

令和 6 年 5 月 29 日現在

機関番号：11101

研究種目：基盤研究(B)（一般）

研究期間：2020～2023

課題番号：20H01562

研究課題名（和文）超高層住宅の「二重の老い」の乗り越えを目指す学際的・国際的研究

研究課題名（英文）Comparative Study of Double Ageing of High-Rise Condominium

研究代表者

平井 太郎（Hirai, Taro）

弘前大学・大学院地域社会研究科・教授

研究者番号：70573559

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 13,600,000円

研究成果の概要（和文）：新自由主義的都市政策が世界的に主流化して以降、各地の都市では超高層住宅が主要な居住形態の1つになっている。その建設が世界に先駆けて2000年代から2010年代に高密度に行われた東京都区部では、すでに建築から20年が経過した超高層住宅も現れ設備の老朽化physical ageingが早くも懸念される。さらに、本研究を通じ、東京都区部の超高層住宅は入居当初からリタイア層が一定数含まれ、居住者の高齢化demographic ageingも同時に課題化されるべきことがわかった。こうした超高層住宅をめぐる二重の老いは、日本社会のようにジェンダー不平等が浸透しているとさらに解決が困難になると危惧された。

研究成果の学術的意義や社会的意義

第1の意義は、2000年代における新自由主義的規制緩和が超高層住宅の浸透を促すメカニズムを明らかにしたことである。超高層住宅の9割が何らかの容積率緩和制度を利用しており、絶対高さ型高度地区計画の適用によりさらに高密度化・集中化が図られていた点も明らかになった。

第2の意義は、設備の老朽化と居住者の高齢化が、超高層住宅で先取りに発生していること、その解決を図る社会的制度が機能しづらいことを明らかにした点である。そうした問題を社会的に「高齢期トランジション」と概念化したことも本研究の特徴である。さらに、ジェンダー不平等を背景に女性において問題が深刻化する危険性を指摘した意義も大きいと考える。

研究成果の概要（英文）： Since neoliberal urban policies have become mainstream worldwide, high-rise residential buildings have become one of the main forms of residence in many cities. In the Tokyo metropolitan area, where high-rise residential buildings were constructed densely from the 2000s to the 2010s, some of them are already 20 years old, and there are already concerns about the physical aging of facilities. Furthermore, through this study, it was found that high-rise residential buildings in Tokyo's wards contain a certain number of retirees from the very beginning of their occupancy, and that demographic aging of the residents is also an issue to be addressed at the same time. It is feared that such double aging in high-rise housing will be even more difficult to solve when gender inequality is prevalent, as is the case in Japanese society.

研究分野：社会学

キーワード：新自由主義都市政策 超高層住宅 二重の老い 規制緩和 高齢期トランジション 存在論的不安 世代間対立 公共貢献

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

1990年代以降、世界の主要都市で超高層住宅の建設が急増している。2018年末時点で高さ150m以上のもので約1900棟に達する。背景には、建築・建材の技術革新もあるものの、より重要なのは、グローバル化にともなう金融資本・住宅市場の活性化と、開発を促す規制緩和を軸とする「都市再生政策」である。これらが複合的に作用している。

しかし超高層住宅は様々な問題を引き起こす。1)巨額の投下資本の回収のため所有者の分散(持ち家化)と投資的所有者層・居住的所有者層等の階層分化が進み、合意形成とコミュニティ形成が難しい。2)このため、ただでさえ規模が大きく設備も高度であるため維持管理が困難であるのに、さらに円滑に進まない。3)交通混雑や公共施設不足等、都市インフラに負荷をかけ、景観も悪化させる。4)所有者・居住者の階層上昇と低階層追い出しを引き起こし、社会的分断を深刻化させる。こうして超高層住宅は都市の持続可能性を多方面から脅かし、持続可能な開発目標(SDGs)達成の重大な阻害要因となることが懸念される。

その懸念を裏付けるのが超高層住宅の「二重の老い double-ageing」である。すでに日本では、グローバル化前の1980年代に建設された物件を中心に、元来の維持管理の困難さから物理的老朽化 physical ageing が顕在化している。それに拍車をかけるのが、社会全体の急速高齢化に伴う所有者・居住者の高齢化 demographic ageing である。これにより合意形成の困難さや都市インフラへの負荷が高まるなど問題が複雑化している。言い換えれば日本は、今後、世界中の諸都市が向き合うべき問題を先取りしている。したがってその複合性も把握しやすく解決策の模索も始まっている。すでに建設段階から維持管理段階まで、敷地内から周辺部との関係性まで時間軸・空間軸を取った模索が、政策策定と現場実践の双方で進んでいる。それらのモデル化による、超高層住宅の「二重の老い」の問題把握と乗り越え可能性の提示こそ、本研究の問いである。

2. 研究の目的

本研究では、超高層住宅の「二重の老い」の実態とその乗り越え可能性を、学際比較と国際比較を通じて明らかにする。まず、Iマクロ分析で、データ自体未整備な超高層住宅急増の背景と影響を東京を軸に把握する。その開発・維持管理をめぐる法制度の展開、その加速度的増加が都市に与える影響、高齢化の実態等を時系列・地理的に把握する。ついでIIミクロ分析で、超高層住宅の「二重の老い」の実態とそれを乗り越える実践を明らかにする。その際、政策対応(法制度、指針、指導等)と個別対応(管理組合の組織編成、コミュニティ形成、行政・管理会社とのガバナンス生成等)双方に着眼する。

3. 研究の方法

- (1)東京都区部の超高層住宅について建築確認書類などから網羅的なリストを作成する。さらに東京都区部の超高層住宅を規定している総合設計制度などの容積率緩和制度、絶対高さ型高度地区制度、保育所等の設置義務などの公共貢献制度などをそれぞれの超高層住宅ごとに確認する。そのうえで、影響を受けた建築・都市計画制度ごとに超高層住宅を類型化する。
- (2)東京都区部の超高層住宅居住者にウェブ調査(1000件)を行い、年齢・性別・職業・所得・家族構成等の属性、居住地選択に関する選好、超高層住宅管理に関する課題認識などを把握する。
- (3)ウェブ調査の客体から、上記(1)の類型ごとにサンプルを抽出し、インタビュー調査を行う。都市計画制度に対する意識と居住している住宅管理をめぐる課題認識などを聞き取る。
- (4)上記(3)の分析を踏まえ集合住宅管理会社から類型ごとの超高層住宅の管理実態に関するデータの提供を受ける。

4. 研究成果

(1)新自由主義的規制緩和と超高層住宅

23区内における地上20階以上の超高層住宅の数は510棟、159,896戸に及び(2019年末時点)。時系列で見ると、80年代初頭までは建設数はわずかだったものの、バブル期に入ると年間5~10棟前後に増加し、都心居住促進策が本格化する2000年以降に急増していった。特に2004年から2009年は年間30棟、1万戸以上に及び、超高層住宅ブームを形成する。その後、2008年のリーマンショックの影響を受けて減少するも、年間10~20棟で推移していった。計510棟のうち、2000年以降が全体の8割を占める。超高層住宅の立地状況を見ると、センター・コア・エリア内が81.8%(戸数割合は85.4%)を占める。整備区分別に見ると「複合市街地ゾーン」が最も多く44.2%で、職住近接ゾーン33.3%、センター・コア・エリア外18.2%が続く。複合市街地ゾーン内の超高層住宅のうち、都心の湾岸部の区(中央、港、江東の一部)が7割を占める。都心等拠点地区および一般拠点地区内での棟数が少ないことから、それぞれ複合市街地ゾーンに含めた上で、複合市街地・都心(都心等拠点含む)、複合市街地・副都心等(都心等拠点地区、一般拠点地区含む)、職住近接・西部、職住近接・東部(住宅用途への容積緩和原則不適用のエリア)、センター・コア外の5つのエリアに分けて以下では分析する。

棟数は複合市街地・都心が32.8%で最も多く全体の3分の1を占め、次いで職住近接ゾーン

(西部)22.0%、センター・コア外 18.2%が続く。超高層住宅の地上階数は、23区全体の平均は29.8階で、エリア別に見ると複合市街地・都心等が33.8階、複合市街地・副都心31.5階と平均より高い。一方、職住近接ゾーンは東部25.8階、西部28.5階と若干低い。40階以上のものが占める割合が複合市街地・都心では31.9%、複合市街地・副都心では20.3%に及ぶ。30階以上を含めると、それぞれ60.1%、54.4%と過半を占めることから、複合市街地ゾーンに高いものが集中する傾向にあることがわかる。容積率(総延床面積/敷地面積)は平均667.5%で、複合市街地・副都心が840.7%で最も大きく、職住近接(西部)738.6%、複合市街地・都心等714.8%が続く。それぞれ容積率800%以上の超高層住宅が半数以上に及ぶ。複合市街地・都心等が副都心より低い理由は、商業地域の割合が相対的に少なく、指定容積率が小さいものが多いことが影響している。敷地面積の平均は7,010㎡で、職住近接・東部が最も大きく9,442㎡で、湾岸部の工場跡地等の低・未利用地を土地利用転換したものが多く複合市街地・都心等が8,521㎡で続く。一方、山の手エリアを中心とする職住近接・西部は4,660㎡で最も小さい。敷地面積は西低東高の傾向が見られる。

超高層住宅が立地する用途地域(敷地過半が位置する用途地域を対象とする)を見ると、区部全体では商業地域が47.5%で最も多く、近隣商業地域を含めると商業系が53.9%と半数を超える。準工業地域と工業地域を合わせて工業系が4分の1を占め、住居系は全体で20.6%となっている。つまり、超高層住宅の約8割が住居系用途地域以外で立地していることがわかる。職住近接ゾーンは、東部と西部で傾向が異なり、西部では商業系が7割、東部は準工業地域が44.8%と約半数を占める。商業地域での立地が多いことから指定容積率も大きい。区部全体では、73.2%が指定容積率400%以上で、23.9%が容積率600%以上である。複合市街地・副都心等では指定容積率700%・800%が他ゾーンよりも多い。一方、職住近接・東部は半数以上が300%以下であるが、準工業地域での立地が多いことが関係している。職住近接ゾーンの東西で傾向が異なる理由は、西部は商業系が約7割に及び、指定容積率が大きい一方、東部は工業系の割合が45%と高く、指定容積率は300%以下が半数以上を占めるためである。

超高層住宅の4分の3は都市開発諸制度等による容積率緩和の適用を受けている。職住近接ゾーン・東部とセンター・コア外で一般設計(容積緩和なし)が多い理由は、前述の東京都の運用方針が影響している。緩和手法としては、総合設計制度が41.4%で最も多く、再開発等促進区17.5%、高度利用地区12.2%、特定街区1.2%と続く。その他の手法として、高層住居誘導地区、都市再生特別地区、一団地認定(容積割増ではなく容積移転)が見られたが活用は限定的である。総合設計制度の活用が進む理由は、敷地単位かつ小規模な敷地でも適用可能であることや、都市計画決定手続を必要としない等、他制度と比べて使いやすいためと考えられる。前述のように、複合市街地ゾーン・都心は工場等の低・未利用地での住宅開発が進むエリアであるため、再開発等促進区の割合も高い。また職住近接ゾーン・東部では高度利用地区が全体の4分の1と高い割合を示す理由も、駅前での市街地再開発事業(墨田区曳舟駅、荒川区日暮里駅等)が多いことが影響している。また、緩和手法の活用による緩和の程度を見るために、緩和倍率(超高層住宅の実容積率/指定容積率)を算出すると、1.5倍未満が37.3%と3分の1強を占める。2倍以上も全体で3分の1に及び、特に複合市街地ゾーンでの緩和倍率が高く、2倍以上のものが都心では44.2%、副都心等では38.4%に上り、都心ほど容積率の緩和の度合いが大きいことがうかがえる。

2000年代に入ると、超高層住宅の増加が日照、景観など市街地環境の悪化や建築紛争を惹起したことを背景に、都市計画法に基づく高度地区を用いて絶対高さ制限を実施する基礎自治体もある。高度地区を活用して絶対高さ制限を実施している区は13区で、このうち広域的な指定は10区に及ぶ。文京区、新宿区、渋谷区、港区(内陸部)、目黒区、墨田区等、センター・コア内で実施する自治体が見られるが、都心等拠点地区及び複合市街地ゾーンについては、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と一致していることから、絶対高さ型高度地区の区域から除外されている。職住近接ゾーンに限定することで、開発と抑制のメリハリを図る意図がうかがえる。規制値は区によって異なるが、港区、新宿区、渋谷区等の開発圧力が旺盛なエリアでも30m以下の制限値が大半で、文京区の一部を除き、最大60mまでに規制されている。したがって、絶対高さ型高度地区区域内では超高層住宅が原則建築できないことがわかる。

絶対高さ型高度地区導入後の区域内での超高層住宅の建設は6棟にとどまる。渋谷区3棟、新宿区2棟、練馬区1棟で、文京区、板橋区、目黒区は0棟である。いずれも特例許可を用いて建設されている。一方、絶対高さ制限の導入前に建設され、制限値を超過した超高層住宅(既存不適格建築物)は計66棟あり、うちセンター・コア内が52棟と大半を占める。高さ制限値の超過高さ(建物高さとは高さ制限値の差)は、30m以上の差があるものが約7割(46棟)に及ぶ。中には100m以上の差がある超高層住宅も2棟ある。市街地環境に影響を与える要素として、マンション敷地の指定容積率と敷地周辺の指定容積率との差、活用された規制緩和手法と敷地面積を見ている。分析にあたっては、センター・コア内のみの超高層住宅を対象とし、高度地区区域内(職住近接ゾーン、60棟)、高度地区区域外(職住近接ゾーン、110棟)、高度地区区域外(複合市街地ゾーン等、247棟)の3つに分けて比較する。は、絶対高さ型高度地区が導入されたエリアである(前述のように絶対高さ型高度地区は職住近接ゾーンのみで指定)。とは絶対高さ型高度地区区域外であるが、は職住近接ゾーン、は複合市街地ゾーンと都心等拠点地区に該当する。

超高層住宅の位置する用途地域の指定容積率と敷地周辺の指定容積率の差が大きいほど、周

辺から突出した超高層住宅が立地し、市街地環境に影響を及ぼす可能性がある。なお、敷地周辺として対象とする範囲は、超高層住宅の敷地境界線から高さ(H)の2倍の水平距離の範囲内とする(2H)。これは「東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」(2条1項4号)で中高層建築物の計画に際して事前説明会等を行う範囲を参考にしたものである。敷地の指定容積率と周辺の指定容積率と差がある超高層住宅は、 $\frac{1}{2}$ で86.7%に及ぶ。一方、 $\frac{1}{3}$ は65.4%は54.3%にとどまることから高度地区区域内では差が大きいことがわかる。指定容積率の差は、用途地域が幹線道路に沿って帯状に指定する路線型指定である場合に大きくなると考えられる。路線型の場合は道路等の基盤施設の条件が良いために、後背地に比べて高い指定容積率が設定されることが多い。高度地区区域内の超高層住宅の6割が路線型用途地域に立地しており、区域外よりも高い割合を示している。ここで、路線型・非路線型に分けて、周辺(2H内)の指定容積率との差を見ると、非路線型では指定容積率の差がないものは56.3%と半数を占めるが、路線型は1.1%にとどまる。また、路線型は指定容積率に200%以上の差があるものが4分の3に及ぶ。緩和によってさらに差は大きくなることから、超高層住宅と周辺の建物のボリュームにギャップが生じていることがわかる。

緩和手法の内訳を見ると、 $\frac{1}{2}$ では総合設計制度を活用した物件が61.7%で最も多い。 $\frac{1}{3}$ でも総合設計制度の活用が一番多いものの、 $\frac{1}{4}$ では高度利用地区、 $\frac{1}{5}$ では再開発等促進区といった面的な開発の割合も高い。また、 $\frac{1}{2}$ の超高層住宅の敷地面積を見ると2,000㎡未満が3割あるが、 $\frac{1}{3}$ は12.7%、 $\frac{1}{4}$ は16.6%にとどまっていることから、 $\frac{1}{2}$ の敷地規模が小さい傾向にあることがうかがえる。つまり、絶対高さ型高度地区区域内では、面的な開発の一環ではなく、敷地面積が相対的に小さい敷地単位での開発が多いことから、周辺の市街地環境とギャップのある開発になる可能性が高くなることを示している。

(2)超高層住宅における生き方としての新自由主義

超高層住宅世帯比率が6割を超える東京都区部の47地区のうち、都心3区が31地区、品川区と江東区を含めた湾岸5区が42地区に上り、超高層住宅密集地区が都心しかも湾岸エリアに集中していることが再確認できる。これらの地区の高齢化率は平均13.9%に留まる。この数字は2015年国勢調査における都平均22.2%をも下回っている。このため超高層住宅密集地区の高齢化は全体に比べ緩やかに見える。したがってこれらの地区に密集する超高層住宅そのものの高齢化も総じて進んでいないとも考えられる。

しかしながら地区ごとの高齢化率にはばらつきがある。すなわち晴海5丁目(2.4%)や豊洲6丁目(3.8%)などでは5%を下回るのに対し、豊洲1丁目(26.7%)や晴海3丁目(25.2%)では都平均を上回る。これら豊洲1丁目や晴海3丁目で、超高層住宅が最初に竣工したのはそれぞれ1997年と2009年である。したがって、竣工当初に入居した主に現役家族層が住み続けることにより、集合住宅の高齢化は四半世紀以上かけて進むという図式とは異なる、超高層住宅独特の高齢化の進み方が想定される。例として2015年時点での豊洲1丁目(分譲住宅で構成)と晴海3丁目(賃貸住宅で構成)の知見を総合すると、まず超高層住宅の居住世代には分譲・賃貸問わず2つのボリューム・ゾーンが見られる。竣工直後に30代か60歳前後の「年代」と見るべきか、団塊ジュニア世代の上下5歳階級と団塊の世代といった「世代」と見るべきか一概に言い切れない。さらに双方の「年代/世代」とも一定の「住み続け」がありつつも、5年間で1~2割程度、転出している。

このうち入居時60歳前後の年代/団塊の世代の「住み続け」が見られるとすると、超高層住宅には、それまでの現役家族層の「住み続け」による高齢化とは異なる、急速な高齢化に見舞われる可能性がある。あるいは、住宅全体の高齢化率はそれほど高くなくとも、一定数の高齢者が確実に居住していることになる。竣工当初にこうした高齢化に対応する設備などが十分、準備されていないければ、二重の老いのうちの陳腐化 physical ageing、つまり状況の変化に応じ求められる機能が満たされない状況は、竣工から10-20年程度で、着実に顕在化すると考えられる。さらに、高齢化にともなう管理組合のなり手不足や円滑な議論の困難化も、複雑な様相になると懸念される。なぜなら、超高層住宅に2つの年代/世代のボリューム・ゾーンがあるとすると、設備の陳腐化などに対応するための議論をめぐり、年代/世代間の利害の相違が先鋭化すると考えられるからである。

ウェブ調査からも、所有形態や竣工時期と複雑に関わりつつ、超高層居住者の年代/世代が分散していることがうかがえた。さらに、この年代/世代の分散に沿って、管理にかんする年代による意識の差が、マンション全体に比べて強く意識されていた。この意識差は30代以下で特に意識される。世代間に意識差があり、かつその意識差に対する意識差もある意味で二重の意識差がある。

今回の調査でその意識差には2つの焦点があった。1つは、役員がなかば押し付けられている意識が現役世代で顕在化している点である。これは、居住者の年代/世代が分散している状況での現役世代としての負担感や、現役世代として管理をそれほど重視していない点とも関わっていると考えられる。もう1つは、生活面の変化では年代/世代差は見られないのに、高齢層にマンション内の衛生管理に不満が高まっている点である。マンション内の衛生は、相対的に共用施設・サービスが充実し、建築面積当の人口密度が高い超高層住宅では、管理をめぐる議論の中心の1つになりうる。具体的には、共用施設・サービスをめぐるソーシャル・ディスタンスを含む衛生の強化であり、さらには共用施設・サービスの利用制限につながる。これは当初、想定していた高齢化対応とは異なるが、状況が変化した場合、既存の設備の機能が不十分になる点では、

やはり二重の老いの陳腐化 physical ageing に類する現象と見ることができる。感染症拡大後、管理の充実度を重視するかも世代 / 年代差が開いていた。こうした意識差もあって、全体の衛生管理をどうすべきかについて、年代 / 世代による意識や主張の差が顕在化しつつあるのではないかと考えられる。

インタビュー調査で実態を掘り下げると、別な説明も可能であった。管理上の不満をめぐる差は年代 / 世代以上に、家族形成にかかわるライフスタイルによるとも言える可能性である。こうしたライフスタイルの差異が年代 / 世代の分散に重なると、二重の老いのうちの陳腐化 physical ageing も、共用施設・サービスの利用制限だけでなく、ステイホームの増加による共用部分の破損などが現実化していた。さらに、こうした陳腐化の問題に向き合う管理組合の運営についても、年代 / 世代による利害や主張の対立という以上に、組織運営上の経験知が十分でないことが問題であるように考えられた。一定規模の組織を運営する手法が、管理組合には相応しくないと自覚されながら、それ以外に採るべき手法が見出されていないのである。

二重の老いのうち高齢化 demographic ageing について、これまでの議論の流れは、年代 / 世代の分散による影響を相対化するものだった。だがそれは、高齢化の影響を全否定するものでなく、従来考えられてきたのとは異なる現れ方に目を向ける契機として捉え返すこともできる。これまで若年層について、被扶養者から扶養者への移行過程での就業や住宅取得をめぐる困難が「ライフ・トランジション」と問題にされてきた。だが高齢層でも、扶養者から被扶養者に移行できないゆえの「高齢期トランジション」が無視しえない。それは DINKS あるいは単身者が、40 代 50 代にも一定数見られるからである。ウェブ調査全体で見ても、超高層住宅居住者の単身者率は、高齢者で 18.3%、50 代で 16.9%、40 代で 26.8% となっており無視しえない。

女性たちは、このまま人生を積み重ねてゆくと「高齢期トランジション」に突き当たる。超高層住宅が今の彼女たちにとって「存在の安心」を与えるものであったとしても、である。なぜなら 40-50 代当時の ID3 にとっても今の住まいはたしかに「存在の安心」を与えるものだった。だが、であるがゆえに、彼女はそこから離れがたい。そして経済的不安を募らせる。「ちゃんと働かせてくれれば、もっと使える人間だってきっとわかるのに。年齢で撥ねるのよ」と、いくつもの採用面接に落とされた末に語る。高齢者を機械的に年齢でふりおとす現代日本の労働現場の構造的な問題から、彼女は決して自由でない。彼女につきまとう桎梏が「バブル世代」の単身女性たちの未来では消えていると、現代日本につきまとう不平等の構造的性を踏まえると、決して言い切れまい。

建築・設備の老朽化が半世紀後に現れるという考え方があったが、老朽化以前に、刻々と変化する社会的要請やライフスタイルの交錯を通じた陳腐化 physical ageing が現れうる。実際に今回の一連の接近を通じ、感染症拡大を機にそうした陳腐化への対応が、超高層住宅でも焦点になっていた。第 1 にライフスタイルについて、超高層住宅は一般と異なり、主に団塊の世代 / 退職前後世代と団塊ジュニア / バブル世代といった年代 / 世代の分散が見られた。これら年代 / 世代ごとに超高層住宅に求めるものが異なっていた。しかも、この年代 / 世代差に回収しきれないライフスタイルの差異も、超高層住宅には交錯していた。目に立ちやすいものとしては家族形態をめぐる差異、表立っては語られない生活のルーティーンなど微細な差異もあった。第 2 に超高層住宅は一般の集合住宅に比べ、建築面積当の人口密度が高く、共用施設やサービスも充実している。そのため感染症拡大で要請されるソーシャル・ディスタンスの影響も被りやすい。それを一過性の現象と見ることもできる。だが、超高層住宅がそれらに対して脆弱であるという構造は、今後も変わらない。

他方「二重の老い」のもう一方、高齢化 demographic ageing の現れ方も、これまでに考えられてきたかたちとは異なっていた。大きく 2 点で異なる。第 1 に先に述べたように、超高層住宅には団塊の世代 / 退職前後世代が一定数居住する。したがって、竣工から 10 年ほどでその高齢化対応が求められる。この対応が当初想定されていた陳腐化 physical ageing だった。だが今回の調査からは、想定されたバリアフリーや介護サービスの充実など医療・福祉対応以前の問題がうかがわれた。「高齢期トランジション」である。高齢期に家族が縮小したり収入が減少したりするのに、稼得し続けねば居住が維持できない問題である。しかもこの「高齢期トランジション」は現役世代も無縁でない。とりわけ現役の女性たちは、この社会で構造的にもたらされるさまざまな不安に向き合うなかで、結果として 1 人暮らしというライフスタイルを、またその不安に対する「存在の安心」のありかとして超高層住宅を選び取っていた。彼女たちには言わば「高齢期トランジション」への途が、構造的に敷きつめられていると見るべきである。

第 2 に、これまで高齢化と陳腐化の関連は上記だけでなく、陳腐化に対応するための管理組合における議論が高齢化により阻害されるという関連も想定されていた。だが今回は、そうしたわかりやすい年代 / 世代間の対立は、十分に読み解けなかった。それは 1 つには、年代 / 世代の差がライフスタイルの差とも複雑に関わっているためである。しかも、年代 / 世代の意識差は、それ自体、高齢層には意識されにくい「二重の意識差」でもあって、年代 / 世代間で議論がすれ違っているとも考えることもできる。もう 1 つには、管理組合では所有者の利害対立をもとにした、ある意味で活発な議論が行われていない可能性もある。十分な議論なしに、企業がクレーマーを扱うように事務的・機械的に処理されている状況もうかがい知れた。そのことは一概に否定されるものではない。だがそれは、超高層住宅居住者の大半を占める組織労働者の日常的な経験知を流用するものである。当事者にも気づかれるように、対等な立場にある有志の所有者間の合議を旨とする管理組合には、別な対処があって然るべきである。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計10件（うち査読付論文 2件 / うち国際共著 0件 / うちオープンアクセス 2件）

1. 著者名 平井太郎	4. 巻 39
2. 論文標題 書評 大谷信介著『都市居住の社会学』	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 日本都市社会学会年報	6. 最初と最後の頁 89-91
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 平井太郎	4. 巻 2
2. 論文標題 大都市-地方間の移動/関係への感染症拡大のインパクト	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 地域社会学会ジャーナル	6. 最初と最後の頁 10-16
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスとしている（また、その予定である）	国際共著 -
1. 著者名 藤井さやか	4. 巻 113
2. 論文標題 変容する大規模団地	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 都市住宅学	6. 最初と最後の頁 61-66
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -
1. 著者名 大澤昭彦	4. 巻 671
2. 論文標題 日本の高層建築100年史 第1回なぜ高層建築の歴史を振り返るのか？	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 ビルディングレター	6. 最初と最後の頁 21-28
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 大澤昭彦	4. 巻 103
2. 論文標題 超高層建築のこれまでとこれから	5. 発行年 2022年
3. 雑誌名 新都市ハウジングニュース	6. 最初と最後の頁 1-3
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 由井義通	4. 巻 76(1)
2. 論文標題 デリー大都市圏のアーバンフリンジにおける住宅開発：マネサールの事例	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 地理科学	6. 最初と最後の頁 1-17
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 YUI Yoshimichi, HINO Masateru and SHARMA Vishwa Raj	4. 巻 8(1)
2. 論文標題 Urban Development on the Urban Fringe of the Delhi Metropolitan Region: A Case Study of Manesar, India	5. 発行年 2021年
3. 雑誌名 Journal of Urban and Regional Studies on Contemporary India	6. 最初と最後の頁 1-13
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 平井太郎	4. 巻 53
2. 論文標題 戦後日本都市におけるコミュニティ生成の論理と展望：コミュニティ不毛の地とされた団地の40年の軌跡から	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本都市学会年報	6. 最初と最後の頁 169-178
掲載論文のDOI (デジタルオブジェクト識別子) なし	査読の有無 有
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 藤井さやか	4. 巻 107
2. 論文標題 講演 高層住宅と都市計画：東京圏	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 すまいるん	6. 最初と最後の頁 10-13
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

1. 著者名 由井義通	4. 巻 62(5)
2. 論文標題 東京大都市圏における女性の生活空間	5. 発行年 2020年
3. 雑誌名 日本労働研究雑誌	6. 最初と最後の頁 18-28
掲載論文のDOI（デジタルオブジェクト識別子） なし	査読の有無 無
オープンアクセス オープンアクセスではない、又はオープンアクセスが困難	国際共著 -

〔学会発表〕 計9件（うち招待講演 3件 / うち国際学会 1件）

1. 発表者名 平井太郎
2. 発表標題 超高層住宅をめぐる二重の老い1
3. 学会等名 地域社会学会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 平井太郎
2. 発表標題 大都市/地方の移動/関係への感染症拡大のインパクト
3. 学会等名 地域社会学会（招待講演）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 平井太郎
2. 発表標題 超高層住宅をめぐる二重の古い2
3. 学会等名 日本都市学会
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 Park, Jooho, Fujii, Sayaka
2. 発表標題 Study on Living Lab for Sustainable Smart City Coping with Population Aging in Korea
3. 学会等名 28th International Conference of Asian-Pacific Planning Societies
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 藤井さやか
2. 発表標題 集まらない日々のなかでまちと個人の関わりをとらえ直す
3. 学会等名 日本建築学会建築計画委員会住宅地計画小委員会編『魅力ある住宅地と伴走する人々 コロナ禍で見えた集住の価値』研究懇談会（招待講演）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 大澤昭彦
2. 発表標題 バブル・ポストバブル期の東京：「規制緩和」がつくった都市空間
3. 学会等名 後藤・安田記念東京都市研究所創立100周年記念シンポジウム「都市東京の100年」（招待講演）
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 Wakabayashi Yoshiki (Tokyo Metropolitan University, JAPAN), Yui Yoshimichi (Hiroshima University, JAPAN) and Kukimoto Mikoto (Senshu University, JAPAN)
2. 発表標題 Spatial aspects of the supply;demand gap in childcare services following the implementation of a comprehensive support system for children and child-rearing in Japan
3. 学会等名 34th International Geographical Congress
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 YUI Yoshimichi (Hiroshima Univ.), HINO Masateru (Chugoku Gakuen Univ.), Vishwa Raj SHARMA (Shaheed Bhagat Singh College, Univ. of Delhi)
2. 発表標題 Urban development in the urban fringe of the Delhi metropolitan region: A case study of Manesar, India
3. 学会等名 The Paris 2022 UGI Centennial Congress 2022年8月21日 The International Geographic Union
4. 発表年 2021年

1. 発表者名 Leng Leng THANG, Yoshimichi YUI, Yoshiki WAKABAYASHI and Hitoshi MIYAZAWA
2. 発表標題 Aging Neighborhoods in Japan: Neighborhood Activism and the Promoting of Elderly-Friendly Community of Support and Care
3. 学会等名 The Asia Research Institute and the Southeast Asia Neighborhoods Network (SEANNET) of the International Institute for Asian Studies (IIAS) (国際学会)
4. 発表年 2021年

〔図書〕 計3件

1. 著者名 ヤンジェソプ, キムサンイル, ミンスンヒョン, キムスンジュン, ソンスヨン, 饗庭伸, 浅川達人, 長野基, 片桐由紀子, 大澤昭彦, 鄭一止, 小根山裕之	4. 発行年 2022年
2. 出版社 ソウル研究院	5. 総ページ数 469
3. 書名 ソウルが見た東京、東京が見たソウル: 2000年代ソウル・東京の都市空間政策の比較	

1. 著者名 Yoshimichi Yui, Hitoshi Miyazawa, Yoshiki Wakabayashi, Leng Leng Thang	4. 発行年 2021年
2. 出版社 Springer	5. 総ページ数 250
3. 書名 Community-Based Integrated Care and the Inclusive Society: Recent Social Security Reform in Japan	

1. 著者名 城所 哲夫, 瀬田 史彦	4. 発行年 2021年
2. 出版社 東信堂	5. 総ページ数 291
3. 書名 ネオリベラリズム都市と社会格差	

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6. 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
研究分担者	藤井 さやか (Fuji i Sayaka) (70422194)	筑波大学・システム情報系・准教授 (12102)	
研究分担者	由井 義通 (Yui Yoshimichi) (80243525)	広島大学・人間社会科学研究所(教)・教授 (15401)	
研究分担者	大澤 昭彦 (Osawa Akihiko) (80619809)	東洋大学・理工学部・准教授 (32663)	

7. 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8 . 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------