

3 マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来 像についての考察

マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察

■概要	142
-----	-----

■本文

《目次》

はじめに	144
第1節 研究の背景・目的	144
第2節 調査手法	144
第3節 中間のまとめの構成	146
第4節 研究体制	147
第1章 条例からみるマンション居住者と地域の関わり	148
第1節 新宿区ワンルームマンション条例	148
第2節 豊島区ワンルームマンション税	151
第3節 金沢市集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例	154
第4節 本章のまとめ	156
第2章 新宿区におけるマンション居住の特徴	158
第1節 新宿区のマンション居住の特徴	158
第2節 分譲マンションの自治会の有無、町会加入について	161
第3節 本章のまとめ	164
第3章 マンション居住者の現状と周辺地域との関係	165
第1節 四象限モデルによるマンション居住者と周辺地域社会の関係性	165
第2節 マンション居住者と周辺地域社会へのヒアリング調査結果	174
第4章 次年度の課題	178

「マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察」
『中間のまとめ』（概要） 平成21年3月

【 研究の背景 】

新宿区のめざすまちの姿とは・・・

『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまち

「新宿力」とは、自分たちのまちは、自分たちで担い、自分たちで創りあげたいという「自治の力」の象徴である。このめざすまちの姿に近づけるために、下記の現状がある。

<現状>

- ・新宿区の住宅形態の8割が共同住宅であり、6割以上がマンション住民となっている。
- ・地域に根ざした住民自治が活性化するためには、マンション住民が地域社会にどのような関わりを持つかが重要である。

【 研究の目的 】

「中間のまとめ」における本研究の目的は3点ある。

- ①都市の主要な居住形態であるマンションに対する各自治体の施策を、「条例」という視点から紹介し分析する。
- ②マンション居住者同士や非居住者との人と人との「つながり」や意識を調査し、新宿区の特性を明らかにする。
- ③地域に根ざした自治、人と人との「つながり」をより豊かにするための方策を考察する。

※今回は「中間のまとめ」であり、問題提起としての意味合いがある。この「中間まとめ」を土台として、次年度、より議論を進化（深化）させていく。

【 研究手法 】

- ①平成20年度の「中間のまとめ」における研究手法は、既存の資料の収集と加工、文献調査、他課が実施したアンケート調査への参加、他自治体の動向調査、新宿区内の本研究の利害関係者へのヒアリング調査などを実施した。
- ②調査結果は、マンションPTにおいて提示し、マンションPTにおいて議論することで、示唆を得た。

【 研究の経緯 】

- ①新宿区が実施しているマンションに関する施策を分析した。
- ②他自治体の参考事例を収集し、分析した。
- ③新宿区区民意識調査の中で、マンション居住者に関する設問項目を設定し、分析した。
- ④新宿区分譲マンション実態調査の中で、コミュニティに関する設問項目を設定し、分析した。
- ⑤研究所独自のヒアリング調査を実施した。
→特に対象者としたのは、防犯活動など、地域と関わる可能性を持つ取組みを行っているマンションとした。具体的には、大規模タワー型マンション、マンションビルオーナーでもある町会長などである。



【「中間のまとめ」における問題提起】

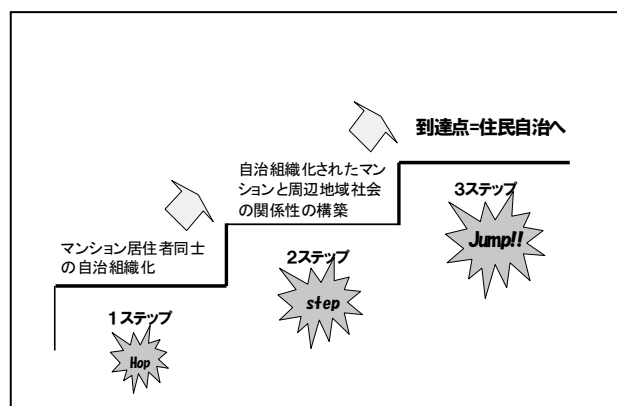
マンションの自治組織化による地域社会との「つながり」の構築



「つながり」の構築のために、下記の3ステップを検討した（暫定的なステップである）。

- ①マンション内の自治組織化を進め、マンション居住者同士の一体感を醸成する。
- ②自治組織化されたマンションと周辺地域社会の関係性を構築する。
- ③住民自治の実現可能性が高まる。

※「中間のまとめ」における自治組織は暫定的に定義し、「マンション居住者間で形成される緩やかな共同体」「マンション居住者が抱く一体感」としている。



マンション居住者個人レベルの関わりについても、同時に検討していく。

平成21年度

【 課題 】

- ①マンションにおける自治組織化のあり方を検討する。
→それが開かれた組織としていかに地域との連携の中で機能していくか、その方策の検討。
- ②マンションの類型（建設前・建設後、分譲・賃貸、家族向け・個人向け）ごとに有効な施策や事業を検討する。
- ③定量的調査、海外の事例も含めた幅広い事例収集・分析等を実施する。

マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察

はじめに

第1節 研究の背景・目的

新宿区は、2007（平成19）年に「新宿区基本構想」を定め、約20年後の「めざすまちの姿」を、『新宿力』で創造する、やすらぎとにぎわいのまちとした。「新宿力」とは、「自分たちのまちは、自分たちで担い、自分たちで創りあげたい」というく自治の力>を象徴的に表したものである。

自治には様々な自治があるが、本研究が対象とするのは、地域社会の自治である。

地域社会の自治は、その区域に「住み、働き、学び、活動する」人々の人々との「つながり」のあり様に深く関わっている。地域に根ざした自治が活性化するためには、新宿区での主要な居住形態であるマンションの住民が地域社会にどのような関わりを持つかが重要な要素である。2003（平成15）年に総務省が実施した「住宅土地統計調査」によると、新宿区内の住宅形態の約8割が共同住宅となっている。また、2005（平成17）年に実施した総務省の「国勢調査」では、新宿区居住者の63%以上がマンションに住んでいる。

そこで、本研究においては、①都市の主要な居住形態であるマンションに対する各自治体の施策を「条例」という視点から紹介し分析する。②マンション居住者同士や非居住者との人々との「つながり」や意識を調査し、新宿区の特性を明らかにする。③地域に根ざした自治、人々との「つながり」をより豊かにするための方策を考察する。以上の3点を目的とする。

こうした人々とのつながりは、近所のあいさつ、町会活動への参加、PTAなど学校を通じたつきあい、ボランティアやサークル活動を通じたつきあいなど、多様なきっかけで生まれてくる。

また、別の分類で言えば、①マンション居住者個人が非マンション居住者とのつながりを持つ場合と、②マンション居住者がマンションごとにまとまって、非マンション居住者とのつながりを持つ場合がある。

そして、2008（平成20）年度は、②の「マンション居住者がマンションごとにまとまって、非居住者とのつながりを持つ場合」に焦点を当てて検討した。

その理由は、個々人のつながりによるよりも、マンションをひとつのまとまりとして、周辺地域と関係を築いた方が、より継続性と効率性をもった交流や連携が可能となると考えるからである。

第2節 調査手法

本研究では、多様な調査手法を組み合わせることでマンション居住の実態把握に努めた。

以下に、調査手法とその目的を整理する。

①新宿区が実施しているマンションに関する施策の分析

【目的】新宿区がマンション居住に関して持つ問題意識の洗い出しと施策の方向性の確認

②他自治体の参考事例の収集・分析

【目的】他の自治体がマンション居住に関して持つ問題意識の洗い出し、新宿区の参考とするための比較分析

③新宿区区民意識調査の中で、マンション居住者に関する設問項目を設定

【目的】マンション居住者の意識についての分析

④新宿区分譲マンション実態調査の中で、コミュニティに関する設問項目を設定

【目的】分譲マンション居住者と周辺地域の関りについての分析

⑤研究所独自のヒアリング調査の実施

【目的】マンション居住者と地域との関わりの現状と課題について、より踏み込んだ認識を得ること。なお、対象は、防犯活動など地域と関わる可能性を持つ取組みを行っているマンションや、町会から脱会した大規模タワー型マンション、そしてワンルームマンションビルオーナーでもある町会長などである。

特に⑤のヒアリング調査を重視した。それは、通常のアンケート調査だけでは、表面的な現象しか把握できず、その現象が生じた過程、背景、要因について知るためには、より踏み込んだ聞き取りが必要だったからである。

次に、本「中間のまとめ」における用語の定義について説明する。

○「共同住宅」

総務省が実施している「住宅土地統計調査」では、共同住宅を「一棟の中に2つ以上の住宅があり、廊下・階段などを共用しているものや2つ以上の住宅を重ねて建てたもの」と定義している。そこでこの「中間まとめ」においても、「住宅土地統計調査」の定義を踏襲する。

○「分譲マンション」

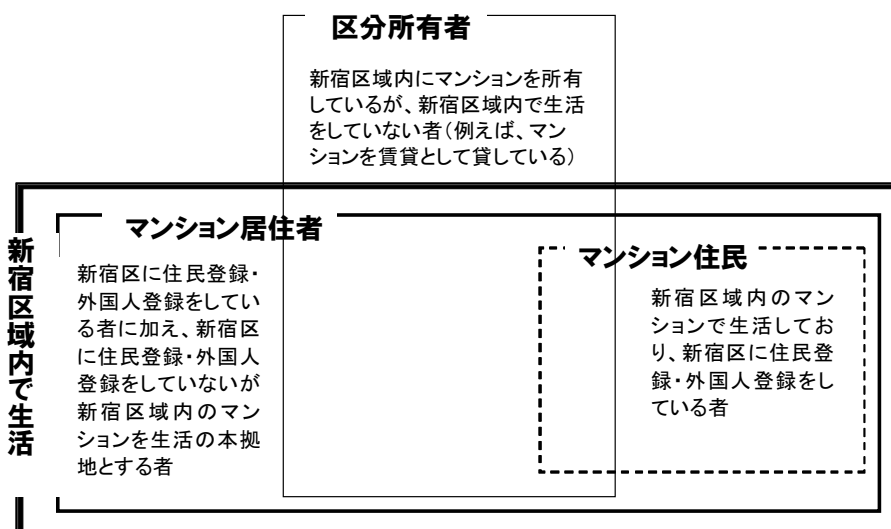
2004（平成 16）年3月に発表した「新宿区分譲マンション実態調査報告書」においては、「3階建て以上の非木造共同住宅」を「マンション」としている。そこで、この「中間のまとめ」においては、マンションを「3階以上の非木造住宅」と定義する。なお、同報告書は、マンションの中で「区分所有された持家」であるものを「分譲マンション」としている。

○「マンション居住者」

暫定的に「新宿区に住民登録・外国人登録をしている者に加え、新宿区に住民登録・外国人登録をしていないが新宿区域内のマンションを生活の本拠地とする者」と定義する。また、「マンション住民」を「新宿区域内のマンションで生活しており、新宿区に住民登録・外国人登録をしている者」と定義する。すなわち、マンション居住者とは、マンション住民を含んだ広い概念を指している。

さらにいえば、新宿区域内にマンションを所有しているが、新宿区域内で生活をしていない者もある。例えば、区分所有者であるが、自らのマンションを賃貸している者である（図表1）。

図表1 マンション居住者、マンション住民、区分所有者の関係



これらの区分は、議論のあいまいさを避けるために設定した。

本「中間のまとめ」においては、議論の内容を明確にするために、マンション居住者を対象として進める。

第3節 中間のまとめの構成

本「中間のまとめ」では、前節で述べた調査研究内容の一部を以下の構成に沿って紹介する。

第1章では、マンション居住者と周辺地域社会の間に生じている検討すべき課題について、新宿区や他自治体におけるマンションに関する条例制定の動きを事例として紹介する。なお、本「中間のまとめ」における周辺地域社会の意味は、暫定的に「当該マンションの周辺で活動している町会・自治会などの各種団体をはじめ、生活する個人・世帯や事業者など」と定義する。

第2章では、新宿区におけるマンション居住の特徴について、既存の統計資料を活用して分析する。

第3章では、第1章と第2章を踏まえ、ひとつとの仮説として、マンションの自治組織化を通じた地域社会との関係の構築について考察している。なお第3章では、次年度以降の議論の一つの視点として、四象限の視点からの検討を行い、問題提起を残している。次年度では、この四象限を一つのツールとして活用し、具体的な施策や事業を検討する。

そして第4章では、この「中間のまとめ」では明らかにできなかった点を課題として明記し、次年度以降、より詳細に検討していくとしている。

第4節 研究体制

本研究を行うにあたっては、庁内に「マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察プロジェクトチーム」(以下「マンションPT」とする)を設置し、新宿自治創造研究所が事務局を担当した。このマンションPTを中心として調査研究を実施した。

マンションPTは、研究所職員(2名)の他に、関連する所管からの推薦職員(5名)及びアドバイザーの学識経験者(2名)の計9名により構成している。

本研究は、月1回開催するマンションPTにおいて、研究所事務局が用意した資料を基に、マンションPTに参加するメンバーで議論を重ねるスタイルで行った。

この「中間のまとめ」は、マンションPTで議論した一連の成果をまとめたものである。なお、マンションPTには、いくつかの課題が残された。そこで今後は、これまでに明らかになった現状や課題をより分析し、新宿区へ施策・事業の提言を行うにあたり、具体的な方策を検討していく予定である。

マンションPTの構成メンバーは下記のとおりである。

■「マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察」PTメンバー

(所属は平成20年度当時のものである)

森反 章夫	東京経済大学	研究アドバイザー
牧瀬 稔	(財)地域開発研究所	研究アドバイザー
中澤 良行	地域文化部生涯学習コミュニティ課	
武藤 憲章	地域文化部筆筈町特別出張所	
黒川 明彦	地域文化部地域調整課	
内藤 勉	都市計画部都市計画課	
小島 修司	都市計画部住宅課	
宮森 正博	新宿自治創造研究所	
山岸 達矢	新宿自治創造研究所	

【文責】

新宿自治創造研究所	宮森 正博
//	山岸 達矢

第1章 条例からみるマンション居住者と地域の関わり

新宿区のマンション居住者が、住民自治の重要な担い手として地域社会と関わっていく方策を検討するにあたり、まずは、①新宿区がマンション居住者についてどのような問題意識を持ち、どのような取組みを実施しているかを把握することが重要である。そして、②他の自治体における取組みについても同様の分析を行い、その後、③として①②を比較分析することで、本研究における政策提言を行う上で検討すべき要素を抽出し、今後の新宿区の取組みの方向性を明確にすることができる。

そこで本章は①～③を通じて、本研究が取組むべき方向性を明らかにすることが目的である。この①～③を把握するため、本章では新宿区と他自治体におけるマンションへの取組みを「条例」という視点から紹介し分析を行う。条例という切り口を選択したのは、今日、マンションに関する施策は数多いが、条例は各自治体の意思をより強く体現していると考えるからである。

以下では、新宿区、豊島区、金沢市の条例をとりあげる。

第1節 新宿区ワンルームマンション条例

2003（平成 15）年 12 月に、新宿区は「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」（以下では「新宿区ワンルーム条例」という）を制定した（同条例は翌年4月に施行している）。新宿区ワンルーム条例のもと、新宿区は一定規模以上のワンルームマンションの建築に伴う近隣とのトラブルを未然に防ぎ、良好な住環境の保持に努めてきた。

そして2008（平成 20）年 10 月には、新宿区ワンルーム条例を改正している（以下では「改正新宿区ワンルーム条例」という）。改正新宿区ワンルーム条例は「コミュニティの推進」（第 12 条）が加わった点が特徴である。

新宿区がワンルーム条例の制定・改正を行った一つの理由は、ワンルームマンションの居住環境を整備し、周辺地域社会との調和を図ることにある。この問題意識は、本研究が取組んでいるマンション居住者と周辺地域社会を構成する非マンション居住者の連携を促進するという方向に合致するものである。

そこで以下では、新宿区ワンルーム条例制定の背景と目的と内容について整理する。また、改正新宿区ワンルーム条例の意義や期待される成果についても示すことにする。

第1項 新宿区ワンルーム条例の背景・目的

(1) 条例制定の背景

新宿区では、交通や生活の利便性が高く、単身世帯が多いという地域特性を反映して、ワンルームマンションが多く建設されてきた。それらの中には、住戸が狭小なものや、必ずしも住環境が良好でないものがある。また、ゴミの出し方や自転車の駐輪方法、そして騒音などの生活ルールを巡るトラブルが生じる場合もある。

一方で、高齢社会を反映して新宿区では高齢者の単身世帯も増加し、高齢者の居住の安定も求められている。またファミリー世帯など、様々な人が暮らしやすい地域づくりも必要となってきている。

以上で記した様々な問題に対処するため、新宿区は、2003（平成 15）年に「新宿区ワンルームマンション等の建築及び管理に関する条例」を制定した。

しかし、近年では条例の適用の基準や管理の問題、バイク駐車場の問題など、新たな課題が出てきていた。さらに、ワンルームマンションの増加は、コミュニティの希薄化という問題を招いているという指摘もあり、新宿区ワンルーム条例の見直しが必要となり、2008（平成 20）年 10 月に改正された。

(2) 条例の内容・目的

まず、以下に改正後新宿区ワンルーム条例の内容について、簡単に紹介する。

【対象となる建築物】

- ・ 地階を除く階数が3以上で、ワンルーム形式の住戸（専用面積が 30 m²未満の住戸）が 10 戸以上の共同住宅（寮及び寄宿舎を含む）

【建築に関する基準】

- ・ 1 住戸あたりの専用面積 25 m²以上を確保
- ・ 自転車・自動二輪車駐車場の設置
- ・ 廃棄物保管所の設置
- ・ 管理人室の設置（総住戸 30 戸以上の場合）

【管理に関する基準】

- ・ 緊急時の連絡先等の表示板の設置
- ・ 管理規約などの作成
- ・ 管理人の駐在

【コミュニティの推進】

- ・ 町会・自治会等に関する案内書等の配布

【少子高齢化への対応】

- ・ 高齢者の入居への配慮
- ・ 高齢者の利用に配慮した住戸の設置
- ・ 家族向け住戸（専用面積が 40 m²以上の住戸）の設置

条例の内容から指摘できることは、新宿区はワンルームマンションについて、その建設を強力に規制するのではなく、世帯の構成を多様化することで、周辺地域社会との接点を生み出すことを目指しているという点である。それは、高齢者や家族向け住戸の設置、また改正新宿区ワンルーム条例の中で、特にコミュニティの推進についての条項が設けられ

ていることに顕著に現れている¹。

改正新宿区ワンルーム条例の第12条は「建築主及び所有者等は、規則で定めるところにより、当該ワンルームマンション等の入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関し、必要な措置を講ずるよう努めなければならない」となっている。

そして、ここでいう必要な措置とは、建築主及び所有者等は、入居者に対して町会・自治会等に関する案内書等を配付することを意味している。また、マンションに入居する者に対して、地域におけるコミュニティの推進に関して、新宿区が実施する施策に協力することも求めている。(施行規則第15条(1)(2))

第2項 改正新宿区ワンルーム条例の期待される効果

改正新宿区マンション条例は、2008(平成20)年10月の施行のため、確実に目に見える効果はでていない。しかしながら、中山区長の議会答弁から、その期待される効果を垣間見ることができる。

例えば、2008(平成20)年11月の定例会において、中山区長は「ワンルームマンション条例の改正に際し、コミュニティへの支援の条項を設けました。現在、具体的には入居者に対して町会・自治会に関する案内書を配布しているところです。また、集合住宅や戸建ての建築計画段階から地域内で良好な関係を築いていただくため、この11月から建築主の方へ相談窓口で町会・自治会長への連絡を御案内しています。また、転入者には、特別出張所において『顔のわかる町会・自治会長』のパンフレットを配布し、町会・自治会の活動や連絡先を御紹介しています。このように、転入者については、地元の町会・自治会へつなぐ支援は始まりました」と答弁している。

こうした取り組みによる効果は、現時点で新宿区における検証は行われていない。今後の本研究が行う町会関係者へのヒアリング調査などの中で、具体的に町会加入に結びついた事例があれば、最終報告で紹介する。

第3項 小括

本節では、新宿区ワンルーム条例制定の背景について説明した。また、新宿区ワンルームマンションが、ワンルームマンションの世帯構成を多様化し、地域との関係構築を図っていることを紹介した。さらに、改正新宿区マンション条例においては、建築主や所有者

¹ 新宿区ワンルーム条例を改正するに当たり、中山区長は改正新宿区ワンルーム条例には、コミュニティ推進の視点を入れることを強調している。例えば、2008(平成20)年2月定例会では、区長は「マンションの多い新宿区において、マンション居住者が町会、自治会に積極的に加入することは、地域活性化の視点からも重要であると考えております。区としては、マンション居住者に対して、地域コミュニティづくりの中心として活動している町会、自治会への理解や参加を促す周知活動に取り組んでいきます」と答弁している。また2008(平成20)年9月定例会において、区長は「平成19年度に実施したワンルームマンション条例のパブリックコメントでは、居住者の町会等への加入促進を盛り込んでほしいとの御意見を考慮し、条例にコミュニティの推進の条文を追加しました」と述べている。

等に対してコミュニティの推進に必要な措置を行うよう規定し、その実現のための施策を展開し始めていることを言及した。

加えて、新宿区は、コミュニティの形成を推進するために、ワンルームマンションに居住する者を地域の一員として迎え入れるために努力を行っていくという政策的方向性を持っていることが区長の発言から理解された。

次節では、マンション建設を抑制する方向を持つ事例として、豊島区のワンルームマンション税について紹介する。

第2節 豊島区ワンルームマンション税

前節では新宿区ワンルームマンション条例がワンルームマンションの世帯構成を多様化することによって、周辺地域社会との関係構築を図っていることを紹介した。

一方で、豊島区は条例によって法定外普通税を導入し、ワンルームマンション建設を抑制するという手段により、ワンルームマンションとファミリー世帯向け住宅等の数のバランスを改善し、それによって安定した地域環境を築きあげる工夫を試みている。

そこで本節では、豊島区の条例を事例として扱い、その背景や問題意識などを探る。なお、豊島区をこの「中間のまとめ」で選定したのは、従来の建設規制の枠にとどまらない「法定外普通税」という経済的手法を用いているからである。また同条例は制定後、約4年を経ているため、一定の効果の検証が可能と考えられるからである。

第1項 豊島区ワンルームマンション税の背景・目的

(1) 豊島区ワンルームマンション税の内容

豊島区では、2004（平成 16）年6月に、条例により法定外普通税として「豊島区狭小住戸集合住宅税」（以下「豊島区ワンルームマンション税」とする）を導入した。豊島区が採用した法定外普通税の概要は、下記のとおりである。

【課税対象】	区内における狭小住戸（集合住宅における1住戸の専用面積が29㎡未満のもの）の建築等の行為
【納税義務者】	建築主
【税の性質】	法定外普通税
【税率】	狭小住戸1戸につき50万円
【免除】	狭小住戸の数が8戸以下の場合
【減免】	・ 国又は自治体が特定の政策目的のために行うとき ・ 区の特定の施策に基づく集合住宅として必要であると区長が認めるとき

(2) 豊島区ワンルームマンション税の背景・目的

豊島区ワンルームマンション税の導入時、豊島区では、全世帯のうち単身世帯が56%、区内の住宅で30㎡に満たない集合住宅の占める割合は約40%であり、いずれも23区で最も高いものだった。

このような偏った世帯構成の背景には、居住したくてもファミリー世帯向けの良質な住宅が少ない、という豊島区内の住宅事情があった。また、狭い形態ばかりに偏った住宅の供給は、地域の構成員を限定させ、子育て、教育、福祉、町会活動など、多様な世帯が協力して地域ぐるみで行うべきまちづくりに将来、重大な支障をきたすことがあるかもしれないという懸念があった。

こうした問題意識から、一定戸数以上の狭小な住戸を有する集合住宅を建築しようとする建築主へ課税することにより、負担が重くなるという状況を作り出すことで、1戸あたりの面積が少しでも広い住宅の供給を誘導することを目指したのがこのワンルームマンション税である（以上、豊島区HPを要約した）。

また、学識経験者、区民代表、鉄道事業者やワンルームマンション建設事業者を含む関係団体等の代表、そして区職員などによる豊島区法定外税検討会議が2003（平成15）年に作成した「豊島区の法定外税に関する報告書」では、ワンルームマンション税を必要とする背景について、次のように述べられている。

「ワンルームマンションの建築業者による特定の地域での単身世帯向けワンルームマンション建設の急増がさまざまな近隣住民との摩擦をうみだすのみならず、豊島区における世帯構成の急激な変動を誘発することによるコミュニティ衰退や区の居住人口の少子・高齢化の要因となることについて、バランスのとれた年齢・世帯構成からなる健全な地域コミュニティの形成上、どこまで、どのような形で企業としての社会的責任を果たすべきかが問われているといえる。

豊島区が「ワンルームマンション税」を提起した背景には、住宅ストックに占める単身世帯向けの狭小住戸集合住宅の比率が他の特別区等と比較しても極めて高く、住宅ストックのバランスが失われているため、バランスを早急に回復する必要がある」

これらの記述から、豊島区条例の導入理由が、ワンルームマンション建設を規制することにより、コミュニティの衰退を防ぐこと、が目的の一つであることが窺える。

第2項 豊島区ワンルームマンション税の効果

それでは、豊島区が期待している効果は得られたのだろうか。この点について検討したい。2008（平成20）年に豊島区税制度調査検討会議から発表された「豊島区税制度調査検討会議報告書」において、ワンルームマンション税の効果について記述がある。それは、下記のとおりである。

豊島区においては、本税の対象となる29㎡未満かつ9戸以上の集合住宅となる住戸の着工戸数（建築確認ベース）は、平成11～15年度平均1,069戸から本税導入後の平成16～19年度平均737戸へと、31.1%減少している。これはきわめて大幅な減少で

あるとともに、ワンルームマンションが急増した他の都心周辺区とは明らかに異なる傾向を示している。また、このカテゴリーに入る住戸が集合住宅着工戸数に占める割合も、同期間に平均 34.1%から平均 21.0%へ大幅に下落した。

また、2008（平成 20）年 10 月決算特別委員会で、豊島区の小澤税務課長は、ファミリー向けマンションについて、「確かに狭隘な住宅についてはある程度抑制がきいているなということですが、それが当初目的としたファミリー向け大規模なものまでにちょっとまだ及んでいない。逆に、我々が規制をしているものを少し上回る程度のものについて移行している傾向があるのかなと思っています」と答弁している。

そして続いて、小澤税務課長は「一方で、大規模なタワーマンション等の建設が進んでございまして、住宅ストック全体といたしましては、豊島区のストックについてはある程度ファミリー向けのものが増加しているとは考えてございますけれども、狭小住戸集合住宅税の効果によるのかどうかということについては、今後とも検証が必要なものと考えてございます」と回答している。

このワンルームマンション税は5年ごとの見直しが設定されている。2008（平成 20）年 11 月に、豊島区税制度調査検討会議が、ワンルームマンション税を続けるべきとする報告書を豊島区長に提出したことを受け、継続することが決まった。

その理由として、投資目的のワンルームマンションの建設抑止効果や、4年間で 12 億円弱の法定外普通税収入があり、継続の意義があると判断したことによる。しかし、一方では、若年層の流入が減り、地域活力を低下させかねないとの指摘もあり、規制との両立が課題になりつつある。

このワンルームマンション税の税収は、特定目的基金である住宅基金に積み立てられており、区営住宅をはじめとする住宅関連事業に充当されている。このように、豊島区ワンルームマンション税はワンルームマンション建設の抑制という意味では、これまでのところ一定の効果をあげていると言える。しかし、ワンルームマンション建設の抑制がファミリー向けマンションの増大につながっているかどうかは明らかでない。また、コミュニティの衰退を防止することに貢献しているかどうかは、別の検証が必要となろう。

第3項 小括

本節では、豊島区においては、ワンルームマンションの増加がコミュニティの衰退の一因であると考えられていることについて言及した。また、その対策のため、ワンルームマンション建設に課税することによって、ワンルームマンション建設を規制し、住宅ストックのアンバランスの改善を図っていることが明らかになった。

また、豊島区ワンルームマンション条例の効果が一定程度あがっていることも紹介した。

次節では、より直接的に集合住宅とコミュニティの関係について言及した金沢市の条例について紹介する。

第3節 金沢市集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例

前節では豊島区がワンルームマンションの建設抑制による住宅ストックのバランス改善により、コミュニティの衰退の防止を図っていることについて言及した。

本節で紹介する金沢市は、2008（平成20）年4月に、「金沢市集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例」（以下では「金沢市コミュニティ条例」という）を制定した。この金沢市コミュニティ条例は「集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進について、その基本理念、集合住宅の住民、町会その他の地域団体、事業者及び市の役割、基本となる事項等を明らかにすることにより、集合住宅の住民を含む地域の住民相互の連帯意識を醸成するとともに、住民のまちづくりへの参画を促進し、もって良好な地域社会の形成に資すること」（第1条）を目的としている。

こうした条例の趣旨から、金沢市コミュニティ条例は、マンションPTが検討している「マンション住民の居住実態調査を通じた新宿区の将来像についての考察」の参考になると判断される。そこで、以下では金沢市コミュニティ条例について紹介する。

第1項 金沢市コミュニティ条例の背景・目的

(1) 背景・目的

金沢市では、古くから豊かなコミュニティの土壌があり、地域活動が活発に行われてきた。一方で住民のコミュニティに対する意識が近年低下してきており、特にマンション等の集合住宅の増加が地域の連帯感を希薄にさせる一つの要因となっていたとしている²。

このことから、集合住宅³を含む地域住民相互の連帯意識を醸成するとともに、住民のまちづくりへの参画を促進し、良好な地域社会の形成を目指すことを目的とした条例を制定した。特に金沢市は、コミュニティの必要性を「災害時の対応などにも必要」と指摘している。また「地域のつながりや、まちづくりに参加する気持ち」を醸成することも、金沢市コミュニティ条例の一つの立法目的である。

金沢市コミュニティ条例の目的は3点ある。第1に、集合住宅の住民を含む地域の住民相互の連帯意識の醸成である。第2に、住民のまちづくりへの参画を促進することである。第3に、良好な地域社会の形成である。これらの目的を達成するために、金沢市コミュニティ条例に基づき、様々な施策・事業が実施されている。

² 金沢市コミュニティ条例を検討するに当たり、金沢市は「集合住宅のコミュニティ組織形成検討懇話会」を開催した。その第1回において、同市における町会加入率の推移が、1996（平成8）年の77.8%から2006（平成18）年は76.0%に減少したことが報告されている。町会加入率は1.8%の減少であるが、同懇話会においては、重要事項として扱われており、金沢市コミュニティ条例の立法背景となっている。

³ 金沢市コミュニティ条例においては、集合住宅を「マンション、アパート等同一棟内に複数の住戸が集合している建築物」（第2条）と定義している。

(2) 金沢市コミュニティ条例における施策・事業

金沢市は、金沢市コミュニティ条例の目的を達成するために、様々な施策・事業を実施している。例えば、集合住宅と地域のつながりについての相談窓口設置や、集合住宅を対象とした各種支援制度創設、建設業者によるコミュニティ担当者配置などである。

具体的にみても、「相談体制の整備」(第8条)がある。この事業は、金沢市(市長)が町会その他の地域団体と連携しながら、相談体制の整備を図るものである。例えば「集合住宅の住民と地域のつながりをつくりたいがどうすればいいだろう」という質問や、また集合住宅に限らず「地域活動を活発にしたいがどうしたらいいだろう」という問題について、専任のコミュニティアドバイザーが、原則月曜日、水曜日、金曜日の13時から18時の間に対応している。

また「人材等の育成」(第9条)もある。この事業は、集合住宅におけるコミュニティ組織の形成を推進し、支援する人材及び団体の育成を実施している。さらに金沢市コミュニティ条例には、「集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進を図るため必要があると認めるときは、予算の範囲内において、財政的な援助をすることができる」(第11条)という規定がある。同規定に基づき、「安心コミュニティ住宅制度」として、マンションの空き室を集会所として活用する場合に、上限を30万円として2分の1を5年間補助する制度を設けた。また新築の集合住宅に対しては、ロビーにコミュニティスペースを設置する場合には300万円の補助を行っている。

上記のほか、第12条では「集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に著しく貢献した者を表彰する」という規定も設けている。この金沢市コミュニティ条例は、コミュニティづくりに関して新たに条例で縛ったというわけではなく、今まで実施していた施策や事業を条例として改めて明文化し、金沢市としても力を入れているという姿勢を示したものである。

第2項 金沢市コミュニティ条例の期待される効果

金沢市コミュニティ条例は施行されて間もないため、明確な効果はでていない。そこで、金沢市が想定した同条例の効果について言及する。

金沢市コミュニティ条例のリーフレットによれば、次の2点を期待される効果として強調している。第1に、住民をはじめ様々な主体者が「コミュニティの大切さを認識できる」ことである。金沢市コミュニティ条例の制定によって、コミュニティ形成を目的とした施策・事業が実施されることにより、住民や事業者などが改めて支え合いの大切さを認識することが可能となる。

第2に、「地域住民の連帯意識の醸成」が実現されると期待している。つまり、地域活動を通して地域住民の人と人とのつながりが形成されるとともに、住民のまちづくりへの参画を促すことができる。

第3項 金沢市コミュニティ条例の特徴

金沢市コミュニティ条例の特徴は、次の3点である。第1に、金沢市コミュニティ条例

は同市の今までのコミュニティづくりの取組みを条例として明文化することによって、地域住民の連帯意識の醸成やコミュニティづくりに対する金沢市の姿勢を明確に示すということが主たる制定目的である。これは今後、金沢市がコミュニティ形成に係る具体的な施策・事業を導入する際に、住民と金沢市間の認識を共通化しておくことで、コミュニティづくりのスムーズな導入を可能にする効果がある⁴と考える。

第2に、金沢市コミュニティ条例の立法背景にあるコミュニティに関する問題意識は、金沢市の地域性に特化したものではなく、都市部の地方自治体にも共通のものである。その意味では、新宿区においても、基本的には同様のことが指摘できる。

第3に、金沢市コミュニティ条例に規定された各事業についても、相談体制の整備や優良な取組みへの補助、表彰などは、他地方自治体においても導入がしやすいものが多い。また建設業者に対するコミュニティ担当者配置についても、新規の建設に限っていることから、緩やかな制度となっている。

こうしたことから、この条例の内容は、他の自治体でも導入しやすいものであると言える。実際、京都市は金沢市と同様の趣旨の条例を制定しようとしており、同じ事業も京都市において実施しようとして検討中である。

基本的には、金沢市の取組みは新宿区においても参考になると考えられる。しかし、例えば、新宿区においては、地域社会における変化がより急激に進んでいるという状況がある。また、金沢市は新規マンションを対象としているが、既存のマンションも対象として、より包括的に検討することで、より実効性を高めることができると考える。

第4項 小括

本節では、金沢市コミュニティ条例が、マンション等集合住宅の増加に伴い、古くからの豊かなコミュニティが衰退することを抑止しようとしていることについて紹介した。

また、金沢市コミュニティ条例が、集合住宅の住民を含む地域の住民相互の連帯意識の醸成と、住民のまちづくりへの参画を促進するために、様々な施策を導入していることを紹介した。

次節では、本章についてのまとめを行う。

第4節 本章のまとめ

本章では、新宿区、豊島区、金沢市の条例を紹介し、マンションと周辺地域社会の関係について、各自治体の問題意識と取組みについて紹介してきた。

改正新宿区ワンルーム条例は、世帯の構成を多様化することで、ワンルームマンションと地域との関係構築を図っている例である。

豊島区ワンルームマンション税は、ワンルームマンション建設を規制することによって、住宅ストックのアンバランスを改善することで、良好なコミュニティを形成しようとして

⁴ 同条例はコミュニティづくりのルールを明確にするという意味もある。

いる例である。

金沢市コミュニティ条例は、これまでの市の取組みを条例により明文化することで、集合住宅を含む地域の住民相互の連帯意識を醸成し、様々なコミュニティ施策を導入する素地を作りだそうとしている例である。

どの例においても、マンションが増加する状況を踏まえ、マンションと地域社会を結びつける何らかの施策を実施しなければならないという意識が各自治体の中に存在していることが背景にあった。ただし、その対策としてのアプローチ（条例を根拠に実施される施策や事業）は各自治体によって異なっている。それは、各自治体の歴史、置かれている状況、また、抱いている理想のまちづくりへのイメージの違いなど、様々な要因に起因するものであろう。

今回の「中間のまとめ」は、3つの事例の紹介のみにとどめるが、今後は最終報告書に向け、今回、取り上げたような各自治体の取組みを総合的に捉え、類型化し、新宿区において、何を参考にできるか、そして施策を導入するには具体的にどのような課題が生じるかなどについて、詳細に検討していく。

なお、マンション居住者とコミュニティに関する取組みは日々各自治体で新たに行われており、それらについても今後の研究でフォローしていく予定である。

第2章 新宿区におけるマンション居住の特徴

第1章では、新宿区と各自治体の条例を紹介し、各自治体が、マンションが増加する状況を踏まえて、マンションと地域社会を結びつける何らかの方策をとらなければならないという意識を持っており、条例を切り口に様々なアプローチで対策が行われていることを指摘した。

第2章では、新宿区における現状の把握として、既存の統計資料によって、新宿区におけるマンション居住の特徴について概観する。そして、本研究の主要な視点の一つである、マンション内の自治活動と周辺地域社会との関係について、各特別区に分譲マンション等実態調査の結果を通じて分析する。

第1節 新宿区のマンション居住の特徴

本節では、総務省の「国勢調査」等の統計資料をもとに、研究所が作成した資料などから、新宿区におけるマンション居住の特徴を概観する。

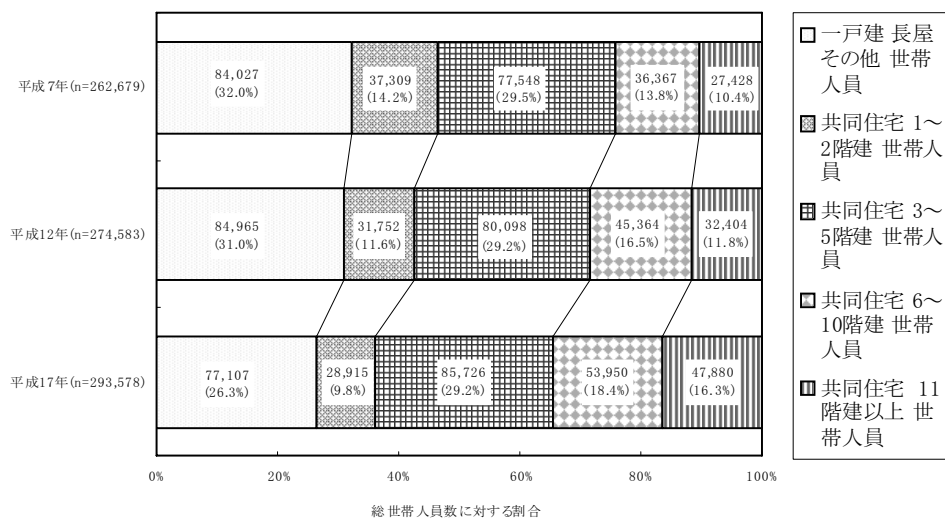
第1項 マンション居住者の推移（形態別）

新宿区において、住宅の形態別に世帯人員数を見た場合、1995（平成7）年から2005（平成17）年の10年間において、総数に対する「一戸建て、長屋、その他」と「共同住宅1～2階」の世帯人員数の割合が減少している。前者は32.0%から26.3%で5.7%の減、後者は14.2%から9.8%で、4.4%の減である。「共同住宅3階～5階以上」の世帯人員数の割合は約29%で横ばいである。

また、6階以上の住宅の世帯人員の合計については、1995（平成7）年の24.2%から2005（平成17）年の34.7%と10.5%も増加している。

このことから、新宿区における居住者についてはマンションへの居住の割合が増加しており、特に高層マンションへの居住者の割合が増加していることが理解できる（図表2-1）。

図表2-1 新宿区における住宅形態別の世帯人員数の推移



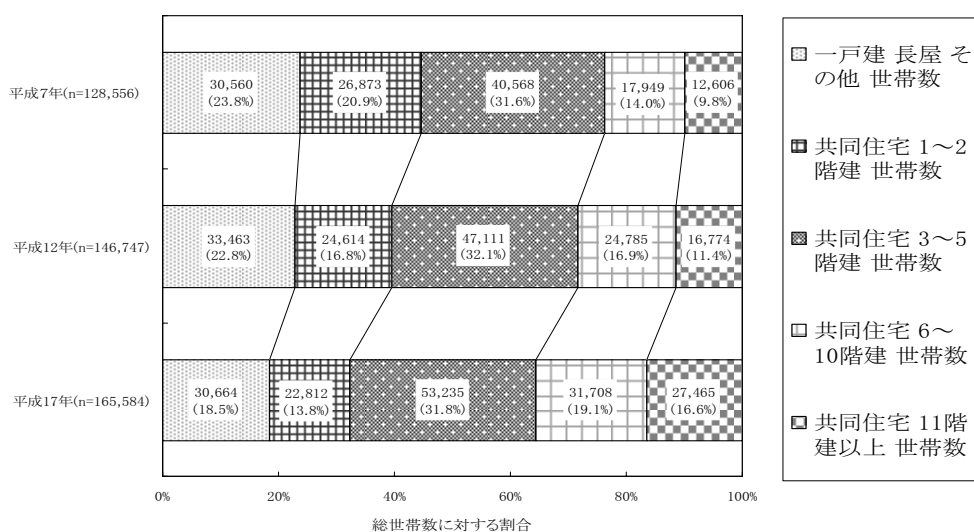
資料) 総務省(各年次)「国勢調査」

第2項 マンション世帯数の推移(階数別)

世帯数についても、1995(平成7)年から2005(平成17)年の10年間に、「一戸建て、長屋、その他」と「共同住宅1~2階建のマンション」が総世帯数に占める割合は減少している。前者は23.8%から18.5%と5.3%の減、後者は20.9%から18.5%と2.4%の減である。一方で「3階~5階以上の共同住宅」の世帯人員数の割合は約32%と横ばいである。また、6階以上のものについては、1995(平成7)年の23.8%から2005(平成17)年の35.7%と11.8%も増加している。

このことから、新宿区においてはマンションに住む世帯数の割合が増加しており、特に高層マンションでの世帯数が増加していることが理解できる(図表2-2)。

図表2-2 新宿区における住宅の形態別世帯数の推移



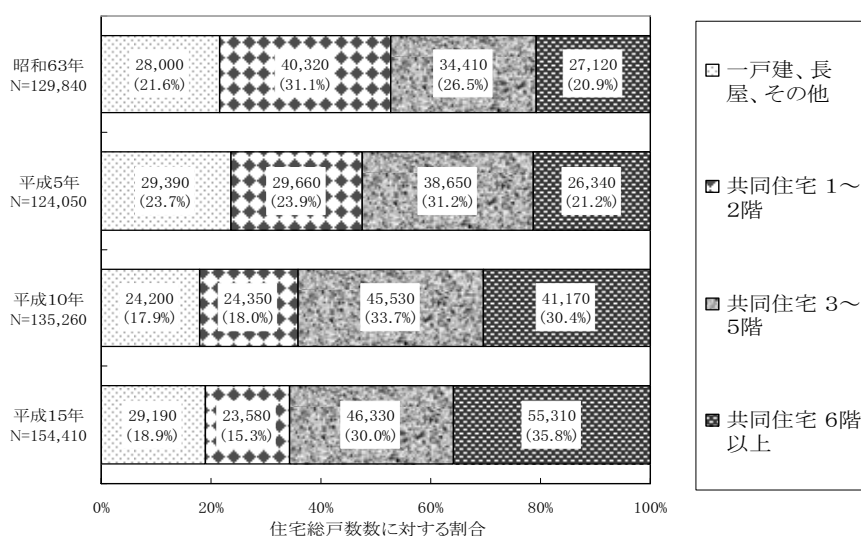
資料) 総務省(各年次)「国勢調査」

第3項 マンション戸数の推移（形態別）

新宿区における住宅の形態別戸数の割合を見ると、1988（昭和63）年から2003（平成15）年の15年間に、「一戸建て、長屋、その他」が21.6%から18.9%とわずかに減少している。また、「共同住宅1～2階」では、31.1%から15.3%と約半分になっている。一方で、6階以上のものの合計については、20.9%から35.8%と、約15%も上昇している。

このことから、新宿区における住宅については、マンションの割合が増加しており、特に高層マンションの増加が著しいことが理解できる（図表2-3）。

図表2-3 新宿区における住宅の形態別戸数比の推移



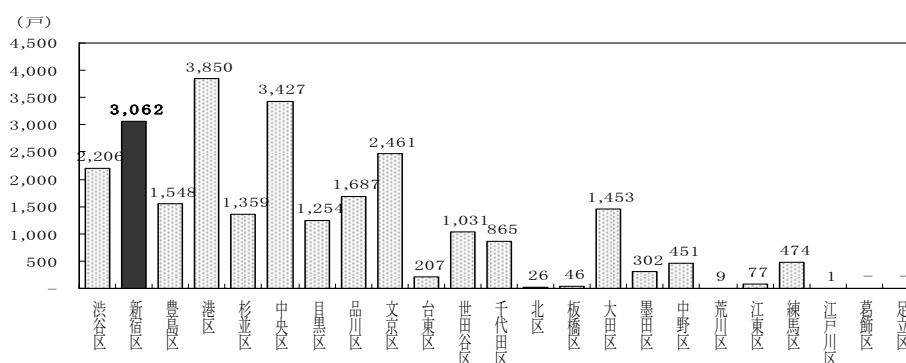
資料) 総務省(各年次)「住宅・土地統計調査」

第4項 ワンルームマンション供給戸数

1998（平成10）年から2002（平成14）年の5年間におけるワンルーム供給戸数を特別区の中で比較すると、新宿区は23区中3番目の3,062戸となっている。この時期、ワンルーム形式の住戸が他の特別区と比較しても数多く供給されていることがわかる（図表2-4）。なお、1番数が多いのは港区の3,850戸、2番目は中央区の3,427戸である。

なお、ワンルームマンションの増加を背景として策定された新宿区ワンルームマンション条例の内容については、第1章で詳しく紹介した。

図表2-4 特別区におけるワンルームマンション供給戸数



資料)東京都都市整備局(2003)「平成15年度東京都住宅白書」

第5項 新宿区におけるマンションの特徴

第1項～第4項から得られる新宿区におけるマンション居住の特徴は、以下のとおりである。

- ・一戸建てや1～2階建低層共同住宅の居住者、世帯の割合が低下している。一方、3～5階建の共同住宅は横ばい。6階以上の高層マンションは増加している。
- ・一戸建てに比較してマンション数が増加し、高層化が進んでいる。
- ・特別区内で比較して、ワンルームマンションの供給戸数が多い。

本節では、統計資料により、新宿区のマンション居住の動態を概観した。次節では、分譲マンションにおける自治会の有無や町会への加入形態について紹介する。

第2節 分譲マンションの自治会の有無、町会加入について

前節では、国勢調査等の統計データから、新宿区におけるマンション居住の動向を概観した。

本節では、特別区各区において実施された分譲マンション等実態調査から、管理組合に対して行われた調査結果について紹介する。

なお、本節で紹介した調査は、各区において、行われた年度や用いられた調査票などが同一ではないが、各区の一致の傾向を示すために参考として掲載したものである。

本中間のまとめにおいては、PTにおいて議論となった、「分譲マンション内部における自治組織化」、「分譲マンションの町会への加入形態」に関連する二つの調査結果に限定して紹介する。

マンションの所有形態には大別して分譲マンションと賃貸マンションがあるが、今回は分譲マンションについてのみ紹介する。それは、定住性の高い居住者が多く、管理組合という法定上の組織を有する分譲マンションは実態が押さえやすいことが理由である。

実際、各区の調査においても、賃貸マンションに対して組織的に行われている調査は非

常に数が少ないのが現状である。

第1項 分譲マンションにおける自治会の有無について

まず、マンション内部における自治会の有無について、既存の統計資料を基に紹介する。

3章で詳述するが、本研究では、マンション内部において、自治活動の組織化が行われている方が、マンション居住者と周辺地域の関係構築が容易であるという一つの仮説を立てている。

図表2-5は、分譲マンションにおける自治会の有無を調べたものである。図表2-5から、7区すべてにおいて「自治会はない」という回答が60%を超えている。また、新宿区においては、自治会が存在する割合であるBとCの合計が、14.6%となっている。なお、図表2-6は「自治会はない」と回答した割合である。すなわち、統計上では、分譲マンションでは自治会があまり成立していない傾向がうかがえる。

この要因については、今後各区の状況を含めて、次年度で分析していく。

図表2-5 分譲マンションにおける自治会の有無

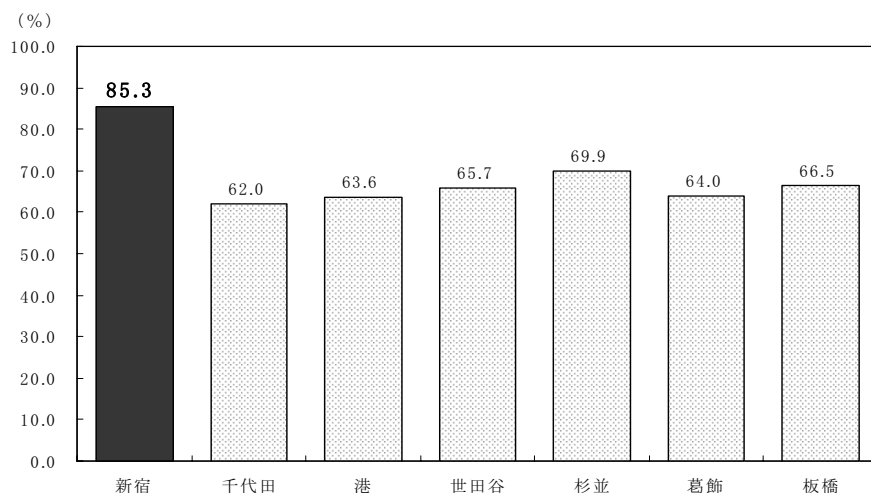
区名	対象調査、掲載ページ	回答者	配布数	回収率 (%)	A 自治会はない (%)	B 管理組合以外の自治会形成 (%)	C 管理組合が自治会を兼ねる (%)	D その他、無回答 (%)
新宿	平成20年分譲	分譲管理組合等	562	42.2	85.3	6.8	7.8	—
千代田	平成16年マンション実態(P100)	分譲管理組合等	300	45.7	62.0	24.4		13.6
港	平成18年分譲(P92)	分譲管理者	880	19.7	63.6	2.3	20.2	13.9
世田谷	平成14年マンション実態(P82)	分譲管理組合理事長等	2089	35.0	65.7	3.8	21.9	8.6
杉並	平成15年分譲(P43)	分譲管理組合理事長等	735	31.6	69.9	1.7	14.7	13.8
葛飾	平成12年分譲(P59)	分譲管理組合理事長等	578	34.6	64.0	9.5	9.0	17.5
板橋	平成11年マンション実態(P68)	分譲管理組合等	783	38.9	66.5	5.6	17.8	10.1

資料) 各特別区「分譲マンション等実態調査」

※1)自治組織の定義について。新宿区の用語は「自治会組織」、千代田区の用語は「自治組織」であり「自治会のような組織」という記述している。港区の用語は「自治組織」、世田谷区の用語は「自治組織」、杉並区の用語は「自治会活動」と「自治会的活動」、葛飾区の用語は「自治組織」、板橋区の用語は「自治会」である。

※2)千代田区は、選択肢BC「自治組織はない」「自治組織はある」の選択肢しかないため、BCをまとめた。また新宿区は、選択肢D その他、無回答はなし、を採用している。

図表2-6 分譲マンションにおける「自治会はない」と回答した割合



資料)各特別区「分譲マンション等実態調査」

第2項 分譲マンションの居住者の町会への参加と加入の単位について

本研究では、マンション居住者と町会との関わりを、マンションと周辺地域社会の接点をさぐる切り口のひとつとして関心を寄せている。

今日、町会加入率が低下する中、マンション居住者の町会への加入促進を検討するならば、マンション居住者の町会への加入形態の現状を把握することは、町会加入促進策の対象を設定する際に、非常に重要であると考え、考察した。

図表2-7から理解できることは、新宿区以外の各区では、町会への加入単位については、全ての区で「管理組合として」が最も多く、以下「各戸の自由」「マンションでひとつの町会（自治会）をつくっている」の順となっている。また、「各戸の自由」は全ての区において12.4%~22.0%と、平均的に低い割合となっている。

新宿区においては、管理組合としての加入を分けて聞いていないが、「マンション全体でまとまって町会へ加入している」が59.0%であり、「各戸の自由」の14.8%と比較すれば明らかに多くなっている。これは、他の区ともほぼ同じ傾向である。

このことから、統計上では、分譲マンションが町会に加入する際には、個人を通してよりも、管理組合やマンションが組織する自治会などの組織を通して行われる場合が多いという傾向がうかがえる。

図表2-7 分譲マンション居住者の町会への加入単位

区名	対象調査、掲載ページ	回答者	配布数	回収率 (%)	A 管理組合として町会に参加している (%)	B マンションで一つの町会(自治会)を作っている (%)	C 各戸の自由 (%)	D 参加していない、ほとんど関わっていない (%)	E わからない、無回答、その他 (%)
新宿	平成20年分譲	分譲管理組合等	562	42.2	59.0		14.8	26.2	-
中央	平成17年分譲等(P56)	分譲管理組合理事長等	900	23.9	52.7	11.8	17.7	10.2	7.6
港	平成18年分譲(P91)	分譲管理者	880	19.7	45.1	2.3	13.3	19.7	19.7
文京	平成14年分譲等(P41)	分譲管理組合理事長等	228	26.6	59.2	3.1	19.3	11.0	7.5
墨田	平成20年分譲等(P67)	分譲管理組合理事長等	650	28.3	72.6	2.2	22.0	-	4.3
大田	平成16年分譲(P62)	分譲管理組合理事長等	1366	59.4	74.6	1.8	12.4	-	11.1
世田谷	平成14年マンション実態(P82)	分譲管理組合理事長等	2089	35.0	36.7	1.2	15.6	34.3	12.2
練馬	平成16年分譲(P82)	分譲管理組合理事長等	1139	29.8	44.6	4.5	16.6	0.7	33.8

資料)各特別区「分譲マンション等実態調査」

*1)「加入」と「参加」は用語として同一とみなした。

*2)新宿区は選択肢AとB「マンション全体でまとまって町会に参加している」の選択肢しかないため、ABをまとめた。中央区は選択肢A「共同住宅全体で加入している」という表現、墨田区は選択肢A「マンションで地元町会へ加入」という表現、大田区は選択肢A「マンション全体で加入している」という表現、文京区は選択肢A「町会費をマンション全体として集めるだけ」「町会費は管理組合から出すが、活動は個人」を教に含めていない(分類E内、数不明)とした。

第3項 各特別区分譲マンション等実態調査から得られた知見

本節で紹介した調査は、各区において、行われた年度や用いられた調査票が同一ではないが、各区の一応の傾向を示すために参考として掲載したことは、本節の冒頭で述べた。

このことを踏まえ、本統計上では、各区における状況として次の2点が一応の傾向として捉えられた。第1に、分譲マンション内では自治会が組織されている割合は少ないということである。第2に、分譲マンション居住者が町会に加入する際には、個人を通してよりも、管理組合やマンションが組織する自治会などの組織を通して行われる場合が多いということである。

第3節 本章のまとめ

第2章では、まず、新宿区におけるマンション居住の動態を概観した。そこから、高層のマンションについて、居住者数、世帯数、戸数の割合が増加していることがわかった。また、特別区で比較して、1世帯あたりの平均人数が少ないことや、ワンルームマンションが多いなどの、新宿区の特徴を見てきた。

次に、分譲マンションにおいては、自治会が組織されている割合が少ないこと、町会に加入する際には、マンション全体で加入するケースが多いことが分かった。

次の第3章では、これらの現状を踏まえ、マンション居住者と周辺地域社会の関わりについて、特にマンション居住者のマンション単位での自治組織化という仮設に基づき、詳細に検討していく。

第3章 マンション居住者の現状と周辺地域との関係

国土交通省が発行した『平成17年度国土交通白書』では、都市部におけるコミュニティの衰退要因として、マンションの増加をあげている。特に、単身世帯やワンルームマンション等の増加がコミュニティの低下を招いていると指摘している。

そのような背景から、第1章ではコミュニティの再生を図ろうとする取組みとして、「条例」という視点から、新宿区や豊島区、金沢市のマンションに対する動向を概観した。そして、第2章では新宿区におけるマンション居住の特徴を検討するため、既存の統計資料を活用して現状を把握した。

第1章と第2章を受けて、本章（第3章）は、2つの節から構成し、本研究の目的の一つである「マンション居住者の実態を明らかにし、新宿という都市にふさわしいコミュニティの将来像の明確化」に近づこうと試みている。

第1節では、①マンション居住者同士がつながりを持つことによる自治組織化の潜在性の把握や、②自治組織化したマンションが周辺地域社会と関係性を持つ可能性について考察する。なお、この①と②を考察する道具として四象限を使用する。

第2節では、新宿区のマンションの現状と特徴を明らかにしている。特に、新宿区のマンション居住者の実態やマンション居住者と周辺地域社会の関係性を把握するため、ヒアリング調査を実施している。そこで、そのヒアリング調査で得られた知見を端的に記すことにする。

以上により、マンションで居住する者同士を結びつける手段や、マンション居住者と周辺地域社会の関係性を持たせるための一定の方策が、漠然としてではあるが、得ることができる。

第1節 四象限モデルによるマンション居住者と周辺地域社会の関係性

本章では「四象限」という分析の枠組みを使用することで、①マンション内における自治組織化の方向性と、②マンション居住者と周辺地域社会の関係性を考察する。特に、本「中間のまとめ」では、議論を単純化するために、縦軸を「自治組織の有無」とし、横軸を「マンション居住者と周辺地域社会との関係性の有無」とする。

第1項 四象限の基本的視座

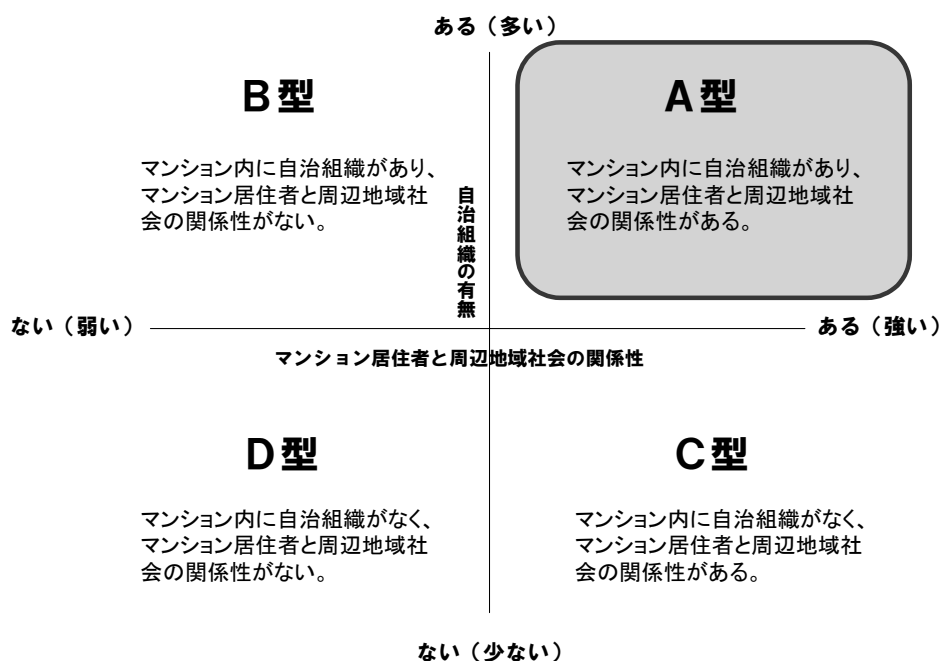
(1) 四象限における基本的考え

今日、マンション居住者と周辺地域社会の間には、様々な問題がある。例えば、身近な問題としては、ゴミ出しや騒音に加え、自転車の駐輪や違法駐車など枚挙に暇がない。これらの問題が、しばしばマンション居住者と周辺地域社会の間の紛争の要因としてあげられる。

これらの問題を解決するためには、マンション居住者と周辺地域社会が交流や連携して、地域を構成するよき隣人として一体感を持つことが重要である。すなわち、図表1におけ

る「A型」が、本章の理想とする姿であり、到達点でもある。

図表1 「マンション居住者」と「周辺地域社会」の関係性と自治組織の有無



しかしながら実際の現状を観察すると、それは「B型」であったり、「C型」や「D型」であったりする。そこで本研究は「B型」「C型」「D型」を「A型」に近づけるため、新宿区の役割を明らかにすることが目的である。なお、この「B型」「C型」「D型」から「A型」に移行させるための具体的な施策や事業の提案は、次年度に検討する。

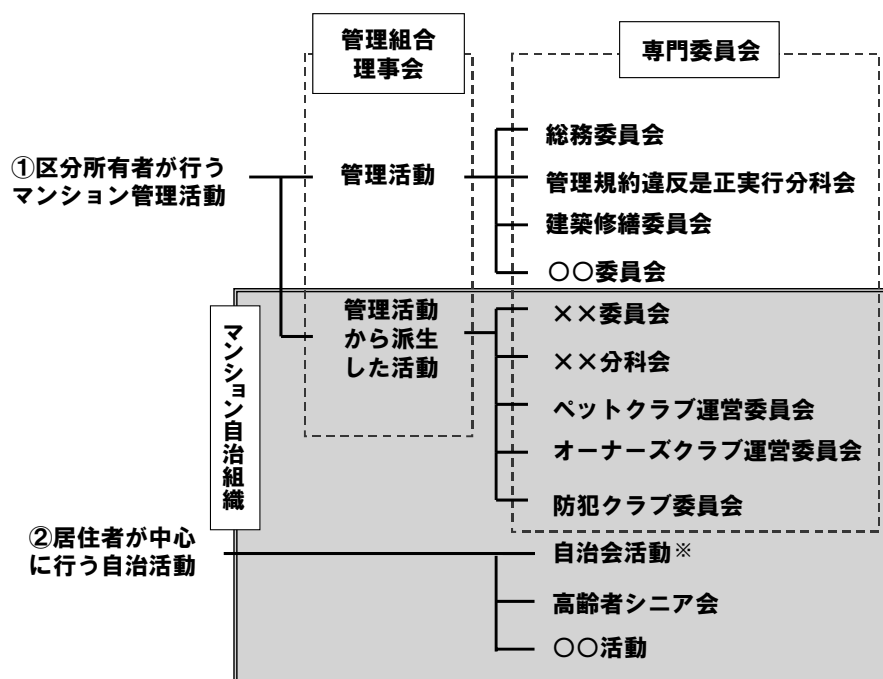
以下では、図表1の四象限を用いて、「B型」「C型」「D型」から「A型」に近づけるための方策や手段について検討する。ちなみに、この四象限はより詳細に分類することができると思われる。しかしながら、本章では議論を単純化するために、上記の四象限を用いて進める。詳細な議論やより深い考察は、次年度に取り組むこととする。

(2) 自治組織の定義について

本章では、必ずしも、マンション毎に町会・自治会を形成している状態を「自治組織化した」と指しているのではない。マンション居住者の中には、人とのつきあいを敬遠するために、あえてマンションを選択する傾向も少なくない。そのような状況において、地域を基盤とした既存の町会・自治会をマンションの中で形成することは至難の業である。

本章における、マンション内の自治組織化とは、次の2つの流れがある。第1に、区分所有者が行うマンション管理活動から派生した活動である。そして第2に、マンション居住者が中心になって自発的に行う自治活動である（図表2）。

図表2 マンションにおける自治組織化の対象とする範囲（例示）



※自治会活動とは、「地域」を基盤として自発的に組織される町内会のことではなく、マンション居住者によって任意に組織されるマンション内の組織や団体による活動である。

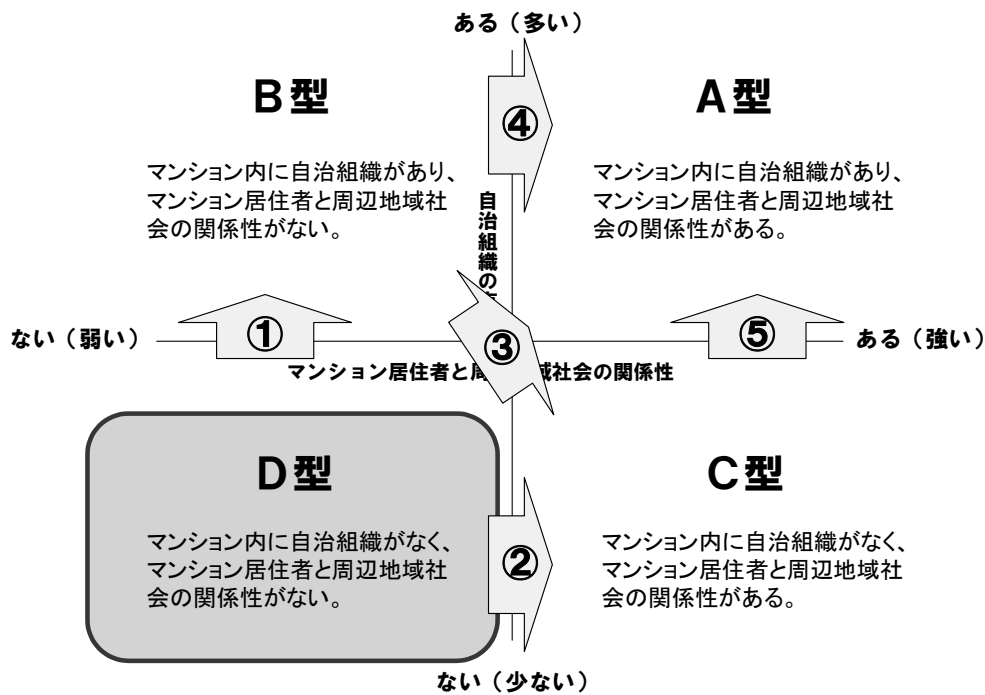
本章で定義する自治組織化とは、地域に基盤がある町会・自治会というフォーマルな形態ではない。本「中間のまとめ」では、具体的な定義は導出されていないが（定義の確定は次年度のマンションPTで行ないたい）もっと緩やかな形を想定している。例えば、何かしら共通のテーマでマンション居住者が集まったり、何かしらの共通する問題を解決するため、マンション居住者が団結するなどの活動である。この姿は、町会・自治会といったフォーマルな自治組織と比較して、インフォーマルな自治組織と指摘することができるかもしれない。

そこで本章では、マンションにおける自治組織の定義を「マンション居住者間で形成される緩やかな共同体」として考える。それは「マンション居住者が抱く一体感」と捉えることもできる。暫定的に、この定義をマンションにおける自治組織化された姿と捉える。

第2項 「D型」から「A型」への方向性

四象限の中で、最も望ましくない形態は「D型」である。しかし実際は、この形態が最も多いと思われる。このD型では、マンション内に自治組織がなく、さらに周辺地域社会との関係性もない状態である。そこで、まずは「D型」から「A型」に近づけるための方向性を考えることが大切である。「D型」から「A型」に移行するには、次の3点が考えられる（図表3）。

図表3 「D型」から「A型」への道程



※中間のまとめでは、議論を単純化するために、便宜的に次のように仮説を立てる。
 「矢印の①と⑤は自治組織をつくる方法を考えるという点では、基本的に同じである。また矢印②と④もマンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築する方法を考えるという点では基本的に同じである。ただし、それぞれの局面の違いから、とるべき施策はそれぞれ異なるものになりうる。そして③は①と②のハイブリット型である。」

- 1) D型からB型を経由して、A型に到達する(①から④を経て「A型」)。
- 2) D型からC型を経由して、A型に到達する(②から⑤を経て「A型」)。
- 3) D型から一気にA型に到達する(③)。

本章では、①の「マンション内に自治組織を生じさせる」ための施策・事業(「D型」から「B型」への移行)と、②の「マンション居住者と周辺地域社会の関係性を生じさせる」ための施策・事業(「D型」から「C型」への移行)について、他の自治体が実施している施策や事業を紹介する。図表2の④と⑤について言及する。④は②と基本的に同じであり、また⑤は①と基本的に同じであるため、詳細な検討は省略する。また一気に「D型」から「A型」に進む③についても、それは①と②のハイブリット型(混合型)であり、重複しているため省略する。

(1) マンション内に自治組織を生じさせる取組み

図表3の①(⑤)について考える。つまり、「マンション内に自治組織がない」から「マンション内に自治組織がある」状態に変貌させる経緯である。「マンション内に自治組織を生じさせる」ための、自治体の役割を検討する。マンション内に自治組織を生じさせるために、既に他の自治体で実施している取組みを下記する。なお、カッコ内は既に実施している自治体を記している。

- マンション居住者自治組織リーダー研修会（明石市など）
 - ・マンション内に自治組織を形成するためには、リーダーの登場が必要不可欠である。そこで、マンション居住者を対象に「自治組織リーダー研修」を実施する。
 - ・この研修により、マンション内の自治組織を形成するためのキーパーソンを育成する。

- マンション居住者自治組織活性化助成金（三鷹市など）
 - ・マンション内にキーパーソンが登場しただけで、自治組織が形成されることは限らない。また形成されても、活動していくためには、少なくない費用が必要である。つまり、キーパーソンが中心になって進める自治組織の活動を自治体が財政的に支援することが求められる。
 - ・また、マンション内に自治組織を形成させるためには、マンション居住者を結びつける「きっかけ」が必要である。例えば、きっかけづくりのために、自治体が「マンション居住者自治組織活性化助成金」を支給している事例もある。なお、この助成金の使用用途は自由とし、「ひもつきではない」ことが望ましい。

- （仮称）マンション内自治組織形成条例
 - ・上記の2つの取組みは、マンションが建設された「後」を想定している。自治体の役割としては、マンションが建設される「前」もある。すなわち、マンション内に自治組織を形成させるために、マンションを建設する前から自治組織化に向けたシステム（制度）を埋め込むことも一案である。
 - ・例えば、マンションを建設する際の条件として、建築主にマンション内に自治組織の形成を義務つけることが考えられる。この場合は、条例によることが望ましい。なお、この制度は川口市や越谷市などで検討されている。

その他、「マンション再生のための合意形成支援事業」（千葉市など）や「NPO と市が協働でマンションコミュニティづくり支援窓口を設置」（川口市など）などの取組みがある。このように様々な自治体はマンションに居住する者同士の交流を促進しようと、積極的に施策や事業を実施している。

ここでは数例しか紹介しなかったが、このような自治体の取組みは多々ある。そこで次年度は、他の自治体の施策や事業から、マンション内の居住者同士を結びつけ、自治組織を促している事例を収集し、新宿区への移転可能性を検討する。

(2) マンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築させる取組み

次に議論することは、「マンション居住者と地域社会の接点がない」から「マンション居住者と地域社会の接点がある」に変貌させるための、自治体の役割である。図表3における②（④）の取組みは「マンション居住者と周辺地域社会に關係性を構築させる」ことが目的である。マンション居住者が周辺地域社会と關係性を持つために、他の自治体で実施している取組みを下記する。

- ころのふれあい交流サロンの開催（厚木市、京都市など）
 - ・ マンション居住者と周辺地域社会が交流を持つために、自治体が主導となり、交流を持つ機会を設ける。例えば、厚木市は「ころのふれあい交流サロン」と称して、厚木市が主導して、マンション内のコミュニティスペースを活用した交流の機会を設ける事実を実施している。

- 宅建業者による自治会加入促進事業（横浜市など）
 - ・ 日頃、マンションには、宅建業者が管理・仲介に携わっている。そこで、宅建業者が町会・自治会に未加入のマンション居住者に加入を働きかけていくことが有効と考えられる。
 - ・ 例えば、横浜市は神奈川県内の免許業者で構成される県下最大の不動産業者団体である社団法人神奈川県宅地建物取引業協会の協力を得て、町会・自治会加入促進の三者協定を締結している。この協定に基づき、横浜地域では、宅建業者が主体となり、マンション居住者の町会・自治会への加入を促進している。

- 町会・自治会活動保険の加入補助（草津市など）
 - ・ 町会・自治会の活動中における事故などが起きたとき、必ず責任問題が生じる。そのためその責任問題のリスクを考えると、既存の町会・自治会がマンション居住者などの新住民に対し、加入の働きかけを積極的にできない事情が少なからずあるようだ（大阪狭山市や大牟田市の調査）。
 - ・ 町会・自治会が行うコミュニティ活動に伴う事故等の損害の補償を受けるため、自治体が自治会活動保険を補助しているケースもある。この取組みを実施することにより、草津市などでは、既存の町会・自治会が積極的にマンション居住者を勧誘し、少しずつではあるが、町会・自治会の加入者数の拡大の気配をみせつつある。

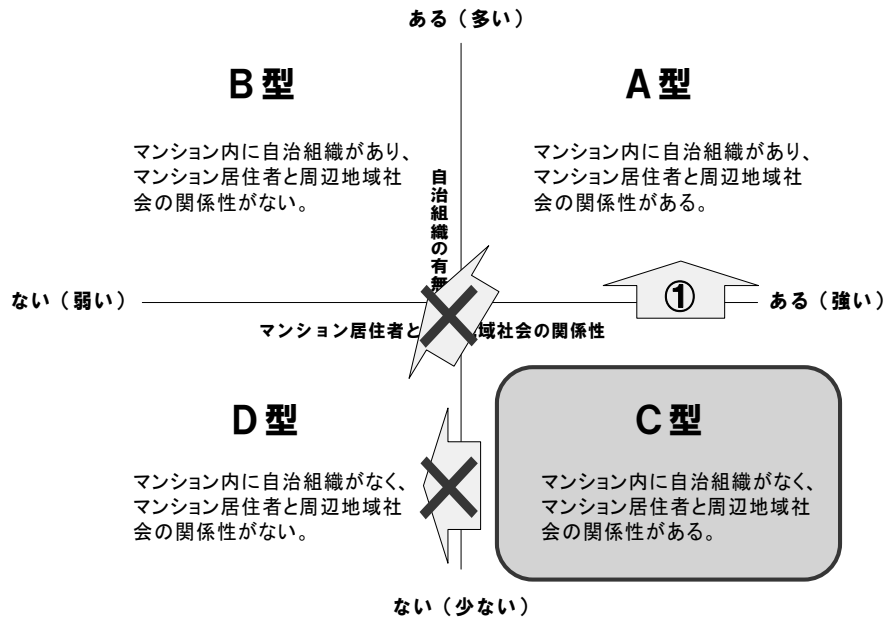
図表2には、「D型」から一気に「A型」に到達する③の道程もある。この③は、既に記述した①（⑤）と②（④）の折衷型であるため省略する。

第3項 「C型」から「A型」への方向性

次に「C型」から「A型」に到達するための方向性を考える（図表4）。C型とは「マ

マンション内に自治組織がなく、マンション居住者と周辺地域社会の関係性がある」状態である。つまり、マンション内には自治組織は形成されていないが、マンション居住者が個人的に周辺地域社会との関係を構築している状況を意味している。

図表4 「C型」から「A型」への方向性



本章では、「C型」から「B型」への移行と、「C型」から「D型」への移行は考えない。その理由は、前者の「C型」から「B型」への移行は、マンション内に自治組織が「ない状態」から「形成させる」ことを意味している。この場合は、単に「C型」から「A型」への移行を考えればよいからである。

一方で、「C型」から「D型」への移行は、マンション居住者と周辺地域社会の「関係性がある」から「関係性がない」という「関係性をなくす」という取組みである。この取組みは、新宿区の役割ではない。すなわち、新宿区が意図的にマンション居住者と周辺地域社会の関係性をなくすための施策や事業を実施することは、住民の福祉の増進という自治体を持つ本来目的から逸脱している。

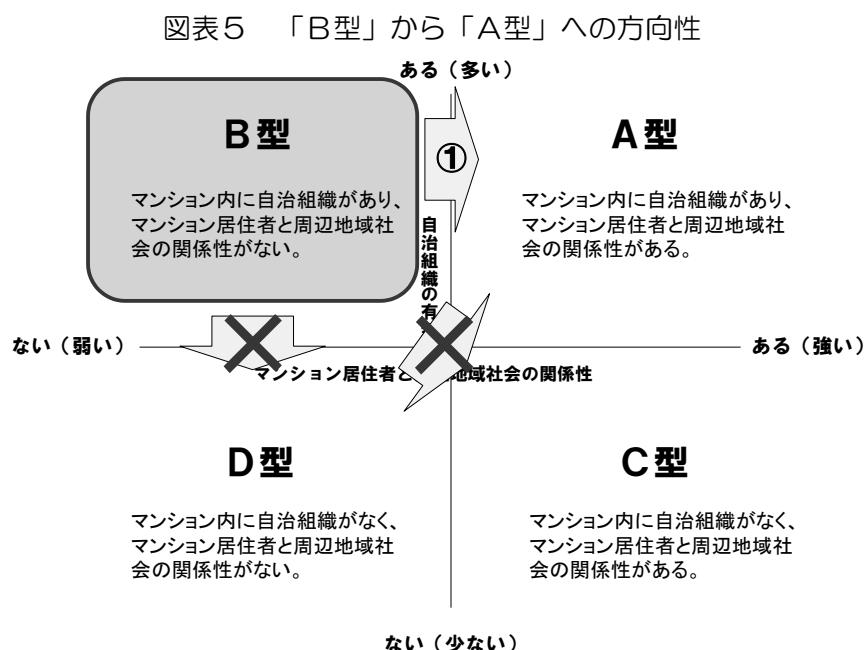
そこで、本項では「C型」から「A型」に移行するための方向性だけに限定し、自治体が実施している施策や事業を検討する。

(1) マンション内に自治組織を生じさせる取組み

図表4における①は「マンション内に自治組織が「ない状態」から「ある状態」へ変貌させることを意味している。マンション内に自治組織を生じさせるために、自治体ができる施策や事業は、図表3の「D型」から「B型」への方向性で指摘した取組みと重複する（図表3における矢印①に該当する）。そのため、本項では省略する。

第4項 「B型」から「A型」への方向性

次に「B型」から「A型」に到達するための方向性を考える（図表5）。B型とは「マンション内に自治組織があり、マンション居住者と周辺地域社会の関係性がない」ことを意味している。つまり、マンションに自治組織があり、マンション内に限定された自治活動を実施しているが、当該マンションが周辺地域社会との関係性がない状態である。



本章では、「B型」から「C型」への移行と、「B型」から「D型」への移行は考えない。その理由は、「B型」から「C型」への移行は、マンション内に「自治組織がある」から「自治組織をなくす」への移行を意味する。これは住民の福祉の減退を招く可能性があり、新宿区の役割ではないと考えられる。また、マンション居住者と周辺地域社会の関係性が「ない」から「ある」への変化は、「B型」から「A型」の①を検討すればいいだけのことである。

一方で、「B型」から「D型」への移行も、マンション内に「自治組織がある」から「自治組織をなくす」状態への移行を意味するため、それは新宿区の役割ではない。そこで本項では検討しない。

そこで、本章では「B型」から「A型」に到達するための方向性だけに限定し、マンション居住者と周辺地域住民との関係性の構築のため、自治体を実施する施策や事業を検討する。

(1) マンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築する取組み

図表5は、マンション居住者と周辺地域社会の「関係性がない」状態から「関係性がある

る」状態移行することを意味している。マンション居住者と周辺地域社会の関係性を持たせるために、自治体ができる施策や事業は、図表3の「D型」から「C型」への方向性で指摘した取組みと重複する（図表3における矢印②に該当する）。そのため、本項では省略する。

第5項 本節のまとめ

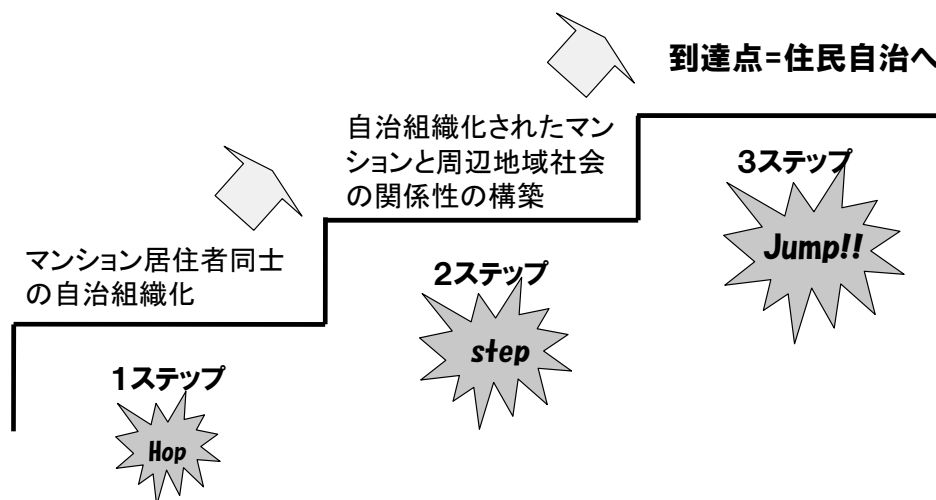
本節では、四象限を分析のツールとして、①マンション居住者同士が関係を持ち、マンション内で自治組織が形成される方向性と、②マンション居住者と周辺地域社会が関係性をもつ方策、について検討した。

マンション居住者同士の関わりや、マンション居住者と周辺地域社会の関係性を詳細に検討するには、四象限を用いて分析することは有効に機能する。しかしながら、やや複雑化したきらいがある。

そこで本節で指摘したかったことを、より単純化すると図表6のようになる。すなわち、まずは、①マンション内の自治組織化を進め、マンション居住者同士の一体感を醸成する。次のステップとして、②自治組織化されたマンションと周辺地域社会の関係性の構築、である。そしてその先に、コミュニティを創出する役割としてのマンションの存在が導出されるのである。しかも現状は国土交通省の『平成17年度国土交通白書』が指摘しているとおり、コミュニティを歯槽膿漏的に破壊していくマンションとなってしまう。

本節は、「マンション内に自治組織があり、マンション居住者と周辺地域社会の関係性がある」という望ましい関係に到達するために、四象限を用いて、その道程を明らかにした。次年度では、望ましい姿に到達するために、新宿区が実施する施策や事業を明らかにする。

図表6 マンション居住者を巻き込んだ住民自治への工程



第2節 マンション居住者と周辺地域社会へのヒアリング調査結果

本研究は、新宿区のマンション居住者の実態やマンション居住者と周辺地域社会の関係を把握するため、ヒアリング調査を実施した。本章では、ヒアリング調査で得られた知見を端的に記すことにする。

第1項 ヒアリング調査の基本的視座

本節でヒアリング調査から得られた知見を示す前に、ヒアリング調査を実施するにあたり、前提として考えていた基本的視座について言及する。

今日、マンション居住者には、大きく2つのトラブルがある。第1に、マンション内における居住者同士のトラブルである⁵。例えば「水漏れ事故」「ペット紛争」「積立金不足」「管理費未払い」などがある。

第2に、マンション居住者と周辺地域社会との紛争である。しばしば指摘される紛争は、マンション居住者は「ゴミ出しのルールを守らない」「町会・自治会に加入せず、コミュニティ活動には非協力的である」「迷惑駐車が後を絶たない」などがある。これらの紛争により、マンション居住者は近隣社会（周辺地域社会）からの不信感を招いてしまう。そして、その不信感が、さらなるトラブルへと発展してしまう⁶。上述した2つのトラブルをまとめると、次のようになる。

①マンション内におけるマンション居住者同士のトラブル

→ゴミの出し問題・違法駐車・違法駐輪・ピアノやオーディオ機器などが発する騒音・ペットの飼育など。

②マンションと周辺地域社会の紛争

→ゴミ出し問題・違法駐車・違法駐輪など。

本研究の一つの目的は、この2つの問題を解決するために、新宿区の役割を考察し、問題解決のための施策や事業を提案することである。なお、具体的な施策や事業の提案は、次年度の課題となる。

⁵ 「マンション居住者」対「管理会社」、「マンション居住者」対「事業者」（例えば「建物の不具合」など）のトラブルもあるが、本章では「マンション居住者同士のトラブル」と「マンション居住者と周辺地域社会」の2つに限定して進めている。

⁶ 国土交通省（2004）「平成15年度マンション総合調査」。同調査によれば、トラブルの中でも、「居住者間のマナーをめぐるトラブル」が最も多く、83.3%のマンションにおいて発生している。また「居住者間のマナーをめぐるトラブル」の具体的な内容としては、「違法駐車・駐輪」が55.5%、「生活音」が52.1%、「ペット問題」が48.9%となっている。

一方で、マンションと近隣関係とのトラブルは29.9%となっている。この数字は、平成5年調査の19.4%、平成11年調査の20.7%と確実に拡大している。

前節では四象限を用いて、上記の2つの問題を改善するための自治体のアプローチを示した。本節では、新宿区におけるマンション居住者や周辺地域社会を対象としたヒアリング調査をもとに、マンション居住者同士を結び付けている要因や、マンション居住者と周辺地域社会の関係性の構築の要素について明らかにする。

第2項 マンション居住者同士を結びつける視点

(1) 既存アンケート調査等から得られる知見

2008（平成20）年に国土交通政策研究所が実施した「マンションの維持管理およびコミュニティに関するアンケート調査（中間報告）」によると、マンション居住者を結びつける要素として、マンション内の集会室など共用施設の重要性を指摘している。同調査により、集会室などの共用施設があるマンションのほうが、ないマンションに比べてコミュニティ活動やマンション管理が活発であること明らかになった。また同調査は、防災活動が活発化しているマンションのほうが、「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」といった密接な付き合いがみられることも明らかにしている。

一方で2004（平成16）年に株式会社東急コミュニティが実施した「マンション管理と住まいのアンケート調査」によれば、コミュニティ形成について「防犯に役立つ」と8割が肯定している。その他、いくつかの調査結果⁷から、防犯や防災などの活動は、マンション居住者同士を結びつける要素があると理解される。

(2) ヒアリング調査から得られる知見

既存のアンケート調査に加え、本研究は、マンション居住者に対してヒアリング調査を実施した。このヒアリング調査は「マンション居住者が取組む自治組織化を把握すること」が目的である。特にヒアリング調査を実施する前に、「防災や防犯などの活動が自治組織化につながる手段として把握できるのではないか」という仮説を持ち実施した。その仮説は、国土交通政策研究所など、上述した各種アンケート調査から得られた知見である。

ヒアリング調査の結果、下記の回答が得られた。ここでは要点のみを記し、詳細は別添の資料を参照してほしい。

・ワンワンパトロールという防犯活動がマンション居住者を結びつける要素として機能している。このワンワンパトロールは「新宿区民の安全・安心の推進に関する条例」に基づいて安全推進地域活動重点地区に指定されたことが契機となっている（Iマンション）。

・2007（平成19）年に東京都の度地域防犯モデル事業制度における防犯モデル・マンションに選ばれた。これを契機に自主防犯活動が開始された。この自主防犯活動もマンション居住者同士を結びつけるのに大きく貢献した（Pマンション）。

⁷ 例えば、内閣府（2006）「町内会・自治会等の地域のつながりに関する調査」も参考になる。

・規模の大きなマンションには、子どもが多く存在している。子ども向けという共通のテーマを設定すると、マンション居住者の多くが集まる傾向がある。一方で、テーマ設定の中には、マンション居住者が関心を持たない場合もある。その際は、マンション居住者のつながりを構築することはできない（Iマンション）。

・高齢者が多く住むマンションの場合は、シニア会（高齢者クラブ）の活動の活動がマンション居住者を結びつける役割を果たしている。そして、シニア会から派生し、独自のNPO活動やマンション内の自治会活動へと発展している（マンションNT）。

以上で記したヒアリング調査の結果概要から、得られる知見は、「合意形成しやすい課題の設定が重要」ということである。例えば、防犯や子どもに関する活動がマンション居住者を結びつけることに貢献することが理解できる。これらの課題は、比較的、合意形成しやすい内容である。

確かに、防犯や子どもに対する活動から一気にマンション居住者の一体感が高まり、ただちに町会・自治会への結成という行動には結びつくことはないだろう。しかしながら、防犯活動や子どもに関するイベントは、マンション居住者が「お互いを知る」という緩やかな共同体に発展しつつあると捉えることができる。

なお、当たり前なことであるが、記しておきたいことは、当該マンションに「必要とされる」合意形成の課題の設定が大切ということである。家族構成が若く子どもが多く住むマンションに、高齢者関係の課題を設定しても、マンション居住者のつながりは構築されない。

次に、マンション居住者と周辺地域住民の関係性を構築する要因について、ヒアリング調査から検討する。

第3項 マンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築する視点

(1) 既存アンケート調査等から得られる知見

2008（平成20）年に株式会社ネクストが実施した「地域活動に関する意識と実態調査」によると、地域社会における様々な主体者を結び付けていく要素として「リサイクル運動」「地域内イベント」「地域内の習い事や講習会」が高い数値を示している。

また国土交通省の「平成11年度マンション総合調査」では、マンション居住者と地域社会とのかわり合いについて調査を実施している。その中で、「マンション供給の初期ごろには、マンション居住者はとかく近隣地域との関係を持たない傾向が強い」という結果が明らかになっている。そして、年月が経過するに従い、マンション居住者が周辺地域社会と関係性を持つことも明らかになっている。なお同調査は、どのような要因から、マンション居住者が周辺地域社会と接点を持つかは明記されていない。この点が重要であるため、次年度に検討する。

また同調査には、マンション居住者と周辺地域社会の関係が構築された一つの参考事例として、自治連合会が「マンションに入居する新住民は町内のしきたりを守ること」という協定を求めた事実を紹介している。この協定関係によるマンション居住者と周辺地域社

会の関係性づくりは、一つの案として考えられる（この点についても次年度に検討する）。

様々なアンケート調査の結果を調べたが、マンション居住者と周辺地域住民のつながりを構築していく特効薬はないようである。しかしながら、処方箋は多々あるので、次年度は、より既存の調査結果を収集し、その処方箋を集めていく。すなわち、一つの特効薬で一つの大きな課題を解決するのではなく、様々な処方箋を施して一つの大きな課題を解決していくという考えである。

(2) ヒアリング調査から得られる知見

既存のアンケート調査の結果の収集に加え、本研究は、周辺地域社会の主体者（町会・自治会や地域団体、事業者など）に対してヒアリング調査を実施した。このヒアリング調査は「マンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築するには何が要因となるのか」という問題意識を持って実施した。

ヒアリング調査の結果、下記の回答が得られた。ここでは要点のみを記す。詳細は最終報告で紹介する。

・あるマンションの町会加入率は1～2割に留まっている。マンション居住者が個々に町会加入にした理由は、当該マンションの規模が小さく、マンションとして一つの町会を形成することが困難と考えたからである。マンション居住者が町会に加入した理由は、地域のスポーツ大会や祭りへの参加があげられる（マンションP）。

・ある管理組合は、かつて町会に加入していた。しかし、次の4点を理由に脱会した。①町会活動の利点がわからず、慣習で入るといのは受け入れられない。②よそ者扱いする姿勢に耐えられない。③多様な信仰があるのに、氏子会費を徴収するのはおかしい。④加入に関する協定書がない。この4点を克服すれば、マンションの町会加入が実現される（マンションNW）。

・マンション居住者が、直接的に周辺地域社会に関わるのではなく、マンション管理人を通して周辺地域社会と関係性を持つ形態がある。ある安全推進地域活動重点地区では、町会内に複数あるマンション⁸の管理人がベストを着用して、防犯活動に取り組んでいる。

以上で記したヒアリング調査の結果概要から、得られる知見は、マンション居住者と周辺地域社会を結びつける「きっかけ」づくりが大事ということである。例えば、祭りやバザーなどの開催である。特に、祭りについては、マンションPTでも、見知らぬ隣人を結び付けていくのに有効に機能する点が指摘された。

もう一つ得られる知見は、やはり「合意形成しやすい課題の設定が重要」ということである。ここでも、防犯活動が、マンション居住者を周辺地域社会の関係性を構築していくための重要な要素として理解された。ヒアリング調査からは、比較的、身近な活動に関係

⁸ マンションの世帯数は、18世帯のマンションから113世帯のマンションまで様々である。賃貸マンションビルオーナー兼管理人なのは、18世帯のマンションのみであり、他のマンションの管理人は管理会社からの派遣された管理人である。少なくとも朝夕にマンション管理人が、防犯ジャンパーを着用して巡回する。

性を構築する可能性があることが明確になった。

第4項 本節のまとめ

本節は、新宿区におけるマンション居住者の実態やマンション居住者と周辺地域社会の関係性を把握するため、実施したヒアリング調査について紹介した。漠然とした状況ではあるが、マンション居住者同士を結び付けていく要因や、マンション居住者と周辺地域社会の関係性を構築する要素が明らかになった。確かに、今回実施したヒアリング調査で、様々な示唆を得ることができた。しかしながら、断片的な情報である感が否めない。

そこで現状の断片的な情報を総合化していくために、次年度も、ひきつづき、ヒアリング調査を実施する。特に、次の2方向からヒアリング調査を実施する。それは、①既に実施したヒアリング調査対象者に対して、再度、ヒアリング調査を実施し、より詳細に突き止めていき、②新しい対象者に対してヒアリング調査を実施し、仮説の理論的補強を図ることを目的とする。

なお、本節は新宿区の他課が実施したアンケート調査も参考としている。例えば2008（平成20）年に実施した「区民意識調査結果」⁹がある。同調査の結果から、町会・自治会加入率は、持ち家戸建居住者（82.9%）、分譲マンション居住者（58.9%）、賃貸マンション居住者（12.3%）、と持ち家戸建居住者の加入率が圧倒的に高く、賃貸マンション居住者の加入率は、著しく低い。

一方で、戸建居住者と分譲マンション居住者は、どの居住年数においても町会に加入している居住者の割合は、約5割を超えている。また、分譲マンション居住者の町会加入理由として、町会・自治会に加入している人の内76.6%が、「マンションに加入しているから」を選択している¹⁰。この調査結果も、次年度以降に再度活用し、それぞれの調査結果の背景にある要因を探っていく。

第4章 次年度の課題

本研究の目的は次の3点である。

①都市の主要な居住形態であるマンションに対する各自治体の施策を、「条例」という

⁹ 新宿自治創造研究所は、区長室広聴担当課が行った2008年度区民意識調査に、調査から分析段階において協力した。

¹⁰ 分譲マンション居住者の町会加入している回答者の内60%の回答者が、「ほとんど何も手伝わない」を選択しており、戸建居住者の27.4%よりも、高い数値になっている。この結果から、分譲マンション居住者の町会加入単位は、マンション単位であることが有効であるが、活動はしていない現状が浮かび上がってきた。

そして、賃貸マンションに居住者に関しては、居住年数が1年未満～10年未満の場合、5割以上の居住者が加入しておらず、町会・自治会の存在を知らない、と回答している。居住年数が10年以上の賃貸マンション居住者の場合、5割前後の居住者が、町会・自治会の存在を認識はするものの、町会に加入していない、と回答している。

分譲マンション居住者の町会活動と賃貸マンションの町会加入に関しては、次年度の検討事項とする。

視点から紹介し分析する。②マンション居住者同士や非居住者との人と人との「つながり」や意識を調査し、新宿区の特徴を明らかにする。③地域に根ざした自治、人と人との「つながり」をより豊かにするための方策を考察する。

本中間のまとめでは、そのためのひとつの仮説として、マンション居住者同士のつながりを深めてマンション内の自治組織化を進め、次にマンション居住者と周辺地域社会がつながりを深めていくという道筋について論じた。

次年度は、以下の課題について、検討していく。

まず、全般的な課題として、以下の3つを検討する。

- ①マンションにおける自治組織化のあり方と、それが開かれた組織として、いかに地域との連携の中で機能していくか、そのための方策を検討していく。その際、中間のまとめでは詳しく触れなかった、管理組合の機能についても詳しく分析する。
- ②建設前のマンションと建設後のマンション、分譲マンションと賃貸マンション、家族向けマンションと個人向けマンション、などのように、マンションを類型化し、開かれた自治組織化に向けての有効な施策や事業を細かく検討していく。
- ③今年度の研究で十分ではなかった、定量的調査や、海外都市を含めた幅広い事例収集・分析を実施する。

さらに、個別具体的な課題として、2008（平成20）年に実施した「新宿区区民意識調査」と「新宿区分譲マンション実態調査」の結果から、以下の仮説について検討する。なお、両調査については、今後詳細に分析を行い、当研究に活用していく。

- ①「新宿区区民意識調査」より
 - ・「地域に対する愛着がある」と答えている割合が、賃貸マンション居住者より分譲マンション居住者の方が多い。所有形態の違いが地域に対する愛着の度合いに影響を与えているのではないか。
 - ・「地域での相談相手がいる」と答えている割合が、賃貸マンション居住者より分譲マンション居住者の方が多い。これは、管理運営委員会などを通じた人付き合いの有無が影響しているのではないか。
 - ・「町会・自治会に加入していない理由」として、一番多いのは、「加入を誘われたことがないから」であり、分譲マンション居住者より賃貸マンション居住者の方がその割合が多い。町会からの加入の働きかけは、分譲マンション居住者に対して、より積極的に行われているのではないか。
- ②「新宿区分譲マンション実態調査」より
 - ・「管理組合が取り組んでいること」の上位3つは、上から順に「防犯対策」、「防災対策」、「リサイクル・資源回収」である。また、これら3つの取組みは、「地域住民と共に取り組んでいる活動」でも、上位を占めている。これら3つの取組みは、マンション居住者と周辺地域を結びつけるための、重要な触媒となるのではないか。

そして、「中間のまとめ」で記されている語句を再定義しつつ、具体的な施策や事業を検討し、一定の結論を導出する予定である。