

科学研究費助成事業（科学研究費補助金）研究成果報告書

平成 25 年 5 月 1 日現在

機関番号：17102

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2010～2012

課題番号：22730481

研究課題名（和文）持続可能な多世代共生型住宅団地の条件の解明

研究課題名（英文）An investigation on the factors to enable sustainable coexistence among generations in rented apartment blocks

研究代表者

馬場 健彦 (BABA Takehiko)

九州大学・大学院人間環境学研究院・学術協力研究員

研究者番号：80567339

研究成果の概要（和文）：本課題は人口減少時代を前提とし、安心・安全な居住地運営を維持する為の要因を検討した。条件統制の為に中流向け集合住宅団地を対象とし、日本国内で2か所の参加調査を行った。また日本と文化や気候等の差異のある台湾・ドイツの住宅地にて調査を行った。

日本の集合住宅団地の運営を担当する自治会は、台湾・ドイツと比較して、住民交流・親睦のソフトウェアにおいて優れていた。これは集会所等の充実した施設に支えられていた。台湾の行政単位「里」の運営はリーダー公選と参加自由度の高さの二点の特徴をもち、合理性が認められた。

研究成果の概要（英文）：

The present study focused on the factors which enable to make the residential environments in rented apartment blocks safer and more secure in Japan facing with population decreasing. Two Japanese fields were chosen and observed continuously. Also one Taiwan field and one Germany field where are similar physical situation but and different backgrounds of rules, cultures, and climates were researched to compare with the Japanese fields.

The results showed that Japanese neighborhood associations have the advantage of offering opportunities to facilitate local friendships in comparison with Taiwan and Germany. Public meeting houses play effective role in it.. In Taiwan, it was suggested that the “village” system, which is local governing unit operated by public elected leader and volunteer staffs, ensure offers clear and fair local governance.

交付決定額

(金額単位：円)

	直接経費	間接経費	合計
2010年度	110,000	330,000	1,430,000
2011年度	700,000	210,000	910,000
2012年度	700,000	210,000	910,000
年度			
年度			
総計	2,500,000	750,000	3,250,000

研究分野：社会科学

科研費の分科・細目：心理学・社会心理学

キーワード：社会問題・環境心理学

1. 研究開始当初の背景

高齢化社会が進行し、かつて都市の労働人口を支えた都市郊外の住宅地において人口減少が指摘されるようになった。このような人口減少・都市縮退問題に対し、世代を超えて住民に支持され、住み続けてゆくことのできる住宅地の条件を探索する必要があると考えられた。また、この条件を明らかにすることによって、住宅地への援助あり方や、既存のインフラを有効に活用して、節約しながら住み続ける方法や対策が期待された。

2. 研究の目的

本課題では、住居の形態が一定の水準に限定される中流向け賃貸団地が世代を超えて使われてゆくための条件の解明を目的とした。少子高齢化と人口減少・都市縮退によって都市郊外の住宅地が変容している。住宅地の現地の運営・自治(居住者同士の自助活動・行政や家主サイドとの交渉・協働活動)についても問題が生じ始めている。

そこで住宅地全般を検討する前に、立地や使われ方の条件が類似していて、すでに多くのストックが供給されその有効活用が望まれる集合住宅団地を対象を絞って、健康で安全・安心な生活を維持してゆくための要因の検討を行った。

3. 研究の方法

(1) 調査対象地域

住宅地にはさまざまな形態があるが、すべてを網羅することは難しいと考えられた。代表者の先行研究から、主な研究対象をURまたは住宅公社による、中流層向け賃貸集合住宅団地に限定して条件を統制した。

日本国内では福岡県の住宅公社の運営するF団地(約2500世帯からなる団地の一部)と、兵庫県のURの運営するA団地(約1600世帯)、二つの大都市通勤圏にある賃貸住宅団地を主に調査し、必要に応じて他の賃貸集合住宅団地にも取材を行った。台湾の調査では台北通勤圏にある集合住宅地(約1700世帯)を対象とした。ドイツでの調査では、ベルリン通勤圏にあたる住宅建築組合に運営される賃貸住宅団地(約3000世帯)を対象とした。

(2) 調査協力者

日本の集合住宅地では自治会・町内会と呼ばれる地域団体が、市町村未達の小地域において、他の人物や団体にはない重要な役割をはたしている。これらの地縁団体は、行政末端としての役割や問題解決を担当、集合住宅地での重要な役割を担うほか、特に賃貸集合住宅団地に限ると、家主側との協働・交渉の際の住民側の窓口として働いてきた。そのた

め日本国内では自治会を中心とする人のつながりに着目し、自治会内外の関係者から協力を受けた。また海外調査においては、自治会に相当する地元の運営に携わる人々から協力を受けた。インタビューを中心に所有施設・装備の確認、行政などとの権限の分かれ目などを調べた。また住宅の所有者(日本国内ではUR/住宅公社)の担当者からヒアリング等の協力を受けた。

4. 研究成果

(1) 自治会による賃貸住宅団地の自治

日本の住宅団地は自治会と呼ばれる地縁団体が、住民の生活向上をめざして活動している。この自治会の歴史的な役割については、様々な見方が既に提示されている。本課題では、賃貸団地の運営間に関して、家主側UR/公社と自治会の間、ある種の協力関係があり、程度にもばらつきがあるが、家主が自治会を支援している形が散見された。

本課題の調査では、二つの国内団地で加入率は異なりながらも過半数の住民が加入している。また自治会が団地の生活を支え、住民代表として行動し、同時に住民相互、あるいは他地域との共同作業を行える立場である。住民が毎月納入する自治会費を予算の基本とし、住民総会を最高の議決機関とする日本型自治会の典型的な仕組みが賃貸住宅団地において働いていることが認められた。これは前述の家主側との歴史的経緯や、各種の共用施設(ゴミ集積所や集会所)を管理する関係上、自治会にその機能が強く求められていると考える。

長く住み続けられる住宅団地を考える上では、自治会の合理的な運営、例えば居住歴や年齢に関わらない人材登用や、運営の透明性の確保などが不可欠である。この点、福岡県F団地・兵庫県A団地の両調査地で、居住歴が短い住民に役員を託す・現役世代の意見を反映するために、なるべく会合を週末に行う・リーダーが次世代を育成するために自主的に自身の地位を若い世代に任せるなどの人材登用上の配慮が見られた。人事に一定の留意を行う事が多世代の支持と信頼を集める指針になると考えられる。これらのシナリオは、戦後の地域自治の歴史として、あるいは地縁組織の洗練・進化の過程としてより詳しく論じられてもよい。

福岡のF団地自治会、兵庫のA団地自治会共に、十数回の年間行事が相当数の役員の手で準備運営され、行事にもよるが、多い場合は40%に近い参加があることが分かった。次

節以降の外国の調査結果と比較すると、自治会機能の基礎となる住民相互の親睦・交流については、その機会提供能力・ソフトウェアの充実度は高く評価されるものである。

(2) 台湾の自治単位「里」のシステム

台湾での集合住宅地調査は台北通勤圏の新北市内、面積 0.05km² に 1700 世帯が居住する S 里にて調査を行った。同地は日本と気候や災害などに類似点があるが、一方で所有形態(分譲集合住宅地、台湾の都市部では賃貸居住者が少ない)が異なっていた。

地域の活動は市の下に設置された「里」という単位が取り仕切る。そのリーダーである里長は、経費だけが支給されるボランティア職ながら公職選挙で選ばれる上、里が市町村を構成する行政単位として位置付けられている点、制度上の大きな違いがある。これらの事情から、転入者は入会手続き等の必要がなく、転入し役所に住所登録をすると自動的に「里民」になる。

里は親睦や娯楽よりも、パトロールや清掃活動を通じて安全安心を提供する機関としての色合いが強い。公選された里長は、上位の自治体と対等に連携して活動している。日本の自治会町内会より情報公開が求められる一方で里民の参加は、「まったく参加しない」から「定期的に参加する」まで幅広い自由度がある点が注目された。また日本と異なり集会所・公民館のような設備がないにもかかわらず、参加の自由の元に、熱心に労力を提供するコアメンバーが人口に比して十分な人数(人口比 1.5%程度)揃い、強力に里の運営に携わっている現状はきわめて興味深い。公選制のリーダーやボランティア文化の違いなど、背景に際があるものの、日本の地域自治に欠けている部分が備わっている点は興味深い。

一方、安心・安全に対する備えとして、防犯活動には力が入っているが、防災に対してはほとんど準備が行われていない。これにはほとんどの男性に兵役経験があり、災害救援において軍隊が信頼されていることが現地の人々から説明された。

(3) ドイツの住宅建築協同組合の団地

ドイツにおける賃貸集合住宅団地調査は、ベルリン市郊外通勤圏で行った。面積 0.2km² に、18000 人が集合住宅に住む地区内に、7つの賃貸集合住宅を持ち、3000 居室を運営する住宅建築協同組合

(Wohnungsbaugenossenschaft) とその居住者(組合員)から協力を受け、情報収集と現状の分析を行った。住宅組合は運営を住民の代表が行う点、利益を追求できない点は民間の住宅と異なる。一方、聞き取りの範囲では、住居選択時に民間賃貸物件とあまり区別しないと回答されることが多かった。実際、宣伝や入居者の受付、物件の管理等は民間の不動産会社の企業活動と同様に行われている。一方、実際に住民になると、「組合員」として、自身が居住する賃貸物件の不動産経営にかかわることになる。こうした住宅組合がどのように地元自治に取り組んでいるか、日本や台湾との地域運営システムの相違が焦点となった。

調査期間を通して、組合の上層部では都市計画や催事に関して市のスタッフとの折衝等が定期的にあった。一方、住民が市や区のスタッフや、サービスに受動的に接することはないことが判明した。住宅組合の掲示板に自治体の文書が掲示されたり、各戸に配布物が届くことはなかった。

調査地においても日本と同様に、独居高齢者が増加している(地域の高齢者率 12.5%)が、組合では特別な対策はなく、個人の自覚と公的・私的な各種サービスを、自身の意思で受ける事が期待されている。実際に組合内でも年に数度、居室内での死亡事故があるとの事であるが、当地では事故に際して警察に権限があり、手続きなしに警察官が居室内に入って救出活動がかかるのである為か、日本ほどには問題視されていない様子であった。

調査地の地域内には公民館に類する施設がなく、それに類する施設は地下鉄で二駅離れた場所にあった。同住宅組合では、地上階にある、本来は店舗として貸し出せるスペースを共用施設「集会所」として、趣味のサークルや、サッカー中継の共同 TV 観戦など、住民サービスに活用している。組合員以外の利用はできない。

住宅組合に隣接する民間物件に住む住民の話では、例えばスポーツ中継を共同で見るなどの近隣サービスはここ 20 年で一度も体験したことが無いとのことであった。

当該住宅組合は、近隣のコミュニケーションを重視し、それによる住みやすさ安心・安全などを不動産価値の向上につなげたいビジョンを持っているが、集会所を持ったことがまず第一歩であり、その次の一

手が待たれる。居住者が自由に参加できる年間行事が20回以上あるが、実際には居住世帯数の1%(30人)を下回る行事も少なく、最大でも90人(3%)の参加にとどまっている。日本と比して親睦のためのソフトウェアの整備に手間取っている感があつた。

日本と同様に若い住民の就労環境が悪化しており、活動的な若いメンバーの参加がうまく進まないという意見が現地から上げられた。また、同団地が旧東独地区にあり、ベテラン住民の多くが、集会の自由のなかった時代を経験しており、東西開放から20年がたった今も、多人数が集まる催事の企画や運営に不慣れな点があるかもしれない。

一方、現地は気候や地質に恵まれ、暴風雨や地震による災害がほとんどない。そのため住宅の寿命も長い。災害など近隣住民同士が協同で問題に対処する必要性がない。逆説的に近隣の協力が必要な日本の気候風土を考えると、集会所や公民館の設備の充実度や紆余曲折がありながらも続けられてきた自治会・町内会の役割の必然性が浮上した。

(4) 日本型自治会の問題点

日本の地域住民組織である自治会・町内会は、現在その役割や権限について議論の余地があり、実際に解決していない矛盾がある。もっとも重大なものは、自治会は任意団体であるのに代表性と公益性が求められる点である。団地に限らず多くの町内会・自治会は任意団体でありながら、住民の大半の意見を代表する団体として扱われている点である。また地域住民の過半数が加入する公益的な存在であるとして扱われ、上位自治体の末端窓口の機能を担っている場合も多い。こうした自治会の扱い・機能それ自体は、非難されるものではなく、一定の合理性がある。

一方で、役割を果たすための代表性・公益性を担保するルールが、いくつかの例外的な自治体を除いて、現行法制上ほとんどない点を指摘したい。調査対象地のF団地はこうした役割を全面的に担っている。A団地も、F団地よりも取り扱いは少ないながら行政の広報や仲介を行っている。そのため特にその負担の度合いが強いF団地では、退会者に対する処遇に困惑しており、退会者は事実上、自治会が取り次ぐ行政サービスにただ乗りしている状態にある。

現在、暗黙に期待される代表制・公益性を証明するために、民主的で透明性のある運営のために努力する自治会もある一方で任意団体という私的性格を悪用する自治会の例も報告される。また退会者の処遇にも上記の不合理的が残る。総務省は全国各地の地縁団体について、土地のルールや実情に従うほかなしとして、統一ルールの作成に消極的である。しかし多くの自治体が町内会・自治会との協働によって地域自治を行っている以上、これら地縁団体の最低限のルールや権限を考える必要がある。

関連する話題として、1991年に地方自治法が改正され「認可地縁団体」という法人格の授与が始まった。この団体格を利用することによって不動産登記や財産の法人名での管理が可能になった。また明快な規約・運営と、地域の相当数の加入が要件となっていることから、代表制の問題をある程度反映する形となっている。

その一方で、世帯単位ではなく個人の加入を要件とするなど、現状に合っていない部分もある。特に、集合住宅では世帯=居室を単位にメンテナンス工事などが発生するために、世帯単位の加入・管理に合理性がある。さらに同法人格は団体の性質や役割を重視せず、専ら法人格取得による財産管理の便が強調されている。団地に限らず、町内会・自治会の持つ代表制や公益性に関して踏み込んだ対応の議論がなされるべきである。

(5) 人口統計的分析

上述のとおり、調査対象となった各地域は、それぞれに独自の活動を行い、また問題に取り組んでいる。ここで人口統計的背景が各調査地にどのような影響を与えているか考察する。下に各調査地の居住歴5年未満の居住世帯の割合、居住歴15年以上の世帯割合、65歳以上の高齢者率を示した。

表1 各調査地の居住歴と高齢者率

	5年未満	15年以上	高齢者率
福岡F団地	47.6%	21.9%	13.4%
兵庫A団地	14.8%	80.0%	38.8%*
台湾S里	27.1%	34.9%	10.2%
独住宅組合	44.8%	22.0%	12.5%*

*印は、当該団地住民だけを扱った資料がないために、団地を内包する地域の統計に拠った。

兵庫 A 団地の居住歴がもっとも長期志向で、5 年未満の新しい世帯が少ない。また高齢者率が非常に高い。現在同団地では退職世代を中心とする活発な活動があるが、新しい住民をできるだけ確実に新たな担い手として活動に誘い込むことが必要と考えられる。また同様に S 里も短期居住者の割合が低い。S 里は A 団地と共に交通の便がよく地価が高い。これが住宅価格や賃料に反映し、若い新しい住民の転入を阻んでいることが推察される。地価の高さのために地域の活性が失われるならば、地域の実質的な価値は下がる。このような地価の高さが地域の活力を殺ぐ現象は、日本の大都市の都心近くの近郊に見られる現象で、背景に地価や不動産市場の不透明な実態を指摘する意見が寄せられたが、本課題での検証中には具体的に証明することができなかった。今後の専門家による解明を待ちたい。

ドイツ住宅公社と福岡 F 団地ではいずれも豊富な転入者を抱えている。両者ともに地域の協働・親睦に力を入れているが、なるべく早く転入者を地域の輪に取り込み、たとえ居住期間が短い、あるいは転出予定がある居住者であっても、活動の中に参加してもらうための工夫が必要である。これを怠ると、長期居住者による長期居住者のための自治に陥る可能性がある。

4 つの調査地すべてにおいて、若く新しい人材を地域の活動の中に取り込みたい希望があるが、「若い人には時間がない」「労働環境が悪いので強くは誘うことができない」という声が聞かれた。特にわが国では災害対策が注目され、そのために地域社会への多世代の参加が望まれる。労働環境によって安心・安全を実現する強靱さが失われるならば、高い視点からの経済と生活とのバランスを再調整する必要がある。

(6) 集合住宅地の自治と自治会の将来

これまで集合住宅地の自治を担当してきた日本式の自治会には欠点や解決されていない矛盾があり、また議論の余地もある。しかしこれまでに果たしてきた役割や、現在担っている役割は、より明確に規定された上で、これからの担当してゆくべき部分が多い。自治会はボランティアベースで有志が住民を代表する形で運営する。この働きが否定されるならば、民生委員や消防団などの活動も否定される。近年その必要

性が高まり、政策にもなっている防災対策についても自治会・町内会の果たす役割は大きい。さらには日本の都市計画に組み込まれている集会所などの地域共有施設などは平時は活動拠点として、有事には避難所として、自治会の管理を想定したものとして扱われてきた歴史もある。

これら地縁組織において、リーダーやコアメンバーを継続的に輩出する力が必要である。リーダーやコアメンバーは、緩やかに若いメンバーを巻き込みながら世代交代してゆくことが望ましい。そのためには、一定の人口の社会的流動が望まれると見込んだが、どの程度の流動が必要か具体的な数値までは追求することができなかった。

リーダーを担当する人材の育成については国内調査でいくつかの経験(受講・訓練)が報告されたが、機能的に整理されておらず、また地域による差が激しい。リーダーにはある程度の地元についての理解や、時間のかかる関係性の構築などが必要で短期間に養成できるものではない。これに対する援助や啓蒙が必要である。リーダーや役員の人材養成に不備があるならば、これまでの経緯を知る居住歴の長い住民にその地位が与えられやすくなり、特に流動性の高い賃貸住宅団地の運営としては、「古い住民の為の自治会」に陥る可能性が高い。既述の地縁団体の代表制・公益性についての矛盾や地域差の解消に加え、人材育成の為の統一性のある機会や援助の提供が望まれる。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文] (計 1 件)

1. BABA Takehiko, & MINAMI Hirofumi. (21, Sep. 2012). The structure and efficacy of the village system in Taiwan: Comparison to neighborhood associations in Japan. *Journal of Habitat Engineering and Design*, 4(2), 175-186. 査読有、DOI コード及び URL なし

[学会発表] (計 2 件)

1. 馬場健彦 (2012/9/14). 台北都市圏の生産的地域活動をもたらす条件. 日本建築学会 2012 年大会・都市計画分野, (@名古屋).
2. Baba, T. (12, Jul. 2010) Vitality of neighbourhoods in public apartment

houses blocks: Environment and demographic characteristics. The 27th International Congress of Applied Psychology (ICAP2010, Melbourne, Australia)

[その他]

講演

馬場健彦(2011)人口減少時代の集合住宅地の課題. マンション防災対策研究会. 2011年7月23日開催(@大阪)

馬場健彦(2012)自治会・町内会の機能-分譲マンション管理組合との共存並立を前提として-. マンション防災対策研究会. 2012年10月10日開催(@大阪)

6. 研究組織

(1) 研究代表者

馬場 健彦 (BABA Takehiko)
九州大学・大学院人間環境学研究院・学術協力研究員
研究者番号：80567339

(2) 研究分担者

なし

(3) 連携研究者

南 博文 (Minami Hirofumi)
九州大学・大学院人間環境学研究院・教授
研究者番号：20192362

郭 維倫 (Kuo Wei-Lun)
九州大学大学院人間環境学研究院・外国人訪問研究員
研究者番号：70598466

(4) 研究協力者

李 素馨 (Lee Su-Hsin)
國立台灣師範大學(台北)・地理系・教授
研究者番号：なし

姚 卿中 (Yao Qin-Zhong)
開南大学(台湾/桃園市)・観光運輸学院・講師
研究者番号：なし

Jan Polivka (ヤン・ポリフカ)
ドルトムント工科大(ドイツ/ドルトムント市)・都市計画部門・Wissenschaftlicher Mitarbeiter
研究者番号：なし