

## ニュータウンにおける住宅階層と生活様式

はじめに

1. 団地社会における〈住宅階層〉の形成
2. 住宅階層と生活様式——実証分析①
3. 住宅階層間の対立と連携——実証分析②
4. 小 括

竹 中 英 紀\*  
倉 沢 進\*\*

### 要 約

本稿では、東京・練馬区光が丘パークタウンで実施した調査結果を素材として、大規模ニュータウンにおける〈住宅階層〉の問題について論じた。主なファインディングスは次の通りである。第1に、所得の不平等を住宅の平等化として是正するはずの公的住宅政策は、階層的区分を誰の目にも見えるように「空間化」することによって、あらたな差別の形態を生み出している。第2に、このことによる居住者の相対的な均質化と相互隔離が、各住宅階層に固有なく生活様式〉の下位類型分化を促進する作用をおよぼしている。そして第3に、地位や生活水準の格差のみならず、こうした生活様式の異質性が、ニュータウンにおける社会的葛藤・紛争を生起させる大きな要因となっている。

### はじめに—問題の所在—

本稿では、公的集合住宅供給による計画的な人口配置の結果、団地社会の中に創出される〈住宅階層〉とその〈生活様式〉の問題に焦点をあて、社会学的な考察をすすめていくことにしたい。

今日の大都市において、用地不足・高地価のために一戸建住宅の取得は困難であり、団地やマンションなどの集合住宅が、ますます支配的な居住の様式となりつつある。ここでは、その中でも、大阪の千里ニュータウンや東京の多摩ニュータウンなどに代表される大規模集合住宅団地に着目していく。これらは、大都市通勤者とその家族がもっぱら居住する近郊の住宅都市として構想・建設されたという特徴を持っている。

このような計画的都市建設において注目すべきことは、そこに、ひとつの「地域社会」が新しく創出されていくということである。ニュータウン建設は、まず建築・都市計画的にいえば、コミュニティの空間装置を計画的に創出していく行為である。しかしそれだけではなく、大都市の内外部に拡散して存在している社会諸階層を、一定の仕切られた空間にあつめ、再配置していくという社会学的側面をも併せ持っている。このばあい社会階層の相違は、単に地位や所得の格差・不平等だけでなく、それぞれの層が展開する生活様式の異質性によっても示されよう。本稿では、このような意味でのニュータウン建設の社会学的側面（社会階層と生活様式）に注目していきたいのである。

\*財団法人 東京市政調査会 研究部

\*\*東京都立大学都市研究センター・人文学部

社会的な視点から「住宅地設計」と「コミュニティ形成」の関連を問うていけばあい、社会階層とその生活様式は、問題の全体像を浮彫りにするためのキー概念として位置づけられる。すなわち、ある住宅地を取り上げるならば、①そこにとどのような属性を持った人びとが住んでいるか、また、②彼ら・彼女らはどのような生活をそれぞれ、また相互に展開しているかということが、そこでのコミュニティの特質を見ていく上での重要なポイントであるといえる。

逆に、これから新しい住宅地を開発していくばあい、プランナーはその物理的計画ばかりでなく、社会的計画をも積極的に構想していくことが要求されてこよう。あらゆる住宅地開発は、そこにひとまとまりの新しい「地域社会」を創出していく以上、こうした意味におけるコミュニティ設計を事前に用意しておかなければならない。

では、わが国のニュータウン開発において社会階層と生活様式の問題は、どの程度考慮されてきただろうか。

結論を先取りしてしまえば、戦後日本のニュータウン開発において、まず優先されたのは、＜いかにして逼迫する住宅需要に対応していくか＞という視点であって、＜異質な生活様式をもつ社会諸階層を集合住宅団地に配置することが社会的にいかなる結果をもたらすか＞という問題意識は、結局のところ政策課題化されなかった。その結果、以下にのべるような意味での「住宅階層問題」を生起させたのである。

ニュータウンの居住者は、供給主体である公団・地方自治体・公社の別と、住宅の所有関係（分譲・賃貸）の別によって、住区・住棟ごとに層化＝相互隔離される。このことが入居後の地域社会形成にあたる影響について、たとえば次のような指摘がある。

「公団・公社・公営等の各種の公的住宅を抱えているニュータウンで、住棟が種別に分けられているため、住民感情に差別感が生じやすいという問題が顕在化してきている」〔渡辺精一1977：337〕。

また、多摩ニュータウンを調査した東京都の報

告書も、同様な指摘をおこなっている。

「さまざまな階層の人たちが住むという意味では、都営、公社賃貸・分譲、公団賃貸・分譲など各建設主体別の住宅が供給されることは歓迎すべきことである。だが、現実には、団地におけるこのような階層別住棟の建設は、都市のなかでは判然としないかたちで存在している階層差を、標本抽出するかたちで、建物の型態にも差をつけながら、純粋培養する結果になっている。〔中略〕住棟別に階層差をつけられた、しかも閉鎖的な団地社会のなかで育まれる差別された児童の感覚を知るなら、このことは早急に改善されなければならない課題なのである。」〔東京都南多摩新都市開発本部1974：169〕

本稿では、こうした公営住宅居住者に対するいわれのない差別であるとか、団地の賃貸住宅居住者と分譲住宅居住者との間の対立・葛藤といった問題を、ニュータウンにおける「住宅階層問題」とよぶことにする。住宅階層問題は、地域社会としてのニュータウンの成熟を著しく妨げる要因として立ちはだからざるをえない。結果論として述べるならば、公的住宅施策はニュータウンの造成を通して、さもなければ相互認知ないし接触の機会さえなかった都市の社会諸階層を一箇所にあつめ、新しい葛藤と紛争の場をつくりだしたのである。

以下では、第1に、団地社会における上記のような＜住宅階層＞の形成について論じたい。所得の不平等を住宅の平等化として是正するはずの住宅政策が、階層的区分を誰の目にも見えるように「空間化」することによって、あらたな差別の形態を生みだすメカニズムに着目する。

第2に、各住宅階層に固有なく生活様式＞の特徴について考察をくわえる。居住者の相対的な均質化と相互隔離によって、特徴をもった一定の生活様式が維持・再生産されることになる（＝「社会階層の実体化」）。そういった団地的生活様式の下位類型分化を、コミュニティの組織的特性とも関連させながら論ずることになる。

第3に、住宅階層相互の関係へと論をすすめる。地位や生活水準の差だけでなく、生活様式の質的

相違が相互関係にいかなる影響をもたらすか。ここでは、住宅階層が、団地社会における社会的葛藤・紛争を生起させる（＝「階層間対立の尖锐化」）要因として、特殊な意味をもってくることになる。

なお、以下の具体的な分析においては、筆者をふくむ共同研究チームが東京・練馬区光が丘パークタウンで実施した大量観察調査<sup>1)</sup>の結果に主として依拠することとする。

## 1. 団地社会における〈住宅階層〉の形成

### 1.1 〈住宅階層〉の概念と問題点

まず、以下の分析に先立ち、分析上の準拠枠となる〈住宅階層〉(housing class)の概念について、かんたんに検討をくわえておこう。もともと“housing class”の概念は、レックスとムーアのバーミンガムにおける調査研究[Rex and Moore 1967]を先駆けとして、1960～70年代のイギリスでさかんに論議を呼んだものである。レックスらの問題関心の根底には、公的住宅供給システムが、ほかならぬ社会的不平等の源泉になっていることへの批判的認識があった。われわれの概念規定は、これとは細部において多少ニュアンスを異にする部分もあるが、かれらと共通の問題意識にささえられたものである。

そこで〈住宅階層〉の概念を、われわれなりに規定してみるならば、①相対的にひとつの住宅市場圏を形成しているような特定の都市ないし地域社会において、②住宅の所有関係と集合居住とによって相互に隔離された、③広義の社会層である、ということがいえる。そして、そのようなものとして、④各層固有の生活様式が観察されるのが常であり、「地位の不平等」に加えて、「生活様式の異質性」が、各階層間の対立や連携を理解するさいのキーポイントとなる。

住宅市場との関連でいえば、都市における住宅供給は、所有関係、形式と水準、性能において序列化されており、他方、都市住民各層はそのライフステージや社会経済的地位によって生活上の要求内容や住宅取得能力を異にするため、この両面

の相互作用の結果が、都市内部に各種の住宅階層をつくりだすのである。アンソニー・ギデンズは、ウェーバーの「社会層」概念に示唆をうけた階級概念の理論的再検討の中で、資本主義社会の階級構造が生成される要因を3つあげている。それらは、企業内部における分業、企業内部における権限関係、分配過程における集団形成(distributive groupings)であるが[Giddens 1973:108 訳:106]、以上の意味では、われわれが検討しようとしている〈住宅階層〉は、このうち最後のものと密接に関連しているといえよう。

また、住宅階層は一定の物理的・社会的条件に規定された、独自なく生活様式を分化させる基盤となりうる。特定階層を志向した住宅地開発は、あらかじめ一定の入居基準をおくことによって居住者とそれ以外の人びととの階層分化をつくりだし、居住者間の相互行為の場と型を規制することにより、独自なく生活様式の型を発達させるのである。われわれの論議の対象である団地の住宅階層に関していえば、入居のための制度的枠組み(たとえば公営住宅の「所得制限」)が、居住者を階層的にふりわけると一種の弁別メカニズムとして機能している点に着目しておく必要があるだろう。これに加えて入居後の住民組織づくりも、住宅種別ごとに異なる管理の体系に依存しておこなわれるから、各階層に応じた住民組織の特徴は、住民間の質的分化を促進し、住宅階層の比重をそれだけ大きくする傾向がある。

そして集合居住は、住宅階層の「層」としての厚みを、都市社会において空間的に表現する仕掛けである。一体的に開発された集合住宅団地ならずとも、大都市においては、バージェスの「同心円地帯」理論が示唆するように、同一形式の住宅が一定の範囲に集中立地する傾向がある。むしろ、ある一定の階層を一箇所に集住させるメカニズムには、供給サイドの論理が強く作用していることを忘れてはならない<sup>2)</sup>。

以上の議論を要約すれば、住宅階層は、地域住民の社会経済的構成における差異を空間的な居住分化(セグレーション)に媒介する要因であり、そのようなものとしてさらに、住民の相互行為の

特定の型を対内的にも対外的にも触発・成形することを通じて、相対的に独自の生活様式を発達させる物理的・社会的基盤となっていると考えられるのである。

それでは、わが国ではニュータウンにおける公的住宅供給はどのようなシステムのもとにおこなわれ、いかなる住宅階層の分化を生みだしているのだろうか。

## 1.2 集合住宅供給の階層性と

### ニュータウンの〈住宅階層〉

わが国における公的住宅供給施策の中心が、いわゆる「団地」の建設、そしてその集合体としての「ニュータウン」にあったということは改めていうまでもない。

わが国で「団地」と呼ばれているのは、中高層の居住棟に店舗・集会所・公園・学校等の施設がセットされた住宅地である。住宅団地の建設主体は、公共・民間さまざまであるが、とりあえず公共住宅にかぎって見ていきたい。なお、わが国の公共住宅政策には、公庫・公営・公団・公社の4本の柱があるが、このうち住宅金融公庫（1950年発足）は、主として持ち家の自力建設・購入を援助するための融資制度であるから、ここでの検討からは除外されることになる。公庫をのぞいた住宅・都市整備公団、地方自治体、地方住宅供給公社の三者こそ、「住建三者」（「住宅建設三事業者」の略）と呼ばれる、公共住宅の供給主体である。

地方自治体が建設・経営する公営住宅は、住宅に困窮する低所得者・福祉対象者に向けて、低家賃住宅を提供するものである。地方公営住宅法（1951年）は、地方自治体に対する国庫補助をさだめている。公営住宅への入居にあたっては所得制限があり、一定基準を超えると明け渡しを命ぜられるため、つねに低階層者が滞留することになりやすい。いわゆるハウジング・トラップの問題である。

日本住宅公団（現・住宅都市整備公団）は、大都市における人口集中＝住宅不足を緩和するため宅地開発・住宅建設をおこなう目的で、1955年に設立された。同公団は1981年に住宅都市整備公団に改組され今日にいたっている（以下、誤解のお

それのないかぎり日本住宅公団、住宅都市整備公団を通して「公団」と略称する）。公団住宅は、公営住宅の入居基準を超える所得をえている広範な層を対象とする。公団住宅のうち賃貸住宅が、比較的若い層、転勤の多い世帯をターゲットとしているのに対して、分譲住宅は定住化を図って建設される。当初、公団は賃貸住宅団地を集中的に建設してきたが、高度経済成長の沈静化にともなう定住促進の気運ともあいまって、分譲住宅の比率を徐々に増大させている。

地方住宅供給公社は、地方自治体（都道府県ならびに人口50万以上の市）の出資によって設立される機関であり、大都市圏では以前から存在していたが、1965年の地方住宅供給公社法によりはじめて国レベルで制度化された。その対象階層は、公団と大きく変わらない。また分譲・賃貸の両方のタイプの住宅を供給する。

ここで指摘しておかなければならない点は、以上の公的住宅供給における「階層性」の存在である。公営住宅と、公団・公社の賃貸住宅、そして分譲住宅は、それぞれに対象とする経済階層をずらして設定している。すなわち、住宅の種別と所有関係が、いま述べた順序でランク・オーダー化（低階層→中階層→高階層）しているのである。

このような住宅供給を通しての階層秩序の形成は、地域社会レベルでどのような結果を生んだのだろうか。以上の公的住宅供給主体は、それぞれ単独にも団地建設をおこなったが、共同して大規模な開発を実施する場合もあった。そのばあい、住宅供給の階層性は、住区・住棟の配置計画を通してニュータウンの社会構造の形成に、大きな影響をおよぼしたにちがいない。というのも、ニュータウンという具体的空間においては、社会階層という本来目に見えないカテゴリーが、近隣住区を単位として相互に分離されたかたちで実体化＝露出してくるからである。

その点を、住田昌二らが報告している大阪の千里ニュータウンの事例によって見ておこう〔住田（編）1984、参照〕。

千里ニュータウンは、大阪府吹田・豊中市の千里丘陵を切り開いて建設された、わが国最初の

ニュータウンである。1960年、「一団地の住宅経営事業」として着手され、1963年に「新住宅市街地開発法」成立と同時に、その適用第1号の大規模プロジェクトとなった。千里ニュータウンの開発目標は、高度成長のもと逼迫していた住宅需要に対し一点集中的な大量供給によって対応をはかるというもので、わが国におけるニュータウン開発のパイロットケース的な意味あいもこめられていた。

千里における住宅建設計画の特徴としては、次のような点が指摘されている。開発事業主体は大阪府企業局であるが、実際の住宅建設主体は同建築部（府営住宅）、同住宅供給公社、日本住宅公団、民間企業（給与住宅）等に分散しており、系統の異なる各種住宅施策をニュータウン計画の中で一本にまとめあげなければならなかった。このため、〈ミックスド・ディベロップメント〉＝戦後イギリスの住宅・都市計画界の中心理念であった「空間的には独立住宅（ハウス）や集合住宅（フラット）を積極的にミックスするとともに、社会的には異なった年齢層、異なった職業のさまざまな居住者層を組み合わせ、バランスのとれたコミュニティを創出するという考え方」[住田（編）1984：168]が導入された。

しかしながら、千里ニュータウンにおいて「ミックス・ディベロップメントの名のもとにミックスしたのは、公営、公団、公社・公庫など供給主体の異なる住宅のアロケーション（割当て）面においてだけであった」[同：168-169]。この結果「居住者は、公営、公団、公社といった住宅別に層化され」[同：228]たのである。

「千里」がモデルとしたミックスド・ディベロップメントないしソーシャル・ミックスの計画理念は、複数の住宅供給主体と住宅供給形態（所有関係）が相乗りするニュータウン事業においては、全体的な調整を経ぬまま、住民を近隣住区単位に相互隔離（セグリゲート）するためのイデオロギーに転化してしまう。一般的な表現をとるならば、〈住宅階層〉の問題点はひとえに、目に見えぬかたちで存在している社会的不平等が、どのような地域・住宅に住んでいるかということに

よって可視化されてしまう、ということにある。ブルーカラー／ホワイトカラーという語の区別は、社会階級・階層の目に見える表徴としての「衣服」に由来するものであった。ニュータウンにおける公営住宅／賃貸住宅／分譲住宅の区別も、そうした差別化の記号として同じような役割を果たしうるし、現に果たしているのではないだろうか<sup>3)</sup>。

### 1.3 光が丘パークタウンにおける〈住宅階層〉

次に、実証的データをもとに、ニュータウンにおける住宅階層の分化を検討してみたい。分析の素材とするのは、東京都立大学社会学研究室が1986年8月に東京・練馬区光が丘パークタウンで実施した「集合住宅居住と社会参加に関する調査」の結果である。

「光が丘パークタウン」は、東京郊外、練馬区の米軍住宅（グラント・ハイツ）跡地に建設された中高層集合住宅団地である。敷地総面積は約186ヘクタールで、計画戸数1万2千戸、計画人口4万2千人の規模をほこる。敷地内には、広大な光が丘公園をはじめとして、清掃工場の排熱を利用した地域暖房・給湯設備や、有線情報システム（CIS）、大型ショッピングセンター（IMA）<sup>4)</sup>などの特色ある施設が配置されている。

光が丘パークタウンの開発には、住宅都市整備公団・東京都住宅局・東京都住宅供給公社の三者が共同であった。団地の住区には、公団（分譲・賃貸）住宅、公社（分譲・賃貸）住宅、都営住宅の計5種類の所有関係の区別がある。

今回は公社住宅をとりあえず調査対象からはずし、公団分譲住宅、公団賃貸住宅、都営住宅の3種につき、各世帯の主婦を対象とするサンプリング調査をおこなった。標本抽出の手順としては、光が丘全体でのこの3種の住宅の構成比率に近似するよう調査対象住区を選択し、サンプル数を割り付け、住民基本台帳により系統抽出をおこなった。調査対象住区とサンプル数・回収率は[表1]に示すとおりである。現地での面接調査は、東京都立大学学生らの協力を得て、1986年8月29日（金）～9月2日（火）の5日間の日程で実施した。

続いて[表2]に、3つの住宅種類別にプロ

表1 光が丘パークタウン・調査対象住宅の概要

	戸数	入居年月	住民組織の状況		回答数/サンプル数
[都営住宅]					
光が丘第二アパート	599	1985.3	自治会	………	142/175(81.1%)
[公団住宅]					
公園南 (分譲)	252	1983.3	自治会	管理組合	50/ 70(71.4%)
〃 (賃貸)	104	1983.3	自治会	………	11/ 18(61.1%)
大通り北 (分譲)	458	1984.3	町内会*	………	106/126(84.1%)
大通り南七番街 (分譲)	162	1985.3	………	管理組合	34/ 46(73.9%)
〃 (賃貸)	801	1985.3	………	………	99/145(68.3%)
[合計]	2,376				442/580(76.2%)

\* ) 大通り北住宅は、光が丘第一中学校、光が丘第二小学校、光が丘あかね幼稚園と共に「光が丘6丁目町会」を結成している。

表2 光が丘パークタウン・住宅階層別プロフィール

	全 体 (N=442)	都営住宅 (N=142)	公団賃貸 (N=110)	公団分譲 (N=190)
[ライフステージ]				
回答者の平均年齢	(39.6歳)	38.8歳	39.4歳	40.3歳
長子小学生以下の比率*	(44.1%)	51.4%	43.6%	39.0%
[社会経済的地位]				
短大以上卒業者の比率	(43.7%)	24.6%	48.2%	55.6%
専門技術/経営管理職 の比率(世帯主)	(33.3%)	14.2%	25.4%	52.1%
世帯年収の平均値**	(612.7万円)	394.2万円	628.4万円	758.5万円
[地域社会参与]				
地域集団への参加率	(45.7%)	46.5%	35.5%	51.1%
棟内交際人数の平均値***	( 2.9人)	3.8人	3.0人	2.2人
定住希望の比率	(55.3%)	65.5%	38.8%	57.5%

\* ) 第1子が小学生以下である比率(子どものいない世帯をふくむ)。

\*\* ) 回答選択肢の中央値を用いて算出。

\*\*\* ) 回答選択肢の中央値を用いて算出。

フィールを示す。あらかじめ予想されたことではあるが、社会経済的な格差が顕著に存在しているのを見てとることができる。学歴・職業(世帯主)・世帯年収という3つの指標をとって見たところ、いずれについても住宅種別間の格差には著しいものがあつた。まず学歴の点では、短大以上卒業者の比率は公団分譲住宅の居住者が55.6%、賃貸住宅居住者が48.2%であるのに対し、都営住宅居住者は24.6%と、4人に1人の水準にも満た

ない。世帯主(通常は夫、夫のいないばあい本人)の職業のうち専門技術職と経営管理職をあわせた比率は、公団分譲が約半数、公団賃貸でも約4分の1であるのに対し、都営住宅は1割をようやく超える程度と、ここでも階層的な序列があきらかである。さらに格差が著しいのは世帯年収の額であつて、公団分譲住宅居住世帯は公団賃貸世帯よりも平均約130万円、都営住宅世帯よりも約360万円も多い収入を得ている。

もっとも、こうした格差は一般的な年功序列が反映されたものであると考えることもできる。そこで対象者のライフステージに着目してみる。しかし、公団分譲と公団賃貸、公団賃貸と都営住宅の間にはそれぞれ平均1歳程度の差があるにすぎない。そうしたライフステージ上のわずかな差が、社会経済的格差における以上のような急勾配を吸収しきれぬものとは思えないのである。

光が丘パークタウンにおける〈住宅階層〉の形成、すなわち住宅の種別による階層の分化は、このようにデータの上でも確かめられる事実である。

各住宅階層別の生活様式のあり方については、次節以降で詳しく検討されるが、ここでかんたんな指標をとって、あらかじめイメージをつかんでおくのもいいだろう。[表2]の地域社会参与の欄を参照されたい。「地域集団への参加率」は団地内および団地周辺に本拠をおく各種の集団（スポーツ・趣味・生協・PTAなど）のいずれかに参加している比率をあらわすもので、公団分譲→都営住宅→公団賃貸という順位になっている。

「棟内交際人数の平均値」は、居住棟の中で、少なくとも会えば立ち話をする程度以上につきあいを行っている人数をあげてもらったもので、都営住宅→公団賃貸→公団分譲という順位になっている。公団分譲がフォーマルな集団参加については活発であるがインフォーマルな近隣交際ではそれほどふるわない点、これに対して都営住宅はその逆の傾向を示す点に注目しておきたい。最後に「定住希望の比率」に関しては、都営住宅も公団分譲も半数を超える対象者が定住を望んでいるのに対し、公団賃貸の定着性は相対的に低いということが指摘されなければならないだろう。

## 2. 住宅階層と生活様式—実証分析①

### 2.1 団地的生活様式の低位類型

〈住宅階層〉と〈生活様式〉の相関という問題は、そこから生み出される「社会階層の実体化」という機能、そしてその帰結としての「階層間対立の尖鋭化」という現象に着目するかぎり、非常に重要であり詳細な検討を要する。この節では、

まず、階層別の生活様式の分化——社会階層の実体化——という側面から考察をおこなうこととし、階層間の関係については次の第3節で取り扱うことにしたい。

初期（1950～60年代）の社会学的な団地研究は、日本人にとってまったく新しい居住の形態である団地が、いかなる生活様式を生み、いかなる政治・社会意識を形成することになるか、という点に問題意識をもったものが多かった。そこで指摘された団地居住者の最大公約数的特徴は、①属性の上では、ホワイトカラーが多く、比較的若い核家族を中心とすること、②意識面では、合理主義、個人主義を尊重するもっとも都市化された層であること、③社会関係についても、これを反映してインパーソナルなつきあいを好み、地域社会に埋没しないこと、などである<sup>5)</sup>。たしかに、集合住宅は、それ以外の形式の住居とは明らかに異質である種の生活様式（＝いわば「団地的生活様式」）を、居住者に規制するということができる<sup>6)</sup>。

しかし、このような団地的生活様式にも、住宅階層の区別に照応した下位類型を想定する必要があるだろう。なぜなら、特定の社会階層には、特定の生活様式が照応するのが常であり、そのような生活様式上の異質性こそ、社会階層を単なる経済尺度上の連続的な地位でなく、質的な断層をもった集団たらしめている要因だからである。社会階層と生活様式は、社会学の文献においてしばしば指摘されてきたように、一般的に密接な相関関係を有する。住宅階層によって相互に隔離されたニュータウンの団地社会においては、そうした一般的相関がより強調された形で出現することが予想されるのである。

ここでは、生活様式上の差異を問題処理における共同の様式の差異にもとめる都市社会学上の一視点[倉沢進1977]に立つことにしよう。そして住宅階層と結びついた団地的生活様式の低位類型を析出する基準として、①専門的問題処理機関へのアクセス能力（ないし利用の志向性）、および、②近隣ネットワークの統合度合の2つに注目しておく。

倉沢進は都市的生活様式を次のように説

明している。

「村落と都市の生活様式上の差異の第1は、個人的自給自足性の水準ないし社会的共同を必要とする領域の広がりとの差異に求められる。[中略]第2の差異は、共同の様式の差異である。[中略]非専門家・住民の相互扶助システムによる共通・共同問題の共同処理という原則に代えて、専門家・専門機関による専門的・分業的な処理——専門処理システムによる処理を原則とすること、そして一人ひとりの住民が自身一個の専門家としてこの専門処理システムの巨大な歯車的一端を担っていることこそ、都市的生活様式を村落のそれと区別する第2の、そして一層重要な差異にはかならない。」[倉沢1984：52-54]

ところで、倉沢の説明では、処理される生活問題の種類や量を一定であると仮定したうえで、専門サービスと相互扶助とが相互代替的(=ゼロサム的)なものであると考えられているようである。そこから、相互扶助関係が優勢な生活様式=「村落的生活様式」と、専門サービスへの依存が優勢な生活様式=「都市的生活様式」という2つの理念型がみちびきだされている。

しかし、実際には世帯や個人の生活問題処理は、これをより限定的に「消費」ということにおきかえて考えてみれば明らかになるように、各々の所得や欲求などに、その質的多様性の幅と量的水準<sup>7)</sup>が規定されているものである。低所得であるがゆえに通常は専門サービスに処理を代行させている問題を相互扶助によって処理していかなければならない階層と、生活問題のほとんどを専門サービスによる処理にまかせ、その結果生じた剰余の時間を「相互扶助」的な活動にあてている階層とでは、相互扶助の位置づけ方に根本的な相違が存在しているのではないだろうか。

その点からいえることは、都市的生活様式の下位類型を設定するにあたって専門サービスが優位に立つ生活様式と相互扶助が優位に立つ生活様式とを対比させる発想がとれない以上、むしろ「専門機関への依存度合」、「近隣ネットワークへの依存度合」という、密接に関連してはいるがしかしゼロサム的に置き換えられるものではない2つの

軸を組み合わせることを中心に考えていくのが、より適切であるということである。

さて、この2軸を交錯させることにより、A) 専門・近隣ともに低、B) 専門=低・近隣=高、C) 専門=高・近隣=低、D) 専門・近隣ともに高、という4つの類型がえられることになる[図1]。とりあえず仮說的にいうならば、これらは、それぞれ次のように特徴づけられるであろう<sup>8)</sup>。

A)「孤立型」(専門・近隣ともに低) 専門機関へのアクセス能力が低く、また近隣レベルでの相互扶助ネットワークへの統合もルーズなこの型は、「孤立型」と名付けることができる。典型的には民営木賃アパートに滞留しているひとり暮らし老人層や下層ブルーカラー労働者層を想定することができるが、団地やニュータウンの中にも一定程度以上存在していると考えなければならないだろう。

B)「寄り合い型」(専門=低、近隣=高) 専門機関へのアクセス能力は低い、それを補うだけの豊富な近隣ネットワーク資源を有しているこの型は、昔ながらの長屋の生活様式にたとえることができよう。今日いわゆる棟割長屋はほとんど姿を消してしまっただが、公営住宅の一部には、こうした下町あるいは都市下層特有の生活伝統を色濃く残している例も見受けられる。

		専門機関への依存度合	
		低い	高い
近隣ネットワークへの依存度合	低い	A 孤立型	C 都会型
	高い	B 寄り合い型	D コミュニティ型

図1 都市的生活様式の下位類型



C)「都会型」(専門=高, 近隣=低) 専門機関へのアクセス能力が高く, またそれへの強い志向性をもっているこの型は, 反面, 地域社会に対する定着性が薄く, 近隣ネットワークへの統合は非常に弱い。典型的には賃貸マンションの居住者をイメージできる。

D)「コミュニティ型」(専門・近隣ともに高) 専門機関へのアクセス能力の高さ, 近隣ネットワークへの統合の強さの両面を兼ね備えているこの型は, 地域社会の中でも比較的上層の家族生活者に限定されよう。持ち家・分譲住宅居住者でなければ維持しえない生活様式であるということができる。

それでは, 次に光が丘調査のデータを用いて, このような生活様式上の分化をもう少し具体的に見て行くことにしよう。以下では, 団地生活における生活様式上の差異を最も典型的に示すと思われる清掃管理の場面と近隣紛争場面とを想定し, それぞれいくつかの項目での, 各階層・住区別の反応をまとめている。

## 2.1 清掃管理場面における志向の分析

集合住宅の清掃・維持管理は団地生活者にとって最も身近な, しかも共同して事にあたることが要求される生活問題である。調査では各住宅階層の志向性をさぐるため, 団地の各部分の清掃や維持管理について, 住民の相互扶助と専門業者への依存のどちらを嘉向するかを聞いてみた。

その結果, 調査票で用意した5つの項目すべてが $\chi^2$ 検定を1%の危険水準でクリアした[表3]。そこでの一般的なパターンは次の通りである。都営住宅が一貫して住民共同を志向しているのに対して, 公団賃貸住宅には極端な専門業者依存の姿勢がみられる。そして, 両者の中間あたりに公団分譲住宅が位置づけられている。

こうした結果はかなりの程度, 各住宅階層に固有な住民組織の性格によっても説明が可能である。すなわち, 自治会が強力に組織されている<都営住宅>, 自治会がないか, あっても比較的ルーズな組織となっている<賃貸住宅>, そして管理組織というむしろ専門機関への業務委託を中心的な仕事とする住民組織をもつ<分譲住宅>の3種に

類別することができる。

むしろ階層的背景とそれぞれの組織的特性とは別個独立なものではない。因果関係の方向は, このばあい階層→組織→志向というふうを考えるべきであろう。組織的特性は, あらかじめ各住宅階層ごとにあたえられた制度的枠組みの中でのみ, 問題処理志向に対して, 媒介要因として影響をおよぼすのである。

このことのひとつの例として, 「大通り南七番街」分譲住宅の事例をあげることができるだろう。住区別にカテゴリーを細分化した集計表の掲示は紙幅の都合上省略するが, 同分譲住宅の居住者は, 「ゴミ置場のそうじ」を除くどの項目についても住民共同への高い志向を示している。そこでの傾向は, 他の分譲住宅居住者(公園南, 大通り北)よりも, はるかに都営住宅居住者が示したパターンに類似したものである。こうした結果は, 住民組織の独自な性格から解釈することが可能である。「大通り南七番街」では, 分譲住宅の戸数は賃貸住宅にくらべて少なく, 中層棟にこじんまりとまとまっている。小規模であるがゆえに管理組合の結束や末端への情報周知度も高い。こうしたことが一般住民の相対的に高度な自主的志向性を裏付けているのだと考えられる<sup>9)</sup>。

## 2.3 近隣紛争場面における志向の分析

集合住宅でのいまひとつの生活問題は, 「相隣苦情」[西村一郎1977, 1980]である。住み方のルールが十分に確立されていない現代の団地では, 居住者相互の生活スタイルのささいな差が, 大きなずれや矛盾につながることもある。たとえば上下階の物音, ピアノ, ステレオ, テレビ, 赤ん坊やベットの鳴き声, 水もれ, 等々を, そうした問題の例としてあげることができる。これらは, だまっがまんしては解決のめどが立たず, 現状の改善を望むのならばどうしても苦情を発生源の住戸に持ち込まなければならない。

こうした近隣レベルでの紛争を解決するために, いかなる手段を講ずるか, そしてそれにはいかなる階層の特徴がみられるか, ということがここでの関心事項である。調査票では, 団地生活で生じがちな問題場면을6つ設定し, それぞれについて,

表3 清掃管理場面における問題処理志向

設問：あなたは、団地の各部分の清掃や維持管理について、どのようにやるのがよいと思いますか。

## A) 階段や廊下のそうじ

全 体	N=442	すべて住民	なるべく住民	なるべく業者	すべて業者
		22.4%	19.5%	30.8%	27.4%
都 営 住 宅	142	45.8% <sup>++</sup>	28.2% <sup>++</sup>	19.0% <sup>--</sup>	7.0% <sup>--</sup>
公 団 賃 貸	110	9.1% <sup>--</sup>	11.8% <sup>--</sup>	28.2%	50.9% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	190	12.6% <sup>--</sup>	17.4%	41.1% <sup>++</sup>	28.9%

## B) 集会所のそうじや後片付け

全 体	N=439	すべて住民	なるべく住民	なるべく業者	すべて業者
		43.3%	26.9%	14.1%	15.7%
都 営 住 宅	142	69.7% <sup>++</sup>	20.4% <sup>-</sup>	4.2% <sup>--</sup>	5.6% <sup>--</sup>
公 団 賃 貸	108	26.9% <sup>--</sup>	27.8%	11.1%	34.3% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	189	32.8% <sup>--</sup>	31.2% <sup>+</sup>	23.3% <sup>++</sup>	12.7%

## C) ゴミ置場のそうじ

全 体	N=442	すべて住民	なるべく住民	なるべく業者	すべて業者
		10.9%	10.0%	16.1%	63.1%
都 営 住 宅	142	31.7% <sup>++</sup>	23.9% <sup>++</sup>	18.3%	26.1% <sup>--</sup>
公 団 賃 貸	110	1.8% <sup>--</sup>	3.6% <sup>--</sup>	12.7%	81.8% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	190	0.5% <sup>--</sup>	3.2% <sup>--</sup>	16.3%	80.0% <sup>++</sup>

## D) 自転車置場のそうじ

全 体	N=441	すべて住民	なるべく住民	なるべく業者	すべて業者
		30.4%	19.7%	17.2%	32.7%
都 営 住 宅	142	66.2% <sup>++</sup>	17.6%	8.5% <sup>--</sup>	7.7% <sup>--</sup>
公 団 賃 貸	109	21.1% <sup>--</sup>	16.5%	12.8%	49.5% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	190	8.9% <sup>--</sup>	23.2%	26.3% <sup>++</sup>	41.6% <sup>++</sup>

## E) 共同の庭のそうじや草とり

全 体	N=441	すべて住民	なるべく住民	なるべく業者	すべて業者
		17.7%	20.9%	23.8%	37.6%
都 営 住 宅	142	39.4% <sup>++</sup>	30.3% <sup>++</sup>	14.1% <sup>--</sup>	16.2% <sup>--</sup>
公 団 賃 貸	109	6.4% <sup>--</sup>	8.3% <sup>--</sup>	17.4% <sup>-</sup>	67.9% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	190	7.9% <sup>--</sup>	21.1%	34.7% <sup>++</sup>	36.3%

注) パーセントの横の<sup>+</sup>, <sup>-</sup>記号は比率の差の検定の結果。

<sup>++</sup>, <sup>--</sup>: 1%水準有意, <sup>+</sup>, <sup>-</sup>: 5%水準有意。

いかなる処置を講ずるかを聞いた。選択肢は、  
1) 直接注意する、2) 団地内の第三者(管理人、  
自治会・管理組合の役員など)をとおして対処す  
る、3) 団地外のしかるべき機関(区役所、警察

など)にたのんで対処してもらう、の3通りであ  
る。

集計をおこなってみたところ、6つの項目のう  
ち2つにおいては階層別に有意差が検出されな

かった<sup>10)</sup>ので、残りの4つについてのみ結果を掲げる[表4]。例外もあるが、各クロス表からは、都営住宅＝「直接注意」、分譲住宅＝「団地内部の第三者」、賃貸住宅＝「団地外のしかるべき機関」という対応関係が明白によみとれる。これらは、それぞれの階層に特有な社会的統合の型

表4 近隣紛争場面における問題処理志向

設問：次のような問題がおきたら、あなたはどのようにして対処しますか。それぞれの場合について、あなたのお気持ちに近いものをひとつ選んでください。

A) 自転車置場においてあった、お宅の自転車かバイクがいたずらされました。犯人は不良の中学生か高校生のようで、近所の子どもではありません。さて、どうしますか。

全 体	N=437	直接注意する	団地内第三者	外部の機関
		18.1%	36.8%	45.1%
都 営 住 宅	141	24.1% <sup>+</sup>	32.6%	43.3%
公 団 賃 貸	109	16.5%	30.3%	53.2% <sup>+</sup>
公 団 分 譲	187	14.4% <sup>-</sup>	43.9% <sup>++</sup>	41.7%

B) 上下階のお宅から、足音やトイレの音、お風呂やクーラーの音などが響いてきます。ときどきならばがまんもできますが、あまりしょっちゅうなので、たいへん困っているとします。そのお宅にいて、少し注意すればよいのですが、さて、どうしますか。

全 体	N=420	直接注意する	団地内第三者	外部の機関
		51.9%	47.4%	0.7%
都 営 住 宅	134	63.4% <sup>++</sup>	35.8% <sup>--</sup>	0.7%
公 団 賃 貸	105	45.7%	52.4%	1.9% <sup>+</sup>
公 団 分 譲	181	47.0% <sup>-</sup>	53.0% <sup>+</sup>	0.0%

C) 新しく引っ越してきたお宅で、どうやらカラオケ・パーティーをやっているようです。本人たちは楽しいのでしょうが、カラオケの音や酔っぱらいの騒ぐ声などがして、がまんがなりません。さて、どうしますか。

全 体	N=414	直接注意する	団地内第三者	外部の機関
		51.9%	44.7%	3.4%
都 営 住 宅	134	58.2% <sup>+</sup>	40.3%	1.5%
公 団 賃 貸	101	43.6% <sup>-</sup>	47.5%	8.9% <sup>++</sup>
公 団 分 譲	179	52.0%	46.4%	1.7% <sup>-</sup>

D) 近所で犬を飼いはじめたお宅があります。ほえたり、かみついたりするということはありませんが、においや、ダニやノミが気になります。さて、どうしますか。

全 体	N=419	直接注意する	団地内第三者	外部の機関
		19.1%	79.7%	1.2%
都 営 住 宅	136	25.0% <sup>+</sup>	72.1% <sup>--</sup>	2.9% <sup>+</sup>
公 団 賃 貸	102	16.7%	83.3%	0.0%
公 団 分 譲	181	16.0%	83.4%	0.6%

注) パーセントの横の<sup>+</sup>、<sup>-</sup>記号は比率の差の検定の結果。

<sup>++</sup>、<sup>--</sup>：1%水準有意，<sup>+</sup>、<sup>-</sup>：5%水準有意。

ないし近隣社会の流儀をあらわすものであると解釈できよう。すなわち、都営住宅ではインフォーマルな近隣統合の上に忌憚のない人間関係が展開されているのに対して、分譲住宅では管理組合や自治会などフォーマルな回路を通した、ワンクッションおいた関係が模範とされている。ところが賃貸住宅では団地内に意志伝達のルートを欠くため、外部の機関を通してしか相互のコミュニケーションをとるすべがないのである。

以上に見て来た住宅階層別の生活様式の分化は、社会階層とコミュニティ組織の差異を強く反映しており、ニュータウンにおける「社会階層の実体化」を示すものにはかならない。さきの類型論と関連づけるならば、都営住宅に支配的な生活様式はインフォーマルな統合にささえられた「寄り合い型」、賃貸住宅に支配的な生活様式は専門サービスへの極度依存を示す「都会型」、分譲住宅に支配的な生活様式は専門サービスを活用し近隣レベルでもほどよい統合がはかられている「コミュニティ型」ということになり、仮説的な考察とほぼ一致する。

さて、こうしたことの結果、階層間の異質性も、より鮮明に意識されることになるが、それはニュータウンの社会構造にいかなる緊張関係をもたらすことになるのであろうか。

### 3. 住宅階層間の対立と連携—実証分析②

#### 3.1 住宅階層間の相互関係

<住宅階層>と<生活様式>の相関が「社会階層の実体化」をもたらすことの結果として生じてくる大きな問題は、異質な生活様式をもつ各階層間の葛藤・紛争(=「階層間対立の尖鋭化」)である。光が丘パークタウンには、都営住宅、公団(分譲・賃貸)住宅、公社(分譲・賃貸)住宅と、住宅の所有関係に5種類の区別があり、住民の階層的区分が生まれている。そこで、いろいろな問題について、こうした区分が不都合な障壁として意識されることもあろうかと思われる。

前節において見たように、社会経済的な序列(都営住宅→公団賃貸→公団分譲)と生活様式上

の差異はパラレルなものではない。社会経済的な意味では両端に位置づけられる都営住宅と分譲住宅とが、生活様式の側面においては一面において比較的良好似たパターンを示している。賃貸住宅は、社会経済的な観点から見ると都営住宅と分譲住宅の中間に位置づけられる。そこで、都営住宅と賃貸住宅、賃貸住宅と分譲住宅とがチェーン状に結びつくことによって、結果としてニュータウンの地域社会全体の統合が達成されるのではないかと考えることもできる。ところが実際には前節での検討でも明らかなように、賃貸住宅は、こうしたクッション役を果たしうような生活様式上の志向と能力を持ちあわせてはいないのである。このことは、住宅階層間の相互関係、とりわけ光が丘パークタウン全体にかかわる共通問題にむけての合意形成を困難にする一要因として考えられよう。

調査データを引用する前に、もう少し一般的・仮説的な考察をおこなっておきたい。光が丘のように団地的生活様式の下位類型が併存する複合開発型のニュータウンにおいては、いかなる要因が、住宅階層相互の関係を規定しているのだろうか。ここでは、①各階層間の地位格差、そして、②各階層の集団規模という2つの軸が重要である。

①「地位格差」軸は、地位の格差が交際関係をとり結ぶさいの障壁となるであろうという仮説にもとづいている。

②「集団規模」軸は、多数派—少数派の構成比がそれ自体で持つ力の格差を想定している。たとえば、低階層と高階層のいずれが多数派を占め、少数派に追いやられるかによって、地域社会の権力構造のあり方に大きな相違が生じてくるものと思われる。

以下のデータ解釈においては、これら2つの軸が説明の原理として活用されることになる。

#### 3.2 住区内の賃貸・分譲住宅間の関係

光が丘調査では、質問文の中で、①ひとつの住区内での賃貸住宅と分譲住宅の区別、および、②公団住宅・都営住宅・公社住宅という住宅供給主体ごとに生じる区別という2つの次元を設け、これら両次元において、A) 共通問題への合意形成、

B) 近隣交際の拡充, C) 子どもの遊び仲間づくりの各項目に関して不都合がないかどうかを聞いた。まずここでは、ひとつの住区の中での賃貸住宅と分譲住宅の区別にかかわる問題から見ていくことにしたい。

調査対象の中で住区内での賃貸・分譲住宅の区別に関して該当するのは、「公園南」と「大通り南七番街」の2つである。公園南では分譲住宅が、七番街では賃貸住宅が、それぞれ他を数的に上回る(1.3の[表1]参照)。この数的配分は、第1の「共通問題への合意形成」に関して見るかぎり、非常に大きな要因としてはたらいている。[表5]にあきらかなように、不都合を表明している比率

が高いのは、公園南では賃貸住宅、七番街では分譲住宅居住者である。いずれも、それぞれの住区における少数派であることに注目されたい。

具体的な例をひとつあげるならば、公園南住宅で当初分譲と賃貸両方を包括するかたちで自治会が発足したにもかかわらず、半年足らずで賃貸住宅が脱退独立した経緯<sup>11)</sup>は、まさに上に述べたような意味での「共通問題への合意形成」の難しさを示唆するものであると考えられる。

公園南住宅は、光が丘パークタウンの中でも、板橋区に属するゆりの木台団地を除けばもっとも初期(1983年3月)に入居が開始された住区である。同じ年の9月25日には、賃貸住宅と分譲住宅

表5 住区内の賃貸・分譲住宅間の関係

A) 防犯・防災や敷地の管理など、〇〇団地全体に共通する問題について、住民の意見をひとつにまとめていく上で……

全 体	N=192	不都合がある 31.3%	不都合はない 63.5%	むしろよい 5.2%
公園南(賃貸)	11	63.6% <sup>++</sup>	36.4% <sup>-</sup>	0.0%
〃(分譲)	50	40.0%	58.0%	2.0%
七番街(賃貸)	98	17.3% <sup>--</sup>	75.5% <sup>++</sup>	7.1%
〃(分譲)	33	48.5% <sup>++</sup>	45.5% <sup>--</sup>	6.1%

B) サークル活動などを通じて近所づきあいをひろげていく上で……

全 体	N=191	不都合がある 4.2%	不都合はない 73.3%	むしろよい 22.5%
公園南(賃貸)	11	18.2% <sup>++</sup>	72.7%	9.1%
〃(分譲)	50	6.0%	66.0%	28.0%
七番街(賃貸)	96	3.1%	79.2% <sup>+</sup>	17.7%
〃(分譲)	34	0.0%	67.6%	32.4%

C) 子どもたちが遊び仲間をつくっていく上で……

全 体	N=183	不都合がある 2.7%	不都合はない 67.8%	むしろよい 29.5%
公園南(賃貸)	11	9.1%	63.6%	27.3%
〃(分譲)	46	2.2%	65.2%	32.6%
七番街(賃貸)	94	2.1%	76.6% <sup>++</sup>	21.3% <sup>--</sup>
〃(分譲)	33	3.9%	46.9% <sup>--</sup>	50.0% <sup>++</sup>

注) パーセントの横の<sup>+</sup>, <sup>-</sup>記号は比率の差の検定結果。

<sup>++</sup>, <sup>--</sup>: 1%水準有意, <sup>+</sup>, <sup>-</sup>: 5%水準有意。

の両方が合同して、ひとつの自治会（公園南住宅自治会）が結成された。賃貸住宅は約90世帯であるのに対し、分譲住宅は約240世帯と、当初から数的には不均衡な組織であった。そして、その年の12月31日付をもって同自治会は分裂、翌年1月より賃貸住宅は「公園南1号棟自治会」を独自に発足させ、現在にいたっている。

自治会が分裂にいたった直接の理由は役員を選定をめぐるトラブルであった。しかしその背景には、そもそもの住宅管理形態の相違と、賃貸住宅のほうがマイノリティであって何かと不便を痛感していたことがある。マイノリティである賃貸住宅が固有にかかえる問題は、分譲住宅との自治会の席上では取り上げられず、不利な点が多かった。公園南住宅は光が丘パークタウンの中心に近く、清掃工場に隣接して建てられているのだが、賃貸住宅だけが直接清掃工場に向きあう配置になっている。このため公園南住宅の中でも賃貸住宅となっている1号棟だけが景観のわるさやゴミ搬入車の騒音に悩まされたりした。また駐車場の割り当て比率が、分譲住宅では4割であるのに対し、賃貸住宅では3割と低く設定されており、この点でも不満がつらっていたという。

さて、第2の「近隣交際の拡充」については全体に有意差があるとはいえない。ただし、サンプル数自体は必ずしも大きくないのだが、公園南（賃貸）で不都合を訴えている者の比率が有意に高く出ている。これについては、第1の点と同じ理由で、住区内のマイノリティであるということが影響しているのであろう。しかし、それにしても、大通り南七番街のマイノリティにあたる分譲住宅では近隣交際に関し不都合をいうどころか、「むしろよい」とする回答比率が高くなっており、公園南の場合と逆になっている。このことはいかなる要因によるものなのだろうか。

第3の「子どもの遊び仲間づくり」でも全体での有意差はそれほど出ていない。しかし、大通り南七番街の分譲住宅で所有関係の混在を肯定する比率が50%にも達している点では、注目に値する。第2の点においても示されたように、分譲住宅がマイノリティにあたるばあいと、賃貸住宅がそう

なるばあいとでは、明らかに異なる結果がもたらされているようである。

「共通問題への合意形成」の結果だけからは、賃貸・分譲住宅の混在に対する態度を規定するものは、ある住区内で多数派に属するか少数派に属するかという「数の論理」であるように思われた（＝「集団規模」軸）。しかしながら「近隣交際の拡充」と「子どもの遊び仲間づくり」については、これとは違う要因を考えなければいけないのではないだろうか。すなわち、少数派の位置におかれたのが分譲住宅か賃貸住宅かという意味での「階層性」を考慮に入れる必要があるように思われる（＝「地位格差」軸）。相対的に下層にあたる賃貸住宅居住者が少数派であったばあい、かれらの孤立・不満は非常に高まる。しかし、相対的に上層にあたる分譲住宅居住者が少数派の位置におかれたばあいは、多少事情がことなる。とりわけ「近隣交際」や「子どもの遊び仲間」といった相互作用それ自体に意味がある（「手段的」に対する意味での「表出的」な）場面においては、分譲住宅居住者は周囲の賃貸住宅居住者から「差別」されることもなく、開放的な地域生活をおくることができるのである。

### 3.3 公団・都営・公社住宅間の関係

続いて、公団住宅・都営住宅・公社住宅という、いわゆる「住建三者」の区別に目を移そう〔表6〕。全体に見るかぎりでは、これら3供給主体の区別ほどには神経質に受け止められていない。

しかし、住建三者の区別に対してプラスの意味でもマイナスの意味でも非常に敏感に反応しているのが、都営住宅の居住者である。

第1の「共通問題への合意形成」では、都営住宅は不都合を感じずる側にまわっている。ところが、都営住宅居住者は、第2の「近隣交際の拡充」や第3の「子どもの遊び仲間づくり」では、むしろ住建三者の多様性がよいことだと評価している。もっとも、第3の点については不都合を表明する者の比率も、あくまで他住区と比率したばあいの相対的な意味でだが、高くなっている。

このように都営住宅居住者は、光が丘の他の住

表6 公団・都営・公社住宅間の関係

A) 交通問題や商店街の問題など、光が丘全体に共通する問題について、住民の意見をひとつにまとめていく上で……

全 体	N=436	不都合がある 16.3%	不都合はない 67.9%	むしろよい 15.8%
都 営 住 宅	139	20.9% <sup>+</sup>	67.6%	11.5% <sup>-</sup>
公 団 賃 貸	109	13.8%	67.9%	18.3%
公 団 分 譲	188	14.4%	68.1%	17.6%

B) サークル活動などを通じて近所づきあいをひろげていく上で……

全 体	N=428	不都合がある 4.9%	不都合はない 71.3%	むしろよい 23.8%
都 営 住 宅	136	7.4%	62.5% <sup>--</sup>	30.1% <sup>+</sup>
公 団 賃 貸	107	3.7%	78.5% <sup>+</sup>	17.8% <sup>-</sup>
公 団 分 譲	181	3.8%	73.5%	22.7%

C) 子どもたちが遊び仲間をつくっていく上で……

全 体	N=430	不都合がある 4.0%	不都合はない 68.1%	むしろよい 27.9%
都 営 住 宅	140	7.1% <sup>+</sup>	58.6% <sup>--</sup>	34.3% <sup>+</sup>
公 団 賃 貸	107	1.9%	79.4% <sup>++</sup>	18.7% <sup>--</sup>
公 団 分 譲	183	2.7%	68.9%	28.4%

注) パーセントの横の<sup>+</sup>、<sup>-</sup>記号は比率の差の検定の結果。

<sup>++</sup>、<sup>--</sup>：1%水準有意，<sup>+</sup>、<sup>-</sup>：5%水準有意。

民へと交際関係をを広げることを望みながらも、共通問題の解決にむかって一致団結するには障害が多いと感じている。それは、光が丘パークタウンにおいて都営住宅居住者がおかれた社会的位置(序列)ともかかわってくる問題であろう。前述の「地位格差」軸と「集団規模」軸による説明がここでも可能である。

これと同様な問題については、多摩ニュータウンの調査でも、次のように指摘されている。

「ニュータウン住民は、＜同階層＞画一よりは＜多階層＞混住を〔中略〕重視」している。「これらについて、団地間の差はほとんど無いといってもよい」。しかし、「具体的にニュータウンでの建物の建て方に関する意見について見ていくと、現状肯定型が多い中で、都営の住民は三者混合を望んでいる人がもっとも多く、公団(賃貸)の場

合は混合意見と分離意見がだいたい同じ比率で、公団(分譲)となると分離意見がかなり多くなっていくのである。」「[東京都南多摩新都市開発本部1973：24-25]

すなわち、階層を上へのぼるほど自分よりも低階層を団地から閉め出したがっているという傾向がみられたのである。こうした他の階層に対する＜格差-平準＞という志向のあり方[鈴木広(編)1978：439, 455-456]も、住宅階層の生活様式をあらわすいま一つの次元とみなすことができよう。

なお、住宅階層間の連携ということに関して最後に触れておかなければならないのは、「光が丘地区住民組織連絡協議会」の存在である。同協議会は、光が丘パークタウンのいくつかの初期不良(商店街の未整備、バスの便が悪いこと等)の改

善をめざして、各住宅管理組合・自治会が団結をはかったものであり、1986年3月に設立総会が開催されている。同協議会は設立以来、光が丘パークタウン全体にかかわる問題の学習や問題の解決をめざした陳情等の活動を続けている。光が丘パークタウンが地域社会としては一体的に開発されているにもかかわらず、これに対応しうる住民の一体的な自治組織が用意されていなかったということじたい、コミュニティ設計の欠陥を示すものにほかならないが、その欠落を埋めるかたちで住民自身が連帯せざるをえなかったわけである。

ニュータウンのコミュニティ設計でしばしば重視されるのは、いわゆる「近隣住区」単位の自治〔Perry 1929：訳181-192〕ということである。しかしそのことが強調される結果、近隣住区をのみだすレベルでの問題、具体的にいえば団地全体にかかわる商店街や交通手段などの利便施設の問題や、周辺地域との融和といった問題を効率的に処理しうる能力をもった自治システムの形成という課題は、おおむねないがしろにされてきた傾向がある〔梶田孝道1982：267〕。住宅階層別に近隣住区がセットされ、それぞれが閉鎖的な自治の単位として組織されているということは、当然のことながら住宅階層をこえたニュータウン全体のまちづくりを著しく阻害することにもつながるだろう。こうしたことは、いいかえれば「近隣住区」理論の潜在的逆機能にほかならないのである。

#### 4. 小 括

さて、本稿における主要なファインディングスを要約するならば、次の通りである。

- [A] (住宅階層の形成) ニュータウンにおける住宅種別は、入居者を階層別にふるい分け、社会的にも物理的にも相互に隔離された<住宅階層>をつくりだしている。
- [B] (住宅階層と生活様式の相関) 特定の住宅階層と特定のパターンの生活様式との間には親近性がある。都営住宅の「寄り合い型」、賃貸住宅の「都会型」、分譲住宅の「コミュニティ型」という生活様式は、そ

れぞれの階層に特有な社会的統合の型を反映したものであり、ニュータウンにおける相互隔離によって、より純粋型に近いパターンが検出されえたものである。

- [C] (住宅階層間の関係) 住宅階層間の関係は、「地位格差」軸と「集団規模」軸の組み合わせで複雑な影響を受ける。相対的に地位の低い階層はマイノリティの立場におかれた場合さまざまな点で不満をつのらせるが、地位の高い階層がその立場におかれても、ダメージは決して大きくない。このことは、まず、公団の同一住区内での分譲住宅居住者と賃貸住宅居住者の相互関係について当てはまる。他方、光が丘パークタウン全体の中で都営住宅居住者がおかれた位置も、低階層マイノリティということがいえ、住宅階層間の相互関係において不当な社会的不利益をこうむっている。

これらのファインディングスは、光が丘パークタウンのみならず、他の集合住宅団地にも一般的に適用可能な仮説を多く含んでいると思われる。しかし、本稿が示したようなコミュニティ設計に対する社会的アプローチが今後とも成果をおさめていくためには、より多くの比較研究が必要とされることはいうまでもない。

#### 注

- 1) 光が丘調査は、1986年8月、東京都立大学の森岡清志・石原邦雄両助教授の指導のもとに、竹中のほか当時の大学院生・学部学生からなる共同研究チームが企画・実施したものである。なお光が丘パークタウンに関しては東京都市科学振興会〔1987a, b〕が詳細な調査をおこなっているが、われわれが調査を実施した時点ではまだその成果にふれることはできなかった。
- 2) この点に関する筆者の見解としては、竹中英紀〔1985：46〕を参照されたい。
- 3) もちろん、ニュータウン入居者は多数の応募者の中からの抽選によって幸運を射止めた「めぐまれた存在」であって、それ自体、他地域住民から浮き上がったひとつの「階層」を形成していると考えらるこ



- ともできる。住田らも、その点には批判を加えている。しかしニュータウンを相対的に閉じた世界として考えるとき（とりわけ居住者の視点に立てば）、その内部での住宅階層の区分が大きな意味をもって迫ってくることはたしかである。
- 4) 調査実施時点では、この大型ショッピング・センターはまだ建設途上であった。
- 5) 初期の団地調査としては、磯村英一・大塩俊介（編）[1958, 1962]、辻村明ほか[1959, 1960, 1961]をはじめ、関西大学経済・政治研究所[1968]、国民生活研究所[1968]などの文献をあげることができるだろう。なお、初期の団地建設と団地社会の問題については生活科学調査会（編）[1963]が総括的な検討をおこなっている。
- 6) なお、多摩ニュータウンに関する総合的な調査の結果である高橋和宏ほか[1980, 1981, 1982]は、現時点における団地研究の最高水準を達成していると評価できよう。「団地の生活様式」に関しては、本稿での検討とは文脈を異にするが、守屋孝彦・古城利明（編）[1984: 39]をも参照されたい。
- 7) ちなみにいえば、この、生活における質的多様性の幅と量的水準こそは、生活様式の差異を共同の様式にのみ求める都市的生活様式論[倉沢1977, 1984]が欠落させている最たる要因であって、ライフスタイル論との接合は、この点においてこそ図られなければならない。
- 8) これら4類型は、奥田道大[1983: 28-31]が提示した4つのコミュニティ・モデル、およびグリアの郊外住宅地の「組織類型」[Greer1960: 522]との対応関係をそれぞれに有している。
- 9) 大通り南七番街分譲住宅管理組合の組織的特徴については、東京都立大学大学院・中野いづみ氏がおこなったヒアリング（1987年8月）による。なお、本号所収の中野・高橋論文をも参照されたい。
- 10) ちなみに有意差が検出されなかった項目は、次の2つである。[[A]に続いて]では、バイクや自転車にいたずらをした犯人が、この団地の別の棟に住む子どもだったら、どうしますか。」「団地の芝生を荒らしたり、共同の施設を傷つけたりするいたずらが、このところひんぱんに起こっているとします。ある日、たまたまそこを通りかかったあなたが、犯

- 人の顔を目撃しました。問題解決の糸口をにぎっているのは、あなただけです。さて、どうしますか。」
- 11) 以下の事例は、公園南1号棟住宅自治会長H氏からのヒアリング（1986年9月2日・1987年8月2日）による。

#### 参 考 文 献

- Giddens, A.  
1973 *The Class Structure of the Advanced Societies*, 市川統洋（訳）『先進社会の階級構造』（みすず書房, 1977）
- Greer, S.  
1960 "The Social Structure and Political Process of Suburbia"  
*American Sociological Review*  
Vol. 25, No. 4.
- 早川和男  
1979 『住宅貧乏物語』（岩波書店）
- 光が丘新聞社出版事業部  
1986 『FRESHLY 光が丘生活'86年版』（光が丘新聞社）
- 磯村英一・大塩俊介（編）  
1958 『団地生活と住意識の形成』（東京都立大学社会学研究室）  
1962 『団地生活と社会圏の形成』（東京都立大学社会学研究室）
- 梶田孝道  
1982 「受益圏・受苦圏とコミュニティ」, 奥田道大ほか『コミュニティの社会設計』（有斐閣）  
関西大学経済・政治研究所（政治・社会意識研究室）  
1968 『千里ニュータウンにおける政治・社会意識の実態』（同研究所『調査と資料』第9号）  
国民生活研究所  
1968 『住宅団地の施設と住民の意識に関する研究』  
国民生活センター  
1974 『大都市におけるニュータウンの居住形態と生活環境に関する研究』
- 古屋野正伍ほか  
1978 『高層集合住宅居住者の社会学的研究』（日本住宅公団）

倉沢 進

1977 「都市の生活様式論序説」, 磯村英一(編)『現代都市の社会学』(鹿島出版会)

1984 「都市社会学の基礎概念」, 鈴木広・倉沢進(編)『都市社会学』(アカデミア出版会)

倉沢 進(編)

1986 『高層集合住宅団地における管理システムと生活構造の研究』(昭和59・60年度科学研究費補助金(総合研究A)研究成果報告書)

守屋孝彦・古城利明(編)

1984 『地域社会と政治文化』(有信堂)

日本住宅公団

1981 『日本住宅公団史』

西村一朗

1977 「居住地管理の課題と方向」, ジュリスト増刊総合特集No. 7『現代の住宅問題』(有斐閣)

1980 「集合住宅地の管理問題」, ジュリスト増刊総合特集No. 17『集合住宅』(有斐閣)

奥田道大

1983 『都市コミュニティの理論』(東京大学出版会)

Perry, C. A.

1929 *The Neighborhood Unit* 倉田和四生(訳)『近隣住区論』(鹿島出版会, 1975)

Rex, J. and Moore, R.

1967 *Race, Community and Conflict*  
(Oxford Univ. Press)

生活科学調査会(編)

1963 『団地のすべて』(医歯薬出版)

住田昌二(編)

1984 『日本のニュータウン開発』(都市文化社)

鈴木 広(編)

1978 『コミュニティ・モラルと社会移動の研究』  
(アカデミア出版会)

高橋和宏ほか

1980 「大都市における社会生活上の居住性(その1)」, 『総合都市研究』第9号(東京都立大学都市研究センター)

1981 「大都市における社会生活上の居住性(その2)」, 『総合都市研究』第12号(東京都立大学都市研究センター)

1982 「大都市における社会生活上の居住性(その3)」, 『総合都市研究』第16号(東京都立大学都市研究センター)

竹中英紀

1985 『「遷移地帯」論とインナーシティ問題』, 『社会学論考』第6号(東京都立大学社会学研究会)

1986 a 「コミュニティ設計とライフスタイル」, 倉沢進(編)[1986]第8章

1986 b 「集合住宅管理における問題処理志向の諸次元・諸特性」, 『社会学論考』第7号(東京都立大学社会学研究会)

東京都南多摩新都心開発本部

1973 『多摩ニュータウン居住者の住生活と意識に関する調査報告書——都営, 公団(賃貸), 公団(分譲)別集計』

1974 『多摩ニュータウン居住者の住生活と意識に関する調査報告書 5. 6. 17住区入居者調査』

1977 『多摩ニュータウンにおける住宅型態と住民要望に関する調査』

1978 『多摩ニュータウンの居住者の生活行動に関する調査』

東京都市科学振興会

1987 a 「光が丘地区居住者の生活意識に関する調査」, 『都市科学』昭和61年度第1号

1987 b 「光が丘地区居住者の生活意識に関する調査(その2)」, 『都市科学』昭和61年度第2号

辻村明ほか

1959 『アパート団地居住者の社会心理学的研究(そのI)』(日本住宅公団)

1960 『アパート団地居住者の社会心理学的研究(そのII)』(日本住宅公団)

1961 『アパート団地居住者の社会心理学的研究(そのIII)』(日本住宅公団)

渡辺精一

1973 『ニュータウン』(日本経済新聞社)

1977 「ニュータウンの理念と現実」, ジュリスト増刊総合特集No. 7『現代の住宅問題』(有斐閣)

**Key Words** (キー・ワード)

**Housing Class** (住宅階層), **Way of Life** (生活様式), **New Town** (ニュータウン), **Inequality and Heterogeneity** (不平等と異質性), **Social Conflict** (社会紛争)