

地域共同管理の組織と参加

中 嶋 いづみ
高 橋 勇 悦

要 約

本稿の目的は、コミュニティ論の視角から、分譲集合住宅の管理組合に着目し、管理組合活動への成員の参加と組合組織の条件との関連について明らかにすることにある。

まず、これまでのコミュニティ概念を、地域共同管理（居住環境を維持・向上していくための諸課題を住民が共同して処理していくこと）と捉えることによって、より具体的・現実的なものにするための論議を展開し、次に、地域共同管理の必要性が極めて現代的な理由から高い分譲集合住宅の管理組合を取り上げ、一例には過ぎないが、地域共同管理の具体的な形態について検討を加えた。とりわけ、地域共同管理を論じていく際の一つの大きな問題—「参加」に焦点をあてた。成員の協力と参加が地域共同管理の重要な要件であるが、参加は低調な傾向にあり、参加を引き出す工夫が要請されるのである。そこで、組織の条件にその工夫の余地を求める検討を主眼とした、具体的データの分析を行った。

1. 問題意識

本稿は基本的に三つの問題意識に支えられている。一つには、現在コミュニティ論は転機に立っているのではないかと、これからの時代「コミュニティ」をどのように考えていったらいいのか、というコミュニティ論の根本に関わる問題意識である。二つめには、コミュニティ形成を論ずる際に、住民の何らかの形での地域への関与、とりわけ積極的な参加が前提とされるにも関わらず、「参加」の問題が十分に論じられてきていないのではないかと、という疑念である。そして、もう一つは、地域住民組織あるいはとにかく参加する対象となる組織の組織構造や特質について、もっと論じていくべきなのではないかと、という視点である。この三つの問題について取り組むことが本稿の基軸である。

この三つはどれも重要かつ大きな問題であるた

めに、すべてを一度に充分論じていくことはできない。そのために本稿では不十分な面が生じざるを得ない。しかしながら、これらの問題を理論的に検討するだけでなく、実際のケースにおいて検討していくことに、本稿の意義を見出したい。

2. コミュニティ概念の再検討

2.1 コミュニティ論の課題と「地域共同管理」概念

コミュニティ概念は、都市化に伴う伝統的な地域共同体の解体、そして様々な社会問題の多発を背景に、新しい理想の地域社会像として概念化がはかられてきた。コミュニティ概念は、期待概念としての性格から多様な意味付与がなされ、同時に曖昧さももたらされてきた。また現在では、概念化の背景の変化すなわち都市化と社会問題の一段落が、コミュニティ概念の意義を揺るがしつつ

ある。曖昧さを払拭した上で、新しい社会の状況の中での意義を持ち得るコミュニティ概念の再構築が要請されているといえるだろう。

そうしたコミュニティ再概念化の前提として、多くの地域社会が現在自足的なものではないことを再確認しておく必要がある。従って、コミュニティを、包括的な地域社会を指す概念とするのではなく、何らかの側面に限定しておく必要がある(限定的コミュニティ)¹⁾。どの側面に限定するかを考えた時、地域において人々が共有する基本的な問題は、居住環境の維持・向上だといえる。居住環境の維持・向上のための諸課題を住民が共同して処理していくことを地域共同管理と呼ぶなら、コミュニティを地域共同管理システムと捉えることが可能であろう。これまで、ともすれば地域における親睦や近隣交際と同一視されがちだったコミュニティを地域共同管理と捉えることで、積極的かつ具体的に地域生活に関わる概念として位置づけることができよう。

地域共同管理システムは様々なレベルで考えられるが、ここでは、狭域的な住民自治のシステム(町内会・自治会レベル)に着目する。住民運動研究および町内会・自治会研究の二つの研究の流れが「地域共同管理」概念の基盤を提起しており、町内会・自治会レベルでまず検討していくべきだと思われるからである。

1970年代を中心に多発した住民運動は、居住環境への関心、その維持・向上への住民の取り組みの重要性を提起してきた。しかし、住民運動のように問題発生時だけの一時的・非日常的取り組みでは、地域社会の在り方、システムを変更し得な

いという指摘から、そうした活動を、恒常的・日常的に行っていくシステムを「共同管理」=コミュニティとして提起するに至っている²⁾。

一方、町内会・自治会の原型は、一種の自治体であり、住民の共同の課題を共同で処理していく主体(地域共同管理主体)であったことが指摘されている³⁾。地方自治の浸透と専門機関の発達によって、町内会が主体となって処理する課題は減少したが、居住環境の維持・向上に関わる課題はこれからも負っていく必要があると思われるのである。

こうした住民運動からのコミュニティへのアプローチと既成地域住民組織からのコミュニティへのアプローチを接合する概念が「地域共同管理」であり、地域における住民組織が主体となって、居住環境の維持・向上に関わる課題を処理していく活動を指すものである。

2.2 地域共同管理の課題と存立基盤

具体的にどのような地域共同管理の課題があるのかは、地域社会の特質によって異なると考えられる。たとえば表1のように、地域社会の特質に応じた基盤に立脚して、それぞれ独自の管理課題が存在している。

本稿では、分譲集合住宅を取り上げて、以後具体的に検討する。極めて現在の住民の共同が必要とされる場であるにもかかわらず、分譲集合住宅の管理はこれまでコミュニティ論の中で殆ど取り上げられてこなかったこと、および分譲集合住宅の普及と老朽化は、管理の仕方の洗練に対する現実的な要請があるためである。

表1 地域類型と地域共同管理課題

	管 理 課 題	存 立 基 盤
高級住宅地型	建物・土地利用の規制	環境への関心・権利意識
低アメニティ型	地域内公共施設	問題状況→住民運動→地域への関心
団地・社宅型	専用施設・スペース	地域の独立性・一体感
分譲集合住宅型	共有の建物・敷地・設備	共有・独立性

3. 分譲集合住宅における地域共同管理

3.1 分譲集合住宅における地域共同管理の課題と方式

分譲集合住宅における地域共同管理の具体的な課題としてはどのようなものがあるのかをまとめたのが、表2である。

こうした多様な課題を処理していくにあたっての具体的な方式について考える前に、共同課題一般の処理プロセスについて見ておこう。処理プロセスは図1のように捉えることができるだろう。

集合住宅の管理は専門的な知識や技術また膨大な時間を要するため、すべての処理を住民主体で実行することは極めて困難だといえる。しかし、住民が決定主体となって、自らの居住環境をコントロールすることは可能であり、アメニティの実現にとっては不可欠であるといえよう。つまり、住民主体による決定が地域共同管理の要件だといえよう。

分譲集合住宅における地域共同管理は具体的には、たとえば、後で取り上げる地域では、図2のように行われている。

表2 分譲集合住宅における地域共同管理課題

対 象		日 常 的 管 理	非 日 常 的 管 理
内部環境	施設・設備 建物・敷地	ハード：点検・清掃 修繕・改良	事故・故障の復旧 老朽化→修繕・建替
		ソフト：利用調整・規制ルールづくり	トラブルの解決
外部環境	空気・景観 諸サービス etc.		公害防止の要求 サービス向上の要求

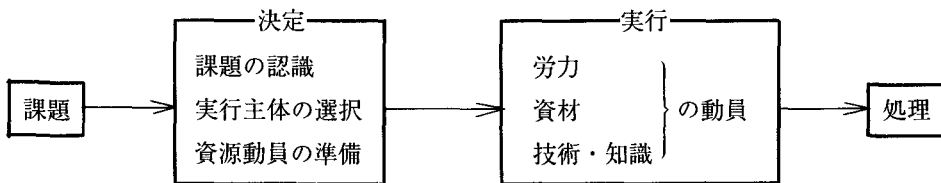


図1 課題の処理プロセス

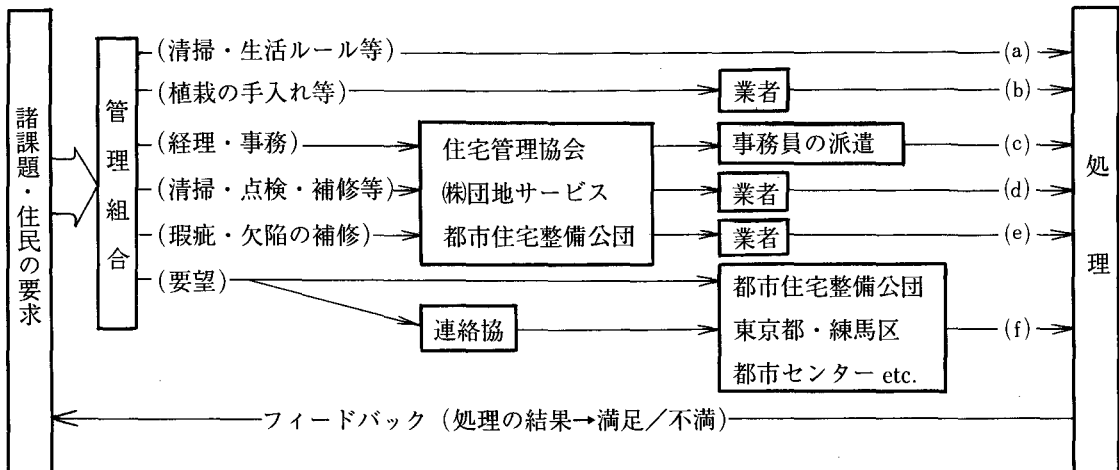


図2 分譲集合住宅における地域共同管理例

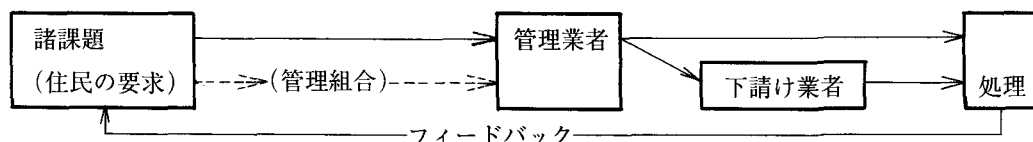


図3 分譲集合住宅における専門管理

決定・委託の主体として、管理組合は主要な役割を果たしている。そして、住民の意見を管理に反映させる機構としての役割を負っているといえる。そうした役割を果たすべき管理組合が存在しない、ないしは活動が形骸化してしまっている場合には、管理課題は図3のような形で処理されることになる。

このように専門管理化しているケースでは、住民は金銭的な負担をするのみとなる。意見を反映するための機関＝管理組合がない、ないしは形骸化しているために、不満・要望は個人のクレームという形を取るしかない。そのために、住民の要望が反映されにくく、委託先のサービス会社の質に大きく左右され、時には十分な管理がなされないこともある⁴⁾。このように考えると、管理組合を充分機能させることが、地域共同管理にとって前提条件だといえるだろう。

3.2 管理組合における地域共同管理の問題点

そうした地域共同管理と管理組合の重要性にもかかわらず、組合員の参加・協力は低調な傾向があり、大きな問題であるといえる⁵⁾。管理組合を充分機能させるためには、成員の、活動に関して意見を述べる、また、労力を実際に提供するというレベルでの参加が必要であり、そうした参加を促進していくための条件を考えていく必要があるのではないか。そのためには、参加の規定要因を検討していく必要がある。

4. 組織と参加

4.1 コミュニティ論と参加

住民の主体的活動＝住民の自発的参加はコミュニティ形成の前提とされてきた。その参加については、一方では、市民意識の浸透による参加の拡大という仮設の見方—楽観主義・期待論的な展開

がなされ、それに対しては、私生活優先主義・時間的余裕の不足から、自発的な参加の確保・拡大を否定する、悲観主義・現実論が投げかけられてきた。

そうした論議の中から、西欧的な市民意識を基盤とした参加・活動ではなく、日本的な集団形成・活動原理への着目つまり町内会・自治会への着目が提起されてきたが、町内会・自治会は活動の形式化や体質の問題をはらんでおり、そのまま参加の問題の解決となり得るものではない。

現実に参加がなされているケースへの着目ということから住民運動のサイドからコミュニティ形成にアプローチする方法も取られてきたが、住民運動そのものは非日常的・一時的活動に過ぎないことから、日常的・恒常的活動へと展開するための参加の原理・メカニズムの解明が必要だといえるだろう。

いずれにせよ、これまでのコミュニティ論においては、参加の問題にきちんと答えていないのではないか、という疑念が持たれるのである。

その点について金子勇(1982)は、これまでの参加論における、参加の意義の無批判な強調・規範的な主体性の把握など理想論的特質を批判し、参加の方式・意義の検討、および私生活優先・参加コスト・社会移動などの参加への抑制的な要因を加味した議論の必要性を述べている。また、野口裕二(1984)は、私生活優先主義・参加組織構造についての理論化の欠如、相対的剝奪状況なくして参加システムの必然性がない、といった、これまでの参加論に対する批判に答えるためには参加条件の検討が必要であると述べている。

このように、コミュニティ形成を志向する際には、参加の規定要因を加味した上で、参加の問題に何らかの回答を与えていく必要があるといえる。

4.2 参加の規定要因

そこで、参加の規定要因について三つの研究成果を取り入れて考えていくことにする。これまでに取り上げられてきた参加の規定要因を概観するならば、以下のようなろう。①集団参加研究において、参加を規定する要因として取り上げられているのは、階層・移動・年齢・ライフステージ・ライフスタイル・居住形態・地域特性・意識・関心・インフォーマル参加など、主に個人の属性である。②運動参加研究においては、ネットワーク、cost-benefit、コミュニケーションなどの、参加組織と参加主体との結び付きに目が向けられてきた。③組織・行動科学研究においては、集団の規範や状態とともに、組織の条件、たとえばリーダーシップの状態や組織の目的が生産性や仕事へのモチベーションに関わっていることが明らかにされてきた。

参加の確保のためには、変容可能・統制可能な条件に着目する必要がある。これまでの集団参加研究で主に取り上げられてきた主体の属性のように、変容不可能な規定要因よりも、変容可能な組織条件に着目していくことが、戦略的に有効だといえるだろう。

そこで、組織・行動科学研究におけるファイン

ディングスを管理組合組織に適用するために、リーダーシップのあり方を「フォロワーの意見を取り入れるための機構があるかどうか」「役員選出の方法と自分が役員になる確率」「情報をどのように伝えていくか」というコミュニケーションのあり方」と読み替え、また、組織の目的を「組織の課題」と読み替えた上で着目していきたい。

4.3 仮説

先にあげられた各種の規定要因を整理すれば、図4のような参加の規定要因モデルが考えられよう。

そして、組織条件に着目した以下の仮説を、他の規定要因の影響を加味した上で、明らかにしていくことにする。

<管理組合組織の条件が成員の管理活動への参加を規定している>

- ①組織の課題・問題状況が成員にとって重大・緊要なほど、参加は高くなる。
- ②意見反映の制度は成員の参加を高める。
- ③役員の固定性が低く、役員率が高いほど、参加は高くなる。
- ④組織内の上から下へのコミュニケーション（情報伝達）が密に行われるほど、参加は高くなる。

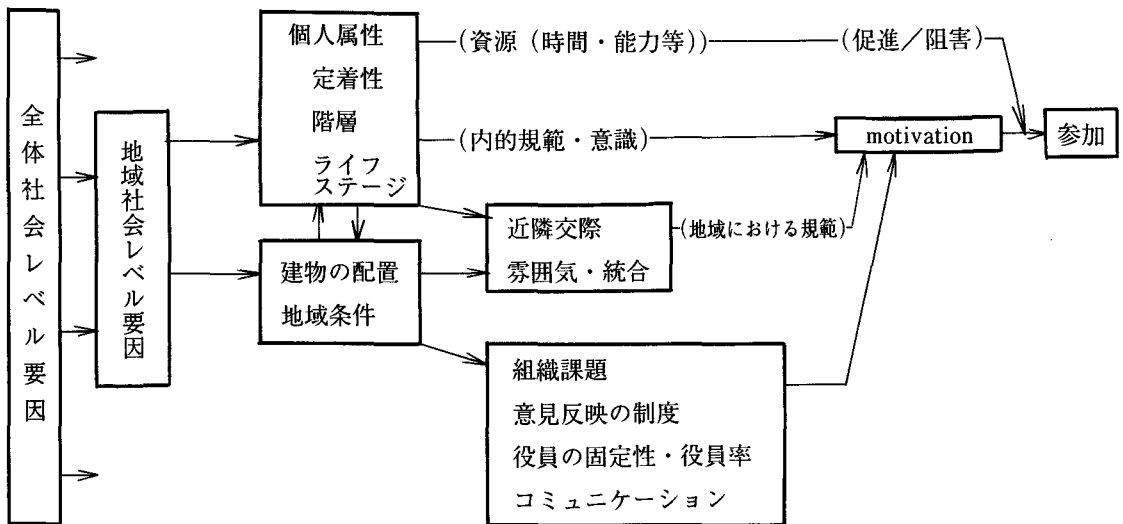


図4 参加の規定要因モデル

5. 事例分析—三組織の比較—

5.1 調査の概要

組織の条件と参加との関連についての仮説を検証するためには、地域社会の条件があまり異なる複数の管理組合の比較が必要とされる。本稿では、いわば集合住宅の集合体であるニュータウン、「光が丘パークタウン」の中から三つの分譲集合住宅を選択した。そこで1986年8月に行った面接式の調査票調査⁶⁾および聞き取り調査⁷⁾に基づいて、仮説の検証を行う。

まず、光が丘パークタウンの特性を簡単に述べておこう。光が丘パークタウンは計画戸数一万二千戸の大集合住宅群である。住宅都市整備公団・東京都・東京都住宅供給公社の三事業主体により、いくつかの地区に分けて建設・入居が進められており、その地区ごとおよび賃貸・分譲の別ごとに自治会・管理組合を結成している。自治会・管理組合の構成単位を以後、住区と呼ぶ。また、1983年入居開始の新しい地域であることが特徴として挙げられる。歴史や慣習のないところに短期間に集住が行われたと同時に、自治会や管理組合などの組織活動が開始されて間もない地域だといえる。

5.2 主体の側の要因

選択した住区は、M住区、K住区、N住区の三つである。そして、三住区の居住者属性についてまとめたのが表3である。

集計結果をみると、各住区とも対象者の平均年齢は40歳前後で核家族、世帯主は大卒で専門職・管理職という平均的な居住者像が浮かび上がってくる。そして、 χ^2 検定の結果から、三住区の間では殆ど住民属性に差が見られないことがわかった。また、定着性(定住意思)と近隣交際に関する変数は表4表5のような分布となった。

被説明変数となる「参加」は、加入ではなく、管理活動を支えていくための実質的な活動・具体的な行動を扱っていく必要がある。そこで、労力の提供によって管理活動に参加する行動として大掃除への参加を、意思決定過程への参与行動として総会への出席を取り上げ、また比較項目として管理活動ではない親睦的活動への参与行動として行事や祭りへの参加について尋ねた。そして、それぞれ、進んで参加しているという選択肢を3点、なるべく参加するを2点、あまり参加しないを1点、参加したことはないを0点と点数化した。各参加変数の分布と参加変数間の相関は表6のよう

表3 対象者の属性

	平均年齢	ライフステージ(多い順)	平均年収	専門・管理職の割合	大卒の割合
M 住 区	40.9歳	養育期(35.4%)・排出期・教育前期	736万円	56.5%	78.7%
K 住 区	40.7歳	養育期(26.4%)・教育前期・教育後期	703万円	55.7%	77.2%
N 住 区	38.2歳	養育期(39.4%)・教育前期・教育後期	681万円	60.6%	76.5%
χ^2 検定の結果	N.S	N.S	N.S	N.S	N.S

表4 定住意思の有無

住 区	できればずっと住み続けたい	事情によってわからない/ 将来移住希望/わからない
M 住 区	23(46.0%)	27(54.0%)
K 住 区	61(57.5%)	45(42.5%)
N 住 区	25(75.8%)	8(24.2%)

χ^2 検定：5%有意
クラマー係数=0.1935

表5 近隣交際

住 区	同棟内交際人数平均	住区内交際人数平均	交際深度*平均
M 住 区	5.3人	9.4人	3.9
K 住 区	4.3人	8.6人	3.4
N 住 区	3.5人	6.6人	3.4
分散比の有意性	p<0.05	N.S	N.S
相 関 比	0.1988	-	-

*交際深度は①荷物を預かってくれる近隣の有無
 ②子供を預ってくれる近隣の有無
 ③鍵を預けることのできる近隣の有無
 ④気軽におしゃべりできる近隣の有無
 ⑤プライベートを打ち明ける近隣の有無
 を尋ね、有りを1点として加算して構成した。

表6 参加の点数分布

得点	総 会	大 掃 除	行事・祭り
0	53(27.9%)	51(26.8%)	32(16.8%)
1	46(24.2%)	16(8.4%)	46(24.2%)
2	50(26.3%)	57(30.0%)	80(42.1%)
3	41(21.6%)	66(34.7%)	32(16.8%)
平 均	1.416	1.726	1.589

参加変数間の相関

	総 会	大 掃 除
大 掃 除	p<0.01 0.3132	-
行事・祭り	p<0.01 0.2992	p<0.01 0.2599

数字はスピアマンの ρ

表7 主体の側の要因と参加（分散分析）

参加	要 因	ラ イ フ ス テ ー ジ	世 帯 主 の 職 種	年 収	定 着 性	同 棟 内 交 際 人 数	住 区 内 交 際 人 数	交 際 深 度
総 会 へ の 参 加		N.S	0.2095**	N.S	N.S	N.S	N.S	N.S
大 掃 除 へ の 参 加		0.2276*	0.2425**	N.S	0.1830*	N.S	N.S	N.S
行 事 ・ 祭 り へ の 参 加		0.4163**	N.S	N.S	N.S	0.3450**	0.4231**	0.3803**

数字は相関比，*はF検定の結果5%有意，**は同1%有意

になった。

以上のような、住民属性をはじめとする主体の側の要因と参加との関連を調べたのが表7である。

分析の結果、ライフステージによって、行事・祭りへの参加の高さが異なり、大掃除への参加にも影響を与えていることが示された。どちらの場合にも、教育前期の層の参加平均が最も高く、そこを中心に、あとはしだいに低くなる傾向を示している。行事や・祭りについては特に、子供向け

のものが多く行われていることから、ライフステージとの強い関連が説明できよう。

世帯主の職種は、総会への参加・大掃除への参加との関連が見られ、専門職・管理職の参加平均が最も高く、次に労務職・販売・サービス職、そして最後に事務職の順になった。年収については有意差は見られなかったが、総会への参加・大掃除への参加の参加平均の傾向は世帯主の職種の場合と同じく、高・低・中の順になった。

定着性（定住意思）は、大掃除への参加とのみ弱い関連が見られ、定住希望者の方がその他の人々より参加が高いという傾向が見られた。また、総会への参加についても、有意差はなかったが、定住希望者の方が参加が高くなる傾向を示すことがわかった。しかし、行事・祭りへの参加については、逆の傾向を示しているのが特徴である。

近隣交際については、同棟内の交際人数・住区内の交際人数・交際の深度とともに、総会への参加・大掃除への参加との関連は見られず、行事・祭りへの参加とのみかなり強い関連が見られた。行事・祭りへの参加は、交際人数が多いほど、交際深度が深くなるほど、高くなる傾向を示すことがわかった。

5.3 組織の側の要因

先にあげた諸仮説に含まれている組織の条件についてヒアリングを行った結果の概要が表8である。

仮説①の組織の課題の緊要性については、各住区とも騒音や駐車場・駐輪場の不足などの問題状況を抱え、取り組みを行っているが、それら問題は三住区に共通のものであり、住区による差異を見出すことはできなかった。また、仮説②の意見反映の制度については、N住区には用意されていたが、実際には開かれたり、利用されたりすることが少ないため、意見反映の機構によって差異が生じているとは考えられない。

③の役員の固定性は、再任がなく、一年ごとに全員が交代しているN住区において最も低いといえる。役員の選出法は、N住区では、棟ごとに戸数に応じた人数の役員を選出し、具体的な選出法は輪番・前役員の指名など各棟ごとに任されている。K住区では、調査時まで選出法が確立しておらず、だいたい推薦・立候補などで決められて

いた。M住区では、役員選出ブロックを輪番である、ブロック内部の話し合いにより選出している。再任を妨げず、また有志によって担われている自治会役員との兼任が四名いることから、M住区においては他の二住区と比較して、やる気のある人の自発性に頼む選出になっているといえるが、固定性は高くなる。

役員に選出される確率は、戸数/役員数の値が最も小さく、また毎年役員が交代するN住区において最も高いことになる。M住区やK住区では、三十年ほど住んでも役員になるとは限らないが、N住区では十五年ほど住むうちには殆どの人が役員を経験することになるため、管理組合の運営をより身近に感じざるを得ないといえるだろう。役員が身近にいる確率も高いわけであり、情報の周知や意見の反映にもプラスに働くことが考えられる。

④コミュニケーションは、連絡事項があれば、ワープロで打って各戸に配布しているN住区において最も確実だといえるだろう。M住区やK住区のように掲示による場合は、時間をかけて読むことがしづらしい、つい見過ごしてしまいがちである。三住区とも回覧板による情報伝達は行われていなかった。

このように、役員の固定性・役員率およびコミュニケーションという組織の条件については差異が見られることがわかった。これらの差異が参加に影響を与えているのかどうか、住区ごとの参加を調べたのが表9である。

総会への参加および大掃除への参加と住区の間には非常に強い相関が見られることがわかった。加えて、差の検定を行った結果、総会・大掃除双方において、N住区とM住区、N住区とK住区との間に有意差が存在することがわかった。この結

表8 管理組合組織の特質

	A規模	B役員数	A/B	役員の選出法	役員の再任	下部機構	伝達方法	広報
M住区	252戸	9	28.0	有志	有	無	掲示	年1.2
K住区	458戸	12	38.2	不定	有	無	掲示	年4回
N住区	162戸	12	13.5	輪番	無	棟会・住区委員	全戸配布	年4回

表9 住区別・参加の得点（分散分析）

住 区	総会参加平均	大掃除参加平均	行事・祭り参加平均
M 住 区	1.5000	2.0200	1.6400
K 住 区	1.1792	1.2736	1.5849
N 住 区	2.0294	2.7059	1.5294
分散比の有意性	p<0.01	p<0.01	N, S
	相関比=0.2855	相関比=0.4646	

果は、N住区においての総会参加・大掃除参加は他の二住区よりも有意に高いことを示しており、N住区におけるコミュニケーションのきめ細かさ、および役員固定性の低さ・役員率の高さの影響を裏付ける結果といえる。

5.4 主体の側の要因と組織の側の要因

以上のような結果が得られたが、主体の側の要因が集合的に住区間の差異として現われた可能性もある。それらを確認するため、主体の側の要因

を統制しての住区と参加との相関(表10)、住区を統制しての主体の側の要因と参加との相関(表11)を調べた。また、ライフステージ・階層・定着性・住区を投入して多重分類分析を行った(表12)。

その結果、住区を統制した場合、総会への参加と主体の側の要因との有意な相関は、K住区において近隣交際変数との相関が新たに見出されたことを除いて、消失した。主体の側の要因を統制した場合、総会への参加と住区との間の相関は、

表10 住区別・個人属性要因による参加の差（分散分析）

①総会参加

住 区	ライフステージ	世帯主の職種	年 収	定 着 性	棟内交際人数	住区内交際人数	交際深度
M 住 区	—	—	—	—	—	—	—
K 住 区	—	—	—	—	0.2951*	0.3107*	0.3148*
N 住 区	—	—	—	—	—	—	—

*印=分散分析（F検定）の結果、p<0.05で有意、**印=同p<0.01、以下同じ。

②大掃除参加

住 区	ライフステージ	世帯主の職種	年 収	定 着 性	棟内交際人数	住区内交際人数	交際深度
M 住 区	—	—	—	—	—	—	0.4205**
K 住 区	0.3279*	0.3458**	0.3477**	—	—	—	—
N 住 区	—	—	—	—	—	—	—

③行事・祭り参加

住 区	ライフステージ	世帯主の職種	年 収	定 着 性	棟内交際人数	住区内交際人数	交際深度
M 住 区	0.6644**	—	—	—	—	—	—
K 住 区	0.3958**	—	—	—	0.4283**	0.4750**	0.4880**
N 住 区	—	—	—	—	—	—	—

表11 個人属性要因別・住区による参加の差（分散分析）

①

ライフステージ	総会参加	大掃除参加	行事・祭り参加
独身期・新婚期	0.5681	0.8673**	—
養育期	—	0.5799**	0.3327*
教育前期	—	0.4743**	—
教育前期	—	—	—
排出期・老後期	0.4329**	—	—

②

世帯主の職種	総会参加	大掃除参加	祭り参加
技能労務・販売サービス	—	0.4663*	—
事務職	—	0.6933**	—
専門技術職・経営管理職	0.2604*	0.3703**	—

③

年収	総会参加	大掃除参加	祭り参加
600万円未満	—	0.7248**	—
600～799万円	—	0.3966**	—
800万円以上	0.3247*	0.3153**	—

④

定着性	総会参加	大掃除参加	行事・祭り参加
定住希望	—	0.4314**	—
その他	0.3721**	0.5017**	—

消失するグループも多いが、いくつかのグループで相関が存続するとともに、有意な相関が見られないグループでも殆どの場合、N住区>M住区>K住区という参加の高さの傾向が存続することがわかった。多重分類分析の結果でも、住区の偏相

⑤

棟内交際人数	総会参加	大掃除参加	祭り参加
0～2人	0.5149**	0.5246**	—
3～4人	—	0.4677**	—
5～6人	—	—	—
7人以上	—	0.4523*	—

⑥

住区内交際人数	総会参加	大掃除参加	祭り参加
0～2人	0.6845**	0.6485**	—
3～6人	—	0.4240**	—
7～10人	—	0.4822**	—
11～16人	0.4559*	0.4582*	—
17人以上	—	—	—

⑦

交際深度	総会参加	大掃除参加	祭り参加
1	0.5474*	0.6982**	—
2	—	0.5738**	—
3	0.5607**	0.4424*	—
4	—	0.4917**	—
5	—	0.3732*	—

関比の値と相関比の値とが殆ど変わらず、1%有意であることがわかった。

住区を統制すると、M住区における交際深度、K住区におけるライフステージ・階層など、いくつかのグループで主体の側の要因と大掃除への参加との相関が見られた。しかし、主体の側の要因を統制した場合には、殆どのグループで大掃除への参加と住区との相関が存続することがわかる。また、多重分類分析においては、世帯主の職種お

表12 参加に対する各変数の影響（多重分類分析）

変数	総会参加		大掃除参加		祭り参加	
	相関比	偏相関比	相関比	偏相関比	相関比	偏相関比
ライフステージ	0.19	0.16	0.16	0.19	0.40	0.41**
階層（世帯主の職種）	0.21	0.15	0.24	0.22**	0.11	0.16
定着性	0.15	0.09	0.15	0.10	0.07	0.13
近隣交際（棟内人数）	0.07	0.10	0.17	0.18	0.32	0.26**
住区	0.26	0.27**	0.48	0.47**	0.08	0.07
主効果（5変数）	p < 0.01		p < 0.01		p < 0.01	
決定係数（5変数）	0.151		0.349		0.273	

よび住区が大掃除への参加と1%有意の相関を示し、住区との相関比は極めて高い値であった。

このように、総会への参加と大掃除への参加についての、住区をコントロールすると主体の側の要因と参加との相関が消失し、主体の側の要因をコントロールしても住区と参加との相関は存続するという傾向、および多重類分析における偏相関比の値と有意性は、主体の側の要因を越えた、組織の側の要因が参加に影響をもたらしていることを示唆しているといえる。聞き取り調査の結果と合わせて、意思決定への参加および労力提供を伴う参加は、コミュニケーションの方法や役員の固定性・役員率の影響を受けていると考えることが可能であろう。

住区をコントロールして主体の側の要因と総会への参加との相関を見たとき、K住区でのみ、全体では見られなかった近隣交際変数と参加との相関が明らかになった。この交互作用は、K住区が有する何らかの条件が作用して、近隣交際の状態が、参加の高さに比較的大きな役割を果たすことを示していると考えられる。「何らかの条件」をK住区の特徴に求めるならば、規模の大きい住区である上、役員数が少なく、効果的な組織内のコミュニケーションが困難な状況にあることがあげられる。推測の域は出ないが、近隣交際をインフォーマルなコミュニケーション、組織による情報伝達をフォーマル・コミュニケーションとするならば、フォーマル・コミュニケーション

が充分でない条件の下では、インフォーマルなコミュニケーションの在り方が参加を規定する、という仮説を立てることもできよう。

行事・祭りへの参加は、総会や大掃除への参加とは全く違う傾向を示した。住区をコントロールしても、M住区でライフステージの相関、K住区でライフステージおよび近隣交際変数との相関が存続した。主体の側の要因をコントロールした際も、住区との相関は殆ど見ることができなかった。多重分類分析の結果も合わせて、行事・祭りへの参加を規定しているのはライフステージおよび近隣交際変数であるといえるだろう。このことは、ここでは検証し得ていないが、たとえ地域における親睦や趣味的活動・近隣交際が低調であっても、地域居住環境についてのinstrumentalな関心のみで、地域共同管理活動への参加は成立する可能性もあることを示すものといえよう。

6. 結び

分析からは、住区ごとに参加の高さが異なることが示され、＜管理組合組織の条件が、成員の管理活動への参加に影響を与えている＞との仮説を、③役員の固定性・役員率、④コミュニケーションの二点について支持する結果が得られた。このことは、直接に組織条件の参加への影響を検出し得ていないという難点を有してはいるが、組織条件を工夫することによって、管理活動への参加を促進する可能性を示唆しているといえる。

これまで、地域住民組織の組織の特質や条件は

所与のものとなされたり、地域特性によって一括して考えられてきたが、本稿では、同じ分譲集合住宅の管理組合組織であっても、組織の条件はバラエティを有し、住民の参加の高さも異なることが明らかにされた。ここでのファインディングスは極めて些細なことではあるが、しかし、こうした具体的ファインディングスを積み上げていくことによって、組織の特質と参加についての理論を整備することが、コミュニティ形成のための理論の構築だといえるのではないだろうか。

注

- 1) 中村八朗(1973: 79-81)。また、高橋勇悦(1973)は、「コミュニティの地域性と共同性は、全体的・包括的ではなく、部分的・限定的でしかありえない」と述べている。
- 2) 奥田道大(1983: 9章)。
- 3) 倉沢進(1987)、中田実(1981)。
- 4) 集合住宅研究会(1981)、遠藤誠(1984)他に指摘されている。
- 5) 米倉喜一郎(1980)、橋本正伍(1986)他に指摘されている。
- 6) 調査は、東京都立大学の森岡清志・石原邦雄両助教授を中心とする当時の大学院生・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。本稿はその際の対象の一部を取り出したものである。サンプルは、住民基本台帳によって系統抽出を行い、各世帯の主婦を対象者とした。回収率(三住区)は、78.5%(190/242)であった。

7) 1987年7月・8月に各住区の管理組合の現・元役員に対して行った。

文献一覧

- 遠藤 誠
1984 『分譲マンションの法律常識・新版』日本評論社
- 奥田道大
1983 『都市コミュニティの理論』東京大学出版会
- 金子勇
1982 『コミュニティの社会理論』アカデミア出版会
- 倉沢進
1987 「町内会と日本の地域社会」『コミュニティ』No. 79
- 集合住宅研究会
1981 『集合住宅・下』新日本新書
- 高橋勇悦
1973 「生活構造と社会関係」倉沢進編『社会学講座5』東京大学出版会
- 中田 実
1981 『これからの町内会・自治会』自治体研究社
- 中村八朗
1973 『都市コミュニティの社会学』有斐閣
- 橋本正伍
1986 『マンションのスラム化と維持管理』鹿島出版会
- 米倉喜一郎
1980 「民間マンションの管理問題」『ジュリスト増刊総合特集』No. 17

Key Words (キー・ワード)

Community (コミュニティ), Community Control (地域共同管理), Condominium Management (集合住宅管理), Participation (参加), Organizational Variable (組織条件)