%			3.8%	19.2%	15.4%	(26)
	30歳代	20.0%	18.9%	6.7%	10.0%	10.0%	2.2%	2.2%	4.4%	17.8%	7.8%	(90)
	40歳代	19.5%	17.1%	3.7%	4.9%	7.3%	8.5%	9.8%	7.3%	13.4%	8.5%	(82)
	50歳代	25.0%	11.5%	7.7%	11.5%	7.7%	1.9%	7.7%	1.9%	13.5%	11.5%	(52)
	60歳代	25.0%	11.1%	8.3%	5.6%	8.3%	11.1%	2.8%		19.4%	8.3%	(36)
	70歳代	36.4%	21.2%			3.0%		3.0%	3.0%	30.3%	3.0%	(33)
職業	管理	21.4%	21.4%	2.9%	4.3%	7.1%	2.9%	5.7%	8.6%	20.0%	5.7%	(70)
	専門	25.4%	15.9%	7.9%	7.9%	11.1%	3.2%	6.3%	3.2%	11.1%	7.9%	(63)
	事務	12.7%	15.9%	4.8%	14.3%	4.8%	6.3%	7.9%	3.2%	19.0%	11.1%	(63)
	販売・サービス・生産等	36.8%	13.2%	7.9%		7.9%	10.5%	2.6%	2.6%	13.2%	5.3%	(38)
	その他	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	12.5%				25.0%		(8)
	無職	22.7%	14.7%	4.0%	6.7%	10.7%	2.7%	2.7%	2.7%	20.0%	13.3%	(75)
全体		22.4%	16.1%	5.3%	7.5%	8.4%	4.3%	5.0%	4.0%	17.7%	8.4%	(322)

表 4-2-3 前住地（世帯・住宅類型別）

		町内・校区	その他の中央区	千代田・港区	渋谷・豊島区 新宿・文京・	台東・墨田・ 荒川区	足立・葛飾・ 江戸川区	品川・目黒・ 大田区	世田谷・中野・ 杉並・練馬区	都下・南関東	その他	(N)
世帯構成	単身世帯	24.2%	13.6%	6.1%	4.5%	3.0%	4.5%	7.6%	9.1%	16.7%	10.6%	(66)
	夫婦のみ世帯	16.7%	19.3%	4.4%	10.5%	7.0%	7.0%	3.5%	1.8%	21.9%	7.9%	(114)
	未婚子のいる世帯	26.7%	16.8%	4.0%	6.9%	10.9%	2.0%	5.0%	4.0%	12.9%	10.9%	(101)
	その他	27.0%	10.8%	10.8%	5.4%	16.2%	2.7%	5.4%	2.7%	16.2%	2.7%	(37)
世帯年収	300万円未満	34.6%	15.4%	11.5%	3.8%	3.8%	11.5%	3.8%	3.8%	7.7%	3.8%	(26)
	300～600万円	28.2%	16.9%	4.2%	4.2%	8.5%	2.8%	2.8%	5.6%	15.5%	11.3%	(71)
	600～1,000万円	13.6%	17.3%	3.7%	7.4%	9.9%	3.7%	11.1%	2.5%	24.7%	6.2%	(81)
	1,000～1,500万円	16.5%	16.5%	7.6%	11.4%	8.9%	3.8%	5.1%	3.8%	15.2%	11.4%	(79)
	1,500万円以上	26.5%	18.4%	4.1%	10.2%	10.2%	4.1%		4.1%	14.3%	8.2%	(49)
住宅所有	所有	16.2%	13.7%	6.0%	9.4%	10.3%	6.8%	5.1%	5.1%	25.6%	1.7%	(117)
	非所有	25.6%	18.1%	5.0%	6.5%	7.5%	3.0%	5.0%	3.0%	13.1%	13.1%	(199)
転入時期	2011年以降	24.8%	21.0%	2.9%	9.5%	5.7%	3.8%	6.7%	1.9%	9.5%	14.3%	(105)
	2009～10年	28.6%	17.1%	1.4%	7.1%	12.9%	1.4%	2.9%	4.3%	18.6%	5.7%	(70)
	2003～08年	20.2%	10.7%	10.7%	7.1%	8.3%	3.6%	2.4%	6.0%	22.6%	8.3%	(84)
	2002年以前	10.4%	12.5%	6.3%	6.3%	10.4%	12.5%	10.4%	6.3%	22.9%	2.1%	(48)
全体		22.4%	16.1%	5.3%	7.5%	8.4%	4.3%	5.0%	4.0%	17.7%	8.4%	(322)

世帯・住宅類型上の特徴では、単身世帯は、町内・校区内からの転入が多い一方で、南関東以外の遠方からの転入も多い。夫婦のみ世帯は、町内・校区内ではない区内からの転入が多い傾向にある。未婚子のいる世帯は、区内からの転入が多く、南関東以遠か

らの転入も多い。住宅の所有・非所有別にみると、住宅所有層は、非所有層に比べて、区外からの転入が多い傾向にある。転入時期別では、新しい転入者のほうが町内・校区内や中央区内からの転入が多い。

次に、前住地で住んでいた住宅のタイプを、回答者の個人属性、世帯・住宅類型別に整理したのが表4-2-4、表4-2-5である。年代別の傾向をみると、70歳代は戸建持家からの転居パターンが多いことが指摘できる。家族サイクルにより同居員数が少なくなったり、戸建住宅の維持管理の負担を考えるなどして、戸建から都心のマンションに移

表4-2-4 前住地の住宅タイプ（個人属性別）

		戸建持家	戸建借家	分譲 マンション	民間賃貸 マンション	公営賃貸 マンション	給与住宅	その他	(N)
性別	男性	16.8%	2.4%	12.8%	48.0%	15.2%	4.0%	.8%	(125)
	女性	16.8%	1.5%	18.4%	48.0%	11.2%	3.1%	1.0%	(196)
年齢	20歳代	23.1%	3.8%	15.4%	46.2%	3.8%	7.7%		(26)
	30歳代	13.2%	2.2%	7.7%	69.2%	4.4%	3.3%		(91)
	40歳代	11.0%		18.3%	51.2%	15.9%	1.2%	2.4%	(82)
	50歳代	14.8%	1.9%	25.9%	40.7%	9.3%	7.4%		(54)
	60歳代	19.4%	5.6%	25.0%	27.8%	19.4%	2.8%		(36)
	70歳代	37.5%		9.4%	15.6%	34.4%		3.1%	(32)
職業	管理	20.0%		15.7%	44.3%	14.3%	4.3%	1.4%	(70)
	専門	9.4%	3.1%	23.4%	50.0%	6.3%	6.3%	1.6%	(64)
	事務	18.8%	1.6%	17.2%	51.6%	6.3%	3.1%	1.6%	(64)
	販売・サービス・生産等	18.4%	5.3%	2.6%	52.6%	21.1%			(38)
	その他			12.5%	25.0%	50.0%	12.5%		(8)
	無職	18.7%	1.3%	17.3%	46.7%	14.7%	1.3%		(75)
全体		16.8%	1.9%	16.2%	48.0%	12.8%	3.4%	0.9%	(321)

表4-2-5 前住地の住宅タイプ（世帯・住宅類型別）

		戸建持家	戸建借家	分譲 マンション	民間賃貸 マンション	公営賃貸 マンション	給与住宅	その他	(N)
世帯構成	単身世帯	14.9%	3.0%	16.4%	52.2%	11.9%	1.5%		(67)
	夫婦のみ世帯	20.2%	.9%	14.0%	45.6%	14.9%	4.4%		(114)
	未婚子のいる世帯	11.8%	1.0%	15.7%	53.9%	10.8%	4.9%	2.0%	(102)
	その他	24.3%	5.4%	21.6%	32.4%	13.5%		2.7%	(37)
世帯年収	300万円未満	11.5%	3.8%	15.4%	23.1%	46.2%			(26)
	300～600万円	17.8%	2.7%	9.6%	50.7%	13.7%	2.7%	2.7%	(73)
	600～1,000万円	22.5%		18.8%	46.3%	8.8%	3.8%		(80)
	1,000～1,500万円	13.8%	2.5%	18.8%	51.3%	7.5%	6.3%		(80)
	1,500万円以上	12.2%	2.0%	20.4%	53.1%	8.2%	2.0%	2.0%	(49)
住宅所有	所有	18.3%	2.5%	30.0%	40.8%	4.2%	4.2%		(120)
	非所有	15.6%	1.5%	8.0%	52.3%	18.1%	3.0%	1.5%	(199)
転入時期	2011年以降	10.6%	1.9%	15.4%	51.0%	14.4%	5.8%	1.0%	(104)
	2009～10年	16.9%		15.5%	49.3%	16.9%	1.4%		(71)
	2003～08年	16.5%	3.5%	17.6%	50.6%	7.1%	2.4%	2.4%	(85)
	2002年以前	30.6%	2.0%	14.3%	36.7%	12.2%	4.1%		(49)
全体		16.8%	1.9%	16.2%	48.0%	12.8%	3.4%	0.9%	(321)

り住んだというパターンが考えられる。その一方で、公営賃貸からの転入も他の年代に比して多い。分譲マンションからの住み替えは40歳代と50歳代に目立つ。賃貸マンションから移り住んでくるというパターンは20歳代と30歳代の若い世代に多い。

世帯類型別にみると、単身者は民間賃貸マンションからの転入が多い。夫婦のみ世帯も同様である。未婚子のいる世帯も同じ傾向にあるが、分譲マンションからの住み替えも一定割合いる。住宅の所有・非所有別にみると、所有層の4割は民間賃貸マンションから分譲を買うというパターン、3割は分譲マンション間の買い替えである。公営賃貸から分譲マンションへというパターンはきわめて少ない。非所有層は、半数が民間賃貸マンションからの転入であり、公営賃貸も含めると、7割が借り替えである。戸建やマンションを所有していて賃貸マンションに移り住むというパターンは少ない。

4-3. 住宅選択の要因

現在の住宅を選択した理由を、14項目挙げて選んでもらった（複数回答）。回答が最も多いのは「交通が至便」で72.4%にのぼる。次いで「職場・学校の近さ」、「部屋タイプや間取り」、「買い物が便利」、「景観や雰囲気」が、4割台が当てはまると答えている。

回答者の属性別にみると、「部屋タイプや間取り」、「買い物が便利」、「建物・住居設備」、「元々近くに住んでいた」、「家賃・価格」、「医療・福祉環境」、「教育環境」、「ペットの飼育が可能」は、性別、年齢、職業上の違いはみられない。回答者が最も多い「交

表 4-3-1 住宅選択の理由（「当てはまる」と答えた割合、個人属性別）

		交通が至便	職場・学校の近さ	部屋タイプや間取り	買い物便利	景観や雰囲気	管理・防犯システム	建物・住居設備	元々近くに	家賃・価格	福祉環境	医療・	教育環境	知人や親戚が近所	飼育可能	ペットが	伝統行事	地域の	(N)
性別	男性	74.4%	48.0%	48.0%	40.0%	39.2%	25.6%	31.2%	28.0%	19.2%	16.0%	12.0%	10.4%	4.8%	2.4%				(125)
	女性	71.1%	43.7%	42.1%	40.6%	41.1%	34.0%	29.9%	25.4%	21.3%	15.7%	11.2%	9.6%	5.6%	2.5%				(197)
	sig.																		
年齢	20歳代	38.5%	57.7%	42.3%	30.8%	38.5%	30.8%	34.6%	11.5%	11.5%	11.5%	3.8%	15.4%						(26)
	30歳代	78.0%	42.9%	40.7%	47.3%	48.4%	31.9%	29.7%	26.4%	20.9%	17.6%	12.1%	9.9%	6.6%					(91)
	40歳代	80.5%	62.2%	52.4%	42.7%	35.4%	14.6%	19.5%	26.8%	23.2%	11.0%	13.4%	8.5%	3.7%	2.4%				(82)
	50歳代	68.5%	51.9%	44.4%	33.3%	37.0%	48.1%	35.2%	24.1%	22.2%	20.4%	16.7%	11.1%	3.7%	7.4%				(54)
	60歳代	66.7%	19.4%	47.2%	33.3%	38.9%	41.7%	38.9%	27.8%	19.4%	11.1%	11.1%	8.3%	11.1%	5.6%				(36)
	70歳代	75.8%	18.2%	33.3%	42.4%	39.4%	27.3%	39.4%	39.4%	18.2%	24.2%	3.0%	9.1%	6.1%					(33)
	sig.	**	**				**												
職業	管理	77.1%	52.9%	52.9%	45.7%	48.6%	32.9%	32.9%	24.3%	17.1%	15.7%	14.3%	7.1%	5.7%	4.3%				(70)
	専門	72.3%	49.2%	49.2%	40.0%	38.5%	29.2%	30.8%	30.8%	30.8%	18.5%	9.2%	7.7%	7.7%	1.5%				(65)
	事務	79.7%	53.1%	45.3%	39.1%	31.3%	29.7%	34.4%	18.8%	15.6%	15.6%	14.1%	14.1%	3.1%					(64)
	販売・サービス・生産等	57.9%	39.5%	31.6%	26.3%	28.9%	31.6%	21.1%	26.3%	18.4%	5.3%	7.9%	23.7%	2.6%					(38)
	その他	75.0%	50.0%	62.5%	37.5%	50.0%	37.5%	37.5%	62.5%	25.0%	12.5%				25.0%				(8)
	無職	68.0%	32.0%	36.0%	44.0%	46.7%	29.3%	29.3%	28.0%	20.0%	20.0%	12.0%	5.3%	6.7%	2.7%				(75)
	sig.											*		**					
	全体	72.4%	45.3%	44.4%	40.4%	40.4%	30.7%	30.4%	26.4%	20.5%	15.8%	11.5%	9.9%	5.3%	2.5%				(322)

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法での回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「当てはまる」と答えた割合を表示している。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

表 4-3-2 住宅選択の理由（「当てはまる」と答えた割合、世帯・住宅類型別）

		交通が至便	職場・学校の近さ	や間取り	部屋タイプ	買物が便利	雰囲気	景観や	管理・防犯システム	住居設備	建物・住んでいた	元々近くに	家賃・価格	福祉環境	医療・	教育環境	知人や親戚が近所	飼育可能	ペットが	伝統行事	地域の	(N)
世帯構成	単身世帯	64.2%	49.3%	41.8%	43.3%	40.3%	43.3%	31.3%	25.4%	22.4%	6.0%	6.0%	10.4%	3.0%	6.0%	(67)						
	夫婦のみ世帯	75.7%	36.5%	47.0%	41.7%	46.1%	29.6%	36.5%	27.8%	22.6%	13.9%	8.7%	7.8%	10.4%	1.7%	(115)						
	未婚子のいる世帯	76.5%	55.9%	44.1%	37.3%	35.3%	26.5%	23.5%	27.5%	17.6%	22.5%	20.6%	13.7%	1.0%	1.0%	(102)						
	その他	64.9%	35.1%	43.2%	37.8%	35.1%	21.6%	29.7%	21.6%	18.9%	18.9%	5.4%	5.4%	*		(37)						
	sig.		*											*	**							
世帯年収	300万円未満	50.0%	19.2%	46.2%	34.6%	30.8%	19.2%	23.1%	34.6%	30.8%	19.2%	3.8%	7.7%	7.7%	7.7%	(26)						
	300～600万円	69.9%	30.1%	32.9%	35.6%	27.4%	30.1%	37.0%	27.4%	24.7%	13.7%	9.6%	17.8%	5.5%	1.4%	(73)						
	600～1,000万円	74.1%	50.6%	51.9%	51.9%	37.0%	38.3%	32.1%	22.2%	23.5%	18.5%	11.1%	7.4%	6.2%	2.5%	(81)						
	1,000～1,500万円	80.0%	51.3%	51.3%	35.0%	52.5%	27.5%	28.8%	23.8%	16.3%	12.5%	16.3%	10.0%	5.0%	1.3%	(80)						
	1,500万円以上	77.6%	57.1%	49.0%	42.9%	51.0%	32.7%	28.6%	30.6%	16.3%	18.4%	14.3%	4.1%	4.1%	2.0%	(49)						
	sig.	*	**		**																	
住宅所有	所有	79.2%	42.5%	53.3%	44.2%	39.2%	23.3%	23.3%	25.8%	20.0%	19.2%	12.5%	10.0%	10.8%	2.5%	(120)						
	非所有	67.8%	46.7%	38.7%	38.2%	41.2%	34.7%	34.7%	26.1%	20.6%	14.1%	11.1%	9.5%	1.5%	2.5%	(199)						
	sig.	*		*			*	*						**								
転入時期	2011年以降	69.5%	45.7%	47.6%	43.8%	39.0%	34.3%	36.2%	27.6%	21.9%	15.2%	13.3%	9.5%	2.9%	1.0%	(105)						
	2009～10年	69.0%	39.4%	47.9%	36.6%	53.5%	28.2%	32.4%	33.8%	22.5%	12.7%	11.3%	11.3%	5.6%	4.2%	(71)						
	2003～08年	82.4%	50.6%	42.4%	50.6%	35.3%	27.1%	24.7%	23.5%	15.3%	17.6%	11.8%	7.1%	7.1%	2.4%	(85)						
	2002年以前	71.4%	44.9%	36.7%	22.4%	30.6%	34.7%	28.6%	16.3%	26.5%	16.3%	6.1%	14.3%	6.1%		(49)						
	sig.			*	*																	
全体		72.4%	45.3%	44.4%	40.4%	40.4%	30.7%	30.4%	26.4%	20.5%	15.8%	11.5%	9.9%	5.3%	2.5%	(322)						

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法での回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「当てはまる」と答えた割合を表示している。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

通が至便」は、20歳代以外に選択する人が多い。また「職場・学校の近さ」は、40歳代で重視する人が多いのにたいし、60歳代以上は選択理由とする人は少ない。「管理・防犯システム」という要因は、50歳代、60歳代が重視する傾向にある。

4-4. 居住満足度と定住志向

今の住宅の満足度（居住満足度）を尋ねると、「満足」が回答者全体の49.1%、「まあ満足」が43.2%であり、あわせて9割を超えている。「やや不満」は6.8%、「不満」は0.6%であり、あわせても1割に満たない（NA・DKは0.3%）。総じて満足度はきわめて高い。

こうした満足度の結果として、定住志向も全般に非常に高い。今の住宅に「住み続けたい」という回答は全体の40.2%、「当面は住み続けたい」は52.5%であり、やはりあわせて9割を超えている。「あまり住み続けたくない」4.3%、「住み続けたくない」2.8%である（NA・DKは0.3%）。

居住満足度と定住志向について、個人属性、世帯・住宅類型別に集計した結果が表4-4-1、表4-4-2である。居住満足度については、「満足」と「まあ満足」をあわせた合計と、「満足」のみの2つの結果を表示している。定住志向についても、「住み続けたい」と「当面は住み続けたい」をあわせた合計と、「住み続けたい」のみを表示している。

表 4-4-1 居住満足度と定住志向（個人属性別）

		居住満足度		定住志向	
		「満足」+ 「まあ満足」	「満足」のみ	「住み続けたい」 +「当面は」	「住み続けたい」 のみ
性別	男性	92.8%	48.0%	92.7%	44.4%
	女性	92.3%	50.0%	92.9%	37.6%
sig.					
年齢	20歳代	88.5%	61.5%	92.3%	30.8%
	30歳代	93.4%	54.9%	92.3%	35.2%
	40歳代	87.8%	43.9%	89.0%	36.6%
	50歳代	96.3%	44.4%	94.4%	38.9%
	60歳代	100.0%	47.2%	97.1%	57.1%
	70歳代	90.6%	46.9%	97.0%	54.5%
sig.					
職業	管理	97.1%	57.1%	92.9%	42.9%
	専門	87.5%	45.3%	92.3%	36.9%
	事務	95.3%	54.7%	90.6%	43.8%
	販売・サービス・生産等	92.1%	39.5%	94.6%	37.8%
	その他	100.0%	62.5%	100.0%	37.5%
	無職	89.3%	45.3%	93.3%	38.7%
sig.					
全体		92.5%	49.2%	92.8%	40.2%

注：**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

表 4-4-2 居住満足度と定住志向（世帯・住宅類型別）

		居住満足度		定住志向	
		「満足」+ 「まあ満足」	「満足」のみ	「住み続けたい」 +「当面は」	「住み続けたい」 のみ
世帯構成	単身世帯	94.0%	53.7%	91.0%	46.3%
	夫婦のみ世帯	95.6%	49.1%	96.5%	43.9%
	未婚子のいる世帯	87.3%	45.1%	91.2%	34.3%
	その他	94.6%	54.1%	89.2%	35.1%
sig.					
世帯年収	300万円未満	88.5%	46.2%	96.0%	56.0%
	300～600万円	90.4%	38.4%	91.8%	42.5%
	600～1,000万円	92.5%	41.3%	93.8%	33.3%
	1,000～1,500万円	95.0%	61.3%	95.0%	42.5%
	1,500万円以上	95.9%	61.2%	89.8%	36.7%
sig.			*		**
住宅所有	所有	95.0%	54.2%	94.2%	53.3%
	非所有	91.0%	46.2%	91.9%	31.8%
sig.					**
転入時期	2011年以降	92.3%	52.9%	90.5%	29.5%
	2009～10年	94.4%	47.9%	94.4%	47.9%
	2003～08年	91.8%	48.2%	94.0%	40.5%
	2002年以前	91.8%	49.0%	95.9%	53.1%
sig.					
全体		92.5%	49.2%	92.8%	40.2%

注：**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

個人属性別の集計結果は、居住満足度も定住志向も、属性による違いが統計的にはみられなかった。居住満足度も定住志向も全般に高く、属性ごとの特徴がみられないということである。

それについて、世帯・住宅類型別の集計結果からはいくつかの興味深い傾向が読みとれる。たとえば、世帯年収別にみた居住満足度は、「満足」+「まあ満足」の合計については、年収階級による違いがみられない。しかし、強い満足感をもつ人（「満足」と回答した人）のみに注目すると、年収1千万円以上の比較的上層が強い満足を感じており、中低所得層との違いがみられる。定住志向についても、こうした世帯年収別の同様の違いがみられる。

住宅の所有・非所有別に定住志向をみると、「当面は住み続けたい」という人まで含めた定住志向をもつのは、自家所有か賃貸かで違いがみられないが、強い定住志向をもつ人に限ってみると、住宅所有層のほうが定住志向は強いことがわかる。こうした傾向は、住宅類型別でもみられる。強い定住志向を示す割合は、民間賃貸<UR・公社賃貸<分譲・所有<公営賃貸である。

注

- (1) 札幌・福岡の都心で行ったマンション住民調査（調査概要は鯉坂・上野ほか2013参照）では、札幌の都心マンション住民は世帯年収に関わらず8割以上が民間分譲マンションを所有しており、福岡では世帯年収が高いほど民間分譲マンションを所有し、年収が低いほど民間や公共の賃貸マンションに住む傾向がみられた。民間の賃貸居住層にかなり高収入層が含まれているのは東京特有の現象であり、大企業に勤める「転勤族」の多さが影響していると考えられる。
- (2) 世帯年収と住宅面積の相関係数は0.401（1%水準で有意）である。なお、世帯年収は各選択肢に次の値を割りあてた。「200万円未満」=150、「200～300万円」=250、「300～400万円」=350、「400～600万円」=500、「600～800万円」=700、「800～1,000万円」=900、「1,000～1,500万円」=1250、「1,500万円以上」=1750。住宅面積は本文にある連続変数化の方法によった。

参考文献

鯉坂学・上野淳子・丸山真央・堤圭史郎, 2013, 「『都心回帰』時代の大都市都地区におけるコミュニティとマンション住民－札幌市・福岡市・名古屋市の場合－(下)」『評論・社会科学』106: 1-69.

(4-1: 丸山真央・上野淳子, 4-2~4-4: 丸山真央)

5. ライフスタイル

次にライフスタイルを考察する。前述のように本調査の対象となったマンション住民が居住しているのは東京都中央区の日本橋、銀座、新川、築地、勝どき、佃、晴海といった地域である。この地域は行政サイドからは八重洲、銀座、築地などの「京橋地域」、八重洲通から北側の「日本橋地域」、月島、勝どき、晴海などの「月島地域」の3つのエリアとして認識されている。千代田区と東京駅を挟んで反対側の東～東南部一体

に広がる都心部である。この地域のマンション住民のライフスタイルを考察するにあたり、住民のライフスタイルに関連すると思われる地域の環境要素を押さえておく。これらの地域には徒歩圏または地下鉄で数分の圏内にオフィスのほか、三越、高島屋、松坂屋、松屋などデパートだけでも数件、多くの複合商業施設や老舗、ブランド店、ギャラリー、映画館、レストラン、バー、クラブなどの商業集積、ブリジストン美術館、歌舞伎座、新橋演舞場、三越劇場、明治座、博品館劇場などの文化芸能施設、築地市場、築地場外市場といった大規模な食材供給施設がある。また隅田川河口部にかけてのウォーターフロントの近代的な再開発景観とともに江戸や明治期からの伝統的界隈も残っている。このような環境特性を踏まえたうえで、この地域のマンション住民のライフスタイルの傾向を分析したい。

本調査では質問紙でライフスタイルに関連した質問項目として、①日常の食料品の買い物先、②衣服・服飾品の買い物先、③展覧会・映画・コンサートなどの鑑賞頻度、④スポーツ・ジムや音楽など趣味の習い事の頻度、⑤近隣地区の満足度、⑥近隣地区の不満という6つの項目を立てて質問した。ここでは、上記①～⑥の項目について、それぞれ単純集計結果からみる全体的傾向の把握をした上で、これらの各項目への回答が、性別、年齢、世帯構成、世帯年収、現住居の所有形態（所有／賃貸）、職業（①～④のみで考察）、雇用形態（①～④のみで考察）という諸属性によってどのように異なるかをみていく。

5-1. 日常の買い物

5-1-1. 日常の食料品の買い物先

まず、日常の食料品の買い物をする店（複数回答）は、「スーパー」（88.2%）、「コンビニ」（59.8%）、「百貨店」（43.6%）、「ショッピングセンター」（20.9%）、「食材の宅配」（17.4%）、「生協（共同購入・個配）」（16.5%）、「商店街」（15.0%）、「その他」（3.4%）、「生協（店舗）」（0.6%）の順であった（%は有効%。N=321）。「百貨店」が日常の食料品の買い物先として「ショッピングセンター」や「生協」などより比率が高いのは特徴的である。上述のように地域の環境要素も要因の一つであろう。「その他」の回答には築地市場、場外市場、八百屋などがあつた。

これらの結果を上記にあげた諸属性別にみると（表5-1-1）、性別（N=321）による違いでは、男女で有意差があるのは「生協（共同購入・個配）」（男性8.8%、女性21.4%： $p<.01$ ）であり、女性の方の利用率が高い。年齢（N=321）で見ると「百貨店」は年齢が上がるほど利用する比率が高くなっている。20～30歳代では3割前後なのに対し、50歳代以上では過半数を超え、70歳代では7割にも上っている（ $p<.01$ ）。世帯構成（N=320）では「ショッピングセンター」での購入と「生協（共同購入・個配）」で

表 5-1-1 日常の食料品の買い物先（「買い物する」と答えた割合、属性別）

		コンビニ	スーパー	商店街	百貨店	ショッ ピング センター	食材の 宅配	生協 (店舗)	生協 (共同・ 個配)	その他
性別	男 (n=125)	.64.0%	90.4%	10.4%	40.8%	22.4%	16.8%	0.8%	8.8%	0.8%
	女 (n=196)	57.1%	86.7%	17.9%	45.4%	19.9%	17.9%	0.5%	21.4%	5.1%
		sig.							**	*
年齢	20歳代 (n=26)	65%	88%	15%	27%	19%	15%	0%	4%	4%
	30歳代 (n=91)	63%	87%	8%	31%	26%	22%	1%	18%	4%
	40歳代 (n=82)	61%	90%	16%	39%	15%	22%	1%	17%	4%
	50歳代 (n=54)	48%	87%	17%	54%	24%	19%	0%	17%	2%
	60歳代 (n=36)	58%	89%	22%	58%	19%	11%	0%	22%	3%
	70歳代 (n=32)	66%	88%	22%	72%	19%	0%	0%	16%	3%
		sig.			**					
世帯構成	単身世帯 (n=67)	68.7%	79.1%	13.4%	43.3%	9.0%	10.4%	0.0%	3.0%	3.0%
	夫婦のみ世帯 (n=114)	59.6%	89.5%	15.8%	47.4%	16.7%	21.9%	0.9%	11.4%	2.6%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	57.8%	94.1%	11.8%	38.2%	32.4%	19.6%	1.0%	34.3%	3.9%
	その他 (n=37)	51.4%	86.5%	24.3%	45.9%	21.6%	10.8%	0.0%	8.1%	5.4%
		sig.	*			**			**	
世帯年収	300万円以下 (n=26)	73.1%	84.6%	19.2%	57.7%	23.1%	3.8%	0.0%	19.2%	3.8%
	300～600万円 (n=73)	58.9%	83.6%	16.4%	42.5%	19.2%	19.2%	1.4%	16.4%	5.5%
	600～1,000万円 (n=80)	62.5%	93.8%	10.0%	41.3%	21.3%	16.3%	1.3%	17.5%	2.5%
	1,000～1,500万円 (n=80)	61.3%	93.8%	13.8%	41.3%	18.8%	20.0%	0.0%	8.8%	2.5%
	1,500万円以上 (n=49)	53.1%	79.6%	18.4%	49.0%	26.5%	22.4%	0.0%	24.5%	0.0%
		sig.	*							
住宅所有	所有 (n=119)	58.8%	85.7%	18.5%	53.8%	16.0%	19.3%	0.0%	14.3%	3.4%
	非所有 (n=200)	61.0%	89.5%	13.0%	38.0%	24.0%	16.0%	1.0%	18.0%	3.5%
		sig.			**					
職業	管理職 (n=70)	57.1%	88.6%	10.0%	42.9%	17.1%	21.4%	0.0%	4.3%	0.0%
	専門職 (n=64)	56.3%	81.3%	15.6%	39.1%	21.9%	20.3%	3.1%	25.0%	6.3%
	事務職 (n=64)	67.2%	92.2%	7.8%	48.4%	15.6%	18.8%	0.0%	17.2%	4.7%
	販売・サービス・生産等 (n=38)	68.4%	92.1%	18.4%	18.4%	26.3%	13.2%	0.0%	15.8%	0.0%
	その他 (n=8)	50.0%	75.0%	50.0%	50.0%	50.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%
	働いていない (n=75)	54.7%	89.3%	20.0%	57.3%	22.7%	14.7%	0.0%	20.0%	5.3%
		sig.		*	**				*	
雇用形態	経営者・役員 (n=42)	52.4%	81.0%	11.9%	47.6%	11.9%	11.9%	0.0%	7.1%	0.0%
	常雇 (n=131)	62.6%	88.5%	13.7%	36.6%	21.4%	21.4%	0.8%	13.7%	2.3%
	派遣・パート・アルバイト (n=33)	66.7%	90.9%	12.1%	36.4%	21.2%	18.2%	0.0%	24.2%	6.1%
	自営業・家族従業者 (n=34)	67.6%	94.1%	11.8%	44.1%	23.5%	14.7%	2.9%	26.5%	5.9%
	年金生活者 (n=20)	65.0%	100.0%	30.0%	75.0%	10.0%	5.0%	0.0%	15.0%	0.0%
	学生 (n=4)	50.0%	100.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%	25.0%
	無職 (n=51)	51.0%	84.3%	17.6%	54.9%	27.5%	17.6%	0.0%	23.5%	5.9%
	その他 (n=5)	40.0%	60.0%	40.0%	40.0%	40.0%	20.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		sig.			*					
全体		59.8%	88.2%	15.0%	43.6%	20.9%	17.4%	0.6%	16.5%	3.4%

注：「買い物する／しない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「買い物する」の割合のみ表示。** $p<.01$, * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

の購入で未婚子のいる世帯での利用率の高さに有意差が出た ($p<.01$)。「スーパー」での購入についても未婚子のいる世帯での利用率の高さに有意差が出た ($p<.05$)。世帯年収 ($N=308$) で見ると、1,500万円以上の世帯で「スーパー」の利用がやや少ない ($p<.05$)。「百貨店」の利用では世帯年収との有意差は認められないが300万円未満の世帯の利用率 (57.7%) が最も高くなっている (全体 44.2%)。住宅所有 ($N=319$) に

よる違いでは「百貨店」での購入について所有していない人に比べて所有している人の方の利用率が高い（所有 53.8%，非所有 38%： $p<.01$ ）。職業（ $N=321$ ）では、「百貨店」における、働いていない人の利用率が高い（57.3%，全体 43.6%： $p<.01$ ）。「生協（共同購入・個配）」は専門職と働いていない人の利用率が高いという結果であった（専門職 25.0%，働いていない人 20.0%，全体 16.5%： $p<.05$ ）。これを雇用形態（ $N=320$ ）でみると働いていない人は年金生活者、学生、無職、その他の一部にあたるグループ⁽¹⁾に該当するが、そのうち年金生活者の 75.0%，無職の 54.9%が「百貨店」を利用している。逆に常雇の利用は低くなっている（36.6%： $p<.05$ ）。したがって「百貨店」については、働いていない人と年齢の高さの両方が利用率の高さと強い関連（ $p<.01$ ）があることから、退職後の人々が影響を与えていることが推測される。

5-1-2. 衣服・服飾品の買い物先

衣服・服飾品の買い物先（複数回答）については、「百貨店」（65.4%）、「専門店」（56.7%）、「通販」（39.6%）、「ショッピングセンター」（37.7%）、「アウトレット」（16.2%）、「その他」（4.4%）、「生協」（2.2%）の順であった（%は有効%。 $N=321$ ）。全体的な傾向としては「百貨店」や「専門店」での購入の回答比率が過半数を超えている。「その他」の回答には海外や路面店などがあった。

諸属性別（表 5-1-2）にみると、性別（ $N=321$ ）では「専門店」で男性（男性 64.8%，女性 51.5%： $p<.05$ ）が、「通販」で女性（女性 45.4%，男性 30.4%： $p<.01$ ）が高くなっている。年齢（ $N=321$ ）では 30～40 歳代の約半数が「通販」を利用していることに有意差が出ている（ $p<.01$ ）。世帯構成（ $N=320$ ）では単身世帯、夫婦のみ世帯、未婚子のいる世帯のどの世帯も「百貨店」と「専門店」の利用が過半数であるが、特に夫婦のみ世帯が「専門店」を利用する比率が有意に高い（67.5%，全体 56.7%： $p<.05$ ）。「ショッピングセンター」の利用率は未婚子のいる世帯で最も高くなっている（53.9%，全体 37.7%： $p<.01$ ）。また単身世帯で「通販」の利用率が他の世代よりも高い（49.3%，全体 39.6%： $p<.05$ ）。世帯年収（ $N=308$ ）では年収が高くなるにつれ「百貨店」の利用率が増加し、1,500 万円以上の世帯で比率が 8 割と最も高くなっている（1,500 万円以上 81.6%，300 万円未満 53.8%： $p<.05$ ）。本調査では世帯年収が 1,000 万円以上であると回答した割合が全体の 41.9% と高額所得世帯の比率の高さが顕著である⁽²⁾。「百貨店」の利用率と年収との正の相関からも示唆されるように、このことは本調査の対象者の衣服・服飾品の買い物先の回答として全体的に「百貨店」の比率が高いことと強く関連していると考えられる。

一方、「ショッピングセンター」を利用する比率では 300 万円未満の世帯および 600～1,000 万円の世帯が高いが、1,500 万円以上の世帯では低くなっている（300 万円未満 53.8%，600～1,000 万円 45.0%，1,500 万円以上 18.4%： $p<.05$ ）。現住居の所有形態

表 5-1-2 衣料・服飾品の買い物先（「買い物する」と答えた割合、属性別）

		百貨店	専門店	ショッピングセンター	アウトレット	生協	通販	その他
性別	男	61.6%	64.8%	40.8%	19.2%	0.8%	30.4%	2.4%
	女	67.9%	51.5% *	35.7%	14.3%	3.1%	45.4% **	5.6%
sig.								
年齢	20歳代 (n=26)	50.0%	57.7%	30.8%	23.1%	0.0%	34.6%	3.8%
	30歳代 (n=91)	68.1%	54.9%	38.5%	16.5%	0.0%	50.5%	3.3%
	40歳代 (n=82)	59.8%	53.7%	35.4%	18.3%	3.7%	48.8%	4.9%
	50歳代 (n=54)	63.0%	61.1%	42.6%	13.0%	1.9%	33.3%	5.6%
	60歳代 (n=36)	75.0%	58.3%	41.7%	13.9%	8.3%	13.9%	5.6%
	70歳代 (n=32)	78.1%	59.4%	34.4%	12.5%	0.0%	28.1%	3.1%
sig.							**	
世帯構成	単身世帯 (n=67)	68.7%	55.2%	20.9%	7.5%	0.0%	49.3%	4.5%
	夫婦のみ世帯 (n=114)	70.2%	67.5%	33.3%	16.7%	1.8%	31.6%	3.5%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	61.8%	50.0%	53.9%	17.6%	4.9%	46.1%	5.9%
	その他 (n=37)	54.1%	43.2%	35.1%	24.3%	0.0%	27.0%	2.7%
sig.			*	**			*	
世帯年収	300万円未満 (n=26)	53.8%	46.2%	53.8%	23.1%	0.0%	19.2%	11.5%
	300～600万円 (n=73)	54.8%	65.8%	39.7%	9.6%	1.4%	42.5%	5.5%
	600～1,000万円 (n=80)	65.0%	52.5%	45.0%	17.5%	5.0%	48.8%	1.3%
	1,000～1,500万円 (n=80)	68.8%	62.5%	37.5%	18.8%	0.0%	38.8%	3.8%
	1,500万円以上 (n=49)	81.6% *	49.0%	18.4% *	18.4%	2.0%	32.7%	4.1%
sig.				*				
住宅所有	所有 (n=120)	65.8%	60.0%	34.2%	15.0%	2.5%	39.2%	4.2%
	非所有 (n=199)	65.8%	54.3%	39.7%	16.1%	2.0%	39.7%	4.5%
sig.								
職業	管理職 (n=70)	64.3%	58.6%	41.4%	14.3%	0.0%	35.7%	5.7%
	専門職 (n=64)	64.1%	59.4%	26.6%	12.5%	3.1%	39.1%	4.7%
	事務職 (n=64)	71.9%	54.7%	32.8%	20.3%	1.6%	50.0%	4.7%
	販売・サービス・生産等 (n=38)	44.7%	65.8%	39.5%	21.1%	2.6%	42.1%	2.6%
	その他 (n=8)	62.5%	75.0%	37.5%	37.5%	0.0%	25.0%	0.0%
	働いていない (n=75)	73.3%	48.0%	48.0%	13.3%	4.0%	33.3%	4.0%
sig.								
雇用形態	経営者・役員 (n=42)	73.8%	59.5%	33.3%	14.3%	0.0%	28.6%	4.8%
	常雇 (n=131)	62.6%	57.3%	31.3%	19.1%	0.8%	47.3%	3.1%
	派遣・パート・アルバイト (n=33)	54.5%	63.6%	39.4%	18.2%	0.0%	39.4%	3.0%
	自営業・家族従業者 (n=34)	55.9%	64.7%	41.2%	11.8%	8.8%	38.2%	11.8%
	年金生活者 (n=20)	90.0%	70.0%	30.0%	5.0%	0.0%	20.0%	0.0%
	学生 (n=4)	50.0%	0.0%	100.0%	50.0%	0.0%	25.0%	0.0%
	無職 (n=51)	68.6%	43.1%	51.0%	13.7%	5.9%	39.2%	5.9%
	その他 (n=5)	80.0%	60.0%	60.0%	20.0%	0.0%	40.0%	0.0%
sig.				*				
全体		65.4%	56.7%	37.7%	16.2%	2.2%	39.6%	4.4%

注：「買い物する／しない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「買い物する」の割合のみ表示。** $p<.01$ * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

(N=319) による有意差はみられなかった。また職業 (N=319) でも有意差はみられなかったが、「百貨店」では事務職 (71.9%) と働いていない人 (73.3%) の利用率が高く (全体 65.4%)、「ショッピングセンター」では働いていない人 (48.0%) の、「通販」では事務職 (50.0%, 全体 39.6%) の利用率が高かった。雇用形態 (N=320) でみると「ショッピングセンター」の利用で無職 (51.0%) が高く、常雇 (31.3%) で低くなって

いる（全体 37.7%, $p<.05$ ）⁽³⁾。有意差はみられないが、年金生活者の「百貨店」の利用が 90%、「専門店」の利用が 70% と高くなっている。

5-2. 文化鑑賞活動・趣味の習い事

5-2-1. 展覧会・映画・コンサートなどの鑑賞

展覧会・映画・コンサートなどの鑑賞の頻度については「たまにする」（56.1%）、「月 1～2 回」（26.5%）、「しない」（11.8%）、「週 1 回」（5.6%）という順であった（% は有効%。N=321）。「たまにする」を含めて全体の 9 割近く（88.2%）がこうした文化鑑賞活動を行っていることがわかる。

表 5-2-1 展覧会・映画・コンサートなどの鑑賞の頻度（属性別）

		週に 1 回程度	月に 1～2 回程度	たまにする	しない
性別	男 (n=125)	6.4%	27.2%	54.4%	12.0%
	女 (n=196)	5.1%	26.0%	57.1%	11.7%
年齢 *	20 歳代 (n=26)	3.8%	46.2%	50.0%	0.0%
	30 歳代 (n=91)	2.2%	23.1%	57.1%	17.6%
	40 歳代 (n=82)	3.7%	24.4%	54.9%	17.1%
	50 歳代 (n=54)	7.4%	24.1%	59.3%	9.3%
	60 歳代 (n=36)	8.3%	33.3%	58.3%	0.0%
	70 歳代 (n=32)	15.6%	21.9%	53.1%	9.4%
世帯構成 *	単身世帯 (n=67)	7.0%	28.4%	53.7%	9.0%
	夫婦のみ世帯 (n=114)	7.0%	28.9%	55.3%	8.8%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	2.9%	16.7%	61.8%	18.6%
	その他 (n=36)	2.8%	41.7%	50.0%	8.3%
世帯年収	300 万円未満 (n=26)	11.5%	23.1%	57.7%	7.7%
	300～600 万円 (n=73)	6.8%	26.0%	58.9%	8.2%
	600～1,000 万円 (n=80)	7.5%	20.0%	53.8%	18.8%
	1,000～1,500 万円 (n=80)	3.8%	31.3%	53.8%	11.3%
	1,500 万円以上 (n=49)	2.0%	32.7%	53.1%	12.2%
住宅所有	所有 (n=120)	8.3%	27.5%	55.0%	9.2%
	非所有 (n=199)	4.0%	26.1%	56.3%	13.6%
職業 **	管理職 (n=70)	2.9%	37.1%	45.7%	14.3%
	専門職 (n=64)	3.1%	18.8%	59.4%	18.8%
	事務職 (n=64)	4.7%	31.3%	57.8%	6.3%
	販売・サービス・生産等 (n=38)	7.9%	10.5%	76.3%	5.3%
	その他 (n=8)	0.0%	75.0%	25.0%	0.0%
	働いていない (n=75)	9.3%	21.3%	56.0%	13.3%
雇用形態	経営者・役員 (n=42)	4.8%	38.1%	50.0%	7.1%
	常雇 (n=131)	3.8%	27.5%	55.0%	13.7%
	派遣・パート・アルバイト (n=33)	6.1%	24.2%	57.6%	12.1%
	自営業・家族従業者 (n=34)	5.9%	20.6%	67.6%	5.9%
	年金生活者 (n=20)	25.0%	20.0%	50.0%	5.0%
	学生 (n=4)	0.0%	50.0%	50.0%	0.0%
	無職 (n=51)	3.9%	19.6%	58.8%	17.6%
	その他 (n=5)	0.0%	40.0%	40.0%	20.0%
全体		5.6%	26.5%	56.1%	11.8%

注：NA・DK を除いて集計。** $p<.01$ * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値 2 以上。

これらの結果を上記にあげた諸属性別にみると（表5-2-1）、世帯構成（N=319）で有意差がみられ、単身世帯および夫婦のみ世帯での月に1～2回以上の活動（「週1回程度」+「月1～2回程度」）が未婚子のいる世帯の2倍以上の比率となっている（ $p < .05$ ）。また有意差はみられないものの、年齢（N=321）では20歳代が月1～2回以上の活動を50%と最も多くし、未婚子のいる世帯では「しない」の比率が最も高かった（18.6%、全体11.8%）。同じく有意差はみられないが、職業（N=319）では、働いてい

表5-2-2 文化活動の得点（0～3点、属性別）

		展覧会、映画、 コンサートなどの鑑賞	スポーツ・ジムや 音楽など趣味の習い事
性別	男	1.28	1.16
	女	1.24	1.33
		イータの2乗 sig.	0.001 0.005
年齢	20歳代	1.54	1.50
	30歳代	1.10	1.13
	40歳代	1.15	1.28
	50歳代	1.30	1.19
	60歳代	1.50	1.61
	70歳代	1.44	1.16
			イータの2乗 sig.
世帯構成	単身世帯	1.37	1.39
	夫婦のみ世帯	1.34	1.38
	未婚子のいる世帯	1.04	0.98
	その他	1.38	1.53
			イータの2乗 sig.
世帯年収	300万円未満	1.38	0.92
	300～600万円	1.32	1.25
	600～1,000万円	1.16	1.08
	1,000～1,500万円	1.28	1.40
	1,500万円以上	1.24	1.55
			イータの2乗 sig.
住宅所有	所有	1.35	1.25
	非所有	1.21	1.28
			イータの2乗 sig.
職業	管理職	1.29	1.33
	専門職	1.06	1.11
	事務職	1.34	1.20
	販売・サービス・生産等	1.21	1.50
	その他	1.75	1.50
	働いていない	1.27	1.26
			イータの2乗 sig.
全体		1.26	1.27

注：NA・DKを除いて集計。** $p < .01$ * $p < .05$ 。

ない人が「週1回程度」と頻度の高い活動の比率が最も高かった（9.3%、全体5.6%）。「月1～2回程度」となると管理職の比率が高かった（37.1%、全体26.5%）。これを雇用形態（N=320）でみると有意差はみられないが「週に1回程度」の活動において年金生活者が25.0%と他よりも高くなっている。

上記の文化鑑賞活動の結果を鑑賞頻度の高い項目ほど得点が高くなるように3～0点を割り当て、平均点を求めた（表5-2-2）。

諸属性の中では年齢と世帯構成に有意差がみられ（年齢：イータの2乗値0.05, $p < .01$, 世帯構成：イータの2乗値0.04, $p < .01$ ）、中でも年齢が鑑賞頻度に最も影響していて、20歳代の世代と60歳代以上の世代の鑑賞頻度の得点が高い（20歳代1.54, 60歳代1.50, 70歳代1.44, 全体平均1.26）。世帯構成では未婚子のいる世帯での鑑賞頻度の得点がいちばん低い（未婚子のいる世帯1.04, 全体平均1.26）。

5-2-2. スポーツ・ジムや音楽など趣味の習い事

スポーツ・ジムや音楽など趣味の習い事へ通う頻度では「しない」（38.8%）、「週に1度」（26.3%）、「たまにする」（22.2%）、「月に1～2度」（12.8%）という順であった（%は有効%。N=320）。趣味の習い事についてはしている人としていない人に分かれ、していない人が4割近くいるものの、している人は上記（7-2-1）の鑑賞活動よりも頻繁にしている人の割合が高い。

諸属性別の有意差はみられなかった（表5-2-3）。しかし有意差はみられないものの月に1～2回以上の活動においてみると性別（N=320）では女性の方の比率が高く（男性33.6%、女性42.6%）、年齢（N=320）では20歳代と60歳代が他の年代より高い傾向にある（20歳代50%、60歳代52.8%、全体39.1%）。また世帯構成（N=319）では未婚子のいる世帯が上記の文化鑑賞活動と同様、「しない」の比率が最も高かった（50.0%、全体38.8%）。職業（N=318）では「週1回程度」と頻度の高いのは販売・サービス・生産等のグループ（39.5%、全体26.3%）で、「月1～2回程度」では事務職（17.2%）が他のグループに比べて高かった（全体12.8%）。「しない」は専門職の比率（50.0%）が最も高かった（全体38.8%）。雇用形態（N=319）でみると「たまにする」で経営者・役員が35.7%とやや高い。

前項と同様に趣味の習い事の活動頻度の高い項目ほど得点が高くなるように3～0点を割り当て、平均値を求めた（表5-2-2）。諸属性の中では未婚子のいる世帯での活動頻度の得点が低く（未婚子のいる世帯0.98, 全体平均1.27）、世帯構成が趣味の習い事の活動頻度に最も影響を与えていた（イータの2乗値0.028, $p < .05$ ）。有意差は認められないが、年齢では20歳代と60歳代の活動頻度の得点が高く（20歳代1.50, 60歳代1.61, 全体平均1.27）、世帯年収では1,000万円以上の層で得点が高くなっている（1,000～1,500万円1.40, 1,500万円以上1.55, 全体平均1.27）。

表 5-2-3 スポーツ・ジムや音楽などの趣味の習い事へ通う頻度（属性別）

		週に 1 回程度	月に 1～2 回程度	たまにする	しない
性別	男 (n=125)	23.2%	10.4%	25.6%	40.8%
	女 (n=195)	28.2%	14.4%	20.0%	37.4%
年齢	20 歳代 (n=26)	38.5%	11.5%	11.5%	38.5%
	30 歳代 (n=91)	18.7%	14.3%	28.6%	38.5%
	40 歳代 (n=81)	25.9%	13.6%	23.5%	37.0%
	50 歳代 (n=54)	27.8%	7.4%	20.4%	44.4%
	60 歳代 (n=36)	41.7%	11.1%	13.9%	33.3%
	70 歳代 (n=32)	18.8%	18.8%	21.9%	40.6%
世帯構成	単身世帯 (n=67)	28.4%	16.4%	20.9%	34.3%
	夫婦のみ世帯 (n=114)	28.9%	13.2%	24.6%	33.3%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	20.6%	6.9%	22.5%	50.0%
	その他 (n=36)	30.6%	22.2%	16.7%	30.6%
世帯年収	300 万円未満 (n=25)	16.0%	12.0%	20.0%	52.0%
	300～600 万円 (n=73)	28.8%	11.0%	16.4%	43.8%
	600～1,000 万円 (n=80)	20.0%	10.0%	27.5%	42.5%
	1,000～1,500 万円 (n=80)	27.5%	17.5%	22.5%	32.5%
	1,500 万円以上 (n=49)	34.7%	12.2%	26.5%	26.5%
住宅所有	所有 (n=120)	26.7%	11.7%	21.7%	40.0%
	非所有 (n=198)	26.3%	13.6%	22.2%	37.9%
職業	管理職 (n=70)	25.7%	11.4%	32.9%	30.0%
	専門職 (n=64)	26.6%	7.8%	15.6%	50.0%
	事務職 (n=64)	20.3%	17.2%	25.0%	37.5%
	販売・サービス・生産等 (n=38)	39.5%	10.5%	10.5%	39.5%
	その他 (n=8)	25.0%	12.5%	50.0%	12.5%
	働いていない (n=74)	25.7%	14.9%	18.9%	40.5%
雇用形態	経営者・役員	23.8%	14.3%	35.7%	26.2%
	常雇	27.5%	13.0%	22.9%	36.6%
	派遣・パート・アルバイト	27.3%	6.1%	18.2%	48.5%
	自営業・家族従業者	26.5%	11.8%	17.6%	44.1%
	年金生活者	30.0%	15.0%	15.0%	40.0%
	学生	25.0%	0.0%	50.0%	25.0%
	無職	24.0%	16.0%	18.0%	42.0%
	その他	20.0%	0.0%	0.0%	80.0%
全体	26.3%	12.8%	22.2%	38.8%	

注：NA・DK を除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値 2 以上。

5-2-3. 東京都調査との比較

これらの 2 つの質問項目（展覧会・映画・コンサートなどの鑑賞頻度／スポーツ・ジムや音楽など趣味の習い事へ通う頻度）について東京都 6 区 2 市（港区，文京区，墨田区，江東区，杉並区，江戸川区，立川市，小金井市）で有権者 8,500 人に行われた調査（『ライフスタイルと政治に関する調査』：町村ほか，2005 年，回収率 34% = 以下，「東京都調査」と表す）に類似した質問項目がある⁽⁴⁾。

質問項目が当該調査（以下，「中央区マンション調査」と表す）とは異なり，「映画鑑賞やライブ」，「クラシックコンサートや美術展」，「ヨガ，エクササイズ」，「自分で芸術・音楽的活動」というように細分化されていることと選択肢が「最低週に 1 回」，「最

低月に1回]、「たまにする」、「しない」というようにわずかに言い回しの違いがあることもあり、参考程度ではあるが、便宜的に上記4項目のうち、「映画鑑賞やライブ」および「クラシックコンサートや美術展」の2項目の回答結果の割合(%)を中央区マンション調査での鑑賞活動の回答結果(%)と比較してみる。東京都調査ではどちらの項目も、「たまにする」(「映画鑑賞やライブ」48.6%、「クラシックコンサートや美術展」46.1%)、「しない」(それぞれ31.5%、44.1%)、「最低月に1回」(それぞれ15.6%、7.8%)、「最低週に1回」(それぞれ4.3%、2.0%)の順であった(%は有効%。N=2,887)。「月に1度以上」の頻度の回答は中央区マンション調査では32.1%、東京都調査では「映画鑑賞やライブ」で19.9%、「クラシックコンサートや美術展」で9.8%であり、単純比較はできないが、両項目を足しても中央区マンションの方が、数値が高くなっており、鑑賞頻度に関係が見られる。

また「ヨガ、エクササイズ」、「自分で芸術・音楽的活動」の2項目の結果の割合(%)と中央区マンション調査の趣味の習い事の回答結果(%)と比較してみる。東京都調査ではどちらの項目も、「しない」(「ヨガ、エクササイズ」76.0%、「自分で芸術・音楽的活動」64.9%)、「たまにする」(それぞれ11.0%、16.7%)、「最低週に1回」(それぞれ9.2%、12.4%)、「最低月に1回」(それぞれ3.8%、6.0%)の順であった(%は有効%。N=2,887)。「月に1度以上」の頻度の回答は中央区マンション調査では39.1%、東京都調査では「ヨガ、エクササイズ」で13.0%、「自分で芸術・音楽的活動」で18.4%であり、両項目を単純に足しても開きがあることがわかる。特に東京都調査の質問項目では習い事に限定していない活動も含まれるため、この数値の差は実際にはさらに大きくなると考えられる。

厳密な比較とは言えないが、文化鑑賞活動や趣味の習い事などにおいて東京都心のマンション住民の活動性が東京都民一般よりもかなり高いことがうかがえる。これには文化や芸術、スポーツに関連した施設・機関などのアメニティの集積の差という地域的な環境や、注でも述べているが、都心マンション居住者の世帯構成や世帯年取等の違いのほか、都心居住者のライフスタイルに対する選好傾向にも起因していると考えられる。

5-3. 生活環境への満足度

5-3-1. 近隣地区の全体的な住環境・生活の利便性に対する満足度

次に近隣地区の全体的な住環境・生活の利便性に対する満足度(表5-3-1a)について検討する。回答結果は「満足」(45.2%)、「まあ満足」(50.2%)、「やや不満」(4.0%)、「不満」(0.6%)だが、全体的な傾向として「満足」、「まあ満足」を合計すると95%以上が近隣地区の生活環境に満足している(%は有効%。N=321)。

「満足」の回答は世帯年取(N=308)と関連があり($p<.05$)、1,000万円以上の世帯

表 5-3-1 a 近隣の住環境・利便性に対する満足度（属性別）

		満足	まあ満足	やや不満	不満
性別	男 (n=125)	43.2%	53.6%	2.4%	0.8%
	女 (n=196)	46.4%	48.0%	5.1%	0.5%
年齢	20 歳代 (n=26)	57.7%	38.5%	3.8%	0.0%
	30 歳代 (n=91)	44.0%	53.8%	1.1%	1.1%
	40 歳代 (n=82)	41.5%	53.7%	4.9%	0.0%
	50 歳代 (n=54)	55.6%	33.3%	11.1%	0.0%
	60 歳代 (n=36)	41.7%	58.3%	0.0%	0.0%
	70 歳代 (n=32)	34.4%	59.4%	3.1%	3.1%
世帯構成	単身世帯 (n=67)	40.3%	52.2%	7.5%	0.0%
	夫婦のみ世帯 (n=114)	49.1%	48.2%	2.6%	0.0%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	40.2%	53.9%	3.9%	2.0%
	その他 (n=37)	56.8%	40.5%	2.7%	0.0%
世帯年収 *	300万円未満 (n=26)	26.9%	65.4%	3.8%	3.8%
	300～600万円 (n=73)	39.7%	56.2%	4.1%	0.0%
	600～1,000万円 (n=80)	36.3%	58.8%	3.8%	1.3%
	1,000～1,500万円 (n=80)	60.0%	35.0%	5.0%	0.0%
	1,500万円以上 (n=49)	55.1%	42.9%	2.0%	0.0%
住宅所有	所有 (n=120)	51.7%	44.2%	3.3%	0.8%
	非所有 (n=199)	41.7%	53.3%	4.5%	0.5%
全体		45.2%	50.2%	4.0%	0.6%

注：NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

では「満足」が過半数を占めている。「まあ満足」を合わせると、1,500万円以上の世帯では98%になる。しかし、どの所得階層も「満足」,「まあ満足」合わせて9割以上の満足度を示しており、近隣地区の生活環境についての満足度は高いといえる。一方で有意差としては認められないが、年齢(N=321)で50歳代の「やや不満」が11.1%で他よりも高くなっている(全体4.0%)。

この近隣地区の住環境・生活の利便性に対する満足度の結果に満足度の高い項目ほど得点が高くなるように3～0点を割り当てた(表5-3-1 b)。諸属性の中では世帯年収が最も満足度に影響を与えていた(イータ2乗値0.047, p<.01)。世帯年収が1,000万円以上の世帯で得点が特に高く(1,000～1,500万円2.55, 1,500万円以上2.53), 300万円以下の世帯では2.15であった(全体平均2.40)。

5-3-2. マンション・近隣の生活環境への不満

マンション・近隣の生活環境への不満(複数回答)については多く挙げられたものは「日常的な買い物の便」(29.2%),「部屋の広さや間取り」(28.0%),「騒音や大気汚染」(25.2%),「近隣の飲食店」(19.3%)であった(%は有効%。N=322)。上記の満足度の高さからみるとそれほど深刻な不満ではないと思われるが、都心地域であっても生活のニーズに合致した店舗が必ずしも近くにない場合があること、部屋の広さや間取り, 騒音, 大気汚染などは都心環境のマイナス面として都心居住者に認識されていることが示されている。「小・中学校への距離」や「保育園・幼稚園への距離」(ともに0.9%),

表 5-3-1 b 近隣の住環境・利便性への満足度の得点 (0~3点, 属性別)

性別	男	2.39
	女	2.40
	イータの2乗 sig.	0.00
年齢	20歳代	2.54
	30歳代	2.41
	40歳代	2.37
	50歳代	2.44
	60歳代	2.42
	70歳代	2.25
	イータの2乗 sig.	0.012
世帯構成	単身世帯	2.33
	夫婦のみ世帯	2.46
	未婚子のいる世帯	2.32
	その他	2.54
	イータの2乗 sig.	0.019
世帯年収	300万円未満	2.15
	300~600万円	2.36
	600~1,000万円	2.30
	1,000~1,500万円	2.55
	1,500万円以上	2.53
	イータの2乗 sig.	0.047 **
住宅所有	所有	2.47
	非所有	2.36
	イータの2乗 sig.	0.007
職業	管理職	2.50
	専門職	2.47
	事務職	2.33
	販売・サービス・生産等	2.32
	その他	2.50
	働いていない	2.35
	イータの2乗 sig.	0.017
全体		2.40

注：NA・DKを除いて集計。** $p < .01$ * $p < .05$ 。

「近隣地区の防犯・治安面」(2.8%)への不満は少なかった。「その他」の回答には「家賃が高い」、「駐車場の料金が低い」、「水回りの設備」、「内装」といった居住しているマンションに関連したものへの不満、「よい飲食店が少ない」や「良質な書店が少ない」、「食料品の値段が高い」、「地下鉄の乗り換え」など地域の生活環境に関連したものへの不満が散見された。

諸属性別に不満をみる(表5-3-2 a)と性別(N=322)で「日常的な買い物の便」への不満を挙げたのが女性に多く、有意差があった(女性35.0%, 男性20%: $p < .01$)。世帯構成(N=321)では未婚子のいる世帯の「部屋の広さや間取り」への不満が多い

表 5-3-2 a マンション・近隣への不満（「当てはまる」と答えた割合、属性別）

	最寄りの駅への距離	日常的な買い物	小・中学校への距離	保育園・幼稚園への距離	医療施設	サービス業	飲食店	公園・緑地	騒音や大気汚染	防犯・治安	部屋の日当たり	同じマンションの入居者	セキュリティ管理	マンションの間取り	部屋の広さや間取り	ペット	その他
性別	男 (n=125) 12.0%	20.0%	0.0%	0.8%	4.0%	7.2%	21.6%	8.8%	20.0%	2.4%	17.6%	15.2%	4.8%	30.4%	2.4%	4.0%	
	女 (n=197) 11.7%	35.0% **	1.5%	1.0%	8.1%	4.6%	17.8%	8.1%	28.4%	3.0%	15.7%	10.2%	4.1%	26.4%	6.6%	4.6%	
	sig.																
年齢	20歳代 (n=26)	19.2%	30.8%	0.0%	0.0%	0.0%	3.8%	15.4%	26.9%	3.8%	26.9%	11.5%	0.0%	23.1%	7.7%	0.0%	
	30歳代 (n=91)	7.7%	30.8%	2.2%	2.2%	7.7%	4.4%	27.5%	7.7%	25.3%	6.6%	11.0%	12.1%	5.5%	28.6%	6.6%	7.7%
	40歳代 (n=82)	9.8%	31.7%	0.0%	1.2%	4.9%	7.3%	15.9%	9.8%	32.9%	1.2%	17.1%	14.6%	2.4%	30.5%	3.7%	3.7%
	50歳代 (n=54)	14.8%	31.5%	0.0%	0.0%	7.4%	5.6%	24.1%	5.6%	22.2%	0.0%	14.8%	16.7%	3.7%	31.5%	1.9%	3.7%
	60歳代 (n=36)	13.9%	22.2%	2.8%	0.0%	5.6%	2.8%	11.1%	11.1%	16.7%	2.8%	19.4%	8.3%	8.3%	27.8%	2.8%	0.0%
	70歳代 (n=33)	15.2%	21.2%	0.0%	0.0%	12.1%	9.1%	9.1%	6.1%	18.2%	0.0%	21.2%	3.0%	6.1%	18.2%	9.1%	6.1%
	sig.																
世帯構成	単身世帯 (n=67)	11.9%	25.4%	0.0%	0.0%	9.0%	6.0%	17.9%	7.5%	22.4%	3.0%	23.9%	13.4%	6.0%	28.4%	13.4%	4.5%
	夫婦のみ世帯 (n=115)	12.2%	25.2%	0.9%	0.9%	7.8%	6.1%	17.4%	5.2%	21.7%	2.6%	18.3%	13.0%	5.2%	20.9%	4.3%	1.7%
	未婚子のある世帯 (n=102)	9.8%	33.3%	2.0%	2.0%	5.9%	4.9%	21.6%	7.8%	27.5%	2.9%	10.8%	8.8%	3.9%	37.3%	0.0%	7.8%
	その他 (n=37)	16.2%	37.8%	0.0%	0.0%	0.0%	5.4%	21.6%	21.6%	32.4%	2.7%	10.8%	16.2%	0.0%	21.6%	5.4%	2.7%
	sig.																
世帯年収	300万円未満 (n=26)	15.4%	34.6%	0.0%	0.0%	11.5%	11.5%	19.2%	15.4%	26.9%	0.0%	34.6%	0.0%	15.4%	34.6%	19.2%	3.8%
	300～600万円 (n=73)	15.1%	30.1%	2.7%	0.0%	5.5%	1.4%	16.4%	8.2%	27.4%	1.4%	15.1%	12.3%	2.7%	32.9%	6.8%	4.1%
	600～1,000万円 (n=81)	9.9%	30.9%	0.0%	2.5%	9.9%	6.2%	18.5%	7.4%	24.7%	4.9%	17.3%	21.0%	2.5%	28.4%	3.7%	3.7%
	1,000～1,500万円 (n=80)	13.8%	27.5%	1.3%	1.3%	3.8%	3.8%	20.0%	2.5%	20.0%	2.5%	12.5%	6.3%	3.8%	25.0%	3.8%	2.5%
	1,500万円以上 (n=49)	8.2%	22.4%	0.0%	0.0%	4.1%	8.2%	22.4%	10.2%	24.5%	4.1%	12.2%	12.2%	6.1%	18.4%	0.0%	6.1%
	sig.																
住宅所有	所有 (n=120)	9.2%	26.7%	0.8%	1.7%	5.8%	3.3%	14.2%	5.8%	18.3%	5.0%	19.2%	8.3%	4.2%	31.7%	5.8%	3.3%
	非所有 (n=199)	13.1%	31.2%	1.0%	0.5%	6.5%	7.0%	22.6%	10.1%	29.6% *	1.5%	15.1%	14.6%	4.5%	25.1%	4.5%	5.0%
	sig.																
全体		11.8%	29.2%	0.9%	0.9%	6.5%	5.6%	19.3%	8.4%	25.2%	2.8%	16.5%	12.1%	4.3%	28.0%	5.0%	4.3%

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「当てはまる」の割合のみ表示した。* $p<.01$ ** $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

(37.3%，全体 28.0%： $p<.05$)。「ペットに関すること」への不満があるのは単身世帯が13.4%と最も多くなっている（全体 5.0%）。世帯年収（ $N=309$ ）では600～1,000万円の世帯に「同じマンションの入居者」への不満が多く出ている（21.0%，全体 12.1%： $p<.05$ ）。また300万円未満の世帯では「同じマンションの入居者」への不満が0.0%と有意に低い（ $p<.05$ ）が、他と比較すると不満を挙げた比率が高い傾向にあり、特に「部屋の日当たり」（34.6%，全体 16.5%）、「マンションのセキュリティ・管理」（15.4%，全体 4.3%）、「ペットに関すること」（19.2%，全体 5.0%： $p<.01$ ）で高くなっている。住宅所有（ $N=319$ ）では非所有の回答者に「騒音や大気汚染」への不満が多い（非所有 29.6%，所有 18.3%： $p<.05$ ）という結果であった。

またこれらの不満の中で主要な項目を二つ以内で答えてもらったところ（以下、「主要な項目」と表す）、比率の高いものを挙げると「日常的な買い物の便」（18.0%）と「部屋の広さや間取り」（18.0%）、「騒音や大気汚染」（17.4%）、「近隣の飲食店」（11.2%）などであった。「部屋の広さや間取り」への不満の比率の高さは都心地域の物件価格の高さと関連していると思われる。

さらにその主要な項目を諸属性別に見ると（表 5-3-2 b）、性別では上記のほか、「最寄りの駅への距離」への不満を挙げたのは男性に多かった（男性 8.8%，女性 3.0%： p

表 5-3-2 b マンション・近隣への主要な不満（「当てはまる」と答えた割合、属性別）

	最寄りの駅への距離	日常的な買い物	小・中学校への距離	保育園・幼稚園への距離	医療施設	サービス業	飲食店	公園・緑地	騒音や大気汚染	防犯・治安	部屋の日当たり	同じマンションの同居者	セキリティ管理	マンションの間取り	部屋の広さや	ペット	その他	
性別	男 (n=125) 女 (n=197) sig.	8.8% 3.0% *	11.2% 22.3% *	0.0% 0.5%	0.8% 0.0%	3.2% 4.1%	3.2% 1.5%	15.2% 8.6%	5.6% 2.5%	12.8% 20.3%	1.6% 1.5%	9.6% 8.1%	8.8% 6.1%	0.8% 2.5%	18.4% 17.8%	1.6% 3.0%	2.4% 3.0%	
年齢	20歳代 (n=26) 40歳代 (n=91) 40歳代 (n=82) 50歳代 (n=54) 60歳代 (n=36) 70歳代 (n=33) sig.	11.5% 4.4% 2.4% 7.4% 5.6% 6.1%	19.2% 18.7% 19.5% 22.2% 13.9% 9.1%	0.0% 0.0% 0.0% 0.0% 2.8% 0.0%	0.0% 0.0% 1.2% 0.0% 0.0% 0.0%	0.0% 4.4% 2.4% 3.7% 2.8% 3.0%	3.8% 1.1% 2.4% 1.9% 2.8% 3.0%	11.5% 17.6% 8.5% 13.0% 5.6% 3.0%	3.8% 1.1% 7.3% 1.9% 5.6% 3.0%	15.4% 17.6% 28.0% 13.0% 2.8% 15.2%	3.8% 3.3% 1.2% 0.0% 0.0% 0.0%	9.6% 5.5% 7.3% 3.7% 19.4% 9.1%	8.8% 3.8% 7.7% 11.1% 5.6% 3.0%	0.8% 0.0% 2.2% 1.2% 2.8% 3.0%	18.4% 7.7% 19.8% 17.1% 24.1% 12.1%	0.0% 0.0% 5.5% 1.2% 1.9% 0.0%	1.6% 3.0% 3.3% 3.7% 3.7% 0.0%	2.4% 3.0% 3.3% 3.7% 0.0% 3.0%
世帯構成	単身世帯 (n=67) 夫婦のみ世帯 (n=115) 未婚子のいる世帯 (n=102) その他 (n=37) sig.	4.5% 6.1% 3.9% 8.1%	19.4% 19.4% 15.7% 17.6%	0.0% 0.0% 0.9% 0.0%	0.0% 4.5% 0.9% 0.0%	1.5% 1.5% 1.0% 2.7%	9.0% 9.0% 12.7% 16.2%	2.6% 14.8% 4.9% 8.1%	13.4% 2.6% 21.6% 21.6%	1.5% 14.9% 2.0% 2.7%	14.9% 9.0% 3.9% 5.4%	9.0% 1.5% 3.9% 8.1%	2.5% 1.5% 2.0% 0.0%	13.4% 12.2% 28.4% 16.2%	9.0% 13.4% 0.0% 0.0%	3.0% 1.7% 3.9% 2.7%		
世帯年収	300万円未満 (n=26) 300~600万円 (n=73) 600~1,000万円 (n=81) 1,000~1,500万円 (n=80) 1,500万円以上 (n=49) sig.	7.7% 6.8% 4.9% 5.0% 4.1%	15.4% 15.4% 21.9% 22.2% 13.8%	0.0% 0.0% 1.4% 0.0% 0.0%	0.0% 0.0% 1.2% 0.0% 0.0%	7.7% 2.7% 4.9% 3.8% 2.0%	3.8% 1.4% 1.2% 1.3% 6.1%	3.8% 6.8% 12.3% 15.0% 14.3%	3.8% 5.5% 2.5% 2.5% 6.1%	15.4% 20.5% 17.3% 12.5% 18.4%	0.0% 0.0% 3.7% 2.5% 0.0%	26.9% 8.2% 7.4% 3.8% 8.2%	0.0% 9.6% 11.1% 2.5% 6.1%	3.8% 1.4% 0.0% 3.8% 4.1%	15.4% 24.7% 16.0% 17.5% 12.2%	7.7% 4.1% 1.2% 2.5% 0.0%	3.8% 2.7% 3.7% 0.0% 4.1%	
住宅所有	所有 (n=120) 非所有 (n=199) sig.	3.3% 6.0%	16.7% 19.1%	0.0% 0.5%	0.8% 0.0%	5.0% 2.5%	2.5% 2.0%	9.2% 12.6%	3.3% 4.0%	13.3% 20.1%	3.3% 0.5%	10.0% 8.0%	5.8% 8.0%	2.5% 1.5%	22.5% 14.6%	4.2% 1.5%	2.5% 3.0%	
全体 (N=322)		5.3%	18.0%	0.3%	0.3%	3.7%	2.2%	11.2%	3.7%	17.4%	1.6%	8.7%	7.1%	1.9%	18.0%	2.5%	2.8%	

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法で「当てはまる」のうち、主要な項目2つ以内に絞った回答の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。* $p<.01$ * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

<.05)。年齢では40歳代に「騒音や大気汚染」を挙げたものが多く（28.0%，全体17.4%， $p<.05$ ），20歳代と60歳代で「部屋の日当たり」を挙げたものが多かった（20歳代19.2%，60歳代19.4%，全体8.7%： $p<.05$ ）。世帯構成では単身世帯の「ペットに関すること」への不満に有意差が認められた（9.0%，全体2.5%： $p<.01$ ）。また未婚子のいる世帯の「部屋の広さや間取り」への不満に有意差が認められた（28.4%，全体18.0%： $p<.05$ ）。世帯年収では300万円以下の世帯で「部屋の日当たり」への不満に有意差が出た（26.9%，全体8.7%： $p<.05$ ）。

これらのうち、どのような項目に不満をより感じているかということは性差、世代の違い、ライフステージの位置、経済的要因によるニーズの差によっても、またどのようなライフスタイルを指向するかという価値観によっても異なってくるであろうが、都心居住を選択した理由のための代償となっている部分も大きいのではないだろうか。

注

- 雇用形態（働き方）による区分の「その他」の回答は、シルバー人材センター、マスコミ、仕分け等の軽作業、週1~2回のパート（各1）であった。このうち、マスコミという回答以外は退職者の就労形態と考えられるものも含まれる。
- 「都民のくらしむき」東京都生計分析調査（平成25年、東京都）によると全世帯の平均年間収入は701

万円で1,000万円以上の世帯は18.9%となっている。ただし、この調査では単身世帯は除外されている。

- (3) 雇用形態の数値をみると学生も100.0%という比率だが、度数が4と少数であるため考察から除外した。文化鑑賞活動・趣味の習い事の項目でも同様とする。
- (4) 東京都調査ではマンション住民だけでなくすべての居住形態に住む住民（有権者）を対象としている（有効回収数2,887）。回答者の男女比は中央区マンション調査の方が、女性比率が高い（東京都調査：男性46.9%、女性53.1%、中央区マンション調査：男性38.9%、女性61.1%）。世帯構成では中央区マンション調査の方が夫婦のみ世帯がやや多く、未婚子のいる世帯がやや少ない（東京都調査：単身世帯18.0%、夫婦のみ世帯26.3%、未婚子のいる世帯41.9%、その他13.9%、中央区マンション調査：単身世帯20.9%、夫婦のみ世帯35.6%、未婚子のいる世帯31.9%、その他11.6%）。世帯年収では中央区マンション調査の方が高所得の割合が高い（東京都調査：300万円未満15.7%、300～600万円31.7%、600～1,000万円26.2%、1,000～1,500万円15.3%、1,500万円以上11.2%、中央区マンション調査：300万円未満8.4%、300～600万円23.7%、600～1,000万円26.0%、1,000～1,500万円26.0%、1,500万円以上15.9%）。

参考文献

- 鯉坂学・上野淳子・堤圭史郎・丸山真央, 2013, 「『都心回帰』時代の大都市都心地区におけるコミュニティとマンション住民－札幌市, 福岡市, 名古屋市の比較－(上)」『評論・社会科学』105: 1-78.
- , 2013, 「『都心回帰』時代の大都市都心地区におけるコミュニティとマンション住民－札幌市, 福岡市, 名古屋市の比較－(下)」『評論・社会科学』106: 1-69.
- 町村敬志・久保田滋・樋口直人・矢部拓也・松谷満, 2005, 「ライフスタイルと政治に関する調査 調査票ならびに単純集計表」『社会的ミリューと政治の交錯に関する研究』(平成17年度 文部科学省科学研究費 萌芽研究)
- , 2005, 「ライフスタイルと政治に関する調査 調査報告書」『社会的ミリューと政治の交錯に関する研究』(平成17年度 文部科学省科学研究費 萌芽研究)
- 東京都ホームページ「都民のくらしむき」東京都生計分析調査
<http://www.toukei.metro.tokyo.jp/seikei/sb-index> (2014年8月22日閲覧)

(加藤泰子)

6. 近所付き合い

6-1. マンション内での近所付き合い

共同住宅・マンション内での近所付き合いについて、5つの項目を挙げてたずねたところ、「挨拶をする程度の方（挨拶）」は85.4%であった。以下、「世間話をする程度の方（世間話）」(53.0%)、「お裾分けしたりされたりする方（お裾分け）」(31.1%)、「相談・頼みごとをする方（相談・頼みごと）」(19.9%)「家に遊びに行ったり来たりする方（家の訪問）」(18.6%)、となっている。

これらを回答者個人の属性、世帯・住宅類型別にまとめたのが表6-1である。マンション内での近所付き合いには、性別による違いが見られる。「お裾分け」「相談・頼みごと」「家の訪問」は女性においてそのような相手がいる傾向が確認できる。年齢別にみると、マンション内に「挨拶」「世間話」の相手がいる割合は20歳代で最も低く、60

表 6-1 マンション内の近所付き合い（お付き合いしている人が「いる」と答えた割合）

		挨拶	世間話	お裾分け	相談・頼みごと	家の訪問
性別	男 (n=125)	88.0%	48.8%	23.2%	12.9%	10.4%
	女 (n=197 ※「挨拶」「世間話」は n=196) sig.	83.7%	55.6%	36.0% *	24.4% *	23.9% **
年齢	20歳代 (n=26)	65.4%	30.8%	26.9%	15.4%	15.4%
	30歳代 (n=91)	80.2%	47.3%	29.7%	18.7%	20.9%
	40歳代 (n=82)	84.1%	53.7%	28.0%	17.1%	12.2%
	50歳代 (n=54 ※「挨拶」「世間話」は n=53)	92.5%	54.7%	27.8%	14.8%	11.1%
	60歳代 (n=36)	97.2%	80.6%	44.4%	38.9%	30.6%
	70歳代 (n=33) sig. **	93.9% **	51.5% **	36.4%	21.9%	30.3% *
世帯構成	単身世帯 (n=67 ※「挨拶」「世間話」は n=66)	71.2%	34.8%	20.9%	16.4%	17.9%
	夫婦のみ世帯 (n=115)	85.2%	43.5%	20.0%	11.4%	9.6%
	未婚子のいる世帯 (n=102)	97.1%	74.5%	49.0%	27.5%	26.5%
	その他 (n=37) sig. **	78.4% **	54.1% **	35.1% **	32.4% **	27.0% **
世帯年収	300万円未満 (n=26)	92.3%	57.7%	34.6%	24.0%	34.6%
	300～600万円 (n=73 ※「挨拶」「世間話」は n=72)	81.9%	58.3%	37.0%	27.4%	19.2%
	600～1,000万円 (n=81)	81.5%	46.9%	27.2%	16.0%	11.1%
	1,000～1,500万円 (n=80)	87.5%	51.3%	26.3%	13.8%	15.0%
	1,500万円以上 (n=49) sig. **	91.8% **	57.1% **	34.7%	22.4%	26.5% *
住宅所有	所有 (n=120 ※「挨拶」「世間話」は n=119)	89.9%	57.1%	26.7%	15.0%	13.3%
	非所有 (n=199 ※「お裾分け」は n=198) sig. **	82.4% **	50.3%	33.7%	22.7%	21.6%
転入時期	2011年以降 (n=105)	78.1%	39.0%	26.7%	16.2%	16.2%
	2009～2010年 (n=71 ※「挨拶」「世間話」は n=70)	84.3%	55.7%	32.4%	20.0%	23.9%
	2003～2008年 (n=85)	87.1%	52.9%	24.7%	17.6%	12.9%
	2002年以前 (n=49) sig. **	100.0% **	75.5% **	53.1% **	30.6% **	26.5% **
町内会・自治会の加入	加入している (n=122)	96.7%	72.1%	45.1%	32.2%	27.9%
	加入していない (n=173 ※「挨拶」「世間話」は n=172)	77.9%	39.0%	20.2%	9.2%	10.4%
	町内会・自治会がない (n=15)	73.3%	53.3%	33.3%	26.7%	26.7%
	その他 (n=2) sig. **	100.0% **	50.0% **	50.0% **	50.0% **	50.0% **
全体		85.4%	53.0%	31.1%	19.9%	18.6%

注：「いる」「いない」の2件法で、「いる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

歳代を頂点に下がる傾向が見られる。特に「世間話」の割合が70歳代において大きく減少している点に留意する必要があるだろう。「家の訪問」の割合は40～50歳代で低く、60～70歳代で高い。

世帯構成別に見ると、それぞれの付き合いについて、未婚子のいる世帯が他の世帯類型より多く見られる。また、「挨拶」「世間話」については単身世帯において付き合いが少ない一方、「相談・頼みごと」「家の訪問」については単身世帯より夫婦のみ世帯の方が少ない傾向にある。

世帯年収別に統計的な有意差が確認されたのは「家の訪問」だけであり、「600～1000

万円」の層が最も低く、低収入層と高収入層において高い傾向にある。転入時期別にみると、居住年数が長いほど「挨拶」「世間話」「お裾分け」の相手がいる割合が高くなる。町内会・自治会への加入との関係では、いずれの付き合いも加入層で付き合いがある傾向にある。また、表中には掲載していないが、知り合いに町内会役員、連合町内会役員、民生児童委員、区議会議員、都議会議員がいる人に、付き合いがある傾向が見られる。

表 6-2 マンション内での付き合いのきっかけ（「当てはまる」と答えた割合）

		マンション 内活動	子供	職場・仕事	趣味・サー クル活動	出身学校	部屋が近く	地域 の活動 や行事	ペット	その他
性別	男 (n=104)	30.8%	18.3%	3.8%	2.9%	2.9%	57.7%	7.7%	6.7%	8.7%
	女 (n=159)	22.6%	34.0%	6.3%	9.4%	1.9%	55.3%	10.7%	8.2%	3.8%
		sig.	**		*					
年齢	20歳代 (n=17)	0.0%	11.8%	17.6%	5.9%	11.8%	64.7%	0.0%	0.0%	5.9%
	30歳代 (n=72)	11.1%	38.9%	5.6%	2.8%	4.2%	38.9%	5.6%	11.1%	4.2%
	40歳代 (n=66)	31.8%	37.9%	4.5%	1.5%	0.0%	65.2%	9.1%	1.5%	6.1%
	50歳代 (n=46)	17.4%	26.1%	4.3%	2.2%	2.2%	58.7%	6.5%	8.7%	10.9%
	60歳代 (n=35)	51.4%	5.7%	0.0%	17.1%	0.0%	65.7%	14.3%	14.3%	0.0%
		sig.	**	**	**		*	*		
世帯構成	単身世帯 (n=45)	35.6%	6.7%	4.4%	11.1%	0.0%	60.0%	13.3%	8.9%	2.2%
	夫婦のみ世帯 (n=93)	29.0%	2.2%	7.5%	4.3%	3.2%	65.6%	7.5%	11.8%	7.5%
	未婚子のいる世帯 (n=96)	16.7%	64.6%	3.1%	6.3%	2.1%	46.9%	9.4%	4.2%	5.2%
	その他 (n=28)	32.1%	21.4%	7.1%	10.7%	3.6%	53.6%	10.7%	3.6%	3.6%
		sig.	**	**						
世帯年収	300万円未満 (n=23)	39.1%	17.4%	4.3%	13.0%	0.0%	69.6%	17.4%	8.7%	8.7%
	300～600万円 (n=59)	37.3%	18.6%	11.9%	8.5%	5.1%	57.6%	13.6%	10.2%	6.8%
	600～1,000万円 (n=63)	30.2%	30.2%	1.6%	1.6%	1.6%	52.4%	11.1%	9.5%	3.2%
	1,000～1,500万円 (n=65)	21.5%	30.8%	3.1%	6.2%	3.1%	47.7%	4.6%	4.6%	7.7%
		sig.	**	**	**	**	**	**	**	**
住宅所有	所有 (n=106)	35.8%	20.8%	4.7%	6.6%	2.8%	50.9%	10.4%	13.2%	1.9%
	非所有 (n=155)	19.4%	32.3%	5.8%	7.1%	1.3%	60.6%	8.4%	3.9%	7.7%
		sig.	**	*					**	*
転入時期	2011年以降 (n=73)	9.6%	34.2%	6.8%	1.4%	2.7%	61.6%	5.5%	6.8%	8.2%
	2009～2010年 (n=60)	28.3%	23.3%	6.7%	6.7%	0.0%	55.0%	10.0%	5.0%	1.7%
	2003～2008年 (n=73)	28.8%	26.0%	5.5%	5.5%	2.7%	63.0%	9.6%	9.6%	2.7%
	2002年以前 (n=48)	37.5%	25.0%	2.1%	16.7%	4.2%	45.8%	14.6%	10.4%	10.4%
		sig.	**		*					
町内会・自治会の加入	加入している (n=116)	46.6%	25.0%	3.4%	10.3%	1.7%	54.3%	17.2%	11.2%	4.3%
	加入していない (n=125)	10.4%	27.2%	7.2%	4.0%	3.2%	59.2%	3.2%	4.8%	4.8%
	町内会・自治会がない (n=11)	0.0%	45.5%	9.1%	0.0%	0.0%	36.4%	9.1%	9.1%	27.3%
	その他 (n=2)	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%	0.0%	0.0%	0.0%
		sig.	**				%	**		*
全体		25.9%	27.8%	5.3%	6.8%	2.3%	56.3%	9.5%	7.6%	5.7%

注：問1-1のいずれかに「いる」と回答した人について集計。「当てはまる」「当てはまらない」の2件法で、「当てはまる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

マンション内での近所付き合いのきっかけは、「部屋が近く」が56.3%と最も多い(表6-2)。以下「子供が縁で」(27.8%)「マンション内活動が縁で」(25.9%)「地域の活動や行事が縁で」(9.5%)と続いている(%は有効%。N=263)。

「部屋が近く」は30歳代、未婚子のいる世帯で少ない。「マンション内活動」は高齢層、単身世帯、所有層、居住年数が長い層、町内会・自治会加入層で多く、また世帯年収が低いほど多い。一方で30歳代以下及び50歳代、未婚子のいる世帯、高所得層、非所有層、町内会・自治会未加入層において少ない。「子供」をきっかけに挙げるのは、女性、30~40歳代、未婚子のいる世帯、非所有層において多いことがわかる。「地域の活動や行事」によるきっかけは高齢層、町内会・自治会加入層に見られる。

「職場」「サークル活動」「ペット」を通じた付き合いは5~7%程度に留まる。「職場」では20歳代、世帯年収300~600万円の層で割合が高く、「サークル活動」では女性、高齢層、居住年数が長い層の割合が高い。「ペット」を介した付き合いは所有層で高いことがわかる。「出身学校」による付き合いは2%程度であるが、このような縁によるマンション内の付き合いは20歳代で比較的に見られるようである。

なお、その他の自由記述には「(現住地が)地元」(3人)「親族の縁」「飲食店・居酒屋で」(以上2人)「ウォーキング」「原発事故が縁で」「通勤バス待ち時」「買い物」(以上1人)などが見られた。これらその他をきっかけとして挙げる人には「町内会・自治会がない」と回答した人が多く見られた。また、「特に縁はないがマンション内での挨拶のみで素性は知らない」という回答もあった。

6-2. マンション内活動への参加状況

共同住宅・マンション内(管理組合・自治会)の活動や行事への参加経験についてたずねたところ(表6-3)、「ある」は39.1%に留まっている(NA・DKはなし)。

参加ありの人について見ると、60歳代以上、分譲で多く、また世帯年収が低いほど参加ありの割合が高い傾向にある。

参加経験のある人に活動内容について聞いた。「行事」が最も多く(76.2%)、以下「総会」(63.5%)「理事会」(35.7%)となっている(%は有効%。N=126)。「総会」への参加は、高齢層で多い。20歳代は0人であるが中年層に一貫した傾向は見られない。また、所有層で多く、世帯年収が低い層で参加率が高い。「理事会」への参加は男性、所有層で見られる。また世帯年収毎に見ると600~1000万円の層で最も参加率が高いが、300万円未満の層の参加率も高い。

賃貸住宅居住者の活動・行事への参加率は低いが、参加の大半が「行事」を通じたものとなっている。行事への参加は30~50歳代で6~7割となっており60歳代では9割以上であるが、70歳代になると参加率は下がる。なお、参加した行事の内容は、防

災・避難訓練と清掃活動が多く見られ、他にお花見、新年会・忘年会、バーベキュー、祭りなどが散見された。

マンション内活動参加のきっかけは、「きまり・慣習で」が最も多く（49.6%）、次いで「チラシ」（45.6%）であった。以下「役員の誘い」（24.0%）、「知人の誘い」（8.0%）となっている。「自分で探した」は5%弱であった（%は有効%。N=121）。

「きまり・慣習」を理由に挙げる人は、低収入層で多く、高収入層で少ない傾向が見られる。「知人の誘い」を理由に挙げるのは、60歳代、高収入層、非所有層に多く見られる。「役員の誘い」は低収入層で多い。若年層に多く見られる参加のきっかけは「チラシ」である。なお、「その他」の自由記述は、輪番やくじで理事になったからという回答が主であった。

マンション内の活動に参加したことがない人にその理由をたずねた（表6-4）。「関心がない」が最も多く（32.5%）、以下、「活動を知らない」（30.9%）「時間的に無理」（28.4

表 6-3 マンション内の活動・行事への参加経験（「あり」「当てはまる」と答えた割合）

		参加あり	何に参加したか			参加のきっかけは					
			総会	理事会	行事	きまり・慣習	知人の誘い	役員の誘い	自分で探した	チラシ	その他
性別	男	37.6%	66.0%	48.9%	70.2%	52.2%	4.3%	26.1%	6.5%	32.6%	4.3%
	女	40.1%	62.0%	27.8% *	79.7%	48.1%	10.1%	22.8%	3.8%	53.2% *	5.1%
sig.											
年齢	20歳代	11.5%	0.0%	33.3%	100.0%	33.3%	33.3%	33.3%	0.0%	66.7%	0.0%
	30歳代	27.5%	48.0%	32.0%	68.0%	36.0%	8.0%	16.0%	0.0%	64.0%	8.0%
	40歳代	43.9%	66.7%	47.2%	75.0%	48.6%	0.0%	20.0%	0.0%	54.3%	2.9%
	50歳代	35.2%	57.9%	31.6%	63.2%	52.6%	10.5%	26.3%	5.3%	42.1%	10.5
	60歳代	66.7%	75.0%	33.3%	91.7%	62.5%	20.8%	33.3%	8.3%	41.7%	0.0%
	70歳代	57.6%	78.9%	26.3%	78.9%	52.6%	0.0%	26.3%	15.8%	10.5%	5.3%
sig.		**	*				*			*	
世帯構成	単身世帯	34.3%	69.6%	39.1%	87.0%	52.2%	4.3%	34.8%	8.7%	21.7%	8.7%
	夫婦のみ世帯	39.1%	68.9%	31.1%	68.9%	38.6%	4.5%	15.9%	6.8%	50.0%	6.8%
	未婚子のいる世帯	40.2%	56.1%	34.1%	73.2%	58.5%	12.2%	26.8%	0.0%	51.2%	0.0%
	その他	45.9%	58.8%	47.1%	88.2%	52.9%	11.8%	23.5%	5.9%	52.9%	5.9%
sig.											
世帯年収	300万円未満	57.7%	86.7%	46.7%	86.7%	66.7%	6.7%	40.0%	6.7%	33.3%	0.0%
	300～600万円	45.2%	66.7%	21.2%	84.8%	69.7%	3.0%	9.1%	9.1%	45.5%	0.0%
	600～1,000万円	34.6%	60.7%	60.7%	64.3%	42.9%	3.6%	39.3%	3.6%	32.1%	7.1%
	1,000～1,500万円	33.8%	70.4%	37.0%	81.5%	44.4%	11.1%	14.8%	3.7%	59.3%	11.1%
	1,500万円以上	38.8%	26.3%	15.8%	68.4%	16.7%	22.2%	27.8%	0.0%	66.7%	0.0%
sig.			**	**		**		*			
住宅所有	所有	55.8%	73.1%	53.7%	59.7%	57.6%	3.0%	21.2%	4.5%	37.9%	7.6%
	非所有	29.1%	51.7%	15.5%	94.8%	41.4%	13.8%	27.6%	5.2%	53.4%	1.7%
sig.		**	*	**	**		*				
全体		39.1%	63.5%	35.7%	76.2%	49.6%	8.0%	24.0%	4.8%	45.6%	4.8%

注：「参加あり」「参加なし」、「当てはまる」「当てはまらない」の2件法で、「参加あり」もしくは「当てはまる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 6-4 マンション内の活動・行事への不参加の理由（「当てはまる」と答えた割合）

		関心ない	興味のもてる活動ない	時間的に無理	活動を知らない	組織や活動がない	その他
性別	男 (n=78)	30.8%	16.7%	32.1%	33.3%	17.9%	5.1%
	女 (n=116)	33.6%	12.1%	25.9%	29.3%	19.0%	6.9%
		sig.					
年齢	20歳代 (n=23)	39.1%	8.7%	13.0%	47.8%	13.0%	13.0%
	30歳代 (n=66)	34.8%	13.6%	19.7%	33.3%	18.2%	4.5%
	40歳代 (n=46)	30.4%	13.0%	37.0%	37.0%	21.7%	4.3%
	50歳代 (n=35)	34.3%	20.0%	37.1%	17.1%	11.4%	5.7%
	60歳代 (n=11)	27.3%	9.1%	27.3%	9.1%	36.4%	18.2%
	70歳代 (n=13)	15.4%	15.4%	46.2%	23.1%	23.1%	0.0%
		sig.					
世帯構成	単身世帯 (n=44)	25.0%	11.4%	38.6%	38.6%	18.2%	2.3%
	夫婦のみ世帯 (n=68)	33.8%	16.2%	22.1%	33.8%	22.1%	8.8%
	未婚子のいる世帯 (n=61)	36.1%	13.1%	31.1%	23.0%	18.0%	3.3%
	その他 (n=20)	35.0%	15.0%	15.0%	30.0%	10.0%	15.0%
		sig.					
世帯年収	300万円未満 (n=10)	40.0%	10.0%	40.0%	30.0%	10.0%	0.0%
	300～600万円 (n=40)	32.5%	17.5%	35.0%	22.5%	15.0%	5.0%
	600～1,000万円 (n=52)	34.6%	15.4%	17.3%	28.8%	21.2%	9.6%
	1,000～1,500万円 (n=53)	34.0%	15.1%	28.3%	35.8%	20.8%	3.8%
	1,500万円以上 (n=30)	26.7%	10.0%	30.0%	43.3%	13.3%	10.0%
		sig.					
住宅所有	所有 (n=52)	30.8%	19.2%	40.4%	28.8%	13.5%	7.7%
	非所有 (n=141)	33.3%	12.1%	23.4%	31.9%	20.6%	5.7%
		sig.		*			
全体		32.5%	13.9%	28.4%	30.9%	18.6%	6.2%

注：「当てはまる」「当てはまらない」の2件法で、「当てはまる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。

**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

%)、「組織や活動がない」(18.6%)「興味のもてる活動ない」(13.9%)、と続いている(%は有効%。N=194)。

不参加の理由それぞれについて、性別、年齢、世帯構成、世帯年収による統計的な有意差は見られなかった。あえて傾向を見出すならば、「時間的に無理」は40～50歳代、70歳代が比較的多く(p=.072)、「活動を知らない」は20～40歳代に多く見られた(p=.076)。「時間的に無理」は住宅の所有形態において統計的に有意差が見られ、所有層に多い傾向にある。

「その他」の自由記述では「煩わしい」「あえて活動に時間を割こうと思わない」「誘われたい」「そういうところに行くと思地悪なオジサンオバサンがいそう」「委員でもない限りありえない」などが見られた。また、配偶者や親が参加しているため、回答者自身は参加経験がないという回答も数件確認された。世帯ベースの活動参加率は本調査の結果より若干高いものと思われる。

6-3. 地域住民との近所付き合い

マンション外の地域住民との近所付き合いについても、マンション内と同様にたずねたところ、「挨拶」が55.2%であった(表6-5)。以下、「世間話」(43.9%)、「お裾分け」(29.2%)、「相談・頼みごと」(26.1%)、「家の訪問」(24.9%)となっている。

性別による違いを見ると、統計的な有意差は「挨拶」以外で見られ、総じて男性より女性の割合が高い。年代別に見ると、「家の訪問」で30～40歳代の割合が高い。その他の付き合いについて有意差は見られなかったが、高齢層でマンション内の付き合いに比べ、マンション外の地域住民との付き合いが少ない状況がうかがえる。

表6-5 地域住民との近所付き合い(お付き合いしている人が「いる」と答えた割合)

		挨拶	世間話	お裾分け	相談・頼みごと	家の訪問
性別	男(n=121 ※「世間話」「お裾分け」はn=120)	51.2%	34.2%	22.5%	18.2%	15.7%
	女(n=185 ※「家の訪問」はn=184)	57.8%	50.3%	33.5%	31.4%	31.0%
		sig.	**	*	*	**
年齢	20歳代(n=26)	38.5%	23.1%	15.4%	11.5%	7.7%
	30歳代(n=89 ※「家の訪問」はn=88)	55.1%	43.8%	29.2%	25.8%	30.7%
	40歳代(n=81)	53.1%	43.2%	35.8%	34.6%	33.3%
	50歳代(n=52)	53.8%	50.0%	28.8%	25.0%	13.5%
	60歳代(n=31)	67.7%	54.8%	29.0%	25.8%	25.8%
	70歳代(n=27 ※「世間話」「お裾分け」はn=26)	66.7%	42.3%	23.1%	18.5%	18.5%
		sig.				*
世帯構成	単身世帯(n=63)	34.9%	23.8%	17.5%	22.2%	19.0%
	夫婦のみ世帯(n=110 ※「世間話」「お裾分け」はn=109)	46.4%	29.4%	12.8%	11.8%	9.1%
	未婚子のいる世帯(n=99 ※「家の訪問」はn=98)	76.8%	69.7%	52.5%	43.4%	45.9%
	その他(n=33)	57.6%	51.5%	36.4%	30.3%	27.3%
		sig.	**	**	**	**
世帯年収	300万円未満(n=25 ※「世間話」「お裾分け」はn=24)	68.0%	50.0%	33.3%	24.0%	32.0%
	300～600万円(n=66)	54.5%	37.9%	24.2%	25.8%	21.2%
	600～1,000万円(n=81)	58.0%	45.7%	30.9%	27.2%	27.2%
	1,000～1,500万円(n=75)	48.0%	38.7%	30.7%	28.0%	24.0%
	1,500万円以上(n=47 ※「家の訪問」はn=46)	61.7%	55.3%	27.7%	23.4%	23.9%
		sig.				
住宅所有	所有(n=117)	53.8%	42.7%	26.5%	23.9%	22.2%
	非所有(n=185 ※「挨拶」「相談・頼みごと」はn=186)	55.9%	44.3%	30.3%	27.4%	26.5%
		sig.				
転入時期	2011年以降(n=105)	49.0%	39.0%	29.0%	24.0%	24.0%
	2009～2010年(n=71 ※「挨拶」「世間話」「相談・頼みごと」はn=70)	53.1%	47.6%	25.4%	26.6%	23.8%
	2003～2008年(n=85)	59.8%	43.9%	28.0%	25.6%	22.0%
	2002年以前(n=49)	58.3%	41.7%	31.3%	29.2%	31.3%
		sig.				
町内会・自治会の加入	加入している(n=122 ※「相談・頼みごと」はn=121)	67.0%	55.9%	36.0%	31.3%	33.0%
	加入していない(n=173 ※「挨拶」「世間話」はn=172)	47.4%	34.5%	22.2%	19.3%	17.6%
	町内会・自治会がない(n=13)	61.5%	61.5%	46.2%	53.8%	30.8%
	その他(n=2)	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%	50.0%
		sig.	*	**	*	**
全体		55.2%	43.9%	29.2%	26.1%	24.9%

注: 「いる」「いない」の2件法で、「いる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

世帯構成別に見ると、いずれの付き合いの程度を見ても未婚子のいる世帯で多く見られ、単身世帯・夫婦のみ世帯において低調である。町内会・自治会への加入・非加入による差も見られる。加入者において地域住民との近所付き合いが見られる。また、表中には掲載していないが、知り合いに町内会役員、連合町内会役員、民生児童委員、区議会議員、都議会議員がいる人は、地域住民との付き合いがある傾向にある。

マンション内の付き合いでは見られた転入時期による差は、地域住民との付き合いでは確認されなかった。また、世帯収入、住宅の所有形態との間にも統計上有意差は見られなかった。

マンション外の地域住民との近所付き合いのきっかけは、「子供が縁で」が42.9%と最も多い(表6-6)。以下「町内会活動や地域行事が縁で」(23.8%)「その他」(18.5%)「趣味・サークル活動が縁で」(15.5%)「職場・仕事が縁で」(13.7%)と続いている(%は有効%。N=168)。

「子供」を縁にした付き合いは、年代別では30歳代に多く60歳代以上で少なく、高収入世帯で多く見られる。「地域の活動や行事」を縁にした付き合いは、60歳代以上、

表6-6 地域住民との付き合いのきっかけ

		地域の活動や行事	子供	職場・仕事	趣味・サークル活動	出身学校	ペット	その他
性別	男 (n=59)	32.2%	39.0%	16.9%	16.9%	5.1%	5.1%	13.6%
	女 (n=109)	19.3%	45.0%	11.9%	14.7%	7.3%	7.3%	21.1%
		sig.						
年齢	20歳代 (n=8)	0.0%	12.5%	37.5%	12.5%	25.0%	0.0%	12.5%
	30歳代 (n=49)	14.3%	61.2%	8.2%	10.2%	4.1%	8.2%	12.2%
	40歳代 (n=44)	22.7%	50.0%	15.9%	6.8%	11.4%	2.3%	20.5%
	50歳代 (n=28)	17.9%	42.9%	21.4%	17.9%	0.0%	3.6%	17.9%
	60歳代 (n=20)	45.0%	20.0%	10.0%	30.0%	10.0%	20.0%	30.0%
	70歳代 (n=19)	47.4%	15.8%	5.3%	31.6%	0.0%	5.3%	21.1%
		sig.	**	**				
世帯構成	単身世帯 (n=26)	34.6%	11.5%	23.1%	23.1%	11.5%	7.7%	15.4%
	夫婦のみ世帯 (n=46)	26.1%	2.2%	19.6%	19.6%	2.2%	15.2%	30.4%
	未婚子のいる世帯 (n=75)	20.0%	82.7%	5.3%	12.0%	2.7%	1.3%	12.0%
	その他 (n=20)	20.0%	30.0%	20.0%	10.0%	25.0%	5.0%	15.0%
		sig.	**	*		**	*	
世帯年収	300万円未満 (n=16)	56.3%	25.0%	6.3%	25.0%	0.0%	12.5%	12.5%
	300~600万円 (n=36)	30.6%	27.8%	11.1%	22.2%	16.7%	2.8%	25.0%
	600~1,000万円 (n=46)	23.9%	47.8%	19.6%	6.5%	10.9%	10.9%	8.7%
	1,000~1,500万円 (n=34)	8.8%	50.0%	20.6%	20.6%	0.0%	2.9%	14.7%
	1,500万円以上 (n=29)	13.8%	58.6%	0.0%	13.8%	0.0%	6.9%	31.0%
		sig.	**			*		
住宅所有	所有 (n=62)	30.6%	35.5%	12.9%	12.9%	1.6%	12.9%	14.5%
	非所有 (n=104)	19.2%	47.1%	14.4%	17.3%	8.7%	2.9%	20.2%
		sig.					*	
全体		23.8%	42.9%	13.7%	15.5%	6.5%	6.5%	18.5%

注：問1-2のいずれかに「いる」と回答した人について集計。「当てはまる」「当てはまらない」の2件法で、「当てはまる」の割合のみ表示。NA・DKを除いて集計。* $p<.01$ * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

年収 300 万円未満の世帯に多い。同様に「趣味・サークル」では高齢層で多く、年収 600～1000 万円の世帯で少ない。「職場・仕事」では、20 歳代、単身世帯で多く見られ、未婚子のいる世帯で少ない。「ペット」では 60 歳代、夫婦のみ世帯、所有層で多く、「出身学校」では 20 歳代、年収 300～600 万円の世帯が多い。

なお、「その他」の自由記述では、クリーニング店や飲食店、果物店等で知り合ったという記述が多く見られ、他に親族のつながりで友人になった、親族が地元だから等の記述が散見された。

(堤圭史郎)

7. 町内会・自治会

7-1. 加入状況

町内会・自治会に「加入している」と答えたのは、回答者の 37.9% であり、「未加入」は 53.7%、「町内会・自治会がない」は 4.7%、その他 0.6% である (NA・DK は 3.1%)。

加入率は、回答者の年代によって統計的に有意な差がみられ、おおむね高齢層ほど加入率が高い。20 歳代は 1 割に満たないのたいして、60 歳代以上は 6 割台である (表 7-1-1)。世帯構成による違いをみると、未婚子のいる世帯はほかの世帯類型よりも加入率が高いが、統計的に有意な差ではない。世帯収入別では、おおむね低所得層のほうが高い加入率にある。600 万円以上の層はいずれも 2～3 割台だが、300～600 万円の層は 5 割に近く、300 万円未満の層では約 7 割である。住宅の所有・非所有別にみると、

表 7-1-1 町内会・自治会の加入状況 (個人属性別)

		加入	未加入	町内会・自治会 がない、その他	(N)	sig.
性別	男性	37.1%	58.1%	4.8%	(124)	
	女性	40.4%	53.7%	5.9%	(188)	
年齢	20 歳代	8.0%	92.0%	.0%	(25)	**
	30 歳代	23.9%	70.5%	5.7%	(88)	
	40 歳代	46.8%	44.3%	8.9%	(79)	
	50 歳代	35.8%	58.5%	5.7%	(53)	
	60 歳代	67.6%	29.4%	2.9%	(34)	
	70 歳代	60.6%	36.4%	3.0%	(33)	
職業	管理	33.8%	61.8%	4.4%	(68)	
	専門	44.4%	50.8%	4.8%	(63)	
	事務	37.1%	59.7%	3.2%	(62)	
	販売・サービス・生産等	48.6%	48.6%	2.7%	(37)	
	その他	37.5%	50.0%	12.5%	(8)	
	無職	37.5%	52.8%	9.7%	(72)	
全体		39.1%	55.4%	5.4%	(312)	

注：**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値 2 以上。

表 7-1-2 町内会・自治会の加入状況（世帯・住宅類型別）

		加入	未加入	町内会・自治会 がない、その他	(N)	sig.
世帯構成	単身	36.4%	59.1%	4.5%	(66)	
	夫婦のみ	38.7%	55.0%	6.3%	(111)	
	未婚子のいる世帯	42.3%	50.5%	7.2%	(97)	
	その他	37.8%	62.2%	.0%	(37)	
世帯年収	300万円未満	69.2%	30.8%	.0%	(26)	*
	300～600万円	45.8%	48.6%	5.6%	(72)	
	600～1,000万円	36.7%	59.5%	3.8%	(79)	
	1,000～1,500万円	28.9%	63.2%	7.9%	(76)	
	1,500万円以上	36.2%	57.4%	6.4%	(47)	
住宅所有	所有	57.8%	39.7%	2.6%	(116)	**
	非所有	27.5%	65.3%	7.3%	(193)	
転入時期	2011年以降	17.6%	75.5%	6.9%	(102)	**
	2009～10年	45.6%	52.9%	1.5%	(68)	
	2003～08年	48.8%	45.1%	6.1%	(82)	
	2002年以前	58.3%	35.4%	6.3%	(48)	
全体		39.1%	55.4%	5.4%	(312)	

注：** $p<.01$, * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

所有層のほうが加入率が圧倒的に高い。転入時期との関連をみると、居住年数が長いほうが加入率が高い（表 7-1-2）。

町内会・自治会に加入していないと答えた人に、その理由を13項目のなかから選んでもらった（複数回答）。最も多いのが「忙しい」であり、以下、図 7-1-1 のとおりである。「会の存在・活動内容・加入方法がわからない」という回答がそのあとに続いており、情報不足が未加入の原因のひとつになっていることがうかがえる。「近所づきあいがわずらわしい」、あるいは「役員等の責任が面倒」、「会費を払いたくない」、「雰囲気閉鎖的」などの積極的な忌避は、未加入理由の上位にきていない。

町内会・自治会の未加入の理由を回答者の個人属性と世帯・住宅類型別にみてみよう（表 7-1-3, 表 7-1-4）。全体で最多の「忙しい」という理由は、属性でも世帯・住宅類

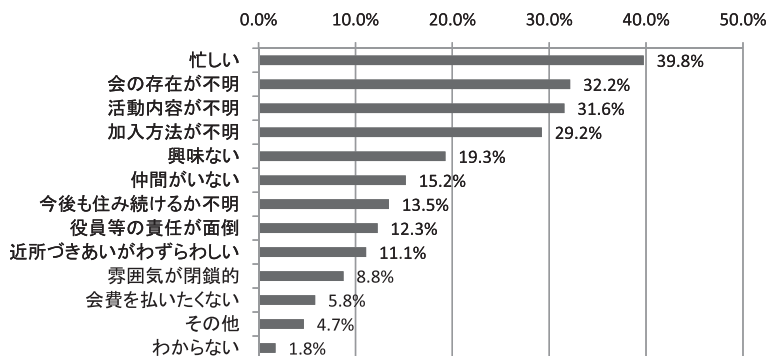


図 7-1-1 町内会・自治会の未加入理由

注：パーセントは、「未加入」と回答した183人のうち、NA/DK 12人を除いて、有効回答のみを集計した。

型でもあまり差はなく、全体の共通する理由のようだ。ただ、職業上の違いはみられ、マニュアル職層や専門職層は、管理職層や事務職層に比べて、「忙しい」という理由を選ぶ傾向がある。会の存在・活動内容・加入方法がわからないという情報不足の理由

表 7-1-3 町内会・自治会の未加入理由（「当てはまる」と答えた割合、個人属性別）

		忙しい	会の存在が不明	活動内容が不明	加入方法が不明	興味がない	仲間がいない	住み続けるか不明	役員等の責任が面倒	近所づきあいが煩わしい	近所づきあいが煩わしい	閉鎖的	会費を払いたくない	わからない	(N)
性別	男性	47.2%	30.6%	26.4%	26.4%	13.9%	18.1%	13.9%	15.3%	8.3%	11.1%	6.9%	1.4%	(72)	
	女性	34.3%	33.3%	35.4%	31.3%	23.2%	13.1%	13.1%	10.1%	13.1%	7.1%	5.1%	2.0%	(99)	
sig.															
年齢	20歳代	52.2%	17.4%	43.5%	30.4%	30.4%	13.0%	8.7%	17.4%	13.0%	.0%	13.0%	.0%	(23)	
	30歳代	41.0%	44.3%	39.3%	34.4%	26.2%	11.5%	16.4%	14.8%	6.6%	6.6%	4.9%	1.6%	(61)	
	40歳代	40.0%	37.1%	20.0%	31.4%	11.4%	17.1%	14.3%	11.4%	17.1%	17.1%	8.6%	2.9%	(35)	
	50歳代	30.0%	26.7%	26.7%	23.3%	16.7%	23.3%	10.0%	3.3%	16.7%	16.7%	.0%	.0%	(30)	
	60歳代	40.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%	10.0%	20.0%	.0%	.0%	.0%	10.0%	10.0%	(10)	
70歳代	33.3%	8.3%	25.0%	16.7%	.0%	16.7%	8.3%	25.0%	8.3%	.0%	.0%	.0%	(12)		
sig.															
職業	管理	35.7%	38.1%	31.0%	33.3%	7.1%	16.7%	11.9%	.0%	7.1%	19.0%	2.4%	2.4%	(42)	
	専門	56.3%	28.1%	25.0%	28.1%	31.3%	12.5%	12.5%	12.5%	18.8%	3.1%	9.4%	3.1%	(32)	
	事務	25.0%	36.1%	36.1%	30.6%	22.2%	16.7%	13.9%	16.7%	8.3%	5.6%	5.6%	.0%	(36)	
	販売・サービス・生産等	66.7%	22.2%	38.9%	27.8%	11.1%	22.2%	5.6%	16.7%	5.6%	5.6%	.0%	.0%	(18)	
	その他	100.0%	.0%	.0%	.0%	33.3%	.0%	66.7%	33.3%	.0%	66.7%	.0%	.0%	(3)	
無職	26.3%	34.2%	31.6%	28.9%	23.7%	13.2%	15.8%	18.4%	13.2%	2.6%	7.9%	2.6%	(38)		
sig.															
**															
全体		39.8%	32.2%	31.6%	29.2%	19.3%	15.2%	13.5%	12.3%	11.1%	8.8%	5.8%	1.8%	(171)	

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 7-1-4 町内会・自治会の未加入理由（「当てはまる」と答えた割合、世帯・住宅類型別）

		忙しい	会の存在が不明	活動内容が不明	加入方法が不明	興味がない	仲間がいない	住み続けるか不明	役員等の責任が面倒	近所づきあいが煩わしい	近所づきあいが煩わしい	閉鎖的	会費を払いたくない	わからない	(N)
世帯構成	単身	38.5%	33.3%	30.8%	33.3%	15.4%	10.3%	15.4%	5.1%	7.7%	5.1%	5.1%	.0%	(39)	
	夫婦のみ	34.4%	31.1%	34.4%	24.6%	21.3%	18.0%	19.7%	16.4%	14.8%	8.2%	9.8%	3.3%	(61)	
	未婚子のいる世帯	37.5%	31.3%	31.3%	37.5%	16.7%	14.6%	10.4%	8.3%	6.3%	12.5%	2.1%	.0%	(48)	
	その他	60.9%	21.7%	26.1%	17.4%	26.1%	17.4%	.0%	21.7%	17.4%	8.7%	4.3%	4.3%	(23)	
sig.															
世帯年収	300万円未満	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	12.5%	25.0%	12.5%	12.5%	12.5%	.0%	(8)	
	300～600万円	37.1%	20.0%	20.0%	25.7%	25.7%	17.1%	11.4%	20.0%	14.3%	5.7%	5.7%	.0%	(35)	
	600～1,000万円	40.4%	36.2%	40.4%	29.8%	21.3%	8.5%	17.0%	6.4%	10.6%	6.4%	6.4%	2.1%	(47)	
	1,000～1,500万円	41.7%	39.6%	35.4%	33.3%	18.8%	18.8%	8.3%	14.6%	10.4%	12.5%	8.3%	2.1%	(48)	
1,500万円以上	42.3%	23.1%	26.9%	34.6%	11.5%	11.5%	23.1%	7.7%	11.5%	11.5%	.0%	3.8%	(26)		
sig.															
住宅所有	所有	46.7%		33.3%	31.1%	13.3%	15.6%	4.4%	13.3%	11.1%	4.4%	4.4%	.0%	(45)	
	非所有	37.6%	28.9%	30.4%	28.8%	21.6%	15.2%	16.8%	12.0%	11.2%	10.4%	6.4%	2.4%	(125)	
sig.															
転入時期	2011年以降	35.1%	40.3%	37.7%	28.6%	23.4%	13.0%	18.2%	11.7%	14.3%	6.5%	10.4%	2.6%	(77)	
	2009～10年	48.6%	22.9%	20.0%	11.4%	22.9%	20.0%	8.6%	20.0%	5.7%	14.3%	.0%	.0%	(35)	
	2003～08年	45.9%	32.4%	32.4%	51.4%	10.8%	18.9%	16.2%	8.1%	10.8%	10.8%	2.7%	.0%	(37)	
	2002年以前	29.4%	17.6%	29.4%	23.5%	17.6%	11.8%	.0%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	(17)	
sig.															
**															
全体		39.8%	32.2%	31.6%	29.2%	19.3%	15.2%	13.5%	12.3%	11.1%	8.8%	5.8%	1.8%	(171)	

注：「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

も、個人属性、世帯・住宅類型のいずれでもあまり違いがない。「住み続けるか不明」という理由は、住宅の所有形態と関連がある。つまり所有層より非所有層（賃貸居住層）のほうがこうした理由で町内会・自治会に入らないということである。

7-2. 活動・行事への参加

今度は、町内会・自治会の活動や行事への参加経験をみてみよう。参加経験が「ある」と答えたのは31.4%、「ない」は67.1%である（NA・DKは1.6%）。個人属性別に集計した表7-2-1からわかるように、年齢によって参加経験が異なり、老年層ほど参加経験を有しており、若年層ほど参加経験がない。世帯・住宅類型別にみた表7-2-2によると、世帯構成や住宅所有・非所有別の違いはみられないが、転入時期による統計的に有意な差はあって、居住年数が長いほど参加経験率が高い。

町内会・自治会の活動・行事の参加経験者に、どのような活動・行事に参加したかを尋ねると、「行事」が最多で93.1%、「総会」24.8%、「役員会」23.8%である。個人属性別、世帯・住宅類型別に集計した表7-2-3、表7-2-4にみられるように、町内会・自治会の総会・役員会の参加経験率は、若年層より老年層のほうが高い。また世帯年収階級別では、最低の「300万円未満」の層が最も参加経験率が高く、「1,000～1,500万円」や「1,500万円以上」の層はほとんど参加経験がない。

参加経験者に、参加のきっかけを5項目から選んでもらった（複数回答）。最多は「チラシなどを見て」で半数近くのにのぼる。続いて「きまり・慣習で」24.8%、「知人の

表7-2-1 町内会・自治会の活動・行事の参加経験
(個人属性別)

		あり	なし	(N)	sig.
性別	男性	25.6%	74.4%	(125)	
	女性	35.9%	64.1%	(192)	
年齢	20歳代	7.7%	92.3%	(26)	**
	30歳代	25.6%	74.4%	(90)	
	40歳代	34.1%	65.9%	(82)	
	50歳代	26.4%	73.6%	(53)	
	60歳代	58.8%	41.2%	(34)	
職業	70歳代	43.8%	56.3%	(32)	
	管理	21.7%	78.3%	(69)	
	専門	26.6%	73.4%	(64)	
	事務	31.7%	68.3%	(63)	
	販売・サービス・生産等	39.5%	60.5%	(38)	
その他	50.0%	50.0%	(8)		
無職	41.1%	58.9%	(73)		
全体		31.9%	68.1%	(317)	

注：**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表7-2-2 町内会・自治会の活動・行事の参加経験
(世帯・住宅類型別)

		あり	なし	(N)	sig.
世帯構成	单身	25.8%	74.2%	(66)	
	夫婦のみ	27.4%	72.6%	(113)	
	未婚子のいる世帯	42.2%	57.8%	(102)	
	その他	28.6%	71.4%	(35)	
世帯年収	300万円未満	42.3%	57.7%	(26)	
	300～600万円	40.8%	59.2%	(71)	
	600～1,000万円	29.6%	70.4%	(81)	
	1,000～1,500万円	25.6%	74.4%	(78)	
1,500万円以上	29.2%	70.8%	(48)		
住宅所有	所有	35.0%	65.0%	(120)	
	非所有	29.9%	70.1%	(194)	
転入時期	2011年以降	21.2%	78.8%	(104)	**
	2009～10年	33.3%	66.7%	(69)	
	2003～08年	35.7%	64.3%	(84)	
2002年以前	47.9%	52.1%	(48)		
全体		31.9%	68.1%	(317)	

注：**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 7-2-3 町内会・自治会の行事・活動の参加内容ときっかけ（「当てはまる」と答えた割合，個人属性別）

		参加内容			参加のきっかけ					(N)
		行事	総会	役員会	チラシ	きまり・慣習	知人の誘い	役員の誘い	自分で探した	
性別	男性	87.5%	25.0%	18.8%	37.5%	34.4%	12.5%	28.1%	9.4%	(32)
	女性	95.7%	23.2%	27.5%	53.6%	20.3%	29.0%	18.8%	5.8%	(69)
	sig.									
年齢	20歳代	100.0%	.0%	50.0%	.0%	.0%	100.0%	100.0%	.0%	(2)
	30歳代	95.7%	4.3%	8.7%	87.0%	.0%	34.8%	17.4%	4.3%	(23)
	40歳代	100.0%	17.9%	14.3%	50.0%	28.6%	25.0%	14.3%	3.6%	(28)
	50歳代	85.7%	14.3%	21.4%	28.6%	28.6%	14.3%	21.4%	7.1%	(14)
	60歳代	85.0%	40.0%	35.0%	50.0%	35.0%	20.0%	25.0%	15.0%	(20)
	70歳代	92.9%	57.1%	57.1%	7.1%	42.9%	7.1%	28.6%	7.1%	(14)
	sig.		**	*	**	*				
職業	管理	93.3%	13.3%	6.7%	53.3%	26.7%	13.3%	20.0%	6.7%	(15)
	専門	88.2%	11.8%	23.5%	52.9%	29.4%	23.5%	11.8%	11.8%	(17)
	事務	100.0%	15.0%	15.0%	60.0%	15.0%	25.0%	20.0%	5.0%	(20)
	販売・サービス・生産等	86.7%	33.3%	46.7%	26.7%	26.7%	33.3%	40.0%	6.7%	(15)
	その他	75.0%	.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	.0%	(4)
	sig.		40.0%	30.0%	50.0%	26.7%	23.3%	20.0%	6.7%	(30)
全体		93.1%	24.8%	23.8%	48.5%	24.8%	23.8%	21.8%	6.9%	(101)

注：「ある／ない」，「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して，「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 7-2-4 町内会・自治会の行事・活動の参加内容ときっかけ（「当てはまる」と答えた割合，世帯・住宅類型別）

		参加内容			参加のきっかけ					(N)
		行事	総会	役員会	チラシ	きまり・慣習	知人の誘い	役員の誘い	自分で探した	
世帯構成	単身	88.2%	47.1%	41.2%	35.3%	41.2%	23.5%	23.5%	11.8%	(17)
	夫婦のみ	90.3%	22.6%	25.8%	48.4%	25.8%	.0%	16.1%	9.7%	(31)
	未婚子のいる世帯	97.7%	14.0%	18.6%	53.5%	18.6%	41.9%	18.6%	.0%	(43)
	その他	90.0%	30.0%	20.0%	50.0%	20.0%	20.0%	50.0%	20.0%	(10)
	sig.						**			
世帯年収	300万円未満	81.8%	72.7%	54.5%	27.3%	54.5%	18.2%	54.5%	9.1%	(11)
	300～600万円	89.7%	20.7%	24.1%	44.8%	34.5%	20.7%	24.1%	10.3%	(29)
	600～1,000万円	91.7%	25.0%	29.2%	50.0%	25.0%	12.5%	20.8%	4.2%	(24)
	1,000～1,500万円	100.0%	10.0%	10.0%	55.0%	15.0%	35.0%	15.0%	5.0%	(20)
	1,500万円以上	100.0%	.0%	7.1%	64.3%	.0%	42.9%	7.1%	7.1%	(14)
	sig.		**	*		**				
住宅所有	所有	95.2%	26.2%	21.4%	47.6%	19.0%	16.7%	21.4%	7.1%	(42)
	非所有	93.1%	22.4%	25.9%	50.0%	29.3%	27.6%	20.7%	6.9%	(58)
	sig.									
転入時期	2011年以降	95.5%	22.7%	22.7%	54.5%	22.7%	27.3%	13.6%	4.5%	(22)
	2009～10年	95.7%	13.0%	13.0%	56.5%	26.1%	8.7%	13.0%	4.3%	(23)
	2003～08年	90.0%	23.3%	26.7%	50.0%	13.3%	30.0%	33.3%	6.7%	(30)
	2002年以前	91.3%	34.8%	34.8%	34.8%	43.5%	26.1%	26.1%	13.0%	(23)
	sig.									
全体		93.1%	24.8%	23.8%	48.5%	24.8%	23.8%	21.8%	6.9%	(101)

注：「ある／ない」，「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して，「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

誘いで」23.8%、「地域（町内・校区）の役員さんから誘われて」21.8%、「自分から探して」は6.9%となっている。「その他」8.9%の自由記述には、「開催を見かけて」など行事を契機とするもの（3人）、「子供の友人に誘われて」（1件）などがあった。上掲の表によると、チラシをきっかけとするのは30歳代に多い。「きまり・慣習で」という回答は、若年層より老年層に多い。「知人の誘いで」は核家族世帯の人に多い。

他方、町内会・自治会の行事・活動の参加経験がないと答えた人に、その理由を6つの選択肢から選んでもらった（複数回答）。「どのような活動・行事があるのか知らない」42.8%、「関心がない」36.7%、「時間的に無理」27.0%、「興味を持ってそうな活動・行事がない」14.9%、「地域（町内・校区）の組織や活動自体がない」2.8%、「その他」5.6%という結果である。「その他」の自由記述には、「古くからの住民が仕切っている」、「祭事、盆踊りなど限定的な付き合いや関係中心の輪に入りづらい」という、新旧住民間の関係のあり方を指摘するものや、「子供がいなければ参加できそうにない行事が多く、行く気になれない」、「親子参加の行事が多く参加しづらい」という活動内容にかんするものがあった。また「若い時だけに住む家と決めており将来的に別の場所に住む予定のため」という記述からは、こうした地域住民組織やその活動への参加と定住志向との密接な関連がうかがえる。

「活動を知らない」、「関心ない」、「時間的に無理」、「組織・活動がない」という回答は、回答者に属性、世帯・住宅類型による回答傾向の違いがみられない。しかし「興味を持ってそうな活動・行事がない」という回答については、職業と世帯構成による違いが

表 7-2-5 町内会・自治会の行事・活動の不参加理由（「当てはまる」と答えた割合、個人属性別）

		活動を知らない	関心ない	時間的に無理	興味ある活動ない	組織・活動がない	(N)
性別	男性	40.2%	41.3%	30.4%	19.6%	3.3%	(92)
	女性	44.7%	33.3%	24.4%	11.4%	2.4%	(123)
sig.							
年齢	20歳代	54.2%	33.3%	16.7%	8.3%	4.2%	(24)
	30歳代	50.7%	35.8%	22.4%	10.4%	1.5%	(67)
	40歳代	47.2%	34.0%	37.7%	15.1%	3.8%	(53)
	50歳代	35.9%	38.5%	28.2%	15.4%	.0%	(39)
	60歳代	21.4%	35.7%	42.9%	21.4%	7.1%	(14)
	70歳代	16.7%	50.0%	11.1%	33.3%	5.6%	(18)
sig.		*					
職業	管理	40.7%	37.0%	29.6%	27.8%	1.9%	(54)
	専門	47.8%	41.3%	30.4%	6.5%	.0%	(46)
	事務	46.5%	32.6%	20.9%	7.0%	4.7%	(43)
	販売・サービス・生産等	47.8%	26.1%	47.8%	8.7%	8.7%	(23)
	その他	50.0%	25.0%	25.0%	50.0%	.0%	(4)
	無職	32.6%	41.9%	16.3%	16.3%	2.3%	(43)
sig.					**		
全体		42.8%	36.7%	27.0%	14.9%	2.8%	(215)

注：「ある／ない」、「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 7-2-6 町内会・自治会の行事・活動の不参加理由（「当てはまる」と答えた割合、世帯・住宅類型別）

		活動を知らない	関心がない	時間的に無理	興味ある活動がない	組織・活動がない	(N)
世帯構成	単身	40.8%	32.7%	34.7%	6.1%	2.0%	(49)
	夫婦のみ	40.2%	39.0%	22.0%	22.0%	2.4%	(82)
	未婚子のいる世帯	46.6%	37.9%	31.0%	8.6%	1.7%	(58)
	その他	44.0%	36.0%	20.0%	24.0%	8.0%	(25)
	sig.				*		
世帯年収	300万円未満	26.7%	46.7%	26.7%	13.3%	6.7%	(15)
	300～600万円	35.7%	33.3%	31.0%	11.9%	2.4%	(42)
	600～1,000万円	45.6%	36.8%	22.8%	17.5%	5.3%	(57)
	1,000～1,500万円	50.0%	41.4%	31.0%	10.3%	1.7%	(58)
	1,500万円以上	42.4%	36.4%	21.2%	24.2%	.0%	(33)
sig.							
住宅所有	所有	41.0%	39.7%	32.1%	10.3%	5.1%	(78)
	非所有	44.4%	34.8%	23.7%	17.0%	1.5%	(135)
sig.							
転入時期	2011年以降	51.9%	42.0%	14.8%	17.3%	2.5%	(81)
	2009～10年	34.8%	39.1%	37.0%	21.7%	4.3%	(46)
	2003～08年	42.6%	33.3%	29.6%	5.6%	1.9%	(54)
	2002年以前	32.0%	28.0%	40.0%	20.0%	4.0%	(25)
sig.			*				
全体		42.8%	36.7%	27.0%	14.9%	2.8%	(215)

注：「ある／ない」、「当てはまる／当てはまらない」の2件法の回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。* $p < .01$, * $p < .05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

みられる。管理職層、夫婦のみ世帯の人は、既存の町内会の行事・活動と趣味嗜好にズレがあることが示唆される（表 7-2-5、表 7-2-6）。

7-3. 町内会・自治会への期待

最後に「あなたが、お住まいの地域の町内会・自治会に、取組んで欲しいと思う活動は何でしょうか」という回答をみてみよう。15項目から当てはまるものを選んでもらった（複数回答）。最多は「防犯」で、次いで「防災」、「防火」で、共同防衛にかかわ

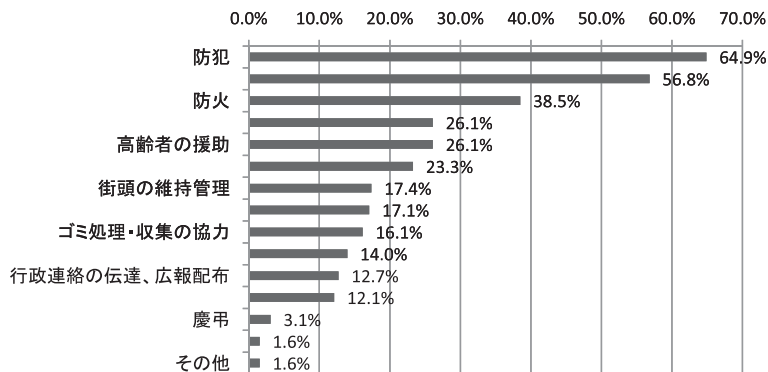


図 7-3-1 町内会・自治会にとりくんでほしい活動

注：N = 322 (NA/DK なし)。

表 7-3-1 町内会・自治会にとりくんでほしい活動（選択した割合、個人属性別）

		防犯	防災	防火	育児の援助	高齢者の援助	祭礼行事	維持管理 街灯の	親睦	収集の協力 ゴミ処理・	陳情・要望 行政への	達、広報配布 行政連絡の伝	近隣苦情の 処理	慶弔	各種募金	(N)
性別	男性	58.4%	50.4%	37.6%	19.2%	20.0%	20.8%	12.8%	16.8%	14.4%	14.4%	15.2%	12.8%	5.6%	1.6%	(125)
	女性	69.0%	60.9%	39.1%	30.5%	29.9%	24.9%	20.3%	17.3%	17.3%	13.7%	11.2%	11.7%	1.5%	1.5%	(197)
sig.					*	*								*		
年齢	20歳代	65.4%	50.0%	34.6%	34.6%	30.8%	15.4%	19.2%	3.8%	15.4%	11.5%	.0%	15.4%	3.8%	.0%	(26)
	30歳代	62.6%	51.6%	30.8%	40.7%	19.8%	31.9%	20.9%	24.2%	16.5%	13.2%	7.7%	7.7%	2.2%	2.2%	(91)
	40歳代	68.3%	57.3%	51.2%	28.0%	23.2%	28.0%	19.5%	8.5%	18.3%	12.2%	13.4%	13.4%	2.4%	.0%	(82)
	50歳代	70.4%	63.0%	40.7%	11.1%	25.9%	16.7%	13.0%	14.8%	13.0%	14.8%	14.8%	14.8%	.0%	3.7%	(54)
	60歳代	61.1%	69.4%	47.2%	19.4%	38.9%	22.2%	8.3%	27.8%	16.7%	25.0%	25.0%	13.9%	8.3%	2.8%	(36)
	70歳代	57.6%	51.5%	18.2%	6.1%	33.3%	6.1%	18.2%	21.2%	15.2%	9.1%	18.2%	12.1%	6.1%	.0%	(33)
sig.					**	**	*	*	*		*	*				
職業	管理	65.7%	51.4%	40.0%	27.1%	15.7%	25.7%	14.3%	15.7%	18.6%	11.4%	14.3%	10.0%	2.9%	2.9%	(70)
	専門	56.9%	49.2%	32.3%	38.5%	40.0%	33.8%	15.4%	13.8%	16.9%	15.4%	13.8%	13.8%	4.6%	1.5%	(65)
	事務	75.0%	62.5%	42.2%	23.4%	23.4%	26.6%	15.6%	18.8%	7.8%	10.9%	6.3%	10.9%	1.6%	1.6%	(64)
	販売・サービス・生産等	63.2%	50.0%	39.5%	15.8%	21.1%	15.8%	21.1%	15.8%	26.3%	18.4%	15.8%	21.1%	.0%	2.6%	(38)
	その他	62.5%	50.0%	12.5%	.0%	37.5%	12.5%	.0%	12.5%	12.5%	.0%	.0%	12.5%	12.5%	.0%	(8)
	無職	62.7%	66.7%	42.7%	25.3%	28.0%	14.7%	22.7%	21.3%	16.0%	17.3%	14.7%	8.0%	4.0%	.0%	(75)
sig.						*	*	*	*	*	*	*	*			
全体		64.9%	56.8%	38.5%	26.1%	26.1%	23.3%	17.4%	17.1%	16.1%	14.0%	12.7%	12.1%	3.1%	1.6%	(322)

注：「とりくんでほしい／ほしくない」の2件法回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

表 7-3-2 町内会・自治会にとりくんでほしい活動（選択した割合、世帯・住宅類型別）

		防犯	防災	防火	育児の援助	高齢者の援助	祭礼行事	維持管理 街灯の	親睦	収集の協力 ゴミ処理・	陳情・要望 行政への	達、広報配布 行政連絡の伝	近隣苦情の 処理	慶弔	各種募金	(N)
世帯構成	単身	70.1%	62.7%	49.3%	16.4%	32.8%	26.9%	28.4%	16.4%	23.9%	16.4%	20.9%	16.4%	6.0%	1.5%	(67)
	夫婦のみ	62.6%	55.7%	34.8%	21.7%	28.7%	15.7%	15.7%	13.0%	20.9%	9.6%	13.9%	13.9%	4.3%	.9%	(115)
	未婚子のいる世帯	61.8%	52.9%	34.3%	37.3%	17.6%	33.3%	12.7%	22.5%	8.8%	16.7%	8.8%	8.8%	1.0%	2.0%	(102)
	その他	73.0%	62.2%	43.2%	27.0%	29.7%	13.5%	16.2%	16.2%	8.1%	16.2%	5.4%	8.1%	.0%	2.7%	(37)
sig.					*	*	**	*	*	*	*	*	*			
世帯年収	300万円未満	65.4%	65.4%	42.3%	19.2%	34.6%	15.4%	19.2%	23.1%	30.8%	19.2%	30.8%	15.4%	7.7%	3.8%	(26)
	300～600万円	64.4%	60.3%	45.2%	23.3%	39.7%	21.9%	16.4%	15.1%	15.1%	12.3%	12.3%	15.1%	4.1%	1.4%	(73)
	600～1,000万円	66.7%	53.1%	39.5%	34.6%	27.2%	21.0%	17.3%	21.0%	17.3%	14.8%	14.8%	13.6%	1.2%	.0%	(81)
	1,000～1,500万円	65.0%	56.3%	35.0%	23.8%	21.3%	25.0%	18.8%	13.8%	16.3%	13.8%	8.8%	10.0%	1.3%	1.3%	(80)
1,500万円以上	65.3%	55.1%	32.7%	28.6%	10.2%	26.5%	18.4%	18.4%	8.2%	12.2%	8.2%	8.2%	6.1%	4.1%	(49)	
sig.						**	*	*	*	*	*	*	*			
住宅所有	所有	65.8%	55.8%	35.8%	30.0%	23.3%	23.3%	10.0%	17.5%	10.8%	11.7%	10.0%	10.8%	1.7%	.8%	(120)
	非所有	64.3%	57.3%	39.7%	24.1%	27.6%	23.1%	22.1%	17.1%	19.1%	15.1%	14.6%	12.6%	4.0%	2.0%	(199)
sig.								**	*	*	*	*	*			
転入時期	2011年以降	67.6%	55.2%	38.1%	31.4%	21.9%	18.1%	19.0%	17.1%	23.8%	11.4%	11.4%	7.6%	3.8%	1.0%	(105)
	2009～10年	56.3%	50.7%	32.4%	25.4%	29.6%	28.2%	15.5%	23.9%	11.3%	19.7%	16.9%	16.9%	5.6%	.0%	(71)
	2003～08年	68.2%	60.0%	44.7%	21.2%	25.9%	29.4%	17.6%	14.1%	12.9%	10.6%	11.8%	14.1%	1.2%	2.4%	(85)
	2002年以前	71.4%	69.4%	40.8%	22.4%	28.6%	16.3%	14.3%	12.2%	14.3%	14.3%	10.2%	12.2%	2.0%	4.1%	(49)
sig.								*	*	*	*	*	*			
全体		64.9%	56.8%	38.5%	26.1%	26.1%	23.3%	17.4%	17.1%	16.1%	14.0%	12.7%	12.1%	3.1%	1.6%	(322)

注：「とりくんでほしい／ほしくない」の2件法回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「ある」「当てはまる」の割合のみ表示した。**p<.01, *p<.05。太字は調整済み残差が絶対値2以上。

るものが並んでいる。続いて「乳幼児・児童の子育てや健全育成の援助」、「高齢者の生活援助」といった生活支援にかかわるものがあがっている（図7-3-1）。

個人属性、世帯・住宅類型ごとに集計したのが表7-3-1、表7-3-2である。「防犯」、「防災」、「防火」という上位3項目は、いずれも回答がほとんど偏っておらず、住民全体に広く求められている活動といえるだろう。「育児の援助」、「高齢者の援助」はいずれも、男性より女性が挙げている。また「育児の援助」は、子育て期にある人が多いとみられる30歳代、核家族世帯の人が多く挙げている。なお6位の「祭礼行事」でも同様の回答傾向がみられる。「高齢者の援助」は、世帯年収によって回答傾向が異なっており、低所得層が高所得層よりも期待を寄せている。

（丸山真央）

8. マンション居住とペット飼育

8-1. マンション居住とペット飼育をめぐる問題

本章では、マンション居住に関する社会的な考察ではあまり取り上げられてこなかったペット飼育の問題について、これまでの経緯と現況及び取り組むべき課題を概説する。

集合住宅での居住における「ペット飼育」というトピックは、長らくネガティブな基調で語られがちであった。ペット飼育に付随する諸々のことがらがマンションの所有者や他の居住者にとっては「良からぬこと」、「居住環境の悪化」を想起させがちであったためである。例えば、ペット関係のトラブルの原因⁽¹⁾として犬の無駄吠え、飼育に際して生じる臭い、マンションや敷地内での糞尿の始末（犬の散歩時など）、毛ぼこり等によるアレルギーなどがしばしば懸念される。また、飼育者のマナーやモラルの問題もある。周囲の住民（特に非飼育者）に迷惑がかからないように細心の注意を払う飼育者がいる一方で、上記のような問題を引き起こしていることに無自覚であったり、非飼育者への配慮を欠いていたりする飼育者の存在によって、近隣の入居者、ひいてはマンション全体におけるペット飼育者のイメージそのものが悪化してしまうような状況に陥りがちである。

こうした「問題」が蓄積されていく中で、ペット同伴での転居や家さがしは、通常のものとはまったく異なる苦労やコストを伴うものとなっていった。とりわけ賃貸住宅の場合はオーナーの意向で「ペット飼育不可」とされる物件が多く、特にファミリータイプの賃貸マンションや戸建て借家などでは選択肢が一段と少なくなる。また、「ペット可」物件であったとしても、築年数や立地などの条件が良くなく借り手がつきにくい物件であったり、通常初期費用に加えてペット飼育時のみに発生する「ペット保証金」

が課されたりすることもしばしばである。「ペットの飼育によって家屋の汚れや傷みのリスクが高まり、修繕コストが高くなる」という貸主の認識があるのであろう。

住宅供給上のこのような事情により、ペットをどうしても飼育したい場合には、自らの所有物とするのであれば貸主との厄介な交渉事を回避でき、希望に合った物件の選択肢が広がることから、持ち家の戸建てや分譲マンションの購入へと志向する人が多くなる⁽²⁾。しかし、住宅購入によってペット飼育の問題が無条件にクリアされるわけではない。とりわけ分譲マンションなどの集合住宅の場合、ペット飼育に関するマンションの「規約」の問題が大きく立ちはだかる。後述のように、おおむね2000年以前に建築されたマンション等の集合住宅の多くは「ペット飼育は原則禁止」とされ、管理規約にもそのことが何らかの形で明記されている場合が多い。そうすると、一定の築年数の立ったところでは「規約違反」状態で“こっそりと”ペットを飼うケースが生じやすく、以下の考察でも触れるように規約の変更による「隠れ飼育者」へのコントロールと適正飼育への促しの必要性が出てくるのである。

ところが、近年ではこうしたマンション等におけるペット飼育の取り扱いはずいぶんと様相を変えつつある。例えば、初めからペット飼育禁止を規約に明記するのではなく、新規分譲時には「ペット可物件」としておいて入居者がある程度入ったのちに理事会や管理組合等でペット飼育に関する関係調整やルール化を行うような手続きを踏むケースが増えてきており、集合住宅におけるペット飼育の容認が全体としては進んできている。岡田美香は、不動産経済研究所の2008年の調査結果を踏まえながら、首都圏における新築マンションの年間供給戸数におけるペット飼育可能マンションのシェアが2000年の約9%から2007年には約80%へと急増している、と指摘している（岡田2011：38）。その背景として、1997年に示された「ペット飼育に関してマンション等の管理規約で定めるべき」とする建設省（現・国土交通省）の指針、これを受けての財団法人マンション管理センターによる「中高層共同住宅飼養細則モデル」におけるペット飼養細則のガイドラインの提示（1999年）など、各地で頻発するペット関連トラブルを未然に防止するためのルールづくりの推奨の機運が挙げられる（竹田・小林2005：79）。

次に、なぜマンションの購入や入居に伴うペット飼育を容認する動きが進んでいるかを検討する。

8-2. ペット飼育の意味づけの変化ーペットとともに暮らすことの「効用」

これまで原則禁止であったペット飼育について近年「容認」へと傾きつつある背景としては、一つにはペットそのもの（およびペットとともに暮らすライフスタイル）のとりえ方が近年大きく変わってきていることが挙げられる。飼育動物の代表例ともいえる

イヌやネコですら、歴史的に古くからみられる牧羊犬や番犬、あるいは英国でウイスキーの醸造場で原料のモルトがネズミに食い荒らされないように飼育された「ウイスキーキャット」のように、かつては人間の経済活動や日常生活において何らかの貢献をなす「使役動物」として飼われていた。しかし近年では、動物愛護の考え方の浸透もあって、飼育動物を「愛玩動物」「コンパニオンアニマル（伴侶動物）」といった表現とともに「家族の一員」として大切に飼育するという考え方が一般的になってきており、「動物愛護法」を嚆矢とする一連のペット関連の法律や条例等^③により、飼い主としての責任ある飼育の推奨や「動物虐待」の禁止・厳罰化が進められている。こうした変化は、以前は「外で飼うもの」とされてきたイヌやネコについて、ペット自身の健康および近隣の人たちへの配慮などの観点から「避妊・去勢」をしたうえで「室内飼育」をするのが望ましいとする飼育方法の変化にも表れている。

ペット飼育に関するイメージの好転にさらに一役買っているのが、“ペットを飼うことは飼育者の「QOL（生活の質）」の向上に資する”という言説の広まりである。デニス・ターナーは、動物とともに生活することの長所として「身体面・精神面の健康への効果、健康維持費用の節約、社会的潤滑油としての好影響、子ども・独身者・高齢者にとっての「重要な他者」としての意義」を挙げている（ターナー 2011： 28）^④。また、これらのペット飼育の「効用」をより積極的に活用しようとする動きとして、施設入居の高齢者の健康増進や精神疾患者のリハビリ等を促す手法として「動物とのふれあい」を活用する「ペットセラピー」という方法論を挙げることもできる。このように「ペットを飼うこと」がもつメリットや効用が喧伝されるようになった近年の傾向もまた、ペット飼育への障壁を引き下げることにつながっていると考えられる。

本稿全体の主題である「都心回帰」の現象も、こうしたマンションでのペット飼育を後押しする要因の一つとみなすことができるかもしれない。子育てを終えたシニア層が郊外の持ち家を手放して都心のマンションに住み替える、といった典型的な「都心回帰」のケースを考えてみよう。家が広く近所への気兼ねも少ない郊外の自宅でペットを飼育してきた飼育者にとって、都心マンションへの住み替えにあたって長年連れ添ったペットをどうするかは悩ましい問題である。愛着もあり、容易に手放すことができない人のうち、（少々お金を積み増しても）ペットが飼育できるマンションをわざわざ探し求める人も少なくない。このようにペットを伴って「都心回帰」へと志向するシニア層、あるいはライフスタイルの充実を住宅選好時の優先事項とする傾向が強い DINKS や独身女性世帯もそうであろうが、こうした近年の住宅購入予定者のペット飼育ニーズの高まりは、住宅を供給する側（企業・個人）からすれば、ペット飼育に配慮した立地や構造、設備を強調することがペット飼育希望者の購買意欲をかき立て、物件の価値付与につながる、という意識へとつながり、ペット可物件の供給増加や「ペット飼育可」

へと規約を変更する動機づけとなるであろう。

こうしてペット（飼育）に対するイメージの好転は、家を「売る・貸す」側の警戒感を緩和させ、ペット飼育が可能な住宅の供給数を増加させるとともに、ペット飼育希望者がもつ「ペットを飼える家に住みたい」という欲求を「実現可能な人生目標」とし、ペット飼育を前提とした住宅探しへと促すこととなった。こうした流れを受けて、ペット飼育者向けの設備やサービスを備えた「ペット飼育対応マンション」なるものも近年多くみられるようになった。マンションの入り口付近にはペットの足洗い場や汚物処理の設備が備え付けられ、室内も床や壁の静音加工や壁や壁紙を材質の使い分け等によって傷みにくい仕様にしたたりするなどの工夫がなされる。また最近では、「マンションでペットが飼える」というだけでなく、動物愛護センターなどで保護されたイヌやネコを保健所や動物愛護団体の仲介でペット飼育を希望するマンション入居者とマッチングを行い、マンションの入居に際してペットの飼育ができる準備とその後のサポートも行うといった「ペット付マンション」が首都圏を中心に増えてきているという⁽⁵⁾。

8-3. 集合住宅でのペット飼育に伴う諸問題

このように、ペット飼育の「効用」について喧伝され、マンション等におけるペット飼育が広まる一方で、集合住宅ゆえのペット飼育に関わるトラブルや問題が生じうるリスクもまた厳然として存在している。集合住宅でのペット飼育が容認され、そのための設備が整えられることは飼育希望者の生活にとっては大きな前進であるが、同じマンションに住む非飼育者にとっては同じことが「生活環境の質の低下を意味する」場合もある（新島 2002 : 38）。集合住宅におけるペット飼育の最大の課題は、こうしたペット飼育者と非飼育者の「利益相反」への対応であり、両者の共生に向けた関係調整や合意形成をいかに成し遂げていくか、ということになるであろう。

特にこの問題がクローズアップされてくるのは、築年数がある程度経過していて、元からペット飼育が「原則禁止」となっているような集合住宅のケースである。ペット飼育容認の動きに呼応して、あるいは無断でのペット飼育によるコントロール不能状態を解消し、一定の条件のもとに容認することで管理下におきたい、等の理由で、ペットの「飼育禁止」から「条件付き容認」へと規約の変更と住民の合意形成を行おうとする例が少なくない⁽⁶⁾。しかし、「ペットの飼育は不可」という前提で契約し、入居している住民にとって、当初の約束事に変更され、なかったはずのペット飼育が可能になることへの抵抗を示す住民の反対等によって頓挫するケースもあって、こうしたケースにおいて落としどころを見つけていくことは決して容易ではない。また、近年多くみられる飼育可能物件であっても、一部の飼育者が運用規定を守っていなかったり、マナーやエチケット違反がみられたりする場合にどう対応するか、誰がどのような権限でどのような

アプローチで逸脱的な飼育者に対処するか、といった課題がある。

先の都心回帰住民層を想定した考察で見たような、シニア層の住民が集合住宅でペットを飼育する場合にも、さまざまな問題が起こりうる。加藤謙介は高齢者によるペット飼育に関わる問題として「衛生管理の難しさ、しつけの不行き届きによる事故、外出時の不便、住環境の問題、経済的負担、動物・飼い主の病気・死亡をめぐる不安など」を挙げている（加藤 2011：22）。とりわけ、体力的に厳しい高齢飼育者によるペットの世話や散歩、ペットに先立たれた時の精神的ショック状態であるいわゆる「ペットロス」の問題、そして飼い主の入院や突然死によって後に残されたペットの対応などについては、身の回りの世話や介護と同様に、家族もしくは第三者のサポートなしには立ち行かない問題となってくる。こうした高齢のペット飼育者に対する助言やサポートのための体制整備も、集合住宅のペット飼育の広がりの中で今後ますます進めていかなければならない課題となる。

8-4. 質問紙調査の回答からみたペット飼育者のマンション選好とライフスタイル

以上において、近年の集合住宅におけるペット飼育の位置づけの変化と諸課題について確認した。本節では、質問紙調査のデータからペットに関わる回答結果の傾向をみながら、ペット飼育を伴うマンション生活の諸相について検証してみたい⁷⁾。

まず、ペット飼育に関する質問項目には以下のものがあり、それぞれ次のような回答結果が得られた。近所づきあいが「ペットが縁で」始まったという回答は、マンション内については有効回答数 263 件中 20 件 (7.6%)、マンション外 (地域等) については 168 件中 11 件 (6.5%) という結果であった。入居理由として「ペットの飼育が可能だったから」を選択しているのは 322 件中 17 件 (5.3%)、住まいや近隣の生活環境への不満や問題について「ペットに関すること」を選択しているのは 322 件中 16 件 (5.0%) であった (いずれも複数回答可)。

次に、ペット飼育者が実際に入居しているマンションの特徴についてであるが、確実にペットを飼育しているであろう、入居理由として「ペットが飼育可能」を選択した回答者 17 件の住居の特徴を分析すると、住宅供給時のマンションタイプでは「民間分譲」タイプが 15 件 (88.2%)、「民間分譲・賃貸」(分譲マンションへの賃貸入居) が 2 件 11.8% で、17 件すべてが建物自体は「分譲マンション」への入居者であった。また、マンションの建築年については、2001 年から 2005 年までの間に建てられた物件への入居者が 12 件 (70.5%)、2006 年以降が 5 件 (29.4%) であり、1999 年以前のマンションの居住者には該当者はいなかった。ケース数が少ないのであくまで参考値ではあるが、本章第 1 節で確認した「首都圏において 2000 年以降にペット飼育可マンションが急増した」という見解、逆に言えばそれ以前のマンションでは飼育可とうたわれたマン

ションが少ないという見方と符合する結果であったといえるだろう。

4章の表4-3-1、表4-3-2からは、この「ペット飼育」を住宅選好の条件として選択している回答者の属性として、夫婦のみ世帯の割合は高いが未婚子のいる世帯がほとんどおらず、この傾向について統計的にも有意な差が確認できた。また統計的に有意ではないが、年齢別で60歳代の回答者が多いことから、「ペット飼育が可能」というニーズをもつ入居者層として、子どもがいない（あるいは子育てを終えた）シニア世代というイメージが浮かび上がってくる。また、6章の表6-6より、マンション外（地域住民等）との付き合いのきっかけとして「ペット」を選択した回答者についても同様の傾向が示されており、「ペットが縁で」お付き合いが増えているのも未婚子のいないシニア層の世帯に当てはまるように思われる。

最後に、「ペットに関して」マンションや近隣の環境に不満を感じている回答者の属性であるが、先の「ペットが飼育可能である」という条件で入居した回答者17件はすべてこの選択肢は回答していなかった。また、5章の表5-3-2bでは、「ペット関連」の不満を表した回答者の属性としてやはり「世帯構成」とのクロス集計において1%水準の有意性が確認されており、特に単身世帯の回答者が多いという結果であった。一つの解釈の仕方としては、住宅が「ペット飼育が可能」という条件を満たしていない「ペット飼育希望者」の不満が反映されているという見方ができるが、他方でペットを飼育していない入居者からのペット飼育（者）に向けられた不満である可能性も否定できない。

8-5. 小括

本章を閉じるにあたって、以上の質問紙調査の回答結果の分析も踏まえながら、ペット飼育者のマンション居住に関する知見を整理しこの主題に伴う諸課題を確認しておきたい。

まず、「ペットを飼育すること」の意味合いの変化がペット飼育（希望）者の住宅の選好やライフスタイルに大きな影響を与えていることが確認された。ペットを飼育すること、ペットとともに生きることの「意義」や「効用」が認められ、社会的な認知や承認が広まるにつれて、住宅選好にあたって「ペットが飼える・飼いやすい」という条件がかつてなく一定の入居（希望）者にとって重要なものとなり、それに見合った住宅供給もなされるようになってきている。とりわけ、ペット飼育者のマンションの選好にあたっては、ペット飼育に関わる独特のニーズや条件がある。まずは、「ペット飼育可」のマンションであることが大前提であるが、中には「犬のみ可」とか「小型犬のみ可」といった制約がついていることもよくあり、大型犬やネコの飼育者は選択肢が狭まることが多い。また、室内で飼育できるだけのスペースがあり、居室内や共用部分の設備や

仕様がペット飼育に適したものであると評価が高くなる（手入れ等を考えると和室よりも洋室の方が使いやすい）。また、近隣の環境については、よい動物病院があるかどうか、休日や夜間などの非常時にかけこめる救急対応の動物病院がアクセス可能な範囲にあるかどうか、生活圏内にあるペット用品店は品ぞろえが豊富か、不在時や旅行・出張等の時にペットを預けられるペットホテルや自宅に世話に来てくれるペットシッターなどのサービスが受けられるか、といったことも生活上のゆとりや質の高さを左右する重要なポイントである。

また、ペット飼育者や愛好者については「ペットが縁で」思わぬ出会いや人づきあいが生じたり、同好者のネットワークに参加する機会が生じたりすることがある。ペット同伴で飼育者どうしが居合わせるような場所や機会、例えば動物病院の待合室などで「かわいいですね」「どこか具合が悪いんですか？」等の会話が自然に発生し、見ず知らずの人どうしの会話がはずむこともしばしばである。こうした接点は、散歩などで頻繁にペットを連れて外出するイヌの飼育者の場合にはもっと多くなり、散歩の途上で知り合って何度も顔を合わせているうちに友だちになったなどのエピソードに事欠かない。こうしたペットつながりの人間関係は、（特に新参の入居者にとっては）「どこの動物病院がよいか」「〇〇についてはあそこのペット用品店がお買い得」「どこそこのマンションはペットに関して対応が厳しい／柔軟である」といった口コミ情報のやり取りの貴重な場ともなる。

とはいえ、このような条件整備や（徐々にではあるが）ペット飼育に関する世論の変化にもかかわらず、マンション内外の近隣においては「ペット嫌い」の住民が間違いなく存在するし、アレルギー等の理由で一定の配慮やペットとの空間的隔離が必要なケースもある。とりわけマンション等の集合住宅でのペット飼育にあたっては、ペット飼育者と非飼育者の関係調整やコンフリクトを解消する枠組みの存在がトラブルの防止や軽減に大きく貢献することになる。今後はますます「ペット飼育」へのニーズが高まり、すべての集合住宅において多少なりともこの懸案への対応（ルールづくりや規約の変更、ペット飼育に関する話し合いや合意形成など）が課題として浮上してくる可能性がある。そうした中で、双方がお互いのニーズや価値観の違いを認識し、それぞれの住民層が主張や譲歩をし合いながら折り合いが可能な着地点を探す努力をすること、そうした意見表明や合意形成ができるような場や仕組みの確立が求められるであろう。

注

- (1) 竹田と小林は集合住宅におけるペットトラブルの発生源として「鳴き声」「共用スペースでの排泄」「洗濯物につく毛」「臭い」の4つを挙げている（竹田・小林 2005：80）。
- (2) 持ち家や分譲マンションと比べて賃貸住宅では公然とペットとともに暮らすためのハードルが高くなるというこうした状況は、高齢者や低所得者など住居を購入する経済的な余力のない人たちが「ペッ

トとともに暮らす」というライフスタイルの選択をする際のハードルを高くし、公認されていないが「どうしても動物と暮らしたい」という人たちをして「規約違反」状態での飼育に向かわしめる大きな要因となっているといえる。

- (3) 正式名称は「動物の愛護及び管理に関する法律」で、昭和48年に議員立法で制定された。法律の目的は、動物の愛護と動物の適切な管理（危害や迷惑の防止等）であり、平成24年の改正では動物取扱業の適正化（ペットショップ等における動物の生育環境の改善等）、終生飼養の明文化（無責任な飼育者による遺棄行為への戒め）、動物の遺棄や虐待に対する罰則の強化などが行われており、動物の愛護や適正飼育への世論形成を後押ししている。
- (4) ターナーは、動物飼育が心身の健康増進に資することを示した先行研究の成果として、心臓発作での入院を経験した患者の1年後生存率がペット飼育者の場合は他より高い、ペット飼育者は日常生活での運動量が多く健康のリスクファクターが低い、ネコの飼育者は他よりもうつ傾向や不安心理が弱く、ネコの飼育がネガティブな気分を緩和する（ただしポジティブな気分をさらに上げるわけではない）等の実験に基づく知見を示している（ターナー 2011）。
- (5) このトピックについては、『週刊朝日』2014年4月25日の記事にレポートがある。朝日新聞出版のウェブ版ニュースサイト“dot.”（<http://dot.asahi.com/wa/2014041800035.html>）を参照。2014年9月20日閲覧。
- (6) 集合住宅におけるペット飼育に関わるトラブルや、住民間の話し合いによる規約の策定・変更に関する調査研究としては（新島 2002）、（竹田・小林 2005）を参照。
- (7) なお、今回の調査はペット飼育者を対象としたものではなく、統計的な分析に耐えうるペット飼育者の回答者数が得られていないため、以下の分析結果はあくまで参考値として示すものである。また、本調査はランダムサンプリングに基づく標本調査の形をとって、調査者とペットを実際に飼育している回答者とのラポールが形成されているわけではない。ペット飼育に関しては上述の通りマンションの規約との兼ね合い（特に「飼育禁止」のところで飼育している場合）や近隣住民・管理組合や業者との関係がうまくいっていない等の理由で、ペットの飼育に関する回答が実態を反映していないものになるリスクを排除できない。質問項目・内容の設定にあたっては回答者側にそのような警戒心を喚起しないように、ペットを飼育しているかどうかを直接質問しておらず、分析にあたってはいくつかの関連する質問から推測する形を取っていることに留意されたい。

参考文献

- 加藤謙介, 2011, 「地域における要支援・要介護高齢者のペット飼育に関する意義と課題－ナラティブ・アプローチの視点から」『九州保健福祉大学研究紀要』12: 21-29.
- 新島典子, 2002, 「集合住宅におけるペット飼育－管理規約運用の揺れ動き事例」『相關社会科学』12: 38-51.
- 岡田美香, 2011, 「ペットと住居をめぐる現状－最新判例を踏まえて」『法律のひろば』2011年8月号: 38-46.
- ターナー, デニス・T, 2011, 「動物介在療法（アニマル・アシスティッド・セラピー）に関する国際基準と質管理」, 一之瀬正樹・新島典子編『ヒトと動物の死生学－イヌやネコとの共生, そして動物倫理』秋山書店, 15-42.
- 竹田喜美子・小林靖子, 2005, 「集合住宅におけるペット飼育に関する研究－ペット共生社会を支援する居住環境の再編」『学苑・環境文化紀要』777: 77-91.
- 山崎恵子, 1999, 「欧米におけるペット飼育高齢者へのバックアップ体制」『Relatio』1999年夏号: 28-29.

（徳田剛）

9. 社会意識

9-1. コミュニティ意識

本章では問 16 から問 18 をもとに都心マンション住民の社会意識を探っていく。

奥田道大は、住民の行動体系（地域活動を自分たちで主体的に行うか／行政に依存しているか）と価値意識（多様な人々やコミュニティ間で連帯できる普遍的な価値意識か／地域に埋没し排他主義的で特殊な価値意識か）を分析軸として、地域社会を①地域共同体、②伝統的アノミー、③個我、④コミュニティという4つのモデルに分類している（奥田 1983）。本調査では、奥田のモデルにもとづいてコミュニティに対する意識をたずねた。その結果、回答者のうち、コミュニティモデルが48.6%と半数近くを占め、ついで地域共同体モデルが25.4%、伝統的アノミーモデルが16.6%、個我モデルが9.4%であった。

年齢別にみると、すべての年齢において、住民が協力すべきというコミュニティモデルを選んだ比率が4モデルの中で最も高い（図9-1）。ただし、20歳代では地域に愛着がない伝統的アノミーモデルもコミュニティモデルと同じ比率である。また、40歳代、60歳代、70歳代ではコミュニティモデルを支持する比率が回答者の過半数を占めるが、70歳代では土地のしきたりに従うべきという地域共同体モデルも4割近くにのぼる。

住宅の所有形態別にみると、住宅の所有層ではコミュニティモデルの支持率が6割近いのに対し、非所有層では4割強に下がる。逆に、地域に愛着がない伝統的アノミーモデルの比率は、非所有層が所有層の2倍近い高さである。

奥田は職業や学歴、旧民／新住民であるかなどの属性と各モデルとの関連を指摘しているが、本調査ではそれらの属性と地域社会モデルとの間に統計的に有意な関連はみられなかった⁽¹⁾。

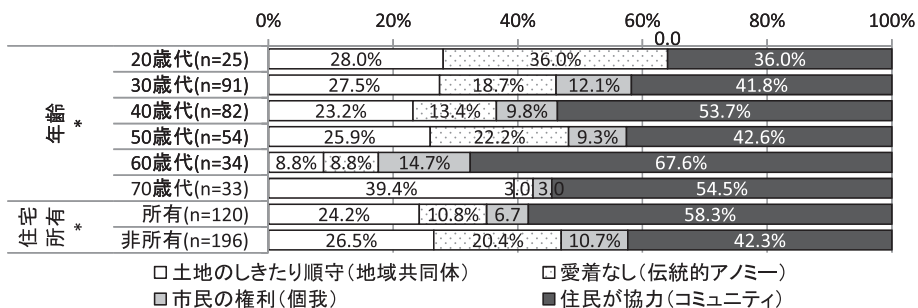


図9-1 地域社会への意識（年齢別および住宅所有別）

注：NA・DKを除いて集計。**p<.01 *p<.05

9-2. 都心的ライフスタイルへの志向性

都心マンション住民は都心的なライフスタイルへの志向性を有するのか。本調査では「近所づきあい」と「居住環境」の2点について、回答者にAとBの対立する2つの意見を示し、自分の考えに近い選択肢を「Aに近い」「どちらかといえばAに近い」「どちらかといえばBに近い」「Bに近い」の4つから選んでもらった。

近所づきあいに関しては、一般にマンションは戸建て住宅地に比べて少なく、付き合いのわずらわしさから逃れるために郊外から都心へ移るという指摘がある。「近所づき

表 9-2 近所づきあいと居住環境における都心志向（平均点）

		近所づきあい	居住環境
性別	男	1.85	2.35
	女	1.66	2.16
		イータの2乗 sig.	.008 + .011
年齢	20歳代	1.69	1.88
	30歳代	1.82	2.25
	40歳代	1.75	2.23
	50歳代	1.87	2.44
	60歳代	1.53	2.31
	70歳代	1.45	2.03
			イータの2乗 sig.
学歴	中学・高校	1.50	2.15
	短大・高専、専門学校	1.64	2.11
	大学・大学院	1.83	2.30
			イータの2乗 sig.
職業	管理	1.77	2.36
	専門	1.78	2.32
	事務	1.81	2.27
	販売・サービス・生産等	1.61	2.35
	その他	1.38	1.75
	働いていない	1.67	2.00
		イータの2乗 sig.	.008 * .037
住宅所有	持ち家	1.86	2.35
	民間賃貸	1.67	2.14
	UR・公社賃貸	1.81	2.00
	公営賃貸	1.41	2.50
			イータの2乗 sig.
前住地	中央区	1.75	2.29
	東京23区	1.75	2.36
	東京圏	1.64	2.02
	その他	1.79	1.89
			イータの2乗 sig.

注：平均点の算出方法は本文を参照。** $p < .01$ * $p < .05$ + $p < .10$

あい」について、回答者全体では「近所のつきあいがあまりなくても、他人にわずらわされることなく暮らせる町がよい」が6割、「他人に気を使うことが多少あっても、近所とおつきあいしながら暮らせる町がよい」が4割で、他人にわずらわされない町を望むほうが多い（NA・DKは0.3%）。また、「居住環境」は、便利な都心を選ぶ人が8割以上であった（NA・DKは0.6%）。

回答者の属性ごとに結果をまとめたのが表9-2である。集計に際しては、都心志向が強いほど得点が高くなるように回答に3~0点を割り当て、カテゴリごとに平均点を求めた。「近所づきあい」では「他人にわずらわされない町」を選ぶほうが、「居住環境」では「便利な都心」を選ぶほうが都心志向であると設定した。表9-2には「近所づきあい」ないし「居住環境」において有意な差がみられた属性のみを示している。

「近所づきあい」に関しては、ほとんどの属性において有意な差が見られなかった。ただし、学歴が高いほど「他人にわずらわされない町」を望む傾向がある。

「居住環境」については、女性より男性の方が、20歳代や70歳代より50歳代・60歳代の方が「便利な都心居住」を選んでいる。職業では管理職、専門職、販売・サービス・生産等の職業がその他の職業や無職に比べて、「便利な都心居住」を選ぶ傾向にある。無職で得点が低いのは、20歳代の学生や高齢の年金生活者が含まれているためだろう。住宅所有では公営賃貸と持ち家の得点が高い。賃貸居住者は、一時的に都心に住んでいるだけで環境の良い郊外に移住したい人が含まれるため得点が低くなるのだろうが、賃貸のなかでも居住期間が長く永住を希望する人が多い公営賃貸住宅では便利な都心居住を志向する人が多くなっている。また、前住地については、中央区やその他の東京23区の人が便利な都心居住を志向している。

9-3. 価値観

都心マンション住民の価値観を探るために、競争、リーダーシップ、外国人増加、性別役割分業、セキュリティの項目についてそれぞれ意見を示し、「そう思う」から「そう思わない」までの5つの選択肢から選んでもらった。分析に際しては、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」を「そう思う」、「どちらかといえばそう思わない」「そう思わない」を「そう思わない」にまとめている。

9-3-1. 競争による格差

「チャンスが平等にあたえられるなら、競争で貧富の差がついてもしかたがない」という意見に対して、回答者の76.3%が「そう思う」と答え、賛成派が圧倒的に多い。この項目は意識に関する5項目のうち、「どちらともいえない」という曖昧な態度を示す比率が最も低く、また多様な属性が態度を規定していた。

年齢別では、「そう思う」の比率が最も高いのは30歳代で、9割近くに達する。ついで20歳代と40～60歳代が7割、70歳代が5割強であった。逆に「そう思わない」という比率は、30歳代が最も低く、70歳代まで年齢があがるとともに比率が上昇しているが、全年齢層で最も比率が高いのは20歳代であった。

職業別では、「そう思う」の比率は専門職で最も高く、僅差で管理職、事務職とつづき、これらの職業では「そう思う」の比率が8割を超えている。他方で、学生を含む無職の層では、競争による格差に否定的な比率が他のカテゴリより突出して高い。世帯年収では、年収が1千万円以上の層で競争による格差を強く支持しているが、年収が高いほど支持するわけではなく、「そう思う」の比率が最も低いのは年収300～600万円の層であった。学歴に関しては、学歴があがるほど競争による格差を認める傾向がみられる。

競争による格差を支持する人々はどこに住んでいるのか。住宅所有別では、持ち家と民間賃貸の層で支持者が最も多く、UR・公社賃貸がつづき、公営賃貸に住む層で最低の比率を示している。住宅を民間市場に求める層と公共セクターに求める層で異なる価

表 9-3-1 競争に関する意識

		競争による格差			n
		そう思う	どちらともいえない	そう思わない	
年齢 **	20歳代	73.1%	7.7%	19.2%	26
	30歳代	89.0%	7.7%	3.3%	91
	40歳代	74.4%	19.5%	6.1%	82
	50歳代	75.9%	16.7%	7.4%	54
	60歳代	72.2%	16.7%	11.1%	36
	70歳代	53.1%	34.4%	12.5%	32
	職業 **	管理	84.3%	11.4%	4.3%
専門		86.2%	6.2%	7.7%	65
事務		82.8%	10.9%	6.3%	64
販売・サービス・生産等		68.4%	26.3%	5.3%	38
その他		100.0%	0.0%	0.0%	8
働いていない		56.8%	29.7%	13.5%	74
世帯年収 **	300万円未満	65.4%	26.9%	7.7%	26
	300～600万円	58.9%	28.8%	12.3%	73
	600～1,000万円	81.5%	11.1%	7.4%	81
	1,000万円以上	89.1%	7.8%	3.1%	128
学歴 *	中学・高校	62.2%	24.4%	13.3%	45
	短大・高専、専門学校	70.3%	23.4%	6.3%	64
	大学・大学院	81.3%	12.0%	6.7%	209
住宅所有 **	持ち家	80.8%	13.3%	5.8%	120
	民間賃貸	80.7%	11.1%	8.1%	135
	UR・公社賃貸	67.6%	18.9%	13.5%	37
	公営賃貸	51.9%	18.9%	7.4%	27
居住開始 時期 **	2011年以降	84.8%	9.5%	5.7%	105
	2009～2010年	70.4%	14.1%	15.5%	71
	2003～2008年	77.4%	19.0%	3.6%	84
	2002年以前	67.3%	26.5%	6.1%	49

注：太字は調整済み残差の絶対値が2以上であることを示す。**p<.01 *p<.05+

値観をもっていると言える。また、居住開始時期別では、2011年以降に住んだ層で競争による格差を支持する率が高く、リーマン・ショック直後の2009年～2010年に住み始めた層で否定する比率が他の層より際立って高い。

9-3-2. リーダーシップ

「みんなで議論するよりも有能な指導者にまかせたほうが政治はうまくいく」という意見に対して、「そう思う」を選んだ比率は37.9%、「そう思わない」の比率は31.3%であった。指導者のリーダーシップに期待する人のほうがやや多いが、意識を問う5項目のなかで最も意見がわかれた項目であった。

男女別では、男性のほうが女性よりリーダーシップを求める傾向がある。また、学歴別では、中学・高校卒の層で「そう思わない」という比率が45.7%にのぼり、リーダーシップよりみんなで議論することを重視する比率が他の層にくらべて際立って高い。また、学歴が中間の層（短大・高専、専門学校）では「どちらともいえない」という態度を保留する回答が多かった。

表 9-3-2 リーダーシップに関する意識

		リーダーシップ			n
		そう思う	どちらともいえない	そう思わない	
性別 *	男	46.4%	24.0%	29.6%	125
	女	32.5%	35.0%	32.5%	197
学歴 *	中学・高校	34.8%	19.6%	45.7%	46
	短大・高専、専門学校	32.8%	45.3%	21.9%	64
	大学・大学院	40.2%	28.7%	31.1%	209

注：太字は調整済み残差の絶対値が2以上であることを示す。**p<.01 *p<.05

9-3-3. 外国人の増加

大都市都心部は多くの人口が集中し、郊外に比べて人口の多様性・異質性が高い。多様性を積極的に受け入れるのか、それとも「異質」なものに拒否感をもつか。ここでは「外国人の増加に賛成」という意見を回答者に示し、人口の多様性に対する態度を探った。回答者全体では、「そう思う」を選んだ人の比率は32.2%、「どちらともいえない」は40.9%、「そう思わない」は26.8%であった。「外国人」が指す内容が様々であるために、全体として判断を保留する層が多かったと考えられるが、属性によって態度に大きな違いがみられた。

男女別では男性のほうが女性より「そう思う」を選ぶ比率が高い。ただし、女性は判断を保留する比率が45.9%と半数近くにのぼっている点が男性と異なり、「そう思わない」の比率は男女で大きな差はない。年齢別では、若い層ほど「そう思う」の比率が高くなり、20歳代は70歳代の4倍近い比率になっている。

表 9-3-3 外国人増加に関する意識

		外国人増加に賛成			n
		そう思う	どちらともいえない	そう思わない	
性別 *	男	41.1%	33.1%	25.8%	124
	女	26.5%	45.9%	27.6%	196
年齢 **	20歳代	50.0%	38.5%	11.5%	26
	30歳代	39.6%	44.0%	16.5%	91
	40歳代	36.6%	34.1%	29.3%	82
	50歳代	25.9%	35.2%	38.9%	54
	60歳代	16.7%	58.3%	25.0%	36
	70歳代	12.9%	41.9%	45.2%	31
職業 **	管理	51.4%	30.0%	18.6%	70
	専門	21.5%	47.7%	30.8%	65
	事務	39.1%	34.4%	26.6%	64
	販売・サービス・生産等	21.6%	59.5%	18.9%	37
	その他	37.5%	37.5%	25.0%	8
	働いていない	23.0%	41.9%	35.1%	74
学歴 **	中学・高校	20.5%	40.9%	38.6%	44
	短大・高専、専門学校	20.3%	54.7%	25.0%	64
	大学・大学院	38.8%	36.8%	24.4%	209
住宅所有 *	持ち家	25.2%	42.9%	31.9%	119
	民間賃貸	40.0%	38.5%	21.5%	135
	UR・公社賃貸	43.2%	32.4%	24.3%	37
	公営賃貸	11.1%	51.9%	37.0%	27

注：太字は調整済み残差の絶対値が2以上であることを示す。** $p < .01$ * $p < .05$

職業別では、「そう思う」の比率が最も高いのは管理職で、半数以上が外国人増加に賛成している。ついで、事務職とその他の職業が同程度の比率で、無職、販売・サービス・生産等と専門職の順であった。学歴別では、学歴が高いほど外国人増加に賛成する傾向がみられた。

住宅所有に関しては、民間賃貸とUR・公社賃貸の層で「そう思う」の比率が4割程度で、ついで持ち家層が25.2%、公営賃貸層が11.1%で大きな開きがある。

9-3-4. 性別役割分業

欧米の研究によればジェントリフィケーションの担い手は周縁的なライフスタイルをもつ層（ゲイやシングルマザー等）が多く（たとえばRose 1984；Zukin 1989）、また日本では既婚キャリア女性が就業継続のために都心居住を選択する傾向があると指摘されている（松信 1996；若林ほか 2002）。都心居住者は男性を稼ぎ主とする性別役割分業とは異なる志向をもつのか。

本調査では、「夫は外で働き、妻は家庭を守るべきだ」という意見に対して、「そう思う」と回答した比率は17.5%、「そう思わない」の比率は58.9%であり、性別役割分業に対して否定的な意見が多い。2005年に東京都の8市区で行われた調査⁽²⁾では、同じ質問に対して「そう思う」と回答した比率は15.8%、「そう思わない」の比率は55.0%

表 9-3-4 セキュリティに関する意識

		生活不自由でも犯罪取り締まり			n
		そう思う	どちらともいえない	そう思わない	
住宅所有 *	持ち家	57.5%	21.7%	20.8%	120
	民間賃貸	44.4%	36.3%	19.3%	135
	UR・公社賃貸	35.1%	43.2%	21.6%	37
	公営賃貸	33.3%	37.0%	29.6%	27

注：太字は調整済み残差の絶対値が2以上であることを示す。** $p < .01$ * $p < .05$

であり、本調査の回答結果とほぼ同じであった。回答者の属性が異なるのでさらなる検証が必要だが、2つの調査結果をみるかぎり、都心マンション住民の調査回答者が性別役割分業にきわだって否定的であるとはいいがたい。また、属性別の結果を検討したところ、属性によって性別役割分業意識に大きな違いはみられなかった。

9-3-5. セキュリティ

「犯罪の取り締まりのために、生活が多少不自由になっても構わない」という意見に対して、「そう思う」と回答した比率は47.0%、「そう思わない」の比率は20.9%であり、自由な生活より犯罪取り締まりを優先する人が多い。

属性別では、住宅所有との関連がみられた。「そう思う」の比率は、持ち家層で57.5%と他の層に比べて際立って高かった。女性や子どものいる世帯ではセキュリティに関する意識が高いと思われたが、本調査では性別や世帯構成による有意な差はみられなかった。

注

- (1) 居住開始時期および居住意思と支持する地域社会モデルとの間に関連はみられたが、どちらも住宅の所有形態で統制すると有意な関連はみられなくなる。
- (2) この調査では東京都港区、文京区、墨田区、江東区、杉並区、江戸川区、立川市、小金井市の8市区において、20～79歳の男女を対象として、選挙人名簿による多段抽出を行っている（久保田2008）。都心のマンション住民を対象とした本調査と異なり、戸建住宅を含めた全住民を対象としている。

参考文献

- 久保田滋編、2008年、『脱政党自体の地方政治における民主主義の再編－知事のリーダーシップと投票行動をめぐって』（2004～2007年度科学研究費補助金（基盤研究（B））研究成果報告書）。
- 松信ひろみ、1996、「既婚キャリア女性と戦略としての都心居住」『年報社会学論集』9：13-24。
- 奥田道大、1983、『都市コミュニティの理論』東京大学出版会。
- Rose, Damaris, 1984, "Rethinking gentrification: beyond the uneven development of Marxist urban theory," *Environment and Planning D: Society and Space*, 1: 47-74.
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著、2002、『シングル女性の都市空間』大明堂。
- Zukin, Sharon, 1989, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, New Brunswick: Rutgers University Press.

10. 政治・行政参加

10-1. 政治的ネットワーク

本調査では、政治関係者とのネットワークの有無を尋ねた。「町内会の役員」、「連合町内会の役員」、「民生・児童委員」、「区の課長職以上」、「区議会議員」、「都議会議員」、「国会議員」のそれぞれに知り合いがいるかどうかを、「いる／いない」の2件法で尋ねた。その結果、「いる」と答えた割合が最も高いのは「町内会の役員」22.7%である。次いで「区議会議員」14.3%、「国会議員」12.1%、「連合町内会の役員」11.2%となっている。

この結果を個人属性別、世帯・住宅類型別に集計したのが表10-1-1、表10-1-2である。これらをみながら、「町内会の役員」、「区議会議員」、「国会議員」について、それぞれの特徴をまとめてみよう。

表10-1-1 「知り合いがいる」と答えた割合（個人属性別）

		町内会 役員	連合町内 会役員	民生 児童委員	区の課長 職以上	区議会 議員	都議会 議員	国会議員	(N)
性別	男性	27.2%	10.4%	4.0%	8.8%	13.6%	7.2%	15.2%	(125)
	女性	19.8%	11.7%	7.1%	4.1%	14.7%	6.1%	10.2%	(197)
		sig.							
年齢	20歳代	11.5%	.0%	3.8%	.0%	11.5%	.0%	11.5%	(26)
	30歳代	7.7%	3.3%	3.3%	4.4%	7.7%	5.5%	7.7%	(91)
	40歳代	19.5%	11.0%	3.7%	8.5%	13.4%	8.5%	13.4%	(82)
	50歳代	25.9%	9.3%	3.7%	5.6%	11.1%	5.6%	11.1%	(54)
	60歳代	50.0%	27.8%	19.4%	11.1%	33.3%	8.3%	13.9%	(36)
	70歳代	45.5%	27.3%	9.1%	3.0%	21.2%	9.1%	21.2%	(33)
		sig.	**	*		**			
職業	管理	14.3%	7.1%	1.4%	12.9%	14.3%	10.0%	24.3%	(70)
	専門	20.0%	13.8%	6.2%	6.2%	15.4%	6.2%	9.2%	(65)
	事務	20.3%	7.8%	1.6%	1.6%	9.4%	4.7%	4.7%	(64)
	販売・サービス・生産等	42.1%	15.8%	10.5%	5.3%	21.1%	2.6%	13.2%	(38)
	その他	25.0%	12.5%	12.5%	.0%	12.5%	25.0%	25.0%	(8)
	無職	24.0%	13.3%	10.7%	4.0%	14.7%	5.3%	8.0%	(75)
		sig.					**		
雇用形態	経営者・役員	14.0%	14.0%	2.3%	18.6%	18.6%	14.0%	30.2%	(43)
	常雇	16.8%	6.1%	1.5%	2.3%	7.6%	5.3%	8.4%	(131)
	派遣・パート・アルバイト	39.4%	12.1%	12.1%	6.1%	15.2%	3.0%	6.1%	(33)
	自営業・家族従業者	35.3%	17.6%	11.8%	8.8%	29.4%	5.9%	17.6%	(34)
	年金生活者	40.0%	25.0%	10.0%	5.0%	25.0%	10.0%	15.0%	(20)
	学生	.0%	.0%	.0%	.0%	25.0%	.0%	.0%	(4)
	無職	19.6%	9.8%	11.8%	3.9%	9.8%	3.9%	5.9%	(51)
	その他	20.0%	40.0%	.0%	.0%	40.0%	20.0%	20.0%	(5)
		sig.	*	*	*	*	**		
全体		22.7%	11.2%	5.9%	5.9%	14.3%	6.5%	12.1%	(322)

注：「いる／いない」の2件法での回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「いる」と答えた割合を表示している。** $p<.01$, * $p<.05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

表 10-1-2 「知り合いがいる」と答えた割合（世帯・住宅類型別）

		町内会 役員	連合町内 会役員	民生 児童委員	区の課長 職以上	区議会 議員	都議会 議員	国会議員	(N)
世帯 構成	単身世帯	23.9%	14.9%	4.5%	7.5%	16.4%	9.0%	16.4%	(67)
	夫婦のみ世帯	21.7%	11.3%	6.1%	7.0%	11.3%	5.2%	12.2%	(115)
	未婚子のいる世帯	21.6%	8.8%	6.9%	4.9%	17.6%	4.9%	8.8%	(102)
	その他	27.0%	8.1%	5.4%	2.7%	10.8%	8.1%	10.8%	(37)
sig.									
世帯 年収	300万円未満	38.5%	19.2%	11.5%	3.8%	19.2%	7.7%	11.5%	(26)
	300～600万円	34.2%	17.8%	11.0%	6.8%	17.8%	6.8%	12.3%	(73)
	600～1,000万円	23.5%	9.9%	3.7%	7.4%	16.0%	3.7%	9.9%	(81)
	1,000～1,500万円	16.3%	7.5%	6.3%	3.8%	10.0%	6.3%	12.5%	(80)
	1,500万円以上	8.2%	2.0%	.0%	8.2%	10.2%	10.2%	14.3%	(49)
sig.			**						
住宅 所有	所有	23.3%	13.3%	5.0%	8.3%	15.0%	5.8%	14.2%	(120)
	非所有	21.6%	9.5%	6.0%	4.5%	13.6%	7.0%	11.1%	(199)
sig.									
転入 時期	2011年以降	8.6%	4.8%	2.9%	5.7%	6.7%	5.7%	9.5%	(105)
	2009～10年	23.9%	8.5%	7.0%	.0%	12.7%	2.8%	9.9%	(71)
	2003～08年	24.7%	12.9%	3.5%	9.4%	16.5%	7.1%	15.3%	(85)
	2002年以前	42.9%	22.4%	14.3%	10.2%	26.5%	12.2%	16.3%	(49)
sig.			**	*		**			
全体		22.7%	11.2%	5.9%	5.9%	14.3%	6.5%	12.1%	(322)

注：「いる／いない」の2件法での回答（有効回答のみ）をクロス集計して、「いる」と答えた割合を表示している。** $p < .01$, * $p < .05$ 。太字は調整済み残差が絶対値2以上のもの。

10-1-1. 町内会役員に知り合いがいる人

町内会役員の知り合いが「いる」と答えた割合を年齢別にみると有意な差がある。60歳代と70歳代の約半分が「知り合いがいる」と答えたのにたいして、20歳代や30歳代で「いる」と答えたのは1割程度と少ない。職業別にみると、サービスや生産工程などの現業・ブルーカラー労働者は「知り合いあり」の割合が高い。また非正規労働者、自営業者は「知り合いあり」の割合が高いのにたいして、常雇の労働者、経営者は低い。

世帯年収との関連はひじょうに顕著であり、低所得層ほど「知り合いあり」の割合が高く、高所得層ほど「なし」の割合が高い。居住期間の長さとの関連も明らかであり、長いほど「知り合いあり」の割合が高く、短いほど低い。

10-1-2. 区議会議員に知り合いがいる人

年齢による「知り合いあり」の割合の差が顕著である。60歳代は3人に1人が「知り合いあり」と答えており、70歳代もそれに次いで割合が高い。それにたいして30歳代は1割に満たない。仕事による違いも一定程度みられ、自営業層が「知り合いあり」の割合が比較的高く、常雇の労働者は低い。居住期間による違いも顕著である。長いほど「知り合いあり」の割合が高く、短いほど低い。

10-1-3. 国会議員に知り合いがいる人

年齢別にみたとき、70歳代は「知り合いあり」の割合が高めであり、低年齢層は低いという傾向がみられるものの、統計的に有意な差ではない。違いがはっきりしているのは職業である。管理職層・経営者層、ブルーカラー層・非正規労働者層は「知り合いあり」と答えた割合が高いが、それにたいして30歳代は1割に満たない。世帯類型や住宅類型による統計的に有意な違いはみられない。

10-2. 政治意識

政治にかんする態度・意識のありようのうち、ここでは政治への影響力の感覚（政治的有効性感覚）と政治への信頼（政治的信頼感）についてみる。政治的有効性感覚は「自分は国の政治／都や区など地方政治に影響を与えることができる」、政治的信頼

表 10-2-1 政治的有効性感覚と政治的信頼感の平均点（0～3点，個人属性別）

		政治的有効性感覚		政治的信頼感	
		国政	地方政治	国政	地方政治
性別	男性	1.28	1.27	1.14	1.23
	女性	.96	1.08	1.01	1.35
	イータの2乗 sig.	.03 **	.01	.01	.01
年齢	20歳代	.92	.92	.88	1.42
	30歳代	1.11	1.21	1.07	1.35
	40歳代	1.09	1.20	1.01	1.16
	50歳代	1.02	1.06	.91	1.24
	60歳代	1.11	1.17	1.14	1.29
	70歳代	1.28	1.28	1.47	1.58
	イータの2乗 sig.	.01	.01	.04 *	.03
職業	管理	1.33	1.37	1.06	1.23
	専門	1.26	1.38	1.08	1.40
	事務	.88	.89	1.06	1.31
	販売・サービス・生産等	.86	.95	.79	1.00
	その他	1.88	2.00	1.38	1.38
	無職	.92	1.00	1.15	1.44
	イータの2乗 sig.	.07 **	.08 **	.02	.03
雇用形態	経営者・役員	1.43	1.45	1.09	1.33
	常雇	1.11	1.18	1.03	1.24
	派遣・パート・アルバイト	.85	1.09	1.06	1.33
	自営業・家族従業者	1.09	1.06	.91	1.09
	年金生活者	1.32	1.26	1.56	1.72
	学生	.75	.75	.75	1.25
	無職	.78	.92	1.04	1.35
	その他	1.80	1.40	1.00	1.60
	イータの2乗 sig.	.06 **	.03	.03	.03
全体	1.09	1.16	1.06	1.30	

注：平均点の算出方法は本文を参照。

表 10-2-2 政治的有効性感覚と政治的信頼感の平均点 (0~3 点, 世帯・住宅類型別)

		政治的有効性感覚		政治的信頼感	
		国政	地方政治	国政	地方政治
世帯構成	単身世帯	1.08	1.15	1.18	1.31
	夫婦のみ世帯	1.10	1.15	1.03	1.24
	未婚子のいる世帯	1.10	1.19	1.08	1.37
	その他	1.00	1.06	.89	1.35
	イータの 2 乗 sig.	.00	.00	.01	.01
世帯年収	300 万円未満	1.04	1.12	1.27	1.46
	300~600 万円	1.07	1.11	1.21	1.33
	600~1,000 万円	.96	1.09	.86	1.28
	1,000~1,500 万円	1.04	1.11	1.09	1.30
	1,500 万円以上	1.40	1.46	1.15	1.33
	イータの 2 乗 sig.	.03	.02	.03 *	.00
住宅所有	所有	1.01	1.11	1.07	1.39
	非所有	1.13	1.18	1.04	1.25
	イータの 2 乗 sig.	.00	.00	.00	.01
転入時期	2011 年以降	1.05	1.10	.99	1.24
	2009~10 年	1.09	1.22	1.13	1.35
	2003~08 年	1.14	1.21	1.22	1.42
	2002 年以前	1.04	1.08	.88	1.18
	イータの 2 乗 sig.	.00	.01	.02	.01
全体		1.09	1.16	1.06	1.30

注：平均点の算出方法は本文を参照。

感は「自分は国の政治／都や区など地方政治を信頼している」という文章にたいして、「そう思う」「どちらかといえばそう思う」「どちらかといえばそう思わない」「そう思わない」の 4 件法で回答を求め、国政と地方政治にかんしてそれぞれ答えてもらった。

単純集計の結果は、政治的有効性感覚があるとの回答（「そう思う」と「どちらかといえばそう思う」の計）は、国政が 32.4%，地方政治が 36.2% である。政治的信頼感があるとの回答（同上）は、国政が 31.8%，地方政治が 46.4% である。

これらの回答を、個人属性と世帯・住宅類型別に集計した。集計にあたっては、有効性感覚と信頼感が強いほど得点が高くなるように回答に 3~0 点を割り当てて得点化し、カテゴリごとに平均点を求めた。その結果が表 10-2-1、表 10-2-2 である。

10-2-1. 政治的有効性感覚

国政については、男性は女性より有効性感覚が強い。職業別の違いも統計的に有意であり、管理職層、専門職層は得点が高めであるのにたいして、事務職層、マニュアル職層は低い傾向にある。また経営者層も高い傾向がうかがえる。世帯類型や住宅類型による統計的に有意な差はみられない。

地方政治にかんしては、職業による違いがみられる。国政と同様に、管理職層、専門

職層は得点が高めであり、事務職層、マニュアル職層は低い傾向にある。世帯類型や住宅類型による違いは、やはり統計的にはみられない。

10-2-2. 政治的信頼感

国政への信頼感は、年代によって違いがみられ、70歳代は得点が高い。また世帯年収との関連も有意であり、低所得層のほうが信頼感が高い。

地方政治への信頼感については、個人属性、世帯・住宅類型別のいずれについても、統計的に有意な差を見出すことはできなかった。

10-3. 支持政党

支持政党は「あなたは、ふだん、どの政党を支持していますか」という質問文で、政党名を挙げて、支持する政党をひとつ選んでもらう方法で尋ねた。支持が最も多いのは「自民党」35.5%、次いで「民主党」5.1%、以下順に「みんなの党」4.8%、「日本維新の会」2.9%、「日本共産党」2.2%、「公明党」1.9%、「その他」1.0%という結果である。「支持する政党はない」46.6%であり、無党派が約半数にのぼり、いずれの政党支持よりも多い。なお、ほぼ同時期におこなわれた全国世論調査に比べた本調査の回答者の特徴としては、自民・民主・維新・共産・公明の各党の支持層は全国調査とほとんど変わらないこと、みんなの党支持層がやや多いこと、無党派層がやや多いことなどが挙げられる⁽¹⁾。

表 10-3-1 支持政党（個人属性別）

		自民	民主	維新	公明	みんな	共産	その他	無党派	(N)
性別	男性	39.8%	7.3%	2.4%	.8%	2.4%	1.6%	.8%	44.7%	(123)
	女性	32.6%	3.7%	3.2%	2.6%	6.3%	2.6%	1.1%	47.9%	(190)
年齢	20歳代	34.6%	15.4%			11.5%	3.8%		34.6%	(26)
	30歳代	31.8%	5.7%	2.3%	1.1%	6.8%		1.1%	51.1%	(88)
	40歳代	32.5%	3.8%	3.8%	1.3%	3.8%			55.0%	(80)
	50歳代	32.1%	1.9%	3.8%		5.7%	3.8%	1.9%	50.9%	(53)
	60歳代	47.2%	2.8%	2.8%	5.6%		8.3%	2.8%	30.6%	(36)
	70歳代	46.7%	6.7%	3.3%	6.7%		3.3%		33.3%	(30)
職業	管理	36.2%	4.3%	2.9%		5.8%	1.4%	1.4%	47.8%	(69)
	専門	33.9%	3.2%	3.2%	1.6%	4.8%	3.2%		50.0%	(62)
	事務	39.7%	4.8%	3.2%	3.2%	4.8%		1.6%	42.9%	(63)
	販売・サービス・生産等	22.2%	13.9%	2.8%	2.8%	8.3%		2.8%	47.2%	(36)
	その他	37.5%			12.5%				50.0%	(8)
	無職	39.7%	4.1%	2.7%	1.4%	2.7%	5.5%		43.8%	(73)
雇用形態	経営者・役員	43.9%	4.9%	2.4%		7.3%		2.4%	39.0%	(41)
	常雇	31.8%	5.4%	4.7%	1.6%	5.4%	.8%	.8%	49.6%	(129)
	派遣・パート・アルバイト	31.3%	3.1%		3.1%	3.1%	6.3%		53.1%	(32)
	自営業・家族従業者	33.3%	9.1%		3.0%	6.1%		3.0%	45.5%	(33)
	年金生活者	50.0%	5.0%		5.0%				40.0%	(20)
	学生		25.0%			25.0%	25.0%		25.0%	(4)
	無職	38.8%	2.0%	4.1%		2.0%	6.1%		46.9%	(49)
	その他	40.0%			20.0%				40.0%	(5)
全体		35.5%	5.1%	2.9%	1.9%	4.8%	2.2%	1.0%	46.6%	(313)

表 10-3-2 支持政党（世帯・住宅類型別）

		自民	民主	維新	公明	みんな	共産	その他	無党派	(N)
世帯構成	単身世帯	36.9%	4.6%	3.1%	6.2%	4.6%	3.1%		41.5%	(65)
	夫婦のみ世帯	35.4%	6.2%	4.4%		3.5%	1.8%	.9%	47.8%	(113)
	未婚子のいる世帯	33.7%	3.1%	2.0%	1.0%	5.1%	2.0%	1.0%	52.0%	(98)
	その他	38.9%	8.3%		2.8%	8.3%	2.8%	2.8%	36.1%	(36)
世帯年収	300万円未満	32.0%	4.0%		8.0%		4.0%		52.0%	(25)
	300～600万円	38.0%	4.2%	2.8%	2.8%	2.8%	2.8%		46.5%	(71)
	600～1,000万円	32.1%	6.2%	3.7%	1.2%	7.4%	2.5%	3.7%	43.2%	(81)
	1,000～1,500万円	40.3%	5.2%	3.9%	1.3%	1.3%	2.6%		45.5%	(77)
	1,500万円以上	38.3%	2.1%			12.8%			46.8%	(47)
住宅所有	所有	37.7%	3.5%	1.8%	1.8%	4.4%	2.6%	.9%	47.4%	(114)
	非所有	33.7%	6.1%	3.6%	2.0%	5.1%	2.0%	1.0%	46.4%	(196)
転入時期	2011年以降	37.5%	5.8%	4.8%		4.8%	1.9%	1.0%	44.2%	(104)
	2009～10年	30.0%	2.9%	2.9%	2.9%	11.4%	2.9%		47.1%	(70)
	2003～08年	40.2%	3.7%		1.2%	2.4%	1.2%	1.2%	50.0%	(82)
	2002年以前	31.9%	10.6%	4.3%	6.4%		2.1%	2.1%	42.6%	(47)
全体	35.5%	5.1%	2.9%	1.9%	4.8%	2.2%	1.0%	46.6%	(313)	

個人属性、世帯・住宅類型別にクロス集計した結果が表 10-3-1、表 10-3-2 である。現住地に住み始めた時期別にみると、最近転入してきた「2011年以降」転入層は、ほかの層に比べて、維新支持が多く、公明、共産の支持が少ない。それにたいして、最も古くからの「2002年以前」転入層（地付層を含む）は、民主、維新、公明の支持が多く、自民、みんなの支持が少ない。

10-4. 投票参加

本節の最後に、直近の地方選挙における投票参加の状況をみておこう。「あなたは、最近の区長選挙と区議会議員選挙で投票を行いましたか」という質問文で、中央区長選挙（2011年4月）、中央区議会議員選挙（同）のそれぞれについて、「投票に行った」「投票に行かなかった」「記憶にない」からひとつを選んでもらった。

その結果は、区長選が、「投票に行った」74.1%、「行かなかった」20.0%、「記憶にない」5.9%である。区議選は、「投票に行った」74.2%、「行かなかった」21.1%、「記憶にない」4.7%である。なお、実際の選挙の投票率は、区長選・区議選とも45.59%だった（東京都中央区ホームページによる）。我々の調査の有効回答者の投票率はきわめて高いといえる。

このうち「投票に行った」と答えた割合（投票率）を個人属性、世帯・住宅類型別に集計した結果が表 10-4-1、表 10-4-2 である。女性より男性、若年層より老年層のほうが投票率が高いという傾向は一般にみられるものと変わらない。住宅の所有・非所有別にみると、いずれの選挙でも所有層のほうが投票率が高い。現住地に住み始めた時期別にみると、居住期間と投票率の間には正の相関関係がみられ、長くこの地に住んでい

表 10-4-1 直近の地方選挙の投票率（個人属性別）

		区長選	区議選
性別	男性	79.8%	79.2%
	女性	70.4%	71.1%
年齢	20歳代	42.3%	42.3%
	30歳代	71.4%	71.4%
	40歳代	72.0%	70.7%
	50歳代	83.3%	85.2%
	60歳代	83.3%	86.1%
	70歳代	87.1%	84.8%
職業	管理	85.5%	85.7%
	専門	75.4%	76.9%
	事務	65.6%	64.1%
	販売・サービス・生産等	68.4%	73.7%
	その他	87.5%	87.5%
	無職	70.3%	68.0%
雇用形態	経営者・役員	85.7%	88.4%
	常雇	71.0%	71.8%
	派遣・パート・アルバイト	75.8%	75.8%
	自営業・家族従業者	76.5%	76.5%
	年金生活者	89.5%	85.0%
	学生	50.0%	25.0%
	無職	64.7%	64.7%
	その他	80.0%	80.0%
全体	74.1%	74.2%	

表 10-4-2 直近の地方選挙の投票率（世帯・住宅類型別）

		区長選	区議選
世帯構成	単身世帯	71.2%	74.6%
	夫婦のみ世帯	71.1%	70.4%
	未婚子のいる世帯	79.4%	80.4%
	その他	73.0%	67.6%
世帯年収	300万円未満	60.0%	69.2%
	300～600万円	76.7%	76.7%
	600～1,000万円	76.5%	76.5%
	1,000～1,500万円	75.9%	75.0%
	1,500万円以上	73.5%	73.5%
住宅所有	所有	77.5%	75.8%
	非所有	71.6%	72.9%
転入時期	2011年以降	60.0%	61.0%
	2009～10年	78.9%	76.1%
	2003～08年	79.8%	82.4%
	2002年以前	85.4%	83.7%
全体	74.1%	74.2%	

る人ほど投票率が高く、最近の来住者ほど低いという結果である。

注

- (1) 2013年11月9～10日実施の朝日新聞社の定例全国世論調査（RDD方式、有効サンプル数1751、有効回答率51%）では、政党支持率は、自民36%、民主5%、みんな2%、維新2%、共産2%、公明3%、生活0%、社民1%、みどりの風0%、新党大地0%、新党改革0%、その他の政党0%、支持政党なし42%、答えない・分からない7%という結果である（『朝日新聞』2013年11月12日）。

（丸山真央）

11. 結 論

2章の基礎統計の分析からは、都心区において1990年代以降、特に2000年代に入ってからマンションが急増し、東京一極集中により業務空間化していた都心区が再び居住空間へと変貌しつつあることが確認された。年齢コーホートごとの人口動向によれば都心区で30歳代前半を中心に家族形成期にあたる年齢層が急増しており、年齢層に偏りのない人口構成から30～40歳代を中心とした構成に変化している。また、職業階層別では、都心3区で管理職が全職業に占める比率は減っているが絶対数は伸びており、専門技術職では構成比・絶対数ともに増加している。とりわけ中央区は東京都心3区の内

かでもこうした変化が急激にあらわれていた。

東京都中央区で行った質問紙調査では、国勢調査等の基礎統計からはみえない都心マンション住民の意識と行動を明らかにするため、①回答者の基本属性、②マンション居住、③ライフスタイル、④近所付き合い、⑤町内会・自治会活動、⑥ペット飼育、⑦社会意識、⑧政治・行政参加について尋ねた。

本調査の回答者の特徴は職業、学歴、世帯年収の点で社会階層が際立って高い点にあり、中央区全体と比べても突出している。世帯構成に関しては、夫婦のみの世帯と未婚子がいる世帯が約1/3ずつを占めていた。中央区では単身世帯が5割を超えるが、本調査の回答者では2割にとどまる。本調査では対象者抽出過程においてマンションが多い地域を選定し比較的大規模なマンションを抽出した。このため、ワンルームマンションや小規模な共同住宅に住む単身者が含まれず、単身世帯が少なかったのだろう。調査対象マンションの大半は2000年代に建設された民間マンションであり、大規模なマンションの建設により社会階層や世帯構成の点で周辺地域とは異なるアッパーミドル層の集住が進んでいることがうかがわれる。こうした住民の集住が都心の地域社会に与える影響を考察するために、質問紙調査データの分析において世帯年収や世帯構成で有意な差がみられた項目を中心にまとめていこう。

世帯年収に関して特徴的な傾向がみられたのは、住宅類型、マンションや近隣への満足度、消費行動、近所付き合いと地域参加、社会意識、政治意識の項目である。住宅類型については世帯年収が増えるほど分譲・所有が多いが、年収の最上層では民間賃貸が多くなる。また、公営住宅の賃貸は入居制限があるため低収入層に偏っている。現在の住居および近隣地区の満足度は全般に高いが、強い満足を感じるのは高収入層に多く、高収入層は転勤等のよほどの事情がない限り定住すると予測される。また、衣服・服飾品の買い物については高収入層は他の層に比べて百貨店の利用率が高い。マンション内の活動や行事への参加と町内会・自治会への加入については、「あり」という人がどちらも回答者の4割にみえず、特に高収入層は参加率および加入率が低い。また、町内会や連合町内会の役員に知り合いがいる比率も同様に、高収入層で低くなる。しかし、近所付き合いについては、マンション内の家の訪問は低収入層で多いことを除けば、マンション内外のどちらにおいても世帯年収による差はみられない。マンション内理事会や町内会等の組織を経由しないネットワークが存在するのだろう。社会意識については、高収入層において競争による格差を是認する傾向がある。政治意識においては、国政への信頼感は低所得層のほうが高い。また、政治の有効性感覚は世帯年収との関連はみられなかったが、管理職や専門職はほかの職業に比べて国政と地方政治に対する有効性感覚が強く、区長選・区議選で投票したと答える率が高かった。

世帯構成に関しては、消費行動、近所付き合いと地域参加、ペット飼育との関連がみ

られた。買い物先は、未婚子のいる世帯ではスーパーやショッピングセンター、生協の利用が他の世帯類型より多く、夫婦のみ世帯では衣服・服飾品を専門店で購入する率が他の世帯類型より多い。文化芸術の鑑賞は全般に活発だが、未婚子のいる世帯では他の世帯構成に比べて文化芸術鑑賞とスポーツや趣味の習い事のどちらもあまり行っていない。都心には百貨店やブランド店、美術館など商業や文化芸術施設が分厚く集積するが、他の世帯類型に比べると、未婚子のいる世帯の生活においてその集積はあまり重要でないと言える。マンション内および地域コミュニティにおける付き合いは、子供をきっかけとすることが多く、未婚子のいる世帯が他の類型に比べて活発である。また、町内会・自治会に期待する活動としては属性に関わらず防犯・防災・防火が上位を占めるが、そのほかに未婚子のいる世帯では育児の援助や祭礼行事に期待を寄せる傾向がある。また、ペット飼育に関する探索的な分析からは、ペット飼育を住宅選好の条件とする人々は子供がいない（あるいは子育てを終えた）シニア世代というイメージが浮かび上がった。まとめると、世帯構成は意識項目との関連がみられず、買い物等の消費行動や近所付き合いのような日常の行動と関わっている。特に、子どもがいることが回答者の行動を強く規定していた。

では、こうした夫婦のみ、あるいは未婚子のいるアッパーミドル層の世帯の増加は都心地域にどのような影響をもたらしうるだろうか。第1に、地域コミュニティに対する影響が考えられる。アッパーミドル層はマンション内活動への参加や町内会・自治会への加入をしない傾向があるため、アッパーミドル層の住民の増加は町内会・自治会の加入者増加にはつながらない。しかし、マンション内理事会や町内会等の組織を経由しないネットワークがつけられていく可能性は高い。また、未婚子のいる世帯の増加は子どもを介したネットワークをマンション内外に活発に広げていこう。アッパーミドル層のネットワークが余暇を楽しむだけの「ライフスタイルの飛び地」（高木 2012: 133-134）にとどまるか、共同問題の解決をはかれるような地域コミュニティの醸成につながるかは、マンション住民の新たなネットワーク同士や既存のネットワークとを結びつける仕掛けにかかっているだろう。第2に、周辺の商業に与える影響が考えられる。アッパーミドル層や夫婦のみの世帯は百貨店や専門店といったこれまでの都心の商業集積にのった消費行動をとっているが、未婚子のいる世帯はスーパーやショッピングセンターのように都心に欠けているものを求めており、足りない部分を生協や通販で補っているように思われる。どちらの人口が優勢になるかで都心の商業が様変わりするかもしれない。第3に、政治への影響である。アッパーミドル層は競争による格差を認める傾向があり、また地域政治に参加する傾向があることを考え合わせると、アッパーミドル層の住民の増加は都心自治体の政策を格差容認の方向へ向かわせる可能性がある。

欧米のジェントリフィケーション研究においては、低階層の追い出しとともにアッパ

一ミドル層の価値志向が都心空間を覆っていくことに強い懸念が示されており、ジェントリフィケーションの原因ではなく帰結を解明する研究が要請されている (Lees et al. 2008)。本章ではそうした問題意識にもとづき、マンション住民急増が地域社会に与える影響について3つの可能性を示した。しかし、これらは仮説的なものであり、マンション住民を含めた都心の地域コミュニティを対象として調査し、新旧住民の相互作用とその帰結を注視していく必要があるだろう。そのため、我々は中央区において、マンション住民に対してだけでなく、すべての住民階層を対象としたコミュニティの事例的な調査を計画している。

参考文献

高木恒一, 2012, 『都市住宅政策と社会－空間構造－東京圏を事例として』立教大学出版会。
Lees, Loretta, Slater, Tom and Wyly, Elvin, 2008, *Gentrification*, Routledge.

謝辞

お忙しい中、面倒な質問紙にご回答いただいた東京都中央区の住民の皆様方に深く感謝申し上げます。また、インタビューや資料の提供など調査研究に協力していただいた、東京都中央区の企画部財政課、都市整備部住宅課、区民部地域振興課および選挙管理委員会など関係諸機関にも厚く御礼申し上げます。

注記

この共同論文は、科学研究費の基盤研究 (B) 「『都心回帰』時代の大都市都心における地域コミュニティの限界化と再生に関する研究」(代表者: 鯨坂学) による研究の一部である。

(上野淳子・鯨坂学)

付録1 東京都中央区のマンション住民調査 調査票

地域自治とコミュニティ形成に関する実態調査 (2013年11月)

大都市都心研究会(同志社大学 鯉坂研究室)

[ご回答にあたって]

それぞれ該当する番号に、○をつけてください。問いによっては、()内に該当する内容をご記入ください。

◆お住まいの地域(町内・校区)におけるお付き合いについてお聞きします。

問1 ご近所付き合いについてお聞きします。お住まいの共同住宅・マンション内の住民、お住まいの地域(町内・校区)の住民で、あなたがお付き合いしている方がいるかどうか、項目ごとにお答えください。(それぞれ「いる」「いない」のうち1つだけ○をつけてください。)

	(1)共同住宅・マンション内の住民 (それぞれ1つ○)	(2)お住まいの地域(町内・校区)の住民 (それぞれ1つ○)
a.挨拶をする程度の方	1. いる 2. いない	1. いる 2. いない
b.世間話をする程度の方	1. いる 2. いない	1. いる 2. いない
c.おすそ分けをしたりされたりする方	1. いる 2. いない	1. いる 2. いない
d.相談や頼みごとをする方	1. いる 2. いない	1. いる 2. いない
e.家に遊びに行ったり、来たりする方	1. いる 2. いない	1. いる 2. いない

問2 問1で「共同住宅・マンション内である」と答えた方、その共同住宅・マンション内のご近所付き合いのきっかけを教えてください。(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. マンション内活動(管理組合・自治会)が縁で | 2. 子供が縁で |
| 3. 職場・仕事が縁で | 4. 趣味・サークル活動で |
| 5. 出身学校が同じ | |
| 6. 部屋が近く | 7. お住まいの地域(町内・校区)の町内会活動や地域行事が縁で |
| 8. ペットが縁で | 9. その他() |

問3 問1で「お住まいの地域(町内・校区)の住民である」と答えた方、そのお住まいの地域(町内・校区)の住民のご近所付き合いのきっかけを教えてください。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|---------------------------------|---------------|
| 1. お住まいの地域(町内・校区)の町内会活動や地域行事が縁で | 2. 子供が縁で |
| 3. 職場・仕事が縁で | 4. 趣味・サークル活動で |
| 5. 出身学校が同じ | |
| 6. ペットが縁で | 7. その他() |

問4 あなたは、共同住宅・マンション内(管理組合・自治会)の活動や行事に参加したことがありますか。(1つだけ○)

- | | |
|-------|---------------|
| 1. ある | 2. ない → (問7へ) |
|-------|---------------|

問5 問4で「ある」と答えた方にお聞きします。具体的に、どのような活動や行事に参加されましたか。参加したことのあるものすべてに○をつけてください。

- | |
|---------------------------------------|
| 1. 共同住宅・マンション内(管理組合・自治会)の総会 |
| 2. 共同住宅・マンション内(管理組合・自治会)の理事会 |
| 3. 共同住宅・マンション内(管理組合・自治会)が開催する行事・活動() |

問6 問4で「ある」と答えた方にお聞きします。参加のきっかけを教えてください。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. きまり・慣習で | 2. 知人に誘われて |
| 3. 共同住宅・マンションの役員さんから誘われて | 4. 自分から探して |
| 5. チラシなどを見て | 6. その他 () |

問7 問4で「ない」と答えた方にお聞きします。それはなぜですか。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|------------------|------------------------|
| 1. あまり関心がない | 2. 興味の持てそうな活動・行事がない |
| 3. 関心はあるが時間的に無理 | 4. どのような活動・行事があるのか知らない |
| 5. 組織や活動・行事自体がない | 6. その他 () |

問8 お住まいの地域(町内・校区)の町内会・自治会の活動や行事に参加したことはありますか。

(1つだけ○)

- | | |
|-------|----------------|
| 1. ある | 2. ない → (問11へ) |
|-------|----------------|

問9 問8で「ある」と答えた方にお聞きします。具体的に、どのような活動・行事に参加されましたか。参加したことのあるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|--------------------------------|-----------------------|
| 1. お住まいの地域(町内・校区)の総会 | 2. お住まいの地域(町内・校区)の役員会 |
| 3. お住まいの地域(町内・校区)が開催する行事・活動() | |

問10 問8で「ある」と答えた方にお聞きします。参加のきっかけを教えてください。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|-----------------------------|------------|
| 1. きまり・慣習で | 2. 知人に誘われて |
| 3. 立地する地域(町内・校区)の役員さんから誘われて | 4. 自分から探して |
| 5. チラシなどを見て | 6. その他 () |

問11 問8で「ない」と答えた方にお聞きします。それはなぜですか。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| 1. あまり関心がない | 2. 興味の持てそうな活動・行事がない |
| 3. 関心はあるが時間的に無理 | 4. どのような活動・行事があるのか知らない |
| 5. お住まいの地域(町内・校区)の組織や活動自体がない | |
| 6. その他 () | |

問12 あなたは、お住まいの地域の町内会・自治会に加入されていますか。 (1つだけ○)

- | | |
|---------------|------------|
| 1. 加入している | 2. 加入していない |
| 3. 町内会・自治会がない | |
| 4. その他 () | |

問13 問12で「2. 加入していない」とお答えの方にお尋ねします。加入していない理由として、あてはまるものすべてに○をつけてください。

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| 1. 忙しくて活動に参加できないから | 2. 一緒に活動する仲間がないから |
| 3. 会費を払いたくないから | 4. 役員等の責任を負うのが面倒だから |
| 5. 近所付き合いがわずらわしいから | 6. 雰囲気が閉鎖的だから |
| 7. 活動に興味がないから | 8. どのような活動をしているかわからないから |
| 9. 加入する方法がわからないから | |
| 10. 自治会・町内会が存在することすら知らないから | |
| 11. この地域に何年もいる予定がないから | |
| 12. その他 () | |
| 13. わからない | |

問14 あなたが、お住まいの地域の町内会・自治会に、取組んで欲しいと思う活動は何ですか。(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. 街灯の維持管理 | 2. 防犯 |
| 3. 防火 | 4. 防災 |
| 5. 乳幼児・児童の子育てや健全育成の援助 | 6. 高齢者の生活援助 |
| 7. 慶弔（お葬式やお祝い事など） | 8. 近隣苦情の処理 |
| 9. 親睦会・レクリエーション | 10. 地藏盆・盆踊りなどの祭礼行事 |
| 11. 行政連絡の伝達・広報配布 | 12. 各種募金 |
| 13. ゴミ処理・ゴミ収集の協力 | 14. 行政への陳情・要望 |
| 15. その他 () | |

問15 区などの行政からのお知らせや地域の情報をどのような方法で入手していますか。(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | | |
|--------------------|--------------------|------------------------|
| 1. 回覧板 | 2. 区の広報誌 | 3. 共同住宅・マンション内のチラシ・広報物 |
| 4. 共同住宅・マンション内の掲示板 | 5. お住まいの地域のチラシ・広報物 | |
| 6. お住まいの地域の掲示板 | 7. 口コミで | 8. インターネットで |
| 9. 情報源がない | 10. その他 () | |

◆地域の自治や政治についてお聞きします。

問16 一般に、地域生活について、つぎの4つの意見があります。率直に言ってあなたのお考えに近いものを選んでください。(1つだけ○)

- | |
|---|
| 1. この土地には土地なりの生活やしきたりがある以上、できるだけこれにしたがって、人びととの和を大切にしたい |
| 2. この土地にはたまたま生活しているが、さして関心や愛着といったものはない。地元の熱心な人たちが、地域をよくしてくれるだろう |
| 3. この土地に生活することになった以上、自分の生活上の不満や要求をできるだけ区政・その他に反映させていくのは、市民としての権利である |
| 4. 地域社会は自分の生活上のよりどころであるから、住民がお互いにすすんで協力し、住みよくするように心がける |

問17 つぎのようなAとBの意見がありますが、あなたのお考えはどちらに近いですか。それぞれについてあてはまる番号に1つだけ○をしてください。

- (1) A. 近所のつきあいがあまりなくても、他人にわずらわされることなく暮らせる町がよい
- B. 他人に気を使うことが多少あっても、近所とおつきあいしながら暮らせる町がよい

1. Aに近い	2. どちらかといえばAに近い
3. どちらかといえばBに近い	4. Bに近い

- (2) A. 環境が多少悪くても、便利な都心に住むのがよい
- B. 多少不便になっても、環境のよい郊外に住むのがよい

1. Aに近い	2. どちらかといえばAに近い
3. どちらかといえばBに近い	4. Bに近い

問18 つぎにあげる意見について、あなたはどのように思いますか。それぞれについてあてはまる番号に1つだけ○をしてください。

	そう 思う	どちらか といえば そう思う	どちら とも いえない	どちらか といえば そう思わない	そう 思わない
a.チャンスが平等に与えられるなら、競争で貧富の差がついてもしかたがない	1	2	3	4	5
b.みんなで議論するよりも有能な指導者にまかせたほうが政治はうまくいく	1	2	3	4	5
c.外国人の増加に賛成	1	2	3	4	5
d.夫は外で働き、妻は家庭を守るべきだ	1	2	3	4	5
e.犯罪の取り締まりのために、生活が多少不自由になっても構わない	1	2	3	4	5

問19 あなたは以下の意見に賛成ですか、反対ですか。それぞれについてあてはまる番号に1つだけ○をしてください。

	そう 思う	どちらか といえば そう思う	どちらか といえば そう思わない	そう 思わない
a.自分は国の政治に影響を与えることができる	1	2	3	4
b.自分は都や区など地方政治に影響を与えることができる	1	2	3	4
c.自分は国の政治を信頼している	1	2	3	4
d.自分は都や区など地方政治を信頼している	1	2	3	4

問20 あなたは、以下にあげたようなお知り合い(話をすることがあるくらい、よく知っている人)はおられますか。(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

1. 町内会・自治会の役員	2. 連合町内会・自治会の役員	3. 民生児童委員
4. 区の課長以上の職員	5. 区議会の議員	
6. 都議会の議員	7. 国会議員	

問21 あなたは、最近の区長選挙と区議会議員選挙で投票を行いましたか。

	投票に行った	投票に行かなかった	選挙権がなかった 記憶にない
区長選挙	1	2	3
区議会議員選挙	1	2	3

問22 あなたはふだん、どの政党を支持していますか。(1つだけ○)

1. 自民党	2. 民主党	3. 日本維新の会	4. 公明党	5. みんなの党
6. 日本共産党	7. その他 ()	8. 支持する政党はない		

◆お住まいの住宅と地域コミュニティについてお聞きます。

問23 あなたのお住まいの住宅のタイプは、以下のどれでしょう。

1. 一戸建て(持家)	2. 一戸建て(借家)	3. 分譲マンション
4. 賃貸マンション・アパート(民間)	5. 公営・公団賃貸住宅	
6. 給与住宅(社宅・官舎など)	7. その他 ()	

問24 あなた(の世帯)が現在の住宅に入居されて何年何ヶ月になりますか。

【 ____ 年 ____ ヶ月】

問25 あなた(の世帯)がこの共同住宅・マンションに入居された理由はどのようなものですか。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

1. 交通機関が近くて交通が至便	2. 職場・学校が近くにあり便利
3. 繁華街が近く買い物などに便利	4. 立地する地域の景観や雰囲気にひかれた
5. 周辺の教育環境が整っている	6. 周辺の医療・福祉環境が整っている
7. 部屋のタイプや間取りが手頃だった	8. 家賃・価格が手ごろだった
9. 建物・住居設備が充実している	10. 管理・防犯システムが充実している
11. 立地する地域の伝統行事に関心があった	12. 近くに知人や親戚がいるから
13. 元々近くに住んでいたから	14. ペットの飼育が可能だったから
15. その他 ()	

問26 あなたは、入居される前までは、どこにお住まいでしたか。(1つだけ○)

1. 同一町内	2. 同一校区内
3. その他の中央区内	4. その他の東京 23 区内 (____ 区)
5. 23 区を除く東京都内	6. 千葉県・埼玉県・神奈川県
7. その他の道府県 (____)	

問27 問26で住まれていた時の住居のタイプを教えてください。(1つだけ○)

- | | | |
|---------------------|--------------|------------|
| 1. 一戸建て(持家) | 2. 一戸建て(借家) | 3. 分譲マンション |
| 4. 賃貸マンション・アパート(民間) | 5. 公営・公団賃貸住宅 | |
| 6. 給与住宅(社宅・官舎など) | | 7. その他() |

問28 あなたは、現在お住まいの住宅をどういう用途で利用されていますか。(1つだけ○)

- | | | | |
|---------|----------|--------|-----------|
| 1. 日常居住 | 2. 別荘・別宅 | 3. 事務所 | 4. その他() |
|---------|----------|--------|-----------|

問29 あなた(の世帯)がお住まいの住居は次のどれに該当しますか。(1つだけ○)

- | | | |
|------------|-------|-----------|
| 1. 自己・家族所有 | 2. 賃貸 | 3. その他() |
|------------|-------|-----------|

問30 あなた(の世帯)がお住まいの住居面積を教えてください。(1つだけ○)

- | | | |
|--------------|-------------|-------------|
| 1. 40㎡未満 | 2. 40～60㎡未満 | 3. 60～80㎡未満 |
| 4. 80～100㎡未満 | 5. 100㎡以上 | |

問31 お住まいの共同住宅・マンションの住み心地はいかがですか。(1つだけ○)

- | | | | |
|-----------|-----------|---------|----------|
| 1. 満足している | 2. まあまあ満足 | 3. やや不満 | 4. かなり不満 |
|-----------|-----------|---------|----------|

問32 あなたの世帯では、日常の食料品の買い物は、どのような店に行っていますか。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | | | |
|--------------------|-----------|-----------|--------|
| 1. コンビニ | 2. 食品スーパー | 3. 商店街 | 4. 百貨店 |
| 5. ショッピングセンター(大型店) | 6. 食材の宅配 | 7. 生協(店舗) | |
| 8. 生協(共同購入・個配) | | 9. その他() | |

問33 あなたは、衣服や服飾品の買い物は、どのような店に行っていますか。

(あてはまるものすべてに○をつけてください。)

- | | | |
|--------------------|-----------|-----------|
| 1. 百貨店 | 2. 専門店 | |
| 3. ショッピングセンター(大型店) | 4. アウトレット | 5. 生協 |
| 6. 通販 | | 7. その他() |

問34 あなたは、以下の活動をどのくらいの頻度で行いますか。

(1) 展覧会、映画、コンサートなどの鑑賞 (1つだけ○)

- | | | | |
|-----------|-------------|----------|--------|
| 1. 週に1回程度 | 2. 月に1、2回程度 | 3. たまにする | 4. しない |
|-----------|-------------|----------|--------|

(2) スポーツ・ジムや音楽など趣味の習い事に通うこと (1つだけ○)

- | | | | |
|-----------|-------------|----------|--------|
| 1. 週に1回程度 | 2. 月に1、2回程度 | 3. たまにする | 4. しない |
|-----------|-------------|----------|--------|

問35 近隣地区の全体的な住環境・生活の利便性はいかがですか。(1つだけ○)

- | | | | |
|-----------|-----------|---------|----------|
| 1. 満足している | 2. まあまあ満足 | 3. やや不満 | 4. かなり不満 |
|-----------|-----------|---------|----------|

問36 お住まいや近隣の生活環境に不満や問題はありますか。あてはまる項目にいくつでも○をつけ、そのなかで主要な項目にふたつ以内で◎印をつけてください。

1. もよりの鉄道駅（地下鉄など）への距離	2. 日常的な買い物の便
3. 小・中学校への距離	4. 保育園・幼稚園への距離
5. 近隣の医療施設	6. 近隣のサービス業（クリーニング店など）
7. 近隣の飲食店	8. 公園・緑地などのオープンスペース
9. 騒音や大気汚染	10. 近隣地区の防犯・治安面
11. お住まいの部屋の日当たり	12. 同じマンションの入居者
13. マンションのセキュリティ・管理	14. 部屋の広さや間取り
15. ペットに関すること	16. その他（ ）

問37 あなたは今後もこの共同住宅・マンションに住み続けたいとお考えですか。（1つだけ○）

1. 住み続けたい	2. 当面は住み続けたい
3. あまり住み続けたいと思わない	4. 住み続けたくない

◆あなたご自身についてお聞きます。

問38 あなたの性別は何でしょうか。

1. 男	2. 女
------	------

問39 あなたの年齢は何歳代ですか。

【 _____ 歳代】

問40 あなたのご出身地(主に10代を過ごした場所)は、どこですか。（1つだけ○）

1. 同一町内	2. 同一校区内
3. その他の中央区内	4. その他の東京23区内（ _____ 区）
5. 23区を除く東京都内	6. 千葉県・埼玉県・神奈川県
7. その他の道府県（ _____ ）	

問41 ご自身も含めて、同居されているご家族は全部で何人ですか。

【計 _____ 人】

問42 つぎのなかから、同居しているご家族をすべて選んで○をつけてください。

①. あなた本人	2. 配偶者（同棲・内縁を含む）	3. 親、配偶者の親
4. 祖父母	5. 兄弟姉妹	6. 結婚していない子
7. 結婚している子	8. その他（ _____ ）	

問43 あなたは世帯主の方から見て次のどれにあたりますか。

（1つだけ○）

1. 世帯主本人	2. 世帯主の配偶者	3. その他（世帯主の _____ ）
----------	------------	---------------------

問44 あなたのお仕事について教えてください。

(1) あなたの働き方はどれですか。

（1つだけ○）

1. 経営者・役員	2. 常時雇用	3. 派遣・パート・アルバイト
4. 自営業・家族従業者	5. 年金生活者	6. 学生
7. 無職	8. その他（ _____ ）	

付録2 東京都中央区のマンション住民調査 単純集計表

問1 近所付き合い

	(1) 共同住宅・マンション内				(2) 地域（町内・校区）			
	度数	パーセント	有効パーセント	NA・DK	度数	パーセント	有効パーセント	NA・DK
1. 挨拶する方	274	85.1	85.4	1	169	52.5	55.2	16
2. 世間話する方	170	52.8	53.0	1	134	41.6	43.9	17
3. お裾分けしたりされたりする方	100	31.1	31.1	0	89	27.6	29.2	17
4. 相談・頼みごとをする方	64	19.9	19.9	1	80	24.8	26.1	16
5. 家の訪問がある方	60	18.6	18.6	0	76	23.6	24.9	17
合計	322	100.0			322	100.0		

注：1～5の項目について「1. いる」と回答した人の数と比率、NA・DKの実数のみ示した。

問2 および問3 付き合いのきっかけ

	問2 共同住宅・マンション内			問3 地域（町内・校区）		
	度数	パーセント	有効パーセント	度数	パーセント	有効パーセント
1. マンション内活動	68	21.1	25.9	40	12.4	23.8
2. 子供	73	22.7	27.8	72	22.4	42.9
3. 職場・仕事	14	4.3	5.3	23	7.1	13.7
4. 趣味・サークル活動	18	5.6	6.8	26	8.1	15.5
5. 出身学校	6	1.9	2.3	11	3.4	6.5
6. 部屋が近く	148	46.0	56.3			
7. 地域の活動や行事	25	7.8	9.5			
8. ベット	20	6.2	7.6	11	3.4	6.5
9. その他	15	4.7	5.7	31	9.6	18.5
有効 合計	263	81.7	100.0	168	52.2	100.0
欠損値 非該当	47	14.6		131	40.7	
NA・DK	12	3.7		23	7.1	
合計	59	18.3		154	48	
合計	322	100.0		322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢1～9について○をした人の数と比率を示した。1～9の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。問3では「部屋が近く」「地域の活動や行事」の選択肢はない。

問4 マンション内の活動参加

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効 1. ある	126	39.1	39.1	39.1
2. ない	196	60.9	60.9	100.0
合計	322	100.0		
欠損値 NA・DK	0	.0		
合計	322	100.0		

問8 地域の活動参加

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効 1. ある	101	31.4	31.9	31.9
2. ない	216	67.1	68.1	100.0
合計	317	98.4	100.0	
欠損値 NA・DK	5	1.6		
合計	322	100.0		

問5 マンション内で参加した活動

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 総会	80	24.8	63.5
2. 理事会	45	14.0	35.7
3. 行事	96	29.8	76.2
有効 合計	282	59.7	100.0
欠損値 非該当	196	60.9	
NA・DK	0	.0	
合計	196	60.9	
合計	322	100.0	

問9 地域で参加した活動

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 総会	24	7.5	23.8
2. 役員会	25	7.8	24.8
3. 行事	94	29.2	93.1
有効 合計	101	31.4	100.0
欠損値 非該当	216	67.1	
NA・DK	5	1.6	
合計	221	68.6	
合計	322	100.0	

問5および問9の注：複数回答の質問。選択肢1～3について○をした人の数と比率を示した。1～3の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問6 マンション内活動の参加のきっかけ

	度数	パーセント	有効パーセント
1. きまり・慣習	62	19.3	49.6
2. 知人の誘い	10	3.1	8.0
3. 役員の誘い	30	9.3	24.0
4. 自分で探した	6	1.9	4.8
5. チラシ	57	17.7	45.6
6. その他	6	1.9	4.8
有効 合計	125	38.8	100.0
欠損値 非該当	196	60.9	
NA・DK	1	.3	
合計	197	61.2	
合計	322	100.0	

問6および問10の注：複数回答の質問。選択肢1～6について○をした人の数と比率を示した。1～6の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問7 マンション内活動に参加しない理由

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 関心ない	63	19.6	32.5
2. 興味もてる活動ない	27	8.4	13.9
3. 時間的に無理	55	17.1	28.4
4. 活動を知らない	60	18.6	30.9
5. 組織や活動がない	36	11.2	18.6
6. その他	12	3.7	6.2
有効 合計	194	60.2	100.0
欠損値 非該当	126	39.1	
NA・DK	2	.6	
合計	128	39.8	
合計	322	100.0	

問7および問11の注：複数回答の質問。選択肢1～6について○をした人の数と比率を示した。1～6の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問12 町内会・自治会の加入

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効 1. 加入している	122	37.9	39.1	39.1
2. 加入していない	173	53.7	55.4	94.6
3. 町内会・自治会がない	15	4.7	4.8	99.4
4. その他	2	.6	.6	100.0
合計	312	96.9	100.0	
欠損値 NA・DK	10	3.1		
合計	322	100.0		

問13 町内会・自治会に加入しない理由

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 忙しい	68	21.1	39.8
2. 仲間がいない	26	8.1	15.2
3. 会費を払いたくない	10	3.1	5.8
4. 役員等の責任が面倒	21	6.5	12.3
5. 近所づきあいがわずらわしい	19	5.9	11.1
6. 雰囲気が閉鎖的	15	4.7	8.8
7. 興味ない	33	10.2	19.3
8. 活動内容が不明	54	16.8	31.6
9. 加入方法が不明	50	15.5	29.2
10. 会の存在が不明	55	17.1	32.2
11. 今後も住み続けるか不明	23	7.1	13.5
12. その他	8	2.5	4.7
13. わからない	3	.9	1.8
有効 合計	171	53.1	100.0
欠損値 非該当	139	43.2	
NA・DK	12	3.7	
合計	151	46.9	
合計	322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢1～13について○をした人の数と比率のみ示した。1～13の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問10 地域活動の参加のきっかけ

	度数	パーセント	有効パーセント
1. きまり・慣習	25	7.8	24.8
2. 知人の誘い	24	7.5	23.8
3. 役員の誘い	22	6.8	21.8
4. 自分で探した	7	2.2	6.9
5. チラシ	49	15.2	48.5
6. その他	9	2.8	8.9
有効 合計	101	31.4	100.0
欠損値 非該当	216	67.1	
NA・DK	5	1.6	
合計	221	68.6	
合計	322	100.0	

問11 地域活動に参加しない理由

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 関心ない	79	24.5	36.7
2. 興味もてる活動ない	32	9.9	14.9
3. 時間的に無理	58	18.0	27.0
4. 活動を知らない	92	28.6	42.8
5. 組織や活動がない	6	1.9	2.8
6. その他	12	3.7	5.6
有効 合計	215	66.8	100.0
欠損値 非該当	101	31.4	
NA・DK	6	1.9	
合計	107	33.2	
合計	322	100.0	

問 14 町内会・自治会に求める活動

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 街頭の維持管理	56	17.4	17.4
2. 防犯	209	64.9	64.9
3. 防火	124	38.5	38.5
4. 防災	183	56.8	56.8
5. 育児の援助	84	26.1	26.1
6. 高齢者の援助	84	26.1	26.1
7. 慶弔	10	3.1	3.1
8. 近隣苦情の処理	39	12.1	12.1
9. 親睦	55	17.1	17.1
10. 祭礼行事	75	23.3	23.3
11. 行政連絡の伝達、広報配布	41	12.7	12.7
12. 各種募金	5	1.6	1.6
13. ゴミ処理・収集の協力	52	16.1	16.1
14. 行政への陳情・要望	45	14.0	14.0
15. その他	5	1.6	1.6
有効 合計	322	100.0	100.0
欠損値 NA・DK	0	.0	
合計	322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢 1～15 について○をした人の数と比率のみ示した。1～15 の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問 15 行政や地域の情報入手手段

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 回覧板	19	5.9	6.0
2. 区の広報誌	200	62.1	62.7
3. マンション内のチラシ・広報	126	39.1	39.5
4. マンション内の掲示板	148	46.0	46.4
5. 地域のチラシ・広報	55	17.1	17.2
6. 地域の掲示板	57	17.7	17.9
7. 口コミ	16	5.0	5.0
8. インターネット	48	14.9	15.0
9. 情報源がない	13	4.0	4.1
10. その他	5	1.6	1.6
有効 合計	319	99.1	100.0
欠損値 NA・DK	3	.9	
合計	322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢 1～10 について○をした人の数と比率のみ示した。1～10 の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問 16 地域生活に関する意見

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効 1. 土地のしきたり順守	81	25.2	25.4	25.4
2. 愛着なし	53	16.5	16.6	42.0
3. 市民の権利	30	9.3	9.4	51.4
4. 住民が協力	155	48.1	48.6	100.0
合計	319	99.1	100.0	
欠損値 NA・DK	3	.9		
合計	322	100.0		

問 17 意見：近所づきあいおよび居住環境

	(1) A. 他人にわずらわされない町 VS B. 近所づきあいのある街				(2) A. 便利な都心 VS B. 環境のよい郊外			
	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効 1. A に近い	90	28.0	28.0	28.0	139	43.2	43.4	43.4
2. どちらかといえば A に近い	101	31.4	31.5	59.5	136	42.2	42.5	85.9
3. どちらかといえば B に近い	84	26.1	26.2	85.7	26	8.1	8.1	94.1
4. B に近い	46	14.3	14.3	100.0	19	5.9	5.9	100.0
合計	321	99.7	100.0		320	99.4	100.0	
欠損値 NA・DK	1	.3			2	.6		
合計	322	100.0			322	100.0		

問 18 社会意識

		a. 競争で貧富が生じてもしかない				b. 有能な指導者>みんなで議論			
		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. そう思う	99	30.7	30.8	30.8	22	6.8	6.8	6.8
	2. どちらかといえばそう思う	146	45.3	45.5	76.3	100	31.1	31.1	37.9
	3. どちらともいえない	51	15.8	15.9	92.2	99	30.7	30.7	68.6
	4. どちらかといえばそう思わない	15	4.7	4.7	96.9	49	15.2	15.2	83.9
	5. そう思わない	10	3.1	3.1	100.0	52	16.1	16.1	100.0
	合計	321	99.7	100.0	322	100.0	100.0		
欠損値	NA・DK	1	.3			0	.0		
	合計	322	100.0			322	100.0		

		c. 外国人増加に賛成				d. 夫は外で働き妻は家庭			
		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. そう思う	35	10.9	10.9	10.9	8	2.5	2.5	2.5
	2. どちらかといえばそう思う	68	21.1	21.3	32.2	40	12.4	12.5	15.0
	3. どちらともいえない	131	40.7	40.9	73.1	84	26.1	26.2	41.1
	4. どちらかといえばそう思わない	59	18.3	18.4	91.6	77	23.9	24.0	65.1
	5. そう思わない	27	8.4	8.4	100.0	112	34.8	34.9	100.0
	合計	320	99.4	100.0	321	99.7	100.0		
欠損値	NA・DK	2	.6			1	.3		
	合計	322	100.0			322	100.0		

		e. 犯罪取り締まり>生活不自由			
		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. そう思う	34	10.6	10.6	10.6
	2. どちらかといえばそう思う	117	36.3	36.4	47.0
	3. どちらともいえない	103	32.0	32.1	79.1
	4. どちらかといえばそう思わない	41	12.7	12.8	91.9
	5. そう思わない	26	8.1	8.1	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値	NA・DK	1	.3		
	合計	322	100.0		

問 19 政治への信頼

		a. 国政に影響できる				b. 地方政治に影響できる			
		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. そう思う	20	6.2	6.3	6.3	19	5.9	6.0	6.0
	2. どちらかといえばそう思う	83	25.8	26.1	32.4	96	29.8	30.2	36.2
	3. どちらかといえばそう思わない	120	37.3	37.7	70.1	119	37.0	37.4	73.6
	4. そう思わない	95	29.5	29.9	100.0	84	26.1	26.4	100.0
	合計	318	98.8	100.0	318	98.8	100.0		
欠損値	NA・DK	4	1.2			4	1.2		
	合計	322	100.0			322	100.0		

		c. 国政を信頼している				d. 地方政治を信頼している			
		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. そう思う	6	1.9	1.9	1.9	6	1.9	1.9	1.9
	2. どちらかといえばそう思う	95	29.5	29.9	31.8	142	44.1	44.5	46.4
	3. どちらかといえばそう思わない	128	39.8	40.3	72.0	114	35.4	35.7	82.1
	4. そう思わない	89	27.6	28.0	100.0	57	17.7	17.9	100.0
	合計	318	98.8	100.0	319	99.1	100.0		
欠損値	NA・DK	4	1.2			3	.9		
	合計	322	100.0			322	100.0		

問 20 知り合いの有無

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 町内会役員	73	22.7	22.7
2. 連合町内会役員	36	11.2	11.2
3. 民生児童委員	19	5.9	5.9
4. 区の課長職以上	19	5.9	5.9
5. 区議	46	14.3	14.3
6. 都議	21	6.5	6.5
7. 国会議員	39	12.1	12.1
合計	322	100.0	100.0

注：複数回答の質問。選択肢 1～7 について○をした人の数と比率のみ示した。1～7 の度数の合計と「合計」の度数は一致しない。

問 21 投票

	区長選				区議選			
	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効								
1. 投票に行った	237	73.6	74.1	74.1	239	74.2	74.2	74.2
2. 投票に行かない	64	19.9	20.0	94.1	68	21.1	21.1	95.3
3. 記憶がない	19	5.9	5.9	100.0	15	4.7	4.7	100.0
合計	320	99.4	100.0		322	100.0	100.0	
欠損値 NA・DK	2	.6			0	.0		
合計	322	100.0			322	100.0		

問 22 支持政党

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1. 自民党	111	34.5	35.5	35.5
2. 民主党	16	5.0	5.1	40.6
3. 日本維新の会	9	2.8	2.9	43.5
4. 公明党	6	1.9	1.9	45.4
5. みんなの党	15	4.7	4.8	50.2
6. 日本共産党	7	2.2	2.2	52.4
7. その他	3	.9	1.0	53.4
8. 支持政党なし	146	45.3	46.6	100.0
合計	313	97.2	100.0	
欠損値 DK・NA	9	2.8		
合計	322	100.0		

問 23 住居タイプ

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
3. 分譲マンション	127	39.4	39.6	39.6
4. 民間賃貸マンション	128	39.8	39.9	79.4
5. 公営・公団賃貸住宅	64	19.9	19.9	99.4
6. 給与住宅	2	.6	.6	100.0
合計	321	99.7	100.0	
欠損値 DK・NA	1	.3		
合計	322	100.0		

問 24 現住居の居住期間

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1年未満	23	7.1	7.4	7.4
1年	35	10.9	11.3	18.7
2年	47	14.6	15.2	33.9
3年	41	12.7	13.2	47.1
4年	30	9.3	9.7	56.8
5年	15	4.7	4.8	61.6
6年	24	7.5	7.7	69.4
7年	6	1.9	1.9	71.3
8年	10	3.1	3.2	74.5
9年	11	3.4	3.5	78.1
10年	19	5.9	6.1	84.2
11～20年	44	13.7	14.2	98.4
21年以上	5	1.6	1.6	100.0
合計	310	96.3	100.0	
欠損値 NA・DK	12	3.7		
合計	322	100.0		

注：回答された居住年月について、月を切り捨てて集計した。

問 25 マンション入居理由

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 交通が至便	233	72.4	72.4
2. 職場・学校の近さ	146	45.3	45.3
3. 買い物が便利	130	40.4	40.4
4. 景観や雰囲気	130	40.4	40.4
5. 教育環境	37	11.5	11.5
6. 医療・福祉環境	51	15.8	15.8
7. 部屋タイプや間取り	143	44.4	44.4
8. 家賃・価格	66	20.5	20.5
9. 建物・住居設備	98	30.4	30.4
10. 管理・防犯システム	99	30.7	30.7
11. 地域の伝統行事	8	2.5	2.5
12. 知人や親せきが近所	32	9.9	9.9
13. 元々近くに住んでいた	85	26.4	26.4
14. ペットが飼育可能	17	5.3	5.3
15. その他	28	8.7	8.7
有効 合計	322	100.0	100.0
欠損値 NA・DK	0	.0	
合計	322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢 1～15 について○をした人の数と比率のみ示した。1～15 の度数の合計と「有効合計」の度数は一致しない。

問 26 入居前の住まい

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1. 同一町内	58	18.0	18.0	18.0
2. 同一校区内	14	4.3	4.3	22.4
3. その他の中央区内	52	16.1	16.1	38.5
4. その他東京 23 区内	114	35.4	35.4	73.9
5. 23 区を除く東京都内	13	4.0	4.0	78.0
6. 千葉県・埼玉県・神奈川県	43	13.4	13.4	91.3
7. その他	28	8.7	8.7	100.0
合計	322	100.0	100.0	
欠損値 DK・NA	0	.0		
合計	322	100.0		

問 27 入居前の住居タイプ

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 戸建持家	54	16.8	16.8	16.8
	2. 戸建借家	6	1.9	1.9	18.7
	3. 分譲マンション	52	16.1	16.2	34.9
	4. 民間賃貸マンション	154	47.8	48.0	82.9
	5. 公営賃貸マンション	41	12.7	12.8	95.6
	6. 給与住宅	11	3.4	3.4	99.1
	7. その他	3	.9	.9	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値	DK・NA	1	.3		
合計		322	100.0		

問 28 現住居の用途

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 日常居住	314	97.5	97.8	97.8
	2. 別宅	4	1.2	1.2	99.1
	3. 事務所	1	.3	.3	99.4
	4. その他	2	.6	.6	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値	NA・DK	1	.3		
合計		322	100.0		

問 29 現住居の所有形態

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 自己・家族所有	120	37.3	37.6	37.6
	2. 賃貸	199	61.8	62.4	100.0
	合計	319	99.1	100.0	
欠損値	NA・DK	3	.9		
合計		322	100.0		

問 30 現住居の面積

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 40 m ² 未満	26	8.1	8.2	8.2
	2. 40～60 m ²	123	38.2	38.6	46.7
	3. 60～80 m ²	121	37.6	37.9	84.6
	4. 80～100 m ²	36	11.2	11.3	95.9
	5. 100 m ² 以上	13	4.0	4.1	100.0
	合計	319	99.1	100.0	
欠損値	NA・DK	3	.9		
合計		322	100.0		

問 31 マンションの住み心地

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 満足	158	49.1	49.2	49.2
	2. まあ満足	139	43.2	43.3	92.5
	3. やや不満	22	6.8	6.9	99.4
	4. 不満	2	.6	.6	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値	NA・DK	1	.3		
合計		322	100.0		

問 32 食料品の買い物先

	度数	パーセント	有効パーセント
1. コンビニ	192	59.6	59.8
2. スーパー	283	87.9	88.2
3. 商店街	48	14.9	15.0
4. 百貨店	140	43.5	43.6
5. ショッピングセンター	67	20.8	20.9
6. 食材の宅配	56	17.4	17.4
7. 生協(店舗)	2	.6	.6
8. 生協(共同購入・個配)	53	16.5	16.5
9. その他	11	3.4	3.4
合計	322	100.0	100.0

注：複数回答の質問。選択肢 1～9 について○をした人の数と比率のみ示した。1～9 の度数の合計と「合計」の度数は一致しない。

問 33 衣料・服飾品の買い物先

	度数	パーセント	有効パーセント
1. 百貨店	210	65.2	65.4
2. 専門店	182	56.5	56.7
3. ショッピングセンター	121	37.6	37.7
4. アウトレット	52	16.1	16.2
5. 生協	7	2.2	2.2
6. 通販	127	39.4	39.6
7. その他	14	4.3	4.4
合計	322	100.0	100.0

注：複数回答の質問。選択肢 1～7 について○をした人の数と比率のみ示した。1～7 の度数の合計と「合計」の度数は一致しない。

問 34 文化活動

	(1) 展覧会, 映画, コンサートなどの鑑賞				(2) スポーツ・ジムや趣味などの習い事			
	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効								
1. 週1回	18	5.6	5.6	5.6	84	26.1	26.3	26.3
2. 月1, 2回	85	26.4	26.5	32.1	41	12.7	12.8	39.1
3. たまにする	180	55.9	56.1	88.2	71	22.0	22.2	61.3
4. しない	38	11.8	11.8	100.0	124	38.5	38.8	100.0
合計	321	99.7	100.0		320	99.4	100.0	
欠損値 NA・DK	1	.3			2	.6		
合計	322	100.0			322	100.0		

問 35 近隣の住環境・利便性

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1. 満足	145	45.0	45.2	45.2
2. まあ満足	161	50.0	50.2	95.3
3. やや不満	13	4.0	4.0	99.4
4. 不満	2	.6	.6	100.0
合計	321	99.7	100.0	
欠損値 NA・DK	1	.3		
合計	322	100.0		

問 36 マンション・近隣への不満

	不満			主要な不満(2つまで)		
	度数	パーセント	有効パーセント	度数	パーセント	有効パーセント
1. 最寄駅への距離	38	11.8	11.8	17	5.3	5.3
2. 日常的な買い物	94	29.2	29.2	58	18.0	18.0
3. 小・中学校への距離	3	.9	.9	1	.3	.3
4. 保育園・幼稚園への距離	3	.9	.9	1	.3	.3
5. 医療施設	21	6.5	6.5	12	3.7	3.7
6. サービス業	18	5.6	5.6	7	2.2	2.2
7. 飲食店	62	19.3	19.3	36	11.2	11.2
8. 公園・緑地	27	8.4	8.4	12	3.7	3.7
9. 騒音や大気汚染	81	25.2	25.2	56	17.4	17.4
10. 防犯・治安	9	2.8	2.8	5	1.6	1.6
11. 部屋の日当たり	53	16.5	16.5	28	8.7	8.7
12. 同じマンションの入居者	39	12.1	12.1	23	7.1	7.1
13. マンションのセキュリティ・管理	14	4.3	4.3	6	1.9	1.9
14. 部屋の広さや間取り	90	28.0	28.0	58	18.0	18.0
15. ペットに関すること	16	5.0	5.0	8	2.5	2.5
16. その他	14	4.3	4.3	9	2.8	2.8
合計	322	100.0	100.0	322	100.0	100.0

注：複数回答の質問（主要な回答は2つまで選択）。選択肢1～16について○をした人の数と比率のみ示した。1～16の度数の合計と「合計」の度数は一致しない。

問 37 今後の居住意志

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1. 住み続けたい	129	40.1	40.2	40.2
2. 当面は住み続けたい	169	52.5	52.6	92.8
3. あまり住み続けたくない	14	4.3	4.4	97.2
4. 住み続けたくない	9	2.8	2.8	100.0
合計	321	99.7	100.0	
欠損値 NA・DK	1	.3		
合計	322	100.0		

問 38 性別

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
1. 男	125	38.8	38.8	38.8
2. 女	197	61.2	61.2	100.0
合計	322	100.0	100.0	
欠損値 NA・DK	0	.0		
合計	322	100.0		

問 39 年齢

	度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効				
20	26	8.1	8.1	8.1
30	91	28.3	28.3	36.3
40	82	25.5	25.5	61.8
50	54	16.8	16.8	78.6
60	36	11.2	11.2	89.8
70	33	10.2	10.2	100.0
合計	322	100.0	100.0	
欠損値 NA・DK	0	.0		
合計	322	100.0	100.0	

問 40 出身地

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 同一町内	10	3.1	3.1	3.1
	2. 同一校区内	4	1.2	1.2	4.3
	3. その他の中央区内	12	3.7	3.7	8.1
	4. その他東京 23 区内	69	21.4	21.4	29.5
	5. 23 区を除く東京都内	21	6.5	6.5	36.0
	6. 千葉県・埼玉県・神奈川県	57	17.7	17.7	53.7
	7. その他	149	46.3	46.3	100.0
	合計	322	100.0	100.0	
欠損値 DK・NA		0	.0		
合計		322	100.0		

問 41 家族の人数

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1 人	67	20.8	20.9	20.9
	2 人	132	41.0	41.3	62.2
	3 人	69	21.4	21.6	83.8
	4 人	38	11.8	11.9	95.6
	5 人以上	14	4.3	4.4	100.0
	合計	320	99.4	100.0	
欠損値 NA・DK		2	.6		
合計		322	100.0		

注：自由回答をもとに集計した。

問 42 同居家族

		度数	パーセント	有効パーセント
有効	1. 本人	322	100.0	100.0
	2. 配偶者	214	66.5	66.7
	3. 親、配偶者の親	25	7.8	7.8
	4. 祖父母	1	.3	.3
	5. 兄弟姉妹	11	3.4	3.4
	6. 結婚していない子	102	31.7	32.0
	7. 結婚している子	6	1.9	1.9
	8. その他	5	1.6	1.6
有効	合計	319	99.1	100.0
欠損値 NA・DK		3	.9	
合計		322	100.0	

注：複数回答の質問。選択肢 1～8 について○をした人の数と比率のみ示した。1～8 の度数の合計と「合計」の度数は一致しない。

問 43 世帯主との関係

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 世帯主本人	187	58.1	58.3	58.3
	2. 世帯主の配偶者	115	35.7	35.8	94.1
	3. その他	19	5.9	5.9	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値 NA・DK		1	.3		
合計		322	100.0		

問 44 (1) 雇用形態

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 経営者・役員	43	13.4	13.4	13.4
	2. 常雇	131	40.7	40.8	54.2
	3. 派遣・パート・アルバイト	33	10.2	10.3	64.5
	4. 自営業・家族従業者	34	10.6	10.6	75.1
	5. 年金生活者	20	6.2	6.2	81.3
	6. 学生	4	1.2	1.2	82.6
	7. 無職	51	15.8	15.9	98.4
	8. その他	5	1.6	1.6	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値 NA・DK		1	.3		
合計		322	100.0		

問 44 (2) 職業

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 管理職	70	21.7	21.9	21.9
	2. 専門職	65	20.2	20.3	42.2
	3. 事務職	64	19.9	20.0	62.2
	4. 販売職	15	4.7	4.7	66.9
	5. サービス職	18	5.6	5.6	72.5
	6. 生産工程・保安職	4	1.2	1.3	73.8
	7. 農林漁業	1	.3	.3	74.1
	8. その他	8	2.5	2.5	76.6
	9. 仕事をしていない	75	23.3	23.4	100.0
	合計	320	99.4	100.0	
欠損値 NA・DK	2	.6			
合計	322	100.0			

問 45 学歴

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 中学校	5	1.6	1.6	1.6
	2. 高校	41	12.7	12.8	14.3
	3. 短大・高専・専門学校	64	19.9	19.9	34.3
	4. 大学・大学院	209	64.9	65.1	99.4
	5. その他	2	.6	.6	100.0
	合計	321	99.7	100.0	
欠損値 NA・DK	1	.3			
合計	322	100.0			

問 46 世帯年収

		度数	パーセント	有効パーセント	累積パーセント
有効	1. 200万円未満	9	2.8	2.9	2.9
	2. 200～300万円	17	5.3	5.5	8.4
	3. 300～400万円	26	8.1	8.4	16.8
	4. 400～600万円	47	14.6	15.2	32.0
	5. 600～800万円	42	13.0	13.6	45.6
	6. 800～1,000万円	39	12.1	12.6	58.3
	7. 1,000～1,500万円	80	24.8	25.9	84.1
	8. 1,500万円以上	49	15.2	15.9	100.0
	合計	309	96.0	100.0	
欠損値 NA・DK	13	4.0			
合計	322	100.0			

Condominium Residents and their Local Lives in the Era of Urban Core Revival :
The Survey in Chuo Ward of Tokyo Metropolitan area

Manabu Ajisaka, Junko Ueno, Masao Maruyama,
Yasuko Kato, Keishiro Tsutsumi, Tsuyoshi Tokuda

Since the late 1990s Japanese major cities have witnessed a shift from decline to growth of its population in urban core areas and Chuo ward in Tokyo demonstrated a particularly high increase. This study aims to examine the impact of resurgence in urban core population growth on local communities from two perspectives. First, analysis of census data in Chuo ward revealed that substantial part of the population growth in 2000s consisted of age cohorts from late 20s to 40s and in terms of occupation, growth of professionals was especially high. Second, the questionnaire survey of new condominium residents in Chuo ward showed that the social class of respondents is remarkably higher than the average of Chuo ward. Furthermore, the ratio of nuclear families among the respondents was higher than the ratio of one-person households what is in contrast to Chuo ward where the one-person households dominated. While the social class of respondents affected patterns of socialization with neighbors, consumption behavior, and social and political attitudes, type of household determined only neighbor socialization patterns and everyday practices such as consumption behavior but was not related to social and political attitudes. These findings suggest that increased condominium construction in urban core areas can promote inflow of upper-middle class residents, what consequently brings a possibility of changes in local networks, neighborhood commercial zones and urban politics.

Key words : Urban Core Revival, Condominium Residents, Tokyo, Professionals, Upper-middle Class