

### 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

### ■本文

1	本研究の展望	158
(1)	研究目的	158
(2)	研究手法	158
2	統計資料にみるマンション居住者の地域参加の視点	160
(1)	新宿区のマンション居住の特徴	160
1)	新宿区の人口推移	160
2)	新宿区の住居形態の変化	161
3)	居住形態と高齢化の状況	162
4)	本節のまとめ	162
(2)	地域との交流の現状と交流発展の可能性	163
1)	地域参加への意識	163
2)	地域参加の方法	164
3)	本節のまとめ	168
(3)	分譲マンションの管理組合と地域社会の関係性	169
1)	分譲マンションにおける自治活動	170
2)	分譲マンション居住者の地域参加の現状	172
3)	本節のまとめ	175
3	マンション居住者の自治的活動の活性化のための考察	176
(1)	マンション居住者の自治的活動の活性化にかかる3パターン	176
1)	「自立型」(マンション居住者のマンション内での自治的活動に着目)	176
2)	「交流型」(マンション居住者の地域での自治的活動への参加に着目)	177
3)	「自立交流型」(自立型と交流型の相乗効果)	179
(2)	四象限モデルによる整理	181
4	結論	184

### ■参考資料：新宿区と類似都市との比較

## 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 「最終報告」概要

### ■研究の目的

- ①新宿区における主要な居住形態であるマンションの居住者を対象に、地域コミュニティとの関り方について明らかにする。
- ②マンション居住者同士、そしてマンション居住者と地域における非マンション居住者の「つながり」の現状を明らかにする。
- ③上記①②の結果をもとに、人と人との「つながり」をより豊かにし、地域の住民自治を活性化するための方策を提案する。

### ■研究の手法

国勢調査、区が行った区民意識調査や分譲マンション実態調査、関係者へのヒアリング調査、他都市への視察調査などをもとに、プロジェクトチームによる検討会議で議論および考察を行った。

### ■新宿区のマンション居住の特徴

新宿区では、共同住宅に居住する世帯が多く、また、増加傾向が顕著である。新宿区の共同住宅における居住の特徴として、中～高層化の進行、世帯あたりの人員が少ない、また、高齢化の進行、特に高齢単身世帯の増加などが見られる。

### ■マンション居住者の地域参加の意識・現状

マンション居住者の意識として、地域への愛着や関心が高く、「安全・安心」や「防災」、「美化」などへの関心が高いものの、地域活動に参加している場合が多いわけではないのが現状である。しかし、魅力ある活動づくりや交流のきっかけがあれば、参加したいと考えているマンション居住者は多い。



## ■分譲マンション管理組合と地域社会の関係性

新宿区分譲マンション実態調査の結果から、次のようにまとめられる。

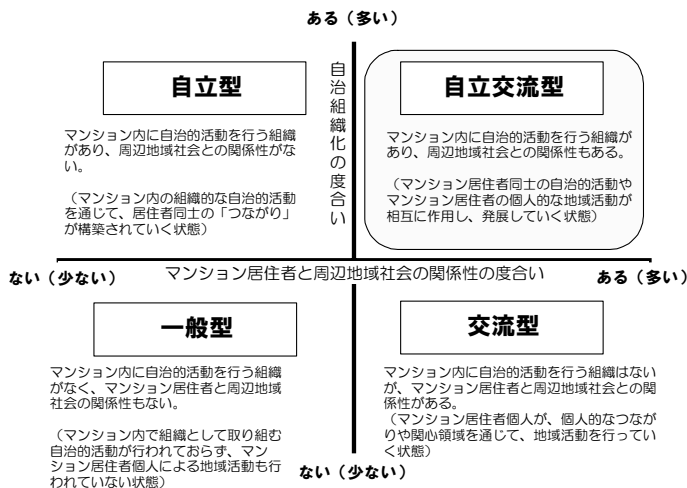
- ①自治会組織のない分譲マンションは、85.3%と多い。
  - ②自主的な管理活動が行われるケースは、11.6%と稀である。
  - ③新宿区に分譲マンションにおける賃貸化率は、全国平均よりも相当高い。  
(賃貸化率が20%を超える分譲マンションの割合は、全国レベルと比較すると2.5倍ある。)
- 
- ④ マンション全体でまとめて町会活動に参加している分譲マンションは、59.0%あり、管理組合として町会・自治会に加入しているケースが多いと考えられる。
  - ⑤ 資源回収や防犯、祭りなどについては、町会・自治会など地域と共同で取り組んでいるところが多い。しかし、町会の防災活動への参加は、総じて低い(150戸以下の分譲マンションでは、どの階層でも20%前後)。
- 
- ⑥ 「集会室等がない」分譲マンションの割合は8割を超えているが、150戸を超える大規模な分譲マンションでは、集会室等を地域交流に利用できるマンションが50%を超えている。

【自立型】  
マンション管理組合を核にマンション内の自治的活動を活性化させる取組

【交流型】  
マンション居住者個人への働きかけを契機とした自治的活動の取組

【自立交流型】  
「自立型」の取組と「交流型」の取組の相互作用に着目した取組

## ■四象限モデルによる整理



中間のまとめでは、マンション内の自治的活動やマンション居住者と周辺地域社会の関係性について、四象限モデルを用いて考察した。最終報告で論じた交流パターンを四象限モデルで整理すると、上記のようになる。

### 【結論】

マンション居住者と周辺地域社会の関係のあり方については、今後は、四象限モデルのように複眼的に捉え、交流型をベースにししながら、自立型、自立交流型へと進むための、様々な「しかけ」を用意していくことが大切である。

## 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

### 1 本研究の展望

#### (1) 研究目的

研究の目的は、以下の3点である。

- ①新宿区における主要な居住形態であるマンションの居住者を対象として、地域コミュニティとの関わり方について明らかにする。
- ②マンション居住者同士、そしてマンション居住者と地域におけるマンション非居住者の「つながり」の現状を明らかにする。
- ③上記の①②の結果をもとに、人と人との「つながり」をより豊かにし、地域の住民自治を活性化するための方策を提案する。

まず、平成20年度は、以下の3点を中間目的とした。

- 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。

次に、中間のまとめ（平成21年3月）で、以下の3点を課題とした。

- 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平成20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。

#### (2) 研究手法

本研究における研究手法は、既存の統計資料分析、他自治体事例調査、ヒアリング調査が中心である。そしてそれらの調査をもとに、毎月開催される「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プロジェクトチーム」において議論し、内容をまとめた。

平成21年度に、主に実施した研究内容は、下記のとおりである。

##### ①既存統計データの活用

主に国勢調査の結果から、新宿区のマンション居住の特徴についての分析や他自治体

との比較分析などを行い、新宿区のマンション居住の特徴を明らかにした。

#### ②「新宿区区民意識調査」「新宿区分譲マンション実態調査」の分析

「平成 20 年度新宿区区民意識調査」の中で、マンション居住者の意識を分析するための設問を設定し、平成 20 年度「新宿区分譲マンション実態調査」の中においても、分譲マンション居住者と周辺地域社会の関係性やコミュニティに関する設問を設定してある。本研究はこれらの調査結果を活用して進めた。

#### ③関係者に対するヒアリング調査の実施

マンション居住者と周辺地域社会との関係の現状と課題について、より踏み込んだ認識を得るために、関係者に対してヒアリング調査を実施した。関係者としては、防犯活動など地域貢献の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マンション、そしてワンルームマンションオーナーでもある町会長などにヒアリングを行った。本研究は、このヒアリング調査を重要視している。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ないため、その現象が生じている過程や背景、要因を知るために、ヒアリング調査を重んじた。

#### ④視察調査等の実施

Web から、マンション居住者と周辺地域社会のつながりの形成に関する事例を収集した。特に他の自治体がマンションに関して持つ問題意識を明らかにすることを目的とした。

特に平成 21 年 6 月には、金沢市を視察し、金沢市が制定した「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」（通称「集合住宅コミュニティ条例」）についてヒアリング調査を実施した。

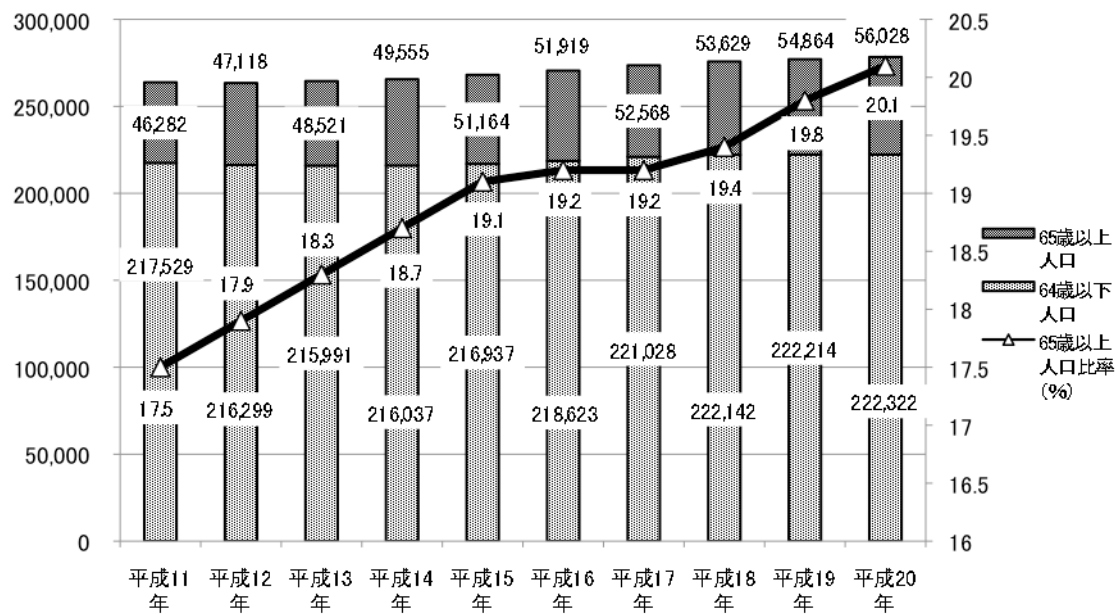
## 2 統計資料にみるマンション居住者の地域参加の視点

### (1) 新宿区のマンション居住の特徴

#### 1) 新宿区の人口推移

平成 20 年 1 月現在で約 28 万人の人口を抱える新宿区の人口推移について、まず概観する。

図表 2-1-1 新宿区の人口変化と 65 歳以上の比率の推移（平成 11～20 年）



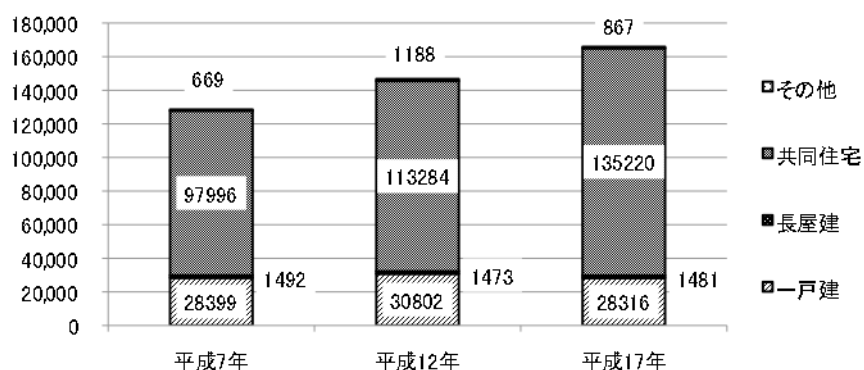
出所：各年住民基本台帳より作成

注) 外国人住民の数は含まれず

新宿区の人口は、10年間で微増状態にあるといえる。そのなかで特徴的なのが、65歳以上人口の増加（逡増）である。この10年間で約1万人の増加、比率では17.5%から20.1%と約3%増加している。平成20年に65歳以上人口の比率は20.1%と、初めて20%を超えた。新宿区のマンション居住者について考えるとき、高齢化は重要な要素であると言える。

## 2) 新宿区の住居形態の変化

図表 2-1-2 新宿区の住居形態の変化

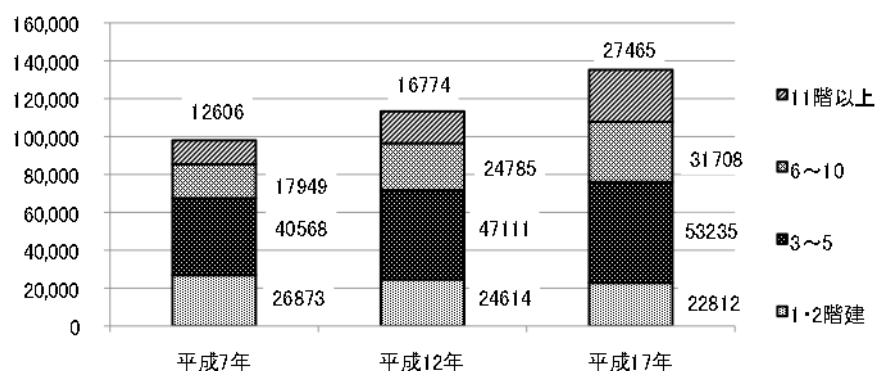


出所：各年国勢調査により作成

国勢調査をもとに平成7年から平成17年までの10年間の住居形態の変化をみると、一戸建や長屋建ではあまり大きな変化がないのに対して、共同住宅1はその世帯数を大幅に伸ばしている。平成7年97,996世帯(76.2%)であったのが、平成12年には113,284世帯(77.2%)、平成17年には135,220世帯(81.5%)と約37,000世帯増加し、比率は80%を超えている。新宿区における共同住宅の占める割合が高くなっている。

共同住宅における一世帯あたりの人員は1.6人である。(参考資料 図表3参照)

図表 2-1-3 共同住宅に居住する世帯の建物階数



出所：各年国勢調査により作成

<sup>1</sup>国勢調査における共同住宅の定義：棟の中に二つ以上の住宅があるもので、廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。

なお、階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある、いわゆる「げたばき住宅」も含まれる。

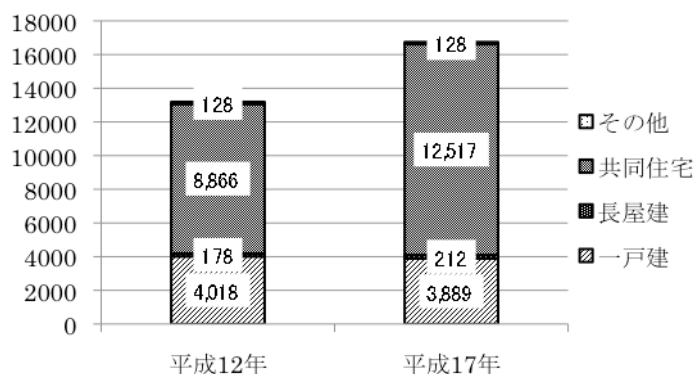


共同住宅の高層化について、国勢調査をもとにみると、1・2階建の共同住宅に居住する世帯数は漸減傾向にあるのに対し、3階建以上の共同住宅に居住する世帯数は増加傾向にある。共同住宅の中心となる建物階数は、3～5階建の建物になるが、11階建以上の建物がこの10年間で2倍強の増加となっている。（平成7年から平成15年で、14,859戸の増加。伸び率219.3%伸び率、全体に占める割合では、平成15年は12.9%、平成17年では20.3%）。近年、共同住宅の高層化が進んでいる。

### 3) 居住形態と高齢化の状況

人口の推移でも見たように、新宿区においても急速に高齢化が進んでいる。ここでは、居住形態と高齢化の平成12年と平成17年の5年間の変化をみる。平成12年から平成17年の間で、65歳以上の単身世帯は全体では3,556世帯増加している。共同住宅以外では、95世帯減っているが、共同住宅における増加数は全体の増加数を上回る3,651世帯の増加で、高齢単身世帯の共同住宅における増加が著しいことがわかる。65歳以上の単身世帯は、共同住宅で増加しており、単身高齢者に対する施策では、共同住宅を十分考慮する必要がある。

図表 2-1-4 65歳以上単身世帯の住居形態の変化



出所：各年国勢調査により作成

### 4) 本節のまとめ

前項までの統計から見た、新宿区の特徴は次のようにまとめられる。

- ① 共同住宅に居住する世帯が多い（全世帯の約80%）。その増加傾向は近年顕著である。
- ② 共同住宅の中へ高層化が進んでいる。
- ③ 共同住宅に居住する世帯は増えている。世帯あたりの人員は1.6人と少なくなっている。
- ④ 高齢化率は20%を超え、共同住宅に居住する高齢単身世帯も増加している。

## (2) 地域との交流の現状と交流発展の可能性

本節では、マンション居住者の地域参加の現状と意識について検討する。用いた資料は、「平成20年度新宿区区民意識調査」である。同調査の目的は、新宿の区政運営の基本となる重要な課題に対する区民の意向・要望及び区民の生活意識等を把握し、今後の区政運営に反映させるための参考資料とするためのものである(新宿区区民意識調査、3頁による)。

区民意識調査の概要は下記のとおりである。標本数 2,500、有効回収数 1,101 人、有効回答率 44.0%である。

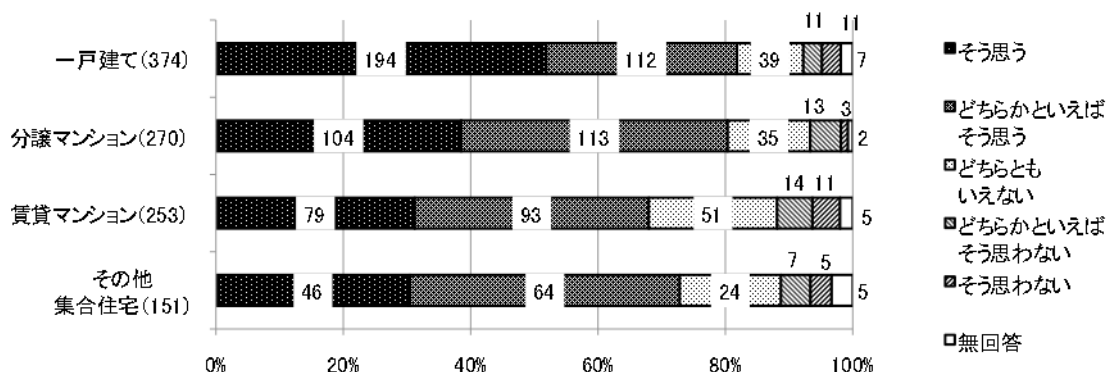
＜平成20年度新宿区区民意識調査について＞

1. 調査地域：新宿区全域
2. 調査対象：新宿区在住の満18歳以上の男女個人
3. 標本数：2,500人
4. 標本抽出：住民基本台帳からの層化抽出法による無作為抽出
5. 調査方法：郵送法
6. 調査期間：平成20年9月12日～9月30日

### 1) 地域参加への意識

#### ① 地域への愛着度

図表 2-2-1 住居形態別地域への愛着度 (n=1,065)

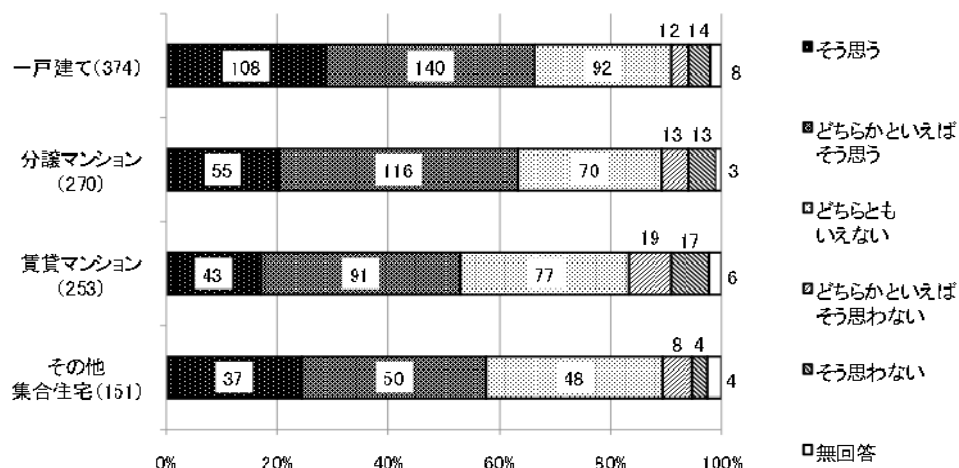


出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

一戸建て、分譲マンションとも地域への愛着があることについて「そう思う」「どちらかといえばそう思う」で愛着度は約80%と高くなっている。一戸建ての方が「そう思う」割合が高いものの、賃貸マンションでは、「そう思う」割合は低くなっているが、地域への愛着を示している。総じて、新宿区民は新宿区という地域に愛着を持っている。

## ②地域への貢献意欲

図表 2-2-2 地域のために役立ちたい意欲 (n=1,065)



出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

地域へ貢献したい意欲も、愛着度と同様に高い割合を占めている。分譲マンションは、一戸建てに次いで「役に立ちたいと思う」割合が高く60%を超えている。

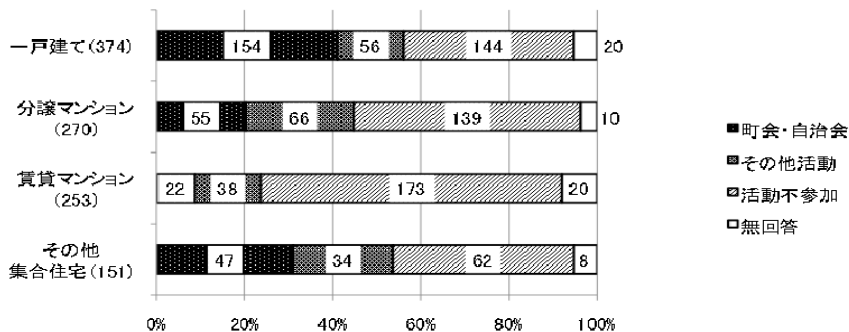
分譲マンション居住者とそれ以外の居住形態の居住者ともに、地域へ貢献したい意欲を有している。このことは、重要である。地域住民への契機が作り出せれば、新宿区での地域貢献活動の活性化が可能になるといえる。

分譲マンションでは、区分所有法の規定により「管理組合」がある。その組織基盤を活用して、分譲マンション居住者による地域貢献活動をひきおこすことが、考えられる。

## 2) 地域参加の方法

### ①交流の現状

図表 2-2-3 居住形態別参加している地域活動（複数回答）

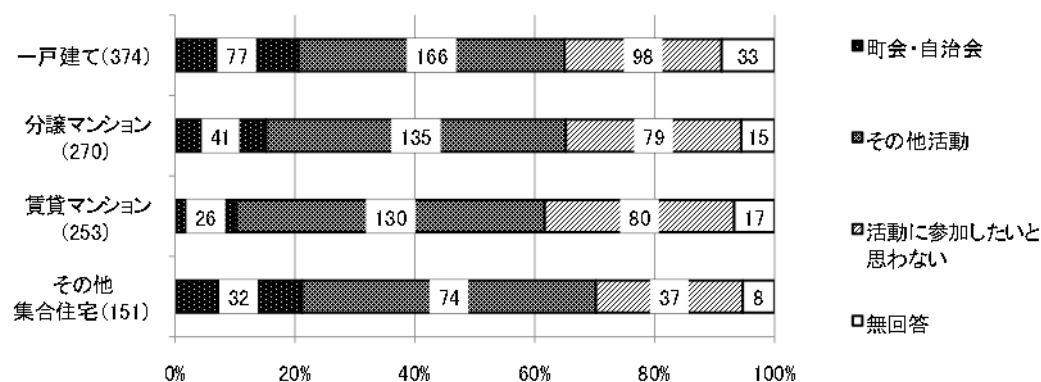


出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

住居形態別の何らかの地域活動に参加している世帯は、一戸建てでは半数を超えている。しかし、分譲マンションでは約40%強であり、地域活動に参加していない方が50%以上となっている。また、町会・自治会への参加割合は、一戸建てが40%を超えるのに対し、分譲マンションでは20%程度と低くなっている。マンション居住者の町会加入促進も、新宿区における課題である。

## ②交流の意欲ときっかけ

図表 2-2-4 住居形態別町会等への参加意向（複数回答）

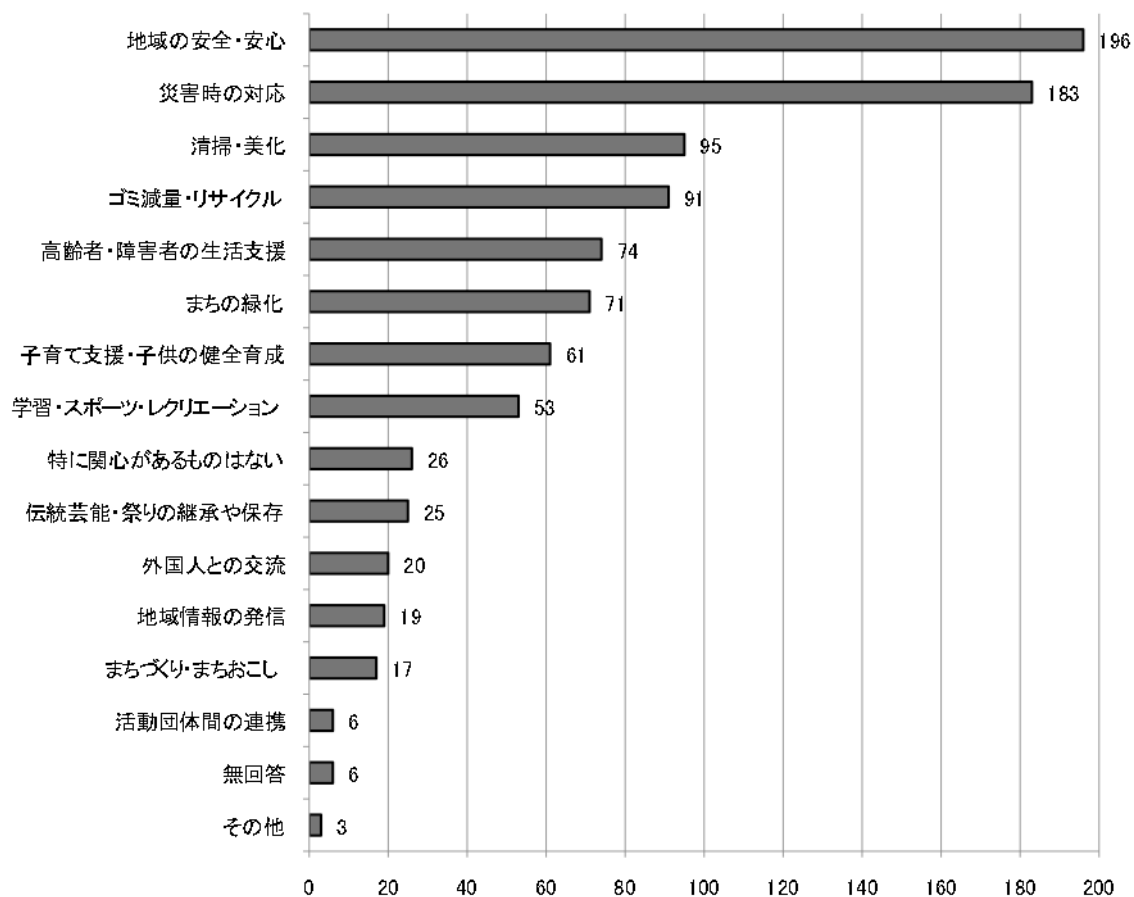


出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

町会・自治会へ参加したいという世帯は、一戸建て・分譲マンション問わず全体的に少なく、2割程度である。注目すべきは、住居形態のいかんを問わず、その他活動（市民活動やNPO、趣味のサークルなど）への参加希望が5割を占めていることである。一方「活動に参加したいと思わない」という消極的な回答は、30%程度ある。町会・自治会への参加意向は低いものの、町会自治会も含めて何らかの形で地域活動へ参加したいという意向は6割を超えている。また、住居形態による差異は少ない。

### ③ 関心ある地域課題

図表 2-2-5 分譲マンション居住者の関心ある地域課題（複数回答）



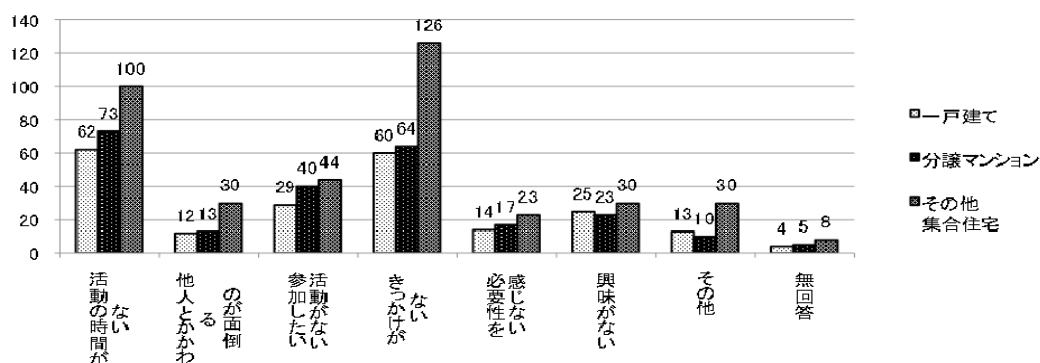
出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

分譲マンション居住者の関心ある地域課題は、「安全・安心」「防災」「美化」の順となっている。それに次ぐ形で、「高齢化と子育て」「学習・レクリエーション」に関心がある。その一方で、「地域伝統」や「まちおこし」、「外国人」との交流への関心は低い。また、「特に関心があるものはない」との回答が少なかったことから、地域に対して何らかの関心を持つ居住者はかなり多いといえる。

こうした関心領域を通じて働きかけていくことが、マンション居住者の地域参加を促すうえで有効である。

#### ④活動への不参加理由

図表 2-2-6 活動への不参加理由（複数回答）

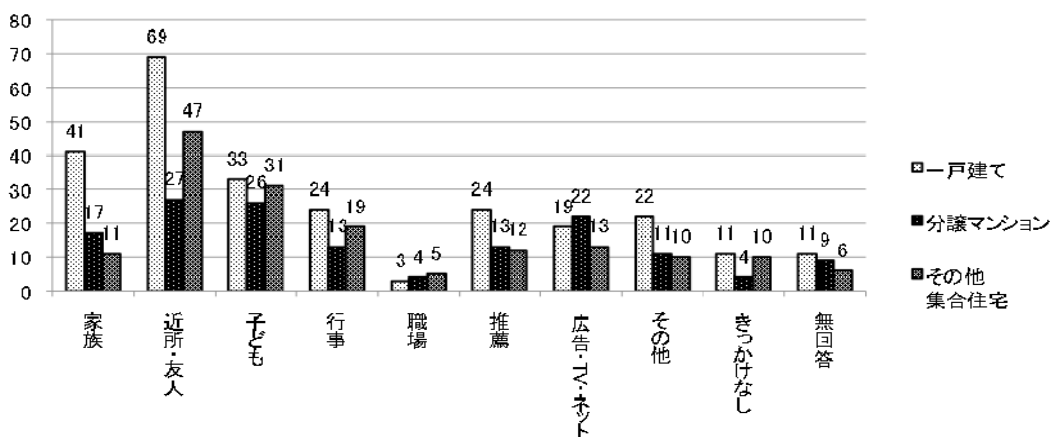


出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

地域活動への不参加理由には、「活動の時間がない」が多く、「きっかけがない」との回答も多い（特に「その他集合住宅」）。また、「参加したい活動がない」という活動そのものに魅力がないとの意見もある。一方で「他人と関わるのが面倒」「必要性を感じない」「興味がない」といった消極的な意見は少ない。交流のきっかけ作りや魅力的な活動の創出が重要である。

#### ⑤活動参加のきっかけ

図表 2-2-7 活動参加のきっかけ



出所：「平成20年度新宿区区民意識調査」より作成

地域活動へ参加するきっかけで最も多いのは、近所や友人からの誘いであった。分譲マンションで特徴的なのが「広告・TV・インターネット」がきっかけで地域活動に参加した世帯が多いことである。交流機会を分譲マンション世帯に広げていくには、このような媒体を利用することも、一つの方策である。

### 3) 本節のまとめ

分譲マンション居住者の地域社会に対する意識と地域活動への参加誘因については、以下のようにまとめられる。

- ① 地域への愛着並びに貢献意欲は高い。
- ② 安全・安心、防災、美化等に関心が高い。
- ③ 地域への関心は高いものの、地域活動そのものに参加している居住者は多くない。
- ④ 魅力ある活動づくりや交流のきっかけがあれば参加したいと考える居住者は多い。
- ⑤ 広告・TVインターネットなどの媒体の活用による呼びかけが効果的である。

### (3) 分譲マンションの管理組合と地域社会の関係性

本節では、「新宿区分譲マンション実態調査（平成21年3月発行）」により得られたデータから、分譲マンションの管理組合（マンション自治会）と地域社会とのつながりについて考察する。

分析に用いた新宿区分譲マンション実態調査報告は、「今後の分譲マンション関連施設や、（中略）耐震化等の施策に反映させるために基礎資料とすることを目的」として行われた（「新宿区分譲マンション実態調査報告書」、1頁より）。

調査の概要は下記のとおりである。調査対象 1,331 棟、有効回収数 562 管理組合、有効回答率 42.2%である。

#### <新宿区分譲マンション実態調査について>

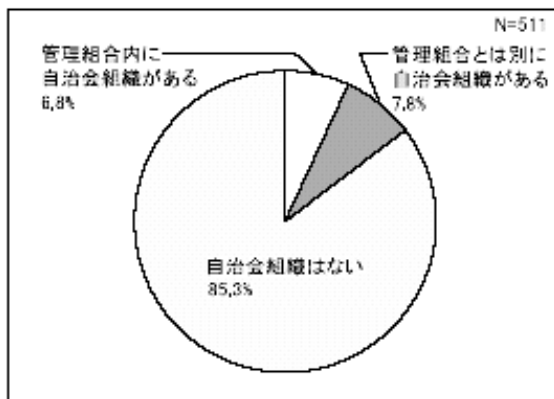
1. 調査地域：新宿区全域（特別出張所の管轄地域 10 に区分）
2. 調査対象：現存する「3階建て以上の非木造共同住宅で区分所有された持ち家（分譲マンション）」
3. 抽出マンション：4,153 棟（調査対象外：2,822 棟※賃貸など）
4. 調査対象：1,331 棟
5. 調査方法：郵送法による（一部調査員による訪問調査）
6. 調査期間：平成20年9月9日～平成21年1月23日



## 1) 分譲マンションにおける自治活動

### ①分譲マンション内の自治会組織

図表 2-3-1 分譲マンション内の自治会組織

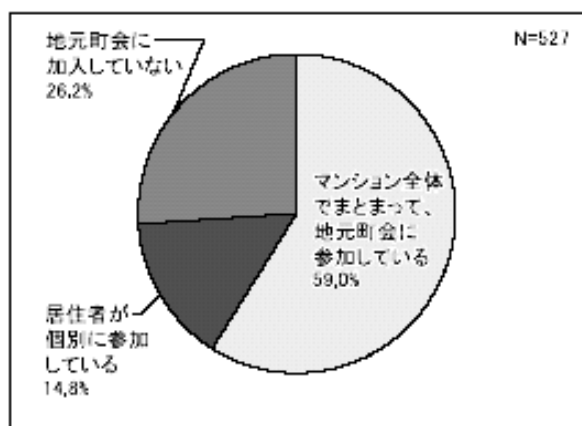


出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

自治会組織のない分譲マンションは、85.3%とかなり多い。

### ②町会への加入単位

図表 2-3-2 町会への加入単位

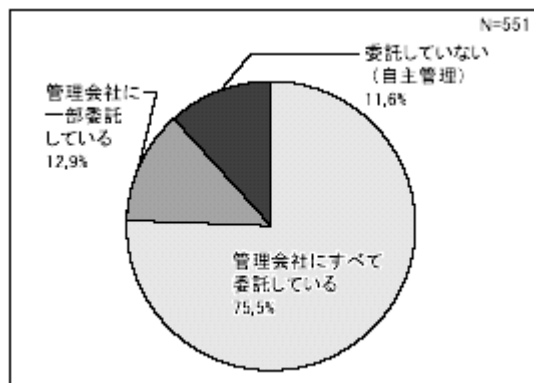


出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

町会に加入の形態として、居住者が個別に参加している分譲マンションは14.8%である。マンション全体でまとめて参加している分譲マンションは、59.0%である。「マンション全体でまとめて」とは、「管理組合または自治会が」を意味すると考える。「参加」は「加入」と同じ意味で使用していると考え。実質的に町会の地域活動に参加している割合はここではわからない。少なくとも、管理組合の決定を経て、形式的に町会に加入している割合は、調査に回答した分譲マンションにおいては、比較的高いと言える。

### ③管理業務の委託状況

図表 2-3-3 管理業務の委託状況の割合

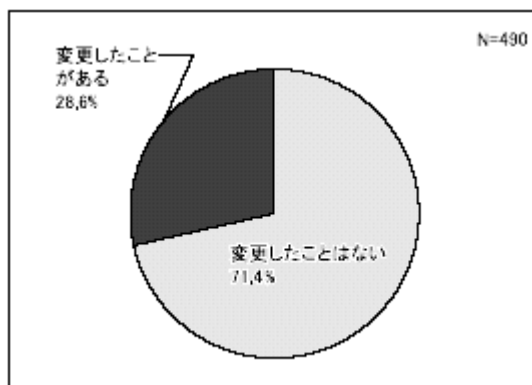


出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

管理業務の委託状況についてみると、「管理会社にすべて」、もしくは「一部を委託している」割合は、88.4%となり、「自主管理を行っている」割合は11.6%である。自主管理を行う分譲マンションは稀であることがわかる。

なお、委託業務の主なものは、「清掃業務」「設備管理業務」「事務管理業務」「管理員業務」である。

図表 2-3-4 管理会社の変更



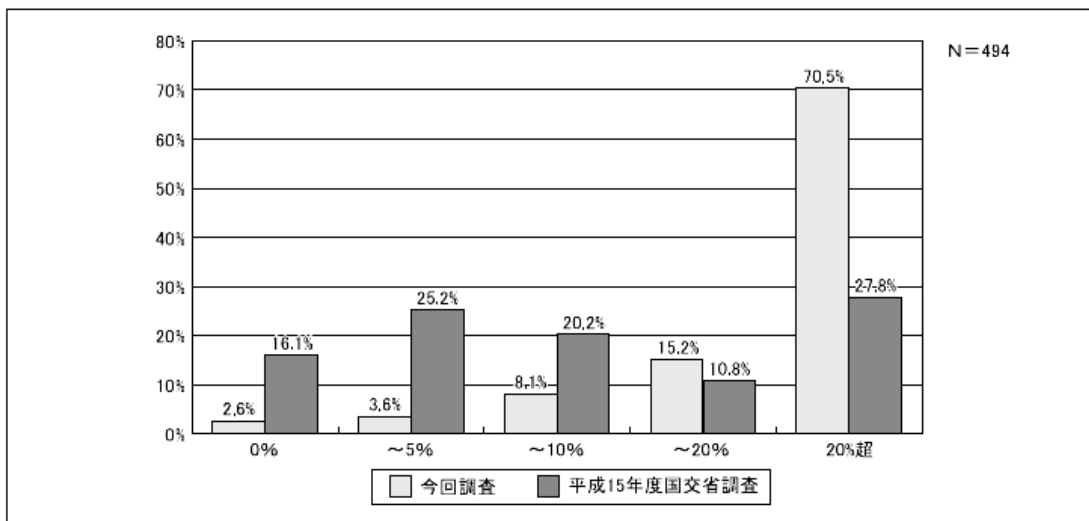
出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

管理会社の変更について見ると、「管理会社を変更したことのない分譲マンション」が71.4%である。変更したことがある分譲マンションは28.6%である。

変更の理由は不明だが、3割近い分譲マンションが、実際に管理組合の変更を行っており、マンション管理について、管理会社に任せきりでない、ある程度の自主性を持っていることがわかる。

#### ④ 賃貸化率

図表 2-3-5 賃貸化率（平成 15 年度国交省調査との比較）



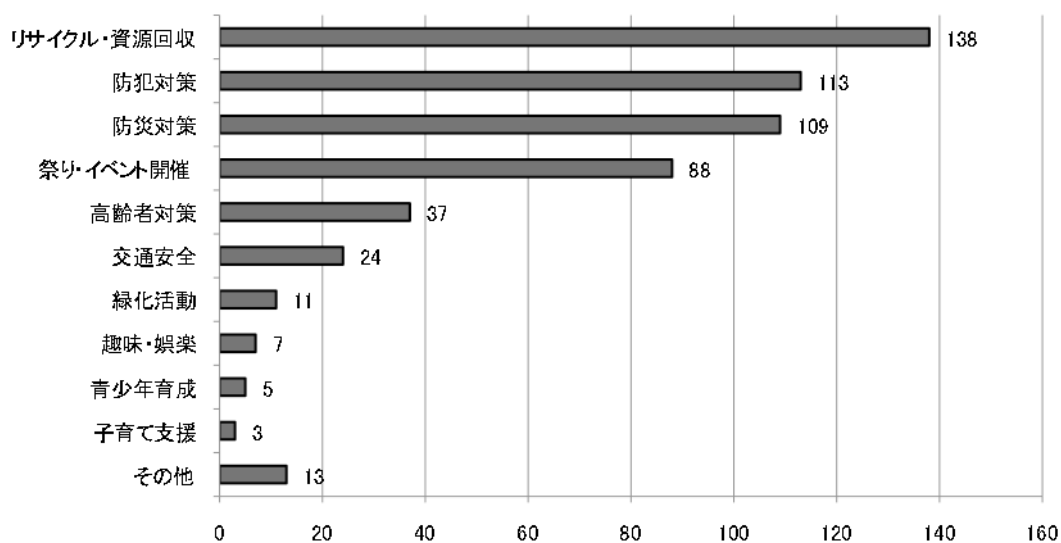
出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

新宿区に分譲マンションにおける賃貸化率は、全国平均よりも相当高い。賃貸化率が20%を超える分譲マンションの割合は、全国レベルと比較すると、2.5倍ある。

### 2) 分譲マンション居住者の地域参加の現状

#### ① 分譲マンション居住者と地域がともに取り組む活動

図表 2-3-6 管理組合・自治会が地域社会とともに取り組んでいる活動（複数回答）

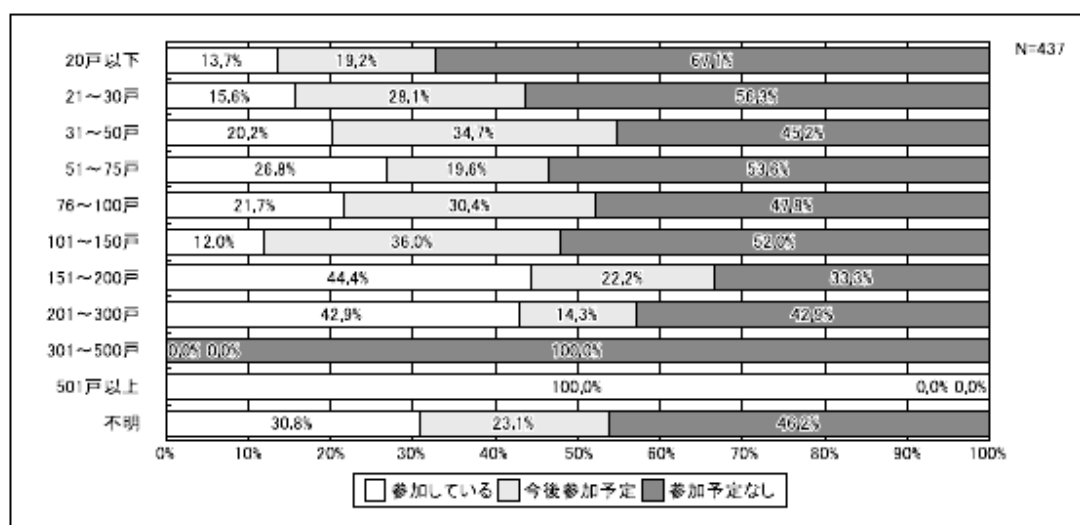


出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」より作成

分譲マンション居住者と地域がともに取り組む活動について見ると、マンション側（管理組合・自治会）と地域社会とが共に取り組んでいる活動は、リサイクル・資源回収が最も多く、次いで防犯対策、防災対策、祭り・イベント開催、高齢者対策の順である。それらと比較すると、緑化活動や趣味・娯楽などは活発ではない。高齢者対策と比べると、子育て支援や青少年育成などもあまりおこなわれていない。それぞれの活動の具体的な内容は不明である。

## ②町会の防災活動への参加

図表 2-3-7 町会の防災活動への参加状況（戸数別）



出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

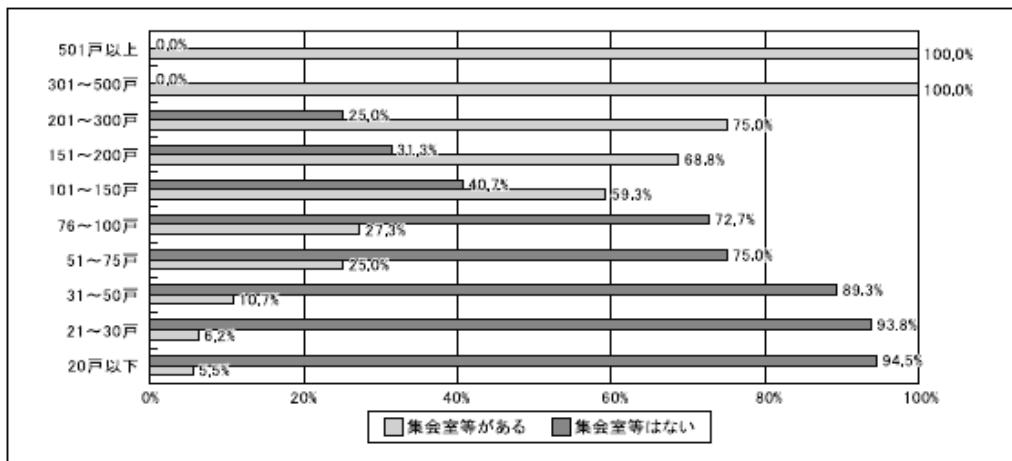
町会の防災活動への参加状況を見ると、町会の防災活動への参加は、戸数別に見ると、総じて低く、特に150戸以下の分譲マンションでは、どの階層でも20%前後である。なお、管理組合全体における参加率は20.4%である。

地域防災は避難所運営を含めて町会を中心に行われている。

防災活動は、図表 2-2-5 で見たように、マンション居住者の関心が高く、組織的な取り組みが必要となることから、地域との交流を考えるうえで重要な活動である。

### ③集会室の利用の可能性

図表 2-3-8 集会室等の有無

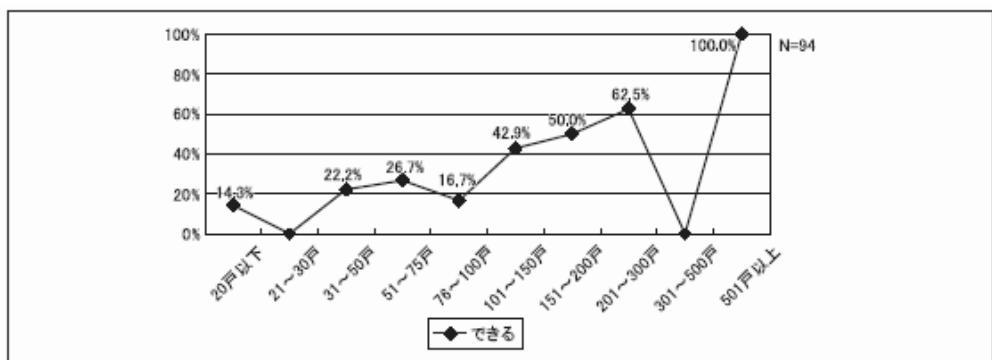


出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

集会室等の有無について見ると、地域との交流を行ううえで、集会室の有無と地域との交流に使用できるかどうか重要である。

全体の中での割合で、「集会室等がない」分譲マンションの割合は、82.1%である。100戸以下の分譲マンションでは、「集会室等がない」が70%を超えているが、101戸以上の分譲マンションでは、「集会室等がある」が半数を超えている。

図表 2-3-9 集会室等がある場合の地域交流のための使用（戸数別）



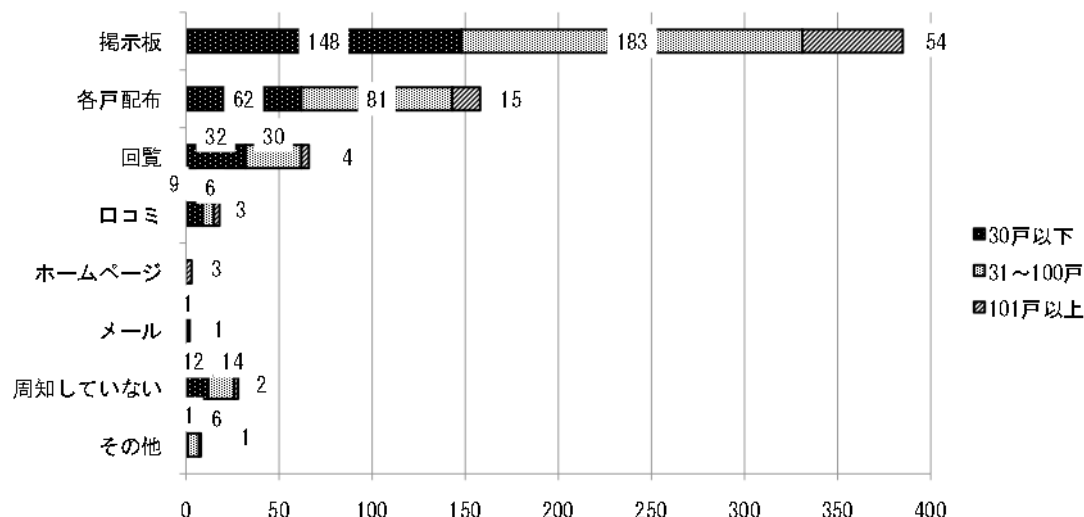
出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」

集会室等がある場合の地域交流のための使用を見ると、集会室がある場合、「集会室等を周辺地域との交流やイベント開催を目的とする利用はできる」と回答した分譲マンションは、規模が大きいほど割合が大きく、150戸を超えるマンションでは、50%を超える。なお、全体の中での割合は、「できる」が29.8%である。

これらのことから、大規模マンションにおいては、集会室等の施設利用を通じた地域との交流を行うことができる可能性が高い。

#### ④地域活動に関する情報の周知

図表 2-3-10 地域活動に関する情報をマンション居住者に周知する方法（複数回答）



出所：「新宿区分譲マンション実態調査報告書」より作成

地域活動の周知方法は、マンションの規模に関係なく「掲示板」が最も多かった。次いで「各戸配布」による方法、「回覧板」の順である。また数は少ないが口コミもあり、規模の小さなマンションにおいて若干多くみられる。特殊な方法としてメールによるものが30戸以下と31～100戸のマンションで1カ所ずつ、ホームページによるものが101戸以上のマンション三カ所に取り入れられていた。また、周知していないマンションも少なからずみられた。マンションと地域との交流を考えるうえで、伝達媒体を工夫することも重要である。

### 3) 本節のまとめ

分譲マンション管理組合と地域社会との関係性については、次のようにまとめられる。

- ① 自治会組織のない分譲マンションは、85.3%と多い。
- ② 自主的な管理活動が行われるケースは11.6%と稀である。
- ③ 新宿区における分譲マンションにおける賃貸化率は、全国平均よりも相当高い。（賃貸化率が20%を超える分譲マンションの割合は、全国レベルと比較すると2.5倍ある。）
- ④ マンション全体でままとって町会活動に参加している分譲マンションは、59.0%あり、管理組合として町会・自治会に加入しているケースが多いと考えられる。
- ⑤ 資源回収や防犯、祭りなどについては、町会・自治会など地域と共同で取り組んでいるところが多い。しかし、町会の防災活動への参加は、総じて低い（150戸以下の分譲マンションでは、どの階層でも20%前後）。
- ⑥ 「集会室等がない」分譲マンションの割合は8割を超えているが、150戸を超える大規模な分譲マンションでは、集会室等を地域交流に利用できるマンションが50%を超えている。

### 3 マンション居住者の自治的活動の活性化のための考察

本章では、マンション居住者の自治的活動の活性化について整理する。すなわち、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域は、どのようにすればより豊かな「つながり」を持ちえるのかについて、整理し、提言する。

具体的には、自治的活動の《場》に着目し、次の3つのパターンから整理を試みる。

1つめは、マンション居住者のマンション内での自治的活動に着目するパターンである。このパターンを「自立型」と呼称する。

2つめは、マンション居住者の地域での自治的活動に着目するパターンである。このパターンを「交流型」と呼称する。

3つめは、上記2つのパターンである「自立型」と「交流型」とが混じり合い、相乗効果をもたらすパターンである。このパターンを「自立交流型」と呼称する。

本PTでは、マンション居住者の自治的活動が活性化するには、大きく、上記3つのパターンが考えられると整理した。

そこで、以下に、それぞれのパターンについて、具体的事例を挙げて詳述することとする。

#### (1) マンション居住者の自治的活動の活性化にかかる3パターン

##### 1) 「自立型」(マンション居住者のマンション内での自治的活動に着目)

#### ▼ マンション管理組合の活性化を通じた自治的活動

マンション居住者同士がより豊かな「つながり」を持つためには、マンション居住者がマンション内で管理組合を核に、様々な活動を活発に行うことが有効と考えられる。そのための着眼点として、次の2つがある。1つは、マンション居住に欠くことのできない、マンションの維持管理という側面に着眼することである。2つめは、維持管理の範囲を超えるが、マンション居住者の関心の高い事項に着眼することである。

##### ① マンションの維持管理を契機とした自治的活動の発動

マンション管理は、管理組合が管理会社に一任しているのが一般的であり、自主的な管理活動が行われるケースは稀である。しかし例えば、近年は、みどりや環境に関心の高いマンション居住者も増加しており、自らが居住するマンションの居住環境をより豊かなものとするため、緑化や植栽の管理などについて、通常、管理会社へ委託している範囲を超えたより高度の管理を希求する場合がある。

こうしたより良好なマンション居住環境を希求する動きなどが契機となって、居住者相互で、委託管理業務の範囲を超えた、マンション居住者自身による自主的活動がはじまる場合がある。そこでは、居住者同士で、緑化や植栽を自ら自主的に取り組むか、費用を負担して管理会社に追加委託するか、管理会社を換えるかなどを巡って、話し合いが行われることとなる。こうしたマンション居住者間における、話し合いや協議あるいは自主的活動の発動などを契機に、マンション居住者同士がより豊かな「つながり」を

持つことが可能となり、マンション内に一定の自治的活動と呼べるものが発生していくものと考えられる。

## ② マンションの維持管理以外の活動を契機とした自治的活動への発展

近年、マンションの自宅内でペットを飼育するマンション居住者も多い。しかし、中にはルールを守らない飼い主がいることから、トラブルになる場合もある。こうした、ペットの飼い方についての話し合いをきっかけに、マンション管理組合内にペットクラブが発生した例がある。また、最近はマンションを舞台に犯罪が発生することも増加している。

防犯に関するマンション内の危機意識から、マンション管理組合にセキュリティ設備改善対策の分科会がつけられ、防犯活動に関する勉強会が行われるようになった例がある。

このように、マンションの維持管理以外の事項であり、マンション居住者の共通の関心事や関心の高い分野である「安全・安心」「防災」「清掃」などのテーマで、管理組合が中心となり、マンション内に一定の自治的活動を発動させていくことを契機にして、マンション居住者同士がより豊かな「つながり」を持つことが可能になるものと考えられる。

①及び②のようなマンション内の自治的活動をきっかけにして、それが地域貢献活動へと発展していく可能性がある。このことについては、3)で「自立交流型」として整理する。

なお、管理組合を核にマンション内に一定の自治的活動を発動させていくに当たっては、新宿区では近年、分譲マンションの賃貸化が進んでいることから、賃貸居住者にも、積極的に管理組合の活動に参加してもらうことが重要である。賃貸居住者は、一般的には区分所有者に比して、マンションの維持管理や管理組合活動などには関心が低く、協力的でないと言われている。しかし、分譲マンションの標準管理規約では、「理事会が必要と認めた者」については、管理組合総会への参加が認められており、例えば、この条項を活用すれば、賃貸居住者の総会への参加は可能になる。

また、マンション居住においては大規模修繕の問題は大きな課題であることから、こうした大規模修繕などを契機に、区分所有者と賃貸居住者との間で話し合いや協議の場や機会を設けることなどにより、賃貸居住者がマンションの維持管理の場面に登場させることも可能となる。このように、管理規約の柔軟な活用や、大規模修繕など共通の課題などへの参画を契機に、賃貸居住者を管理組合やマンション内の諸活動に巻き込む取組みが、今後重要である。

## 2) 「交流型」(マンション居住者の地域での自治的活動への参加に着目)

### ▼ マンション居住者個人への働きかけを契機にした自治的活動

1) では、マンション管理組合活動を核にした活動への働きかけが、マンション居住者



同士がより豊かな「つながり」を持つためには有効な一つのパターンであることを示した。

2) では、もう一つのパターンとして、マンション居住者個人への働きかけに着目して整理する。具体的には、マンション居住者個人が、地域の活動団体へ参加することにより、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域住民とのより豊かな「つながり」に結びつくことを示す。

① 個人として町会・自治会へ加入することにより、地域での自治的活動を行う場合

マンション居住者が地域住民と関わりやつながりを持つ局面で多くみられるのは、当該マンションが存する地域の町会・自治会へ加入することによる、資源回収や防犯パトロール、お祭りなど町会・自治会の様々な事業や催しへの参加である。町会・自治会へ参加加入するマンション居住者には、町会・自治会の事業等へ参加することにより地域住民とのより豊かな「つながり」を形成するとともに、往々にしてマンション内の他の居住者とも様々なかたちで「つながり」を持つ行動が見られる。

このため、新宿区及び新宿区町会連合会では、様々な機会を捉えて、マンション居住者の町会・自治会への参加加入を促進しているところである。新宿区ではマンションへ転入する住民が多いことから、転入に際しては、町会・自治会への加入勧奨のパンフレットである『顔のわかる町会・自治会長』とともに、マンション管理組合やマンション居住者に対しては特に『地縁いきいき』という、地域の防災組織や地震時の避難場所の案内とともに、町会・自治会活動内容や町会・自治会入会申込書などを盛り込んだパンフレットを配布するなど、積極的な取り組みを行っている。今後も、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域住民とのより豊かな「つながり」を醸成していくために、こうした町会・自治会への加入勧奨の取り組みが求められるところである。

なお、マンション居住者が町会・自治会へ加入する場合には、個人で加入する場合と、管理組合としてマンション全体がまとめて加入する場合の両方がある。マンション全体で町会・自治会へ加入する場合には、マンションの規模により、既存の町会・自治会加入者数との間でバランスの問題が発生する場合もあることに留意する必要がある。

② 個人として、ボランティア活動やNPO活動、趣味のサークル等々に参加することにより、地域での自治的活動を行う場合

①では、マンション居住者の町会・自治会への参加を取上げたが、マンション居住者が地域住民と関わりやつながりを持つ局面としては、その他に、個人として、ボランティア活動やNPO活動、趣味のサークル等々に参加する場合がある。

マンション居住者の地域活動への参加は「近所・友人」や「子ども」、「家族」を通じてが多い。例えば、友人の行っているボランティア活動やNPO活動に参加したり、PTAの交流を通じて防犯活動に参加するなど、多様な交流の形が考えられる。

さらに、このようなボランティア活動やNPO活動、趣味のサークル等々に参加するマンション居住者には、そうした活動を通して地域住民とのより豊かな「つながり」を形成するとともに、往々にしてマンション内の他の居住者とも様々なかたちで「つながり」を持つ行動が見られる。このように、ボランティア活動やNPO活動等々にマンション居住者が参加することは、マンション居住者と地域住民及びマンション居

住者同士のより豊かな「つながり」を醸成していくために、有効と考えられる。

前章で示したとおり、分譲マンション居住者の関心が高い領域は、「安全・安心」、「防災」、「ごみ・リサイクル」、「高齢者・障害者支援」、「子どもの健全育成」などである。

このため、一つの方法として、こうしたマンション居住者の関心が高い分野について、マンション居住者が実際にボランティア活動やNPO活動等々に関わりを持ったり、参加したりできるきっかけや環境を整備することが今後はより重要になるものと考えられる。多くのマンション居住者は、地域参加を行う可能性を十分持っている。それをいかに現実の行動として引き出していくかが行政には求められるのである。

※ なお、マンション居住者と地域住民とが連携をより取りやすくするための工夫・仕掛けの一つとして、金沢市では、マンションの建設に当たり、建設事業者が、地元町会や市と協議を行い、マンション内に地域交流スペースを設計段階から組み込むことや、新築マンションに、地元の町会との窓口担当者を置くなどハード面、ソフト面での協力を行うことを、制度化している。（金沢市あんしんコミュニティ集合住宅認証制度）

新宿区においても、こうした制度を参考に、マンション居住者が入居する前の建築段階から、マンションが地域に開かれたものとして建設されるような制度の立ち上げについても検討していくことが必要と思われる。

### 3) 「自立交流型」（「自立型」と「交流型」の相乗効果）

#### ▼ 「自立型」「交流型」それぞれからの発展

「自立型」は、マンション居住者内部で組織的な自立的活動が発生し、住者同士の「つながり」が構築される状態である。

「交流型」は、マンション居住者個人が地域活動を行い、地域の人々との「つながり」が構築される状態である。

「自立交流型」とは、「自立型」と「交流型」が相互に作用し、マンション居住者と周辺地域の豊かな交流が構築される状態である。

これには、次の2つの場合が考えられる。

#### ① マンション内の自治的活動が地域貢献活動へと発展する場合

マンション内で行われている自治的活動が、マンション内部に留まっている状態から、地域貢献活動へと発展する場合である。例えば、自立型で紹介したマンション内で防犯活動に関する勉強会などを行うようになった事例では、東京都の制度を利用して、防犯カメラの設置の補助を受けるために、制度の適用となる防犯活動として、地域の見守り活動を行うようになった。

これは、マンション内の自治的活動が、行政の補助制度とうまくかみあって、地域貢献活動につながった事例である。

ほかにも、例えば、防災活動に関して、より直接的に行政がマンション内の自治的活動を支援したり、マンションの自治的活動を通じて現れたキーパーソンが積極的に地域

に働きかけるなど、様々なきっかけが考えられる。

マンション内で行われる自立的活動に様々なルートで働きかけ、地域活動へとつなげていく視点が重要である。

## ② 地域との交流を通じて、マンション管理組合の自治的活動が促される場合

マンション内で管理組合などによる組織的な自治的活動が行われていない場合に、地域との交流をきっかけに、マンション内に自治的活動が誘発され、組織的な地域貢献活動へと発展する場合である。

まず、地域からマンション居住者への交流の働きかけをきっかけとする場合である。例えば、町会・自治会がマンション管理組合に町会・自治会への加入の勧奨を行うとき、マンション管理組合において加入の可否について議論と議決が行われる。管理組合として町会・自治会に加入する、加入しないという判断を行う過程は、マンション管理組合による自治的な行為であると言える。そして、管理組合として町会・自治会に加入するという判断が行われるならば、マンション管理組合が主体となる自治的な地域貢献活動へと発展する可能性が高い。こうして、自立交流の状態が生じる。新宿区に分譲マンション実態調査では、分譲マンションのうち、59.0%が「マンション全体でまとまって、町会に参加している」という結果がある。この数値から見ても、マンション居住者に町会・自治会加入を働きかけるという取り組みは、マンション居住者個人に対して行うと共に、管理組合に対して行うことも重要であると考えられる。

区が行っているパンフレットの配布などの町会・自治会加入を支援する取り組みは、こうしたマンション居住者と地域の連携へと発展する可能性を持っている。なお、マンション居住者が管理組合として町会・自治会に加入する際に留意する点がある。マンションの規模と既存町会・自治会の構成人数がアンバランスである場合、すなわち、比較的小規模の町会・自治会の区域に、大規模マンションができた場合、大量のマンション居住者に対して、町会・自治会の側が抵抗感を抱く場合がある。こうした場合、町会・自治会への加入の際に、町会費や多数決の問題について、あつれきが生じないように協定を結ぶなど、柔軟な対応を考えることが必要である。

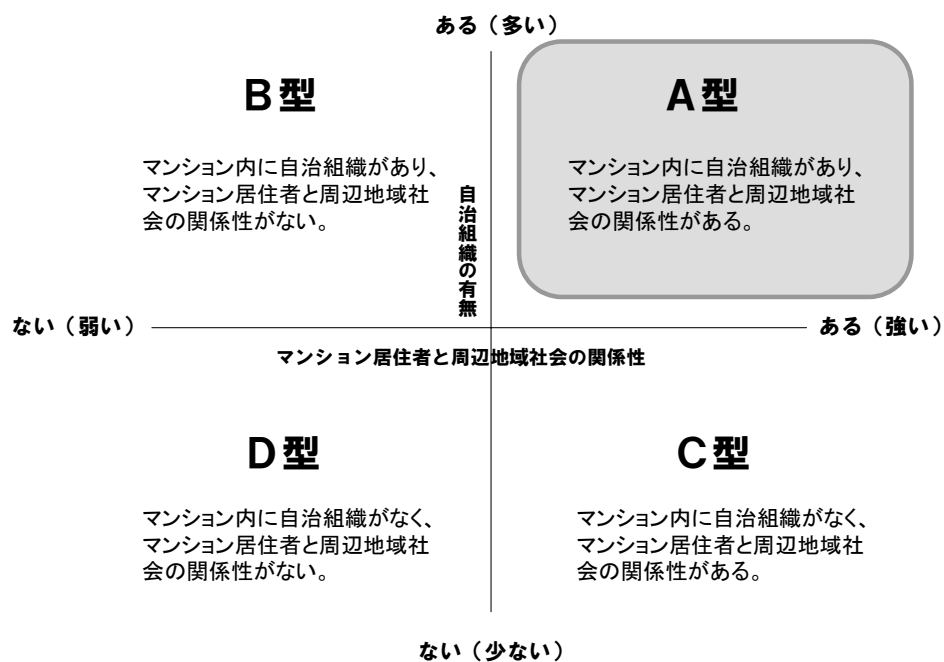
また、地域の側からマンションの集会室等の利用を働きかけることも、きっかけとなると考える。新宿区分譲マンション実態調査によれば、大規模マンションの多くでは、集会室等を周辺地域との交流やイベント開催を目的とした利用ができるとしている。地域の側から集会室等の利用の働きかけがなされたときに、町会・自治会加入の判断と同様に、利用の可否の判断という管理組合による自治的な行為が発生し、実際に集会室等が利用される過程を通じて、地域との交流を深め、地域貢献的活動につながることを期待できる。

最後に、個別に町会活動やNPO活動、ボランティア活動などを行っているマンション居住者が、キーパーソンとなって、マンション内での自治的活動を活性化する場合である。こうしたキーパーソンは、地域活動で得た経験を、マンション管理組合の活動の中に反映し、マンション管理組合の自治的活動の発生を後押しすることが期待できる。また、自分の行っている地域活動とマンション管理組合の自治的活動の媒介を行い、それぞれの活動を豊かにしていく可能性を持っている。

## (2) 四象限モデルによる整理

中間のまとめでは、以下の四象限モデルを用い、マンション内の自治的活動やマンション居住者と周辺地域社会の関係性について考察を行った。

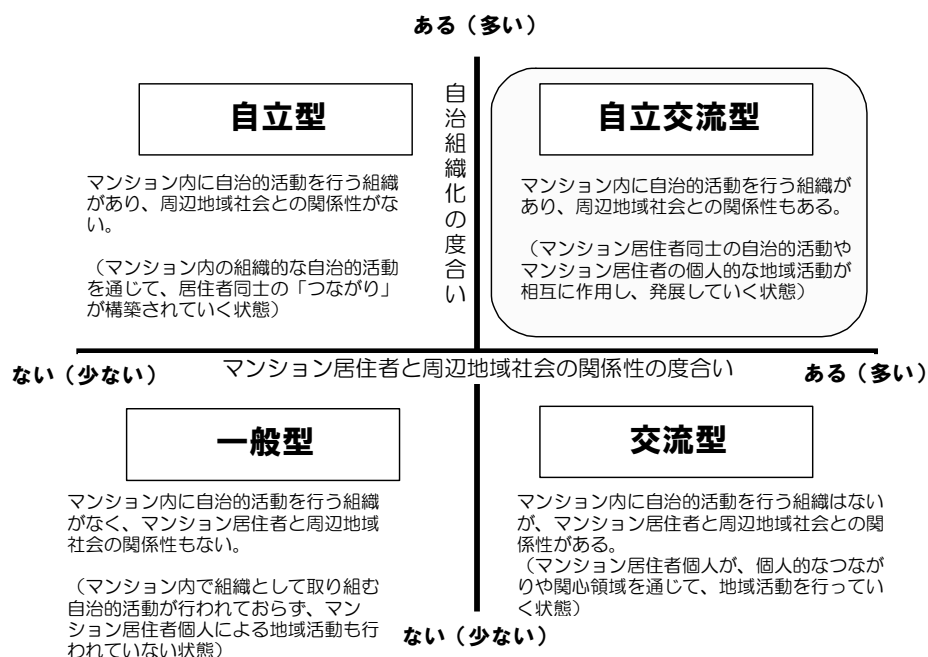
図表 3-1 中間のまとめの四象限モデル



中間のまとめでは、上記四象限モデルを使い、まず、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。次に、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。その先に、③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、と段階的な発展を想定した。

PTでの考察を通じて、本最終報告書では、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域住民がより豊かな「つながり」を形成するための3つのパターンについて述べてきたが、これを中間のまとめの四象限モデルにあてはめて整理すると、以下のようになる。

図表 3-2 四象限モデルによる整理



① 一般型パターン

マンション内に自治的活動を行う組織がなく、マンション居住者と周辺地域社会の関係性もない状態である。マンション居住者層に対する一般的なイメージであることから本論では「一般型」と呼ぶ。

② 自立型パターン

マンション内に自治的活動を行う組織があり、周辺地域社会との関係性がない状態である。

3(1)1)では、マンション管理組合に着目して、①管理組合の本源的なあり方に立ち戻り、マンション管理について管理会社に一任するのではなく、マンション居住者自らが自主的な管理活動を行うパターンと、②管理組合が管理組合の本来的役割である資産管理という枠組みを超えて、マンション内のコミュニティ的活動にも関わる活動を行うパターンの二つを示した。これらは、中間のまとめ《四象限モデル》における【D型】→【B型】に移行する局面におけるパターンと整理できる。

③ 交流型パターン

マンション内に自治的活動を行う組織はないが、マンション居住者と周辺地域社会との関係性がある状態である。

3(1)2)では、マンション居住者個人に着目して、①マンション居住者個人が町会・自治会へ加入参加するパターンと、②マンション居住者個人が、ボランティア活動やNPO活動等に参加するパターンの二つを示した。これらは、中間のまとめ《四象限モデル》における【D型】→【C型】に移行する局面におけるパターンと整理できる。

#### ④ 自立交流型パターン

マンション内に自治的活動を行う組織があり、周辺地域社会との関係性もある状態である。

3(1)3)では、「自立型」と「交流型」の相互作用に着目し、①マンション内の自治的活動が地域貢献活動へと発展するパターンと、②地域との交流を通じて、マンション管理組合の自治的活動が促されるパターンの二つを示した。

これらは、中間のまとめ《四象限モデル》では、【B型】→【A型】及び【C型】→【A型】、あるいは【D型】→【A型】に移行する局面におけるパターンと整理できる。

## 4 結論

自治には、個人の自治、家庭の自治、集団の自治、結社の自治、地域社会の自治など様々な自治があるが、共通するのは、自律性と自己統治性の2つである。マンションにはひとつの建物とその中に居住している人々を包括的に管轄する「公共世界」がある。また、地域社会にもそこに居住している人々を包括的に管轄する「公共世界」がある。本研究で扱うのは、この2つの「公共世界」における自治のありようについてである。

新宿区では、人口の約6割がマンションなどの集合住宅に住み、高齢化、単身世帯化がすすんでいる。都心居住や定住化の政策と、土地の有効高度利用に向かう規制緩和とがあいまって、マンション建設をめぐる軋轢を経験しながら、新宿区はマンションの集積する典型的なまちとなってきた。今後、マンションの老朽化や耐震化など、集積されたストックを良質に保持し、地域の住環境を向上させていくこともさることながら、マンション居住層と地域コミュニティが地域の伝統や文化などを共有し、結びつきを持ち、そこを基盤に地域の「公共世界」の自治を豊かにさせていくことが求められている。

もとより自治は、人と人との間での、コミュニケーション、結びつき、つながりが前提になければ発現しない。

本PTでは、マンション居住者同士、あるいはマンション居住者と地域住民とが、より豊かな「つながり」を形成し、マンション居住者がマンションの中で課題の解決に取り組むことや、地域において地域住民とともに、地域課題の解決に向けて取り組むような自治のあり方を目指すことを提言する。

PTでは、統計資料やヒアリングで得られた事例などをもとに、マンションの自治的活動、地域の自治的活動との関わりを複眼的に捉えるため、独自の四象限のモデルを用いて、考察を進めてきた。その結果、マンション居住者同士、あるいはマンション居住者と地域住民とが、より豊かな「つながり」を形成し、マンション内の課題に止まらず、地域において地域住民とともに、地域課題の解決に向けて取り組むようになるパターンを整理した。

マンション居住者が管理組合の形式的な構成員となっており、マンションの管理も管理会社に一任しており、居住者が地域とのつながりを持たない状態にある。このようなマンション内にマンション居住者による自治的な活動がなく、また周辺地域社会との関係性もない状態にあるマンションを「一般型」とした。そして、「一般型」の状態から、マンション内の自治的活動が生まれていくパターンを「自立型」とした。また、マンション内に自治的活動がなく、マンション居住者が地域との関わりを持っていくパターンを「交流型」とした。さらに「自立型」と「交流型」とが相互に影響しあい、相乗的効果の発露へと向かう「自立交流型」のパターンを示し、マンション居住者同士、あるいはマンション居住者と地域住民とが、より豊かな「つながり」を形成し、マンション居住者がマンション内の課題解決に取り組み、地域において地域住民とともに、地域課題の解決に向けて取り組むような自治のあり方を目指すことが大切であるとした。

新宿区は、マンション居住者個人が地域との関わりへと向かう「交流型」の取組に重心をおいてきたと考えられる。マンション居住者に対する、町会・自治会への加入勧奨パンフレットを配布するなどの取組である。こうした、取組はマンション内に自治的活動を生じさせる契機となるなど、豊かな自治のベースとなるものである。

そして、上に示した3つのパターンや四象限モデルを踏まえるなら、これからはマンション居住者個人に着目すると同時に、マンションを一つの組織として捉え、当該組織が組織体として地域に関与していく視点からのアプローチについても併せて考えることが重要である。具体的には、分譲マンションにおける法定組織である管理組合に着目した働きかけなどである。

マンション管理組合については、今後、本来の資産管理という役割の枠を超え、コミュニティの視点も取り込んだものとして、そのあり方をとらまえることが重要である。マンション内だけでなくマンションが存する地域全体が抱える様々な課題にも管理組合として積極的に関与し、地域に開かれた組織として、町会・自治会やNPO団体などと連携・協力し合い、課題の解決に向けて取組むことが求められる。

このように、マンション居住者と周辺地域社会の関係のあり方については、今後は、四象限モデルのように複眼的に捉え、交流型をベースにしながら、自立型、自立交流型へと進むための、様々な「しかけ」を用意していくことが大切である。



## 参考資料 新宿区と類似都市との比較

ここでは、参考として、新宿区と類似する都市との比較を行う。比較対象とした都市は、平成 17 年（2005 年）国勢調査の DID（人口集中地区）の人口密度が、新宿区（16,770 人/km<sup>2</sup>）と同程度の都市を選定した。比較対象は以下の通りである。

比較対象都市の人口密度（平成 17 年）

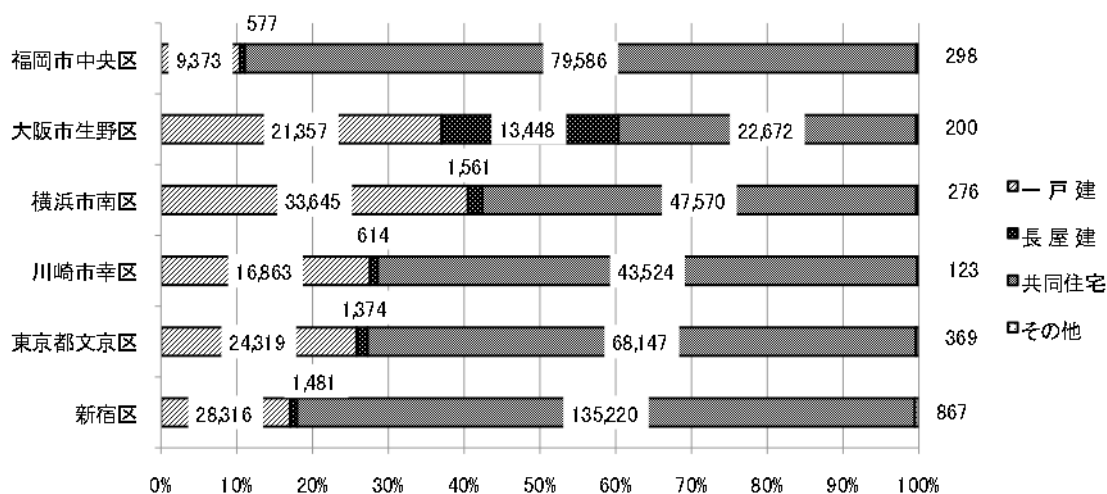
都市名 (DID)	人口密度 (人/km <sup>2</sup> )
新宿区	16,770
東京都文京区	16,767
神奈川県川崎市幸区	14,377
神奈川県横浜市南区	15,584
大阪府大阪市生野区	16,535
福岡県福岡市中央区	11,022

いずれも、都市部の区部であり、人口密度も同程度である（福岡市中央区は、他と比べると低いが、首都圏・大阪以外であることから比較のため加えた）。

以下、平成 17 年（2005 年）の国勢調査のデータをもとに比較検討する。

### ①住居形態の比較

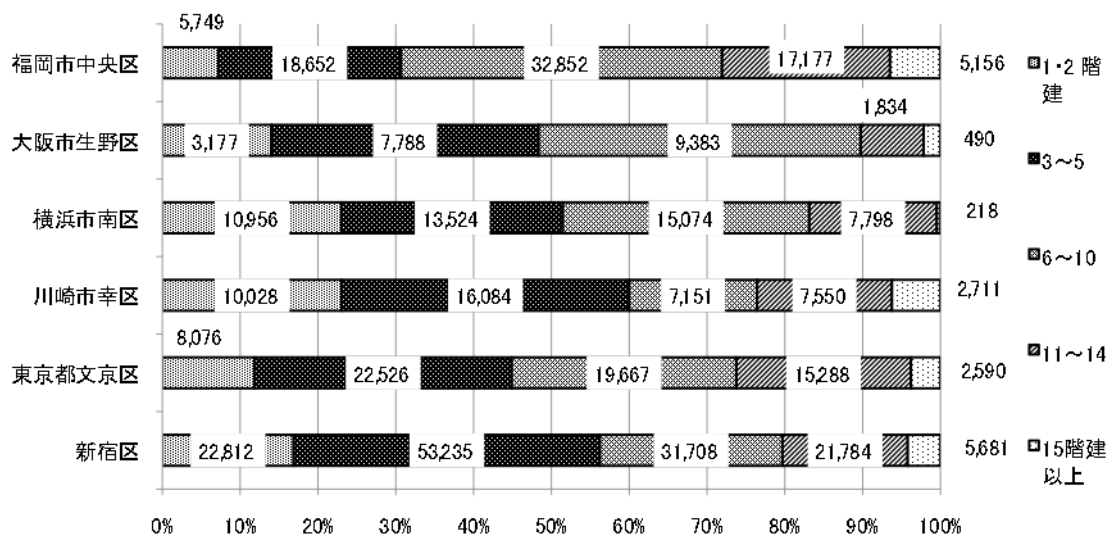
図表 1 住居形態別世帯数



新宿区は、同規模の都市内で共同住宅の割合が高い都市といえる。共同住宅割合は福岡市中央区が約 90%で最も高く、新宿区は 2 番目に高い割合となっている。隣接する文京区と比べても、一戸建てが少なく共同住宅が多くなっている。

## ②共同住宅の階数の比較

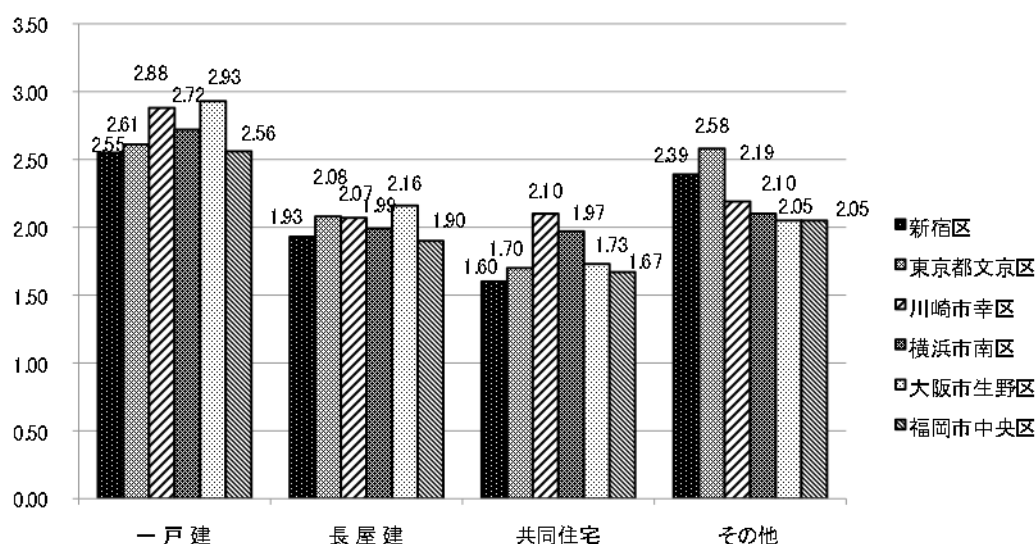
図表2 居住している共同住宅の階数別世帯数



新宿区の特徴としては、3～5階建ての共同住宅に居住している世帯が約40%と多いことがあげられる。川崎市幸区も似ているが、幸区では1・2階建てが20%を超えており、傾向が異なっている。また、福岡市中央区・大阪市生野区では、6～10階建てに居住している世帯が40%程度占めているのに対し、新宿区では20%超にとどまっている。

## ③一世帯あたりの人員数の比較

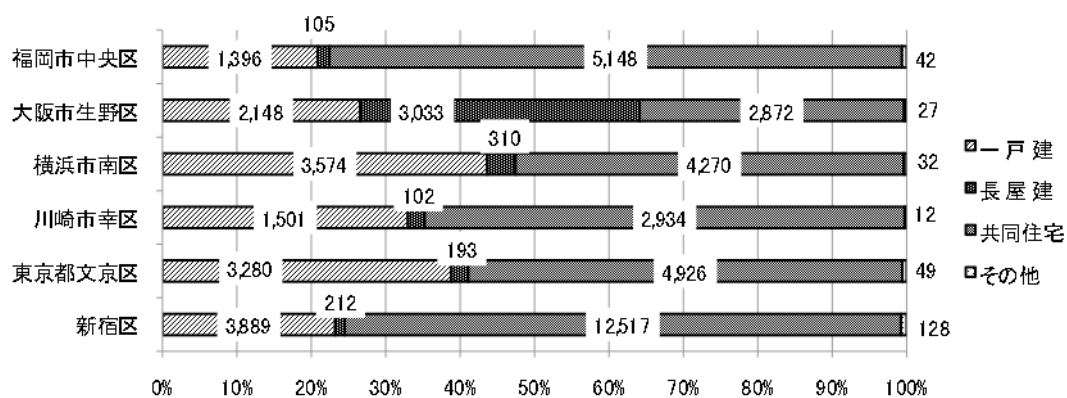
図表3 住居形態別一世帯あたり人員数（単位：人）



新宿区は、その他以外の住居形態で一世帯あたりの人員が最も少ない値となっている。なかでも共同住宅は一世帯あたり1.6人と少ない世帯人員であることがわかる。

#### ④高齢者単身世帯の比較

図表4 住居別に見た65歳以上の単身世帯



新宿区は、65歳以上の単身世帯が同規模の都市と比べると多い。共同住宅に居住する割合は、福岡市中央区とともに多いことがわかる。その比率は約80%となっている。これは、隣接する文京区と比べても20%弱高くなっている。