

## 1 研究の背景と目的

大都市では、都心部の夜間人口の減少を食い止めるために、インセンティブ制度を利用した住宅供給の推進や、ファミリー層を対象とした住宅供給が都市政策に盛り込まれるようになり、都心居住による人口回帰が進んでいる。一方、地方都市の人口減少は、大都市とは異なり、単に夜間人口の減少に留まらず昼間人口までも減少しており、「まち」そのものの持続可能性が問題視されている。

これまで、長岡市のような地方都市では、新規住宅取得世帯は既成市街地内に居住するより、郊外に供給される戸建住宅地に快適な住環境を求める風潮にあった。モータリゼーションの進展に伴い、郊外型ライフスタイルが確立されたことにより、地価の高い土地に住む必要性が希薄になったからである。一方、近年多くの都市では市街地の拡大、中心市街地の空洞化が問題視され、これまでの郊外開発優先の都市政策を見直し、コンパクトシティの形成に取り組み始めている。その中ではまちなか居住が推進されており、限られた土地での高度利用・共同利用による効率化という観点から、マンションの果たす役割が注目されている。

しかし、一般にマンションは、その意匠や規模、居住者の定住意識の低さ、付き合いの困難さ等から地域コミュニティと打ち解けにくいと考えられている。また、マンションの立地に際して、現行の法制度では都市計画法、建築基準法に則っていれば、地主と開発主体の同意のみでマンションが建設できる状況にある。マンションの立地により人口回帰が起こったとしても、周辺居住者の生活環境の悪化を生み、地域コミュニティと相容れない存在であるならば良質な空間を形成しているとは言い難い。

既成市街地の居住形態と市街地変容に着目した研究として、大都市では東京都心部における人口回帰のメカニズム

を居住構造から分析した中山ら<sup>1)</sup>、集合住宅の自治組織に着目して周辺町内会との差異を分析した宋ら<sup>2)</sup>、一方、地方都市では、中高層共同住宅の供給状況と居住者増を分析した阿部ら<sup>3)</sup>、中心部の持ち家世帯に着目し高齢世帯の居住継承を分析した井川ら<sup>4)</sup>、民間分譲集合住宅の立地評価コントロールについて論じた野嶋ら<sup>5)</sup>がある。しかし、地方都市のマンションと地域コミュニティとの関係を町内会とマンションの活動から分析し、マンション周辺居住者の意向を把握した事例は少ない。

そこで本研究では、地域コミュニティに溶け込むマンションの在り方を検討するため、町内会からの受け入れと周辺居住者の意向から、現況のマンション特性と地域コミュニティの構造の実態を把握し、相互の関係性を明らかにすることを目的とする。

## 2 研究の方法

本研究では、対象とするマンションを建築基準法第12条第1項の指定を受ける特殊建築物で、社宅を除く3階建、30戸以上の共同住宅とする<sup>(1)</sup>。地域コミュニティは、地域性と共同性から、マンションが立地している町丁目の町内会組織に属する一般世帯の集合体と定義する。はじめに新潟県長岡市の中心部<sup>(2)</sup>で2005年国勢調査を用いて、人口・世帯数の動向を把握し、マンション立地地区の地区特性を示し、各地区を類型化する。次に、類型化した町内会とマンションの代表者へヒアリングを行い、地域コミュニティの形成基盤となる町内会活動の実態とマンションの受け入れ状況を明らかにする。そして、現地調査およびマンション周辺居住者へのヒアリング調査により、周辺戸建住宅居住者の居住実態、現在の居住状況、今後のマンション建設への意向を把握する。

### 3 まちなか居住の推進とマンション立地の関係

#### (1) マンション立地動向と地区の人口・世帯数変化

長岡市(旧市域)の人口は1990年で185,938人、2005年では195,681人と5.2%の増加にあるが、中心部の人口は、同時期に69,957人から63,740人、と8.9%減少している。しかし、中心部の世帯数変化は1990年から2005年で微増しており、1990年以降の地価の下落に伴うマンション立地が人口減少に歯止めをかけていると考えられる。中心部に立地する対象マンションは50棟であり、対象マンションが存在する地区は35地区、不在地区が146地区である。

これら対象マンションについては現地調査を行い、立地状況を把握した(図1)。対象マンションの立地動向をみると、1989年以前は、小規模で商業地域・近隣商業地域に密集して立地の傾向にあったが、1990年以降は、モータリゼーションの進展から、住戸規模の拡大とともに住居地域への建設も増加した(図2)。こういったマンションの大規模化・高層化による居住者の増大が、中心部の世帯数増加を促したと考えられる。

マンションの立地傾向として、地価の高い駅周辺よりも周辺部に向けて中心から同心円状に均等に分布していることが分かる。その中で、2000年以降の50戸を越える大規模なマンションの商業地域への建設が目立ち、利便性を前面に押し出す姿勢が読み取れる。しかしながら、マンションの隣立が居住環境の悪化を招く可能性が推測される。

次に、中心部の各地区の人口・世帯数変化をみると、人口・世帯数増加地区、人口減少・世帯数増加地区、人口・世帯数減少地区という3つの変動パターンに分けられる(図3)。特に対象マンションの立地がない地区の多くが人口・世帯数ともに減少もしくは、人口減少・世帯数増加の傾向にあり、マンションの立地がまちなかの人口減少に一定程度、歯止めをかけていることが明らかになった。

#### (2) 地区の類型化と詳細検討都市の抽出

各地区について、対象マンションを建築時期と立地状況から分類した。類型1として1990年～2005年の人口・世帯数の増減をA～Dの4分類、類型2として各地区を対象マンションが①単一で1989年以前に立地、②単一で1990年から1990年に立地、③単一で2000年から2000年以降に立地、④複数立地、⑤立地なしに5分類した(表1)。

181地区を分類した結果、人口・世帯数増加地区(A)は41存在し、そのうち①が5地区、②4地区、③8地区、④1地区の計18地区(43.9%)であった。また、人口減少・世帯数増加地区(C)が52地区、そのうち①が4地区、②3地区、④4地区、⑤3地区の計14地区(26.9%)であった。人口・世帯数減少地区(D)は87地区と最も多く、そのうち対象マンション立地地区は計3地区(3.4%)のみであった。

対象マンションが立地する14の分類の中から、国勢調査データ、住宅地図を用いた検証と、現地調査にて居住状況を確認した。主世帯数の絶対数が少ない地区(100世帯未満)や対象外となる3F以上共同住宅(宿舍や社宅等)が極端に多い地区、1・2F共同住宅が極端に多い地区を除外し、

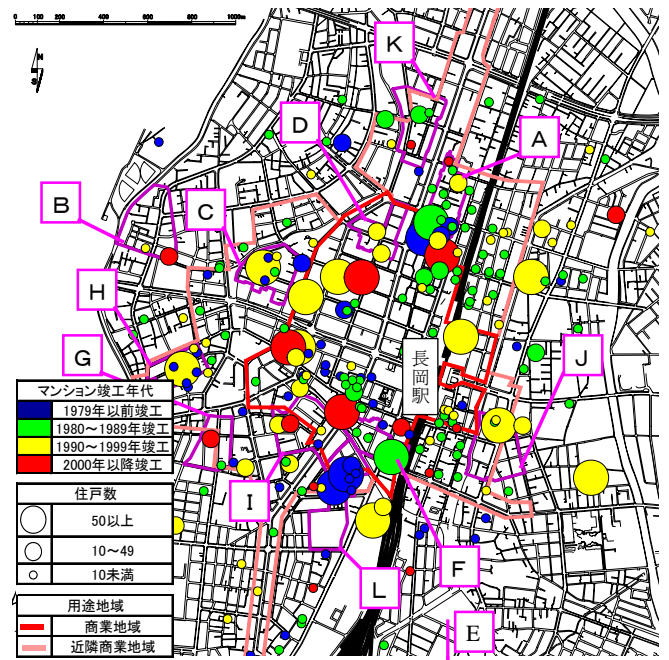


図1 マンション分布状況

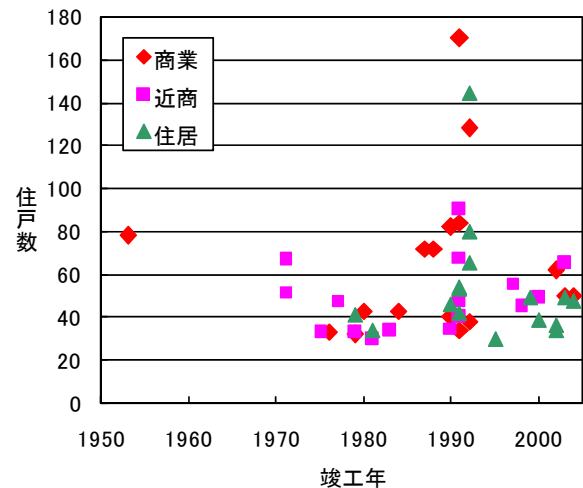


図2 マンションの住戸数と竣工年の関係

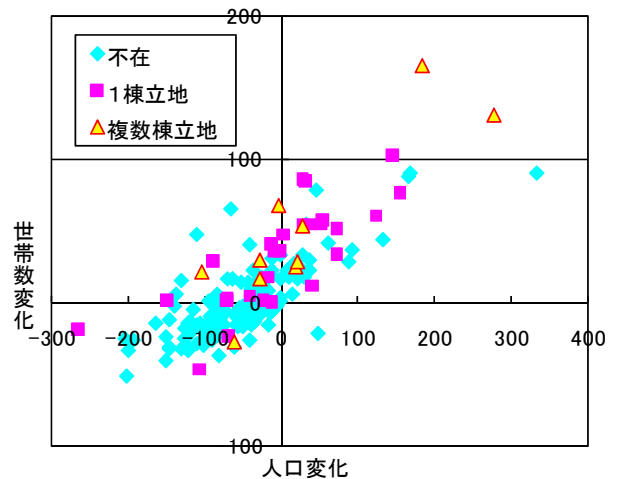


図3 1970年DID内地区別人口・世帯数変化(1990-2005)

ヒアリング調査の対象として12地区を抽出した(表1中の枠)。

#### 4 町内会とマンションの関係

##### 1) 町内会からみたマンションとの関係

町内会へのヒアリングは、2007年9月に町内会長、もしくは町内会の役員等地域コミュニティに深く関与している方の自宅を訪問し、2時間程の調査を依頼した。調査項目は、町内会を構成する組織や町内会活動の内容、町内行事やその参加状況といった町内会の活動と、マンション立地の経緯やマンションの町内会の加入状況、マンションと町内会の付き合いの実態といったマンションの受け入れ状況について12の町丁目(地区番号A～L)全ての関係者から回答を得た(表2)。

対象マンションは1棟を除き他の全てのマンションが町内会に加入していた。町内会への加入の基準は、町内会費の納入の有無で判断している。町内会とマンションの関係を紐解くと、4つのパターンに分かれる。

1つ目は「班を構成しつつマンション居住者が町内会活動にも参加(A・B・C)」で、町内会との関わり方をみてもマンション居住者が活動に参加するなど良好な関係を築き、地域と溶け込んでいる可能性が高い。

2つ目は「マンションが町内の班を構成(D・E・F)」で、マンションが、他の戸建住宅と同様に班を構成することで、繋がりが生まれ、管理人等が町内会との窓口となっていた。しかし、町内会の活動に着目してみると、班を構成していてもマンション居住者自体との交流はないと回答している地区もあり、地域コミュニティに溶け込むまで至っていないことが明らかとなった。

3つ目は「町内会費納入のみ(G・H・I・J・K)」で、賃貸マンションの立地する地区に多く見られた。マンションと町内会との交流はほとんど見られなかった。

4つ目は「全くの無縁(L)」で、マンション自体で準町内会を形成し、町内会から完全に独立していた。

##### 2) マンションからみたマンション内・外の関係

町内会長ヒアリングの結果から6地区7棟のマンション理事・管理人へ同様のヒアリング調査を行った(2007年11月)。事例の一つとして、町内会からの評価が高かったA地区では、マンション内の役職に町内会担当が設けられていることが町内会からの受け入れをスムーズにした要因となったと考えられる。また、C地区では、建設後30年以上経過したマンションが2棟立地しているが、そのうちのひとつでは、マンション内で行事(懇親会)を行っており、居住者間の仲が非常に良く、マンション居住者から町内会長や副会長が選出されるなど地域コミュニティと溶け込んでいることが窺える。長岡市ではマンション内でコミュニティを育む例が少ないが、マンション内のコミュニティが充実しているマンションは地域コミュニティにも開かれたマンションとなる可能性がある。

##### 3) マンション内のコミュニティの状況

表1 マンション立地動向と人口・世帯数変化の関係

	A(18/41)		B(0/1)		C(14/52)		D(3/87)	
	1990-2005年							
	人口増・世帯数増		人口増・世帯数減		人口減・世帯数増		人口減・世帯数減	
①:複数立地(10)	殿町2 長町1	南町1 表町1 呉服町1			四郎丸4 千手2 本町2 中島6		南町2	
②:2000年～2005年に立地(7)	坂之上町3 中島1			西千手3 本町1				
	川崎5 東新町1			干場1				
③:1990年～1999年に立地(13)	渡里町 干場2	柏町1 西千手1 台町2 学校町2		山田3 学校町3	四郎丸4 表町3		今朝白3	
		蔵王1 宮内7 旭町2						
④:1989年以前に立地(5)					城内町3 西神田町1 今朝白1		坂之上町2	
⑤:不在(146)	16	7	1	10	28	12	72	

表2 地区別マンションとの交流状況

地区番号	マンションの居住形態	町内会への加入	マンションの班構成	町内会の定期の会合・役員会	会合への代表の出席	町内の活動	活動への参加
A	分譲	○	○	○	○	○	○
B	分譲4, 賃貸3	○	○	○	○	△	○
C	分譲2	○	○	×	×	△	○
D	分譲	○	○	○	○	○	×
E	分譲	○	○	○	×	○	×
F	賃貸	○	○	×	×	△	×
G	分譲1, 賃貸1	○	×	×	×	△	○
H	分譲1, 賃貸1	○	×	○	×	○	×
I	賃貸	○	×	○	×	○	×
J	賃貸	○	×	○	×	○	×
K	賃貸	○	×	○	×	○	×
L	賃貸	×	×	○	×	○	×

表3 マンション管理、活動状況

地区	管理組合の有無	管理の主導	管理人の有無	町内会との関わり	行事	総会の参加率
A	有り	管理会社主導	常駐	町内会担当が参加	無し	6割
C	無し	住民主導	住み込み	理事が参加	年1回の集い	5割

一般的なまちなかマンションに居住する居住者の居住者像・居住実態を把握し、近年のまちなか居住の実態を解くために、新設マンション居住者へのアンケート調査を実施した。アンケートは2006年1月に行い、2000年以降に建設されたマンション18棟への投函配布、郵送回収により実施した。配布数742票、回収数246票、回収率は33%であった。

地方都市においてまちなかマンションは、高齢者にとって利便性の高い居住空間であるとともに、子供を伴う30～40代のライフステージ移行を検討している世代にとっても重要な役割を担い、人口回帰の核となる中堅世代の増加も促進している(図4)。

コミュニティに対する意識をみると、マンション内のコミュニティの重要度について、重要が39、やや重要が81と158世帯中120世帯(75.9%)がコミュニティの重要性を

感じている(図5)。また、満足度をみると、満足が33、やや満足が64と139世帯中97世帯(69.7%)が現状のコミュニティに満足しているものの、重要度に比べるとポイントが下がっている。マンション外の地域コミュニティに対しても重要・やや重要と回答する世帯が118世帯(74.8%)と多く、地域コミュニティとの交流可能性が指摘できる。

また、満足度と重要度をクロス集計した結果、マンション内のコミュニティについて、重要と考える世帯の中で、現状に不満が10、やや不満が8存在し、やや重要と考える世帯の中では、現状に不満が2、やや不満が22と、計45世帯(31.6%)存在している(表4)。他人と距離をとって生活したいと考える人がいる一方で、マンション内のコミュニティを必要とする世帯が存在している。マンション外の地域コミュニティとの関係も、現状に満足している世帯が多い一方、地域コミュニティとの関係を重要と捉え、現状に不満を抱く世帯が存在している。

### 5. マンション周辺居住者の居留意識

12地区の中から5地区<sup>(3)</sup>を抽出し、町内会長へのヒアリングで判明した町内会を構成する全ての戸建住宅を訪問して今後のマンション建設に関する意向および現在の居住環境について聞き取り調査を実施し、66世帯の回答を得た(2007年12月～2008年1月)。

#### 1) 周辺居住者の居住環境

マンション周辺居住者の居住環境は、立地するマンションの形態や地区の性質により千差万別である。周辺居住者の居住環境について、マンション形態・町内会活動からの差異を比較するためA地区、F地区、I地区を取り上げる(図6)。

#### ①町内会活動活発地区への分譲型ファミリーマンションが立地するパターン

A地区は第一種住居地域に2002年に7階建分譲型ファミリーマンションが立地し、1980年以降続いていた人口・世帯数の微減の傾向から増加に転じた。住宅の類型別はその内訳を見ると、3F以上共同住宅割合が47%を占め、若い世代は地区内に常に存在すると考えられる。地区の人口は増加しているが、10年間で戸建住宅居住者は微減しており、マンション居住者の増加が地区の人口を底上げしている。

現在の居住環境に不満を抱いている世帯では、今後のマンション建設に反対している。マンションからの距離をみると、反対する7世帯のうち6世帯がマンションから50m以内の位置に立地しており、日照権や圧迫感といったハードを問題視している。また、80m以上離れているなど比較的距離のある世帯では、直接の被害を受けているというより町並みの破壊や、どんな人がはいつているか分からない不安感のようなソフト面を問題視する傾向にある。

町内会長へのヒアリングにおいては、町内会が主体となって活動している行事へのマンション居住者の参加が認められ、周辺居住者へのヒアリングでも、町内の活性化に結びついているとした意見が13世帯中7世帯得られた。特に

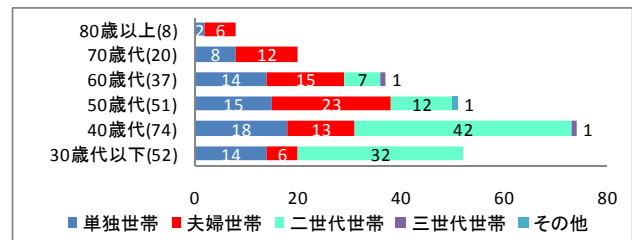


図4 新設マンション居住者の世帯主年齢別家族類型

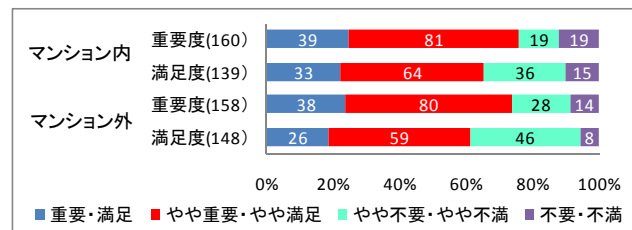


図5 新設マンション居住者のコミュニティ意識

表4 マンション内外のコミュニティへの満足度・重要度

	マンション内				マンション外			
	重要	やや重要	やや不要	不要	重要	やや重要	やや不要	不要
満足	7	11	2	9	11	6	3	3
やや満足	13	39	8	2	12	39	4	3
やや不満	8	24	4	0	7	24	14	1
不満	10	2	1	2	2	3	1	2

子ども会の活動へのマンション居住者の参加に活性化の効果が大きく、マンション理事へのヒアリングでも、マンション居住者が町内会の祭りの実行委員や地区の小学校の安全会議に参加するなど、子どもを伴う世帯が地域コミュニティと溶け込む要素となることが示された。

#### ②町内会活動非活発地区への賃貸型ファミリーマンションが立地するパターン

F地区は商業地域に1987年に10階建賃貸型ファミリーマンションが立地し、減少傾向にあった地区の人口が増加に転じた。近年10年間の住宅の種類別変化として、戸建住宅居住者の人口・世帯数は減少しているが共同住宅居住者の人口が増加しており、地区の人口減少に歯止めをかけていることが分かる。マンション居住者が地区の人口回帰を促している一方、居住環境の問題について5世帯がマンションに住んでいる人がわからない不安感を抱くなど、交流のなさが指摘された。

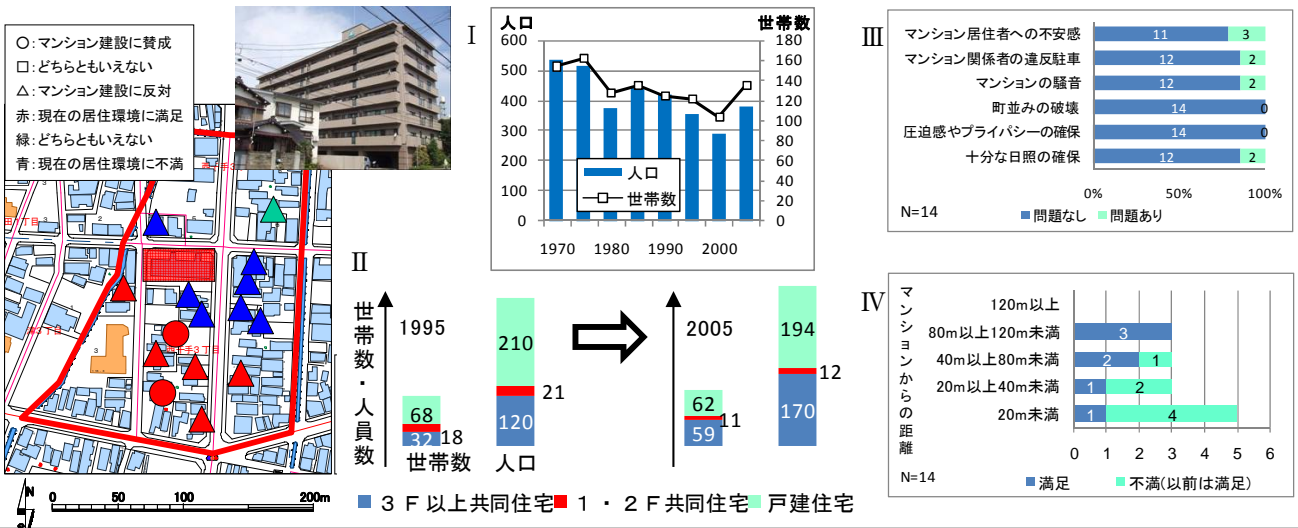
多くの地区で賃貸型ファミリーマンションが比較的受け入れられる傾向にあるが、地域コミュニティを形成するためには町内会からのアプローチや周辺住民との交流が生まれる活動がなければ人口の回帰は起こっても、活性化へは繋がらないことが懸念される。

#### ③町内会活動活発地区への賃貸型ワンルームマンションが立地するパターン

I地区は近隣商業地区に1991年に10階建賃貸型ワンルームマンションが立地し、人口・世帯数ともに急増した。しかし、A地区同様、地域コミュニティの結びつきが強い地

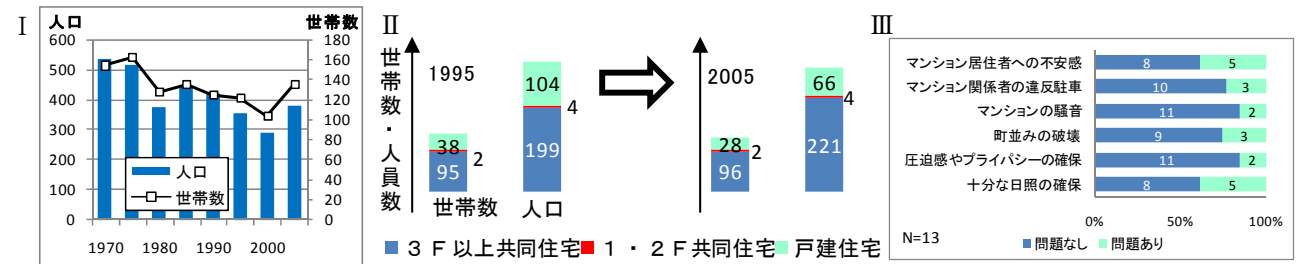


A地区：町内会の活動が活発な地域に分譲型ファミリーマンションが立地するパターン



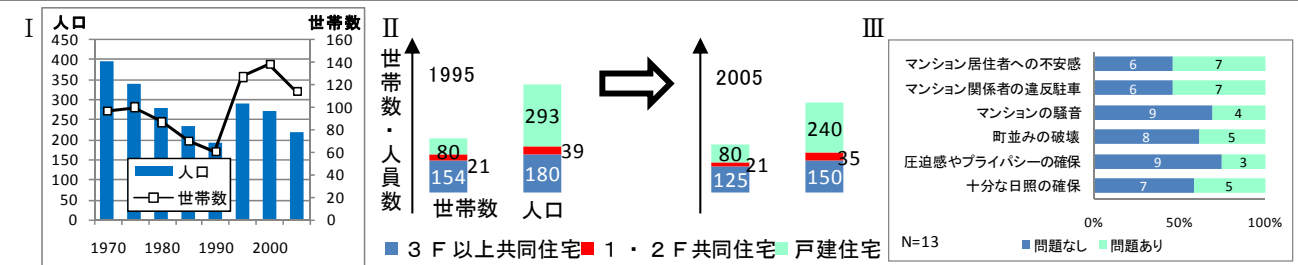
①第一種住居地域 ②60% ③200% ④分譲ファミリー型 ⑤1463㎡ ⑥666㎡ ⑦3469㎡ ⑧7階 ⑨2002年 ⑩36戸  
 町内会組織：子ども会(26名)、老人会(51名)、自主防災会が存在し、地区の祭りには春祭り(神輿・たる神輿)、秋祭り(盆踊り大会)、があり、祭りの実行委員会を組織している。小学校区で安全会議を行っており、(学校・自治会・民生委員・交番・子ども会・老人会)地域全体で子供のいる世帯に横のつながりが存在している。

F地区：町内会の活動が活発でない地域に賃貸型ファミリーマンションが立地するパターン



①商業地域 ②80% ③400% ④賃貸ファミリー型 ⑤2310㎡ ⑥1300㎡ ⑦8085㎡ ⑧10階 ⑨1987年 ⑩72戸  
 子ども会(10数名)・老人会が存在していたが、町内会の1班が世帯主不在により欠班となり、老人会は2005年に解散した。町内会で一体となった活動もなく戸建住宅居住者の人口が減少している。

I地区：町内会の活動が活発な地域に賃貸型ワンルームマンションが立地するパターン



①近隣商業地域 ②80% ③300% ④賃貸ワンルーム型 ⑤661㎡ ⑥356㎡ ⑦2142㎡ ⑧7階 ⑨1991年 ⑩90戸  
 町内会組織：子ども会(17名)、青年会(20名)、老人会(60名)が存在し、40人から成る役員会の会合を頻繁に開催している。町内の夏祭り大会へ150名が参加するなど町内の結束が固い。

①用途地域 ②指定建蔽率 ③指定容積率 ④居住形態 ⑤敷地面積 ⑥建築面積 ⑦延べ面積 ⑧合計階数 ⑨竣工年 ⑩住戸数  
 I人口・世帯数変化 II住宅の種類別推移 IIIマンション周辺居住者の居住環境 IVマンションからの距離と満足度の関係

図6 マンション立地形態と地区の性質との関係

区であり、町内会が独自に活動していけるポテンシャルがあるため、マンション居住者との交流はない。住宅の種類別にみると、戸建住宅居住者は10年間で減少してはいるが、1世帯あたり人員が3.0人なのに対して、3F以上共同住宅の1世帯あたり人員が1.2人であるため、戸建住宅居住者と共同住宅居住者との居住構造の分断が見て取れる。戸建住宅居住者とマンション居住者のライフスタイルの違いが交流を阻害する要因の一つと推測される。

また、町内会長ヒアリングの結果、地区内マンションは住戸数が90戸であるにも関わらず管理人が存在せず、連絡を取ることが困難で、交流もない。周辺居住者の多くもマンション居住者への不安感や違反駐車、日照権の確保、町並みの破壊等に問題意識を持っている世帯も存在した。賃貸型ワンルームマンションは、町内会の活動が活発な地区に立地したとしても、交流の余地がない異質な空間となる要素が高く、地域コミュニティと打ち解ける可能性も少ないと言える。

## 2) 今後のマンション建設に対する周辺居住者の意識

一般的なマンション周辺居住者59世帯中43世帯(72.8%)が今後のマンション建設に反対を示していた(図7)。しかし、反対意見を示した43世帯に、マンションの形態別に賛否を問うと、その多くは賃貸型ワンルームマンションや分譲型ワンルームマンションに対する反対であり、賃貸型ファミリーマンションや分譲型ファミリーマンションへの反対意見は少数であった。一時的な単身者の仮住まいという印象の強いワンルーム賃貸マンションは、周辺居住者からは好まれていないことが分かる。

また、マンションに対する規制・誘導の必要性を聞いたところ、66世帯中54世帯(81.8%)が必要と答え、マンションへの問題意識の高さが窺えた。必要と回答した世帯に、追加で具体的なマンション建設に対する政策への賛否の意向を尋ねたところ(図8)、高齢者・身体障害者への支援センター等を併設するマンションの建設には48世帯(90.5%)が賛成し、その際には規制緩和も認めるという世帯が32(60.0%)存在した。オープンスペースを伴うマンションに対しても43世帯(84.3%)が賛成、規制緩和も認める世帯が25(49.0%)存在し、インセンティブ制度を都市開発の手法のひとつとして採り入れる施策の可能性が窺える。一方、商店を併設するマンションについては、反対する世帯が20(39.2%)、商店の併設には賛成だが規制は反対する世帯が13(25.5%)、緩和にも賛成する世帯が18(35.2%)と、既に生活環境の利便性が高いため不必要とする意見が目立った。

## 6. まとめ

町内会、マンション、周辺居住者という3つの視点からマンションと地域コミュニティの関係を紐解くと、地域コミュニティに溶け込む要因として、町内会のマンション居住者の受け皿となる形成基盤の有無、マンションの形態・立地の状況の2点が挙げられる。町内会とマンションの関

係について、マンションが班を構成する場合、地域コミュニティへの繋がりが生まれていた。しかし、マンション居住者自体との交流と結びつくわけではなく、マンションが溶け込んだ地域コミュニティを形成するためには、町内会からのアプローチや周辺住民との交流が生まれる活動がなければ、マンション建設による人口の回帰は起こっても、活性化へは繋がらないことが示唆された。

今後もまちなか居住を推進するためには、マンションの建設が不可欠である。しかし、地域コミュニティとの協調を図るためには、まちなか居住に重要な役割を果たしつつも、周辺居住者に歓迎されないワンルームマンションの開発誘導や、新設マンションへの管理人設置の義務化、インセンティブを用いた都市政策等の支援をまちぐるみで行い、それぞれの地区で事前に将来像を描き、許容できる共同住宅について検討することが必要である。

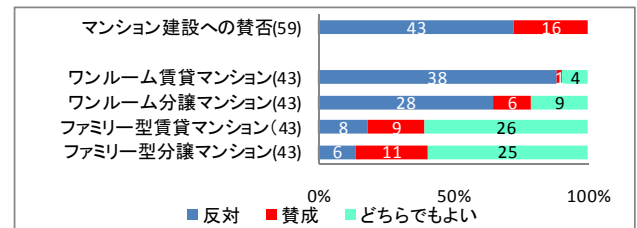


図7 マンション周辺居住者の今後のマンション建設意向

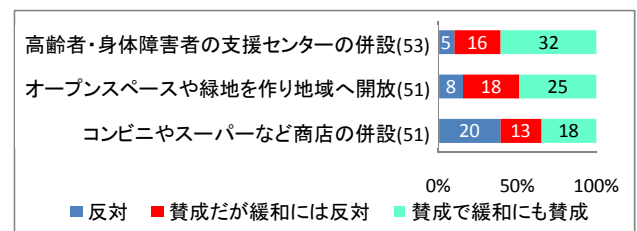


図8 マンションに対する規制・誘導施策への賛否

### 【補注】

- (1) 対象マンション数は長岡市の保管する建築物の定期報告の要件に該当する物件が綴られているデータを用いて、2005年までに報告のあったマンションの数である。
- (2) 本研究では、長岡市の1970年DID内に存在する181町丁目を「中心部」として定義する。また、「中心市街地」は、中心市街地を旧中活法により制定された中心市街地活性化基本計画の対象地域のうち対称地区を除く33町丁目とする。
- (3) 類型化した12町丁目のうち、現地調査および町内会・マンション代表者へのヒアリング結果から「A・C・F・G・I」地区を選出し、それぞれA(15票)、C(7票)、F(13票)、G(15票)、I(16票)を得た。

### 【参考文献】

- 1) 中山 学 他、「東京都心地域における人口回復過程から見た居住構造の変容に関する研究」(2003)、都市計画論文集No. 38-3
- 2) 宋 慎一郎 他、「集合住宅による単独自治会の実態と周辺町内会との関係」(2007)、都市計画論文集No. 42-3
- 3) 阿部 周平 他、「地方都市中心部における中高層共同住宅とその居住者の実態把握に関する研究-長岡市をケーススタディとして-」(2003)、日本都市計画論文集、No. 38-1
- 4) 井川 進 他、「地方都市中心部の市街地変容と居住継承に関する研究-長岡市におけるケーススタディ-」(2002)、日本都市計画学会学術論文集、p. 589
- 5) 野嶋 慎二 他、「民間分譲集合住宅の都心居住再編機能と立地評価に関する研究」(2002)、日本都市計画学会学術研究論文集、p. 373