

都市科学研究

第 3 号

首都大学東京 都市環境科学研究科
都市システム科学専攻

まえがき

『都市科学研究』も第3号を発行する運びとなった。本号は審査付き論文3本、一般研究論文3本、都市研究報告4本から構成される。フィールドも横浜、関西、ウランバートル、中国瀋陽市、多摩市、トルコ、練馬と国内外に及び、テーマ的にも中古マンション、海外都市の住宅政策、都市防災、都市下層社会、NPOなど現代の都市を考える上で、それぞれ肝要なテーマが取り上げられ、実証的な考察がなされている。

小川美由紀論文は、横浜市の「創造界限」を事例として、文化・芸術を梃子とする都市活性化の取り組みについて、ヒアリング調査等を通して考察をおこなったものである。横浜市は、製造業の衰退の中で、人的資本集積を一つの目標とした都市再生ビジョン「クリエイティブシティ・ヨコハマ」を打ち出したが、その実験事業の中で生まれたNPO法人BankART1929の取り組み、創造界限拠点の1つであるZAIM入居者の選好理由インタビューなどを通して、「新しい人的資本」の集積に成功していることを指摘している。

上村要司論文は、近畿圏を対象に、既存マンションの取引要因と地域構造を分析したものである。居住者アンケート調査と指定流通機構データを用いた分析から、「既存マンション取引水準は必ずしもマンションストック量に比例せず、ストックの築年数や価格水準および地域で特徴的な世帯属性に左右されている」ことを明らかにしている。

フー・チンバット論文は、ウランバートル市のゲル地区（伝統的な移動式住居である「ゲル」および木材や土煉瓦等を利用して住民がセルフビルドした住宅地）およびウランバートル市の方針に則って中心部に建設された集合住宅地区へのアンケート調査を通して、ウランバートル市民の現住宅と居住意識の特性を考察している。「ゲル地区の全面的撤去や劇的な改善を掲げる現行の政策より、状況をこれ以上悪化させないように、生活環境を漸次的に改善させていく緩やかで地道なアプローチが先決」という指摘は示唆に富んでいる。

艾斌・星論文は、伊勢原市と中国瀋陽市の高齢者を対象におこなったアンケート調査から「主観的健康感」の構造を比較分析した論文である。因子分析を通して主観的健康感を説明する潜在因子として「疾病症状」「生活能力」「人間関係」の3つを抽出し、これは日中間で因子不変性をもつことを明らかにしている。

中林・小田切論文は、『都市科学研究』第2号の続報として、多摩市における「建物の絶対高さ制限」導入にかかる市民意向調査を分析したものである。一般市街地とニュータウン新住宅整備事業区域では現在の住環境を妥当と感じ、変化を好まない傾向にあること、これに対しニュータウン区画整理事業区域の住民は、高さ規制など都市計画に関する意向を持っていない人の割合が高いことを明らかにしている。

石川永子らの論文は、1999年8月に発生したトルコ共和国マルマラ地震からの都市と住宅の復興経緯をレビューした上で、公的事業として建設された復興分譲恒久住宅や、被災市街地での現地再建住宅居住者に対する聞き取り調査をもとに、住宅再建実態を考察した論文である。

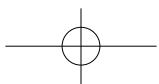
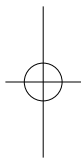
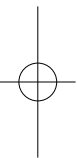
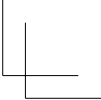
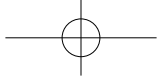
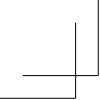
都市研究報告となる4つの報告は、都市システム科学域に所属する教員がそれぞれの問題意識と研究経緯を報告したものである。首都直下地震に対して、自治体の範囲を超えた広域的な取り組みを可能とする新しい法制度創設を提起した中林報告、横浜・寿町を事例に、1980年代後半以降の都市下層地域における社会構造と社会活動の変容を俯瞰的に考察した山本報告、市民活動への資金助成制度の現場経験をふまえて公開型市民活動支援助成制度の課題と自治体NPO支援方策の提案をおこなった饗庭報告、練馬区での実践をもとにゼロ年代に展開してきた事前復興まちづくりの経緯と課題を報告した市古報告からなる。

2010年3月

饗庭伸、市古太郎、中林一樹、山本薫子

目 次

まえがき	2
〈審査付き研究論文〉	
ポスト工業時代における都市空間再編成と都市アメニティ ——横浜市の創造界限を事例として——	小川 美由紀 5
大都市圏における既存マンション市場の地域構造に関する考察 ——近畿圏を対象として——	上村 要司 15
ウランバートル市のゲル地区及び集合住宅地区住民の居留意識の比較研究 ——住民の居留意識と市の住宅政策の方向性に関する一考察——	フフー・チンバット 27
〈一般研究論文〉	
都市高齢者における主観的健康感の構造に関する日本と中国の比較研究 ——伊勢原市と瀋陽市での調査から——	艾 斌・星 旦二 41
「多摩市の都市づくりに関する市民意向調査」報告 ——その2 ニュータウン区域と高さ制限の意向の関連性を中心に——	中林 一樹・小田切 利栄 53
都市化段階の被災都市の復興における住宅再建支援と郊外住宅開発の都市計画的効果と課題 ——トルコ・マルマラ地震の被災都市を事例として——	石川 永子・薬袋 奈美子・福留 邦洋・市古 太郎・中林 一樹 65
〈都市研究報告〉	
Disaster Management System for Wide-Area Support and Collaboration in Japan —— Focused on Mega-disaster in Tokyo Metropolitan Region ——	Itsuki NAKABAYASHI 73
The Changes in the Social Structure and Social Activism in the Urban Underclass Area: A case of Yokohama, Japan	Kahoruko YAMAMOTO 83
公開型市民活動支援助成制度の課題と自治体 NPO 支援方策への提案	饗庭 伸 95
まちづくりの視点からみたゼロ年代の事前復興まちづくり ——練馬区でのケースレビュー——	市古 太郎 103
投稿規定	115
原稿執筆要領	117



ポスト工業時代における都市空間再編成と都市アメニティ

——横浜市の創造界隈を事例として——

A Study on the Reorganizaion of the City Space and Urban Amenity in the Post-industrial Age; A Case Study of Vicinity of Creation in Yokohama City

小川 美由紀¹⁾

Miyuki OGAWA¹⁾

要 約

1980年代以降の資本主義システムの再編成は先進国の産業構造を変動させた。その結果、工業をエンジンとして20世紀前半まで成長発展を続けた先進国の都市は、ポスト工業時代における生き残りをかけ、産業構造転換の中で都市の活性化に取り組むこととなった。こうした転換は人的資本の意味を工場労働者から知的生産に携わる人々を意味することへと転換させた。そしてこの新しい人的資本の集積が都市の活力の鍵を握るようになった。以上を踏まえ、本稿では次の二つの仮説を設定した。(1)産業構造転換の中で情報主義 (Informational mode of development) という新しい発展様式 (Mode of development) を取り入れた都市 (自治体) が、都市の活性化のために、その発展様式に即した人的資本の集積を目標とするようになる。(2)その目標を達成するため、新しい人的資本が好む利便性や快適性が問われるようになり、その結果として都市空間には人的資本を惹きつける都市アメニティが必要とされるようになる。これらの仮説について、横浜市をケースとして検証を行った。横浜市は京浜工業地帯を抱える工業都市であるが、近年、文化・芸術を梃子とする都市再生ビジョンによって都市の活性化を図っている。検証の結果は、仮説に適合する現象が認められることとなった。

キーワード：先進国の都市、産業構造転換、都市再生政策、人的資本、都市アメニティ、都市空間の再構築

Abstract

Reorganization of the city space has been prosperous in the advanced country of recent years. The reason is that the necessity for the managment of urban renewal for their survival happened in those cities which make industry as an engine and continued the growth development until the 20th first half of the century. In this post-industrial age, the meaning of the human capital is converted from the industrial laborer to the knowledge worker, and, the accumulation of this new human capital becomes the key to the growth of the city. In this paper, I set up two hypotheses. It is as follows; 1 In the Industrial transformation of economic structure, the city comes to aim at the accumulation of the new human capital for the new development style. 2 It is necessary to give them convenience and comfort to achieve this target. The amenity is attached to importance for its achievement. Consequently, the urban amenity comes to have the huge influence in the accumulation the human capital on the city renewal. Yokohama City that has an eminent industrial zone in Japan is submitting urban regeneration vision "Creative City Yokohama" in 2004. Therefore, the case study in this paper is targeted to this city for testing these hypotheses. As a result of the verification, these are proven positively.

Key Words: Cities in the advaced countries, Industrial transformation of economic structure, Urban regeneration policy, Human Capital, Urban Amenity, Reorganization of the City Space

1) 首都大学大学院都市環境科学研究科 (博士課程) Tokyo Metropolitan University, Department of Ueban Science, Graduate Student

1. 序 論

1980年代以降の資本主義システムは、それまでの産業主義 (Industrial mode of development) という発展様式から、情報主義 (Informational mode of development) という発展様式 (Mode of development) に組み替えを行った (Castells 1989)。それは資本主義システムの根本的な再編成を意味し、この再編成は先進国の産業構造を変動させる契機となった。そして工業をエンジンとして20世紀前半まで成長発展を続けた先進国の諸都市は、ポスト工業時代での生き残りをかけ、産業構造転換後の都市の活性化に取り組むこととなった。

例えばヨーロッパでは、1970～1980年代にかけて世界屈指の石炭・鉄鋼産業地域であったドイツのルール地方の諸都市が衰退し、この地域の都市は産業遺構の文化施設化など都市空間再編のプロジェクトを進め、その効果としてエッセンが、2006年にヨーロッパ文化首都 (注(1)) として選出された。また、アメリカでは1970年代以降、五大湖地帯の製造業の衰退がデトロイトやピッツバーグなどの重工業都市の衰退を招き、それはこの地方の中心都市であったシカゴにも波及した。シカゴはしかし、新市長による1989年以降の市政転換後から大量の植樹など都市空間におけるエンターテインメント性の充実を重視し (注(2))、1990年代には都市の活性化に成功する。

T. クラークら (2004) は、そのシカゴを例として、都市のアメニティと文化的なアクティビティの効果、エンターテインメントの機会の提供が人材をひきよせ、それが結果的に都市に革新と発展をもたらすという都市政策論を展開している。一方、アメリカの地方都市の現況に焦点をあて、都市の経済的成長を論じるR. フロリダ (2002) は、従来の都市の発展は産業の有無と関連付けられてきたが、現在の都市の革新と発展は、創造階級 (Creative Class) の集積の有無に関わると論じる。これらの人材の集積と都市の活力との関わりに注目した議論が近年活発化している。こうした人材は工業時代には物的生産を支えた工場労働者を意味した人的資本とされたが、ポスト工業時代の現代では、知的生産に携わる人々を意味することへと変貌した。

以上を踏まえ、本稿では二つの仮説を設定した。

- (1) 産業構造転換の中で情報主義という新しい発展様式を取り入れた都市 (自治体) が、その発展様式に即し

た人的資本の集積を目標とするようになる。

- (2) その目標を達成するため新しい人的資本が好む利便性や快適性が問われるようになり、その結果として、都市空間には人的資本を惹きつける都市アメニティが必要とされるようになる。

本稿では、この仮説を実際の都市で検証することを目的とする。ケーススタディの対象とする都市は横浜市である。横浜市は日本有数の工業地帯・京浜工業地帯を有する都市であるが、2004年に都市再生ビジョン「文化芸術創造都市—クリエイティブシティヨコハマ」(以下、都市再生ビジョンと記す) を打ち出し、文化や芸術を梃子とした都市の活性化を目指している。こうした文化や芸術を梃子とした都市活性化の取り組みは、最近、日本の複数の都市 (自治体) で見られるようになった (注(4)) が、その中でも横浜市は政策として早期から取り組んでいる。そこで、検証を進めるに当たり、現時点で取り組みに一定の時間の経過がある横浜市を取り上げることとした。本稿では、人的資本の集積の必要性からこうした取り組みには都市アメニティが関与し、その意味で横浜市の都市再生ビジョンを都市アメニティ政策であると捉えた。

以下、第2章で、アメニティに関する既往研究の整理と、それを踏まえた上での本稿における都市アメニティの枠組みを、また、人的資本に関する既往と本稿での人的資本について論じる。研究の方法についてもここで述べる。そして第3章では横浜市のケースを産業構造の現況と都市再生ビジョンとから押さえ、次に、都市再生ビジョンによって集積しつつある新しい人的資本がその政策による活動の場 (空間) をどう評価しているのか検証する。結論ではそれらを総括する。

2. 既往研究と研究の方法

2.1 都市アメニティについて

2.1.1 都市のアメニティに関する議論

アメニティという概念は、イギリスにおける1909年の近代都市計画法の中に最初に明文化された概念である。資本主義システムが産業主義を発展様式として未曾有の発展を遂げつつあった時代の、公衆衛生など当時の都市の劣悪な物理的都市環境改善と結びついた概念であった。このようにして現れたアメニティ概念についてD. スミス (1974) は、公衆衛生を含む三つの相を持つ複合概念と定義している。資本主義システム再編後の現代におい

ては、アメニティの概念もまた変貌した。現代の都市の発展とアメニティを関連づけるクラークは、自然環境と人工環境を都市のアメニティとして着目した。クラークの論じる自然環境とは気候を含む地理的環境であり、人工環境とは、例えば、美術館やスターバックス等の存在の有無である。E.グリーザーら(2000)は、サービスや消費財の充実、交通網とコミュニケーション網の充実、審美的環境が現代のアメニティであると論じている。グリーザーらは、こうした現代のアメニティが都市の経済的発展を左右すると指摘する。宮本(1989)や植田(2005)は、アメニティの特徴を、土地固着性がある代替することのできない地域固有財であり、ゆえに地域の文化と相互に規定しあうと指摘する。現代のアメニティは、都市が提供する充実した快適性や、地域の固有性と結びつくという議論である。

2.1.2. 本稿における都市アメニティ

前述のようなアメニティに関する議論を踏まえつつ、本稿における都市アメニティの枠組みを次のように設定した。

- (1) 都市において新しい人的資本のワークスタイルに適合した制度や施設運営による、様々な利便性や快適性の提供があること。例えば自治体や民間の運営主体による、オフィス等の拠点の24時間利用、先進的なカルチャーを発信する場、レストラン、バーなど情報交換や刺激を得る装置(施設)の提供があること。
- (2) (1)の器となる物理的都市空間そのものの快適性。それは、都市の固有性に帰着する歴史的背景を持つ建造物や地域、地理的状况である都市の中の自然環境を構成要素とする都市空間の提供である。

2.2 現代の人的資本について

第1章で述べたように、先進国における工業時代の終焉は同時に、人的資本の意味を転換させた。工業時代に物的生産を支えた工場労働者を意味した人的資本は、ポスト工業時代を支える知的生産に携わる人々を意味することへと変貌したのである。例えば、P.ドラッカー(1989)はこれらの人々を知識労働者(The knowledge worker)と称した。本稿での人的資本とは、こうしたポスト工業時代を支える人々を意味する。ポスト工業時代における成長産業と目される産業は情報産業であり(注(5))そのことから例えば、IT専門職の人々をポスト工業時代の人

的資本の例として捉えることが出来よう。その情報産業の代表的な集積地としては、1990年代以降にIT産業のメッカとして急速に発展を遂げたアメリカのシリコン・アレーやマルチメディア・ガルチを挙げることが出来る。こうした地域における情報産業の集積を分析した既往研究(湯川1999)(青山2000)(樋口2000)小長谷(2005)は、地域における情報産業集積の条件の一つにアーティストの集積を指摘する。アーティストが集積の条件であることについて青山は「コンテンツの質にはそれを左右する映像と音、デザイン等は欠かせず、それらの多くはコンピューター技術者の力量外分野であり、まさにアーティストの出番となった」と指摘する。また、湯川は、技術的進化により事業参入障壁が低くなったことから、特殊な技術を持たないアーティスト達もIT産業で才能を活かせるようになったこと、また、ウェブサイトが洗練されてスタイリッシュなコンテンツが要求されるようになり、アーティストが必要とされるようになったことを理由として挙げている。シリコン・アレーが現代美術の世界的中心地であるSoho地区と重なることは、それを裏付ける。他方、フロリダは独自の社会階層の区分から、IT専門職や自然科学系専門職、建築家、アーティスト等を創造階級のコアとしてカテゴライズした。こうした情報産業の集積とアーティストに関する様々な議論を踏まえた上で、本稿ではアーティストを人的資本として捉えることとした。なお、横浜市の都市再生ビジョンがターゲットとするアーティストとは、「美術・工芸・音楽・映画・アニメ・ゲームソフト・IT・デザイン・出版・放送・建築など」であり、本稿でのアーティストの意味もこれに準拠することとする。

2.3 研究の方法

横浜市の現況の検証のために、マクロなデータ収集、文献調査、ヒアリング調査及び、それらの分析を行った。まず、産業構造の現況に関しては、マクロなデータとして1980年以降、2005年までの国勢調査、及び、2000年から2006年の事務所・企業統計調査を収集しこれ进行分析した。都市再生ビジョンと人的資本の集積に関しては、横浜市の関連文献資料の収集と関係者へのヒアリング調査を行い、それと共に、都市再生ビジョンによるプロジェクト開始後に横浜市に拠点を転入させ活動を継続しているアーティストを対象としたヒアリング調査を実施した。

3. 横浜市におけるケーススタディ

3.1 横浜市のアメニティ政策

3.1.1 産業別従事者数から見る横浜市のポスト工業化

まず、マクロなデータを利用して横浜市の産業構造転換からポスト工業化を検証する。はじめに、横浜の産業別従事者数の経年変化を、1980年、1990年、2000年の国勢調査によって、産業大分類別就業者数の動向から検証する。就業者数の大きさが目立つ産業は、「サービス業」、「製造業」である(図1)。この二つの産業の従事者数に注目すると、経年変化が対称となっていること(図1の矢印参照)が判る。つまり1980年から2000年間の横浜の大きな特徴は、1990年前後を境とする「製造業」の急速な減少と、「サービス業」の急速な増大と言える。次に、2002年(平成14年3月)改訂の産業分類改訂版(新産業分類)を用いた2000年(平成12年)の状況と2005年(平成17年)の状況を基準値(注(6))と比較すると(図2)、「サービス業」の増加と、「製造業」の減少は2000年までの動き(図1)に続いてさらに先鋭化している。そして新産業分類で新しく設定された「情報通信業」従業者数がほぼ倍増している。ところで、2006年度(平成18年度)の事業所・企業統計調査(速報値)から、横浜の「情報通信業」従業者数を見ると、ここでの従業者数はわずかに減少する傾向が見られる(図3)。横浜市には常住する「情報通信業」従事者の集積傾向が見られると言える。

以上から、横浜市の製造業は衰退傾向にあり、ポスト工業時代における先進国の諸都市と同様の産業構造転換の潮流の中にある傾向が判った。また、こうした産業構造転換の中で、情報通信業従事者の集積の兆しが見られることも横浜市の特徴と言える。

3.1.2 都市再生ビジョンの登場

ポスト工業時代における産業構造転換の潮流の中で、横浜市は中期政策プラン(2006～2010年度)においてIT産業を次世代のリーディング産業の一つとして位置づけ、また一方で、都市再生ビジョン「文化芸術都市・クリエイティブシティ・ヨコハマ」を策定した。この都市再生ビジョンは、2002年の中田市政開始とその直後に発足した「文化芸術と観光振興による都心部活性化検討委員会(注(7))」での議論がその起点となった。委員長は中田市長のブレーンの1人であり、横浜市の都市デザイン室(注(8))出身の有識者であった。中田市長の方

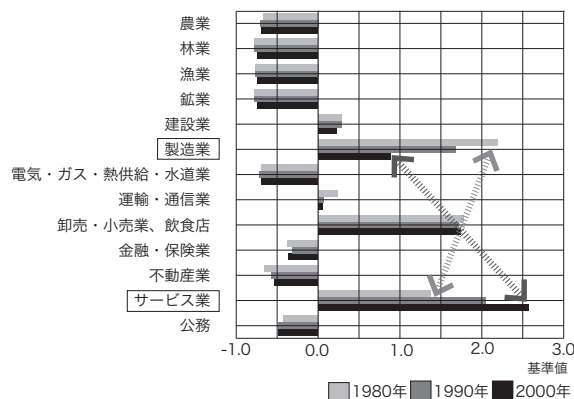


図1 常住地ベースでの産業別従事者数の推移
横浜市 1980—2000年(筆者作成)

注1:「分類不能の職業」を含まない

注2:□内は本文に関連する項目

注3:矢印は「製造業」とサービス業」の対称的な経年変化を指示したもの

資料:総務庁統計局「国勢調査報告」第二次、三次集計各年度版

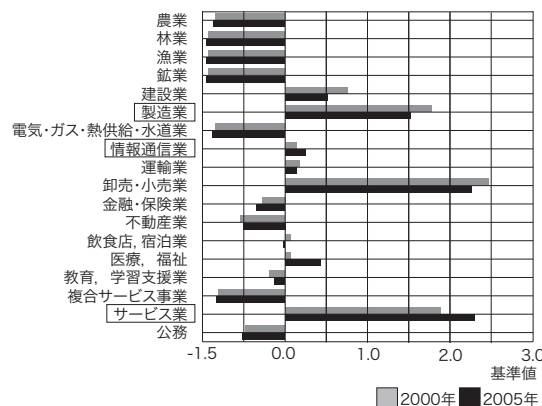


図2 常住地ベースでの産業別従事者数の推移
横浜市 2000—2005年(筆者作成)

注1:資料での名称はサービス業(他に分類されないもの)である

注2:「分類不能の職業」を含まない

注3:□内は本文に関連する項目

資料:総務庁統計局「国勢調査報告」第二次、三次集計各年度版

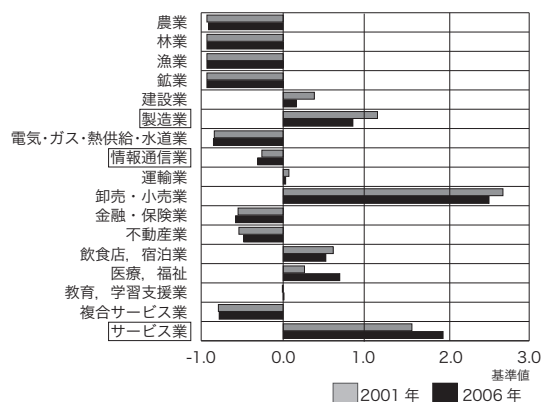


図3 就業地ベースでの産業別従事者数の推移
横浜市 2001—2006年(筆者作成)

注1:公務(他に分類されないもの)は含まない。

注2:□内は本文に関連する項目

資料:横浜市行政運営調整局総務課統計係、平成18年事業所・企業統計調査横浜市結果速報

針(注(9))と、都市デザイン室による都市づくりの様々な実践とが、委員会での検討の背景となったと考えられよう。この委員会は、文化・芸術を中心とした都市の魅力づくりによって横浜の個性を創り出し、これからの横浜市の活性化を産みだすという認識を基に、「文化芸術都市－クリエイティブシティ形成に向けた提言」(2004年)を提出した。これを受けて都市再生ビジョンが打ち出された。この都市再生ビジョンでは、創造産業(注(3))の集積による都市の活性化を唱い、その中には映像やコンピューターソフトといったデジタル・コンテンツ産業が含まれる。こうした新しい産業による都市活性化実現のために、この都市再生ビジョンは、産業振興、文化芸術、都市づくりのパッケージ(注(10))を特徴とし、従来の縦割りではなく組織横断的な取り組みを必要とした。そのため横浜市は横浜市文化芸術創造都市事業本部(現・横浜市開港150周年・創造都市事業本部)を時限的に設置し、都市再生ビジョンを推進させている。

この再生ビジョンによる具体的な5つのプロジェクトは、「ナショナルアートパーク構想」「創造界限の形成」「映像文化都市」「横浜トリエンナーレ（注（11））」「創造の担い手育成」である。本稿ではその内の一つ、「創造界限の形成」に着目した。「創造界限の形成」の具体的な目標は、関内地区周辺の旧市街地の歴史的建築物や倉庫などの地域資源を転用し、これらを拠点としてアーティストを惹つけ、創作や発表で情報を発信し、地域の活性化に結びつけることである。関内地区は、横浜市民から「横浜の霞ヶ関」と称される地域であり、銀行建築を中心として明治以来の歴史的な建築が残る横浜固有の景観を見ることの出来る地域である。しかしOA化の波などを受けた建物の陳腐化は、歴史的な建築物が解体の対象となるという事態を呼んだ。こうした事態を受けて横浜市は、「歴史を生かしたまちづくり要綱」を1988年に制定し、歴史的建築の保存事業を進めていた。都市再生ビジョンはこの保存事業に、中田市長の「民の力が存分に発揮される都市」という主張を反映させ、保存対象の歴史的な建築物を公設民営として、関内地区周辺における「創造界限の形成」プロジェクトをスタートさせたのである。公募によりアートNPO法人BankART1929が組織され、旧第一銀行を拠点とした事業が開始したのは2004年2月であった（図4、表1の拠点No.1参照）。この事業は2006年3月までの間の実験事業とされ、この間、アートNPO法人BankART1929は、美術展・舞台芸術の公

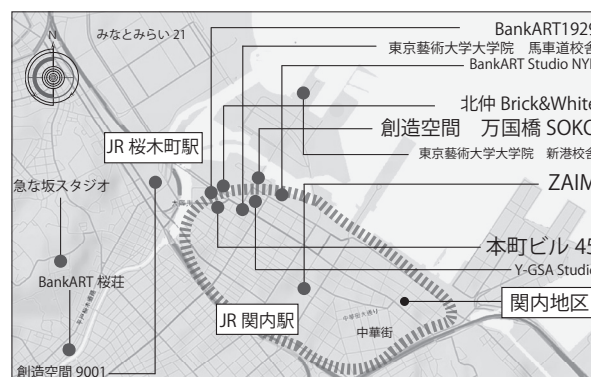


図4 創造界隈を形成する中心的施設のマップ(筆者作成)
2008年3月末現在

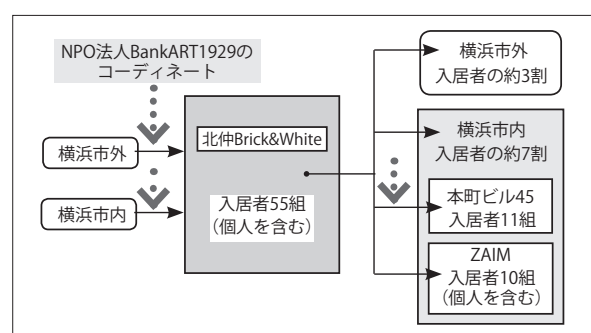


図5 自律的な集積のダイアグラム (筆者作成)
 一北仲Brick&White～ZAIM、本町ビル45へー
 注：点線の矢印はNPO法人BankART1929のコーディネートを示す

演などの主催事業、企画協力などのコーディネート事業、カフェ・パブ、バンクアートスクールなどのベース事業という3本の事業を柱として行った。その成果は実験事業終了時に評価されることとなり(注(12))、NPO法人BankART1929による事業の継続決定と共に、その後続く「創造界限を形成する中心的施設」の開設と運営に影響を与えることとなった。

3.2 創造界隈のアーティスト

3.2.1 アーティストの自発的集積

2004年2月のNPO法人BankART1929活動開始後から2008年3月末現在までに、「創造界限を形成する中心的施設」は、のべ13箇所になった(表1)。一連の動きの中でBankART1929Yokohamaの近傍にある民間企業所有の旧帝蚕事務所と旧帝蚕ビルディングの二棟が、アーティストに事務所やアトリエとして暫定利用されることとなった。北仲Brick & Whiteである。入居のコーディネートはNPO法人BankART1929(吹田2006)(池田2008)が行った。2005年6月から地域の再開発着工

表1 創造界隈を形成する中心的施設 2008年3月末現在 (筆者作成)

拠点 No.	地区	施設名	施設開始 年月日	施設終了 年月日	運営団体	利用 形態	建物名 (旧名称を含む)	歴史的 建造物	拠点建物 所有者
1	関内	BankART1929 Yokohama	2004.2	継続中	NPO法人 BankART1929	展示等	旧第一銀行	*	横浜市
2	関内	BankART1929馬車道	2004.3	2004.12	NPO法人 BankART1929	展示等	旧富士銀行	*	横浜市
3	関内	BankART Studio NYK	2005.1	継続中 (2008.4.1から改装)	NPO法人 BankART1929	展示等	日本郵船倉庫	*	民間
4	関内	東京藝術大学大学院 馬車道校舎	2005.4	継続中	東京藝術大学大学院映像研究科	校舎	旧富士銀行	*	横浜市
5	関内※	北仲 Brick&White	2005.5	2006.10	芸術家、芸術団体 (コーディネート: BankART1929)	事務所	旧帝蚕ビルディング、 旧帝蚕事務所		民間
6	関内	創造空間 万国橋 SOKO	2006.3	継続中	芸術家、芸術団体、パンタンキャリア スクール SOCO横浜	事務所、 校舎	万国橋倉庫		民間
7	新港	東京藝術大学大学院 新港校舎	2006.4	継続中	東京芸術大学大学院映像研究科	校舎	新港客船ターミナル		横浜市
8	関内	ZAİM	2006.6	継続中	㈲横浜市芸術文化振興財団	事務所	旧関東財務局、 旧労働基準局		横浜市
9	初黄・ 日ノ出 町	BankART桜荘	2006.6	継続中	NPO法人 BankART1929	レジデ ンス	— (旧小規模特殊飲食店)		民間
10	桜木町・ 野毛	急な坂スタジオ	2006.10	継続中	芸術団体(演劇、ダンス)	スタジオ	旧老松会館	*	横浜市
11	関内※	本町ビル 45	2006.11	継続中	芸術団体 (コーディネート: BankART1929)	事務所	旧帝国火災ビル		民間
12	関内	Y-GSA Studio	2007.3	継続中	横浜国立大学大学院 建築都市スクール	校舎	松島ビル		民間
13	桜木町・ 野毛	創造空間 9001	2007.9	継続中	㈲横浜市芸術文化振興財団	展示等	旧東急東横線桜木町駅 舎		横浜市

注1: 創造界隈を形成する中心的施設とは、公設民営または横浜市が民間と共同して事業を進めている施設に対する横浜市の総称。

注2: 地区欄の※印の施設は正確には「創造界隈を形成する中心的施設から派生した施設」である。

注3: 網掛け欄は、3.2に登場する施設を示す。

までの1年半、ここには55組(約240名)が入居し、暫定利用完了後も入居者の約7割が横浜市内に残った。代表的な例が、創造界隈内にある本町ビル45やZAİMへの拠点移動である(図5)。本町ビル45もNPO法人BankART1929がコーディネートした。横浜市はNPO法人BankART1929がコーディネートした二つの拠点を「創造界隈を形成する中心的施設から派生した施設」として「創造界隈を形成する中心的施設」の中に位置づけた(表1、注2参照)。NPO法人BankART1929の代表は自身アーティストである。NPO法人BankART1929を中心とするアーティストによる自発的な創造界隈への集積が始まったのである。

3.2.2 アーティストによる拠点の評価

3.2.2.1 ヒアリング調査

アーティストは、何を評価して創造界隈の拠点での活動継続を希望するのか。この点について、ZAİM入居者を対象としてヒアリング調査を実施した(2008年3～4月)。調査項目は、本町ビル45を拠点とするチームの代表者2人への事前ヒアリング調査(2007年10月)と、既往研究による調査項目を併せ、それらを整理し抽出した。ZAİM入居者を対象としたのは、自発的に集積したアー

ティストが含まれていること、横浜市による創造界隈の形成事業が始まった早い段階から地域に転入し一定期間活動していることから、横浜市の誘致や助成以外の拠点選好の理由が比較的明確に現れると予想したことによる。ZAİMには2008年3月末日現在、25人(組)が入居していた。この内、ヒアリングが可能であった13人に対し調査を実施した。

ZAİMは横浜の中心部である日本大通に面した旧関東財務局と旧労働基準局(1928年竣工)を拠点に、トリエンナーレの活動継続とアーティストの滞在型創作活動の場を提供することを目的として開設された。内部はアトリエやオフィスの他に交流サロンやシアターを有し、展覧会やコンサート、パフォーマンス、ワークショップなどに対応可能であり、利用時間はフレキシブルである。運営は㈲横浜市芸術文化振興財団である。横浜市と㈲横浜市芸術文化振興財団による創造の担い手(アーティストやクリエイター、アートNPO、市民等)に対する中間支援組織であるアーツコミッションは、このZAİM本館1階にある。

3.2.2.2 調査の結果(表2～4)

ヒアリング対象者のワークスタイルを見ると、ほとん

どが職住一致（近接）であり、また、フレキシブルな時間の使い方をしている（表2）。また、半数が横浜市外からの転入であった。転入以前の拠点は、東京都内、川崎市、ロスアンジェルスである。隣接の川崎市のみならず、東京都内や海外から人々を集積させていることになる。また、対象者の半数が北仲 Brick&White を経由した転入であり、自発的な集積に呼応した人々であった。

結果としてヒアリング対象の12人（92%）が今後も拠点継続希望であり、今回の調査と既存調査（注（13））とを比較すると、全体に占める拠点継続希望者の割合はほぼ同様の結果となった。なお今回の調査で拠点継続にこだわらないとした回答者は、コストがあえば都市を選ばないことを理由とした。

以下、拠点について入居者が高く評価した項目順にまとめる（表3）。

- (1) 評価が最も高い項目（13人）は、時間を気にせず利用可能な建物（質問番号No.6、以下番号のみ記す）、同業者の集積（No.9）、コスト（No.10）である。フレキシブルなワークスタイルと合致する項目の評価が高く、また、集積の効果である同業者との近接性による刺激や情報取得、特にコラボレーションに関して評価があった。機能性を問う項目であるコスト（注（14））に対しても評価があった。
- (2) 評価が高い（11人）項目は、建物自体のデザイン性（No.1）、作業に適した可変性のあるスペース（No.2）、周辺環境のクリエイティブさ（No.3）である。1については、古い建物の好ましさをデザイン性として評価する回答者が複数名、また、入居後に建物の良さを感じるようになったという回答者がいた。No.2については、作業に適するルーズさ、内部改装の自由に評価があった。3に関しては、BankART 1929の二つの拠点（表2の施設No.1と3を参照）を挙げる回答者が複数いた。また、集まる人々がクリエイティブであり、それがクリエイティブさを醸し出すことを挙げた回答者、近接する港や海、横浜公園（1876年開園）や日本大通沿いの緑といった横浜市の自然環境を挙げる回答者も複数いた。
- (3) 評価が比較的高い（9人）項目は、深夜まで利用できるレストランやバー（No.4）、深夜まで利用できる先進的なカルチャーを発信する文化施設（劇場、映画館、ギャラリー等）（No.5）である。こうした場合は仕事に刺激を与える場であり、また、同業者との情報交換の場

表2 ヒアリング対象者のワークスタイルと現在の居住地

調査項目			人数	%
ワークスタイル	職住一致 (近接)	YES	11	85
		NO	2	15
	24時間(フレキシブル)スタイル		11	85
	9～5時(定刻)スタイル		2	15
現在の居住地	横浜市内		10	77
	横浜市外		3	15
転入前の活動拠点	横浜市外	北仲 Brick&Whiteから転入	4	31
		その他から転入	2	15
	横浜市内	北仲 Brick&Whiteから転入	3	23
		その他から転入	4	31

注：ワークスタイル欄の9～5時スタイルとは文字通りの意味ではなく、決まった時間に仕事をするスタイルを指す。

表3 拠点継続希望、拠点の評価

調査項目			人数	%	区分	
現在の拠点を継続させることを希望しますか			YES	12	92	—
			NO	1	8	—
拠点の評価 (質問番号 1～12)	1	建物自体にデザイン性がある	11	85	A	
	2	作業に適した可変性のあるスペースがある	11	85	F	
	3	周辺環境にクリエイティブさがある	11	85	A	
	4	深夜まで利用できるレストランやバーがある	9	69	A	
	5	深夜まで利用できる先進的なカルチャーを発信する文化施設(劇場、映画館、ギャラリー等)がある	9	69	A	
	6	時間を気にせずオフィススペースが利用可能である	13	100	A	
	7	インターネット関連設備が整っている	7	54	F	
	8	深夜まで利用可能な交通網がある	7	54	A	
	9	同業者との近接性による刺激、情報取得、コラボレーションがある	13	100	D	
	10	オフィススペースの総合的なコストが他所と比較して手頃である	13	100	F	
	11	地域の教育機関から必要な知識や技術の更新が出来る	3	23	D	
	12	地域の教育機関と人材の相互提供が出来る	3	23	D	

注：「区分」欄の記号は、A：アメニティ性、F＝機能性、D＝集積性による効果を示す

である。そして深夜まで利用可能なことからフレキシブルなワークスタイルに適合する。これらの項目を評価する回答者達がいた反面、遅い時間に一人で食事を取る定食屋のような場所がないとして評価しない回答者がいた。No.5を評価した回答者達は、劇場や映画館ではなく、NPO法人BankART1929の二つの拠点を近在の文化施設として回答していた。

- (4) 評価が分かれた項目は、深夜まで利用できる交通網（No.8）、インターネット関連設備（No.7）であった。No.8に関しては、日本ではもともと公共交通機関が24時間営業ではないこと、職住一致（近接）の回答者の多かったこと（日常的に自転車を利用する等）がそ

の理由であると思われる。No.7については、入居当初自分で室内に電話線をひく必要があったこと、ネット利用度合いの差から評価が分かれた。

(5) 評価が最も低かった項目(3人)は、教育機関に関する2項目であった。知識や技術の更新(No.11)、人材の相互提供可能性(No.12)に関して、地域に教育機関があるものの、評価しないという回答者が多かった。しかし評価した回答者は、NPO法人BankART1929の事業であるBankARTSchoolの存在、個人的に教育機関と関わりがあることを理由に評価した。なお、現時点では評価しないが、もしNo.11、No.12があれば、評価するとした回答者が大半であったことから、今回は評価されなかったが、潜在的評価項目であることが伺えた。

以上の拠点の評価項目をみたす都市があれば、その都市は魅力的かという問に対して、12人が魅力があると回答した。また、評価項目をみたす都市があったとして、その都市と比較してもなお横浜市の現拠点を選択するかという問に対して、12人が現在の拠点を選択すると回答した。その理由として、横浜の地域特性に関わる回答が多く挙がった(表4)。これらの理由は、都市の地域固有性の評価と関連し、都市アメニティと繋がると考えられよう。

調査項目を、アメニティ性、機能性、集積による効果という3つの区分に仕分けた(表3、区分欄)。同業者との近接性(No.9)、コストの項目(No.10)といった集積の効果や機能性に含まれる項目が評価されていると同時に、

ヒアリング対象者のワークスタイルに合致する項目、地域固有性のある建物や地理的状况といった都市アメニティに関する項目群が概ね評価を得ていることに注目しておきたい。

3.4 考 察

1980年代以降の資本主義システムの再編成は先進国の産業構造を変動させ、それは人的資本の意味を転換させる契機となった。人的資本の意味は工業時代に物的生産を支えた工場労働者から、ポスト工業時代を支える知的生産に携わる人々を意味することへと転換したのである。

日本有数の京浜工業地帯を抱えた横浜市でも、産業構造の転換は明らかであることが検証された。資本主義システム再編の動きの中に、現在の横浜市も位置しているのである。こうした潮流を背景として横浜市は、横浜市IT産業戦略を策定し、一方では都市再生ビジョンを打ち出した。都市再生ビジョンは、文化や芸術を梃子とした都市の活性化を目指し、映像やコンピューターソフトといった成長産業と目される新しい産業の興隆を図っている。新しい人的資本を惹きつけることは、横浜市においても政策的な課題となったのである。

その人的資本は何を評価して都市に集積するのか。本稿ではこの点について、都市再生ビジョンの実際のプロジェクトが落とし込まれた創造界限で検証を行った。この界限には新しい人的資本であるアーティストの集積が図られている。彼ら／彼女らの拠点への評価を見るならば、24時間のフレキシブルなワークスタイルを支える項目、例えば、時間を気にせず利用可能な場への評価や、深夜まで利用出来るレストランやバー、先進的なカルチャーを発信する場への評価が高い。従来のホワイトカラーやブルーカラーの人々よりもフレキシブルな時間枠で仕事に取り組む人々に対しては、従来と異なる利便性や快適性を提供する必要があることが考えられる。また、調査結果からは歴史的建築物が評価を得ていることが伺えた。事前ヒアリング調査では、都内から北仲Brick&Whiteを経由し本町ビル45へと転入したヒアリング対象者が、北仲Brick&Whiteへの入居の理由の一つを「(古い)建物のかっこよさ」と言い、本町ビル45の内部についても古い内部空間を、「(少しぐらい内装が不首尾でもそれを)許容する力強い空間」として評価している。歴史的建築物への評価は、こうした意見に代表さ

表4 他都市と比較して現在の拠点を選好する理由

	詳 細
横浜市の地域特性を評価	・東京に近いが独立したアイデンティティを持つこと ・地域ブランドのあること ・東京からの適当な距離があること ・トリエンナーレのある都市は他にないこと(同様の回答が他に1件) ・横浜市がアートによるまちづくりをやっていること ・官庁関係者、弁護士、アーティスト等、多様な人々が地域に混在する都市は他にないこと ・(関内周辺は)人脈をつくり易い地域であること ・(横浜市は)新しいものを受け入れる歴史があること ・横浜市は自身のホームグラウンドであること。
横浜市の運営を評価	・(ZAIMの)セキュリティの良さ ・アーツコミッションによるサポートがある。(同様の回答が他に2件)
その他を評価	・(アーティストの)コミュニティでの交流が魅力的であること ・1人よりも(集まっていた方が)作品制作の励みになること

注：()内は筆者による加筆

れよう。従来は、年月を経ることによる設備の陳腐化などが建築物の価値の低下となり、古い建築物は取り壊しの対象となっていた。しかし現代の人的資本は古い建物を評価の対象としているのである。また、近隣の港や海、横浜公園や日本大通沿いの緑といった自然環境の価値を挙げる回答者が複数いた。ここで評価された歴史的建造物や地理的状况は、第2章で述べた都市アメニティの枠組みの(2)に該当する。新しい人的資本のワークスタイルとの適合及び、地域固有性に帰着する都市空間の構成要素といった都市アメニティの条件が、拠点選好の要因となっているのである。

注目しておきたいことは、他都市と比較してもなお横浜を選択する理由に地域特性への評価が色濃く反映していることである。人的資本を惹きつけることを集積の初段階とするならば、定着は集積の次の段階である。本稿の検証からは、その定着に対しても都市アメニティの要素が有効であることが伺えた。人的資本の集積が都市の再生に問われるのであれば、本稿で論じている都市アメニティは都市空間再編成に影響を与えることとなろう。

4. 結 論

本稿では二つの仮説を設定し、これらについて横浜市をケースとして検証を行った。資本主義システム再編の中で、第3章(3.1.1)の前半で検証したように、横浜市の製造業は衰退傾向にあり、ポスト工業時代における先進国の諸都市と同様の産業構造転換の潮流の中にあることが明らかとなった。このような潮流の中で横浜市は、都市再生ビジョンを打ち出し、文化や芸術を梃子として人的資本を惹きつけ、都市の活性化を目指している。ポスト工業時代に即した新しい人的資本の集積は、横浜市の今後の政策的目標であると言えよう。以上より、仮説(1)に適合する現象が認められた。

さて、その人的資本を惹きつけるという政策的目標は、どのように達成されるのか。第3章後半(3.2.2)での調査結果からは、第3章第4節(3.4)の考察で小括したように、人的資本のワークスタイルに合致する項目、地域固有性のある建物や地理的特徴といった都市アメニティに関する項目群が概ね評価を得た。以上から、都市アメニティは人的資本の集積という都市の政策的目標を実現させるための注目すべき条件であり、従って、仮説(2)

に適合する現象が認められたと言えよう。

謝 辞

本研究の主旨をご理解頂きヒアリング調査にご協力頂いた小泉雅生、曾我部昌史、長谷川仁美、和久葉子、フランシス真悟、小山優子、杉浦裕樹、原聡一朗、岸健太、中村由美子、高杉嵯知、和久正一、曾谷朝絵、村田真、植竹悦夫の各氏、並びに池田修(NPO法人BankART1929代表)、中野創(横浜市開港150周年・創造都市事業本部創造都市推進課担当課長)、仲原正治(横浜市開港150周年・創造都市事業本部創造都市推進課担当課長)、福富潤子(ZAIM館長)の各氏に謝意を表する。※カッコ内は調査時点での肩書きを表す。

補 注

- (1) EU加盟国が持ち回りで割り当て年の文化首都を推挙し、その自治体が欧州文化都市活動のホストになるというもの。エッセンはここ15年程取り組んできた産業遺産再構築の試みが評価され選出の対象となった。
- (2) リチャード・M・デイリー市長。1989年に初当選。2007年2月に4選された。都市の自然環境資源と文化資源の充実による都市空間のイメージアップを図ることで、エンターテインメント・マシンの都市としてシカゴ再生に成功した。
- (3) 横浜市は都市再生ビジョンの中で「デザイン・映画・映像音楽コンピューターソフト等」を創造的産業と位置づけている。
- (4) 大阪市：2006年『大阪市芸術文化創造・観光振興行動計画』
京都市：2007年『京都文化芸術都市創世計画』
- (5) 経済産業省は、デジタル・コンテンツ産業を日本の成長産業として位置づけ、経済産業省は中長期的な経済成長シナリオ「新産業創造戦略」を2004年に策定し、最先端新産業分野としてコンテンツ産業を指定している。
URL: http://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/contents/index.html, 2008.03.
- (6) 基準値=(個別値-平均値)/標準偏差値
- (7) 中田市長就任直後の2002年度から2003年度まで設置され、2004年1月に「文化芸術創造都市―クリエイティブシティ・ヨコハマの形成に向けた提言」を提出。委員長：北沢猛/東京大学助教授、副委員長：加川浩/㈲加川設計事務所代表取締役、委員：加藤種夫副委員長/㈱アサヒビール芸術文化財団事務局長、熊倉純子/東京藝術大学助教授、根本祐二/日本政策投資銀行審議役一首都圏企画担当一、北山孝雄/㈱北山創造研究所代表取締役、三浦由理/㈱ブレインワーク・アソシエーツ取締役ディレクター、アドバイザー：吉本光宏/ニッセイ基礎研究所主任研究員、鈴木忍/日本政策投資銀行審議役首都圏企画室課長(肩書きは当時)
- (8) 飛鳥田市政時代の1970年代初頭に、全国の自治体に先駆けて設置された横浜市都市デザイン室は、様々な実践によって現在の横浜市の都市基盤を形成した。
- (9) 横浜市長施政方針演説

URL: <http://www.city.yokohama.jp/se/mayor/policy/index.html>, 2007 年 9 月

- (10)「平成 19 年度第 2 回創造都市横浜推進委員会次第」より。
- (11)トリエンナーレとは、3 年に一度開催される国際現代美術展。日本では横浜市のみで開催されている。2001 年に第 1 回目を開催後、第 2 回目を 2004 年に予定したが、実際は 2005 年に開催した。
- (12)横浜市都市整備局編、2006『都心部における歴史的建築物等の文化・芸術活用実験事業のまとめ』で実験事業は成功と報告された。
- (13)横浜銀総合研究所編、2007『創造都市事業効果推計調査業務委託報告書』pp.21-27 に掲載されている。
- (14)ZAIM の賃料は、1,000 円 + 200 円 (共益費) /㎡ (2008 年度)。この地域の賃料の約 1/3 である。

参考文献

- 1) 青山公三、2000、「ニューヨーク・シリコンアレイに見るマルチメディア産業集積」『地域開発』427 号、(財)地域開発センター
- 2) Castells, M., 1989, *The informational city*, Basil Blackwell
- 3) Clark, T. N. et al., 2004, *The City as an Entertainment Machine*, JAI: Elsevier Press Publishing Ltd.
- 4) Drucker, P. F., 1989, *The New Realities*, Heinemann Professional.
- 5) Florida, Richard L., 2002, *The Rise of Creative Class*, Basic Books.
- 6) 吹田良平編、2006、『北仲 Brick & White Experience』森ビル
- 7) Glaeser E., Kolko, J., and Saiz, A., “Consumer City”, *Working Paper 5562*, National Bureau of Economic Research, 2000
- 8) 樋口明彦、2000、「北米マルチメディア産業と今後の都市づくり」『地域開発』427 号、(財)地域開発センター
- 9) 池田修、2008、「BankARTはどこに行く？」北沢猛編『未来社会の設計』BankART 1929
- 10) 小長谷一之、2005、『都市経済再生のまちづくり』古今書院
- 11) 宮本憲一、1989、『環境経済学』岩波書店
- 12) Smith, D. L. 1974, *Amenity and Urban Planning*, Crosby Lockwood, (=川向正人訳、1977『アメニティと都市計画』鹿島出版会)
- 13) 植田和弘、2005、「都市と自然資本・アメニティ」植田和弘他編『岩波講座都市の再生を考える第 5 巻』岩波書店、pp.5-18
- 14) 湯川抗、1999、「コンテンツ産業の発展と政策対応—シリコンアレー—」『FRI 研究レポート』No.47、(株)富士通総研

大都市圏における既存マンション市場の地域構造に関する考察

——近畿圏を対象として——

A Study of the Regional Structure of Metropolitan Area in the Existing Condominium Market

—— A Case Study in Kinki Metropolitan Area ——

上村 要司¹⁾

Yoji KAMIMURA¹⁾

要 約

わが国の住宅政策はストック重視・市場重視へと大きく転換しており、都市型居住形態としての分譲集合住宅ストックは着実に増加している。本研究は、首都圏に次いでマンションストックが集積する近畿圏を対象に、取引の発生状況とその背後にある地域事情や住宅事情の関係を捉え、大都市圏における既存マンションの取引要因と地域構造を把握するとともに、既存取得層の居住選択行動からマンションストックの利活用に向けた課題の把握を目的とする。

ここでは、既存マンション市場における取引の多寡を把握し、その地域的背景を捉える上で関連する32変数に基づく因子分析及びクラスター分析を実施することにより、大都市圏の地域構造を説明する類型化を試みた。本研究の結果、既存マンション取引率の高いエリアは大阪市役所を中心とする30km圏の周辺などに分布していることが把握された。当該エリアでは持家戸建ファミリー層や借家居住の子育て世帯の特性が強く現れているが、一方でマンションストック率が高い大阪市内や阪神間の取引水準は必ずしも高くないことが明らかとなった。既存取得層の選択行動としては、住宅自体の要素より住み慣れた地域や家族親族との近接性などの住環境の要素が重視され、同一都市内の比較的狭いエリアで居住移動する傾向が強いことが示された。以上から、既存マンション市場を活性化するためには、住宅履歴情報の提供制度の普及等により既存取得層における住宅性能を重視する意識を醸成するとともに、住環境に関する広域的な情報提供の必要性が指摘される。

キーワード：近畿圏、既存マンション、取引要因、地域構造、因子分析

Abstract

In recent years, housing policies in Japan have entered the phase of practical use in the housing stock market, and the condominium stock is steadily increasing. This study aims to clarify the relationship between the factors of dealings on existing condominiums, the local housing situation, and examine its regional structure in the Kinki metropolitan area. This study will also explain the practical use of the condominium stock from the act of habitation selection by existing house acquisition households.

In this study, the ratio of dealings in the existing condominium market is explained by factor analysis based on 32 variables and cluster analysis. The study classifies the purchase factors into regional distribution patterns in the Kinki metropolitan area. In conclusion, the study found that the area where the rate of existing condominium contracts is high was distributed over the 30 km area centering on Osaka city hall. The study revealed that family-owned and -occupied detached housing and child-rearing household-occupied rental housing dominated this area, and the proportion of condominium contracts in Osaka city and the Hanshin area is not high. Households acquiring existing houses pay attention to living environments, and relocate within a narrow area in the same city based on that factor. As a result, the study identifies the need for broad-based information about each area's living environment.

Key Words: Kinki metropolitan area, Existing condominium, Factors on dealings, Regional structure, Factor analysis

1) 東京都立大学大学院都市科学研究科（博士後期課程） Graduate Student, Tokyo Metropolitan University

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

わが国の住宅政策は、2006年6月の住生活基本法および2009年6月の長期優良住宅普及促進法の施行に伴い、既存住宅の利活用に重点を置いたストック重視・市場重視の姿勢に大きく転換しつつある。2008年10月の住宅土地統計調査の速報集計によれば、全国の1世帯当たりの住宅数は1.15戸で、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.1%と2003年調査に比べ0.9ポイント上昇し、住宅ストックの量的充足は進んでいる。しかし、3大都市圏の共同住宅において誘導居住水準を満たす割合は36.0%にとどまり、1980年以前に建築された持家の耐震改修工事の実施率は3.9%に過ぎず、住宅の質的改善は依然として遅れている。

一方、住宅の利活用を促す母体となる既存住宅市場においては、売主・買主間の情報の非対称性に伴う住宅性能や流通価格の根拠の不透明さ、地域における住宅ストック構成の偏在に伴う需要と供給のミスマッチなどが存在し、市場の透明性確保の必要性が指摘されている。住み替えによる円滑な居住水準の向上を促し、質の高い住宅流通市場を実現するには、国が目指す住宅履歴情報の蓄積や既存住宅の性能評価などの制度面のインフラ整備に加え、既存住宅の取引要因を踏まえた市場の地域性に配慮した施策の検討が必要と考えられる。

居住選択は本来、地域の住宅ストックや住宅建設の動向、住環境等を考慮しながらミクロな空間スケールで検討されるものであり、こうした地域特性が選択行動に影響を与えると考えられる。本研究は、都市型居住形態として今後の増加とその活用が見込まれる持家の既存マンション（中古の分譲集合住宅）について、わが国の大都市圏における取引の発生状況と、その背後にある人口構成や世帯移動、住宅供給、住宅事情等との関係性を捉えることにより、既存マンションの取引要因と地域構造を明らかにすることを目的とする。これにより、既存住宅市場が描く都市の地域特性に対する新たな認識を得るとともに、今後の行政ニーズとしてより詳細な地域特性を考慮したフィルタリングメカニズム（住替えによる居住水準の向上）や既存住宅ストックの有効活用の実現、ならびに市場のプレイヤーである不動産流通業界や消費者における不動産流通市場に関する地域特性の把握を促す

ための基礎的な知見を提供したいと考える。

1.2 本研究の位置づけ

都市における居住地の分布パターンを示す地域構造に関する研究は多岐にわたるが、上野（1982）は因子生態学研究に基づき都市の居住地域構造として社会経済的地位、都市化、居住分化の3因子を明らかにした。尾藤（1996）は居住者特性に着目し東京圏の居住者類型の分布パターンを設定しており、古田ら（1997）は住み替えモデルの提示を通じて持家の住み替え行動の地区特性の分析を行っている。また、上田ら（1996）は東京都内の新聞折込広告を元に不動産情報の提供圏域と居住地移動の空間的規則性について考察している。

一方、既存住宅に関する研究としては、山崎（2003）が戸建住宅における日米間の需要特性の比較により日本の既存住宅市場が脆弱である点を指摘したほか、老沼（2000）は日本の既存住宅市場拡大の阻害要因について問題提起を行っており、松本（2001）は日本の既存住宅市場が機能しない原因として「住宅の市場評価の困難性」や「購入代金の調達リスク」「価格変動の存在」「高額な売買手続費用」を挙げている。

また、不動産市場の不完全性を指摘するものとして、西村ら（2002）は東京都区部の不動産広告データに基づき住宅探索時の損失費用を計測したほか、清水（2004）はヘドニックアプローチによる既存マンション価格関数の推定を行い、品質調整済み価格を活用した付け値行動の合理化の可能性を指摘している。さらに藤澤（2006）は実験経済学の手法を用い、住宅の性能評価や履歴情報に関する情報開示が成約率や成約価格に与える影響について分析している。

しかし、これらの既往研究はいずれも世帯の居住移動パターンや、マクロな市場単位を前提とした市場価格の形成要因や居住選択モデルについての考察が中心である。その最大の関心は居住者自身の選択行動に払われており、住宅ストックの取引動向が示す都市内の空間構造まで論じたものは少ない。既存住宅に関する研究においても、戸建住宅を主体とする欧米との比較からわが国の流通市場の課題を指摘するものが中心であり、既存マンション市場の地域的差異に関する分析は多くない。

そこで本研究では、既存住宅市場に関する唯一の公的資料である指定流通機構データ（注（1））を活用し、既存住宅の取引量とその発生要因に着目し、取引要因が持つ

都市における地理的特性を把握する。これにより、既存住宅市場の都市空間システムに関する新たな認識を得ることに独自の視点を置くものとする。なお、本論では首都圏に次いで分譲マンションストックが集積する近畿圏を対象とする。

1.3 本稿の構成と研究方法

本稿における考察の手順は、次のとおりである。

(1) 既存マンションの流通特性

2000年度の指定流通機構データを活用し、近畿圏（大阪府・兵庫県・京都府・滋賀県・奈良県・和歌山県）における既存マンション市場の地域特性を把握する。

(2) 取引要因と地域特性

取引の背景となる地域事情を捉えるため、因子生態学研究の手法を援用し、2000年国勢調査等のデータを用いて因子分析を実施した上で、当該結果に基づくクラスター分析から得られた地域類型と取引の多寡の関係について分析する。

(3) 取引主体の行動特性

既存マンション取引率の高い都市において実施した居住者アンケート調査結果から、既存・新築マンションの取得行動の差異を分析する。特に、現住宅の選択時の重視項目や満足項目と探索地域を比較考察する。

なお、本稿では指定流通機構データと取引要因の導出に用いた国勢調査データとの整合を図る意味から2000年度における既存マンションの年間成約件数が5件以上の区市町村（近畿圏120都市）を対象に分析を行った。

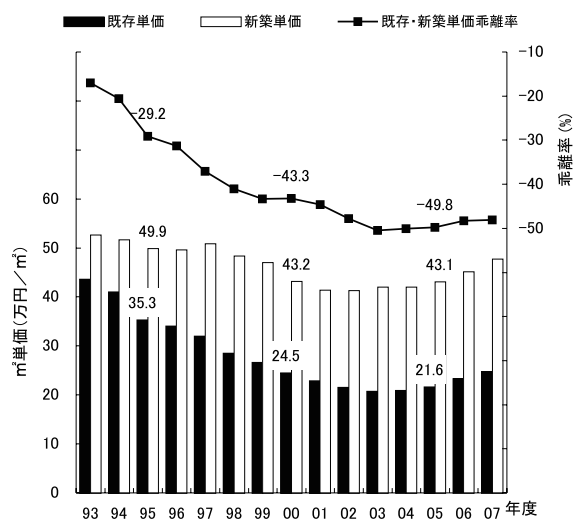
2. 既存マンションの流通特性

2.1 近畿圏におけるマンション市場の推移

近畿圏全体の既存マンション取引の推移を概観すると、地価の下落に伴い94年以降一次取得層を対象とした低廉な新築マンションが大量供給されたことや、95年に発生した阪神淡路大震災の影響などにより既存マンションに対する需要が減退し、90年代から2000年代初頭にかけて成約単価の下落が続いた。その後、価格調整の進展により取引量は増加に転じ、成約単価は緩やかな上昇基調にある。しかし、新築マンション単価に対する既存マンション単価の乖離率は1995年度のマイナス29.2%から2000年度は同43.3%まで拡大し、結果として売却時のキャピタルロスは拡大した（図1）。マンション価格と戸当たり専有面積の平均値をみると、95年度は既存と新築マンションの平均価格差が1,059万円で面積差は1.2㎡であったが、2000年度は同1,497万円、4.5㎡まで拡大している（図2）。90年代初頭以前は一般的であった既存マンションから新築マンションへの買い替えは次第に困難になり、2000年代以降は双方の需要層における取得能力に大きな隔たりが生じている。

2.2 既存マンション取引率の地域特性

上述のように、90年代と2000年代以降では既存マンションを取り巻く市場環境が大きく変化したことから、現在につながる市場環境が概ね形成された2000年度に



*既存・新築単価乖離率=既存㎡単価/新築㎡単価-1

図1 近畿圏におけるマンション単価の推移

注：「近畿圏不動産流通機構市況レポートNo.29」を元に筆者作成

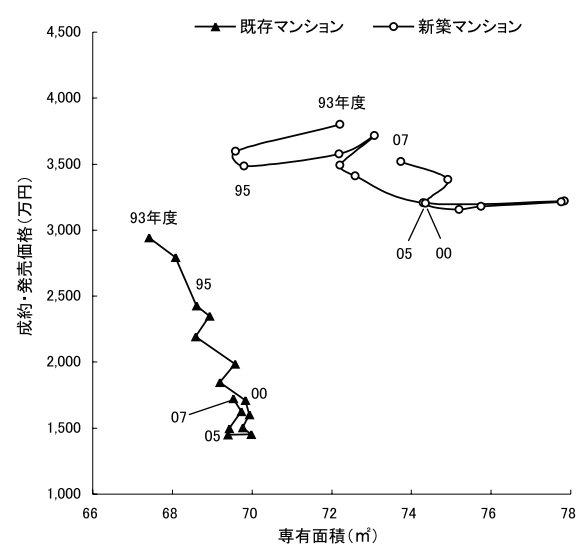


図2 近畿圏におけるマンション価格と専有面積の推移

注：「近畿圏不動産流通機構市況レポートNo.29」を元に筆者作成

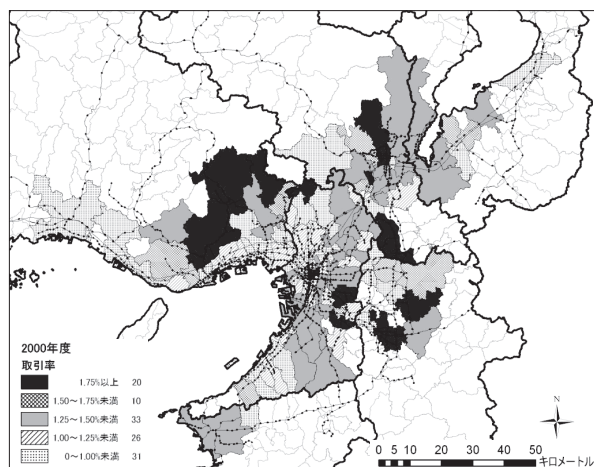


図3 近畿圏の既存マンション取引率

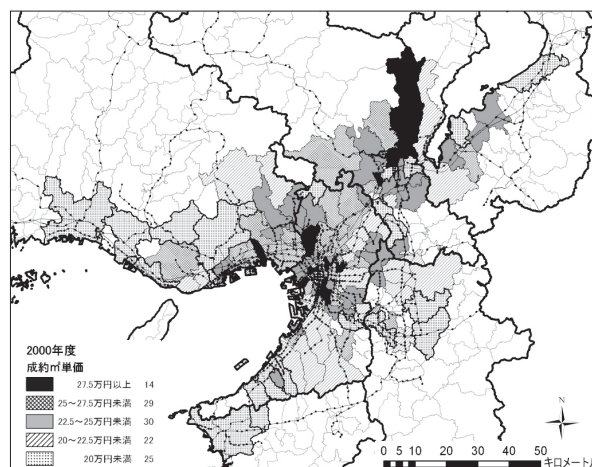


図4 近畿圏の既存マンション成約㎡単価

着目し、詳細な地域特性を把握する。本論では、既存マンション取引の多寡を示す指標として、都市ごとの人口規模に左右されないよう「取引率」という概念を用いる。取引率は、区市町村別の住宅ストック数(持家共同建世帯数)に対する既存マンションの年間成約件数の比率を表し、絶対的な取引ボリュームと異なり、地域における既存マンションの取引の行われやすさを示すものである。

2000年度の近畿圏120都市における平均取引率は1.22%だが、上位25%に当たる30都市では神戸市北区や三田市、兵庫県猪名川町、奈良市、守山市など単価水準が低く住戸規模が大きい住宅の取引を中心とする都市が該当する。また、単価が低く専有面積も小さい八尾市や藤井寺市、泉南市、大和高田市、橿原市などのほか、専有面積が大きく単価水準も高い神戸市西区や川西市、京都府精華町なども取引率の上位都市に含まれる(図3)。

ちなみに、成約㎡単価の高い区は大阪市天王寺区(32.9万円)、大阪市阿倍野区(32.1万円)、京都市中京区(31.4万円)、大阪市都島区(30.9万円)、大阪市港区(30.3万円)の順で、このほか京都市上京区や下京区、左京区、大阪

市福島区や豊中市、芦屋市なども27.5万円を超え、大阪市内や京都市都心区、北摂・阪神間の一部の市などで価格水準が高いことがわかる(図4)。

取引率の上位都市で取引される住宅の築後年数は新しく、上位30都市中23都市の築年数は近畿圏平均の14.7年を下回る。このように地域の価格水準や住戸規模に関わらず取引が活発なエリアは存在するが、築後年数の新しいマンション取引が行われる地域では取引率が高くなる傾向にある。当該エリアはマンション供給の歴史が浅い大都市通勤圏の中心都市の近郊に位置しており、多くは大阪市役所から30km圏の周辺や神戸市内や京都市内の一部とその近隣都市などに位置している。

大都市圏の不動産市場では鉄道路線ごとに地価水準が異なることが知られている(注(2))が、近畿圏の既存マンション市場においてもそうした傾向が認められる。今回対象とした近畿圏120都市を図5のように区市町村

表1 鉄道沿線方面別成約状況

鉄道沿線方面・地域	取引率	成約単価 (万円/㎡)	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築後年数 (年)
近鉄奈良線・大阪線・南大阪線方面	1.52%	21.3	1,491	69.1	13.3
阪急京都線、JR京都線方面	1.40%	25.1	1,683	66.6	15.1
南海本線、JR阪和線方面	1.32%	21.7	1,524	69.7	14.6
南海高野線方面	1.31%	21.9	1,611	72.2	11.9
京阪本線、JR学研都市線方面	1.28%	22.3	1,566	69.4	14.6
阪急宝塚線・千里線、北大阪急行線方面	1.22%	25.3	1,932	75.9	15.4
大阪市内	1.13%	26.5	1,765	65.0	15.9
阪急神戸線、阪神線、JR神戸線方面	1.09%	23.3	1,719	72.2	14.1
分散分析による有意差検定	*	**		**	**
近畿圏平均	1.22%	23.9	1,696	69.9	14.7

有意差検定 ** p<0.01 * p<0.05

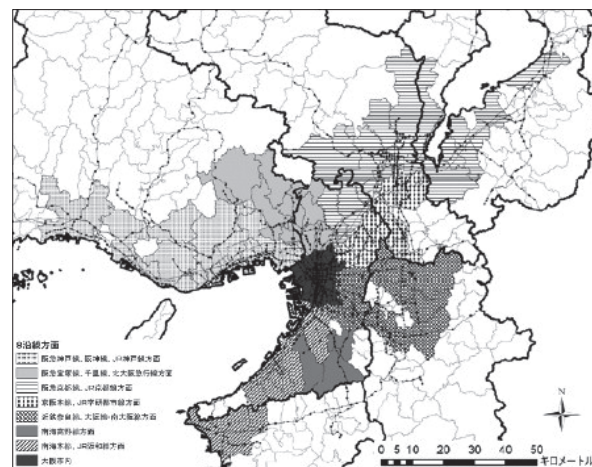


図5 鉄道沿線方面別の地帯区分

単位で鉄道沿線方面別に集約し、取引住宅の平均的な属性をみると、大阪市から奈良・南大阪方面に向かう近鉄沿線や、阪急京都線・JR京都線などの京都方面、南海本線・高野線、JR阪和線などの和歌山方面で取引率は相対的に高い値を示す(表1)。京都方面は京都市都心区を含むため価格水準はやや高いが、その他は近畿圏平均と比較して価格は低く、築後年数も新しい住宅取引が中心である。

各沿線方面の住宅属性の平均値について分散分析を行うと、取引率や成約単価、専有面積、築後年数で有意な差が認められた。近畿圏においても鉄道路線による市場性の違いは明確に現れており、築後年数が相対的に新しく、価格水準の低い割安感のある沿線エリアで既存マンション取引は活発に行われている状況が把握された。

3. 取引要因と地域特性

3.1 取引に関連する特定因子の抽出

次に、取引率の多寡を説明する地域事情や住宅事情に関する要因を抽出し、複数の変数と取引率の関係を観察するため、因子生態学研究の手法を援用し因子分析を行う。ここで因子分析を用いる理由としては、国勢調査等の個々のデータと取引率の関係を観察するだけでは、背景となる詳細かつ複合的な世帯類型に関する統計が得られないためである。

因子分析に投入する変数を検討する上では、まず購入者のライフステージに着目し、不動産業界団体アンケート調査(注(3))から購入者属性と取得行動を把握した。

当該属性を整理すると、①購入世帯主は30～40歳代の会社員が中心、②家族構成は夫婦と子からなる核家族

表2 取引要因に関連する因子負荷量構造

要素	番号	変数	因子負荷量						共通性
			第1因子	第2因子	第3因子	第4因子	第5因子	第6因子	
年齢	1	19歳以下率	0.804		0.509				0.947
	2	20～29歳率	-0.741					-0.481	0.850
	3	30～39歳率			0.729		-0.380		0.815
	4	40～49歳率	0.677	0.361					0.668
	5	50～59歳率					0.655		0.491
資料:2000年国勢調査									
人口動態	6	転出人口率	-0.770	0.313					0.663
	7	転入人口率	-0.562	0.428					0.770
	8	出生者率			0.788				0.785
	9	死亡者率	-0.375		-0.768				0.862
資料:2000年度住民基本台帳人口要覧									
家族構成	10	核家族率	0.738		0.467		0.328	0.331	0.994
	11	三世帯率	0.773			-0.370		-0.301	0.877
	12	1人世帯率	-0.877		-0.323				0.988
	13	2人世帯率						0.941	0.957
	14	3人世帯率	0.740		0.475		0.318		0.978
	15	4人世帯率	0.857		0.398				0.971
資料:2000年国勢調査									
職業・就業	17	雇用就業率	0.325		0.649				0.669
	18	専門職従事者率		0.794					0.783
	19	管理職従事者率		0.813					0.696
	20	事務職従事者率	0.302	0.668	0.361				0.797
	21	販売サービス従事率	-0.724	0.335	-0.371				0.853
	22	製造労務従事率		-0.948					0.967
	23	自市区内就業率		-0.364	-0.342		-0.407		0.444
資料:2000年国勢調査									
住宅着工	24	持家着工率	0.657			-0.597			0.825
	25	分譲着工率	-0.301			0.772	0.302		0.797
	26	貸家着工率	-0.544				-0.592		0.705
	27	新築マンション供給率	-0.420	0.362		0.512			0.625
資料:2000年度住宅着工統計 資料:2000年度不動産経済研究所データ									
住宅ストック	28	持家世帯率	0.881						0.936
	29	公共借家世帯率						0.373	0.279
	30	民営借家世帯率	-0.881						0.884
	31	持家戸建世帯率	0.817			-0.470			0.957
	32	持家共同建世帯率		0.435		0.652			0.723
資料:2000年国勢調査									
固有値			10.946	3.927	3.782	2.759	2.060	2.059	
変動説明量(%)			34.207	12.271	11.820	8.620	6.438	6.434	
累積変動説明量(%)			34.207	46.478	58.298	66.918	73.356	79.790	

* 因子負荷量はバリマックス回転後、絶対値で0.300以上のものを表記

世帯で世帯年収 400 ～ 800 万円の中堅ファミリー世帯が中心、③従前居住していた借家の狭さを理由に住み替える一次取得が中心、④取得マンションの間取りは 3LDK のファミリータイプが主体、といった特徴を持つ。

上記を踏まえ既存マンションの取引要因に関する要素として「年齢」「家族構成」「職業・就業状況」を、住み替えに伴う居住移動の状況については「人口動態」を、さらに取引物件の市場への供給に影響を与える住宅事情に関して「住宅着工状況」ならびに「住宅ストック」に関するデータを取得した。

因子生態学研究において、どのような変数を因子分析に投入するかは、導出される共通因子の結果を左右する重要な作業となる。因子分析にあたっては、変数間の相関が高くなって擬似因子を生み出さないよう、変数は比率に変換するとともに、同一要素内の変数の合計値が 100% になる場合は、地域的に投入する意義が薄いと考えられる変数を除外した。ここでは近畿圏平均の数値(比率)が低く、地域的差異(都市間のばらつき)の少ないものを取り上げ、平均値と標準偏差の低い変数を除外の対象とした。また、変数選択の客観性を高めるため実際の取引における影響要因について仲介事業者に対するヒアリングを実施し、変数の妥当性に留意した。設定した 32 変数と 120 都市からなる地理行列を作成し、因子分析を適用(バリマックス直交回転)した結果、表 2 に示す因子負荷量構造を得た。分析では、変動説明率が 6% 以上で全体の 79.8% を説明する第 6 因子まで採用している。

各因子を解釈すると、第 1 因子は因子負荷量の+側で 3 ～ 5 人世帯率や持家戸建世帯率が高く、一側では民間借家世帯率や 1 人世帯率等が強く作用し、「戸建持家・ファミリー」と「民間借家・若年単身世帯」を特徴づける住宅特性及び家族的特性の性格が捉えられた。第 2 因子は+側で専門・管理・事務職従事者率が高く、一側では製造労務従事者率が高く、「ホワイトカラー層」と「ブルーカラー層」を示唆する社会経済的特性を持つ因子と解釈した。第 3 因子は+側に出生者率や 30 歳代率、雇用就業率が高く、一側では死亡率が強く現れることから、「子育て若年サラリーマン世帯」と「高死亡率」を示す家族的特性を持つと判断した。

第 4 因子は+側に分譲マンション着工率や持家共同建世帯率が高く、一側では持家着工率や戸建世帯率が高いことから「分譲マンション」と「持家戸建住宅」で構成される住宅特性と捉えた。第 5 因子は+側に 50 歳代や

核家族世帯率が目立ち、一側では 30 歳代や貸家着工率が高いことから「50 歳代・核家族」と「30 歳代・貸家着工率」の性格を示し、第 6 因子は特に+側に高く現れた 2 人世帯率を示す因子と解釈される。以上から、既往の因子生態学研究でわが国の都市一般に認められるように(伊藤 1997, p.30)、家族的特性が社会・経済的特性の因子に優先する特徴がみられた。また、第 1 因子や第 4 因子では住宅特性が強く表れており、既存マンション取引との関係を想定した因子は適切に抽出し得たと判断される。

3.2 クラスタ分析に基づく地域類型化

ここで、既存マンション取引の背景にある等質地域的な性格を把握するため、クラスタ分析による地域の類型化を行う。具体的には、前項の因子分析で得られた都市別因子得点を用い Ward 法クラスタ分析を行うことにより 6 類型を捉えた。各類型については、因子分析で得られた前述の 6 因子の平均得点に基づいて性格付けを行った。6 類型の性格を住宅形態・家族構成・職業構成に分けて示すと表 3 のとおりであるが、各類型に該当した都市の平均取引率をみると「A 類型(持家戸建／ファミリー／事務専門職)」及び「D 類型(民間借家・持家戸建／若年・高齢者／事務専門職)」が高い水準にある。A 類型については、前章で指摘した近郊エリアの都市が多く該当し、特に取引率の高い京都府精華町や大阪府豊能町、兵庫県猪名川町などは持家戸建世帯率が高く、他地域より相対的に既存マンションと持家戸建間の住み替えが活発に行われている可能性が示唆される。

取引率の上位 30 都市の内訳をみると、最も多く該当したのは A 類型の 15 都市で半数を占め、持家戸建ファミリー層が居住する性格が強いエリアで既存マンション取引率が高いことがわかる。D 類型については京都市内の 5 区が該当しており、京都市内では民間借家居住の若年世帯における既存マンションの選好性が高いとみられる。このほか C 類型では 7 都市が該当し、取引率も近畿圏平均を上回り、向日市や神戸市北区、八尾市などでは借家居住の子育てファミリー世帯を中心に既存マンションを取得する動きが活発であることが考えられる(表 3)。

一方、D 類型と類似した性格を持つ B 類型は上位に長岡京市と藤井寺市がみられるのみであり、他は吹田市や豊中市など大阪府の北摂エリアや西宮市などの阪神間及び鶴見区や平野区など大阪市内の都心周辺など、取引率

が相対的に低いエリアが該当する。また、F類型で上位30都市に入るのは大阪市中心部のみであり、他は大阪市中心部や天王寺区などの都心部とその隣接区、ならびにマンション供給が古くから行われストックの集積が進む芦屋市や神戸市東灘区の阪神間が該当する。このように、大阪市中心部や北摂・阪神間では、分譲マンション居住世帯や借家居住の若年ファミリー層の性格が強く認められるにも関わらず、既存マンション取引は必ずしも活発でない状況が捉えられた。ちなみに上位30都市には該当しないが、E類型には和歌山市や桜井市、大阪市生野区・此花区・大正区などが挙げられる。

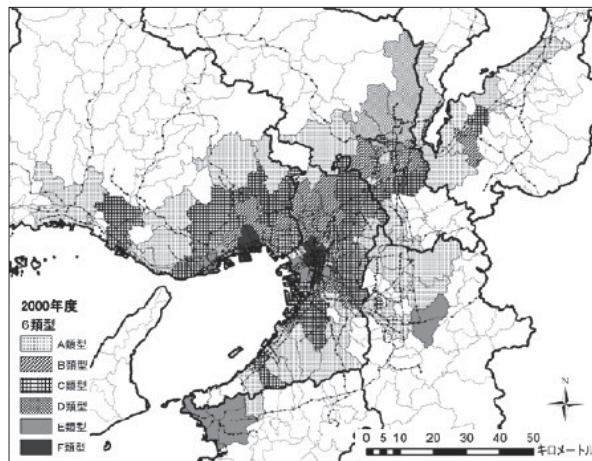


図6 クラスター分析結果

4. 取引主体の行動特性

4.1 取得時の重視度と現状の満足度

前章において既存マンション市場における取引要因とその地域特性について把握したが、その特徴の背景を捉える上では取引主体である個々の購入者の取得行動を把握することが不可欠と考えられる。そこで、相対的に取引率が高く、単価水準に差異が認められる鉄道沿線方面にも配慮しながら10都市を対象として2003年12月～2004年5月にかけてマンション居住世帯に対するアンケート調査を実施した(表4)。調査は各都市で戸数100戸以上の大規模マンションを抽出し、郵送配布・郵送回収法により実施し、有効回答率21.5%で531世帯から回答を得た。本論では特に、調査対象マンションを既存物件として取得した世帯(既存取得層)と新築時に取得した世帯(新築取得層)に分け、居住選択時における双方の意識や探索行動の違いについて明らかにする。

居住選択時の意識については、既存取得層・新築取得層双方に対して、表5に示す住宅・住環境の各要素に関する取得時の重視度と現時点での満足度を聞いている。

表3 取引率上位30都市の地域類型と類型別成約事例の平均像

		6 類型		取引率 (%)	成約単価 (万円/㎡)	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築後年数 (年)
A 類型 (持家戸建/ファミリー/事務専門職)				1.54	21.1	1,556	72.9	10.8
B 類型 (借家・持家戸建/若年ファミリー/事務専門職)				1.11	25.7	1,793	68.5	15.3
C 類型 (借家・分譲マンション/若年ファミリー/製造労務職)				1.34	21.9	1,548	69.9	14.0
D 類型 (民営借家・持家戸建/若年・高齢者/事務専門職)				1.56	26.4	1,627	60.9	15.8
E 類型 (公共借家/2人世帯・高齢者/製造労務職)				1.06	21.6	1,421	66.8	12.4
F 類型 (分譲マンション・民営借家/50代ファミリー/事務専門職)				1.19	28.4	1,940	66.4	15.6

No.	区市町村	6 類型	取引率 (%)	成約単価 (万円/㎡)	成約価格 (万円)	専有面積 (㎡)	築後年数 (年)
1	相楽郡 精華町	A	4.08	24.1	2,038	84.7	5.0
2	豊能郡 豊能町	A	3.50	18.9	1,664	87.7	12.7
3	川辺郡 猪名川町	A	3.28	20.0	1,737	86.4	9.4
4	相楽郡 木津町	A	2.65	22.2	1,756	79.1	9.0
5	京都市 北区	D	2.62	26.9	1,666	62.7	16.0
6	向日市	C	2.24	28.6	1,875	65.6	10.6
7	大和高田市	A	2.23	15.2	1,024	66.8	10.9
8	北葛城郡 上牧町	C	2.20	14.4	1,075	74.3	8.0
9	羽曳野市	A	2.14	19.7	1,431	72.5	15.3
10	北葛城郡 広陵町	A	2.05	25.4	2,333	90.6	8.6
11	京田辺市	A	2.02	16.6	1,288	77.5	19.6
12	天理市	A	1.97	19.8	1,299	64.8	6.3
13	大阪市 中央区	F	1.97	26.0	1,468	54.9	15.9
14	神戸市 北区	C	1.94	19.4	1,520	77.2	12.1
15	京都市 中京区	D	1.93	31.4	1,858	58.6	12.8
16	京都市 上京区	D	1.92	29.3	1,992	64.8	13.6
17	八尾市	C	1.84	23.3	1,540	65.0	14.1
18	三田市	A	1.81	20.3	1,663	81.9	7.5
19	橿原市	A	1.79	20.0	1,399	69.6	11.1
20	京都市 下京区	D	1.75	28.3	1,478	52.5	12.0
21	京都市 右京区	D	1.66	22.7	1,384	60.0	16.8
22	神戸市 須磨区	C	1.65	20.1	1,470	72.1	16.6
23	奈良市	A	1.63	21.4	1,573	72.5	14.5
24	守山市	A	1.63	19.3	1,428	73.6	13.4
25	野洲郡 野洲町	C	1.60	22.5	1,682	75.3	5.3
26	川西市	C	1.55	24.8	1,830	72.4	12.5
27	泉南市	A	1.54	16.4	1,136	69.2	10.4
28	長岡京市	B	1.54	25.9	1,653	63.1	21.2
29	神戸市 西区	A	1.51	26.1	2,352	89.5	9.3
30	藤井寺市	B	1.50	22.5	1,395	59.9	13.7
近畿圏平均			1.22	23.9	1,696	69.9	14.7

重視度については「非常に重視・やや重視・どちらともいえない・あまり重視しない・まったく重視しない」の5段階で、満足度については「非常に満足・やや満足・どちらともいえない・やや不満・非常に不満」の5段階で設問し、該当する1つを選択する形式で回答を得た。表5の重視度(%)は、回答数に占める「非常に重視・やや重視」の選択比率を示す。

マンション購入時に重視した要素を比較すると、既存取得層は新築取得層に比べて住宅の各要素に対する重視度が総じて低い結果となった。特に「築年数」に対する重視度のほか「設備・仕様」や「構造」「住棟規模」「金利・返済額」で既存取得層と新築取得層の間に有意な差がみられる。また、住環境でも新築取得層における重視度の高い要素が多いが、「住み慣れた地域」や「家族親族との近さ」は既存取得層の重視度が高い。一方、「沿線イメージ」や「駅までの距離」「通勤時間」「買い物等の利便性」「文化施設」「自然環境」などの項目は、新築取得層の重視度が上回っており有意な差が認められる(表5)。

さらに、住宅の要素について重視度と満足度を比較すると、既存取得層では「広さ・間取り」や「金利・返済額」「築年数」などで取得時の重視度に対する現状の満足

度の低さが目立つ。新築取得層は既存取得層に比べて重視度・満足度とも高いが、重視度に対する満足度は「金利・返済額」や「設備・仕様」「広さ・間取り」で特に低くなる(図7)。

住環境の要素では、既存取得層が「駅までの距離」や「通勤時間」を除く各要素で重視度より満足度が高く、特に「通学時間」や「学区」「沿線イメージ」などで現状の満足度が高くなる傾向にある(図8)。

ここで、既存取得層の重視度が低かった住宅の要素について調査対象都市別に新築取得層との差異をみると、対象10都市のうち「構造」や「設備・仕様」では高槻市を除く9都市で、「住棟規模」では大津市・堺市を除く8都市で、「金利・返済額」では大津市を除く9都市で新築取得層の重視度が高く、新築購入時には住宅の性能面や住棟規模、取得金額を重視する姿勢が認められる(図9)。一方、住環境の要素では既存取得層における「住み慣れた地域」の重視度が堺市や神戸市東灘区を除く8都市で高いが、「沿線イメージ」では大津市、高槻市、神戸市北区を除く7都市が、「通勤時間」では大津市を除く9都市が、「周辺の自然環境」では寝屋川市を除く9都市で新築取得層の重視度が高い(図10)。

表4 アンケート調査の対象

■近畿圏(2003年11月～2004年5月実施/訪問配布・郵送回収)											
No.	マンション所在地	沿線	バス(分)	徒歩(分)	建築年	配布数	有効回答数	有効回答率			
1	大津市	京阪石山坂線	0	3	1988年3月	266	52	19.5%			
2	京都市中京区	JR嵯峨野線	0	7	1979年4月	229	41	17.9%			
3	大阪市都島区	地下鉄谷町線	0	12	1984年2月	241	45	18.7%			
4	堺市	南海高野線	0	10	1987年3月	202	47	23.3%			
5	高槻市	JR京都線	10	3	1990年3月	186	44	23.7%			
6	寝屋川市	京阪本線	12	5	1972年1月	272	52	19.1%			
7	神戸市東灘区	JR神戸線	0	7	1986年2月	165	47	28.5%			
8	神戸市北区	神戸電鉄	0	11	1991年4月	328	62	18.9%			
9	宝塚市	阪急宝塚線	11	3	1990年2月	438	107	24.4%			
10	奈良市	近鉄奈良線	0	5	1981年7月	148	34	23.0%			
計						2,475	531	21.5%			

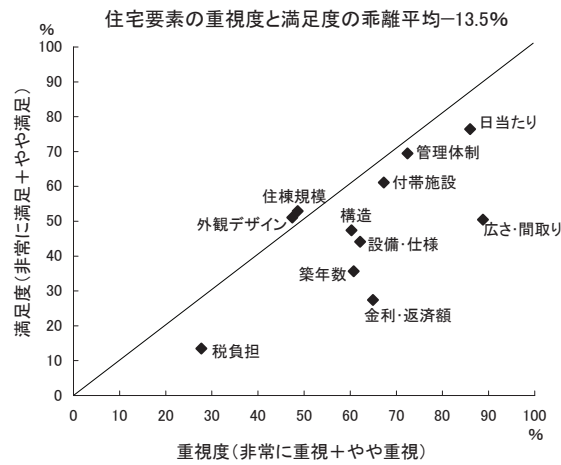
表5 各要素の重視度における既存・新築マンション取得層の有意差水準

住宅に関する要素	築年数	構造	住棟規模	外観デザイン	設備・仕様	広さ・間取り	日当たり	付帯施設	管理体制	金利・返済額	税負担					
新築取得層・重視度(%)	91.1	75.4	62.1	56.8	80.4	92.9	90.0	72.2	74.7	77.2	32.9					
既存取得層・重視度(%)	60.7	60.3	48.6	47.4	62.1	88.8	86.0	67.3	72.4	64.9	27.7					
有意水準	**	**	**	*	**					**						

χ^2 2乗検定の有意水準
** p < 0.01
* p < 0.05

住環境に関する要素	住み慣れた地域	沿線イメージ	まちのイメージ	住宅地としての閑静さ	駅までの距離	通勤時間	通学時間	学区	家族親族との近さ	友人等の近さ	買物等の利便性	病院等の利便性	娯楽レジャー	文化施設	自然環境
新築取得層・重視度(%)	45.7	44.5	47.0	66.9	79.4	74.6	60.7	49.6	32.0	14.6	69.4	52.0	15.3	21.4	68.3
既存取得層・重視度(%)	61.7	32.2	37.9	63.6	61.7	55.9	51.9	48.3	42.5	17.3	55.1	41.6	6.1	9.8	55.6
有意水準	**	**	*		**	**			*		**	*	**	**	**

■既存取得層



■新築取得層

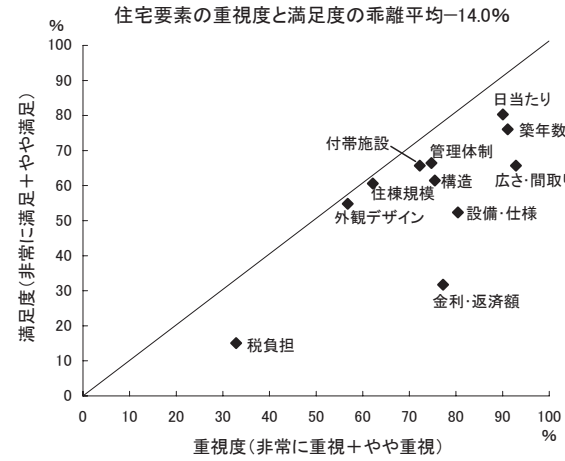
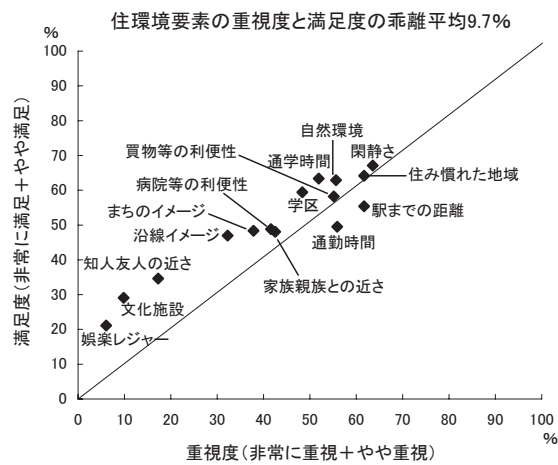


図7 住宅の要素に関する重視度・満足度(近畿圏全体)

■既存取得層



■新築取得層

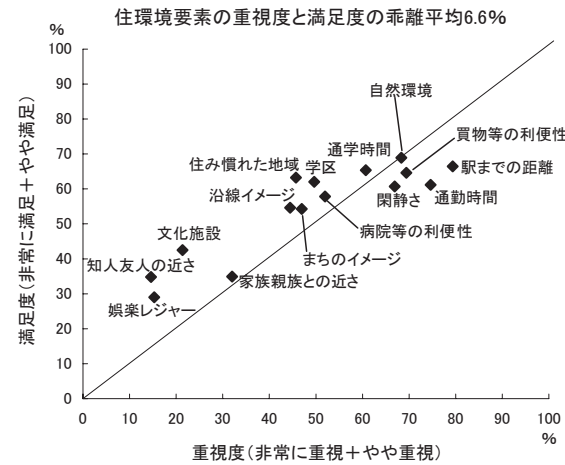


図8 住環境の要素に関する重視度・満足度(近畿圏全体)

4.2 既存・新築取得層の探索行動における相違

次に、現住地と従前居住地の関係をみると、現住地と同じ区市内から転居した世帯の比率は、全体で既存取得層が51.2%を占めるのに対し、新築取得層は34.9%にとどまり、両者には有意差が認められる。このほか、大阪市都島区や寝屋川市、神戸市北区や宝塚市の対象マンションでも有意な差がみられ、他のほとんどの都市でも同区市内の転居率は既存取得層が新築取得層を上回っている(図7)。

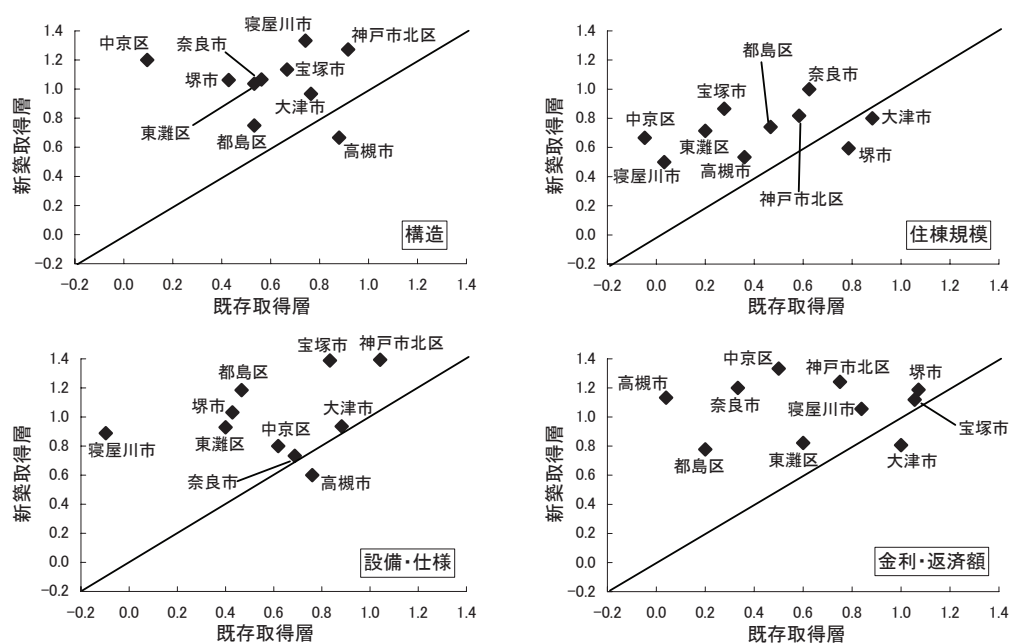
就業地と探索地域の関係では、世帯主の就業地が現住地と異なる場合は別の区市も含め広く購入住宅を探索する傾向がみられる。しかし、既存取得層では世帯主の就業地が現住地と異なる場合でも、現住地と同一区市内で住宅を探索する比率が53.9%と過半数にのぼる。これは、

世帯主の就業地が現住地と同じでも、他のエリアを含めて探索する比率が半数近くにのぼる新築取得層とは大きく異なる動きを示す(図8)。このように、新築取得層の探索地域は世帯主の勤務地に関わらず広範囲に及ぶのに対して、既存取得層の探索エリアは相対的に狭く、同一都市内における転居行動を中心とする傾向が強いことがわかる。

5. おわりに

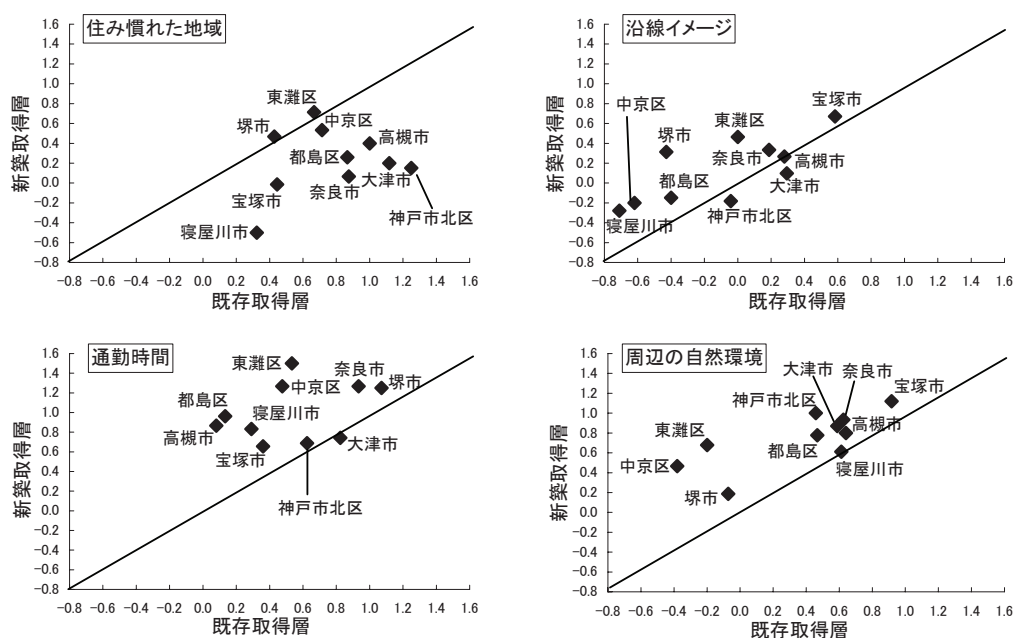
5.1 考察

以上から、本論で明らかとなった既存マンションの取引要因と近畿圏における地域構造、ならびに取引主体に



*重視度: 選択肢4尺度に点数を与え回答数で重み付けし算出。(非常に重視2、やや重視1、あまり重視しない-1、まったく重視しない-2)

図9 住宅の要素に関する既存・新築取得層の重視度(調査都市別)



*重視度: 選択肢4尺度に点数を与え回答数で重み付けし算出。(非常に重視2、やや重視1、あまり重視しない-1、まったく重視しない-2)

図10 住環境の要素に関する既存・新築取得層の重視度(調査都市別)

おける行動特性について、得られた知見を以下にまとめる。

(1) 既存マンションの流通特性

取引率の上位都市は地域の価格水準や住戸規模に関わらず広く分布するが、大阪市役所を中心とする概ね30km圏周辺や神戸市・京都市の近隣都市などマンション供給の歴史が比較的浅い近郊エリアに位置するものが多い。

鉄道沿線別の取引率には有意な差がみられ、相対的に価格水準が低く築浅物件の多い大阪市から奈良・南大阪方面の近鉄沿線や、和歌山方面に向かう南海・JR沿線セクターのほか、阪急・JR京都線方面などで取引が活発である。一方、古くからマンション供給が進み経年物件の取引が多く、価格水準も高い大阪市内や北摂・阪神間の鉄道沿線では取引率は必ずしも高くない。

(2) 取引要因と地域特性

既存マンションの取引要因は、住宅特性と家族的特性を示す「持家戸建ファミリー層」と「借家居住の子育て世帯」の性格と密接に関わっている可能性が高く、上述の取引率が高いエリアは両者の地域類型に該当する傾向がみられる。一方、マンションストック率が高く分譲マンション居住のホワイトカラー層や借家居住のファミリー層が卓越する大阪市内や北摂・阪神間では、築後年数の古さと物件価格の高さから既存マンションの取引は必ず

しも活発とは言えない。

(3) 取引主体の行動特性

既存取得層では購入時の住宅要素に対する重視度が低く、住環境要素では住み慣れた地域や家族親族との近接性を重視する傾向が強い。また、同一都市内の比較的狭いエリアで住宅を探索する傾向が強く、就業先が現住地以外でも現住都市内における選択行動が卓越している。一方、新築取得層では構造や設備、価格や金利面など住宅自体の要素への関心が高く、住環境についても沿線イメージや通勤・買物の利便性、自然環境などを重視する傾向が強い。既存取得層より広域の転居行動が多く、就業先が現住地内でも他都市で住宅を探索する動きがみられる。

5.2 まとめ

上記の知見を踏まえ、既存住宅ストックの利活用の視点から考察を加えると、既存マンションの取引水準は必ずしもマンションストック量に比例せず、ストックの築年数や価格水準および地域で特徴的な世帯属性に左右されていることがわかる。特に、近畿圏の近郊では持家戸建ファミリー層や借家居住の子育て世帯と既存マンション取引の関係性が強いが、一方で借家世帯が卓越する大阪市や北摂・阪神間は取引水準が低く、既存マンション取引には地域的な偏在が認められる。

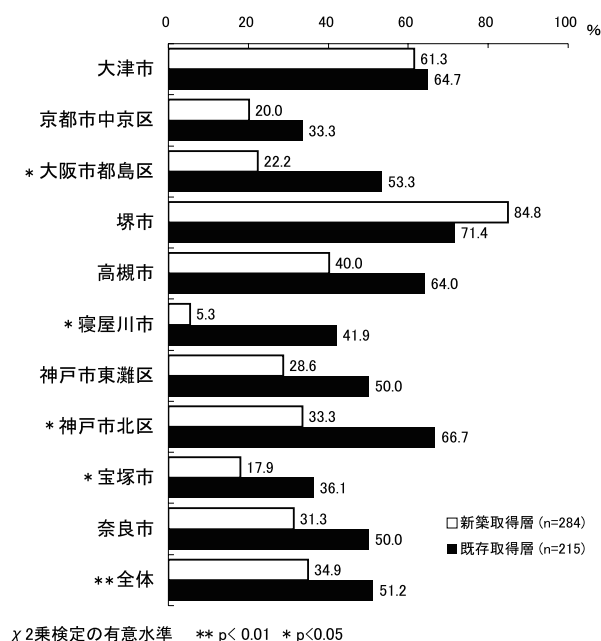


図11 従前の居住地（現住地と同じ区市の比率）

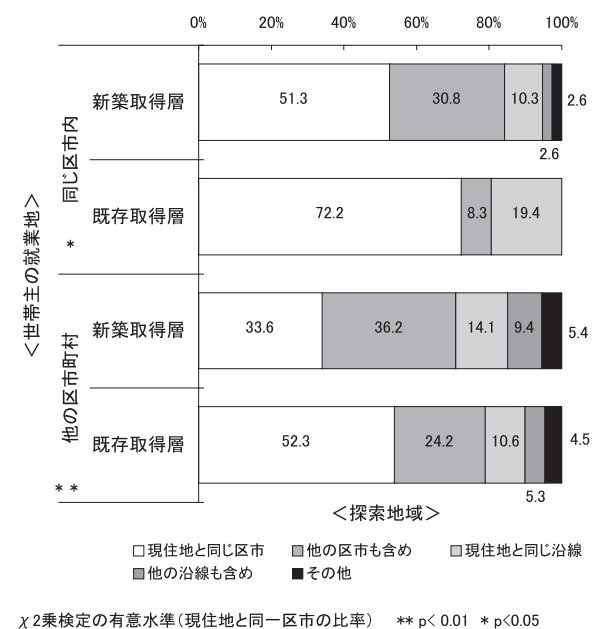


図12 就業地と探索地域の関係

既存取得層における住宅要素に対する不満は強いが、一方で取得時の重視度も新築取得層に比べて低く、既存住宅に対しては取得当初から住宅の質に対する期待感を持ち合わせていないように見える。修繕履歴情報の整備など住宅性能や維持管理の情報提供に関する制度設計が進められているが、当該制度の普及により既存住宅取得者における住宅の質を重視する意識の醸成が求められる。

既存取得層は住み慣れた地域を重視し、自己の認知可能な範囲で探索する傾向が強いが、これは上田ら(1996)が指摘したように物件情報を提供する不動産仲介会社の狭域なテリトリーの存在も一因と考えられる。近年はインターネット等の普及により、既存住宅でも広域的な情報収集が容易となったが、住宅の要素をあまり重視しない既存取得層に対しては、物件情報に加えて各エリアの地域特性や利便性、教育環境や自然環境など地域の魅力を積極的に開示する仕組みが重要と考えられる。今後は地域の住環境に関する情報提供を促し、現住地以外の広域的な住み替えの実現を目指す必要性も指摘される。住宅経歴(housing career)における既存マンションの選択機会の拡大は、ライフステージごとの円滑な住み替えに寄与するものと期待される。

注

- (1) 指定流通機構は、不動産物件情報の業者間交換を目的として1990年に発足した国土交通大臣の指定法人である。今回データの提供を受けた(株)近畿圏不動産流通機構を含め、全国で4団体が指定を受けている。この指定流通機構では、所属会員である仲介事業者が売物件情報をセンターコンピュータに登録し、買主側の会員事業者とのマッチングを図る。売主側事業者は取引が成立した場合、成約事例を流通機構に報告(情報登録)するが、今回利用したデータはこの成約事例の公表値である。
- (2) 東急不動産(株)が年1回公表している地価分布図に付記されている「主な価格帯別の動向」によると、都心を中心とする同一距離圏でも鉄道沿線によって価格水準が異なることが指摘されている。
- (3) (株)不動産流通経営協会が行った「不動産流通業に関する消費者動向調査報告書(2003年9月)」の結果。構成会員を通して2003年6月に首都圏の既存マンション購入世帯(351サンプル)を対象に調査を行っている。

参考文献

伊藤 悟、1997、「等質地域的な空間構造—金沢都市圏の居住地域—」、『都市の時空間構造—都市のコスモロジー—』、古今書

院、30頁

上田知子・杉浦芳夫・石崎研二、1996、「不動産情報とGIS—東京の新聞折込広告の分析—」、『都市研究叢書12』、東京都立大学都市研究所(編者・玉川英則)、173-211頁

上野健一、1982、「都市の居住地域構造研究の発展—因子生態学研究と都市地理学研究との関連を中心として—」、『地理学評論』55-10、715-734頁

老沼志朗、2000、「中古住宅流通市場の問題点と今後の課題」、『都市住宅学』30号、49-55頁

清水千弘、2004、「不動産価格形成要因分析—価格形成要因の非線形性と空間相関」、『不動産市場分析』、住宅新報社、94-113頁

西村清彦・浅見泰司・清水千弘、2002、「不完全情報をもたらす損失：東京住宅流通市場での計測」、『不動産市場の経済分析』、日本経済新聞社(編者・西村清彦)、151-194頁

尾藤章雄、1996、「居住者の特性からみた地域構造」、『都市の地域イメージ』、大明堂、36-51頁

藤澤美恵子、2006、「住宅の質に関する情報開示が価格に与える影響」、『中古マンション市場の情報開示に関する研究—性能評価・履歴情報等を活用した市場評価の実現に向けて—』、114-158頁

古田健一・中園真人・竹下輝和、1997、「二大都市における持家住替えの地区特性」、『日本建築学会計画系論文集』No.495、181-188頁

松本光平、2001、「中古住宅市場の活性化に向けて」、『住宅』、Vol.50, No.8、6-10頁

山崎古都子、2003、「日米比較からみた日本の中古戸建住宅需要特性—住宅管理を促進する社会システムの整備に関する研究(その1)」、『都市住宅学』41号、54-65頁

ウランバートル市のゲル地区及び集合住宅地区住民の居住意識の比較研究

——住民の居住意識と市の住宅政策の方向性に関する一考察——

A Comparative Study on the Residence Awareness between the Ger Area and an Apartment Complex in Ulaanbaatar

—— Consideration of the Residence Awareness and Direction of the Housing Policy ——

フフー・チンバット¹⁾

Khukhuu Chinbat¹⁾

要 約

ウランバートル（Ulaanbaatar）市の住宅政策における主要な問題点として、政策の形成過程において正確な住宅需要が把握されていないこと、居住に関する市民の意向が全く反映されていないこと、この2点を指摘することができる。

現在の住宅統計では、ゲルや集合住宅等様々な住居の形態が住宅ストック全体に占める各々の割合は解るが、その他の量的・質的要素に関しては不明である。市は、ゲル地区に居住する世帯の割合をそのまま住宅不足量として捉え、集合住宅の大量供給によってこれを打開する計画を進めている。しかし、ゲル地区住民は本当に集合住宅における生活を望んでいるのだろうか。そもそも市民は自分の現住宅や街をどのように見ているのだろうか。これはいずれも不明確なままである。言い換えれば、現行の住宅政策は、住居や街に対する住民の意向を含めて、住宅の実態を把握しないままに行政が計画を策定し、それを一方的に実行する、いわば、「上からの政策」となっている。

本稿においては、生活環境が大きく異なる市街地中心部の集合住宅地区と周縁部のゲル地区生活者の居住に関する意向を比較・分析することにより、市民自身が居住環境の現状をいかに評価しているのか、何を課題として認識しているのか、またそこにどのような居住意識の傾向的特性がみられるかを把握することを主な目的とする。特に、現在最も問題視されているゲル地区とその今後についての住民の意向を明らかにし、住宅政策の方向性を考える一助としたい。

キーワード：ウランバートル市民の居住意識、現住宅及び街への評価、ゲル地区に対する認識

Abstract

The major issues of the housing policy in Ulaanbaatar city can be considered as 1) uncomprehended housing demand and 2) unreflected housing attitude of the citizens. In the current housing statistics, any quantitative or qualitative statistics besides the percentage of the apartment complex and ger area housing stock can not be captured. In the process of housing policy, the city government anticipates the housing demand as being equal to percentage of Ger Area housing stock to total housing stock and develops housing policy. However, do Ger Area residents really seek to live in such an apartment complexes? First of all, do we know how do citizens view their own residential environment? The answers to these questions remain unclear.

The main purpose of this paper is to capture the characteristics of the housing attitudes of the citizens, the real issues of the housing policies, and how do citizens evaluate their living environments, by comparing and analyzing the attitudes of the citizens in the inner-city area apartment complexes and outskirts Ger Areas, where the living environments largely differ.

Key Words: Ulaanbaatar citizens' housing attitude, Evaluation of residential environments, Acknowledgements about Ger district

1) 首都大学大学院都市環境科学研究科（博士課程）Tokyo Metropolitan University, Department of Urban Science, Graduate Student

1. 序

1.1 研究の背景と目的

ウランバートル市は、1990年の民主化以降、地方からの人口流入が激増する一方で(注(1))、国有住宅の払い下げと土地の私有化(注(2))が開始される等、住宅供給環境は激変している。政府は、従来、国家の管理下に置かれていた土地と住宅分野に市場原理を導入することによってそれらの商品化を図り、不動産の運用、処分、管理は基本的に民間企業及び個人に委ねることになった。その結果、住宅政策における国の役割は、個人や企業による住宅供給計画の審査・許可、住宅及び土地所有の承認と登記・登記簿の管理、民間企業による住宅地の計画的開発を促進するための支援措置、住宅金融制度の設立支援等、不動産の直接的統制・管理から間接的関与に変化してきている。

しかし、こうした「土地と住宅の商品化」政策の開始以降、軽視できない問題が顕在化している。一つは、社会主義時代は盛んに供給された公共住宅の建設が停止する一方で、民間企業による住宅供給は富裕層を意識した高額なものが大多数を占め、市場機能だけでは住宅を確保できない中・低所得層が住宅政策の枠外に置かれる状況となっていることである。結果、住宅供給は人口増加に追いつかず、基盤インフラ整備がなされないままにゲル地区(注(3))が拡大するといった住環境の悪化を招いている(注(4))。

現行の住宅政策(注(5))における今一つの看過できない問題点は、住宅政策の形成過程において、住宅不足量及び住宅需要が正確に把握されていないこと、居住に関する市民の意向が全く反映されていないことである。

現在の住宅統計(注(6))では、ゲルや集合住宅、一戸建て等の住居形態が住宅ストック全体に占める各々の割合は解るものの、その他の量的・質的要素に関しては不明である。市政府は、ゲル地区に居住する世帯の割合をそのまま住宅の不足量として捉え(注(7))、集合住宅の大量供給によってこれを打開しようという極めて短絡的な発想に基づいた計画を進めようとしているのである。

しかし、ゲル地区住民は本当に集合住宅での生活を望んでいるのだろうか、そもそも市民は自分が現在住んでいる住宅や街をどう見ているのだろうか。どのような住宅を必要とし、どうすれば現状の居住環境を改善できる

と考えているのか。これらについての住民の意向は全く不明確なままである。言い換えれば、現行の住宅政策は、住居や街に対する住民の要望を含む住宅の実態を把握しないままに行政が計画を策定し、それを一方的に実行する、いわば、「上からの政策」となっていると言ってよい。

しかし、多様な視点から住宅需要を把握し、住民のニーズを明らかにすることは、都市化の状況や住民の社会的・経済的状況を考慮した実現可能な政策構築のベースとして不可欠なのではないだろうか。

以上を踏まえて、本稿においては、生活環境が大きく異なる市街地中心部の集合住宅地区と周縁部のゲル地区生活者の居住に関する意向を比較・分析することにより、市民自身が居住環境の現状をいかに評価しているのか、何を課題として認識しているのか、またそこにどのような居留意識の傾向的特性がみられるかを把握することを主な目的とする。特に、現在最も問題視されているゲル地区とその今後についての住民の意向を明らかにし、住宅政策の方向性を考える一助としたい。

1.2 先行研究

ウランバートル市民の居留意識に関する先行研究は極めて少ない。こうした中、居住環境を対象とする研究においてこれを部分的に扱っている研究がJICA(注(8))並びに櫛谷(注(9))によるものである。

JICAは、ゲル地区の実態を把握するため、生活環境各分野の現状と問題点を行政側、住民側双方から把握しようとした調査である。しかし、調査の結果として明らかになった実態を住民がどのように認識し、どう評価しているかについては触れられていない。

櫛谷は、2つの異なるゲル地区の住民、計100人を対象に居住環境と日常行動パターン、住宅の評価に関するアンケート調査を実施している。しかし、JICAによる研究と同様、調査対象をゲル地区に限定しており、集合住宅地区を含めたウランバートル市民の居留意識を把握する上では不十分であると考えられる。

本稿では、ゲル地区と集合住宅地区住民の比較を通して、これまで明らかにされることのなかった、ウランバートル市民が現に居住する住宅と街に対する彼ら自身の認識と評価、またそこに居住する理由を明確にするとともにその特徴の把握を試みる。更に、近隣居住者との付き合い関係及び地域コミュニティ、ゲル地区に関する両地区住民の意向を比較分析することにより、現行の住宅政

策の在り方を批判的に検証する。

2. 研究の方法

2.1 調査方法

本稿は、ウランバートル市民を対象としたアンケート調査に基づいている。調査の概要は表 1 に示した。

表 1 調査の概要

調査対象	地域	ゲル地区：Ulaanbaatar 市、Songinohairhan 区（ソングノハイルハン区） 集合住宅地区：Ulaanbaatar 市 Sukhbaatar 区（スヘバートル区）
	世帯数	配布世帯数：320 世帯 ゲル地区：160 世帯、 集合住宅地区：160 世帯
配布・回収の方法	1. 直接訪問し、調査票を配布、後日直接回収する。 2. 調査対象地区を管轄する行政支所に調査票をお願い、来場者に記入をお願いする。	
調査期間	2008 年 12 月 5 日～2008 年 12 月 26 日	

居住に対する市民の意識は住居形態や社会的環境、文化的バックグラウンド、市街地中心部からの距離等によって異なる。従って、なるべく多様な市民の意見を反映させることを考慮しながらウランバートル市の中心部の 6 区（注（10））に位置するゲル地区と集合住宅地区の中から比較考察の対象を選定した。

ゲル地区の調査対象となったソングノハイルハン区（以下SH）は市街地中心部から西に平均 10 キロほど離れて立地し、人口 22.3 万人とウランバートル市の中で最も人口が多い。特徴として、近年、地方からの移住者の 25％が同区に吸収されており、地方出身者の割合が比較的高いことが挙げられる。他方のスヘバートル（以下SB）区は市街地の中心部に立地し、人口 12.9 万人と比較的少なく、地方から移住者の 11％を吸収している（注（11））。伝統的にウランバートル市の中心部とされ、人口に占めるインテリ層の割合が高い（注（12））という特徴を持っている。

調査票の回収結果を表 2 に示した。

本調査結果の主な制約は、対象地区及び標本世帯の抽

表 2 アンケート調査の回収結果

	配布数	回収数と有効回収率
ゲル地区	160 通	122（76.25%）
集合住宅地区	160 通	117（72.5%）

出方法の限界からウランバートル市民を母集団とみなしがたい点、回答者の属性分布においてウランバートル市民に対する代表性に限界がある点である。回答者の属性をウランバートル市の統計と詳細に比較するにはデータが不足しているが、可能な範囲で本調査結果の特性を確認しておきたい。

回答者の年齢構成は 20 代が 38.2％、30 代が 28.3％と計 66.5％（注（13））を占めることから、今回の調査結果は比較的若い世代の意見を反映していると言えよう。なお、男女比は男性 56.8％、女性 43.2％（注（14））で、やや男性の割合が多くなっている。回答者の性別及び年齢の分布においては、両地区に特段の差異はみられない。

本調査データを度数分布等の基礎集計レベルで市民を代表するように観察することは避け、選定した両地区の比較を軸に、変数間の関連に焦点をあてて傾向を把握し、住宅政策への示唆を導き出す手がかりとしたい。

2.2 アンケート調査の分析方法

アンケート調査は以下のように実施し、かつ結果を分析した。

- ①まず、両地区住民の間の社会的・経済的格差の有無、また居住環境の実態を明らかにするため次の指標を用いた。具体的には、個人属性は性別と年齢を、社会的ステータスは学歴と就業状態、職業形態を指標とした。経済的豊かさは、世帯全体の収入を指標とした。その際、モンゴル政府が定める労働者の最低賃金ラインを下限基準額として設定した。居住環境は住宅の種類、広さ、所有形態、住宅内の世帯数を指標として使用し、前住宅との位置関係及び居住年数も明らかにした。
- ②次に、現在の住宅に居住する理由を項目の中からの複数回答により明らかにした。さらに現住宅と街に対する感想及び意見を明らかにするべく、それぞれ、「満足」「まあ満足」「どちらとも言えない」「やや不満」「不満」の 5 段階で評価してもらった。
- ③近隣居住者との付き合い関係、地区内のコミュニティ活動への参加等について明らかにした。
- ④最後に、ゲル地区問題やゲル地区の今後のあり方についての意見、住宅及び居住に対する一般的な認識・意向を明らかにしている。

なお、本稿におけるカイ二乗検定による有意水準の表示は、**P<.01, *P<.05 とし、関係の強さはCramerのV係数をVとする。

3. 両地区住民の居住環境と社会的・経済的環境

はじめに、両地区住民の居住環境と移動履歴を比較してみることにする。

3.1 居住環境

a) ゲル地区

ゲル地区住民の住居形態を聞いたところ、「ゲル」の割合が高く 44.1% を占める。続いて 20.3% が「木造住宅」に、22.9% が「土煉瓦の住宅」に居住している (注 (15))。

住宅の所有形態について「持ち家」84.6% に対し、15.6% の住民が「賃貸」と回答していることが注目される (表 3 参照)。

表 3 住宅と土地の所有形態 (%)

	住宅 (n = 104)		土地 (n = 108)	
	持家	賃貸	私有地	借地
ゲル地区	84.6	15.4	76.9	23.1

このことは、絶対数はまだ少ないものの、社会主義時代、金銭を介し第三者にゲルを賃貸する社会的慣行のなかったゲル地区においても変化が起き始めていることを示唆している。

土地についても同様の傾向が見られ、回答者の 23.1% が「借地」であるとしている (表 3 参照)。敷地内の世帯数は「一世帯」が 55.3% と最も多いが、「2 世帯」で住むところも 36.9% と低くはない。

b) 集合住宅地区

回答者の 78% が「持家」、18% が「賃貸住宅」に住み、約半数の 50% が 2 部屋の住宅に居住している (表 4 参照)。

表 4 部屋数 (%), (n = 108)

部屋数	1 部屋	2 部屋	3 部屋	4 部屋	5 部屋それ以上
	18.5	50.0	24.1	6.5	0.9

ゲル地区と比べると複数世帯居住の割合は低く、85% の住民が一世帯で居住しており、家族形態の特徴がうかがわれた。

3.2 居住年数と現住宅入居以前の住宅

現在地における居住年数が 10 年未満の世帯はゲル地区で 77.3%、集合住宅地区で 80.7% と大多数を占めてお

り、居住地区と居住年数の間には特段の関連は見られない。中でも、「0～3 年未満」の世帯の割合は他に比べて高く、ゲル地区で 39.1%、集合住宅地区では 48.2% を占める。「10～20 年」と長期居住世帯はゲル地区で 16.4% と集合住宅地の 12.3% となっている (表 5 参照)。

表 5 現住宅における居住年数 (%)

地区	0～3 年	3～6 年	6～10 年	10～20 年	20～40 年	何代も住み続けている
以上 / 未満						
ゲル地区	39.1	21.8	16.4	16.4	4.5	1.8
集合住宅	48.2	21.1	11.4	12.3	6.1	0.9
n = 110 (ゲル地区)、n = 114 (集合住宅地区)						

現住宅入居以前の住宅と現住宅との位置関係をみると、ゲル地区では、地方からの移住者 (42%)、もしくは市内の他のゲル地区からの移住 (33.3%) が主であるが、集合住宅地区の場合、市内の他の集合住宅地区からの移動が 54.4%、現住宅と同じ地区内での移動が 8.7% と、市内の集合住宅地区同士での移動が計 63.1% と多数を占めることが特徴となっている (表 6 参照)。

表 6 前住宅との位置関係 (%) (集合住宅 n = 103、ゲル n = 81)

	集合住宅地区	ゲル地区
現在と同じ地区	8.7	11.1
UB 市のゲル地区	5.8	22.2
市郊外の田舎	11.7	13.6
UB 市の集合住宅地区	54.4	11.1
地方	11.7	42.0
外国	7.8	0.0

以上より、本調査によれば、ウランバートル市においては居住地区に関係なく、現在地における居住年数が短いことが見てとれる。しかし、移動先を見てみると両地区間の移動は非常に少なく、どちらかと言えばゲル地区→ゲル地区 (注 (16))、集合住宅地区→集合住宅地区の傾向が強いことが分かった。ゲル地区から集合住宅地区への転居は 5.1%、その逆は 11.1% といずれも割合としては小さい。

3.3 社会的・経済的環境

両地区住民の社会的・経済的状況を把握するために、学歴、就業状態、職業形態、世帯全体の年収を指標としてクロス分析を行った。

まず、学歴であるが、集合住宅地区では「大卒」が

87.7% (注 (17))、「高卒」が5.7%であるのに対し、ゲル地区ではその比率は、「大卒」31.9%、「高卒」34.5%と、両地区住民の学歴の差は大きい ($V = .568^{**}$) (表 7 参照)。

表 7 両居住地区における学歴の比較 (%)

	ゲル地区 (n = 116)	集合住宅地区 (n = 106)
大学 (大学院)	31.9	87.7
短大	28.4	5.7
高等学校	34.5	6.6
中等学校	4.3	0.0
学歴なし	0.9	0.0

就業状態について見ると失業率は、ゲル地区で 23.3% に達し、集合住宅地区の 8.8% より 14.5 ポイント高い ($V = .197^{**}$)。職業形態においても両地区で格差が見られた。 ($V = .494^{**}$)。

集合住宅地区では「専門・技術職」31.1%、「事務」32.1%、「管理職」14.2%と、いわゆる高学歴・専門職のホワイトカラー層が計 78.4% と主流となっている。逆に「保安」や「技能・労務」といった単純労働者の割合はそれぞれ 0.9% と 4.7% に止まる (表 8 参照)。

表 8 両居住地区における職業形態の比較 (%)

	ゲル地区 (n = 100)	集合住宅 (n = 106)
管理的職業	5.0	14.2
専門的技術的職業	13.0	31.1
事務的職業	13.0	32.1
販売・サービス	15.0	0.9
保安職業	7.0	0.9
技能的・労務的職業	9.0	4.7
自由業・自営業	27.0	8.5
その他	11.0	7.5

他方、ゲル地区居住者の場合「自営業・自由業」が 27% と最も多く、「商業・サービス業」15%、「事務」13% がそれに続く。特定の企業や会社に就職しない「自営業・自由業」やレストラン、商店街、市場等で販売・サービス業に従事する人が目立つ半面、高収入が見込める「管理職」は 5%、「専門・技術職」は 13% に止まっている。

世帯全体の収入においても両地区で大きな格差が見られた ($V = .369^{**}$)。ゲル地区では世帯年収「400 ～ 600 万 Tg」が 31.8%、「200 ～ 400 万 Tg」が 23.6% であったのに対し、集合住宅地区では「600 ～ 800 万 Tg」が 29.9% と最も多く、続いて「400 ～ 600 万 Tg」が 15.9%、「800

～ 1000 万 Tg」が 11.2% となっている。年収 1200 万 Tg 以上の回答を合計すると、ゲル地区の 6.3% に対し、集合住宅地区は 22.4% と圧倒的に高くなっている (表 9 参照)。

表 9 世帯全体の年収 (%)

	ゲル地区 (n = 110)	集合住宅地区 (n = 107)
150 万 Tg 未満	4.5	3.7
200 ～ 400 万 Tg	23.6	7.5
400 ～ 600 万 Tg	31.8	15.9
600 ～ 800 万 Tg	18.0	29.9
800 ～ 1000 万 Tg	10.0	11.2
1000 ～ 1200 万 Tg	5.5	9.3
1200 万 Tg 以上	6.3	22.4

なお、学歴の差異は就業状態 ($V = .291^{**}$) や職業形態 ($V = .392^{**}$)、世帯全体の収入 ($V = .209^{**}$) に影響を及ぼしているものと思われる。

以上より、ウランバートル市においては、居住地区の違いによって住民の社会的・経済的格差が大きいと言える。集合住宅居住者に比べて相対的にゲル地区住民は「低学歴・低収入・非正規雇用・高失業率」である傾向が強いことが伺われる。

4. 近隣居住者との付き合い及びコミュニティ活動

近隣居住者 (注 (18)) との付き合い関係については、両地区の住民の間で著しい差異が見られた (表 10 参照)。指標としては近隣居住者関係と地域社会関係としてのコミュニティ活動の 2 つの概念を用いた。

概念が指示する尺度として、表に示すように、いくつかの下位次元に区分して調査したが、質問項目間の内的一貫性をクロンバックのアルファ係数 (以降 α) によって測定したところ、結果は $\alpha = .8793$ となり (0.8 ～ 確認)、信頼性は十分に認められた。なお、コミュニティ活動への参加 (表 11 参照) については $\alpha = .6959$ であり、若干値が低いが許容域とみなした。

4.1 近隣居住者との付き合い関係

まず、近隣居住者に対する関心度を表す指標として近隣居住者の家族構成、仕事の内容、友人関係についての認知度を訊いた。いずれの項目においてもゲル地区住民の方が近隣居住者に対し関心を持ち、多くの情報を持っていることがわかった。「近隣居住者の仕事の内容

を知っている」人は、ゲル地区と集合住宅地区でそれぞれ 57.8%、32.7%、「親戚や友人関係について」知っている人も 35.3%と 13.1%とかなりの開きが認められる。

近隣居住者との日常的交流を意味する、「普段挨拶する」「立ち話をするとはある」項目についてもゲル地区住民は 76.9%、64.9%と、集合住宅地区住民の 52.8%、33.3%を大きく上回っている。近隣居住者とのより親密な隣付き合いを表す「近隣居住者の家族にめでたいことがあったときにお祝いする」等の項目もそれぞれ 44.4%、24.3%人と質問項目によっては倍近い差がつき両地区における近隣居住者付き合いの特徴を表している（表 10 参照）。

表 10 近隣居住者との付き合い関係 (%)

g =ゲル地区 os =集合住宅	ゲル地区		集合住宅		Cramer の V
	はい	いいえ	はい	いいえ	
仕事 g=109、os=107	57.8	42.2	32.7	67.3	V=.252 **
家族 g=104、os=109	55.8	44.2	42.2	57.8	V=.136 **
友人 g=102、os=107	35.3	4.7	13.1	86.9	V=.260 **
挨拶 g=108、os=108	76.9	23.1	52.8	47.2	V=.252 **
立ち話 g=114、os=108	64.9	35.1	33.3	66.7	V=.316 **
お祝い g=108、os=107	35.3	64.7	13.1	86.9	V=.212 **
贈り物 g=106、os=107	44.4	55.6	24.3	75.7	V=.125 **
今後も深く付き合い たい g=107、os=108	62.6	37.4	42.6	57.4	V=.201 **

最後に、「近隣居住者と今後も深い付き合いをしたい」意思是ゲル地区で 62.6%と強いのにに対し、集合住宅地区では 57.4%が否定的な考えを示している。

以上より、ゲル地区における近隣居住者付き合い関係は集合住宅のそれより積極的であり、近隣居住者に対し高い関心を持ち、今後もより深い付き合いをしていきたいとする意向が強い。

他方の集合住宅地区では近隣居住者に対し無関心で、今後も深い付き合いしたいという意志は薄く、実際に交流が少ないことがみてとれた。

4.2 コミュニティ活動への参加

表 11 から、ウランバートル市民が最もよく参加するコミュニティ活動は地区の清掃活動であり、ゲル地区では 62.3%、集合住宅地区では 40.2%の回答者が「参加し

表 11 地区内のコミュニティ活動への参加 (%)

g =ゲル地区 os =集合住宅	ゲル地区		集合住宅地区	
	ある	ない	ある	ない
清掃活動 g=102、os=106	74.4	25.2	44.3	55.7
治安活動 g=104、os=108	15.7	84.3	7.7	92.3
慈善活動 g=106、os=104	36.8	63.2	19.2	80.8
休日のイベント活動 g=101、os=106	30.7	69.3	17.0	83.0
文化活動 g=104、os=105	70.2	29.8	59.0	41.0

た」経験を有する。葬式等の「地区内の慈善活動」に参加するゲル地区住民は 36.8%であるのに対し、集合住宅地区では約半分の 19%に止まっている。

近隣居住者との付き合い関係と同様、コミュニティ活動への参加においても、ゲル地区住民の方が積極的である。

5. 現住宅に対する評価

5.1 現住宅に住む理由

ゲル地区住民は、現住宅に居住する最も大きな理由として「集合住宅が買えないから」62人、「家賃が適当」27人等と経済的な理由を挙げた。続いて「通勤・通学に便利」22人となっているが、4番目と5番目に「ゲル地区に住み慣れているから」16人、「ここでの生活に特に問題はない」14人とゲル地区の良さを強調する回答が見られる。ゲル地区そのものに対する肯定的な理由として「高齢者に住みやすい住宅だから」10人、「地域の将来性を期待して」8人、「ゲルが好きだから」8人、「ゲルでの生活が快適」5人との回答が得られた（図 1 参照）。

集合住宅地区の場合、現在の住宅に住んでいる最も大きな理由は「家賃が適当」49人、「中心部で立地がいいから」42人、「ここでの生活に問題がないから」38人、「住宅の広さが適当」36人、「通勤・通学に便利」が33人となっている。現住宅に居住する理由として最も低いのは両地区とも「周辺の緑環境が良い」等の自然環境に関する要因であり、当市における緑環境は貧弱であることを示す結果となった。

以上より、ウランバートル市民にとって、現住宅に居住する最も大きな理由は、居住地区の違いに関係なく、経済的要因であることが分かった。ただし、ゲル地区の場合、経済的要因に回答が集中しているのに対し、集合

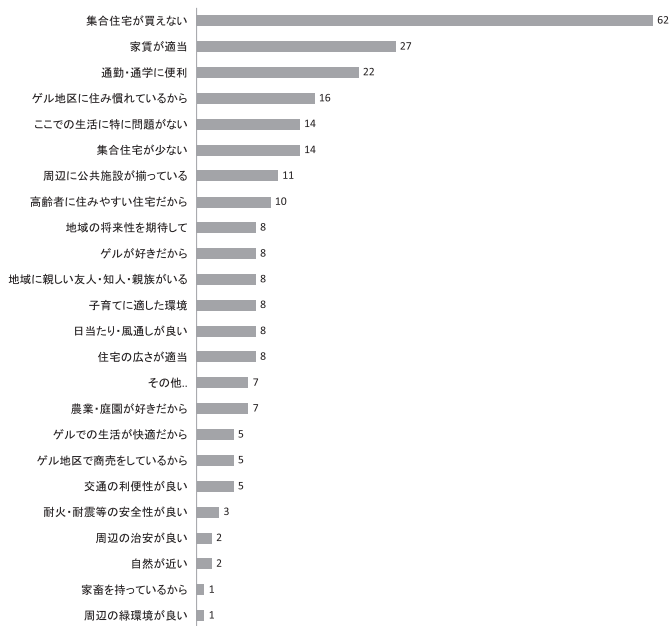


図 1 現住宅に居住する理由 (ゲル地区—M.A.) 単位=人

住宅地区住民では、経済的要因は一位ではあるが他の回答との差は小さく、回答が分散していることが分かった。

5.2 現住宅に対する総合評価

現在の住宅について総合的に評価してもらったところ両地区ともほぼ同じ傾向を示し、統計的な差異は認められなかった。具体的には、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は、集合住宅地区で 51.4%、ゲル地区で 56.7% となり、調査対象地区住民の半数以上が住宅に対し満足する傾向にある (表 12 参照)。

表 12 現住宅に対する総合評価 (%)

	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
ゲル地区	30.6	26.1	14.4	22.5	6.3
集合住宅地区	24.8	26.2	20.2	19.3	9.2

「不満」「やや不満」を合わせた不満度は、集合住宅地区では 28.5%であったのに対し、ゲル地区では 28.8%とほぼ同じ数値となっている。

5.3 現住宅に対する評価の詳細

「満足」「まあ満足」の 2 つを合わせ、ゲル地区住民にとって最も満足度が高いのは「日当たり・採光」83.7%である。続いて「風通し」67.6%、「住宅全体の広さ」65.9%、「住宅の防犯性」65.6%と並ぶ。逆に「やや不満」と「不満」を合わせ、不満度が高いのは、「下水道の整備」39.4%、「外部からの騒音」38.2 人、「部屋の広さ」35%、

「上水道の整備」29%である。

一方の集合住宅地区では、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度が最も高いのは「部屋の間取り」73.8%、「住宅全体の広さ」74.6%、「部屋の数」68.2%と住宅への余裕のある感が伺える。逆に、不満度が高いのは「住宅の防犯性」44.4%、「眺望」38.3%人、「上下階からの騒音」32%、「浴室の広さ」37.1%である (表 13 参照)。

ゲル地区の住民のみを対象に「ゲル及びゲル地区で生

表 13 現住宅に対する評価 (集合住宅地区) (%)

() 内は n =	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
全体の広さ (110)	38.2	36.4	6.4	11.8	7.3
部屋の間取り (111)	29.7	44.1	5.4	11.7	9
部屋の数 (110)	22.7	45.5	10	7.3	14.5
部屋の広さ (101)	23.8	39.6	12.9	15.8	7.9
収納の大きさ (103)	22.3	34	11.7	14.6	17.5
台所の大きさ (96)	31.3	26	11.5	17.7	13.5
内装・仕上げ (99)	20.2	36.4	16.2	17.2	10.1
浴室の広さ (105)	21.9	25.7	15.2	20	17.1
日当たり・採光 (96)	36.5	29.2	12.5	13.5	8.3
風通し (104)	30.8	36.5	15.4	6.7	10.6
断熱性能 (105)	31.4	27.6	13.3	12.4	15.2
上下階からの騒音 (103)	29.1	24.3	14.6	19.4	12.6
外部からの騒音 (106)	30.2	23.6	14.2	17.9	14.2
防犯性 (106)	17.9	17	20.8	12.3	32.1
眺望 (107)	20.6	26.2	15	16.8	21.5
家賃の額 (106)	16	45.3	15.1	11.3	12.3

活する上で最も不便なことは何か」との質問を設けた。結果は「空気が汚い」が 84 人と最も多く、「ゲル」という住宅それ自体としての質よりも、その基盤インフラに端を発する不満が大きいが分かった。この点は、「入浴施設」46 人、「ゴミの問題」43 人、「トイレ」41 人といった評価にも表れている(図 2 参照)。

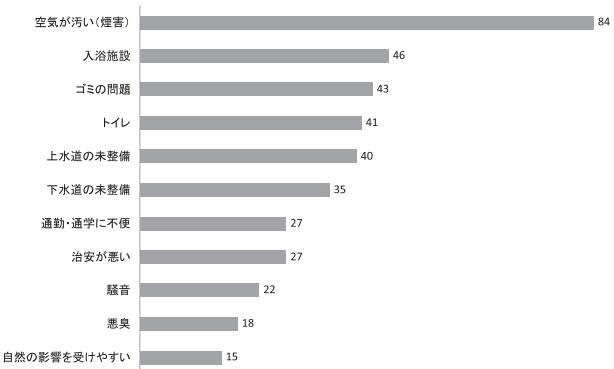


図 2 ゲル地区に生活する上での困難点 (M.A.) 単位＝人

以上より、ウランバートル市の都市計画マスタープランでは、徐々に廃止していく方針が打ち出されているゲル地区であるが、実際に生活している住民の目線を見た現在の住宅に対する評価は決して悪くない。むしろ、住宅に対する満足度は、微差ではあるが、集合住宅地区住民のそれを上回る結果となっている。何を問題視するかで、住民と行政の間に格差があるとみられ、その格差をどう埋めていくかが今後の政策策定の重要なポイントになると思われる。

5. 4 住宅に求める条件

住宅を選ぶ上で特に大切な条件について質問したところ興味深い結果が得られた。現在の住宅に住む上で特に大切な条件について、ゲル地区では「暖房施設の整備」25 人、「住宅全体の広さ」23 人、「外部からの騒音」21 人、「断熱性能」17 人と続く。同設問に対し集合住宅地区では、「断熱性能」を 40 人が、「住宅全体の広さ」を 33 人が挙げている。次に「風通し」32 人、「部屋の広さ」30 人、「家賃・共益費の額」を 26 人が挙げている(図 3 参照)。

ゲル地区では「暖房施設の整備」が、集合住宅地区では「断熱性能」が住宅に求める第一条件とされていることから、モンゴルの住宅にとって最も重要な条件は厳しい冬を快適に乗り越えるための「寒さ対策」であることが分かった。

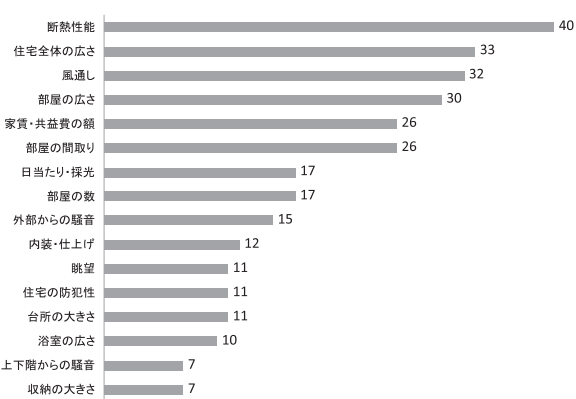


図 3 住宅に求める条件 (集合住宅地区—M.A.) 単位＝人

6. 居住する街に対する評価

6. 1 居住する街に対する総合評価

現在居住する街について総合的に評価してもらったところ、先述の住宅に対する評価とは異なる傾向を示した。両地区とも、現在居住する街に対し厳しい評価をしており、満足度が不満度を下回る結果となった。特にゲル地区住民の評価は厳しく、「不満」「やや不満」を合わせた不満度はゲル地区で 55.4%と高く、集合住宅地区の 37.1%と 18%の差がついた(表 14 参照)。

表 14 居住する街に対する総合評価 (%)					
	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
ゲル地区	10.0	22.7	11.8	31.8	23.6
集合住宅	13.3	33.6	15.9	21.2	15.9
n = 110 (ゲル地区) , n = 113 (集合住宅地区)					

他方、「満足」「まあ満足」を合わせた満足度は「集合住宅地区では 46.9%であり、ゲル地区の 32.7%を約 14 ポイント上回っている。なお、「満足傾向」、「どちらとも言えない」、「不満傾向」の 3 カテゴリに分けてクロス分析したところ統計的差異が認められた (V = .184*)。

6. 2 居住する街に対する評価の詳細

現在居住する街に対し両地区の住民とも非常に厳しい評価をしている。いずれの質問項目に対しても不満度を表す「不満」「やや不満」が目立つ(表 15 参照)。

ゲル地区の場合、不満度が高いのは「集会場の広さ・設備」76.1%、「地区内の緑環境」74.2%、「街灯」73.9%で、「児童公園や遊び場」と「生活道路の利便性」はそれぞれ 68.4%と続く。

表 15 居住する街に対する評価（集合住宅地区／％）

（ ）内は n ＝	満足	まあ満足	どちらとも言えない	やや不満	不満
景観（110）	20.0	20.0	11.8	11.8	16.4
階段・通路（106）	24.5	21.7	18.9	20.8	14.2
近隣居住者付き合い（107）	20.6	38.3	18.7	12.1	10.3
緑環境（107）	7.5	22.4	9.3	17.8	43.0
駐車所等（110）	16.4	29.1	11.8	19.1	23.6
集会場（110）	10.0	23.6	16.4	20.9	29.1
児童公園（109）	11.9	23.9	14.7	17.4	32.1
生活道路（111）	11.7	28.8	12.6	18.0	28.8
治安（109）	13.8	27.5	16.5	19.3	22.9
災害に対する安全性（106）	11.3	26.4	29.2	21.7	11.3
警備状況（108）	9.3	18.5	15.7	20.4	36.1
自然環境（108）	8.3	12.0	13.0	11.1	55.6
公共交通（110）	20.9	31.8	17.3	16.4	13.6
公共施設（110）	31.8	30.0	16.4	6.4	15.5
商業施設（110）	44.5	31.8	7.3	3.6	12.7
病院（109）	29.4	33.9	12.8	11.9	11.9
保育園（109）	34.9	27.5	13.8	9.2	14.7
小学校等（105）	39.0	32.4	11.4	3.8	13.3

他方、集合住宅地区居住者が最も不満に思っていることは「緑・水辺等の自然との触れ合い」66.7%、「地区内の緑環境」60.8%、「警備施設・警備状況」が56.5%、「児童公園や遊び場」49.5%の順番となっている。両地区とも比較的満足度が高いのは「スーパーマーケット等の商業施設の整備」、「保育園や幼稚園の利便性」である。

現に居住する住宅に対しては、両地区の住民とも満足度が不満度を上回っており、基本的に満足する傾向にあると言える。

ゲル地区住民は、住宅そのものに関しては満足度が低いものの、居住する街、すなわち周辺環境に関しては不満が大きく、集合住宅地区住民と比較して18ポイントも劣っている。以上より、集合住宅地区の住民は住宅そのものに対する不満度が高く、ゲル地区住民は住宅の周辺環境に対する不満が大きいという問題の構図が伺える。

特に、「水辺等の自然との触れ合い」「地区内の緑環境」等居住地周辺の自然環境に対する不満が大きく、両地区における共通の課題として上位を占めている。続いて、ゲル地区では「夜間の街灯」、集合住宅地区では「警備施設・警備状況」を挙げる人が多く、安全・治安、防犯面に対し不満が大きいことが分かった。

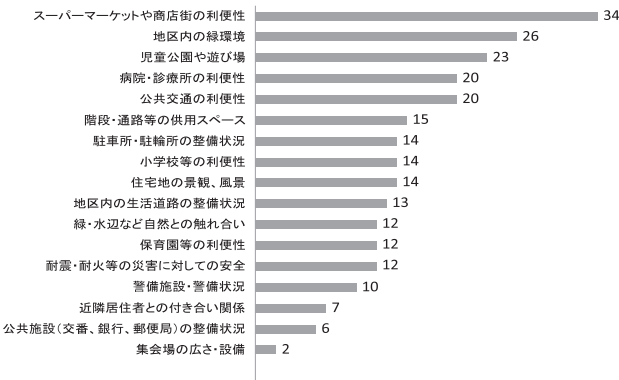


図 4 居住する街に求める条件（集合住宅地区 M.A.）単位＝人

6.3 居住する街に求める条件

ゲル地区住民は、居住する街に求める最も大切な条件として「安全・治安面」を挙げ、回答者の内35人が「街灯」を、24人が「街の治安」を選んだ。続いて「病院や診療所の利便性」21人、「地区内の緑環境」18人、「街並み等の景観」が18人と続いている。

他方、集合住宅地区では「スーパーマーケットや商店街の利便性」を34人が最も大切な条件だとする。次に「地区内の緑環境」26人、「児童公園や子供の遊び場」23人と続くが、この傾向はゲル地区と類似しており、当市における共通の課題を浮き彫りにしている（図4参照）。

7. ゲル地区への認識とゲル地区の今後について

7.1 ゲル地区に対する一般的な認識とイメージ

最後に、問題のゲル及びゲル地区についてウランバートル市民はどのように認識し、その今後についてどう考えているのかをきいた。

まず、ゲル地区に対する一般的な認識であるが、「将来的に廃止していく」という市政府の方針と相反すべく、肯定的にとらえる人が多い。

ゲル地区で使用されている石炭ストーブが主要発生源となる大気汚染問題について「知っている」と答えた人は集合住宅地区で88.7%と高く、ゲル地区の77.9%を上回っている。「知らない」と答えた人はゲル地区で22.1%、集合住宅地区で11.3%であった。

「ゲルはモンゴルの伝統的な住居であり、居住文化であるため今後も受け継ぐべきである」と考える人は過半数を超え、高い支持を得ている。ゲル地区では92%が、

集合住宅地区でも85%の住民が同意見に賛成している。ソ連式の都市計画によって作られたウランバートル市の市街地であるが、その中で異風を放つゲル及びゲル地区の景観について市民はどう考えているのだろうか。

ゲル地区住民の60.2%が「ゲルはウランバートル市における数少ないモンゴルの要素の一つである」と感じ、45.4%が「ゲル地区がなくなってしまうのはなんとなく寂しい」と感じている。他方、集合住宅地区住民は同様の設問に対し、順に、63.3%と81.2%が否定的な立場を示しており、集合住宅地区住民にとって、ゲル及びゲル地区の持つ伝統的風景の重要性は大きくはない(表16、17参照)。

表16 ゲルはUB市における数少ないモンゴルの要素の一つである(%)

V = .235**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 93)	60.20	39.80
集合住宅地区 (n = 98)	36.70	63.30

表17 ゲル地区がなくなってしまうのはなんとなく寂しい(%)

V = .285**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 97)	45.40	54.60
集合住宅地区 (n = 101)	18.80	81.20

7.2 ゲル地区の今後と問題の解決法について

ゲル地区の今後について、ゲルという住居形態そのものよりも生活環境に問題があるのであって、「生活基盤インフラさえ改善すればゲルも定住生活用住宅として十分活用できる」と考える傾向は両地区で差が見られるが、その一方で、両地区とも高い割合を占めているとも言え、ゲル地区住民の88.5%、集合住宅地区住民の61.8%が賛同している(表18参照)。

表18 生活インフラさえ整備すればゲルも定住生活用住宅として十分活用できる(%)

V = .308**	はい	いいえ
ゲル地区 (n = 96)	88.5	11.5
集合住宅地区 (n = 102)	61.8	38.2

ゲル地区の居住環境改善方針について住民の意見は更に分かれた。ゲル地区では、「生活環境を改善し、集合住宅と共存させる形で残すべきである」とゲル地区の存続を訴える声が多く、48%を占める。同意見に対し、集合住宅地区住民の35%が賛同している。他方、集合住宅地区では、「ゲル地区を廃止して、集合住宅地区に

するべきである」と考える人が約50%と半数を占めた(表19参照)。

表19 ゲル地区の今後の改善方針について(%)
(n = 102) (V = .227*)

	廃止して集合住宅地区にするべき	このまま残すべき	生活環境を改善させ、集合住宅と共存させるべき	分らない
ゲル地区	40.2	6.9	48.0	5.0
集合住宅地区	58.8	1.0	34.3	5.9

具体的な解決方法についてゲル地区では「住民が協力しあって地区改善を行うべき」と考える人が37.9%と最も多いのに対して、集合住宅地区では「市が改善を行うべき」と考える人が44.7%と多数を占めた。「各市民が自力で改善を行うべき」と個人の努力を重視する声はゲル地区で18.4%、集合住宅地区では18.1%となっている。

ゲル地区住民の6.8%、集合住宅地区住民の2.1%が「ゲル地区は今のままでよい」としている(表20参照)。

表20 具体的な改善方法について(%)

	住民が協力しあって地区改善を行うべき	市が改善を行うべき	市民が自力で改善を行うべき	何もしなくていい
ゲル地区 (n = 103)	37.9	36.9	18.4	6.8
集合住宅地区 (n = 94)	35.1	44.7	18.1	2.1

「ゲル地区改善事業が実施された場合どのような協力ができるか」との設問に対しゲル地区では「地区住民と協力し、改善事業に参加する」という積極的な答えが69.8%を占めた。同じように考える集合住宅地区住民は37%である。「改善費用の一部を負担する」人は、集合住宅地区で20.0%、ゲル地区で21.9%と比較の高い関心を示している。

集合住宅地区で目立つのは「市役所とともに地区の改善計画を行う」といったやや傍観者的な意見で、38%を占めた。この意見はゲル地区住民の9%しか同感を得られていない(表21参照)。

表21 地区改善事業の際、どんな協力ができますか(%)

V = .372**	市とともに改善計画を行う	改善する必要はない	費用の一部を負担	住民と協力し改善事業に参加
ゲル地区 (n = 96)	8.3	0.0	21.9	69.8
集合住宅地区 (n = 95)	36.8	2.1	20.0	41.1

以上から、ゲル及びゲル地区の存在に対して肯定的に捉える住民はゲル地区ほど高く、地区の改善に関して、ゲル地区住民は「地区改善は自発的な住民運動によって行われるべき」と住環境改善努力の意向を有する人が多いのに対して、集合住宅地区では国及び市行政に対応を委ねようとする消極的な傾向がやや強いことが見てとれた。

8. 結 論

本稿では、ゲル地区と集合住宅地区住民の居住に対する意向を比較・分析することにより、これまで明らかにされることのなかったウランバートル市民の現住宅と街に対する評価及び居住意識の傾向を捉えようと試みた。

本稿によって得られた知見は以下の通りであるが、市政府の政策の基本方針と照合させながら考察していく。

- ①ウランバートル市における住宅供給の基本的方針は集合住宅を大量に供給することによって、ゲル地区の割合を縮小していくことであるが、市民の意向は少し異なる傾向を示している。両地区の住民ともゲル地区に対して肯定的に捉える人が多く、ゲル地区の問題点はその存在にあるのではなく、置かれている状況にあるのであって、新しく建て直すといった急進的なやり方よりも、周辺環境や生活インフラを整備することによって問題を解決するべきとみている。
- ②現に居住する住宅に対しては、両地区の住民とも満足度が不満度を上回っており、基本的に満足する傾向にあると言えよう。居住環境が集合住宅地区と比べて劣っていると思われがちなゲル地区であるが、実際に生活している住民の観点でみた評価は決して悪くなく、微差ではあるが、集合住宅地区住民より満足度が少し高い傾向にある。

このことから、ゲル地区の居住者は、住宅に対する不満が大きく、集合住宅地区への住み替えを当然希望するといった政府の想定（注（19））は必ずしも妥当ではないと指摘できる。居住地区によって満足する項目と不満に思う項目がまったく異なることにも着目すべきで、現在のような集合住宅のみを重視した政策ではなく、それぞれの地区住民の需要にあった住環境の改善が必要であると思われる。

両地区で差の見られなかった現住宅への評価と異

なり、街に対する評価は居住地区によってはっきり意見が分かれた。ゲル地区では「不満度（55.4%）」が「満足度（32.7%）」を大きく上回ったのに対し、集合住宅地区では満足度の方が高い（満足 46.9%、不満 37.1%）。住宅の周辺環境に対し不満に思う項目は「地区内の緑環境」、「子供の遊び場」等が両地区で上位を占め、ウランバートル市における共通の課題を浮き彫りにしている。

- ③現住宅に居住する要因は、集合住宅地区で「家賃が適当」、ゲル地区では「集合住宅が買えないから」といずれも経済的な理由であることが分かった。相違点は、ゲル地区住民がもっぱら経済的理由に回答を集中させているのに対し、集合住宅地区住民は「立地条件」や「部屋の数」等といった他のファクターも考慮しながら居住先を選んでいるのである。なお、住宅を選ぶ上で最も重視するポイントは、ゲル地区では「暖房整備」、集合住宅地区では「断熱性能」となり、厳しい冬を乗り越えるための「寒さ対策」が挙げられた。
- ④両地区住民の近隣居住者との付き合い関係及び地域コミュニティを比較したところ次の結果が得られた。ゲル地区における近隣居住者付き合い関係は集合住宅地区のそれより積極的である上、近隣居住者に対し高い関心を持ち、今後も深い付き合いをしたいとする意向が強い。地方出身者の割合が高いことも要因として考えられるが、互助精神が今日なお機能していると思われる。住民もコミュニティ活動に積極的に参加している。他方、集合住宅地区では近隣居住者に対し無関心で、今後も深く付き合いたいとする意志は薄い上、実際に交流も少なく、いわゆる都市住民型の人間関係であることが特徴となっている。
- ⑤住環境の改善に関する姿勢や方法論も両地区で異なる結果となった。集合住宅地区では「住環境改善は市がやるべき」とやや他人に依存する消極的意見が多いのに対しゲル地区では「自分達の手で行われるべき」と自発性、自立性を重視する住民が多い。実際に改善事業が検討された際の協力意欲に関しても、ゲル地区住民は積極性を見せ「地区住民と協力し、改善事業に参加する」との姿勢が多数を占めた。ゲル地区では21.9%、集合住宅地区では20.0%の住民が実際に必要とされる費用の一部を負担する考えも明らかにしている。当然のことであるが、居住環境の改善は行政側の努力だけでは進まない。こうした、住民の自発的な協

力意欲を最大限に有効利用することで大きな成果が期待できると思われる。

最後に、ウランバートル市における今回の調査の結果、居住地区の違いによって住民の社会的・経済的格差が大きいことが分かった。「高学歴・高収入・ホワイトカラー層・低失業率の集合住宅地区住民」に対し、一方で「低学歴・低収入・非正規雇用・高失業率のゲル地区住民」という経済的・社会的条件の格差が住宅面での空間的なセグリゲーションに相関していることがうかがえた。転居する際の移住先を見ても、両地区間の移動より同じ地区間の移動が大部分を占め、この格差の固定化が懸念される。

住宅供給のすべてを市場機能だけに委ねている現在の政策を継続した場合、格差は益々拡大し、こうした懸念はさらに深まるであろう。そうした事態を回避するためには、前述のように、ゲル地区の全面的撤去や劇的な改善を掲げる現行の政策より、状況をこれ以上悪化させないよう、生活環境を漸次的に改善させていくといった緩やかで地道なアプローチが先決であるように思われる。

注

- (1) 1992 年以降の 15 年間で人口は倍増し、2007 年 12 月時点で国総人口 270 万人の 4 割強に相当する 120 万人が居住するに至っている。
- (2) 住宅は 1997 年の「国有住宅私有化法」によって利用者に無償で払い下げられ、土地は 2003 年の「土地私有化法」によって私有化された。
- (3) ゲル地区とは都市の中心部から郊外にかけて立地し、ゲル及び木材や土煉瓦等を利用して住民が自力で作った住宅から成る地域のことを指す。ゲル地区は、ウランバートル市に近代的な都市計画概念が導入される以前に形成され、近年、地方からの人口流入によって無秩序に拡大し続けている。フー・チンバット、2008、「市場経済下の住宅政策と伝統的居住文化の相克—モンゴル・ウランバートル市におけるゲル地区を手掛かりに—」日本都市住宅学会誌『都市住宅』64 号
- (4) フー・チンバット、前掲論文、p.22
- (5) 1) *Oron suutsnii master tolovlogoo*, Ulaanbaatar, 1998.
2) *40,000 ailiin oron suutsnii tolovlogoo*, Ulaanbaatar, 2006 等
- (6) *Population and Housing Census 2000*, NSO, 2002.
- (7) 1) *Niisleliin hot baiguulaltiin hureelen, Ulaanbaatar hotiin odoogiin baidal*, 1 boti, Ulaanbaatar, 2000.
2) JICA・UB city government, *The survey report of the study*

of the living environment of the Ger area In Ulaanbaatar, -2002.

- 3) JICA, ウランバートル市、モンゴル国道路交通建設都市開発省『モンゴル国ウランバートル市都市計画マスタープラン・都市開発プログラム策定調査』、2009.03 等
- (8) JICA. 前掲書。本調査は、それまで明らかにされることのなかったゲル地域の全体像を把握するため、生活環境各分野の現状と問題点を行政側、住民側双方から見渡した調査である。しかし、「全体像を把握するための調査」であるためゲル地区の実態は分かっても、その状況を住民がどのように認識し、どう評価しているかについては触れられていない。
- (9) 櫛谷圭司「ウランバートルのゲル地域における住民の意向と日常行動；2005-2006 年の調査結果」『環日本海研究年報』14 号、pp.1-23
- (10) <http://shd.ub.gov.mn/> Songinokhairkhan 区の HP
<http://sbd.ub.gov.mn/news.php> Sukhbaatar 区の HP
- (11)

区	人口 数万人	面積 km ²	人口密度 人/km ²	住居形態(総世帯数に おける%)
SH	22.3	1200.6	183	ゲル地区 71.09%
				集合住宅地区 28.9%
SB	12.9	208.4	621	ゲル地区 54.4%
				集合住宅地区 45.6%

出典：Ulaanbaatar-2007, Statistics Department of Ulaanbaatar city government, 2008.

- (12) SB 区はウランバートル市の中でも最も早くから集合住宅の供給が開始された区である。集合住宅の供給が開始された当初、優先的に入居できたのは大学の教員や研究者、医者等のインテリ層である。平均的築年数が 50～60 年と住宅地区としては古い、ブランド感が現在でも根強く残っている地区である。
- (13) ウランバートル市の総人口を年代別にみると、0～14 歳が 17.3%、14～19 歳が 20%、20～29 歳が 19.4%、30～39 歳が 16.2%、40～49 歳が 13.2%、50～59 歳が 7.4%、60～69 歳が 4.1%、70 歳以上の人口が 2.4%である。なお、女性の平均結婚年齢は 25.1 歳、市民の平均寿命は 67 歳である (2007)。
- (14) ウランバートル市民の性別構成は男性 48.2%、女性 51.8% である。
- (15) 2007 年度のウランバートル市の統計年鑑によると SH 区のゲル地区における住居形態の詳細は、ゲル 46.4%、木造及び土煉瓦住宅の合計が 53.2%である。Ulaanbaatar-2007, Statistics Department of Ulaanbaatar city government, 2008.
- (16) 今回のアンケートで「前住宅の種類」も訊いているのだが、ゲル地区では 77.6%が前住宅は「ゲル及び煉瓦・木造住宅」としているのに対し、集合住宅地区では 56%が「集合住宅」を選んでいる。
- (17) モンゴルでは、1990 年の民主化によって教育制度が改革され私立大学の経営が自由化されるとその数は急増している。そのため進学率も高く、ウランバートル市の場合、2008 年現在、142 の大学に 130,831 人の学生が在学している。こ

れは市の総人口の約1割にも相当する数字である。

Nüislet hot -2007 ond, Statistical Department of Ulaanbaatar city government, 2008.

- (18) アンケート調査票では(「Khursh」(隣人))という単語を使用しているが、「隣人=両隣の家」ではなく、同一地区に住み、日常的付き合いの生じる可能性が高い範囲を念頭においた。
- (19) 住宅に対する不満が大きく、集合住宅地区への住み替えを当然希望する…」は資料からの引用ではなく、筆者自身の表現である。市政府の関連資料には全く同じ文章で書かれてはいないが、①ゲル地区居住者の割合がそのまま住宅の不足量としてとらえられている、②ゲル地区の代替案として提案されているのは集合住宅のみである。こうした現実から「…当然希望すると想定している…」との表現を使用した。

参考文献

JICA・Ulaanbaatar City Government, 2002, *The survey report of the living environment of the Ger area in Ulaanbaatar*, JICA Office in Ulaanbaatar.

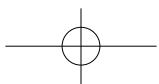
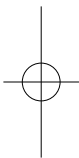
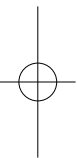
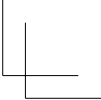
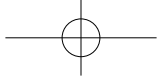
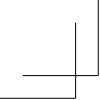
Statistical Department of Ulaanbaatar City Government, 2007-2008, *Annual statistical report*.

櫛谷圭司、「ウランバートルのゲル地域における住民の意向と日常行動：2005-2006年の調査結果」『環日本海研究年報』14号、新潟大学現代社会文化研究科、pp.1-23

バオ・ムピン、2005、『モンゴルにおける都市建築史研究』、東方書店

フフー・チンバット、2008、「市場経済下の住宅政策と伝統的居住文化の相克—モンゴル・ウランバートル市におけるゲル地区を手掛かりに—」日本都市住宅学会誌『都市住宅』64号

川岸梅和等、2008、「モンゴル・ウランバートル近郊に暮らす遊牧民の生活環境に関する研究—遊牧民と都市部定住ゲル居住者の比較からみた傾向的特性について—」『日本建築学会関東支部研究報告集』



都市高齢者における主観的健康感の構造に関する日本と中国の比較研究

——伊勢原市と瀋陽市での調査から——

Structure of Subjective Health of the Aged: from a Comparative Perspective
between China and Japan艾 斌¹⁾・星 旦二²⁾Ai Bin¹⁾, Tanji HOSHI²⁾

要 約

研究目的は、日中両国の都市部における高齢者の主観的健康感の構造を明確にすることである。分析対象は、日本の伊勢原市と中国の瀋陽市のそれぞれ1,486人と2,932人の60歳以上の高齢者を対象に行った2000年アンケート調査のデータを用いた。分析方法は、性別と前期と後期高齢に分けて、共分散分析構造分析の同時多母集団分析を行った。その結果、以下のような知見が得られた。

1. 主観的健康感の「とても健康である」と「まあまあ健康である」を統合すると、伊勢原市は80.1%、瀋陽市は59.1%であった。有病率は伊勢原市の66.6%、瀋陽市の50.0%であり、その中で高血圧や糖尿病や他の疾病の割合は伊勢原市の方が高く、脳卒中の割合は瀋陽市の方が高かった。生活能力では「できる」と回答した割合は伊勢原市の方が高かった。人間関係では、サポート関係やネットワークの接触頻度は瀋陽市のほうが高く、旅行行楽など積極的ネットワークは伊勢原市の方が高かった。
2. 『疾病症状』から『人間関係』へのパス係数について、伊勢原市女性前期高齢者の方は、瀋陽市女性前期高齢者より有意に大きいこと、また、『疾病症状』から『生活能力』へのパス係数について、瀋陽市男性後期高齢者の方は伊勢原市男性後期高齢者より統計上有意に大きいことが明らかにされた。高い適合度が得られた。

キーワード：主観的健康感、共分散構造分析、高齢者、日本と中国比較

Abstract

The purpose of this study was to compare the structure of subjective healthy between Japanese and Chinese urban elderly. A questionnaire survey was conducted in 2000 with 1,486 elderly people in Isehara Japan, and 2,766 elderly people in Shenyang China. The method used here was simultaneous multi-parent population analysis of covariance structural analysis. The findings are as followings;

1. The sum of “very healthy” and “healthy” on subjective healthy was 80.1% in Isehara and 59.1% in Shenyang. The illness rate was 66.6% in Isehara and 50.0% in Shenyang respectively, in which the rates of high blood pressure, diabetes, and other illnesses were higher in Isehara, while the rate of apoplexy was higher in Shenyang. In Isehara, the rate of “can do” on life capability was higher. In the respect of social relations, Shenyang had higher scores on support relations and contact frequency, while Isehara had a higher score on positive networks as travel.
2. Among the younger elderly women, the path coefficient from “illness condition” to “social relations” was higher in Isehara, while among the senior elderly men, the path coefficient from “illness condition” to “life capability” was higher in Shenyang with good validity.

In conclusion, factorial invariance of configural invariance exists in the structure of subjective healthy in both Japan and China. Contrary to the direct effects, those indirect effects of “illness condition” “life capability” and “social relation” toward subjective healthy differed significantly in the two countries.

Key Words: Subjective health, Covariance structural analysis, Elderly people, Japan and China

1) 中国中央民族大学大学院 社会学研究科 副教授 School of Ethnology and Sociology, Central University of Nationalities, China

2) 首都大学東京大学院 教授 Graduate School of Urban Science, Tokyo Metropolitan University

1. 緒言

中国では、1950年から1982年まで5.0%未満で推移した65歳以上老年人口割合は、以後急速に上昇し、2000年には7.0%に達して高齢化社会(aging society)となり、2004年には7.7%に達している。さらに、2030年に入る前には、65歳以上老年人口割合が14.0%以上となり、いわゆる高齢社会(aged society)に入ることが予測されている。さらに2040年には22.3%に達するとされている。一方、日本では、1920年から1955年まで5.0%前後で推移した老年人口割合は、1970年には7.1%、1995年には14.5%に達し高齢社会に突入して以降、2005年には20.1%に達している。高齢化の進展のスピードに注目すると、中国の高齢化の開始時期が、日本より、約30年遅れているものの、そのスピードはほぼ同様の傾向を示している^{1)~5)}。

人口高齢化とともに、中国の都市人口割合は、1953年から1982年までの30年間には20.0%未満で推移していたが、1982年には20.6%、2000年には36.1%、2004年には41.8%に急速に増加した。このように22年間で都市人口割合が2倍になった中国の都市化が増長される経年的なスピードは、30年前の日本経済高度成長期の1950年37.3%、1960年63.3%、1970年72.1%という20年間で2倍となった日本の状況に類似している^{5)~6)}。

人口の高齢化と都市化に伴って、現代都市の特質としての人口集中や、施設や建物の高密度化、さらに交通機関や生活機能の複雑化が進んでいることは、加齢による日常生活動作能力(以下、生活能力)が減弱しがちな高齢者にとって、より一層の予防活動推進が求められる。

また、都市化の結果としては、友人関係量を増大させながら、親族・近隣関係量を減少させるアーバンイズムが出現した(松本 1992)。しかしながら、このような生活様式の変化と社会関係の再構成は、近隣を中心とした社会関係(高橋 1992)が、都市高齢者の健康に対して、如何に影響するかどうかについては依然不明な点が多く残っている。

こうした課題に対し、近年では心身の健康度について自分自身の感覚により判断する指標である主観的健康感と、疾病症状、生活能力および人間関係との関連性に関する研究が注目されている。しかしながら、日中の先行研究では、説明変数同士が無相関であるという仮定がされている重回帰分析やロジスティック重回帰分析などが用

いられ、主観的健康感と説明変数とする疾病症状・生活能力・人間関係との直接的な効果のみが明らかにされているが、説明変数同士の関連性や、主観的健康感との構造的な関連性が明確にされているわけではない。同時に、日中都市高齢者における主観的健康感の構造に関する比較研究も報告されていない。

以上の背景を踏まえ、本研究の目的は、都市高齢者における主観的健康感の構造モデルや主観的健康感と構成因子間の直接的な効果および間接的な効果を明確に出来る共分散構造分析を用いて、日中二都市間の異同を解明することである。

本研究の意義としては、日中都市高齢者における主観的健康感の構成及び介入可能性を解明することにより、二国の自治体や地域組織は、老衰や疾病などを避けることができない高齢者に対する疾病と寿命を中心とした健康指標を重視する従来の政策に加え、生活の質を高める新しい健康政策の策定を検討していく上での科学的な基礎資料を得ることができることが期待できる。さらに、今後急速な高齢社会を迎える中国において、現在の日本の状況を、「30年後の中国の将来像」として位置付けることにより、日本における様々な施策の意義や効果に関する先行体験を踏まえて、より具体的な対処方法に関する提案が可能になると考えられる。

2. 研究方法

2.1 比較対象者

1) 伊勢原市の調査対象者

神奈川県伊勢原市は、人口が99,544人(2000年)、面積が55.52km²であり、首都圏の近郊都市として重要な役割を担っている。伊勢原市の調査においては、62の丁目の60歳以上高齢者を全員対象として2000年3月に郵送法を用いたアンケート調査を実施した。2,661枚の調査票を郵送し、そのうち1,962枚が回収され、回収率は73.7%であった。伊勢原市の調査は、新たな健康づくり関係施策の計画実践に資するため、伊勢原市と神奈川県秦野保健福祉事務所と東京都立大学都市科学研究所(当時)が共同で企画した「高齢者の生きがい等を含む新たな健康づくり関係施策等の実践」の一環として実施されたものである。

表1 比較対象者の構成

	伊勢原市	瀋陽市
男性前期高齢者	590	1,033
女性前期高齢者	556	1,295
男性後期高齢者	154	287
女性後期高齢者	186	317
合 計	1,486	2,932

単位：人

2) 瀋陽市の調査対象者

中国遼寧省瀋陽市は、人口が6,810,880人(2000年)、面積が12,980km²であり、遼寧省の省都である。行政体系は都市部5区と郊外部4区および農村部4県市から構成される。本調査は都市高齢者に焦点を定めるために、都市部を対象とした。瀋陽市の対象者の抽出は、多段抽出法を用いて、都市部5区別にまず街道(日本の都市部町に相当)から高齢者割合が全区の高齢者割合の平均値と近い二つの街道を抽出し、次いで抽出された街道の高齢者割合の平均値と近い一つの社区(日本の住民自治会に相当)の抽出を行った。その結果、抽出選定された5区の10社区内において、60歳以上高齢者の4,460人を全員調査対象とした。調査は区保健所の医師、保健センターの保健師と社区住民委員会の職員により留置法と面接法を併用し2000年6月1日から6月20日に実施した。調査票回収数は3,654人、回収率は81.9%であった。瀋陽市の調査は、新たな高齢者の健康支援策に資するため、瀋陽市政府衛生局と東京都立大学都市科学研究所が共同で進めていた「高齢者におけるヘルスプロモーションのプロジェクト」の一環として実施されたものである¹³⁾。

2.2 調査項目

調査項目は、伊勢原市調査で使用された調査項目を中国語に翻訳した後、事前に30人ほどの予備調査を行い、それに基づいて中国語の表現方法を修正して調査票を作成した。伊勢原市と瀋陽市の調査では、本研究に関わる項目は性別、生年月日、身体状況、主観的健康感、生活能力及び人間関係とした。

身体状況に関しては「高血圧」、「脳卒中」、「糖尿病」、「心臓病」、「肝臓病」、「その他疾病」、「首の痛み」、「腰の痛み」、「腕の痛み」、「足の痛み」、「膝の痛み」、「肩の痛み」の有無を設定した。

主観的健康感に関しては、「あなたは普段ご自分で健康だと思いますか」といった現在の健康状況を評価基準とする質問文及びこれに対する程度評価について4件法均衡尺度の選択肢(「とても健康である」、「まあまあ健康である」、「あまり健康ではない」、「健康ではない」)を設定した。

生活能力は老研式活動能力指標¹⁷⁾を参考した7項目(「自分で日用品の買い物ができますか」、「自分で食事の用意ができますか」、「自分で預貯金の出し入れができますか」、「自分で年金や保険の書類が書けますか」、「新聞や書物を読んでいますか」、「バスや電車を使って外出できますか」、「隣近所へは外出できますか」)を設定した。回答選択肢は「はい」と「いいえ」の二肢を設定した。ただし、調査実施の当時、中国では年金や保険の書類はなかったため、瀋陽市の調査では「自分で医療費の手続きができますか」と質問文を一部変更した。

人間関係に関しては、「外出することがどのぐらいありますか」、「友人や近所の方とお付き合いしていますか」、「身の回りに一緒にいてほっとする人がいますか」、「身の回りにちょっとした用事やお使いをしてくれる人がいますか」、「地域活動やボランティア活動をしていますか」、「旅行や行楽を楽しんでいますか」の合計6項目を選定しそれぞれ単項目として用いた。

2.3 解析方法

1) 主観的健康感に関する構造分析モデルの構築

主観的健康感の構造モデルに関しては、以下のように構築した。健康というものを病気や症状や異常の有無、程度からではなく、生命や生存を維持し、存続させ、生活や人生を高めていくという、個人や集団などの主体的制御(control)能力の程度という観点から捉えるという主体的統御能力としての健康が提唱されている¹⁸⁾。本研究においては、この概念を援用して、主観的健康感は個人の主体制御能力とする「生活能力」、集団の主体的制御能力とする「人間関係」、および、「生活能力」や「人間関係」や主観的健康感を弱める「疾病症状」により構成されるものであると定義した。主観的健康感はいずれの3要素を潜在変数「構成因子」として扱うことにより、その「構成因子」から構成されるものとしてモデル化した(図1)。

主観的健康感の構造モデルで用いた潜在変数『疾病症状』(以下『』は潜在変数を示す)は、高血圧、脳卒中、

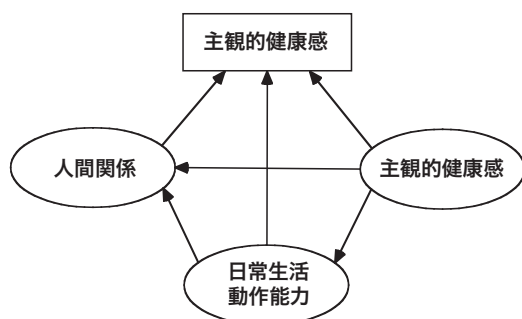


図1 主観的健康感の構造に関する本研究の仮説モデル

糖尿病、心臓病、肝臓病、その他疾病と、及び肩の痛み、首の痛み、腕の痛み、足の痛み、膝の痛み、腰の痛みの観測変数と関連する。『生活能力』は、「身体的能力」の食事用意、買い物、電車利用、外出可能、及び「知的能力」の新聞雑誌の閲覧、書類、預貯金の出し入れの観測変数と関連する。『人間関係』は、「ネットワーク頻度」側面の外出頻度と付き合い頻度、「社会的サポート」側面のほっとする人とお使い人の有無、「積極参加」側面の地域活動と旅行行楽の観測変数と関連する。

2) 解析プロセスにおけるデータ処理

主観的健康感の構造モデルで採用した26項目の観測変数において、1項目以上の欠損値が含まれるものについては分析から除外したため、伊勢原市の有効回答数は、1,486人(有効回答率75.7%)、瀋陽市の有効回答数は、2,932人(有効回答率80.2%)となった。また、データの処理について、「身の回りに、一緒にいてほっとする人がいますか」と「身の回りにちょっとした用事やお使いをしてくれる人がいますか」の質問に対する回答は、伊勢原市の調査では「いる」と「いない」の2選択肢を、瀋陽市の調査では「とても多くいる」、「かなりいる」「あまりいない」「いない」の4選択肢を設定した。この結果を統一するため、瀋陽市の調査の「とても多くいる」、「かなりいる」を「いる」に、「あまりいない」と「いない」を「いない」の二つに再分類した。

3) 属性要因の統制

主観的健康感の構造における日本伊勢原市と中国瀋陽市の異同に関しては2都市の性と年齢の構成差異による影響は2都市の差異によるそれより大きい可能性があると考えられた。そこで、大きな影響を及ぼす可能性がある性と年齢の差異をモデルにおいて統制する必要がある

た。よって、本研究では、性別や年齢の影響を除くため、性別ごとに前期および後期の高齢者ごとに比較対象群を設定し、60～74歳を前期高齢者、75歳以上を後期高齢者として分析対象者を分類した。二国間と性別前期後期別に比較する対象として、伊勢原市男性前期高齢者と瀋陽市男性前期高齢者、伊勢原市女性前期高齢者と瀋陽市女性前期高齢者のように、4組の組み合わせで比較分析した。

4) 統計方法

主観的健康感の構造モデル比較の統計方法は、共分散構造分析の多母集団の同時分析を用いた。分析統計ソフトは、Amos5.0とSPSS12.02J for Windowsを用いた。

モデルの評価に関しては、説明力の目安となるGFI (Goodness of Fit Index)、安定性の目安となるAGFI (Adjusted GFI、GFIの欠点である自由度に影響される点を修正したもの、GFIとの差が小さいほうがよいこと)、RMSEA (root mean square error of approximation 複雑さの影響を取り除いた安定性、0.08以下であれば適合度が高いこと)を参考としてデータとモデルのあてはまりのよさを検討した。なお本研究では一つモデルの同時分析を行ったため、モデル間の比較に適している安定性指標となるAIC (赤池の情報量基準)を用いていない^{19)～21)}。

伊勢原市と瀋陽市における比較が可能になる枠組としての因子不変性 (factorial invariance) の確認では、主観的健康感が観測変数であることから、等値条件制約ありの測定不変 (metric invariance) を採用せず、等値条件制約無しの配置不変 (configural invariance) を採用した。

仮説に関しては、まず、(1)伊勢原市と瀋陽市間に主観的健康感の構造モデルの因子不変性に関しては、制約なしの配置不変が成立すること、さらに(2)「疾病症状」、「生活能力」、「人間関係」から「主観的健康感」へのパス係数、(3)「疾病症状」から「生活能力」と「人間関係」へのパス係数は伊勢原市と瀋陽市間で有意の差異がないという仮説を設定した。

日中間のパス係数差異に関する検定に関しては、パラメータ間の差に対する検定統計量を用いた。比較対象間において、二つのパス係数の差に対する検定量の絶対値1.96以上(有意水準が5%)に達した場合は、仮説は棄却されるとした。

2.4 論理的配慮

調査の前に全調査対象者に、調査の趣旨、個人情報の保護、および拒否の権利に関する説明文を配布した。調査票の記入にあたっては回答拒否という選択肢を設けており、回答は本人の自由意思に基づくものである。データの分析にあたっては個人が特定できないようにID番号を用い、全体として解析処理を行った。

3. 結果

3.1 伊勢原市高齢者と瀋陽市高齢者の特徴

伊勢原市と瀋陽市間で調査対象者の特性分布を比較した(表2)。主観的健康感では、「まあまあ健康である」を選択する割合が両市とも高く、次いで「あまり健康ではない」の順であった。また、「とても健康である」と「まあまあ健康である」を統合すると、伊勢原市で80.1%、瀋陽市で59.1%が自ら健康状態を良好であると回答していた。治療中疾病では、伊勢原市の有病率は66.6%、瀋陽市の有病率は50.0%であり、その中では高血圧や糖尿病や他の疾病において伊勢原市の方が高く、脳卒中において瀋陽市の方が高かった。生活能力では、「できる」と回答した割合は伊勢原市の方が高かった。人間関係では、サポート関係やネットワークの頻度において瀋陽市のほうが高く、旅行行楽を中心した積極的ネットワークにおいては、伊勢原市の方が高かった。

3.2 伊勢原市と瀋陽市における主観的健康感の構造に関する配置不変性

共分散構造分析による結果を、制約無しモデルから得られた標準化解を図2～9に示す。本研究で用いる主観的健康感の構造モデルでは、標本数が4,418人と大きい場合、自由度の2,304に相対するカイ2乗は4976.19に達したが、GFIは0.921、AGFIは0.904、RMSEAは0.016と高い適合度を示した。このことから、本研究で用いる都市高齢者における主観的健康感の構造は、伊勢原市と瀋陽市間に配置不変性を採用することが妥当であることが示された。

3.3 主観的健康感の構成因子に関する比較

伊勢原市と瀋陽市のモデルでは、「疾病症状」、「生活能力」、「人間関係」から「主観的健康感」へのパス係数は

すべて有意であった。また性別と年齢群別にみた二国間比較において、『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』から「主観的健康感」へのパス係数の差に対する検定を行った。その結果、パス係数において比較対象間で有意差は見られなかった(表3)。この結果より、仮説(1)『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』から「主観的健康感」へのパス係数を、伊勢原市と瀋陽市とでの比較では、統計学的に有意差がみられなかった。

本モデルによる主観的健康感の決定係数は、伊勢原市男性前期高齢者では40%、伊勢原市女性前期高齢者では40%、伊勢原市男性後期高齢者では36%、伊勢原市女性後期高齢者モデルでは49%、瀋陽市男性前期高齢者モデルでは53%、瀋陽市女性前期高齢者モデルでは54%、瀋陽市男性後期高齢者モデルでは51%、瀋陽市女性後期高齢者モデルで53%であった。これより『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』という3因子から主観的健康感への直接効果は、伊勢原市と瀋陽市との間に統計学的な差異はないが、間接効果は異なる傾向が示された。

3.4 『疾病症状』が『生活能力』『人間関係』に及ぼす影響の比較

『疾病症状』が『生活能力』や『人間関係』を弱め、低下させるものであるとする仮説を検証するために、二国間のパス係数差異の検定を行った(表3)。「疾病症状」から『人間関係』へのパス係数について、伊勢原市女性前期高齢者は、瀋陽市女性前期高齢者より統計上で有意に大きいことが明らかになった。また、『疾病症状』から『生活能力』へのパス係数について、瀋陽市男性後期高齢者は、伊勢原市男性後期高齢者より統計上有意に大きいことが明らかになった。

4. 考察

4.1 主観的健康感の構造に関するモデルの妥当性

「健康とは肉体的にも精神的にも社会的にも良好な状態である」という世界保健機関(WHO)の定義にみられる積極的健康感が高らかな理想を掲げることによって、めざすべき方向を指示していた。しかしながら、特に高齢者では多かれ少なかれ、さまざまな疾病を罹患していることから、疾病や障がいを持ちながらも健康的に生き

表2 伊勢原市と瀋陽市における調査結果比較一覧

調査項目	カテゴリ	伊勢原市 人 (%)	瀋陽市 人 (%)
主観的健康感			
	とても健康である	152 (10.2)	176 (6.0)
	まあまあ健康である	1,039 (69.9)	1,558 (53.1)
	あまり健康ではない	194 (13.1)	928 (31.7)
	健康でない	101 (6.8)	270 (9.2)
疾病症状			
高血圧	あり	399 (26.9)	489 (16.7)
脳卒中	あり	72 (4.8)	388 (13.2)
糖尿病	あり	117 (7.9)	124 (4.2)
心臓病	あり	166 (11.2)	392 (13.4)
肝臓病	あり	37 (2.5)	18 (0.6)
他の疾病	あり	412 (27.7)	380 (13.0)
腰痛み	あり	594 (40.0)	850 (29.0)
膝痛み	あり	380 (25.6)	776 (26.5)
腕痛み	あり	203 (13.7)	221 (7.5)
足痛み	あり	308 (20.7)	217 (7.4)
首痛み	あり	136 (9.2)	272 (9.3)
肩痛み	あり	341 (22.9)	361 (12.3)
生活能力			
買い物ができる	はい	1,366 (91.9)	2,385 (81.3)
食事用意ができる	はい	1,298 (87.3)	2,352 (80.2)
預貯金ができる	はい	1,297 (87.3)	1,807 (61.6)
書類が書ける	はい	1,298 (87.3)	1,714 (58.5)
読物が読める	はい	1,370 (92.2)	1,662 (56.7)
乗り物が乗れる	はい	1,336 (89.9)	1,889 (64.4)
外出ができる	はい	1,405 (94.5)	2,151 (73.4)
人間関係			
外出頻度	月に1回以下	190 (12.8)	447 (15.2)
	月に4～5回ぐらい	305 (20.5)	264 (9.0)
	週に3～4回ぐらい	434 (29.2)	517 (17.6)
	ほとんど毎日	557 (37.5)	1,704 (58.1)
付き合い頻度	月に1回以下	455 (30.6)	331 (11.3)
	月に4～5回ぐらい	372 (25.0)	382 (13.0)
	週に3～4回ぐらい	365 (24.6)	732 (25.0)
	ほとんど毎日	294 (19.8)	1,487 (50.7)
ほっとする人	いない	187 (12.6)	211 (7.2)
	いる	1,299 (87.4)	2,721 (92.8)
お使いをしてくれた人	いない	207 (13.9)	209 (7.1)
	いる	1,279 (86.1)	2,723 (92.9)
地域活動	ほとんどしていない	1,030 (69.3)	1,921 (65.5)
	たまにする	319 (21.5)	704 (24.0)
	よくしている	137 (9.2)	307 (10.5)
旅行行楽	ほとんどしていない	368 (24.8)	2,320 (79.1)
	たまにする	757 (50.9)	514 (17.5)
	よくしている	361 (24.3)	98 (3.3)

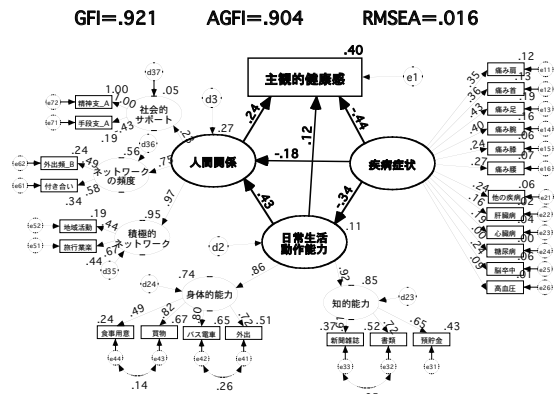


図2 主観的健康感の構造に関する日本伊勢原市の男性前期高齢者モデル

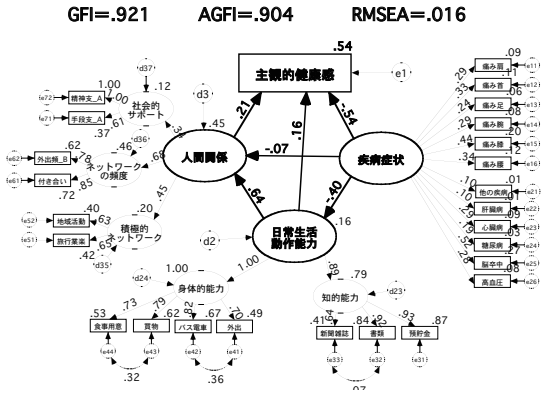


図3 主観的健康感の構造に関する中国瀋陽市の男性前期高齢者モデル

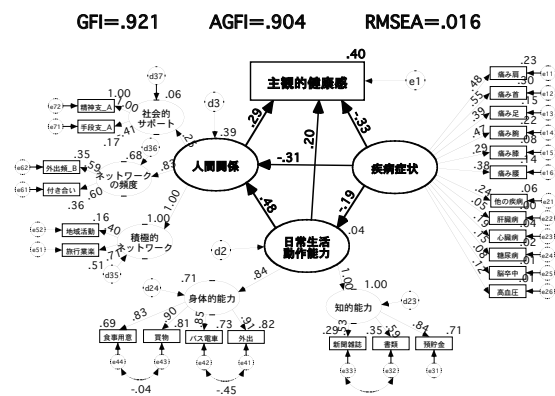


図4 主観的健康感の構造に関する日本伊勢原市の女性前期高齢者モデル

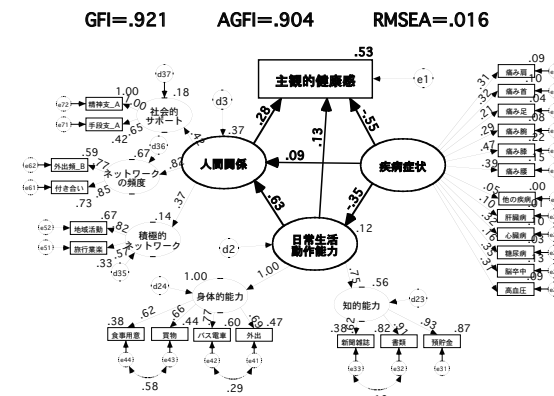


図5 主観的健康感の構造に関する中国瀋陽市の女性前期高齢者モデル

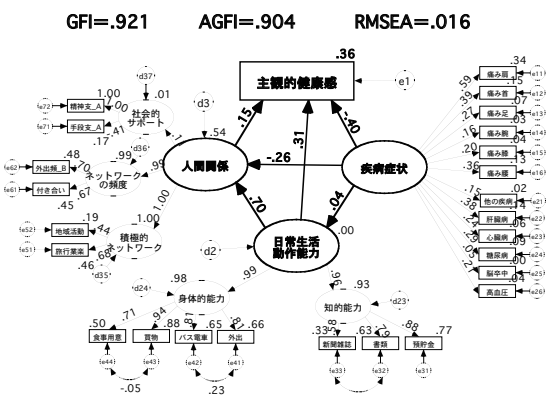


図6 主観的健康感の構造に関する日本伊勢原市の男性後期高齢者モデル

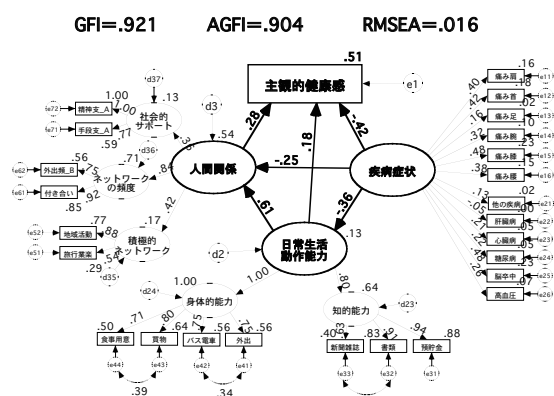


図7 主観的健康感の構造に関する中国瀋陽市の男性後期高齢者モデル

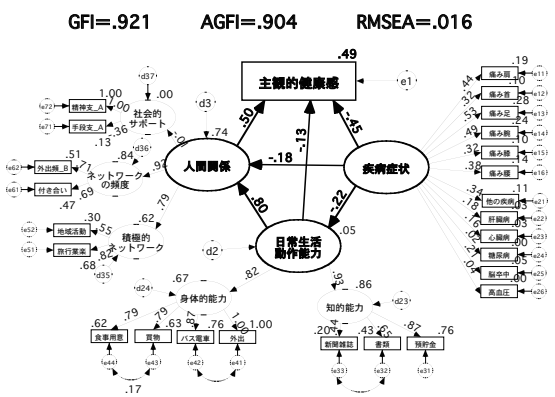


図8 主観的健康感の構造に関する日本伊勢原市の女性後期高齢者モデル

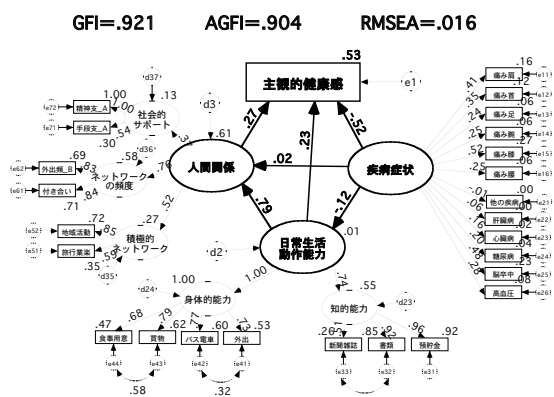


図9 主観的健康感の構造に関する中国瀋陽市の女性後期高齢者モデル

るQOLの視点が注目されている。

本研究では、高齢者の健康度をみる指標として主観的健康感を採用した。

主観的健康感は、健康という言葉を用いて本人が自分自身の健康状況を自己評価する主観的な健康指標の一つである。健康度自己評価あるいは自覚的健康度とも呼ばれ、先進諸国のみならず我が国でも広く活用されている簡便な健康指標の一つである。

何らかの疾病に罹患し、機能低下が起りやすい高齢者において、一病息災の視点に立った幸福感や生活満足感などのQOL (Quality of life) 関連指標が国際的に重視されているが、主観的健康感もその一つである。本人自身の価値観に基づき、自らの健康状況を総合的に自己評価する主観的な健康指標の一つである主観的健康感は、その安定性や生命予後を予測する妥当性の高い指標であるとする研究報告は、数多くなされている。

主観的健康感と健康破綻による最終的で客観的な健康指標である生命予後との関連性、すなわち生命予後に対する予測的妥当性を検証した研究は、欧米においては1970年後半より行われ、主観的健康感が生命予後と統計学的に有意に関連していることが報告され、生命予後を予測できる生存予測妥当性の高い指標の一つであるであると考察されている。

本研究で用いた、観測変数である主観的健康感と『日常生活動作能力』『人間関係』『疾病症状』は、WHOが示した健康の定義における健康三要素を反映しているものと考えられる。今後は、このようなモデルの内的外的妥当性を明確にする調査研究が期待される。

4.2 主観的健康感の構造に関する日中間の配置不変性

国別の特徴を比較する場合には、比較の枠組を共通させて、議論の的となる研究仮説の部分のみを対比させることが有効である。すなわち、伊勢原市と瀋陽市間で因子不変性を確認できる場合には、伊勢原市と瀋陽市の比較が可能になる。比較する集団間の因子不変性を確認するために「配置不変モデル」「測定不変モデル」「測定不変+因子の分散共分散が等しいモデル」「測定不変+誤差分散が等しいモデル」「すべての母数が等しいモデル」の5つのモデルを考案した。どの等値条件の制約が受容されれば因子不変性が成り立ち得るかについて、Cunninghamは、「研究の目的によるが、配置不変を受

容すれば因子不変性が成り立っていればよい」と指摘している²²⁾。本研究では、各構成因子を測定する観測変数が等しいならば、日中都市高齢者間に比較が可能になると仮定していることから、配置不変性モデルを採用することは適切であると考えられた。

主観的健康感に関する従来の研究では、疾病有無、身体症状、入院状況、老化指標、生活動作能力、体力テストなどの身体的状況との関連、主観的幸福感、生活満足度、抑うつ、孤独感、自信、恐怖などの精神的状況や社会参加の頻度や対人接触の頻度などの社会関係状況を単一項目あるいは項目点数の単純加算したものが、主観的健康感と直接に関連していることが明らかになっている。

本研究では、説明変数としては、主観的健康感を主観的指標としているため、同じ主観的精神的指標を使用せずに客観的指標である疾病症状の12項目、生活能力の7項目、人間関係の6項目を同時に用いた。また、これらの指標の影響度が異なると想定し、従来行われてきた点数の単純加算という方法を使用せずに、それぞれに因子分析により抽出した『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』の3つの潜在因子を抽出した。さらに、共分散構造分析の多母集団同時分析を用いて、日中間でこのモデルの因子不変性を検討した。

本研究結果から、日中都市高齢者における主観的健康感の構造モデルは、GFIは0.921、AGFIは0.904、RMSEAは0.016と高い適合度を示していた。このことから、本研究で用いた『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』の3つの潜在因子から構成した主観的健康感の構造モデルは、日中間に配置不変性という因子不変性が検証できた。

4.3 主観的健康感の構成因子に関する日中間の比較

従来の研究では、主観的健康感の関連要因に関する集団間の比較研究において、相関係数や標準化偏回帰係数を比較する方法を用いた。その場合、集団間の標準化偏回帰係数の大きさしか比較できず、統計上の有意的な差異については比較ができなかった²³⁾。本研究では、「疾病症状」、「生活能力」、「人間関係」から「主観的健康感」へのパス係数について、集団の母数の差異を検定できる多母集団の同時分析を用いて、「パラメータ間の差に関する検定統計量を利用して、日中では係数の大きさが異なるが統計上の有意差が認められなかった。また、日中ともに、『疾病症状』、『生活能力』、『人間関係』は、主観

表3 伊勢原市と瀋陽市間におけるパラメータ間の差異に対する検定統計量

		〔疾病症状〕	〔生活能力〕	〔人間関係〕	〔疾病症状〕	〔疾病症状〕
		〔主観的健康感〕 への係数			〔人間関係〕 への係数	〔生活能力〕 への係数
前期男性	伊勢原市 瀋陽市	0.785	－ 0.500	0.799	1.170	0.199
前期女性	伊勢原市 瀋陽市	0.398	－ 1.700	0.734	2.250 *	－ 0.410
後期男性	伊勢原市 瀋陽市	－ 0.130	－ 0.820	0.882	0.249	－ 2.300 *
後期女性	伊勢原市 瀋陽市	0.356	1.180	－ 0.870	0.453	0.390

注：* < 0.05

的健康感と有意に関わり、説明率の高い構成因子であることが明らかになった。このことから日中の都市高齢者においては、心身の健康度について自身の感覚により自己判断する場合、単に疾病症状の有無だけでなく、日常生活能力と人間関係も重視していることが示唆された。

一方、分析結果から、『疾病症状』や『生活能力』や『人間関係』が主観的健康感に及ぼす影響は間接的効果が異なることが示唆されている。『疾病症状』は、直接に主観的健康感に及ぼす影響があると同時に、『生活能力』や『人間関係』を弱めることを介して、間接的に主観的健康感に与える影響があると考えられる。『疾病症状』が『生活能力』『人間関係』に及ぼす影響に関しては、日中間では大きな差異が認められた。『疾病症状』から『人間関係』へのパス係数について、伊勢原市女性前期高齢者に対して『疾病症状』から『人間関係』への影響は瀋陽市女性前期高齢者より大きいことが明らかになった。すなわち、日本の都市高齢者に対しては、疾病症状など身体的機能が低下すると、地域活動の参加や旅行行楽など積極的ネットワークを中心とした『人間関係』は弱められることが示唆されている。一方、中国の都市高齢者に対して、少々疾病症状があっても、近隣の付き合いやサポートを中心とした『人間関係』に及ぼす影響が低いことが考えられる。

また、瀋陽市男性後期高齢者に対して『疾病症状』から『生活能力』への影響は伊勢原市男性後期高齢者より大きいことから、中国都市高齢者に対しては、疾病症状など身体的異常があれば、食事の用意や買物や電車・バスの利用及び外出などの身体的能力を中心とした『生活能力』は弱められることが示唆されている。しかし、日

本の都市高齢者に対しては、知的能力と身体的能力が中国都市高齢者より高いため(表3)、少々疾病症状があっても、『生活能力』は中国都市高齢者のように落ちることは言えないと考えられる。

以上の分析から、日中において、『疾病症状』と『生活能力』と『人間関係』が主観的健康感に及ぼす影響は直接的効果の差異がなく、間接的効果の差異があることが明らかになった。そのため、高齢者の主観的健康感を高める政策立案に資するより詳細な資料を得るためには、主観的健康感の構成因子を把握するだけでなく、構成因子間の相互関係を把握することも必要かつ重要である。

4.4 本研究の結果による政策の応用

主観的健康感とは、米国では1972年以降のNational Health Interview Surveyの調査項目に含まれ、日本では1986年以降の国民生活基礎調査において用いられている。しかしながら、中国では、1993年の「国民健康と医療サービスの状況調査」での初採用以後、五年後の1998年の二回にわたって採用されたが、それ以降では採用されていない。その理由としては、主観的健康感に関する指標の有用性や構造などの検討が不十分であったことが考えられる。今後は、様々な健康支援教育や健康計画の目標の一つとして活用されることが期待される。

4.5 研究課題

本研究では、構成因子である『疾病症状』や『生活能力』や『人間関係』が主観的健康感に及ぼす影響に関する日中間の差異を明らかにした。しかしながら、日中間の比較の枠としての因子不変性に関しては、どの等値条件が

受容されれば因子不変性が成り立つのかについての詳しい検証が求められる。本研究の結果は、日中間で、各因子を測定する観測変数のみが等しい因子配置不変性で得られたものであり、各因子を測定する因子パターンがすべて等しい因子測定不変性で得られたものではないという限界もある。今後の研究では、測定不変性や分散共分散や誤差分散やすべて母数が等しいモデルを検討し、さらに、日中都市高齢者間の差異を比較する必要がある。

5. 結 論

本研究では、日中都市高齢者における主観的健康感の構造に関する異同の比較を目的として、60歳以上高齢者を対象に、日本伊勢原市に住む1,486名と中国瀋陽市に住む2,932名を、2000年でアンケート調査を実施し、性別ごとに前期後期高齢別に分類を行い、共分散構造分析の同時多母集団分析を用いて、伊勢原市と瀋陽市間の比較を行った。

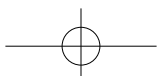
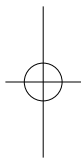
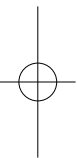
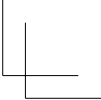
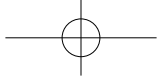
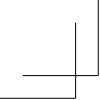
1. 主観的健康感の「とても健康である」と「まあまあ健康である」を統合すると、伊勢原市で80.1%、瀋陽市で59.1%であった。有病率は伊勢原市の66.6%、瀋陽市の50.0%であり、その中で高血圧や糖尿病や他の疾病の割合は伊勢原市の方が高く、脳卒中の割合は瀋陽市の方が高かった。生活能力では「できる」と回答した割合は伊勢原市の方が高かった。人間関係では、サポート関係やネットワークの頻度は瀋陽市のほうが高く、旅行行楽を中心した積極的ネットワークは伊勢原市の方が高かった。
2. 潜在変数である『疾病症状』や『生活能力』や『人間関係』から観測変数である「主観的健康感」へのパス係数は統計上で有意であったが、伊勢原市と瀋陽市間においては有意差が見られなかった。
3. 『疾病症状』から『人間関係』へのパス係数について、伊勢原市女性前期高齢者は瀋陽市女性前期高齢者より統計上有意に大きいことが、また、『疾病症状』から『生活能力』へのパス係数について、瀋陽市男性後期高齢者の方は伊勢原市男性後期高齢者より統計上有意に大きいことが明らかにされた。
4. 本研究で用いた主観的健康感の構造モデルでは、高い適合度が得られた。

このように、日中間において、主観的健康感の構造は配置不変性の因子不変性が存在し、構成因子である『疾病症状』『生活能力』『人間関係』から主観的健康感への影響に関して直接の効果は有意の差異がなく、間接の効果は異なることが示された。

参考文献

- 1) 内閣府、2005、「高齢社会白書」、東京：ぎょうせい、コラム1
- 2) 総務省統計局、「平成17年国勢調査 第1次基本集計結果」、総務省統計局ホームページ
- 3) 中華人民共和国衛生部、「2005年中国衛生統計提要」、中華人民共和国衛生部ホームページ
- 4) 中華人民共和国国家統計局、「中華人民共和国2005年国民経済和社会发展統計公報」、中華人民共和国国家統計局ホームページ
- 5) 総務省統計研修所、2005、「世界の統計」、東京：国立印刷局、第二章人口
- 6) 日本統計年鑑、総務省統計局のホームページ
- 7) 中国国家統計局、「人口普查公報 第1次～第5次」
- 8) 高野健人、2002、「都市化と健康問題」、高野健人『社会医学辞典』、東京：朝倉書店、122-123
- 9) 芳賀 博、七田恵子、永井晴美、他、1984、「健康度自己評価と社会・心理・身体的要因」、『社会老年学』20、15-23
- 10) 藤田利治、旗野脩一、1990、「地域老人の健康度自己評価の関連要因とその後2年間の死亡」、『社会老年学』31、43-51
- 11) 杉澤秀博、1993、「高齢者における健康度の自己評価の関連要因に関する研究：質的・統計的解析に基づいて」、『社会老年学』38、13-24
- 12) 佐藤 進、出村慎一、松沢甚三郎、他、1999、「要介助高齢者の日常生活動作能力の検討：加齢、自覚健康感・体力、疾病との関係から」、『体育学研究』44、13-24
- 13) 周玉芳、刘向紅、朱華、他、1990、「老年人健康自評的相關因素分析」、『老年学雜誌』10（1）、35-38
- 14) 王海軍、杭結成、王濱燕、他、1994、「農村老年人主観健康狀況及其影响因素的分析研究」、『中国老年学雜誌』14（4）、205-206
- 15) 許 可、胡善聯、謝耀良、他、1996、「人口老化的衛生經濟学研究（三）老年人的生活方式及健康狀況分析」、『中国衛生事業管理』4、217-220
- 16) 孟 琛、項曼君、刘向紅、1997、「老年人健康自我评价的意義及決定因素」、『老年医学与保健』3（3）、34-37
- 17) 尹素鳳、1999、「唐山市老年人健康自評的影响因素分析」、『華北煤炭医学院学報』1（2）、95-96
- 18) 古谷野亘、柴田博、中里克治、他、1987、「地域老人における活動能力の測定：老研式活動能力指標の開発」、『日本公衆衛生雜誌』34（3）、109-114
- 19) 園田恭一、1993、『健康の理論と保健社会学』、東京：東京

- 大学出版会、7-8
- 20) 豊田秀樹、1992、『SASによる共分散構造分析』(第3刷)、東京：東京大学出版会、100-104
- 21) 室橋弘人、2003、『適合度指標概論』、豊田秀樹編著、『共分散構造分析[疑問編]』(第2刷)、東京：朝倉書店、122-125
- 22) 山本嘉一郎、小野寺孝義、1999、『Amosによる共分散構造分析と解析事例』、東京：ナカニシヤ出版 17
- 23) Cunningham, W.R., 1991, *Issues in factorial invariance. In Best Methods for the Analysis of Change* (Collins, L.M. and J. L. Hron, Eds.), American Psychological Association: Washington DC., 106-113.
- 24) Calnan Michael, 1987, *Health and illness: The lay perspective*, London: Tavistock.
- 25) Calnan Michael, 1989, *Control over health and patterns of health-related behaviour*, Social Science and Medicine, 29(2), 131-136.



「多摩市の都市づくりに関する市民意向調査」報告
 ——その2 ニュータウン区域と高さ制限の意向の関連性を中心に——

**Report on Citizen's Opinions of Urban Planning Regulation of Building Height in Tama City
 Part 2 ; Focused on Comparison of Opinions between in New-town Area
 and in the Other Developed Area**

中林 一樹¹⁾・小田切 利栄¹⁾

Itsuki NAKABAYASHI¹⁾, Rie OTAGIRI¹⁾

要 約

多摩市の市域の約3分の2は、東京都によって1960年代半ばから多摩ニュータウンとして開発された区域である。そのため、多摩市は多摩ニュータウン新住宅整備事業区域、同土地地区画整理事業区域、そして個別開発で形成されてきた一般市街地区域に分けられる。これらの区域間で住民の意見に差異はあるだろうか。多摩市では、「建物の絶対高さ制限」導入にあたり、市民意向調査を首都大学東京と共同で2007年に実施した。その結果、次の3点が明らかになった。

- 1) 全体では、回答者の半数が都市における土地利用の規制を当然としている。また、地域特性に合わせた高さ規制、住居系用途地域のみの高さ規制の選択もそれぞれ半分を占めた。
- 2) 容積率による制限と建物高さ一律制限を選択する回答者はそれぞれ3割前後である。
- 3) 多摩ニュータウン新住宅整備事業区域、同土地地区画整理区域、一般市街地区域では、回答者が示す高さ規制に対する意向には差異がある。

キーワード：建物の高さ規制、市民意向、ニュータウン、多摩市、容積率、建ぺい率

Abstract

Two of thirds of Tama city area are developed by Tokyo Metropolitan Government as Tama New Town since the mid-1960s. The area of Tama City is divided into the new town project area of Tama New Town zone, the land readjustment project area of Tama New Town zone, and the individually developed area. Are there the deference of resident's opinions among these areas? Tama City Planning Authority and Tokyo Metropolitan University implemented the questionnaire survey on building height regulation of city planning in 2007. As a result, we can find three issues as follows;

- 1) The half of citizens agreed the enforcement of building height regulation in residential land use areas due to characteristics of districts.
- 2) The one of thirds selected building regulation of total floor areas ratio, and also selected the building height regulation.
- 3) There is the difference of opinions on building height regulation among the new town project area of Tama New Town zone, the land readjustment project area of Tama New Town zone, and the individually developed area.

Key Words: Building height regulation, Citizen's opinion, Tama New Town, Tama City, Building regulation of total floor areas rate, Building regulation of building coverage ratio

1) 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 都市システム科学域

Tokyo Metropolitan University, Graduate School of Urban Environmental Sciences, Department of Urban System Science

1. はじめに

計画的に整備された市街地に居住する住民と、一定の規制のもと個別開発によって形成されてきた市街地に居住する住民では、建物の高さ規制に対する意向に差異はあるのだろうか。そして、それはどのような差異なのだろうか。

市域の約3分の2が多摩ニュータウンである多摩市では、2002年の都市計画法改正で新設された「建物の絶対高さ制限」制度の導入にあたり、市民意向調査を首都大学東京と共同で実施した。

本稿は、昨年の『多摩市の都市づくりに関する市民意向調査』報告―その1 都市計画の知識と高さ制限の意向の関連性を中心に―¹⁾に引き続き、居住地特性に着目し、多摩ニュータウン区域内外で、建物の高さ規制に対する意向の差異を検証、報告するものである。区域別に回答者属性、居住満足度、都市計画知識の程度、都市計画への意向を検証し(第3章)、各地域の特性と意向の差異から、今後の高さ規制のあり方をまとめる(第4章)。

2. 調査概要

2.1 多摩市の概要と背景

多摩市は、面積21.08km²、人口145,356人(平成21年1月1日現在)、市の中央に小田急線・京王相模原線の永山駅、多摩センター駅、北部に京王線聖蹟桜ヶ丘駅があり、駅周辺に商業業務施設が集積して多摩地域の広域生活拠点となっている。多摩ニュータウン事業はほぼ達成し、近年は残存事業の縮小化と、経済状況を反映して住宅開発として駅前拠点の事業用地が民間マンション用地として売却されることが増えている。その結果、長年にわたり東京都・多摩市が事前協議で積み重ねてきたニュータウン区域での容積率制限に係わる開発コントロールが崩れ、周辺住民にとっては予想外の規模・高さのマンションが建設されることになり、建築紛争が生じているなど、建築物の高さ規制についての関心が高まっている。

2.2 調査の概要

「多摩市の都市づくりに関する市民意向調査」は、平成18年度に多摩市と首都大学東京が共同で実施した。

対象者は、無作為抽出による20才以上の市民3,000名である。郵送配付・郵送回収により回収票数1,001票、回収率33.4%であった。調査項目は、表1のとおりである。

表1 調査票設問一覧

▼満足度など
①現住地満足度②定住意向
▼都市計画の知識に関する項目
③容積率の意味の認識④現住地指定容積率認識⑤多摩市最低・最高指定容積率認識⑥建ぺい率の意味の認識⑦現住地指定建ぺい率認識⑧多摩市最低・最高指定容積率認識⑨用途地域別の容積率・建ぺい率セット方式認識⑩現住地指定用途地域認識⑪容積率と建ぺい率の組み合わせの意味の認識(2設問)
▼都市計画に関する意向
⑫現住地指定容積率に対する意向⑬現住地指定建ぺい率に対する意向⑭現在の容積率と建ぺい率制限に対する意向⑮新たな高さ制限仕組みに対する意向⑯新たな高さ制限地域意向⑰マンション紛争の理由
▼回答者属性
⑱回答者属性(世代/住宅の所有の関係/住宅の建て方/土地の所有の関係/敷地面積/居住年数/現住地住所)
▼自由意見欄
⑲自由意見欄

2.3 区域設定

市街地の開発様式の差に着目した地域特性によって、建物高さ規制に対する市民意向にどのような差異が生じているのかを把握するため、3つの区域を設定した。①多摩ニュータウン区域内新住宅整備事業区域(以下、NT新住区域)、②多摩ニュータウン区域内土地区画整理事業区域(以下、NT区画整理区域)、③2つの区域以外の個別開発による区域(以下、一般市街地区域)である(図1)。それぞれの特性は表2のように整理できる。



図1 区域設定図

表2 区域の特徴（人口は平成21年3月31日現在）

区域名・面積・人口	特徴
一般市街地区域 面積 18.61km ² 人口 47,523 人	多摩市北部1/3を占める。聖蹟桜ヶ丘駅周辺の商業業務集積地区と、京王電鉄によって開発分譲された丘陵部の良好な環境の戸建て住宅地が特徴的であるが、ニュータウン開発の進行にともなって、個別開発が進展していった。
NT新住区域 面積 9.96km ² 人口 71,317 人	多摩市南部の丘陵地高台に広がる。新住宅市街地開発法により東京都が土地の買収を進め、公的機関により計画的に都市基盤が整備された。永山地区、多摩センター地区の拠点開発及び住区単位の計画開発を進め、中層集合住宅を中心に分譲住宅地が広がる。
NT区画整理区域 面積 2.52km ² 人口 26,720 人	多摩市南部丘陵地谷戸に広がる。多摩ニュータウンを貫く幹線道路が通り、生活を支える商業地域がある。

また、回答者は現住地住所回答から区域別に区分した。その結果は表3のとおりである。

表3 区域別回答者人数と割合

区域名称	度数	パーセント
一般市街地区域	284	28.4
NT新住区域	492	49.2
NT区画整理区域	116	11.6
3区域合計	892	89.1
区域不明	109	10.9
合計	1001	100.0



図2 一般市街地イメージ写真



図3 丘の上のNT新住区域と丘の下のNT区画整理区域

3. 集計結果

主要な設問の単純集計は中林ら（2008）¹⁾で報告済みのため図表は省略するが、それを基礎として、区域別のクロス集計を考察する。以下の集計では、区域不明、および各設問の無回答は原則として除いている。

3.1 回答者属性

(1) 年齢

3区域合計では、20代が少なく、50代・60代がやや多く、ほかの世代は同じような割合である。NT新住区域では60代・70代で回答者の半分以上を占める。NT区画整理区域では、20代・30代・40代の占める割合が3区域の中で最も高い（図4）。

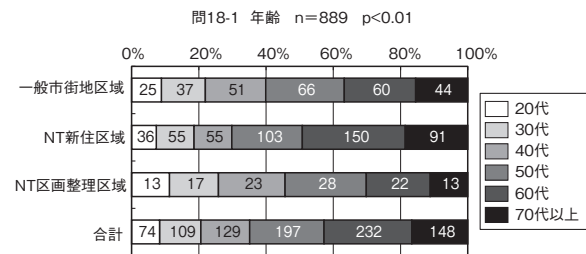


図4 区域別にみた回答者年代

(2) 住宅の所有の関係

回答者数の少ない「社宅・その他」を割愛して集計した。NT新住区域では公的借家の占める割合が3区域の中で最も高い。一方、NT区画整理区域では民間借家の占める割合が3区域の中で最も高い。3区域とも持ち家（自己所有）回答者の占める割合が半分以上であるが、特に一般市街地区域では63.9%と高い（図5）。

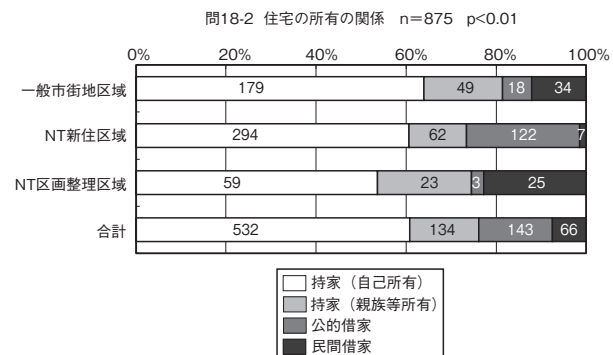


図5 区域別にみた住宅の所有の関係

(3) 住宅の建て方

回答数の少ない「併用住宅・その他」は割愛した。一般市街地区域は一戸建て住宅が、NT新住区域は中低層集合住宅が多く、NT区画整理区域でも集合住宅の方が一戸建てより多い(図6)。

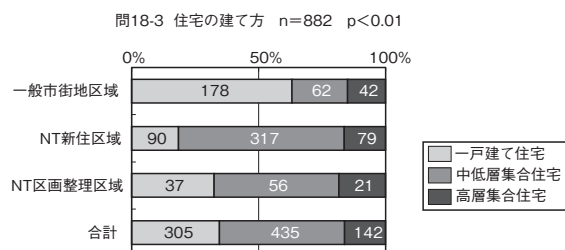


図6 区域別にみた住宅の建て方

(4) 土地の所有の関係

回答数の少ない「借地・その他」は割愛した。一般市街地区域では持地(自己所有)が半数を超え、NT新住区域では区分所有が半数を超える。NT区画整理区域は、全体平均に近い分布となっており3分類の中では区分所有(集合住宅)が最も多い(図7)。

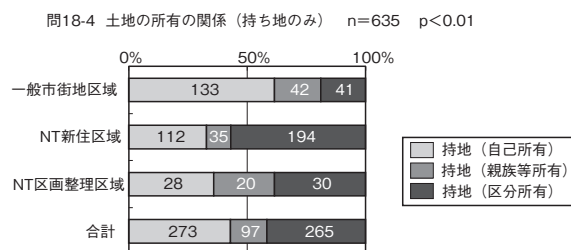


図7 区域別にみた土地所有形態

(5) 現住地での居住年数

一般市街地区域では30年以上居住している回答者の割合が高い。NT新住区域では、20年以上居住している回答者の割合が高く、ニュータウン開発当初からの居住者を含むと思われる。NT区画整理区域では、5年未満の回答者割合が全区域の中で最も高く、10年未満が過半を占める(図8)。

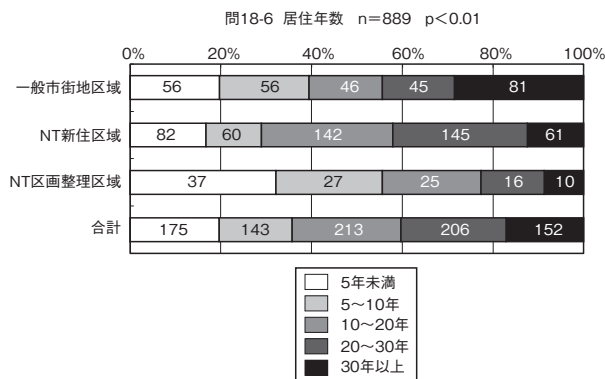


図8 区域別にみた居住年数

3.2 満足度など

(1) 居住満足度

3区域とも60%を超える回答者が現在住んでいる地域を「気に入っている」を選択している。反面、NT区画整理区域では「気に入らないところがある」が約20%と3区域の中では最も高いが、区域による差異があるとはいえない(図9)。

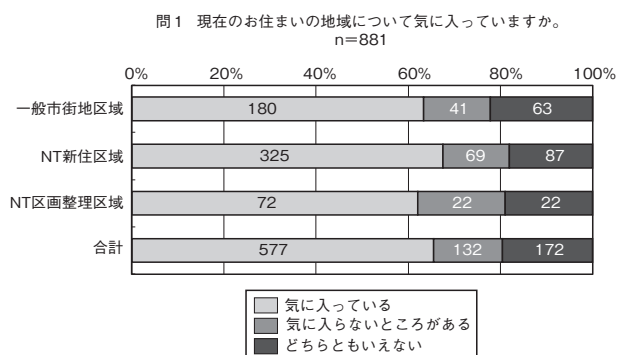


図9 区域別にみた居住満足度

(2) 永住意向

3区域合計の4割が「永住するつもり」を選択している。民間借家が多かった「NT区画整理区域」では30%で、他区域に比べて低い。しかし、全体に「当面は住み続けるつもり」が多く、「永住するつもり」と合わせて最も少ないNT区画整理区域で81.1%、最も多いNT新住区域で90.0%を占める(図10)。

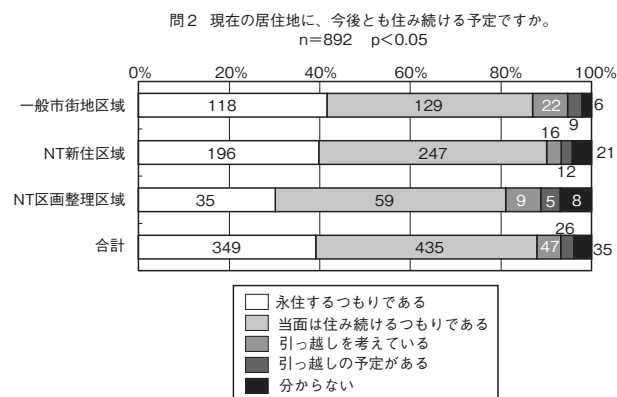


図10 区域別にみた永住意向

3.3 都市計画の知識度

(1) 容積率に関する認識

容積率という仕組みに関する認識に関して、区域による差異があるとはいえない。3区域合計の半数近くが「容積率の意味を初めて知った」としている(図11)。

また、現住地に指定されている容積率に関して、3区域合計では15.8%の回答者が「知っている」および

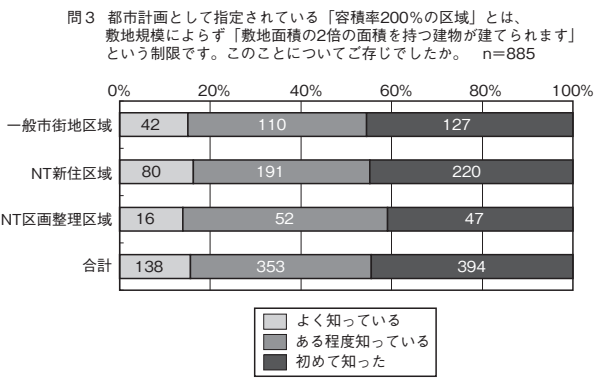


図 11 区域別にみた容積率の理解度

65.7%の回答者が「分からない」を選択しているが、一般市街地では「知っている」21.9%、「分からない」59.7%、NT区画整理区域では「知っている」9.6%、「分からない」71.3%と区域によって明らかな差異が見られる(図12)。

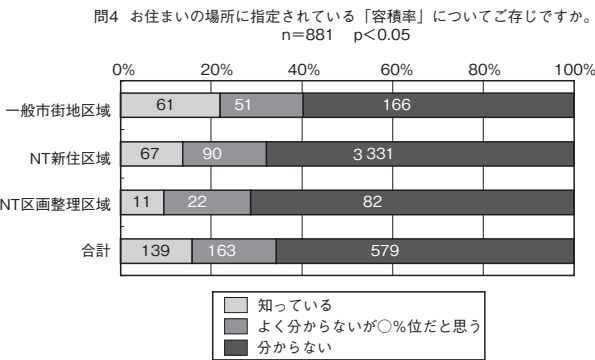


図 12 区域別にみた現住地容積率の認識度

記入された指定容積率を現住地住所をもとに正誤を確認したところ、合計の正答率は17.5%で、区域による差異はなかった。

(2) 建ぺい率に関する認識

3区域合計では回答者の30%が建ぺい率の意味を「初めて知った」としている。

他2区域に比較して若い世代(図3)、民間借家居住者(図4)が多いNT区画整理区域では、「初めて知った」とする回答者の割合が他の2区域に比較して高い(図13)。

また、現住地に指定されている建ぺい率に関して、回答者合計では4割弱の回答者が、「知っている」「よく分からないが〇%位だと思う」を選択している。「一般市街地」では46.8%となり、他に比べてその割合が高

い(図14)。

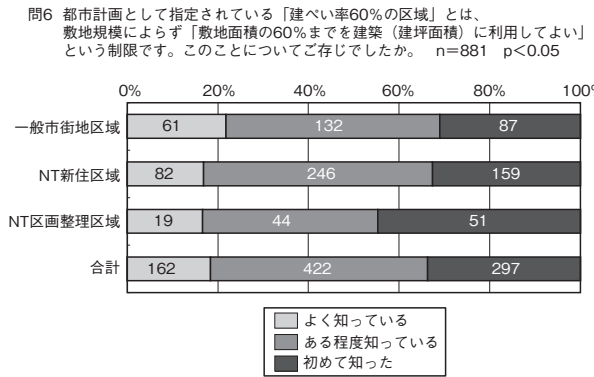


図 13 区域別にみる建ぺい率の理解度

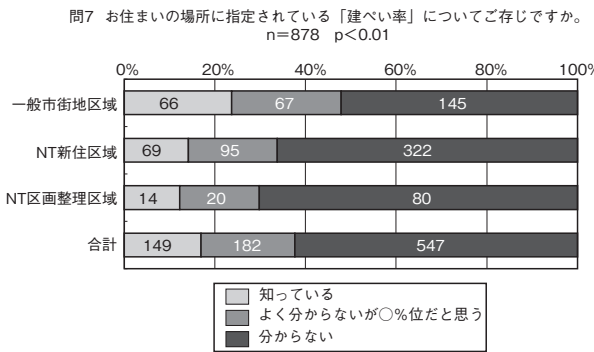


図 14 区域別にみる現住地建ぺい率の認識度

(3) 多摩市の容積率及び建ぺい率の知識

多摩市内に指定されている容積率と建ぺい率のそれぞれ最高と最低の数値の認識に関して、区域による差異は見られなかった。いずれも、3区域合計のうち「分かる」を選択した回答者の割合は10%強と低い。(表4・表5・表6・表7)

回答の形式が異なるが、自分の居住地での知識に比べて、全体の都市計画制限の状況に関する知識は低いといえる。

表 4 区域別にみる多摩市最低容積率の認識

問 5-1 多摩市で指定されている「容積率」で、最低は何%だと思いますか。

	分かる	分からない	合 計
一般市街地	41 (14.9%)	235 (85.1%)	276 (100.0%)
NT新住区域	51 (10.7%)	426 (89.3%)	477 (100.0%)
NT区画整理区域	14 (12.4%)	99 (87.6%)	113 (100.0%)
計	106 (12.2%)	760 (87.8%)	866 (100.0%)

表5 区域別にみる多摩市最高容積率の認識

問5-2 多摩市で指定されている「容積率」で、最高は何%だと思いますか。			
	分かる	分からない	合計
一般市街地 区域	27 (9.9%)	246 (90.1%)	273 (100.0%)
NT新住区域	54 (11.3%)	424 (88.7%)	478 (100.0%)
NT 区画整理区域	14 (12.2%)	101 (87.8%)	115 (100.0%)
計	95 (11.0%)	771 (89.0%)	866 (100.0%)

表6 区域別にみる多摩市最低建ぺい率の認識度

問8-1 多摩市で指定されている「建ぺい率」で、最低は何%だと思いますか。			
	分かる	分からない	合計
一般市街地 区域	39 (14.1%)	238 (85.9%)	277 (100.0%)
NT新住区域	63 (13.3%)	410 (86.7%)	473 (100.0%)
NT 区画整理区域	15 (13.0%)	100 (87.0%)	115 (100.0%)
計	117 (13.5%)	748 (86.5%)	865 (100.0%)

表7 区域別にみる多摩市最高建ぺい率の認識度

問8-2 多摩市で指定されている「建ぺい率」で、最高は何%だと思いますか。			
	分かる	分からない	合計
一般市街地 区域	27 (9.9%)	246 (90.1%)	273 (100.0%)
NT新住区域	60 (12.6%)	418 (87.4%)	478 (100.0%)
NT 区画整理区域	13 (11.4%)	101 (88.6%)	114 (100.0%)
計	100 (11.6%)	765 (88.4%)	865 (100.0%)

(4) 用途地域ごとの容積率・建ぺい率組み合わせ方式の認識

用途地域ごとに建ぺい率と容積率は組み合わせが決められているメニュー方式になっていることを知っているかどうかを尋ねた。

用途地域ごとに容積率と建ぺい率がセットで決められる仕組みを、全体の10%強は「よく知っている」とし「ある程度知っている」を含めて60%弱は知っている。「初めて知った」のは40%ほどであるが、NT区画整理区域では、50%を超えている(図15)。

(5) 用途地域に関する認識

現住地に指定されている用途地域を回答者の60%が「分かる」、「よく分からないが〇〇だと思う」を選択している。NT区画整理区域では、「分からない」が60%に及ぶ(図16)。

問9 「用途地域」ごとに「容積率」と「建ぺい率」が決められています。このことをご存じでしたか。 n=874 p<0.01

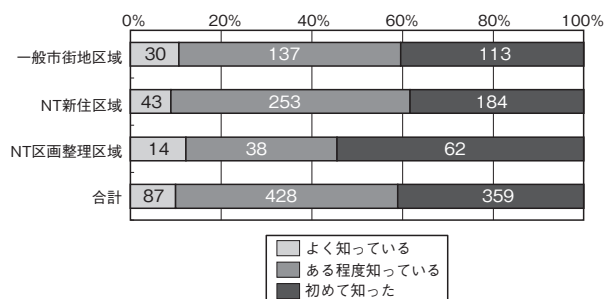


図15 区域別にみる容積率・建ぺい率組み合わせ方式の認識度

問10 お住まいの場所に指定されている「用途地域」についてご存じですか。 n=882 p<0.01

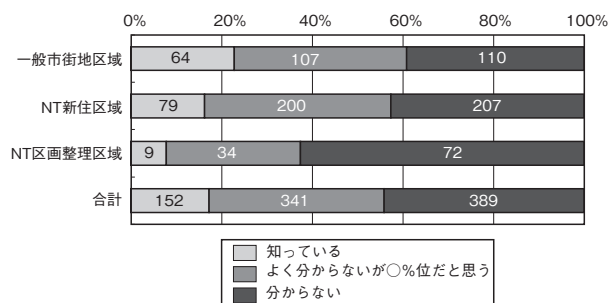


図16 区域別にみた現住地に指定されている用途地域の認識度

また、回答された用途地域の正誤を確認したところ、一般市街地、NT新住区域では「よく分からないが〇〇だと思う」とした回答者の正解数が多かったと思われる、正解率は3割前後である。NT区画整理区域では、「知っている」とした回答者数がもともと少ないこともあり、正解率は9.5%である。その結果、全体でみると「正しく知っている」人は、10~30%強となり、圧倒的に「知らない」か「間違えている」人が多い(図17)。

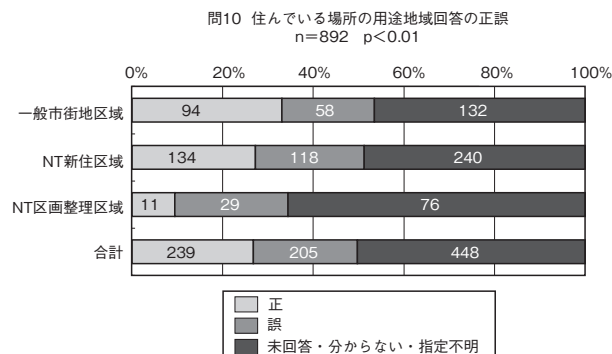


図17 区域別にみる現住地の用途地域の正誤割合

(6) 容積率と建ぺい率による高さ規制の仕組みに関する知識

建物の高さは、高度地区や斜線制限による規制もあるが、その前提として容積率と建ぺい率の組み合わせにより建物の階数が決まる。この仕組みを正しく理解しているかを尋ねた。

「容積率 200%」と「建ぺい率 60%」の組み合わせによる規制では、一般的に建物は「3 階建て」あるいは「4 階建て」になることを理解している回答者、および「その他」の記述から容積率と建ぺい率の仕組みを理解していると思われる回答者の割合は、「一般市街地」が 50% 以上と最も高い（図 18）。

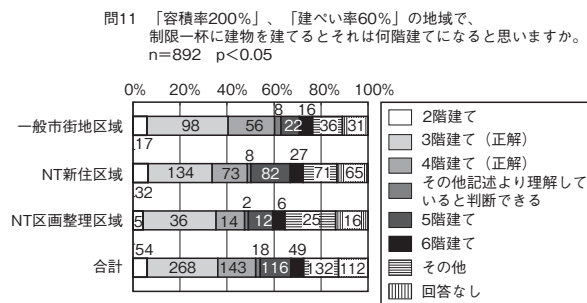


図 18 区域別にみた容積率・建ぺい率組み合わせの理解度

同じく、「容積率 200%」と「建ぺい率 30%」の組み合わせでも「一般市街地」がもっとも高いが、統計的有意差ではない。

上記 2 設問の正解の組み合わせにより、回答者の仕組みの知識を 3 分類した（表 8）。

表 8 仕組みの知識の分類

分類	分類基準
分かる	2 問正解
やや分かる	どちらか 1 問正解
分からない	2 問とも不正解または回答なし

仕組みの知識を正しく理解している（「分かる」）割合は 3 区域合計で 30% である。ニュータウン事業区域に比較して一般市街地は、「分かる」、「やや分かる」を含めて、60% の回答者が仕組みを理解している（図 19）。

3.4 都市計画制限の現況に対する意向状況

(1) 住んでいる場所の容積率に対する意向

3 区域合計では、3 分の 1 強の回答者が「妥当」、55% が「分からない」を選択している。

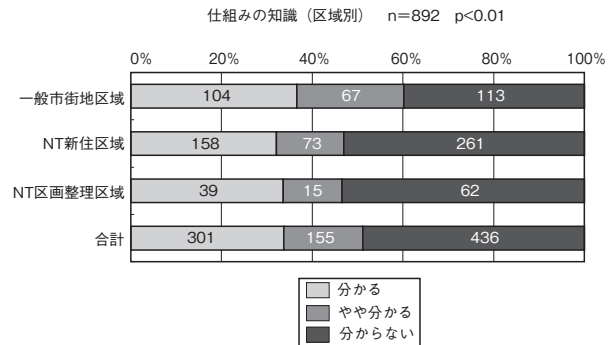


図 19 区域別にみた仕組みの知識度

「NT新住区域」では、「妥当である」とする回答者割合が 3 区域の中で最も高い。逆に、NT区画整理区域では、「分からない」とする回答者割合が大きいとともに「高すぎるのでもっと下げるべきである」割合が、他の区域に比べてやや高い（図 20）。

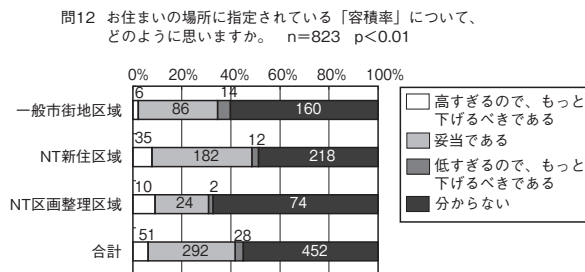


図 20 区域別にみた現住地の容積率に対する意向

(2) 住んでいる場所の建ぺい率に対する意向

同様に建ぺい率についても、NT区画整理区域の居住者は、「分からない」とする回答者の割合が他に比べて高い。NT新住区域では「妥当である」とする回答者の割合が他に比べて高い。なお、選択した回答者数は少ないものの一般市街地では「もっと上げるべき」とする回答者割合が相対的に高い（図 21）。

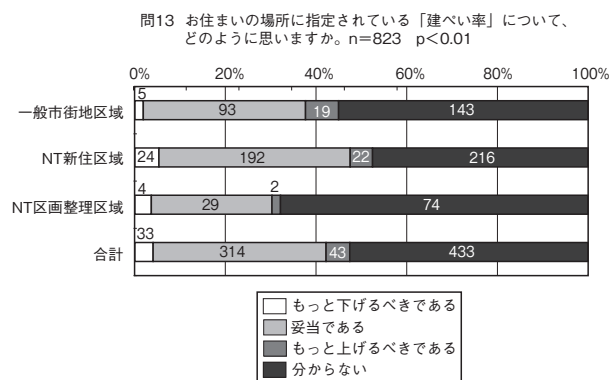


図 21 区域別にみた現住地の建ぺい率に対する意向

(3) 住んでいる場所の都市計画規制に対する意向

前2項の回答から、現住地の容積率・建ぺい率という建物形態や高さに関する都市計画規制に対する意向を、表9のとおり4分類した。建ぺい率と容積率のどちらかを高すぎる、もう一方を低すぎると判断している事例(下表「—」部・29ケース)は該当ケースが29と少ないため割愛した。

表9 現住地の都市計画規制に対する意向

建ぺい率 容積率	1 高すぎる	2 妥当である	3 低すぎる	4 分からない	5 回答なし
1 高すぎる	規制意向		—	規制意向	
2 妥当である		妥当		妥当	
3 低すぎる	—		緩和意向		
4 分からない	規制意向		妥当	判断なし	
5 回答なし					

3区域合計では、回答者の半数が判断を示していない(示せない)中で、NT区画整理区域では、他の2区域に比較して、「妥当」とする回答者の割合が低く、「判断なし」(判断できない)回答者割合が高い。NT新住区域は、「妥当」の割合が3区域の中で高いが、現住地への満足度が3区域の中でもっとも高い(図8)ことと呼応している(図22)。

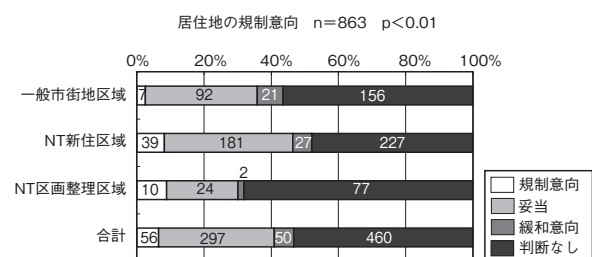


図22 区域別居住地の都市計画制限に対する意向

(4) 現在の高さ制限の仕組みについて

高さ制限の仕組みについて、基本的な考え方や、規制と緩和のどちらを選択するか尋ねた(図25)。設問は、3つのグループに分かれている。

1) 緩和すべきか規制すべきか

第1グループ(表10)は、「土地の有効利用」を理由として上げて、その視点から現在の規制状況を緩和すべきか規制を強化すべきかを問う設問である。3設問あり、「現在のままでよい」が3区域ともに最も高い選択率となった(図25)。

表10 第1グループ 緩和すべきか規制すべきかを問う設問

設問趣旨	設問番号	現在の仕組みの評価部分	緩和と規制の方向部分
緩和	1	土地の有効利用ができるので、	現在の仕組みをもっと制限緩和すべきである
現在のまま	2	土地の有効利用ができるので、	現在のままでよい
規制強化	3	土地の有効利用ができる仕組みだが、	現在よりも規制強化すべきである

(注) 番号は図25の設問と対応している。

表11 第2グループ 緩和と規制の目的と手法を問う設問

緩和と規制の方向	設問番号	目的部分	手法部分
規制	4	土地の有効利用よりも環境を守るために、	「建ぺい率」はそのまま、 「容積率」はもう少し下げる(強化する)
規制	5	土地の有効利用よりも緑を増やすために、	「容積率」はそのまま、 「建ぺい率」はもう少し下げる(強化する)
条件付き緩和	6	環境に配慮しつつ土地の有効利用を図るために、	「建ぺい率」はそのまま、 「容積率」はもっと上げる(緩和する)
条件付き緩和	7	建物の高さを抑さえ、土地の有効利用を図るために、	「容積率」はそのまま、 「建ぺい率」はもっと上げる(緩和する)
規制	8	「容積率」と「建ぺい率」を組み合わせる仕組みでは、建物高さがそろわないので、街並みをそろえるために、	新しく「建物高さ(階数)」を一律に制限するべきである

(注) 番号は図25の設問と対応している。

2) 規制または緩和の手法

第2グループ(表11)は、規制または緩和の手法について、目的とともに問う設問である。選択した手法によりどのような市街地像が可能になるかを目的として示している。

設問4から設問7までは、容積率と建ぺい率の規制と緩和の組み合わせで構成されているが、両方とも緩和または規制という設問は設定しなかった。これは、どちらも緩和または規制という選択肢では、単純な緩和または規制に関する設問となってしまう、容積率と建ぺい率の組み合わせによる高さ規制の仕組みに関する設問としてはふさわしくないと判断したためである。

設問8は、建物高さがそろっている街並みをめざして、建物の高さまたは階数を一律で制限しようという考え方を示した。

3区域ともに、「容積率の制限を強化する」、「新しく建物高さ（階数）を一律に制限する」の選択率がほかの設問に比べて高い（図25）。

3) 規制手法の選択傾向

本問では、建物に対する規制として、容積率の制限（設問4）、建ぺい率の制限（設問5）、高さの一律制限（設問8）の3手法があがっている（表11）。手法の選択の重複は図23、図24のとおりであった。

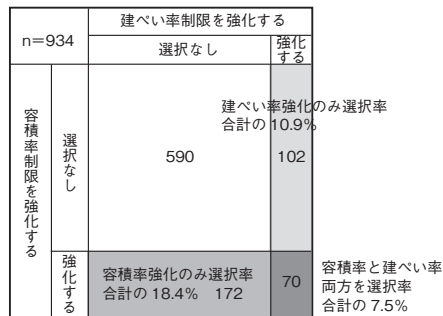


図23 容積率制限と建ぺい率制限の選択の重複

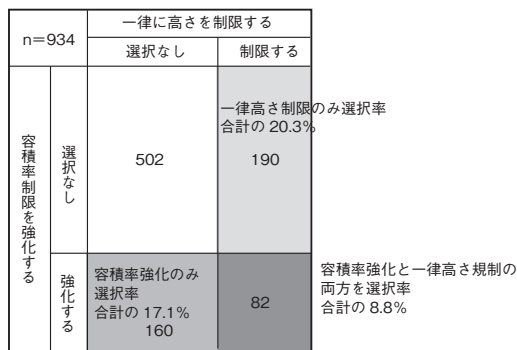


図24 容積率制限と高さ一律制限の選択の重複

容積率制限強化を選択している回答者が、必ずしも建ぺい率制限および高さ一律制限を同時に選択しているわけではないことが明らかになった。やみくもに大きさ（建ぺい率）も高さ（容積率）も規制するのではなく、制限する項目を選択していることがわかる。

4) 高さ規制に対する基本的な考え方

第3グループ（表12）の設問は、建物規制に関する基本的な考え方に関する設問である。3区域ともに「規制されるのは当然」の選択率が高い（図25）。

選択率は低い、「いっさい規制すべきではない」の選択率には区域による差異（ $p < 0.05$ ）（注（1））がみられ、NT新住区域では1.8%、NT区画整理区域では7.6%と選択率に4倍の差が出た。このことは区画整理区域での地区計画策定では、「自由度の高い土地利用を望む地権者の要求」があったという岬ら²⁾の指摘と呼応している。

表12 第3グループ 「規制」に対する基本的考え方の設問

設問趣旨	設問番号	理由部分	「規制」に対する基本的考え方部分
緩和	10	土地の利用は財産権であり、	いっさい規制すべきではない
規制	11	都市における土地の利用には社会的責任があり、	規制されるのは当然である

（注）番号は図25の設問と対応している。

問14 現在指定されている「容積率」と「建ぺい率」で制限する仕組みでは、広い敷地で「建ぺい率」を低く抑えて建物の周囲に空値を多く設ける設計をすると、高層ビルになってしまいます。このような仕組みについて、一般論として、あなたはどのようにお考えですか。（複数回答）〈区域別選択率〉

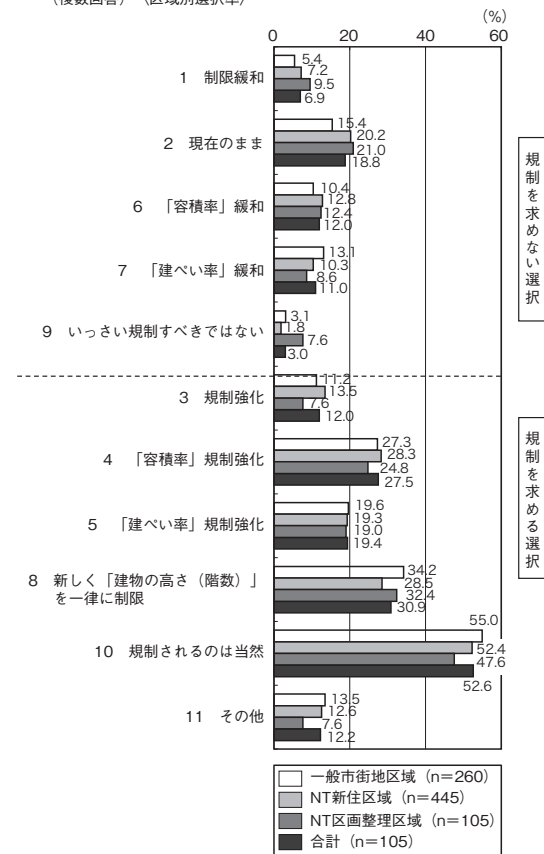


図25 3区域合計の高さ規制の考え方

設問は、規制を求めないものと規制を求めるものに分けることもできる（図25）。

一般市街地区域では、規制を求めない「1 制限緩和すべき」（5.4%）・「2 現在のままでよい」（15.4%）の選択率が他に比べて低く、逆に、規制強化を求める「9 高さ一律制限」（34.2%）・「10 規制は当然」（55.0%）において他区域に比較して選択率が高い。

区画整理区域では、規制を求めない「1 制限緩和すべき」（9.5%）・「2 現在のままでよい」（21.0%）・「3 規制すべきではない」（7.6%）においての選択率が他区域に比

べて高い。逆に、規制強化を求める「3 規制強化すべき」(7.6%)・「10 規制は当然」(47.6%)において同区域の選択率が低い。

以上、この設問に関しては複数回答で、ひとつも選択のなかったケースは集計に含んでいない。

5) 新たな高さ制限の仕組みの必要性

前項では、容積率と建ぺい率の組み合わせによる高さ規制の仕組みについて回答者の考えを検証したが、規制の緩和よりも強化を求める意見が多いことがわかった。本項ではそれを受けて、第一種低層住居専用地域以外で高さ及び階数そのものを制限する仕組みの必要性を尋ねた結果を分析する。

回答者合計の60%が「新たな仕組みをつくるべき」を選択し、「新たな仕組みは必要ない」としている回答者は8～16%と少ないが、統計学的には区域による差異があるとはいえない(図26)。

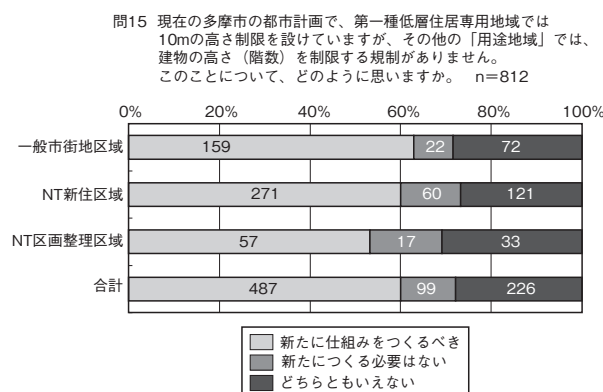


図26 区域別にみた新たな高さ制限の仕組みの必要性

問1 もし建物の高さを制限するとしたら、以下のような仕組みが想定できます。あなたは、どのように思いますか。(複数回答) (区域別選択率)

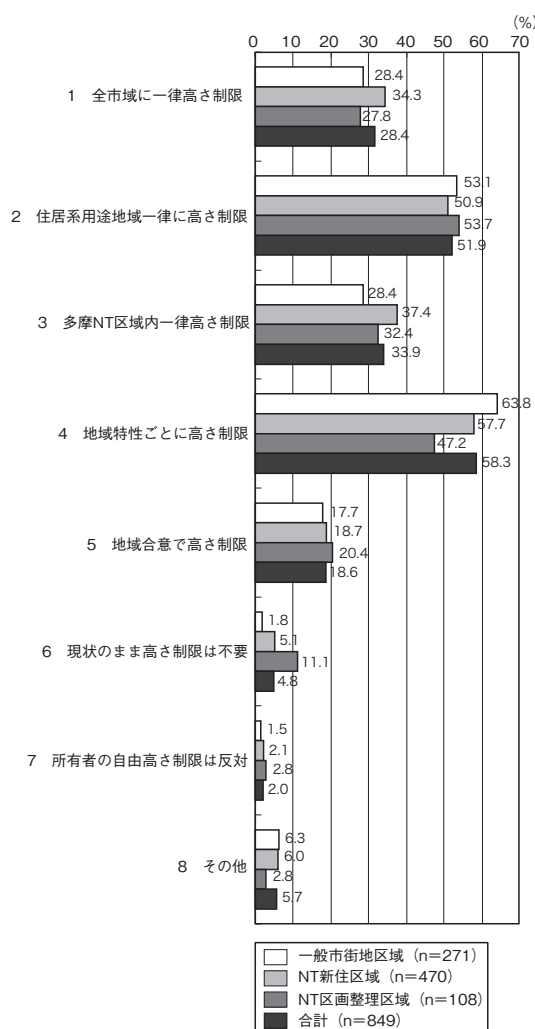


図27 高さ制限の考え方

(5) 高さ制限をする場合の地域選択

本項は、建物高さを一律に制限する方法をとる場合の、地域設定に関する設問のまとめである。地域設定に関して尋ねる設問1～5と、高さ制限の必要性に関して尋ねる設問6・7の大きく2つに分かれる。さらに地域設定に関しては、全市域・住居系用途地域・多摩ニュータウンといった具体的な地域を問う設問(1～3)と地域特性や地域の合意など考え方(4・5)を尋ねる設問に分かれる(図27)。

「4 地域特性ごとに高さ制限」については、3区域ともに選択率が高いが、一般市街地(63.8%)、NT新住区域(57.7%)、NT区画整理区域(47.2%)の順となり、特に一般市街地での支持が高かった($p < 0.05$)。(注(2))

「住居系用途地域一律に高さ制限」は、全体に二番目

に支持が多く、50～54%で区域による差はほとんどない。3番目に支持された「多摩ニュータウン区域に一律高さ制限」の選択率は、一般市街地(28.4%)、NT新住区域(37.4%)で一番高くなっているが、その差は9ポイントである($p < 0.05$)。(注(3))

設問1～3ではそれぞれの設問の区域で「高さ一律制限」をする場合の具体的な高さ規制値も尋ねた。その中では、「住居系用途地域で一律に高さ制限」において区域別の差異がみられた。一戸建ての多い一般市街地では住居系用途地域を一律に高さ制限する場合の値として10m(3階建て程度)の選択率が53.0%を占めたが、NT新住区域、NT区画整理区域ではその割合が30%程度である。また、NT区画整理区域では、20m(7階建て程度)の選択率が23.5%を占めている(図28)。

問16 住居系用途地域に一律に高さ制限をする場合の高さ（階数）
n=401, p<0.01

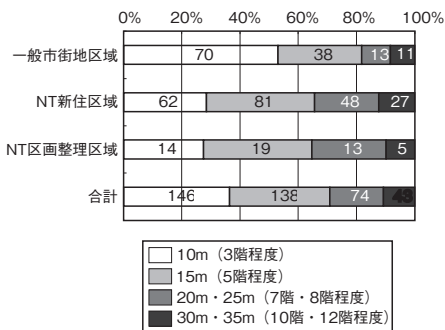


図28 区域別にみた住居系用途地域に一律に高さ制限を設ける場合の高さ（階数）

一般市街地区域は多摩ニュータウン区域内に比べて都市計画規制が厳しく、光吉ら³⁾による「同じ階数の建物が建つ場合でも、居住地区の建ぺい率や容積率が低い地区ほど評価は厳しい」という指摘と呼応する。

逆に、15m以上あるいは30m以上という選択肢は、集合住宅が多く基盤整備がされているニュータウン区域で多く選択されている。

(6) 建築紛争が起こる理由

建築紛争が起きる理由と対策に関する考えを尋ねた。

設問1から4は、紛争の要因を、地域に住む人々、都市計画制限の内容、開発業者の姿勢、開発と地域環境の不調和として問うた。また、設問5と6は、紛争をなくすための具体的対策に関するものである。それぞれ絶対高さ制限、容積率規制を選択の内容としている。

いずれの地区でも同様の傾向があり、紛争の理由は「4

地域の環境に調和していない」が60%強、「3 近隣住民への説明不足」が50%強である。直接的に「2 都市計画制限が緩いから」という回答は25～30%であった。

対策としては、「6 容積率を規制強化すべき」よりも「5 建物の高さ制限を急ぐ」べきとの意見が多い。

4. まとめ

4.1 区域の特徴

多摩市内の一般市街地区域、多摩NT新住区域、多摩NT区画整理区域に区分してみると、区域によって市民の高さ規制に対する意向に差異があることがあきらかになった。各区域の特徴を強調して整理すると次のように

問17 現在、マンション開発などが再び活発化し、日照や景観などの問題で、様々な紛争になることも少なくありません。このことについて、あなたは、どのように思いますか。（複数回答）（区域別選択率）

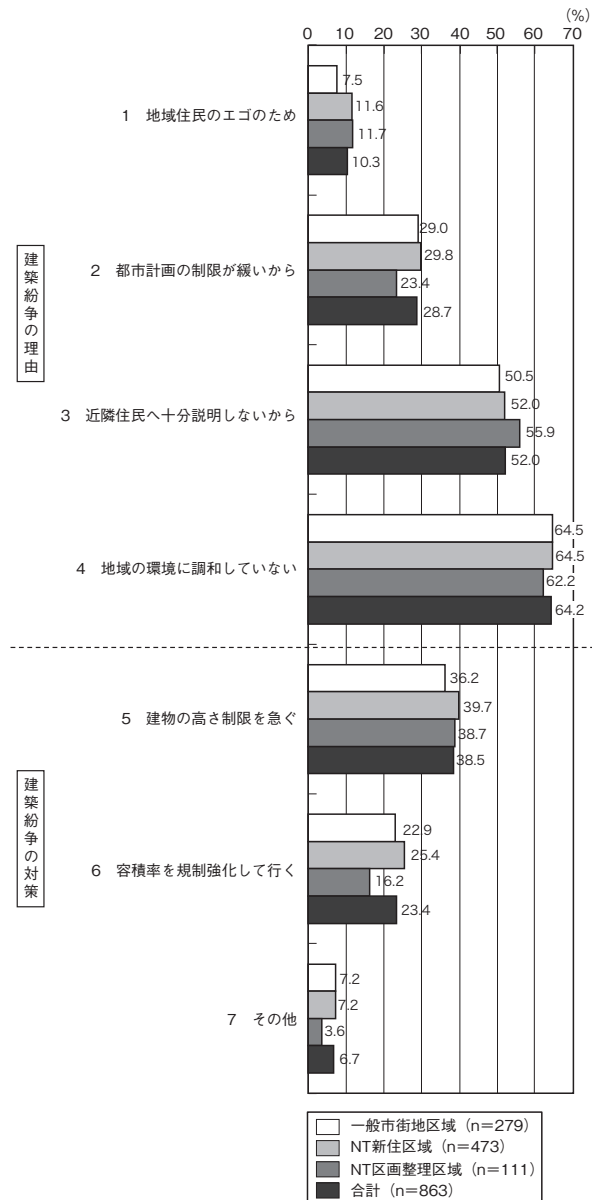


図29 建築紛争の理由

なる。

一般市街地区域とNT新住区域は現在の住環境を妥当と感じ、変化を好まないようである。しかし、意向には差異がある。

一般市街地区域の回答者は、持地・持家・一戸建てに30年以上住んでいる割合が高く、都市計画の知識度が他2区域に比べて高い。そして、他2区域に比較して規制強化を求める傾向がある。また、高さ規制の高さは10m（3階建て）に代表されるように低層住宅地としての高さを好む傾向がある。

NT新住区域の回答者は、区分所有の中高層集合住宅に20～30年居住している。自らが居住しているNT区域内のみ一律高さ制限するという手段の選択率は3区域の中では最も高い。

NT区画整理区域の回答者は、集合住宅で民間借家(賃貸マンション)に住む割合も高く、他区域に比べ年齢層が若く、居住歴が短い。また、都市計画に関する知識は少ないため高さ規制など都市計画に関する意向を持っていない人の割合が高い¹⁾。従って、他2区域に比較して規制を求める意向が少ない。NT新住区域が新住宅市街地整備法にもとづく土地利用計画の強い規制のもとに形成されてきたことに対して、NT区画整理区域は、都市計画制限としては一般市街地と同じ状況にある。同区域は、時代の要請に対応してニュータウンに多様さをもたらしたとの評価も少なくない²⁾。本分析では、居住者等はその多様化を受け入れていると考えられる。

4.2 今後の高さ規制のあり方

本調査の背景に、多摩市の建物の絶対高さ制限導入の検討がある。今回の分析によると、規制強化について受け入れる意向を持つ市民は多く、具体的には「地域特性にあわせてきめ細かく」、あるいは「住居系区域に一律に」また「NT区域に一律に」規制する意向が多い。

今回の調査や既往研究³⁾でも現在の市街地環境から逸脱するような高さの建築物が紛争の要因となっているとの指摘が多く、その背景には現在の住環境に満足し、現行の都市計画制限はほぼ妥当と受け入れられていることもあり、現在の容積率・建ぺい率の組み合わせによる一般的な階数までの高さ制限なら、地域特性に合わせた制限として受け入れられると考える。

その中で、多摩市は平成21年4月の都市計画審議会において、協議事項として、初めて「多摩市都市計画高度地区等の見直しについて」を公開した。まだ協議が始められたところで未定であるが、「都市計画における建築物の高さの最高限度(絶対高さ制限)の指定方針(案)」において、商業系以外の用途地域・指定容積率・高度地区の組み合わせから3区域に区分して、「地域特性ごとに高さ制限」を行う考え方が表明された。本調査結果は、その指定方針(案)の考え方を支持している。

こうした新しい都市計画制限の提案を、容積率・建ぺい率、斜線制限、高度地区など基本的な都市計画の枠組みを正しく理解してもらう機会にしていくことが、市民

による街づくり⁴⁾にとっても重要であろう。

また、区画整理区域は市街地像や土地利用、生活の多様性を創出し、多摩ニュータウンの魅力づくりの場としての可能性を広げられる規制もできそうである。

4.3 今後の研究課題

「多摩市の都市づくりに関する市民意向調査」をもとに、これまでに、市民の都市計画に関する知識¹⁾、多摩ニュータウン区域に着目して、建物の高さ規制に対する市民意向を検証してきた。その結果、市民の意向を左右する要因として、都市計画の知識、不動産の所有、住んでいる住宅の建て方、住んでいる地域の基盤状況、市街地の多様さなどが考えられそうなことがわかってきた。今後は、それらの要因を構造的に明らかにしていきたい。

注

- (1) 複数回答設問のため、本選択肢のみ χ^2 乗検定を行った。
問14の全設問に回答しないケースは除いて集計している。
- (2) 同上
- (3) 同上

参考文献

- 1) 中林一樹、小田切利栄(2008)『『多摩市の都市づくりに関する市民意向調査』報告—その1 都市計画の知識と高さ制限の意向の関連性を中心に—』、『都市科学研究』第2号
- 2) 岬真一、高見沢邦郎、伊藤雅春(1992)「多摩ニュータウン開発の経緯と課題 その3. 土地区画整理事業地区の市街化と街並み形成」、『日本建築学会大会学術講演梗概集』、pp.675-676
- 3) 光吉健次他(1983)「住居系用途地域における建物の高さに対する周辺住民の評価に関する研究」、『建築学会論文報告集』第331号、pp.73-83
- 4) 中林一樹(2007)「大都市郊外地域のまちづくり活動と街づくり条例 条例策定過程からみた住民自治の仕組みとしての可能性」、都市科学叢書『自治と参加・協働 ローカル・ガバナンスの再構築』、pp.220-258

都市化段階の被災都市の復興における住宅再建支援と 郊外住宅開発の都市計画的効果と課題

——トルコ・マルマラ地震の被災都市を事例として——

Urban Planning Effects and Challenges in The Public Support for Housing Reconstruction and Suburban Development in Reconstruction of Afflicted Cities which are Rapidly Urbanizing

—— A Case Study of the Marmara Earthquake in Turkey ——

石川 永子¹⁾, 葉袋 奈美子²⁾, 福留 邦洋³⁾, 市古 太郎⁴⁾, 中林 一樹⁴⁾

Eiko ISHIKAWA¹⁾, Namiko MINAI²⁾, Kunihiro FUKUTOME³⁾, Taro ICHIKO⁴⁾, Itsuki NAKABAYASHI⁴⁾

要 約

本研究はトルコ・マルマラ地震を例に、都市化のすすむ地域で発生した災害の復興について、政府の住宅再建支援と土地利用制限策が①実施直後にどのような影響を与えたか、②10年という中期的なスパンでどのように都市を変容させたか、③被災者が新しい環境にどのように移行していったかを、住宅再建調査と居住者意識調査をもとに、都市計画的視点で考察する。

住宅再建支援である分譲復興住宅は、支援対象の大破被害の持ち家層のうち、住宅困窮度の高い世帯には被災者支援として機能したが、それ以外は購入しても入居せずに賃貸したため、結果として入居者層が多様化した。

また、中期的な都市形成の視点から人口流動をみると、①既成市街地から郊外の復興住宅に一部の住民が移動し、一方で、②既成市街地の階数規制がその周辺部～郊外にかけての民間開発を誘発し、さらに③公的住宅供給組織による大規模な団地建設が、郊外化の傾向をいっそう強めていったといえる。しかし、被災地では、既成市街地の住宅跡地の開発方法や中破住宅の補修の安全性など、社会経済的な課題も抱えている。

キーワード：トルコ、復興、再定住、都市の成長、新環境の受容

Abstract

This study, with the example of the Marmara earthquake in Turkey, considers the disaster reconstruction in urbanizing areas focusing on ① how did the government's support for housing reconstruction and land-use control policy influence the society just after the implementation, ② how did it change the city in the medium term of 10 years, and ③ how did the victims move to new surroundings from the perspective of urban planning based on a housing reconstruction survey and an attitude survey of residents.

Reconstruction housing for sale as the support for housing reconstruction functioned as the support for victims in serious need of residence among the people whose housings were heavily damaged and who should be supported, while the other people purchased a housing but leased it without living there, which consequently diversified the residents.

Also, considering the population fluidity from the perspective of medium-term urban formation, We can say that ① some people moved from the existing urban district to suburb reconstruction housings, while ② the restricted number of stories in the existing urban district provoked private development in the areas from the neighboring parts to the suburbs, and ③ the massive construction of housing estates by public housings supplying organizations greatly increased the tendency of suburbanization. However, afflicted districts have socioeconomic problems such as the approach to develop lands of the existing urban district where housings used to be and the safety in repairing housings which were not too seriously damaged.

Key Words: Turkey, Recovery, Relocation, City Growth, Adaptation of Changed Environment

1) 阪神・淡路大震災記念 人と防災未来センター 2) 日本女子大学 家政学部 住居学科 3) 新潟大学 災害復興科学センター 4) 首都大学東京 都市環境科学研究科

1. はじめに

自然災害からの復興過程における被災地の住宅再建支援と住宅供給は、特に都市化が著しい地域において、被災者の住宅再建を支援し転居による人口流動という直接的な影響を地域にもたらすだけでなく、その後の二次的な新規開発を誘発し人口移動の連鎖を生む。また、行政の住宅支援の対象とならない被災者の住宅復興も、時間をかけて市場や市民活動団体の活動によってもたらされることがある。

本研究では、図1のように都市域人口が増加するトルコ共和国で1999年に発生した、トルコ・マルマラ地震を例に、政府の住宅再建支援策が、①実施直後にどのような影響を及ぼしたか、②10年という中期的なスパンでその後の都市形成にどのような効果と課題をもたらしたか、③被災者が新しい環境にどのように移行していったかを、被災地での住宅再建および地域開発の状況把握調査と、被災地の居住者属性ならびに意識調査から都市計画的視点で考察するものである。

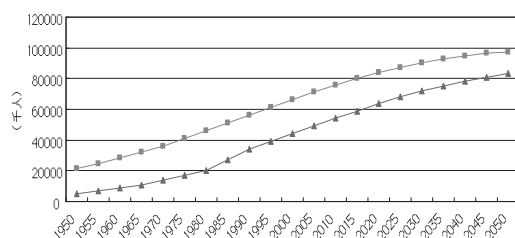


図1 トルコの都市域の人口の変化
(2005年以降は推計)

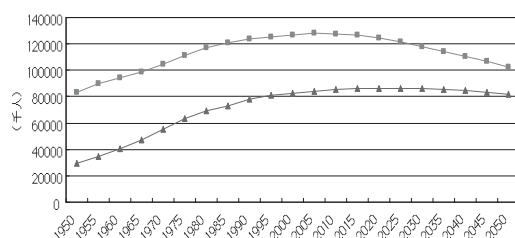


図2 日本の都市域の人口の変化
(2005年以降は推計)

2. 被害と住宅再建支援の概要

(1)被害と被災地特性

1999年、北アナトリア断層に起因する二つの地震が、トルコの東マルマラ地域を襲った。8月に発生したコジャエリ地震（M7.4）は全壊建物66,000戸以上、死者17,000人以上に達した。同年11月、その被災地の東方

をボルー地震が襲い（M7.2）、8月の地震で被災していた建物を再び揺すり、全壊26,000戸以上に達した。この二つの地震は合わせてマルマラ地震とよばれる。トルコでは農村部から都市部への人口移動が継続されており、同地震の被災地は、最大の経済都市イスタンブール大都市圏に隣接した工業地帯を抱える発展の著しい地域でもある。

本研究では、このうちコジャエリ地震で最も被害の大きかった地域のひとつであるコジャエリ県を対象とする。

(2)コジャエリ県における住宅特性

被災から1ヶ月後に実施したIzmit City Assemblyとアンカラ大学研究班の調査結果によると、住宅の所有率は58.3%（賃借36.5%、その他4.0%）、所得別の集合住宅居住率は、都市と農村の格差もあって100億TL（注（1））未満50%弱、100～250億TLで60%強、251～500億TLで約75%、501億TL以上で80%強となっている。一方、住居タイプ別被害は、大破・崩壊被害は、一戸建が階数に関係なく8%程度なのに対し、集合住宅は23.6%と高い。

(3)トルコ政府の住宅再建支援

トルコ政府の住宅再建支援策と住宅供給の概要については、Sengunら¹⁾、中林²⁾、石川³⁾が、根拠法について澤田⁴⁾が報告しているため、ここでは簡単に述べる。

被災地は、都市基盤が整理されているが地盤は悪く、耐震基準が守られない傾向が強いまま都市化した市街地であった。そのため、合意形成の難しい集合住宅を現地再建するのではなく、耐震基準に合った低層の集合住宅を災害法に基づき市街地郊外に迅速に大量供給（被災7都市に計54,053戸、コジャエリ県で17,778戸）する手段としてニュータウン開発・移転復興が選択された。一方で、地盤の軟弱な被災地には建物階数制限をかけて、被害の集中した中層集合住宅建設を防止している。大破・

表1 被災世帯への支援

支援対象	被害程度	支援内容
震災前 持ち家層	大 破	全て取り壊し・撤去→下記から1つ選択： 2年間据え置き20年払い／無利子 ●高級復興住宅分譲・融資（分譲価格140～170億TL、300億TL） ●住宅再建融資（150億TL） ●住宅購入融資（150億TL）
	中 破	補修後、申請手続き ●補修融資（20億TL） 2年間据え置き20年払い／無利子
	小 破	●補修補助（6億TL）
持ち家・ 借家	程度問わず	●家賃補助 1億TL／月18ヶ月

崩壊した住戸以外の持家層には修繕の融資が行われ現地復興を支援した(表 1)。

3. 10 年間の被災地の復興と地域開発

(1)都市化する被災都市の郊外化を誘導する復興計画と開発

図 3 のように、持ち家層を対象とした大規模な恒久復興住宅団地は、海沿いの既成市街地からみて内陸側の地盤の固い郊外の傾斜地に 3 ～ 4 階建てで建設された。

(2)調査の概要

筆者らが行った現地調査の概要を表 2 (注 (2)) に示す。住宅再建と開発の様子を時系列で表したものが表 3、被災地の人の移動を住民属性の変容で示したものが表 4 である。

以下は本調査の結果である。

(3)被災地郊外の恒久復興住宅

持ち家層を対象とした住宅にもかかわらず、住民の約

半数は所有者から個人契約で住宅を賃借・購入した層であり、入居時期も異なる(図 4)。特に、本来入居するはずの大破被害持ち家層のうち既成市街地出身者は入居が早く、入居時は交通条件の悪さや環境の変化、空き家の多さ等もあって満足度が低いが被災 7 年目の調査では改善され(図 5)、移転した団地での定住意識も高まった。

(4)被災既成市街地

海沿いの既成市街地は、都市化とともに 6 階建程度の集合住宅が建設されてきたが、被災後は 3 階建までの建物しか建設できないという制限がかけられたため、居住者同士による集合住宅の再建は困難(図 6、図 7)で、事例はなく長い間空地のまま放置されてきたが、被災 7 年目頃から開発業者による権利の買取と低層住宅の建設がすすみ(図 9)、元居住者とは関係なく一般分譲された(表 3、表 4)。

(5)被災既成市街地周辺地

既成市街地と恒久復興住宅の間の土地に民間住宅の建設がすすむと同時に、公的住宅供給会社(TOKI)による恒久住宅団地周辺地の大規模団地開発がすすんだ。

表 2 調査概要

調査種別	調査対象	サンプリング	調査年月日	調査方法	調査体制	備考
建物再建調査 (量的調査)	被災市街地(メルケジマハレ、ユズバシラルマハレ)の全建物	悉皆	2005.8.11～14	外観目視	日本人研究者8名+通訳	2004年にプレ調査
	被災市街地(メルケジマハレ、ユズバシラルマハレ)の全建物	悉皆	2006.8.29～30	外観目視	日本人研究者2名	2005年調査で「空地」であった敷地の変化
居住者属性等調査(量的調査)	恒久住宅団地(ユワジュク団地)の一部	悉皆	2006.8.28～31	質問紙を用いた聞き取り調査	トルコ人学生6名研究者1名+日本人研究者5名+通訳	回収数92世帯 回収率69.7%
	被災市街地(メルケジマハレ、ユズバシラルマハレ)の震災後建替／新築建物(全建物)、中破被害建物(任意抽出)、周辺地域新築建物(任意抽出)	建物内悉皆	2006.8.28～31	質問紙を用いた聞き取り調査	トルコ人学生6名研究者1名+日本人研究者5名+通訳	回収数計91世帯 回収率73.4%
居住者意識調査(質的調査)	被災市街地居住者	—	2002	聞き取り調査	日本人研究者+通訳	50名
	恒久住宅居住者	—	2002～2004	聞き取り調査	日本人研究者+通訳	20名

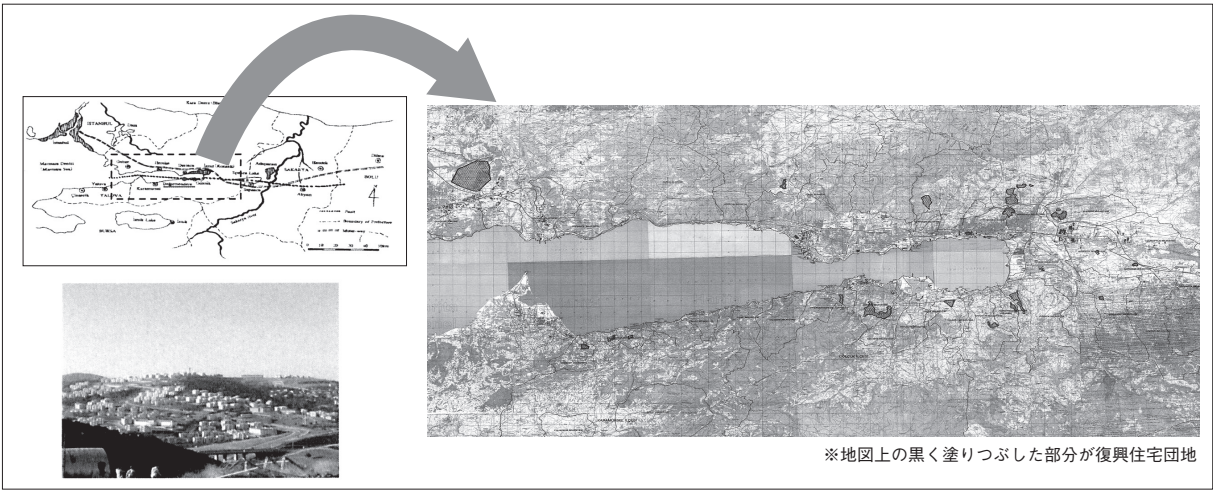


図 3 コジャエリ県における恒久復興住宅団地位置図(注(3))(右)とその遠景写真(左下、筆者撮影)

表3 調査結果に基づくコジャエリ県における10年間の住宅再建・地域開発の時系列整理(注(4))

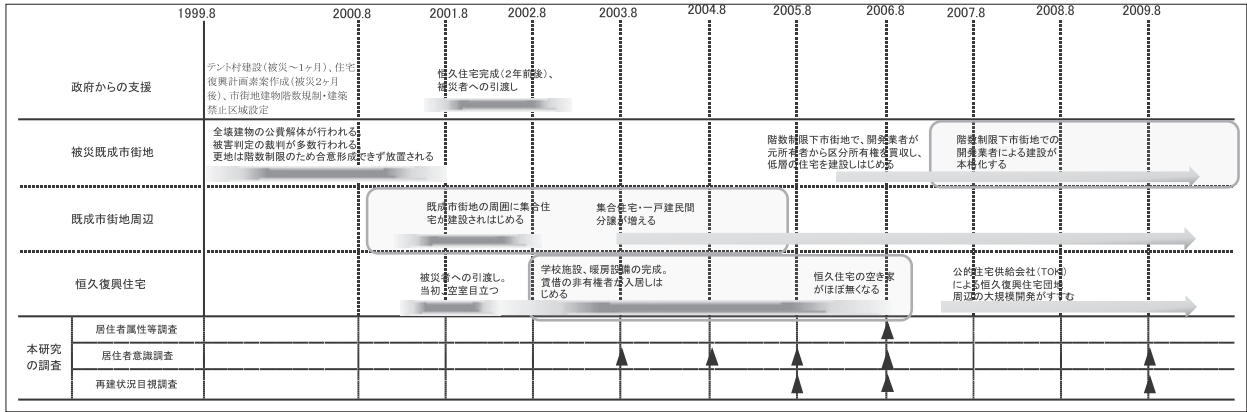
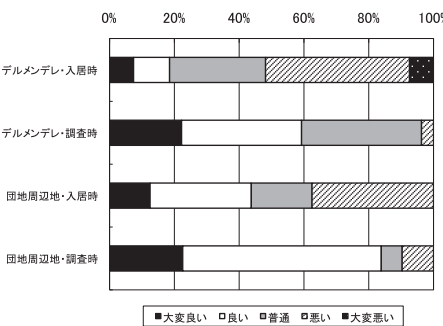
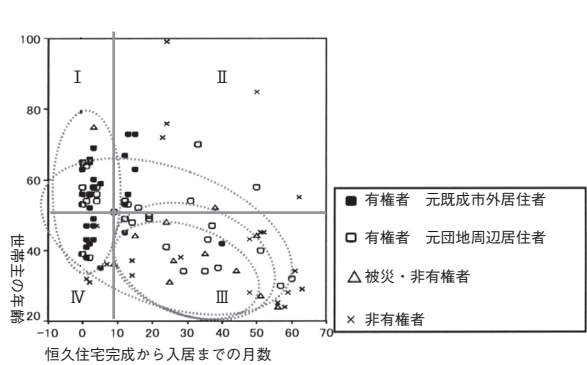


表4 住民属性(居住建物・被災経験の有無)別 住宅需要

	居住者像	入居時期	入居理由	復興支援策との関係性	市場の住宅ストックとしての位置づけ
恒久復興住宅					
①恒久住宅・被災者	(従前地:デルメンデレ市街地)多様だが世帯主が高齢な世帯が目立つ、有権者である。年齢層は多様・有権者の他に賃借層あり	被災後2年前後 ①被災後2年後、②3年後～	安全性・経済性・(仕方なく) 安全性・経済性・近隣関係	有権者への住宅供給 有権者への住宅供給	— (被災者の居住地に近い良質な住宅)
②恒久住宅・非被災者	借家層で20～30代が目立つ	被災3年後～	安全性・経済性・近隣関係		被災地の居住地に近い良質な住宅
既成市街地・既存住宅					
③既成市街地・移転無	調査した全世帯が区分所有で、高齢の年金生活夫婦世帯	被災前から	利便性・近隣関係・自己所有の為	(住宅修繕融資)	—
④既成市街地・既存住宅・被災者	世帯主は40～50代が多く、半数以上が借家	被災3年前後～だが、6年目から急増	利便性・近隣関係	—	利便性の高い安価な住宅
⑤既成市街地・既存住宅・非被災者	区分所有4割、賃借6割。借家世帯は年齢層が多様だが、定住意識は薄い。	被災3年前後～だが、6年目から急増	利便性・経済性		利便性の高い安価な住宅
新規開発地域					
⑥既成市街地・新築・被災者	40～50代が多く、区分所有が8割以上	被災6年後～	安全性・利便性・近隣関係	—	利便性の高く安全な住宅
⑦既成市街地・新築・非被災者	30～40代が多く、区分所有が7割以上	被災6年後～	安全性・利便性・自己所有できる為	—	利便性の高く安全な住宅
⑧新規開発地域・被災者	年齢層は多様だが、区分所有が7割以上	被災2年後～	安全性・豊かな自然	有権者への住宅購入融資	被災後早期に完成した利便性がやや高く安全な賃貸住宅
⑨新規開発地域・非被災者	20～30代がほとんどで借家が7割	被災2年後～	安全性・利便性	—	被災後早期に完成した利便性がやや高く安全な賃貸住宅



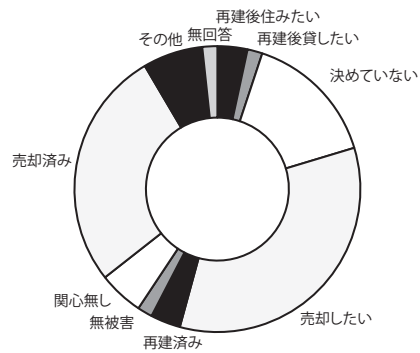


図6 震災時の土地建物の利用計画

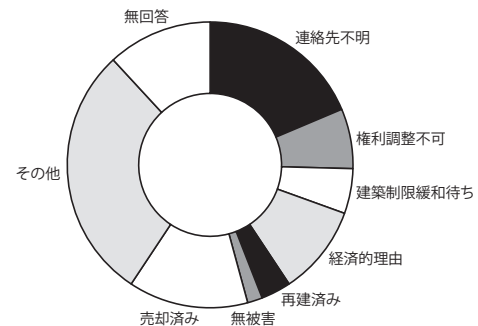


図7 現地再建できない理由

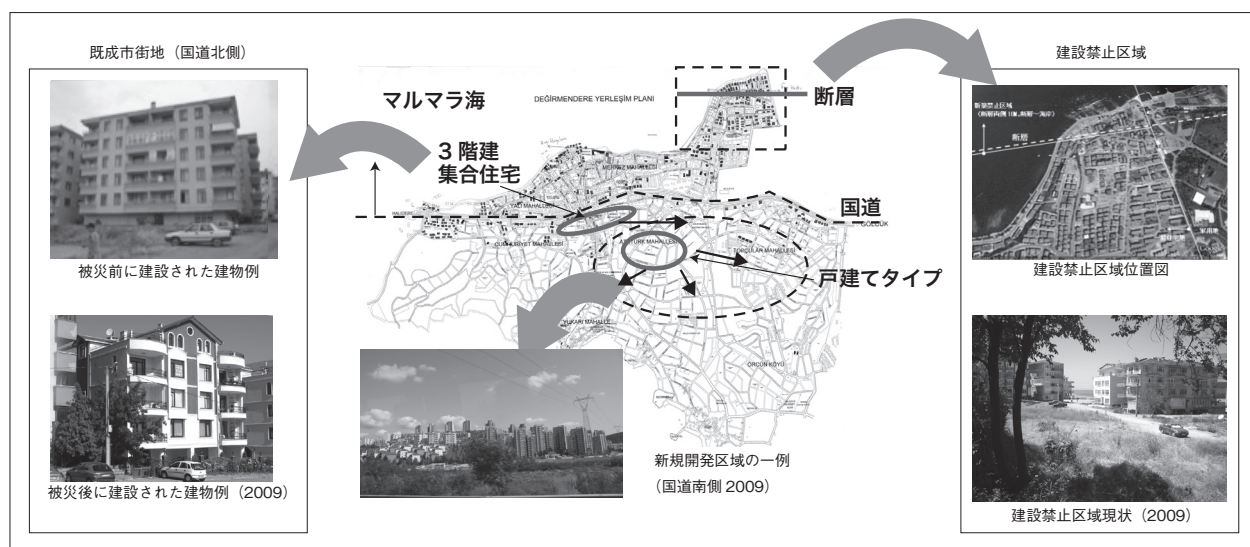


図8 デルメンデレ自治体における既成市街地と周辺地の復興と開発傾向

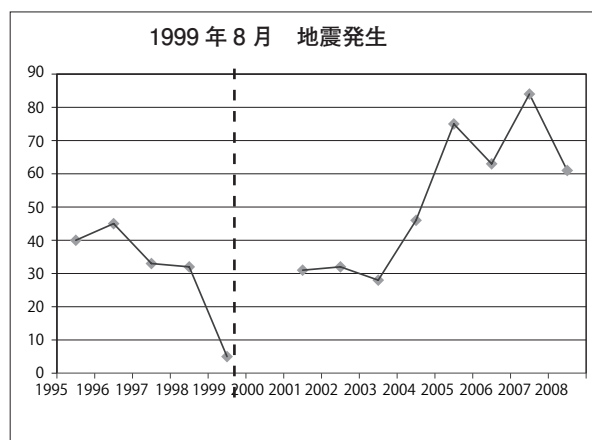


図9 デルメンデレ自治体における建築確認申請数の推移（注（5））

(1)聞き取り調査の概要

聞き取り調査の概要は、表5の通りであるが、これらの対象者を、世帯主の年齢（退職する平均的な年齢である50歳）と入居時期（入居した最初の冬の前後）で分類し、「初期入居・高齢世帯（Ⅰ）」「後期入居・高齢世帯（Ⅱ）」「初期入居・労働年齢世帯」「後期入居・労働年齢世帯（Ⅳ）」に分け、各分類の災害対応行動と避難場所の空間移動（表6）と恒久住宅に居住してからの生活に関する評価（表7）について整理した。

(2)考 察

高齢の退職者を除けば、職住分離型の居住地の移転ということができ、地理的条件の変化に対して当初は抵抗が大きかったが、周辺の利便性の向上による不動産価値の上昇やそれに伴う居住者の増加によって居住者の評価が時間の経過とともに改善されたことや所有者に居住義務がなく選択可能であるという日本の災害公営住宅とは異なる性格を持っていたため、近隣関係の再構築も、時間の経過と共に相対的にみればスムーズに受容されたと

4. 被災者の新環境への対応

トルコ・マルマラ地震で、被災市街地から郊外の住宅復興団地へ移転した有権者は、環境にどう適応していったのだろうか。

表5 分類結果と調査対象者の概要

恒久団地居住	対象者	分類	被災～入居の月数	地震時年齢	地震前居住地	世帯主の職業	家族構成	恒久住宅権利関係	その他の不動産所有	備考
(アルメンデレ団地)	市街地近くの恒久団地居住	D1	Ⅲ	24	40	既成市街地	電気店経営	世帯主＋妻＋子2人	所有	地震時住居跡地
		D2	Ⅲ	24	39	既成市街地	公務員	世帯主＋妻＋子2人	所有	地震時住居跡地 抽選後に交換（郊外団地→市街地近くの団地）
		D3	Ⅳ	30	29	既成市街地	喫茶店経営	世帯主＋妻＋子1人	所有	地震時住居跡地 抽選後に交換（郊外団地→市街地近くの団地）
		D4	Ⅳ	37	40	既成市街地	自治体職員	世帯主＋妻＋子2人	賃借	無
		D5	Ⅳ	34	25	既成市街地	会社員	世帯主＋妻	賃借	無 結婚を機に知人から恒久住宅賃借
郊外の恒久団地居住（ユワジック団地）		Y1	Ⅰ	21	61	既成市街地	画家・年金生活者	本人のみ	所有	地震時住居跡地
		Y2	Ⅲ	23	47	既成市街地	年金生活者	世帯主	所有	地震時住居跡地 Y2：世帯主入居時期
		Y2 a	Ⅳ	48	47	既成市街地	Y2 と同一	世帯主＋妻＋子1人	所有	Y2 と同一 Y2 a：妻娘入居時期（震災で妻死亡・その後再婚）
		Y3	Ⅰ	23	61	既成市街地	自治体議員・元教師	世帯主＋妻	所有	地震時住居跡地
		Y4	Ⅰ	23	85	既成市街地	年金生活者・元軍人	本人のみ	所有	地震時住居跡地、一戸建て＋農地
		Y5	Ⅲ	25	45	既成市街地	自治体職員	世帯主＋妻＋子2人	使用賃借	無 年齢推定値、兄から使用賃借
		Y7	Ⅳ	29	27	郊外団地付近	会計士	世帯主＋妻＋子1人	賃借	無 Y7：賃借開始時期
		Y7 a	Ⅳ	62	27	郊外団地付近	Y7 と同一	世帯主＋妻＋子2人	所有	Y7 と同一 Y7 a：賃借→近隣恒久住宅購入時期、恒久住宅入居後次男誕生
		Y8	Ⅲ	23	44	既成市街地	船舶電気技師	世帯主＋妻＋子3人＋子の妻＋孫1人	所有	地震時住居跡地
かつ有非居住	郊外の恒久団地所	Y9	Ⅱ	36	51	郊外団地付近	自営・年金生活者	世帯主＋妻	所有	地震時住居跡地、震災後別荘用地購入 妻が震災で死亡その後再婚、本人重傷、別荘建築中
		Y10	Ⅴ	—	22	既成市街地	自営業	世帯主＋母	所有	地震時住居跡地 他人に賃貸、既成市街地の集合住宅賃借
		Y11	Ⅴ	—	65	既成市街地	年金生活者・元軍人	世帯主＋妻	所有	地震時住居跡地、地震後集合住宅購入 他人に賃貸、既成市街地の集合住宅賃借、既成市街地の集合住宅購入
		Y12	Ⅴ	—	60	既成市街地	年金生活者	世帯主＋妻	所有	地震時住居跡地、その他土地 他人に賃貸、年齢推定値、息子と同居中だが自己所有土地に集合住宅建設中

表6 類型別の対象者の特徴と住まいに関する対応行動

類型	住宅所有区分	経済状況・その他特徴	災害対応行動
Ⅰ 高齢・初期入居層	有権者	自力住宅購入や市街地での賃貸が難しい経済状況	・ 高齢であることから、テントや仮設住宅の長期生活はなく、比較的遠方の親族宅などを頼ることが多い。 ・ 住宅の賃貸の有無にかかわらず、家賃補助を申請・支給されている。 ・ 退職している層なので、避難場所は特に規定されない。
Ⅱ 高齢・中～後期入居層	有権者	財産があり恒久住宅の必要性薄。セカンドハウスや倉庫としての利用も。	・ 複数不動産所有か、財産を持つ層。 ・ 入居しても倉庫や仮住まい感覚で、他に住宅を建設中。（Ⅴと類似）
Ⅲ 労働人口・初期入居層	有権者	自力住宅購入や市街地での賃貸がやや難しい経済状況	・ 被災後自治体内または郡内で生活し、恒久住宅団地へ。入居した団地ごとに評価が、はっきりと分かれる層。 ・ 公的機関の支援を受けた人が多い。テント村・仮設住宅から仕事場に通うか、家賃補助でアパートを借りていた。既成市街地の家賃が高いため、引渡し直後の社会基盤の整っていない団地に入居。
Ⅳ 労働人口・中～後期入居層	①有権者	団地内の社会基盤（教育施設を含む）が整うまで入居を延期	・ 恒久復興住宅入居前は、賃貸住宅居住が多い。
	②借家層（有権者から賃借）	地震前から団地周辺に居住または職場有り 団地内の社会基盤が整ってきた状況を見た上で、環境と安全性・家賃を考慮し選択	・ 大破被害世帯とは限らない。以前から賃貸住宅で生活再建済み。
	②借家層（有権者から賃借）	近隣大学学生シェア賃借（ヒアリングにより判明）	（被災者とは限らない。）
	③購入層（有権者から購入）	地震前から団地周辺に居住または職場有り 団地内の社会基盤が整ってきた状況を見た上で、環境と安全性を考慮し購入	・ 大破被害世帯とは限らない。
Ⅴ 非入居（他人に賃貸）層	有権者	財産があり恒久住宅の必要性薄。または、住居は必要でも遠距離移転拒否。	・ 親戚宅に避難するか地震前の家の近くに賃貸アパートを借りて、自宅を再建中または住宅を購入した例。または、市街地内の賃貸住宅に住む。

考えられる（表6、表7）。

一方で、既成市街地の破住宅跡地の開発手法や中破住宅の補修の安全性など既成市街地には問題がのこり、それらの住宅に借家層や低所得者、持ち家層高齢者世帯が多いという経済的な課題も抱えている。

5. 行政支援対象外の賃貸者層の住宅再建のための市民団体の動き

(1)借家層に対する行政の支援

2章3節で述べたトルコ政府による住宅再建支援は、被災時に住宅を所有していた世帯を対象とした財産保障的な支援であったため、借家層には被災後一定期間の家賃補助が支給された他は根本的な支援が行われなかった。結果的に低所得の被災者は、仮設住宅に長期居住して行き先が無い、または、中破被害の建物を補修した集合住

表7 類型別の対象者の団地内生活時系列評価

類型	対象者	入居当初	時間の経過による変化	今後の課題
I	Y3	・住宅供給そのものについて満足 ・恒久復興住宅の立地に関してはそれ程こだわらない→退職しているため	・商業施設に関しては、車がない世帯にとっては当初は不便だったが、団地内に日用品店が開店し利便性が向上したため満足 ・既成市街地からの移転組は、団地周辺（特に集合住宅という居住形態を経験したことのない農村部出身）の住民との文化ギャップによる摩擦に悩みながらも近隣関係を築く努力をしている。 ・天然ガスのお陰で冬暖かく、高い電気代も支払う必要がないので満足	・近隣関係の構築 ・団地内の植木などの管理を組織化するなどの活動を広める ・定住志向（辛い思い出を忘れたくないので戻りたくない人と、文化ギャップが嫌で、もとの近隣・知り合いと頻繁に行き来するが経済的な理由から定住するつもりの人と個人差がある）
II	Y9	・恒久復興住宅を仮住まい、セカンドハウスの捉え方をしている、定住意思はない。 ・供給そのものについては満足。	・住環境・近隣関係に関しては、定住意思がないため比較的無関心。	・別荘建築中で転居予定等、団地内環境に関する要望は特になし
III	Y8	・恒久復興住宅を財産と捉える傾向が強い ・交通問題や利便性など生活上の不満 ・団地間の立地格差等資産価値や生活レベルの低下に不満が強い ・市街地での避難生活は経済的にも厳しいため、恒久復興住宅が早期に供給されたことを高く評価・建物の安全性を評価	・近隣関係に関しては、Iと同じく、出身による文化の違いを指摘するが、適応している。 ・入居直後は、電気ガスも不通だったがすぐ使えるようになった。 ・半年くらい悲観していたが段々と環境になれてきた。 ・天然ガスの開通は助かった	・近隣関係をよりよいものにするための交流施設の建設を要望。 ・定住意思に関しては、仕方がないから住み続けるという立場。
IV ①	Y2 _a	・震災前は既成市街地に居住。移転先の団地に教育施設がなかったため（引渡し後2年半）祖母の自己バラックで生活。小中学校開校後に、父の住んでいる恒久復興住宅に引っ越してきた	・環境が良くなってきてから入居したので特に問題はなし ・教育施設のソフト面での充実が段々と進んだ	・定住予定
IV ②	Y7	・震災前郊外団地周辺居住者。入居時に、建物の耐震性および立地条件（親族が多いなど）、環境（空気・水・緑等）を評価して有権者（V）から賃借。住み始めから満足度が高い。	・始めは賃借していたが、天然ガス等の社会基盤が整い、団地内の人口が増え、人々が団地に慣れてきたため、住宅としての価値を評価、わざわざ市街地に住む必要はないと判断し購入	・購入相手への代金は支払うが、国へのローン返済はしたくない
V	Y11	所有していても、実際に見に行ったこともなく無関心。	—	—

宅を低家賃で借りて住むか地域外へ流出する傾向があった。

そういった政府の住宅再建支援の対象外となった賃貸層の再建を支援する地元市民団体の活動が、被災後10年経過してようやく実を結び始めたので紹介する。

(2)借家・低所得世帯を対象とした住宅取得支援のための市民団体活動

被災時に住宅を賃借していて低所得である世帯への住宅として、行政と国外のNGOが連携して賃貸住宅を建設した例（例えばボルネオ県カイナカム、Swiss Solidarity (NGO)）はあるが（注（6））、被災地の市民による、借家層が住宅を取得するための支援活動は多くの困難があった。というのも、これらの市民団体は、持家層に原価程度の住宅が供給されたように、借家層にも彼らが建設するコーポラティブ住宅の敷地を無償提供するように求めたからで、行政側は特例として許可することに難色を示した。

葉袋ら⁷⁾が指摘するように、トルコ・マルマラ地震の被災地では、行政の住宅再建支援の対象とならなかった借家層や夫を地震で亡くした女性等の社会的な弱者が、弱者であることを解決しようという視点での活動し、その一環として自らの住宅をコーポラティブ方式で建設しようとする活動がみられた。特に被災地の各地（コジャエリ・ギョルジュク・ドウツジェ）で活動する市民団体

である「被災者協会」が成果をあげており、イズミットで活動するコジャエリ被災者協会（注（7））では、被災後10年にわたる長い交渉の結果、当初コーポラティブ方式で建設しようとした居住者組合を解散させ、最終的にはトルコの住宅建設の公的機関であるTOKIとの専属契約で約700世帯の社会住宅を建設中である（2010年末竣工予定）。この住宅は協会が購入者を選定する形をとり、購入者には所得証明や財産証明などの提出を求め、真に低所得で住宅を所有していない世帯への販売を目指している。

恒久復興住宅で事例の多い転売は、協会の主催する居住者組織の許可が必須で、団地内の商業施設等での居住



左：写真1 建設中の現場（2009.8）

右：写真2 コジャエリ被災者協会の賃貸者向け再建住宅に関する新聞記事

者の雇用等も計画している。

また、ギョルジュク被災者協会では、被災時持家層が対象となった恒久復興住宅の半地下部分のユニットを被災時借家・低所得者層に当てることを行政と合意して、住宅の提供を支援した。

6. おわりに

(1)政府の住宅再建支援策の影響

分譲恒久復興住宅は、大破被害の持ち家層で住宅困窮度の高い世帯に対しては被災者支援として機能したが、それ以外の購入者は入居せず、主に団地周辺出身世帯に安価で質のよい賃貸住宅として受け入れられ、一般住宅ストックと同様に居住者が多様化した。

(2)都市構造の変遷からみた中期的な都市形成への効果と課題

被災前から都市化の進展していた被災都市の復興計画によって、まず、①既成市街地から低層の郊外恒久復興住宅による住民の移動があり、②既成市街地の階数規制がその周辺部へ郊外にかけての民間開発を誘発し、さらに③公的住宅会社の大規模中高層住宅団地の建設が、郊外化の傾向を強めていった。

(3)被災者の環境移行からみた中期的な都市形成への効果と課題

一方で、既成市街地の破住宅跡地の開発手法や中破住宅の補修の安全性など既成市街地には問題がのこり、それらの住宅に借家層や低所得者、持ち家層高齢者世帯が多いという経済的な課題も抱えている。

謝 辞

本研究は、科学研究費補助金基盤研究 (B)「トルコにおける被災市街地の移転復興が現地復興に与えた影響と復興手法としての可能性」研究代表中林一樹の成果である。また、現地調査では、ビルケント大学ジハンギル・イステッキ先生、大阪市立大学の米野史健先生、長岡造形大学の澤田雅浩先生、富士常葉大学の池田浩敬先生に調査にご協力いただき、貴重なご意見をいただいた。コーディネーターのイナン・オネル氏に大変お世話になった。博士論文をまとめるにあたり、玉川英則先生、饗庭伸先生にご指導いただいた。記して謝意を表する。

注

- (1) 1 億 TL=約 1.92 万円 (1999 年 12 月時点)
- (2) アンケート調査についての概要を表に示す。

	建物棟数	世帯数	回答数	
恒久住宅団地				
①恒久住宅・被災者	26	238	92	71
②恒久住宅・非被災者				21
既成市街地・既存住宅				
③既成市街地・移転無	11	109	37	16
④既成市街地・既存住宅・被災者				12
⑤既成市街地・既存住宅・非被災者				9
既成市街地・新築				
⑥既成市街地・新築・被災者	13	62	29	22
⑦既成市街地・新築・非被災者				27
新規開発地域				
⑧新規開発地域・被災者	14	96	25	18
⑨新規開発地域・非被災者				7
All	64	505	183	

- (3) コジャエリ大都市自治体から収集した地図資料の一部に筆者が加筆した。
- (4) 既成市街地およびその周辺地域はデルメンデレ自治体内の調査、恒久復興住宅団地はユワジュク団地の調査結果に基づく。
- (5) ギョルジュク自治体から収集したデータに基づき筆者が作成 (デルメンデレ自治体は震災後ギョルジュク自治体に編入)。
- (6) Emergency Support Foundation テズジャン氏への聞き取り調査に基づく (2009.8.21)。
- (7) コジャエリ被災者協会代表ヌルジャン氏への聞き取り調査、建設現場視察調査に基づく (2009.8.16-20)。

参考文献

1) Hayrie Sengun, Ahizer Kocak (2008),“Urban Reconstruction Process in Turkey in the Post Earthquake Period”, *World Congress on Housing National Housing Programmes*

2) 中林一樹 (2000)「トルコ・コジャエリ地震の都市災害としての特徴と震災対策の課題」、『総合都市研究』第 72 号、pp.5-22

3) 石川永子 (2009)「環境移行をともなう移転復興に関する計画論的研究—トルコ・マルマラ地震および新潟県中越地震の移転復興事業を事例として—」、首都大学東京大学院 学位論文

4) 澤田雅浩、中林一樹、市古太郎 (2004)「トルコ・マルマラ地震からの復旧復興プロセスを支えた各種制度とその変容」、『地域安全学会論文集』No.6、pp.173-180

5) TOKI ホームページ <http://www.toki.gov.tr/english/index.asp>

6) 米野史健 (2007)「トルコ・コジャエリ地震の被災市街地における建物再建事業の実態—アダパザルとデルメンデレの事例調査より—」、平成 16～18 年度科研報告書「アジアにおける住宅・都市復興と被災都市の社会・空間変容に関する比較研究 (代表中林一樹)」

7) 葉袋奈美子、福留邦洋、石川永子、吉川忠寛、イナン・オネル (2007)「トルコにおける弱者の住宅復興を支える NGO 活動」、出典 6) と同じ

Disaster Management System for Wide-Area Support and Collaboration in Japan

— Focused on Mega-disaster in Tokyo Metropolitan Region —

日本における広域応援と広域協働による災害対応システムの現状

——首都圏の巨大災害を事例に——

Itsuki NAKABAYASHI ¹⁾

中林 一樹 ¹⁾

Abstract

The aim of this paper is the introduction of Japanese disaster management system and the wide-area support system in case of Tokyo Inland Earthquake and the discussion of the important issues for effective wide-area support. Learning from the 1995 Hanshin-awaji Earthquake, the support system among local autonomies and between local autonomies and National government has been revised and enlarged in Japan. In this paper, especially the wide-area support system in huge metropolitan region is focused on. For Tokyo inland earthquake which provability in three decades is approximately 70%, Japanese National Government has established the new wide-area support system. The one is the emergency response teams of local governments conducted by National Police Agency and Fire & Disaster Management Agency for the rescue, relief, emergency medical service, emergency fire service and so on. The other is the wide-area support system of JNG by the Self-defense Force and Japan Coast Guard according to request from prefectural local governments. On the other hand, many local governments established the co-supporting system among not only the remote local governments but also the neighboring local governments in the wide area. In Tokyo metropolitan region, eight prefectural governments and large city governments conclude the agreement of wide-area support for each other. However, the emergency activities are based on each Local Disaster Management Plan, which is established under the Basic Disaster Management Law by each other. There is no Wide-area Disaster Management Plan.

Key Words: Tokyo Inland earthquake, Mega-disaster, Wide-area support system, Disaster Management system

要 約

本論文の目的は、日本の地域防災システムの紹介と首都直下地震対策としての広域応援および広域連携システムを紹介し、効果的な広域応援のあり方を論考することである。1995年の阪神・淡路大震災の教訓として、国家政府と地方自治体の連携体制および地方自治体同士の相互応援・連携体制は改定され、拡張されている。本論では、とくに巨大都市圏における広域応援システムに焦点を当てている。事例として、今後30年間に発生する確率70%といわれる首都直下地震をとりあげ、日本における新しい広域応援システムを紹介する。ひとつは、国家公安委員会警察庁や総務省消防庁が救急・救助・緊急医療サービスなどのために創設した緊急対応チームについてである。もうひとつは、地方自治体からの応援要請に対応した海上保安庁および自衛隊による緊急支援の仕組みでの強化である。他方、地方自治体は個別に遠隔地の自治体との間で任意に応援協定を締結したり、近隣の自治体間での相互応援協定を締結する事例が増えている。とくに首都圏では、巨大都市圏を構成している8都県市（東京都、千葉・神奈川・埼玉県、横浜・川崎・さいたま・千葉の政令指定都市）が、同時被災する可能性が高い首都直下地震時の相互応援協定を新たに締結した。しかしながら、個々の自治体の災害時対応は、個々の「地域防災計画」に依拠している。この地域防災計画は「地方自治」を原則として「自治域内で、全ての災害対応を全うする計画」となっている。しかし、巨大災害となることが想定されている首都直下地震では、自治の範囲を超えた広域的な取り組みを可能とする新しい法制度の創設が必要となっている。

キーワード：首都直下地震、巨大災害、広域応援システム、災害対応システム

1) Tokyo Metropolitan University, Graduate School of Urban Environmental Sciences, Department of Urban System Science

首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 都市システム科学域

INTRODUCTION

Many huge and wide-area disasters had occurred in Japan of the 20th Century. Those mega-disasters were the opportunities to develop new systems and to revise the conventional systems. In 1962, the Disaster Countermeasures Basic Act was developed after the Ise-wan Typhoon of 1959. This Act supplied the Basic structure and the basic direction of governmental countermeasures. Those countermeasures are developed under the philosophy of “Local Autonomy”. If the affected governments cannot send the messages of require of support and help to a national government or neighboring local government, they cannot accept the support and relief from National government and other local governments.

On the hand, it is assumed that a huge and wide-area disaster will increase in Japan of the 21st century. However, management system for a huge and wide-area disaster is not enough in Japan. In this paper, the author suggests the basic concept of wide-areas disaster management planning.

WIDE-AREA AND HUGE DISASTERS IN JAPAN OF THE 20TH CENTURY

Japan is the most hazardous country in civilized countries of the world. In Japan of the 20th century, many huge and wide-area disasters were occurred. Thirteen of wide-area disasters were occurred. The wide-area disaster is defined by the author, as follows; more than three neighbouring prefectures where are affected severely and more than one thousand persons are killed (Table 1). Nine of all wide-area disasters are typhoon and heavy rain, and four of all wide-area disasters are Earthquake and Tsunami.

Many huge typhoons were damaged in the wide areas of many prefectures simultaneously, but a few in case of earthquake. The huge off-shore Earthquakes of Magnitude 8 class with Tsunami caused the damage in a wide-area.

In the 20th century of Japan, six huge disasters were occurred. We defined a huge disaster as follows; more than one thousand persons are killed in less than two prefectures (Table 2). Five of all huge disasters are caused by the inland earthquake of magnitude 7 class. The hugest one is the Great Hanshin-Awaji Earthquake

Table 1: Wide-area disasters in Japan of the 20th Century

Year	Name of Disaster (Kind of disaster)	Killed & missed
1910	Meiji Great Kanto Flood (Typhoon)	1,359
1917	Flood (Typhoon)	1,300
1923	Great Kanto Earthquake (Earthquake (M.7.9) and Tsunami)	105,000
1933	Sohwa Sanriku Jishin Tsunami (Earthquake (M.8.3) and Tsunami)	3,064
1934	Muroto Typhoon (Typhoon)	3,036
1944	Tonankai Earthquake (Earthquake (M.7.9) and Tsunami)	1,223
1945	Makurazaki Typhoon (Typhoon)	3,756
1946	Nankai Earthquake (Earthquake (M.8.0) and Tsunami)	1,330
1947	Catherine Typhoon (Typhoon)	1,930
1953	Heavy Rainfall (Torrential rain and landslides)	1,023
1954	Tohya-maru Typhoon (Typhoon)	1,761
1958	Kano-gawa Typhoon (Typhoon)	1,269
1959	Ise-wan Typhoon (Typhoon and Tidal wave)	5,008

Table 2: Huge Disaster in Japan of the 20th century

Year	Name of Disaster (Kind of disaster)	Killed & missed
1927	Kita-tango Earthquake (Earthquake (M.7.5))	2,925
1943	Tottori Earthquake (Earthquake (M.7.2))	1,083
1945	Mikawa Earthquake (Earthquake (M.7.6.8))	2,306
1948	Fukui Earthquake (Earthquake (M.7.1))	3,763
1953	Nanki Heavy Rainfall (Front Rain and landslides)	1,124
1995	Great Hanshin-Awaji Earthquake (Earthquake (M.7.3))	5,502 (6,437)

*Included the related death

of 1995

Those wide-area and huge disasters were opportunities of revision and establishment of new disaster management systems. The Nankai Earthquake of 1946 is the opportunity of establishment of the Disaster Relief Act of 1947. The Fukui Earthquake of 1947 was the opportunity of establishment of the Building Standard Act of 1950, and the Ise-wan Typhoon of 1959 is the opportunity of establishment of the Disaster countermeasures Basic Act Law of 1962. Since the Ise-wan Typhoon, the huge and wide-area disaster had not been occurred in the period of high economic growth of Japan. In 1995, the great Hanshin-awaji Earthquake was occurred.

The Hanshin-Awaji Earthquake also enlarged the Japanese Disaster Management System of Japan with

the Damage Reduction System and the Recovery and Rehabilitation System. One of the enlarged systems is the wide-area supporting system for effective response activities against huge Earthquake disasters which are assumed the occurrences in near future as the below.

As a lesson from the Hanshin-awaji Earthquake, the long term evaluation of provability of each earthquake are announced, which is selected a hundred fifteen active faults and huge earthquakes occurred along troughs and trenches surrounding Japan Inlands. As a result of this research, many wide-area earthquakes of high provability in three decades are announced; Tokai Earthquake of 87%, Tokyo Inland Earthquake of 70%, To-nankai (Eastern Nankai) Earthquake of 60-70%, Nankai Earthquake of 60-70%.

In the 21 century, various earthquake disasters must hit Japan. Some of them may be mega-disasters such as wide-area disasters and huge-damage disasters. Every earthquake shake several prefectures or more and the estimated damages are very huge more as several times as the damage of the Hanshin-awaji Earthquake of 1995 (**Table 3**). The number of severely collapsed houses is approximately 105,000 and seven thousands of wooden houses were burnt down. If these earthquakes occur simultaneously or continuously, very wide area more than five prefectures will be damaged severely.

MEGA-DISASTER; ESTIMATED DAMAGE OF TOKYO INLAND EARTHQUAKE

The Tokyo Inland Earthquake which provability in three decades is 70% caused mega-scale damage in

Capital Tokyo as a metropolitan region among four prefectures; Tokyo Metropolitan Government and three neighboring prefectures of Kanagawa, Saitama and Chiba. Among eighteen scenarios of damage scenario conducted by Central Disaster Management Council of the National Cabinet, the Northern Tokyo Bay Earthquake which epicenter is located on the northern Tokyo Bay and attacked the central Tokyo as a nationwide CBD directly is the severest case of scenario. According to it, two hundred thousands of houses are collapsed by quake motion and 650thousands of houses may be burnt down by fires after the earthquake. Approximately 1,100persons are killed and 210 thousands persons are injured. Twenty one millions of people are suffered outside of each home and six and half millions of people are unable to return home easily. Seven and half of households lose their dwelling homes by quake and fires. Seven and half millions people evacuate in shelters established by local government. In the severest damaged zone of the crowded wooden houses area, a shortage of shelters is assumed.

The magnitude of this scenario is M.7.3 as same scale as of the Great Hanshin-Awaji Earthquake that caused by active faults. However, the Northern Tokyo Bay Earthquake attacks more wide area among four prefectures, because it is assumed that this earthquake occurred in the depth of 30km. The number of local governments located in the area of strong tremor of Japanese Seismic Intensity 6 upper and lower, is 143 local governments in five prefectures; Tokyo(43), Kanagawa(29), Saitama(29), Chiba(35) and Ibaraki(7). The result of each prefecture is shown in Table 4.

Table 3: Scale of Damages among the Hanshin-awaji Earthquake and the Imminent Wide-area Earthquakes

Item of Damage	Northern Tokyo Bay EQ (M.7.3)	Tokai EQ (M.8.2)	To-nankai &Nankai EQs (M.8.2-8.3)	Hanshin-awaji EQ (M.7.3)
Provability in three decades	70%	87%	60-70%	In 1995
Collapsed by Shake	185,000 houses	200,000 houses	250,000 houses	105,000 houses
Burnt-down by fire	650,000 houses	50,000 houses	40,000 houses	7000 houses
By Tsunami and Land slide	12,000 houses	15,000 houses	60,000 houses	Few
Total of Damaged houses	850,000 houses	265,000 houses	350,000 houses	125,000 houses
Households lost house	1,600,000 families	470,000 families	630,000 families	200,000 families
The killed directly	11,000 persons	9,000 persons	18,000 persons	5,500 persons
The killed related indirectly	1,900 persons	1,500 persons	5,000 persons	930 persons
Number of affected areas	4 prefectures	4 prefectures	6 prefectues	1 prefecture

Table 4: Damage of each prefecture in Northern Tokyo Bay Earthquake** estimated by the Cabinet

Prefecture	Severely Damaged Buildings			Killed	Evacuator (next day)	Long distant Commuter*	Damaged Roads	Debris (thousand ton)
	Collapsed	Burnt	Total					
Tokyo	120,000	410,000	530,000	7,800	720	3,900,000	720	67,000
Kanagawa	34,000	86,000	120,000	1,200	130	1,100,000	130	14,000
Saitama	16,000	69,000	85,000	700	210	670,000	210	6,000
Chiba	24,000	86,000	110,000	1,200	180	820,000	180	8,000
Others	1,500	—	1,500	—	—	—	—	200
Total	195,000	650,000	850,000	11,000	1,240	6,500,000	1,240	96,000

** In case of earthquake occurred in evening of weekday, in winter, under strong wind of 15m/s.

* "Long distant Commuter" means the people who is difficult to go back to home by walk after the earthquake.

JAPANESE DISASTER MANAGEMENT SYSTEM AND ITS CHARACTERISTICS

After the Ise-wan Typhoon of 1959, the Disaster Countermeasures Basic Act was established in 1961 to protect national land as well as citizen's lives, livelihoods and properties from disaster. This Basic Act has given a basic structure and system of countermeasure for all of the disaster phases of prevention, mitigation and preparedness, emergency responses as well as recovery and rehabilitation/reconstruction. It also clarified each role and responsibility of National Government including Designated Government Organizations, local Governments of prefecture and municipality, and sixty three of related public and private organizations of disaster management such as NHK(broad casting media), JR(Japanese Railways company, Red cross, Bank of Japan, NTT(Japanese Tele-communications) and so on.

The contents of Disaster Countermeasures Basic act are mainly as follows; 1) definition of each responsibility for disaster management, 2) Disaster management organizations, 3) Disaster management planning system, 4) Planning and measures of prevention and preparedness, 5) Disaster response activities, 6) measures for disaster recovery and rehabilitation/Reconstruction, 7) Financial measures, and 8) Response of Disaster Emergency situation. The Disaster Countermeasures Basic Act provides the disaster management system of Japan (Fig 1). The basic philosophy of this act is the "autonomy" of each local government under the Local Autonomy Act designated after the World War II. Each disaster management plan has been made to protect each area by itself. There

is not a philosophy of co-operation and collaboration among prefectural governments and among municipal governments, but a philosophy of share and adjustment between a prefecture and each municipality.

If huge scale of damage caused a shortage of relief and man-powers, and if each municipal government cannot cope with it by itself under the constraints of response activities, prefectural government supports the affected municipality and national government supports the affected prefecture. However, these supports are implemented under the request of each local government; from municipality to prefecture and from prefecture to national government. If there is no request from affected prefecture or municipality, the upper government cannot give a relief and support to lower local government under the principle of autonomy.

However after the Hanshin-Awaji Earthquake of 1995, Japanese National Government revised the system of disaster management headquarter. The function of a Cabinet office is enlarged. And National Government established the new wide-area support system, such as

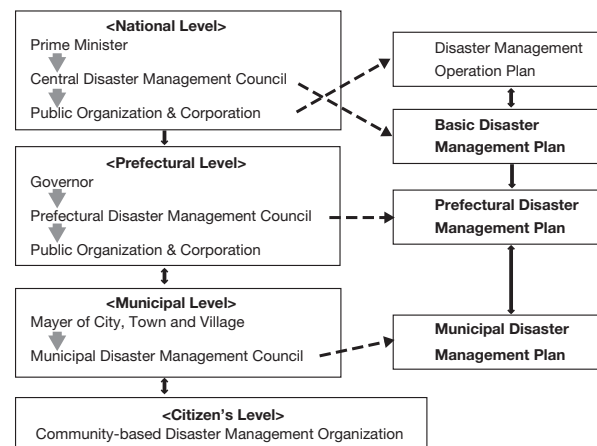


Fig.1 Outline of the Disaster Management System in Japan

rescue, relief, emergency medical service, emergency fire service, and so on by the emergency response teams of local governments conducted by the National Police Agency, Fire & Disaster Management Agency. Also JNG conducted wide area support by the Self-defense Forces and Japan Coast Guard according to request from prefectural local governments.

OUTLINE OF JAPANESE WIDE AREA SUPPORT AND COLLABORATION

In recent Japan, there are three levels of wide-area support and collaboration systems; wide-area support system conducted by national government and wide-area support and collaboration system among local governments.

(1) Wide-area support system conducted by national government

National government revised the Cabinet office disaster response system after the Hanshin-Awaji Earthquake. The main revision is as follows; 1) Dispatch of emergency response teams by national government, and 2) On-site disaster management headquarter of national government.

Conventionally, national government required the disaster information from the affected prefectural government, which required information from affected municipalities. In case of severe damage, affected municipality and/or prefecture is very busy to response the victims and the others. The request of information from national government disturbs these response activities of affected local governments.

Recently, national government collects disaster information at the Cabinet Information Collection Center for 24 hours a day. If a large disaster happens or forecasts, the designated emergency response team comprised of the director-generals of the respective ministries and agencies gathers in the Crisis Management Center in Prime Minister's Office immediately. At a time of a large disaster, according to the level of damage, the government may establish a Major disaster management headquarter or an extreme disaster management headquarter in the Cabinet office. Also, the government sends a initial emergency survey team and establish an On-site disaster management

headquarter.

This information collection system and communication at On-site headquarter makes the support for not only the emergency response but also the recovery response to be more effective.

In the case of large scale of damage that exceeds the response capabilities of the affected local government, the various wide-area support systems, are implemented by national government; such as Inter-prefectural Emergency Rescue Team coordinated by the National Police Agency, Emergency Fire Rescue Team coordinated by Fire and Disaster Agency, and the other activities by Japan Coast Guard, the Self-Defense Force. Recently, a wide-area medical transportation system for Disaster Medical Assistance Team (DMAT) and Ambulance Parties for transporting the seriously injured people to the disaster management Base Hospitals which is located outside of the disaster-affected area is being developed.

(2) Wide-area support and collaboration system among local governments

On the other hand, Local government found the co-support among the local governments in a large scale of disaster. Mainly two kinds of co-support systems are progressing.

1) Agreement of co-support with distant local government

Many municipal government are taking agreement of disaster co-support with the related municipal governments such as a sister city, far from each other in order to be affected by disaster simultaneously. If the disaster occurs, the related municipalities send relief and stuff to the affected municipality as quickly as possible. If the affected municipality request to evacuate the elderly or the disabled to the facilities in the related municipalities, such evacuation may be implemented. Actually, there are few cases of such wide-area evacuation.

2) Agreement of wide-area support with neighboring local governments

Many of natural disasters are affected the wide area among several prefectures simultaneously. Especially, three major metropolitan regions are expanded among several prefectures. Metropolitan Tokyo mainly is consisted of Tokyo, Kanagawa, Saitama and Chiba prefectures, Metropolitan Nagoya is consisted of Aichi, Gifu and Mie prefectures, and

Metropolitan Osaka is consisted of Osaka, Kyoto, Nara, and Hyogo prefectures. The population of these three metropolises shares approximately half of Japanese population. When the earthquake or typhoon affects these metropolitan regions, a huge and wide-area disaster is caused. In this case, it is very important that the neighboring prefectures and designated major cities such as Yokohama, Kawasaki, Saitama and Chiba city in Metropolitan Tokyo, Nagoya city in Metropolitan Nagoya, and Osaka, Kyoto, Kobe city in Metropolitan Osaka, support each other for emergency relief and recovery. The designated major city has the autonomic right and responsibility similar to the prefecture. Therefore, these neighboring prefectures and designated major cities negotiated with each other and exchange an agreement of wide-area support with neighboring local governments.

(3) Wide-area support movements of various disaster volunteers

The Hanshin-Awaji Earthquake made us to be important role of volunteer's activities, especially citizen's voluntary. Today, if a large scale of damage caused by natural disaster, various accidents, and so on is announced through TV, Radio and newspapers, many volunteers gathers individually to the affected areas. This citizen's voluntary is controlled by voluntary organization to collaborate with municipal government and local communities.

It is rapidly progressing to the aged society in Japan. Citizen's voluntary, especially students and young people's voluntary is a important support power for the elderly.

TOKYO INLAND EARTHQUAKE AS A MEGA-DISASTER AND WIDE-AREA SUPPORT SYSTEM IN TOKYO CAPITAL REGION

As mentioned the above, the provability of Tokyo inland earthquake is 70% in next three decades. According to the results of damage estimation research conducted by a Cabinet Office, a scale of damage in the severest case of Northern Tokyo Bay Earthquake (M.7.3) which occurs in the evening of weekday in winter with strong wind(15m/s), is as eight-ten times as the damage

in the Hanshin-Awaji Earthquake(see Table 4).The severely affected areas expands into Tokyo, Kanagawa, Chiba and Saitama prefectures, including Yokohama, Kawasaki, Saitama and Chiba Designated Major Cities. In Tokyo metropolitan region, Eight Local Governments Summit Organization of Great Tokyo was established, in order to cope with effectively not only a disaster emergency response but also an environmental problem, traffic problem and the other administrative issues of Tokyo Metropolitan region consisted of many local governments. The eight local governments are consisted of 4 prefectures and 4 designated major cities, which cities are Tokyo, Kanagawa, Saitama and Chiba prefectures and Yokohama, Kawasaki, Saitama and Chiba Cities of Great Tokyo (Fig 2).

The eight local governments Summit Organization of Great Tokyo is established a commission of disaster mitigation and emergency management for the collaborated and co-supported emergency response. The commission of disaster mitigation and emergency management develops the system of co-support and implements the training and drill of emergency management and response activities to operate effectively the disaster responses and emergency managements in time of wide-area disasters such as earthquake, typhoon, flood, and so on.

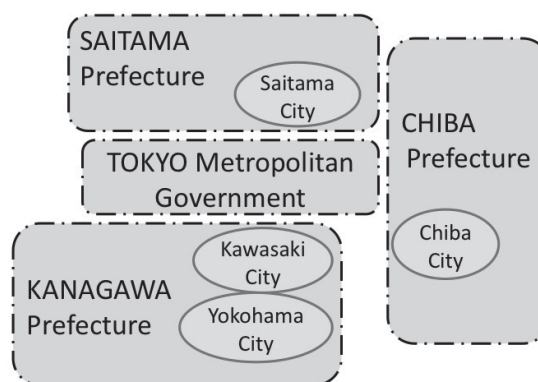


Fig.2 Eight Major local Governments Tokyo Capital Region in 2009

(1) Agreement of Co-Support in time of Disaster with Eight Local Governments of Great Tokyo

For preparedness of the co-support and co-operation, the Eight Local Governments Summit Organization of Great Tokyo concerted the "Agreement of Co-Support in time of Disaster with Eight Local Governments". The contents of it are as follows.

<Preamble> In order to collaborate and co-support

each other in time of huge wide-area disaster, eight local governments concerted a agreement with each other.

<Article 1> Definition of disaster: Natural disaster as earthquake, typhoon, and so on and Huge accident caused by society and human behaviors.

<Article 2> Contents of collaboration and co-support

- 1) Donation & mediation of materials and personals;
 - Drinking water, foods, livelihood materials and means of delivery of them
 - Materials of rescue, relief, medical services, sanitary, and quick recovery of public facilities.
 - Vehicle, helicopter, ship and boots.
 - Dispatch of personals for rescue and quick recovery.
- 2) Intercession and Reception for the injured to hospitals.
- 3) Intercession and tender of victims temporarily.
- 4) Intercession and Reception of suffered students to Schools
- 5) Intercession and tender of yards of emergency materials, sites of temporary houses, Crematory, waste treatments facilities.
- 6) Usage of evacuations bases, Clearance of emergency road, especially near the border of prefectures.
- 7) The others to be necessary.

<Article 3> Request of support, according to the manuals.

<Article 4> Self-decision to start supporting activities

- 1) In the case of disruption of information caused no communication, and case of recognitions of the necessity to support quickly, the other governments can start the supporting by the their decision.
- 2) Local government of supporter have to contact the affected local government and inform the contents of supports,.
- 3) Collecting the local information and send to the affected local government.

<Article 5> A coordinator of local government

- 1) A coordinator is designated previously among eight local government for effective operation of the supporting corresponding to various cases of damage.
- 2) Communication with the affected government is done through this coordinator

<Article 6> On-site emergency connection headquarter is established in the coordinator prefecture.

<Article 7> Cost of supporting/

Cost of supporting is discharged by the affected local government.

<Article 8> Ordinary efforts continue.

- 1) Arrangement of spaces and facilities for effective reception system of materials and personals
- 2) Empowerment of communication system among
- 3) Sharing the information among eight local governments
- 4) Training and drills is continued every year.
- 5) The others to be necessary to cope with.

<Article 9> Conference about this agreement is held by Eight Local Governments Summit Organization of Great Tokyo.

<Article10> Others; The issues without this agreement is determined by Eight Local Governments Summit Organization of Great Tokyo

<Date of Issue> designated in 1st April 2003, Revision at 19th May 2005.

(2)Development of a new “Main Wide-area Disaster management Base” and enlargement of the Network among local government and national government

In order to wide-area collaboration and co-support for effective emergency response, recovery and restoration activities in the time of Tokyo Inland Earthquake and the other mega-disaster, a disaster management bases with such function as management of information, collaboration of response activities, sharing and delivery of logistics is important. The new base is been developing. Japan National Government (a Cabinet and National Land and Transportation Ministry) is developing the Main Wide-area Disaster Management Bases in Tokyo bay area, head quarter in Ariake-noka zone (Tokyo) and Delivery center of emergency materials in Higashi-ogishima zone (Kawasaki), for co-operation between National, prefectural and local governments with Tokyo prefecture and Kawasaki city. This is a new base for collaboration with national government and Eight Prefectures and designated major Cities of Great Tokyo.

When the disaster occurs, at first, National Government set up a emergency management headquarter in the office of a Prime minister. After then, the operation team of National Government is started in the main wide-area Disaster management Base. At same time, the representatives of 4 prefecture and 4 designated major cities are gathering.

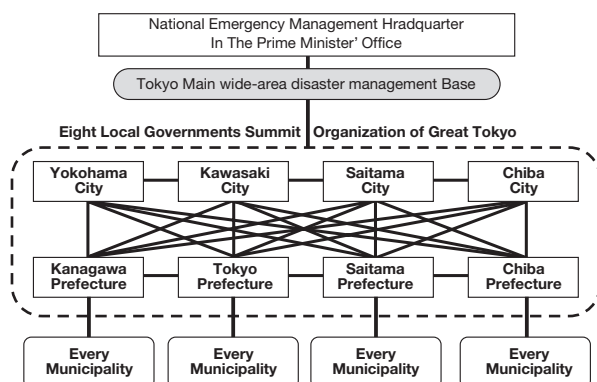


Fig. 3 Network of Government for Mega-disaster in Tokyo Metropolitan Region in 2009

On the other hand, every local government set up a disaster management system and establishes the headquarter of disaster management in his prefectural hall and in his city hall. After then every prefecture and major city send their exponents to the Tokyo Main Disaster Management Base for collaboration of response. Therefore, it is very important to make a network of each headquarter of local government. This network is very effective to collaborate and co-support among main local governments and national government. Under this network, every prefecture has the other type of information system between prefecture and every municipality.

CONCLUDED REMARKS

In the Japanese disaster management system, Disaster Countermeasures basic Act demands every local government to make a local disaster management Plan. This Act was established in 1961 under Local Autonomy Act that was established after the World War II. Local Autonomy is a very important philosophy in Japan after the War. Therefore, every Local Plan must be made under the philosophy of "Local Autonomy". In this concept, there is not the concept of supporting another local government without their requests and not of being supported by the other local government in spite of no request. The role and capability of National Government is not respected as a "strong leadership", but only as a "supporter" to local governments. The support of national government can be implemented only in the case of that the affected local government require the support from national government.

However, if the huge disaster and wide-area disaster occurs, the affected local government cannot response

to the damages by itself. The Hanshin-Awaji Earthquake clarified the limitation of local government activities from the point of manpower, and also of materials. And it is very difficult to send message of supporting require to National Government quickly. In addition, the support can be send quickly from near local government, not from distant government. Three issues for the wide-area and huge disaster are concluded as fallows;

(1) Importance of new support system of neighboring local governments.

The "collaboration, co-supporting and sharing of role" are the important concepts of response against huge and wide-area disaster. In case of Tokyo Inland Earthquake, various types of responses are necessary as follows;

1) Collaboration

According to the damage estimation of Northern Tokyo Bay Earthquake, approximately twenty one million people are affected without their home, and have to walk back to each home, because the public transportation of railway and buses are stopped and not easy to re-operate again soon. The six and half million people cannot walk back to each home until next morning, whose home is located more than 20tm far away from offices, schools, shopping facilities and so on where they are. These long distant commuters who are not easy to walk back to home. The support system for these long distant commuters has to be implemented by the collaboration with eight local governments. Four million of long distant commuters who affected in Central Tokyo are lived in neighboring prefectures such as Kanagawa, Saitama and Chiba and four major cities. The support system of long distant commuter's walking back must be collaborated with eight local governments. However, the support system is established only by Tokyo metropolitan government.

2) Co-supporting

Six and hale million people are long distant commuters, and seven million people evacuate to the shelters. The other people cannot live easy in their homes without water, piped gas, and so on. After the earthquake disaster, a shortage of materials is very severe. Such problem can be resolved in a few days after earthquake by the co-supporting system that makes the best of limited materials reserved in every government.

3) Sharing of role

In the presence, the shelter system is concluded in every municipality. However, the shortage of shelter is clarified in the severest area by the damage estimation research of a Cabinet. Beyond the barrier of “local autonomy”, new shelter system has to be developed. A sharing of role by municipality may be necessary in case of wide-area and huge disaster. A part of the victims who lose their homes evacuate into another governmental areas. The role of severely damaged governments responds not only the shelter service but also the quick recovery of various services. The role of slightly damaged government can accept many suffered people for temporary evacuation. Such sharing of role is important system in a wide-area and huge disaster,

(2) Importance of cooperation between local governments and national government.

In case of wide-area disaster, the cooperation of a national government and local governments is very important. In Tokyo metropolitan region, the main disaster management base is developed for new cooperation against Tokyo Inland Earthquake. This base makes not only a new space for cooperation but also an opportunity to new system of cooperation between national government and local government. Additionally, the network of eight local governments is empowered. Such cooperation is able to make the local government to go beyond the barrier of “local autonomy”. As an agreement of eight local governments of Great Tokyo, various disaster managements are progressing not to need the “request from the most severely affected government”.

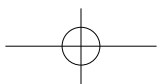
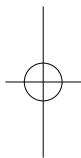
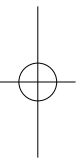
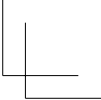
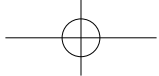
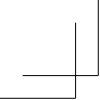
(3) Importance of Wide-area Disaster management Plan system

As the above mentioned, the planning concepts of “collaboration, co-supporting, cooperation and sharing of role among municipalities” is very important for response against wide-area and huge disaster. However, there is not Act on the Wide-area disaster management. The author suggests that a wide-area disaster management plan is necessary for Tokyo. The “wide-area disaster management” is implemented based on an agreement of eight local governments in Tokyo. New act for management plan is necessary to implement more effectively in a huge metropolitan region.

REFERENCES

- 1) Itsuki NAKABAYASHI (2007) “Earthquake Vulnerability Assessment and Anti-earthquake disaster City Planning”, Proceedings of the International Symposium on Sustainable Urban Environment, TMU, pp.102-107. (in English)
- 2) Keiichi SATO, Itsuki NAKABAYASHI and Saburo MIDORIKAWA(2007)”, An Experimental Approach to Predicting Housing Situation Following Urban Disaster”, Fifth International Conference on Urban Earthquake Engineering, CUE TIT, pp.741-744. (in English)
- 3) Itsuki NAKABAYASHI (2006) “Development of Urban Disaster Prevention Systems in Japan – from the Mid-1980s”, Journal of Disaster Research, Vol.1, pp.46-71.
- 4) Itsuki NAKABAYASHI (2006) “Concentration and de-concentration in the context of the Tokyo Capital Region Plan and recent cross-border networking concepts”. “CITIE, AUTONOMY, AND DECENTRALIZATION IN JAPAN” edited by C.Hein and P. Pelletier, (Chapter 3: pp.55-80), Routledge, London.
- 5) Report of Special Research Committee on Tokyo Inland Earthquakes and countermeasures, Central Disaster Management Council, Cabinet Office, 2006. (In Japanese)
- 6) Report of research on Emergency Support by National Government in time of a Huge Disaster, Research committee of Emergency Support by National Government in time of a Huge Disaster, Cabinet Office 2006. (In Japanese)
- 7) DISASTER MANAGEMENT IN JAPAN, Cabinet Office, Government of Japan, 2006.

(註) 本論文は、台湾集集地震10周年記念国際会議(2009年9月17～21日、台北・台湾大学医学部国際会議場)において発表した。CD-ROM版のみで紙面に印刷されなかったため、和文要約等を付して都市研究報告として投稿したものである。



The Changes in the Social Structure and Social Activism in the Urban Underclass Area: A Case of Yokohama, Japan

都市下層地域における社会構造と社会活動の変容

——横浜・寿町を事例に——

Kahoruko YAMAMOTO ¹⁾

山本 薫子 ¹⁾

Abstract

Kotobuki, Yokohama is a day laborers' town that was formed in the 1950s. The area's social structure involves: 1) increasing numbers of foreign migrant workers through globalization, 2) increasing numbers of social welfare recipients and their dependency on the welfare system, and 3) gentrification. Migrant workers started coming to *Kotobuki* in the latter part of the 1980s, but many of them left after the economic recession at the beginning of the 1990s. Since then, the number of laborers in the area has decreased, and with the aging of the area and the shrinkage of the day laborers' market, the number of people on social welfare has increased. Moreover, the number of the homeless has been also increasing in and around the area.

In *Kotobuki*, the labor union and the neighborhood community association were both organized during the 1970s for the betterment of residents' working and living conditions. Other civic activities, such as welfare and medical services, also supported the day laborers in the area. Recently, a new organization from outside the town has begun activity for social town development with some of the local organizations and the City of Yokohama. On the other hand, the union that once supported laborers has started supporting the homeless to resolve the problem of poverty.

Key Words: Urban Underclass, Yokohama, Social Structure, Social Activism, Aging

要 約

横浜・寿町は1950年代に形成された日雇い労働者の街、「寄せ場」である。1980年代後半以降の寿町の世界構造変容は以下の3点からとらえることができる。1) グローバル化に伴う外国人労働者の流入、2) 生活保護受給者増加と福祉への依存、3) ジェントリフィケーション。寿町では1980年代後半から1990年代にかけて外国人労働者が流入したが、バブル経済の崩壊とともに減少した。その後、住民の高齢化、日雇い労働市場の縮小などにもともない、現在にいたるまで労働者数の減少と生活保護受給者の増加が著しい。地区内および周辺地域ではホームレスも増加している。同時に、横浜都心部、繁華街に近接し、利便性も高いため周辺地域での高層マンション建設が相次ぎ、新たな住民として都市中間層の流入もみられる。

寿町では1970年代から自治会、労働組合などによる地域活動が行われてきた。また、日雇い労働者を対象とした福祉活動、医療活動も民間組織によってすすめられてきた。2000年以降、地域再生を目指すNPOが外部から参入し、地域の自治会、行政と連携してまちづくり活動を進めている。いっぽうで、労働者を対象として旧来から活動してきた団体は労働者の減少にもともない、対象をホームレスとした新たな支援活動を行っている。

キーワード: 都市下層、横浜、社会構造、社会活動、高齢化

1) Graduate School of Urban Environmental Sciences, Tokyo Metropolitan University 首都大学東京 都市環境科学研究科都市システム科学域

1. Introduction

This paper explains the structural changes and the ongoing social activism in the urban underclass area, examining a case in Yokohama, Japan.

This is a case study which is based on microanalysis, focusing the historical and structural transition of one area, but at the same time describing how the daily living situation of urban working class people has been changing in Japan's post industrial society. Today inner-city communities must address various issues: the needs of the elderly, the increase in the number of families receiving public assistance, growing unemployment among younger people and redevelopment businesses. With rapid changes in the industrial structure, it has become more difficult to find jobs and earn enough money to survive for those who once worked as manual laborers. As a consequence some of the underclass become homeless and must live on the street.

Along with structural changes in the underclass area, social activism and those who have engaged in it have also changed. When more day-laborers lived in the area, the labor union was very active, but today the number of the elderly has increased, more social welfare groups have been organized to assist the poor. Union support is on the decline.

Yokohama has the biggest harbor in Japan and it also has a large industrial area adjoining Tokyo Prefecture. This city in Kanagawa Prefecture has grown and developed as a trading port since the middle of the 19th century. After WWII, many jobless people came to Yokohama to work as dock laborers. In time large slums developed near the harbor. In the 1950s, the administration started clearing these slums and slum dwelling families were moved to public housing. Single men who were left behind moved to cheap lodging houses which were newly built around a job-center for day-laborers. This laborers' town, called *Kotobuki*, immediately increased in population. In the 1960s it grew to more than 6,000. Most of the people living in *Kotobuki* were day-laborers working as dock hands, but with growing automation of dock work many of them moved on to construction sites. Among these laborers, aging population has increased since the 1970s. At the end of the 1980s, during the time of Bubble

Economy, prosperity, migrants from South Korea and the Philippines began to arrive in the small town and worked as day-laborers. Their numbers increased and at its maximum, 20% of the *Kotobuki* population was comprised of migrants. But as business is declined during the middle of the 1990s, the migrant population has decreased. Old men who are retired day-laborers cannot go back to their own hometown so they remain in *Kotobuki* and live on public assistance. Since the end of the 1990s, over 90% of the area's population has seen living on social security.

First, I will describe has the social forces that shaped *Kotobuki*, the urban underclass in Yokohama, and second, the structural changes going on in the urban underclass. And then, I will examine how social activism in the urban underclass has changed as one of the micro phenomenon which accompanied the changes in the social structure of the underclass.

2. Forming Process of the Urban Underclass in Yokohama

2. 1 Transition of the Port and the Urban Redevelopment

Yokohama Port was opened in the 19th century and early on became one of the world biggest trading ports for raw silk. However, in the 1920s, a large manufacturing of factory district was built in the Tokyo-Yokohama area called *Keihin*, making the port's main trading products industrial goods. During WWII, the city of Yokohama, including the port, were attacked by allied bombing raids but manufacturing and harbor facilities in the coastal industrial zone were not badly damaged. In the post war period, almost 90% of the port facilities was taken over by the General Headquarters (GHQ) and these facilities were not released until 1952, when the peace treaty was signed. After the derequisition, rehabilitation of the city and the manufacturing zone started immediately and trading with foreign countries in the port increased rapidly. Right after the release, imported goods comprised mainly vital food, shipments but later oil, metal, iron ore and also lime increased.

In 1967-68, container ships started their arrival in the port. To relieve traffic congestion caused by container

trucks, street improvements were started as a new road plan for the Yokohama City. In 1989, the trans-port bridge, Yokohama Bay Bridge, was completed, which has a total length of 860 meters and is one of the symbols of the Yokohama bay area. At the same time, urban redevelopment of Yokohama began in the waterfront area, many projects of which were on reclaimed land. The Plan's name was 'Port-Future 21st century' (*Minato-Mirai 21*) and the redeveloped district as called as the same name. The area was mainly developed as an urban commercial/business and residential space.

Now, we should remember who were the people left behind in those redeveloped spaces and where they are living and working today.

2. 2 Slum-Clearance and Development of the Day-Laborers' Town: the 1950s

The greater part of Yokohama's inner area was reclaimed in the latter part of the 17th century. At that time, there was a abandoned pond and *Kotobuki* which we see today is a part of this area. After finishing reclaiming the pond in the latter half of the 19th century, a red-light district was built in the center of the area and gradually small retail shops and residences for laborers grew up around it.

During WWII, inner Yokohama was damaged by attacks from the air and an area of 363,638 square meters, was requisitioned for almost 9 years. After derequisition, there was nothing left so people called it "a stock farm".

A few years before the inner area's release, the port started its operations. At that time, more than 80% of imported grains landed in Yokohama so that enormous amount of man-power was needed to unload the grain shipments. More than 1,000 people worked as dock laborers. Also, because the Korean War started in 1950, an economic boom came to Japan, which was triggered by the influx of hard currency for payment for special procurements (war materials). This gave even more demand for laborers and a large number of people from all over the country flocked to work in Yokohama, especially around the port.

With sharp and sudden increase in the numbers of laborers and their families, there were not enough residential facilities. Gradually slums formed in the area near the port. Also, some workers lived in ship-hotels

anchored on a nearby river, but because of some terrible capsize accidents and the spread of infectious diseases, these hotels were soon abolished. Then, demands for laborers' housing dramatically increased.

Soon after the derequisition Yokohama City started its master plan for postwar rehabilitation, and as a part of this plan the slum was swept away and those people living there were moved. Among the former residents, families and women went and live in public housings in suburb on Yokohama. However, single men moved to, where there was a job-center for day-laborers, relocated to *Kotobuki* from the center of Yokohama in 1957, and cheap lodging houses owned by Korean residents which were just being built. In 1957, the number of these lodging houses was only 2 or 3, and 2 years later it increased to 64. At the same time, some cheap pubs moved from the slum to *Kotobuki*. The land on which run was owned by the municipality Yokohama City. This showed that day-laborers' migration to *Kotobuki* was not spontaneous but clearly planned.

2. 3 Forming of a Day-Laborers Lodging Town: the 1960s-the 1970s

With the High-Growth Period of the Japanese economy, demand for workers greatly increased and the population of *Kotobuki* grew to more than 6,000. Still there was a job-center for day-laborers in the area, in fact, another one existed. It was an unauthorized one. In the very early morning people came to the center of the town and traders would gather the number of workers they needed. This was an unauthorized labor market, called *Yoseba*. *Kotobuki*, Yokohama was one of the major *Yosebas* in post-war Japan.

Unlike other *Yosebas*, *Kotobuki* residents mainly worked as dock laborers and stevedores. This means that they did not need to migrate there to find a next job and so married and began families. In 1965, the welfare center opened a nursery school. At that time, both the Mayor and the Governor were known as the 'reformists'. There were many reasons for building welfare facilities in the 1960s and the early 1970s and a reformist local government was one of them. Also, some residents in the town organized their own association and a labor union organized local workers. Their organized activities were mainly for invigorating people's demands communication and for obtaining more welfare facilities

and services.

In 1965, the Promotion Act of Stevedores was approved and the automation of dock work went ahead in Yokohama port. This meant that demand for day-laborers who worked as dock laborers decreased and many of them had to start working in construction sites to earn their daily bread. In the 1970s, the number of

elderly laborers increased in the town and a society of the old was established. At the same time, the ratio of the disabled among the *Kotobuki* population also increased. Many of those were both old and disabled, and lived on social security.

3. The Changes in the Social Structure in the Urban Underclass

3.1 The Impact of Globalization

The late 1980s to the beginning of the 1990s was a period of high economic growth on the so-called Bubble'. During this time, many foreign migrant workers came to Japan mostly from other Asian countries, such as the Philippines, Pakistan, Bangladesh, Iran and Korea. Even now, the Government of Japan has not permitted foreign migrants a working visa for blue-collar jobs, so that most these migrant workers entered Japan with a short-term tourist visa. A lot of the migrants stay and work after their visa has expired.

At that time, migrants also came and worked in *Kotobuki*, mainly from the Philippines and Korea (See **Table1** and **Table2**). Many of them were male, but there were some female and infant migrants. Just as the Japanese day laborers, these foreign migrants worked as day-laborers at the port and at construction sites.

From interviews, I found out that these migrants looked at their situation differently from local Japanese residents. Most of local laborers regard themselves as underdogs of society. One resident told me "People here fell and fell and then finally reached *Kotobuki* at last". On the other hand, migrants come to the urban underclass area without knowing. I would point out that

Table1: Population of *Kotobuki*
(Total residents, migrants and those on social security)

	Lodging House Residents	Migrants	Over 60 Years Old	Social Security (Housing Allowance)
1984	5,653	—	504	2,100
1985	5,694	—	588	1,861
1986	5,718	—	628	1,723
1987	6,004	—	711	1,710
1988	5,967	—	744	1,729
1989	6,151	533	780	1,652
1990	6,362	814	817	1,638
1991	6,334	1,146	920	1,706
1992	6,476	1,059	1,056	1,983
1993	6,205	932	1,382	2,562
1994	6,331	1,083	1,650	3,413
1995	6,340	651	2,036	3,893
1996	6,243	465	2,042	3,997
1997	6,401	424	2,219	4,221
1998	6,495	377	2,573	4,537
1999	6,678	309	2,641	4,571
2000	6,429	222	2,808	4,627
2001	6,589	223	2,924	4,594
2002	6,559	205	3,039	4,698
2003	6,279	150	3,215	4,836
2004	6,654	92	3,417	4,913
2005	6,412	111	3,436	4,869
2006	6,461	95	3,528	4,849

Source:

*Data from *Kotobuki* Welfare Center (total population and migrants, 1984-2002, every December)

*Data from Department of Welfare, Yokohama City (those on social security, 1984-2003; total population and migrants, 2003, November)

Table2: Migrants in *Kotobuki* (ethnicity, gender)

	year	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Koreans	male	612	505	665	374	255	234	197	179	142	106
	female	197	190	141	139	79	57	60	53	38	31
	children	26	29	18	20	7	5	7	4	2	1
Filipinos	male	131	109	106	75	74	74	63	45	29	40
	female	41	43	58	14	5	20	14	10	8	8
	children	1	3	6	2	3	1	0	0	0	1
Thais	male	21	14	45	17	20	3	9	1	0	0
	female	24	30	43	7	18	26	19	11	0	0
	children	0	3	1	0	3	2	2	0	0	0
Others	male	6	6	0	1	1	1	5	5	3	22
	female	0	0	0	1	0	1	0	1	1	14
	children	0	0	0	1	0	0	1	0	0	0

Source:

*Data from *Kotobuki* Welfare Center (every December)

the meaning of “*Kotobuki*” is totally different between that of migrants’ and local laborers.

In the following paragraph, I figure out why those migrants come to the urban underclass in Yokohama. Among migrant workers in *Kotobuki*, Koreans from Cheju Island tend to have relatives in Tokyo and Yokohama (known as long term Korean residents of Japan). Some Korean newcomers work seasonally by utilizing their special visas to visit their families in Japan. Migrants returning to their home countries often tell others of their experience in *Kotobuki*. This has made the small lodging town well known especially in some places in Korea and the Philippines. Therefore many newcomers from these countries head directly for *Kotobuki*. Some arrive in other parts of Japan but they are also lured to Yokohama upon hearing that working conditions are good in this town. Indeed most migrants in *Kotobuki* come from particular regions of Korea (Cheju Island) and the Philippines (mid-Luzon), more importantly they tend to assemble and develop relationship based on common geographical roots. Another reason for the heavy connection of migrants in *Kotobuki* is that some of the lodging house owners, mostly Korean residents, allow them to stay which is not necessarily the case in other Yosebas.

With the increasing numbers of migrants, some ethnic businesses developed in *Kotobuki*. At the beginning of the 1990s, business specializing in Korean food, newspapers, rental videos, magazines, etc. increased in number. As a result, Korean migrants from other areas in Japan patronize these shops and interact there. According to one Korean male, *Kotobuki* is a place where they can communicate in their own language and preserve their Korean life style. Some shops are run by new migrants who saved enough money to start their own businesses after working as day laborers. What they offer to their fellows is not only alcohol and food but also an atmosphere of home.

We cannot see the situation mentioned above because of the decreasing number of migrants. With the long-term recession of the 1990s, migrants also faced difficulty finding jobs in *Kotobuki* and some of them moved to other areas in Japan to obtain a better chance to earn a living while others went back to their home countries.

3. 2 Becoming a Social Security-Dependent Town

With an increasing population of elderly people in *Kotobuki*, the number of those on social security also increased. As shown in **Table1**, more than 90 percents of the residents live with governmental support in this area which was once a day-laborers’ town. Also, the number of homeless people around the area started increasing from the 1990s. In Japan, the majority of the homeless are middle-aged and elderly males. Some of them are former-day-laborers and others are from different types of industry, mainly from manufacturing and service jobs.

The numbers of homeless increased not only around *Kotobuki*, but also the whole inner area of Greater Tokyo. To assist the increasing population of homeless, the government established a self support center for the homeless in large cities, including Yokohama. In 2002, a special act to promote homeless people’s self-support was promulgated. After establishing the support center, the homeless came not only from around the town but also from other areas of Yokohama and even from other cities of the prefecture to *Kotobuki*. This is because it is the only institution for the homeless in Yokohama

Table3: The Number of Rooms and Residents *Kotobuki*

	Lodging House Residents	Lodging House Rooms
1984	5,653	5,738
1985	5,694	6,101
1986	5,718	6,476
1987	6,004	6,234
1988	5,967	6,115
1989	6,151	6,158
1990	6,362	6,349
1991	6,334	6,297
1992	6,476	6,328
1993	6,205	
1994	6,331	6,133
1995	6,340	6,460
1996	6,243	6,606
1997	6,401	6,719
1998	6,495	6,968
1999	6,678	7,199
2000	6,429	7,251
2001	6,589	7,440
2002	6,559	7,443
2003	6,279	7,733
2004	6,654	8,194
2005	6,412	8,461
2006	6,461	8,653

Source:

*Data from Data from Department of Welfare, Yokohama City

City. As is often the case institutions for the socially marginalized who are regarded as 'a problem' are avoided but was relatively easy to establish in an area like *Kotobuki*.

Also, to assist the increasing number of social security recipients, Yokohama City accepted a lodging house (dosshouses) as resident so that the former-homeless are able to get welfare service of that address. In fact, as the number of those on social security increased, many lodging house owners tended to let them stay on and avoid others. For owners, it is undoubtedly very profitable and those who can accumulate social security many start investing in their facilities. A boom in lodging house rebuilding started at the end of the 1990s. Buildings which are newly constructed never appear to be cheap shabby laborers' hotel. They just look like regular apartment houses. As most of them have an elevator and a handrail on each stair case, it is clear that owners regard their main customers as the old and the disabled, recipients of social security.

These situations altered the population of this small town. In a word, those who never worked as a day-laborer have come to live in *Kotobuki*. A Yokohama citizen who lived and worked in some other area would come to *Kotobuki* to live in a lodging house and receive social security. I might say that *Kotobuki* which was once a vigorous day-laborers' town has become an old men's shelter, who do not have any place else to go. At the same time, this situation did not naturally give a rise. As gentrification of the inner area Yokohama goes on, the homeless and others without social resources (such as security of jobs and residents, families and so on) are forced into the underclass area, where they are not visible to other citizens.

3. 3 Gentrification and the Inner Area Transition

After the reclamation project in the 19th century, the whole district around *Kotobuki* had been a residential area for the working class. As mentioned already, inner Yokohama started its urbanization by developing of amusement district including a sex industry. However, the urban planning started from the 1960s intended to rebuild and expand the city's function and infrastructure so to be the next largest city after Tokyo. As Yokohama and Tokyo are neighboring cities, planners were eager to make some distinction from Tokyo. Yokohama's unique

character needed to be enhanced and some attractive images were adopted to make its character clearer. In fact Yokohama's development depended on heavy industry, but to attract new residents and consumers a fashionable urban life style and a certain exoticism were emphasized. And then, 'port' was just fitted to the image; a port as a place which receives exotic goods and where culture and one can enjoy fashionable urban shops and amusement facilities, not merely a place where heavy industry products are imported and exported.

From *Kotobuki*, it takes about a five-minute-walk to reach both Chinatown and the *Moto-machi* shopping district. Both are Yokohama's major tourist attractions. The redevelopment area includes a business center, large conference facilities, a museum, high-grade hotels and shopping malls. These give Yokohama an urban image and sophistication, though the land on which the new facilities are built was once site of major heavy industrial company.

From the 1990s even including the recession period, tall multi-story newly-constructed condominiums sprouted up around *Kotobuki* as the government lowered taxes to encourage people to buy housings. Even if it has a lodging house district as a neighbor, the area is very convenient because it is very close to a railway station, a shopping center and a motorway exit ramp. In 2006, one railway expanded its route to this area from a center of Tokyo and named a new station 'Moto-machi/ China town'. The name shows the two attractive spots and is targeting tourists and consumers. However, in early 2007, a major Japanese magazine selected this area as one of the most attractive places for young middle-class couples to live. Some of those couples chose condominiums built near *Kotobuki*, not knowing who their neighbors are.

At the same time, inside *Kotobuki*, the scene was also changing in some ways. About 2005, one enterprising company owner who has a volunteering experience to support the homeless started a project to run cheap hotels for foreign backpacking tourists in cooperation with some lodging house owners. This new business has done well so far and young travelers come to *Kotobuki* from around the world. Also in a lodging house town in Tokyo, some owners has changed their customer base from day-laborers and those on welfare to internationalized backpackers. Not the same as

migrant workers, and their visiting is in fact an aspect of Globalization.

4. The Changes in the Social Activism in the Urban Underclass

4. 1 Union Organization and Human Right Activism for the Day-Laborers

I will now describe some of the changes in the social activism in *Kotobuki*, the poor, impoverished urban underclass area of Yokohama. As mentioned above, *Kotobuki* grew as a day-laborers' town in the 1950s, during the postwar period when much manpower was required for reconstructing war-torn Japan.

As the number of day-laborers increased, those who wanted to organize a stronger labor movement also came to *Kotobuki*. They set up a union for day-laborers and actively encouraged the laborers to join the organization. However, few laborers are joined the union and the majority of the union members were those laborers engaged in labor activism. But, it was very important that the labor union became the representative to stand up for day-laborers demanding their rights from the public officials, in particular Yokohama City. Also, the union tried to protect *Kotobuki* laborers from pernicious labor sharks who were often Japanese mafia (*Yakuza*).

At the same time, many people came to *Kotobuki* to support the livelihood of the day-laborers and their families (wives and children). These were divided into two major groups; one was the public agency and the other the citizens' movement organization or religious organizations.

The beginning of the 1970s saw greater momentum to social activism in *Kotobuki*. Because of sudden severe business recession triggered by the oil shock, many day-laborers lost their jobs and it meant that they also lost their place to live. Those who could not earn a living became homeless and slept in the street. During that troubled time, the union asked the City to provide assistance grant funding to the laborers to survive the cold winter months, but the negotiations broke down. Then the union took over the 4-story public facility named "*Seikatsu-kan* (the House of Livelihood)" which was built a few years earlier to make it into a shelter for the homeless laborers. The union aimed at self-

management of the facility and for a short period of time it succeeded. At last, the squatters were evicted from the building by the public security guards.

But after this incident, the union started the "*Ettô* (passing the winter)" program during every year-end through the New Year holiday to support day-laborers who had no place else to go, because the laborers' camp was closed during that period. 'Self-management' also became the keyword for the "*Ettô*" activities (building temporary shelters for one week).

4. 2 Various Activities for Various Residents

By comparison to other *Yosebas*, the *Kotobuki* community seem unique because a number of women and children have lived there as the day-laborers' families. Therefore, the organizations and individuals that have come to support the people are not only for labor activism but also for women, health care and quality education. Since the 1970s the number of elderly residents has gradually increased in this small town so that geriatric care facilities have been opened in and around *Kotobuki*. Additionally, because day-laborers tend to injure and damage their health on construction sites, the number of physically challenged persons have also increased so that several vocational training centers for those people have been opened by social welfare corporations in the private sector.

At that time, people who engaged in some business in *Kotobuki* (restaurants etc.), the managers of lodging houses, and welfare participants (staff at social welfare corporations) organized a neighborhood community association, but the labor union members never joined as these two groups were not on good terms. The association was organized to improve living conditions for all the *Kotobuki* residents including women, children and those who were unemployed, but the union insisted that resolving labor issues was most important and that by improving labor conditions living conditions would improve too. From the union's point of view, the local neighborhood community association seemed to be pro-government and to play down the harsh conditions of the day-laborers working place.

In the general way of Japanese society, members of any neighborhood community associations are local residents only, but in *Kotobuki* those who manage shops and welfare service workers also play a central role in

the body. Because most of the owners of lodging houses in the town are Koreans, they tend not to care about Japanese local conventions.

As the number of the elderly and the disabled increased it pushed up the number of welfare recipients in *Kotobuki* as mentioned, so that welfare activity has gradually grown in importance among the *Kotobuki* residents. And, not only by the social welfare corporation but also various kinds of activities have started after the 1980s and some of them still continue. In the following, I will pick up the main activity in *Kotobuki*.

Medical Activity

Started with student volunteers, open-air free medical consultation is provided by volunteers and working doctors and nurses. No drugs or medicines are offered to patients but blood pressure is checked and some medical advice is available. Some member of this organization and other people opened a clinic in *Kotobuki* about 10 years ago.

Literacy Education Activity

Started by a Yokohama City official who worked as a social counselor in the 1970s, and since the 1980s has continued this activity. Not only day-laborers who were deprived of opportunities for education but also Korean and other foreign residents joined. Since the middle of the 1990s, college students and working people who were literate enough also came to join the class. Even if they had no economic and educational difficulties, they sometimes felt loneliness and wanted an empathetic bond with others. One young boy told me that he could express himself freely in the literacy class in *Kotobuki* and he felt this was the place where he could be at ease. As a result, the literacy class started to support day-laborers, this activity also supported (in different way) unexpected people, young people from outside *Kotobuki*.

Support Activity for the Homeless

There are several groups supporting homeless people in and around *Kotobuki*. Those groups are divided into two categories: one is mainly organized by the union members and the other by Church members. Basically, once a week they call around to each of the homeless and ask about their health condition and problems. Sometimes they bring food such as soup, rice ball and so

on. If a member meets an aged homeless person, he/she recommend applying for welfare. Also, from autumn to spring the volunteers in *Kotobuki* set up an open-air soup kitchen for the hungry once a week.

Support Activity for the Migrants

Since the economic boom that began during the middle of the 1980s, many foreign migrants came to work in Japan and also to *Kotobuki*. In the winter of 1988, one Filipino worker approached the union to discuss a labor issue. This matter made the union member aware of the issue of migrant workers and soon they organized a support group for migrants in *Kotobuki* with other social activist.

The first migrant group in *Kotobuki* was Filipinos so that the organization mainly supported them, but after that more Koreans came and many Koreans were not aware of their support action. In the case of a labor issue, Koreans were regular visitors of other union located in Kawasaki, next city to Yokohama.

In fact, there was a different degree of interest towards the organization between Filipinos and Koreans. But it was very important that a pioneering supportive organization for foreign migrants start in the underclass area in Japan and the organization became one of the leading bodies among social activities to support foreign migrants in Japan.

4. 3 New 'Town Development' and the Changes of Social Activism

As mentioned, the welfare recipient rate in *Kotobuki* has risen very high and in fact this small town known as 'laborers' town' became 'welfare people's town'. As the passage of the law to help homeless people become more financially supportive, homeless people who had never visited *Kotobuki* came to stay in social facilities or lodging houses in the area and became the residents. Relatively speaking, the union is losing its power and also the union members themselves are aging. At the same time, people who work in the welfare sector have gained a greater voice in the issue of how the town's future vision should be.

Additionally, local governments including Yokohama City have put much emphasis on co-production way with community action groups in recent Japan. In the past, the labor union tended to take a clearly adversarial

stand against the government and tried to get budget and other materials by through strong claiming demands. But today these methods have declined, and it is common for non-public organizations to apply their propositions to the government and if adopted they carry on as a recipient of the public commission.

Just as the social structure in *Kotobuki* has changed relations between the government and local organizations, power balance among the local organizations in *Kotobuki* have also drastically changed. Under these conditions, the newcomer organization has started hostel business for foreign backpackers and tourists to Yokohama. Some young architects and artists joined in reforming the lodging house rooms in *Kotobuki* and make them clean and attractive space.

This kind of change never happens all at once. Yokohama City has brought a new urban redevelopment plan which puts town development with art and artists, named 'Creative City Yokohama'. With this new redevelopment plan, the areas and streets which were historically underclass and crime-infested have been cleaned up and in the land left behind the government has tried to attract young residents to live or open shops and art studios.

These changes also have much effect on *Kotobuki* and activities in it. The people who play major role in environmental improvement in the town, who are mainly from the welfare sector, attract a motorboat race ticket center to *Kotobuki*. This kind of facility is always avoided by local residents but accepting it brings a community some bounty (income). The members of the local community association have tried to find independent revenue sources for their people for a long time. The ticket center opened in 2007 and 5 % of the gross sales of races will use for development of the community as a governmental budget.

The members of the local community organization hope to regenerate *Kotobuki* and make people outside the town look it as 'a normal town'. For that purpose, the members tried to organize various events to gain recognition for changes in *Kotobuki*. They want to tell visitors that *Kotobuki* is not a sinister town any more and has become a community of "normal" people as a place you can live now. One result of their efforts, in *Kotobuki* the Yokohama City musical band marched and had open-air small musical concert in 2007, and young artists

carried out open-air exhibitions and public performance in 2008.

Thus, the transformation of *Kotobuki* has gradually become known to the public with the events which are planned by the members of the local community organization. But in fact the local residents in this town and people who have engaged in social activities, especially for the poor including the homeless do not recognize that kind of change. Even though the image of this town has improved to some degree, there are still a small number of homeless people in and around *Kotobuki*. Also as labor issues of young people become very severe in Japan now, some of those workers who lost their jobs and suffered economic uncertainty have come to *Kotobuki* as the last refuge to survive. Even though its power becomes weaker, the labor union and its members have carried out supportive activity for the homeless and they have played a central role in not only *Kotobuki* but also in all Kanagawa prefecture.

5. Conclusion

Today, Yokohama is known as the second largest city in Japan and also as one of destinations for international businessmen and tourists. Historically, Yokohama developed as the main port city in Japan and become the nucleated city of the largest manufacturing district, Keihin. A multitude of men, hard working day laborers, made a great contribution to the economic and social growth of Yokohama. However, these men have never seen remembered not even a single name. In fact, they were just day-laborers and in a highly expendable position.

Kotobuki was the area in which these laborers and their families lived. Both the day-laborers and their families, who resided in 'Yoseba', were stigmatized by the neighbors and the general public. As cheap labor, they tended to be treated as 'disposable' by their employers. Especially during any business depression, many of them had to face sudden layoffs, nonpayment of wages, no compensation for industrial accidents and other harsh circumstances.

Sadly, the laborers themselves never really tried to improve their working and living conditions. This was because most of them were not educated. And too, their

work days were long, laborious and back-breaking, there was little time for labor disputes.

On behalf of these laborers, social activists in *Kotobuki* tried various social developments. Some were motivated by Socialism or Marxism, and others by humanitarianism or the Christian faith. Whatever their motivation, many of the social activists made great contributions to the betterment of the social environment in *Kotobuki*. For a long time, the day-laborers and their families had been abandoned and forgotten not only by the society but also by the government. These laborers had been treated as a burden on society. But some young officials who worked locally in *Kotobuki* and met the people directly started helping with social activism at the individual level. And, with their efforts some of the laborers soon learned and recognized fundamental rights for all workers and then tried to join with neighboring laborers, as they too had lived and worked in isolation for long time. That is to say, social activism in *Kotobuki* was carried out not only by the activist from outside the town, but also by humanitarian city employees and day-laborers

However, the social structure of *Kotobuki* has gradually changed and it has been losing its role as a job market for day-laborers and instead is becoming 'a town for the elderly and for welfare recipients'. That change has enhanced the influence of the local neighboring community association members who are mainly involved in the social welfare activities in *Kotobuki*. As a predisposition for social welfare services, the members have built a cooperative relationship with government officials, and that has been looked at critically by the union and those around it. I think it is safe to say that all the individuals involved in any social activism have carried out their duties hoping to make the *Kotobuki* residents' living conditions better. However, the priority of their approach differs according to each individual and also in their belongings.

It is the trend not only in *Kotobuki* but also in other communities that labor activity and social movements have relatively lost their influence to society as union activism declines in Japan. Besides in *Kotobuki*, those the members of elder laborers who have retired and who often have had no place else to go even have continued living in the community are increasing. Also with greater automation on the worksite, the demand for

unskilled laborers has been decreasing.

Recently, the members of the local neighborhood community association have tried to implement various ideas to open the community to outsiders who have thought it as 'an isolated town' for long time. For example, the association applied and got the government grant for town development and provided some opportunities for young contemporary artists to make presentations in *Kotobuki* during the Yokohama Toriennale period in 2008.

Obviously it is desirable that the society become more aware of those who have been socially marginalized and looked down for long time. However, the new social activism and small businesses have conferred support to just a small number of the residents in *Kotobuki* so far. With the recent economic recession, the numbers of homeless have been increasing in and around the community, and those who give a helping hand the socially disadvantaged are the traditional members and supporters of the social activism in *Kotobuki*.

The Social structure of *Kotobuki* has changed greatly mostly in the composition of its population and in the labor environment, but what has not changed is that this is a place where the socially ostracized unwanted individuals could come to gather and insure their livelihood. At the same time, even working as day-laborers' life is harsh, the community gives the people a certain kind of social shelter. And *Kotobuki* continues its role as a sheltering the place for socially vulnerable groups.

Today, the number those who carry out social activism in *Kotobuki* has declined and some have reached on an exhausted condition, as they have had difficulty recruiting new younger members so that the old members have had to continue working. As *Kotobuki* continues to go through structural change, social behaviors and needs of its residents have been altered gradually and some newcomer activists have tried new initiatives with the support public agencies. As *Kotobuki* is in its transition period now, both old and new social activists have become mixed in the community. And there is in fact a tug of war beneath the surface about the future development of the town between the traditional activists and the government.

In several years, *Kotobuki* will probably be altered from what it is today, and the same can be said for the

social activism there. The social transition of *Kotobuki* shows us that urban underclass areas in the post industrialized society will gradually be dismantled and finally rendered as harmless communities, where at one time laborers and their families could earn to live on their own with the support of the social activists and volunteers.

(Monthly Report of Livelihood Protection). (Japanese)

Homepage (English)

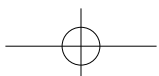
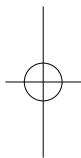
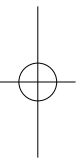
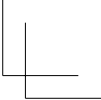
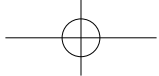
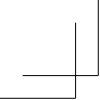
City of Yokohama

<http://www.city.yokohama.jp/en/>

This article was originally prepared for ISA (International Sociological Association) RC21 (Research Committee on Urban and Regional Development) Conference in Tokyo (December, 2008).

References

- Fowler, Edward, 1998, *San'Ya Blues: Laboring Life in Contemporary Tokyo*, Cornell University Press; Reprint Edition.
- Gill, Tom, 2001, *Men of Uncertainty: The Social Organization of Day Laborers in Contemporary Japan*, State University of New York Press.
- Koh, S.F. 2001, *20-seiki no zainichi saishuutoujin: sono seikatsu katei to ishiki (People from the Cheju Island Living in the 20 century Japan: Life course and thoughts)*, Akashi shoten. (Japanese)
- Sassen, S. 1991, *Global City: New York, London and Tokyo*, Yale University Press.
- Sassen, S. 2000, *Cities in A World Economy: 2nd Edition*, Pine Forge Press.
- Sassen, S. 2001, *The Global City: 2nd Edition*, Princeton University Press.
- Stevens, Carolyn S., 1997, *On the Margins of Japanese Society: Volunteers and the Welfare of the Urban Underclass*, Routledge.
- Tamura, A. 1983, *Toshi Yokohama wo tsukuru* (Building City Yokohama), Chuuou-kouron-sha. (Japanese)
- Ventura, Rey, 1992, *Underground in Japan*, Jonathan Cape.
- Yamamoto, K., 2000, "Newcomer Migrant Workers in the Underclass: A Yokohama, Japan Case Study" in *IJJS: International Journal of Japanese Sociology*, 9: 121-36., The Japan Sociological Society.
- Yamamoto, K., 2007, "The Changes and Restructuring of the Urban Underclass in the Greater Tokyo Area", The BSA Annual Conference 2007.
- Yamamoto, K., 2008a, *Yokohama Kotobuki cho to gaikokujin: gurôbaruka suru daitosi in'nâ eria (Kotobuki, Yokohama and migrants: Globalization in the urban inner area)*, Fukumura shuppan. (Japanese).
- Yamamoto, K., 2008b, "Poverty and exclusion as it affects migrant workers from overseas: in terms of employment, housing and consumption" in Iwata, M. and Nishizawa, A., eds., *Poverty and Social Welfare in Japan*, Trans Pacific Press: Melbourne, pp.226-240.
- Yokohama City, 1984-2003, "Seikatsu hogo toukei geppou"



公開型市民活動支援助成制度の課題と自治体 NPO 支援方策への提案

Report and Proposal of Funding Program for Supporting NPOs by Local Government

饗庭 伸¹⁾

Shin AIBA¹⁾

要 約

90年代の「世田谷まちづくりファンド」を一つの先駆的事例として、NPO 法制定後、各地の自治体で NPO・市民活動を支援する資金助成制度の取り組みが進められている。自治体が市民の団体に資金を助成する、補助するという取り組みは90年代以前より試みられており、決して新しいものではないが、既存の助成金制度が①不透明な状態で運用され、②時に同一団体に長期に渡って資金が継続的に助成されるなど、既得権を作り出すことにつながり、市民社会の形成に寄与出来ていない、といった反省から、「透明性」や「時限性」を重視した資金助成制度が各地で組み立てられている。資金助成制度は NPO・市民活動を支援する主要な政策ツールであると言える。

各地でファンドレイズの方法、審査の方法、助成の対象などに、それぞれ工夫した取り組みが進められつつあり、多くの実践の現場の中から検討課題も多く見えてきた。また、「NPO・市民活動の育成・支援」とパラレルに進行する行財政改革との関係づくりも大きな課題であり、単なる資金助成を超えた、より政策目的のはっきりした助成（例えば協働制度や政策提案制度と組み合わせた助成など）も作り出されつつある。先駆的な事例が先導した時代を終え、個々の事例の設計の方法と成果を検証し、方法論を組み立てる必要がある。本報告は報告者の資金助成制度の現場での経験をまとめ、こういった方法論の形成に寄与することを目的とした。

キーワード：市民活動支援制度、地方自治体、まちづくりファンド

Abstract

Some funding programs for supporting NPOs are practiced in some local government since 1998 when the NPO act was established. These programs which attach greater importance to “clear decision making” and “short term support” than to “opaque decision making” and “continual support” became a main tool for supporting growing of NPOs.

Some programs have been implemented, and some details of the program - a way of fund raising, selection process and so on - have been improved. We need to inspect each method and result of programs to find out a common frame of funding programs for supporting NPOs. This paper reports some experiences and proposals by the author who has been worked for constructing and managing funding programs for supporting NPOs in Toshima city, Chiyoda city and Kawasaki city.

Key Words: Support program for NPOs, Local government, Funding system for machizukuri

1) 首都大学東京 都市環境科学専攻 都市システム科学域 准教授 Tokyo Metropolitan University Department of Urban Environmental Sciences Associate Professor.

1. 本報告の背景と目的

90年代の「世田谷まちづくりファンド」を一つの先駆的事例として、NPO法制定後、各地の自治体で市民公益活動を支援する資金助成制度の取り組みが進められている。自治体が市民の団体に資金を助成する、補助するという取り組みは90年代以前より試みられており、決して新しいものではないが、既存の資金助成制度が①不透明な状態で運用され、②時に同一団体に長期に渡って資金が継続的に助成されるなど、既得権を作り出すことにつながり、市民社会の形成に寄与出来ていない、といった反省から、「透明性」や「時限性」を重視した資金助成制度が各地で組み立てられている。市民公益活動を支援する政策には様々な手法や政策ツールがあるが、「条例・センター・基金」の3点セットという言い方がされていた時期もかつてあり、資金助成制度は市民公益活動を支援する主要な政策ツールであると言える。

各地でファンドレイズの方法、審査の方法、助成の対象などに、それぞれ工夫した取り組みが進められつつあり、多くの実践の現場の中から検討課題も多く見えてきた。また、「市民公益活動の育成・支援」とパラレルに

進行する行財政改革との関係づくりも大きな課題であり、単なる資金助成を超えた、より政策目的のはっきりした助成（例えば協働制度や政策提案制度と組み合わせた助成など）も作り出されつつある。

先駆的な事例が先導した時代を終え、個々の事例の設計の方法と成果を検証し、方法論を組み立てる必要がある。本報告は報告者の資金助成制度の現場での経験をまとめ、こういった方法論の形成に寄与することを目的としたい。

2. 事例の概要と特徴

(1) 事例とする資金助成制度の概要

報告者は審査員や制度設計者として首都圏の3つの資金助成制度（千代田まちづくりサポート、豊島まちづくりバンク活動助成事業、かわさき市民公益活動助成金制度）に関わっている。まず、三つの制度の概要を説明しておく（表1）。

千代田まちづくりサポートは、1999年に設けられた制度で、区の外郭団体である「財団法人まちみらい千代田」が、財団の賛助会員の会費を財源として設けてい

表1 事例とする資金助成制度の概要

名称	千代田まちづくりサポート	豊島まちづくりバンク活動助成事業	かわさき市民公益活動助成金制度
設立年・実績	1999年・7回の助成実績	2004年・2回の助成実績	2004年・2回の助成実績
制度の設置者と財源	千代田区まちづくり推進公社（現 財団法人まちみらい千代田）が賛助会員の会費を財源とする公社の事業として設置。年度によって区が補助金を追加している	豊島区街づくり公社（現としま未来文化財団）が公社の事業として設置。現在実験段階であり、将来的には民間からの寄付を募ることを検討している。	川崎市の補助事業を、財団法人かわさき市民活動センターが実施。川崎市の各局で個別に設置していた市民団体向け助成金を集約して設置した。また、民間財団からの分野を特定した財源もあり。
分野	「まちづくり」と銘打っており、建築・都市計画・整備や住宅開発もあるが、国際交流、地域福祉、食育まで幅広い。	「まちづくり」と銘打っており、建築・都市計画・活性化・環境・生活など。	「市民公益活動」と銘打っており、分野の定めはなく、市民公益活動の全分野から応募がある。
対象団体	小規模グループ。まれに事業型組織もあり。助成年限（3年）あり。	小規模グループ。	小規模グループから事業型まであり。助成年限（スタートアップ2年、ステップアップ3年）あり。
助成総額	300万～500万円	100万円（使い切らない）	約1500～2000万（使い切らない）
部門と金額	1部門・1団体あたり5万～50万円	チャレンジ部門、ステップアップ部門、プロポーザル部門の3部門	スタートアップ部門（上限10万円）、ステップアップ部門（上限100万円）の2部門
助成実績（2005年度）	17団体	チャレンジ部門・2団体、ステップアップ部門・6団体、プロポーザル部門・1団体	スタートアップ部門・17団体、ステップアップ部門・27団体
審査決定方式	審査員7名による公開審査で事前審査無し。公開で助成金額まで決定する。合議の上、投票で決定される。	審査員12名による公開審査で事前審査無し。公開で助成金額まで決定する。合議の上、投票で決定される。	審査員7名による書類審査（1次審査）と公開プレゼンテーション。審査は非公開で助成金額まで決定する。各審査員が審査基準に基づいて採点する。
資金以外の支援	定めはないが、実質的に財団法人まちみらい千代田のサポート等を受ける団体がある	資金とは別に、まちづくりバンクは人材バンク、情報バンクから構成されており、それらの支援を申請することが出来る	定めはなく、市民活動センターの支援を受けることが出来るが、実質的には少ない。
特筆すべき運営体制	なし	構想づくりに関わった検討委員会の市民を母体とする「まちづくりバンク運営協議会」	なし

るものである。豊島まちづくりバンク活動助成事業は2004年に設けられた制度で、同様に区の外郭団体の独自事業として実施されている。かわさき市民公益活動助成制度は2004年に設けられた制度で、川崎市の外郭団体であるかわさき市民活動支援センターが、市の事業委託を受けて実施している。分野は千代田、豊島が「まちづくり」と限定しているが、「まちづくり」という用語が多義的であるため、やや広い分野の活動が見られる。川崎は分野を限定しておらず、広い範囲の分野の活動が見られるとともに、最高100万円の助成が可能であり、スタッフを雇用して継続的に事業を行っているような事業型のNPOからも多くの応募がある。一方の豊島、千代田は助成金額の低さもあり、ごく初動期のグループや、ボランティアベースの組織からの応募が殆どである。

(2) 事例とする資金助成制度の特徴

それぞれの制度に共通することとして、行政から独立した財源を指向するものであること（川崎の場合も、行政から独立した財源とすべきという意見が、審査委員会から提出されている）、行政からの独立性の高い審査会が設けられ、そこで審査が行われる、という特徴がある。他のものと区別するために、これらを「基金財源・独立審査会型」の資金助成制度としておこう。

このような「基金財源・独立審査会型」は、どのような動機から生まれてきているのだろうか。既述の通り、そもそも資金助成制度は、新しい制度ではなく、旧来から行政のタテワリの様々なところで、それぞれ設けられ、実践されてきた。それら旧来型の制度が、新しいスタイルの市民公益活動に対応出来なくなったため、新しい資金助成制度が必要とされたのである（このことが最も分かりやすく制度設計されているものが川崎の事例である）。行政のタテワリの中でそれぞれ設けられていた、安定化（＝一方ではマンネリ化）した市民公益活動に対する資金助成制度が、一旦リセットされ、新しい可能性を秘めた、成長を指向する、生き生きとした市民公益活動に対する制度に切り替えられた。独立した基金と審査会は、既得権に縛られたタテワリ型判断を避けるため、超えるために、行政の外部に設けられたのである。

これらのことを踏まえて、ごく単純に構図を描いて、現在の状況を鮮明にしておこう（図1）。構図には、「支援の対象」の軸と「支援の判断の質」の軸を設けた。「支援の対象」の軸には、「安定化した市民公益活動」と「成

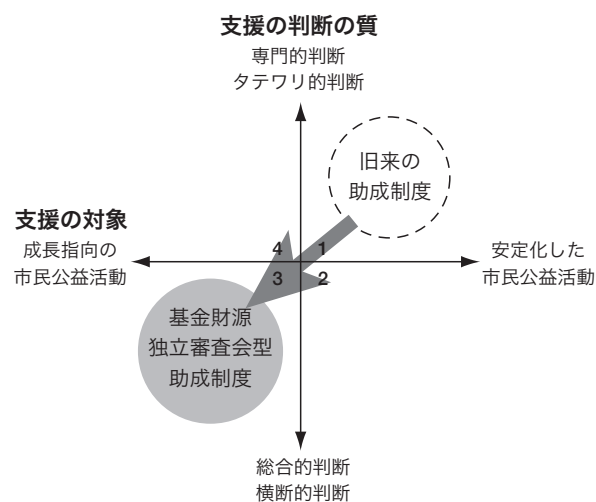


図1 基金財源・独立審査会型助成制度の状況

長指向の市民公益活動」を、「支援の判断の質」の軸には、「専門的判断」と「総合的判断」の極をそれぞれおいた。

旧来の資金助成制度は、「安定化した市民公益活動」を対象に、「専門的判断」がなされていたと整理出来る。そもそもきちんとした専門性に基づく「判断」が為されていなかったのではないかと、という批判はあろう。支援の対象が「安定化」していた故に、「判断」の必要性が低く、「判断」にかかる専門性が行政内部に蓄積されず、そのため、マンネリ化、不透明化、固定化、既得権化につながった。

90年代後半以降になり、多様な、実験的な、市民公益活動が勃興した。旧来の枠組みから逸脱するものも多く、また、人的にもそれまでの地域社会のアクターとは明らかに異なる、新しい人材が多く市民公益活動を担うことになった。こういった市民公益活動の質の変化に対して、旧来の専門的判断が対応が出来なくなったため、必要とされたのが、それら「成長を指向する活動」に公共性があるのかどうか、旧来の枠組みから離れたところで「総合的な判断」を形成し、支援を行う資金助成制度である。基金財源・独立審査会型の資金助成制度は、まさしくこのようなものとして誕生した。

(3) 本稿の主旨

「専門的判断」という言葉に含まれるニュアンスが、「タテワリ」というネガティブなニュアンスだけでないことにご留意頂きたい。あらゆる市民公益活動の分野に通曉する人材は少ないのであるから、一方の「総合的判断」は裏を返せば、アマチュアの、あるいは「広く浅い」タ

タイプの判断になる危険性を常に秘めている。「専門的判断」と「総合的判断」は、どちらかが望ましい、という類のものでなく、支援の対象となる市民公益活動の状況によって、選択されていくべきものであろう。

では、一方の「支援の対象」の軸を見てみよう。「安定化」「成長指向」も、どちらかが良い、悪いといった類の言葉ではない。「安定化」はマンネリとも捉えられるが、派手な活動をせずに、地域社会で持続的、継続的に一定の質を保って行われる活動も「安定化」である。一方の「成長指向」は不安定な活動ではあるが、新しい分野、新しい事業にチャレンジするには、定式を崩した、実験的な取り組みが必要である。「安定化」も「成長指向」も、それぞれに意義があり、それぞれに適した資金助成制度が組み立てられるべきものであろう。

このように、二つの軸の組み合わせで区別される4つの象限は、それぞれ意義がある。例えば、「安定化した市民公益活動」に対して、「総合的な判断」を形成して支援を行う局面(第3象限)はあるだろうし、古いもの(旧来の助成制度)として否定されがちな「安定化した市民公益活動」に対して、「専門的な判断」を形成して支援を行う局面(第1象限)もあるだろう。

基金財源・独立審査会型の資金助成制度は数年間の取り組みを経て、その様々な問題や限界が明らかになりつつあり、言わば「曲がり角」に差しかかっている。また、90年代後半に期待を背負って始められた、市民公益活動の多様性も見えてきた。旧来の資金助成制度から、基金財源・独立審査会型の制度へ、単線的な発展過程を描くのではなく、4つの象限でそれぞれ適切な制度を構築し、バランスの良い、調和の取れた、多元的な資金助成制度を確立し、多様な市民公益活動を支援するべきではないか、ということが本稿で述べたいことである。

3. 市民公益活動の多様性

では、基金財源・独立審査会型の資金助成制度は、どのような曲がり角にさしかかっているのだろうか、筆者の感じている、基金財源・独立審査会型の制度の課題を、支援を受ける側の市民公益活動の成長段階と活動の領域に注目して具体的に整理しておこう。

(1) 安定化した活動は支援されにくい

市民公益活動の成長段階を図2にごく単純に図式化した。図1の両極においた「安定化」と「成長指向」をこの図に当てはめると、安定化した活動は、「安定的活動の段階」に、成長指向活動は「スタートアップ・ステップアップの段階」にあたる。どれほどの成長を繰り返すのか、どの程度の安定を指向するか、組織によってもちろん様々であるが、図2ではそれらを単純化して示しておく。

筆者が3つの事例に関わり、支援の判断を形成してきた実感から述べると、これらの段階のうち、基金財源・独立審査会型で支援の対象となっている段階は「スタートアップ」「ステップアップ」の段階であることが多く、「安定的活動」の段階、すなわち「毎年同じ活動を繰り返している団体」には助成がされにくい。

このことの原因としては、審査会(筆者も含む)の中で、まず第1に図1で示したような単線的な構図が固定観念のように形成されていることが挙げられる。また、具体的には、例えば豊島、川崎の資金助成制度での部門の名称が「チャレンジ」「スタートアップ」「ステップアップ」となっていることに象徴されるように、「市民公益活動は成長をするべきもので、いずれは独立するべきものだ」という基本的な思想がこれらの制度に組み込まれていることも原因として挙げられるだろう。加えて、本来は癒着や既得権化を避ける意図があったと思われる「時限性」の仕掛け(例えば千代田や川崎では助成金を3年間しか受け取ることが出来ない)が、「成長するべきだ」という考え方とシンクロし、「〇年間で市民公益活動は成長し、独立するべきだ」という風潮が形成されている。このような成長指向の考え方が形成された結果、そもそも成長を指向しない、安定化した活動は支援を受けられない傾向にある。

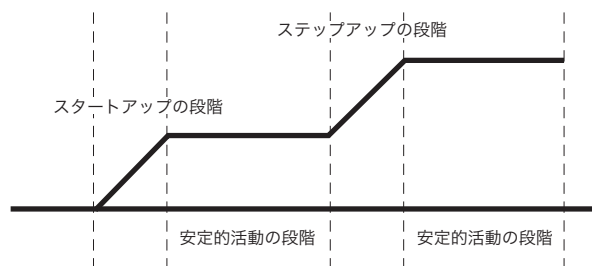


図2 市民公益活動の成長段階

(2) 成長しても独立出来ない市民公益活動がある

では、成長を指向しない団体が支援の対象から漏れる一方で、「成長を指向する」市民公益活動は本当に成長すると独立出来るのだろうか。

市民公益活動の領域をごく単純に、自己実現・相互扶助の延長線上にある「市民活動の領域（例えば、地域の緑化運動など）」と、アドヴォカシーや公的セクターの代替を指向する「新しい公共の領域（例えば、福祉サービスの提供など）」に分けて考えてみる（図3）。「独立」の意味は、その市民公益活動がどの領域の活動を指向するかで異なってくる。

「市民活動の領域」は、自己実現や相互扶助が指向されるので、そこでは経済的な「独立」はあまり重視されない。むしろ重視されるのは、十分に相互で資源を出し合えるような人間関係や組織が形成されるかどうか、組織として独立した方針を形成できるのか、組織として対外的な認知を得られているかといった、人や組織面における自律性であろう。経済的には、例えば必要経費が賄える、必要な備品が賄える、といった程度の資金が必要なのであって、組織のメンバーがそれで「食べていく」というレベルの資金は必要ない。筆者の経験上では、このような「独立」は、基金財源・独立審査会型の制度の支援で形成されることが比較的多い。

一方で、「新しい公共の領域」の市民公益活動はどうであろうか。そもそもNPO法は、こういった領域の市民公益活動を促進する狙いがあったと筆者は考えている。福祉サービス、住宅開発など、質の高いサービスを、組織の事業として継続的に提供する活動、あるいは、社会の大きなフレームを変革していく政策提言型の活動である。これらの市民公益活動にとって「独立」とは、有給のスタッフを雇用して、質の高いサービスを提供していく、経済的な独立に他ならない（もちろん、組織としての独立はその前提である）。

そもそも「新しい公共の領域」を指向する市民公益活動が、筆者の関わる資金助成制度の支援の対象になるこ

とは少ない。千代田、豊島はこういった領域の市民公益活動に対して助成金額が低額であるし、川崎の「1団体あたり100万円の助成」ですら、「一つの独立した事業にチャレンジするには少額である」という意見も聞く。それでも、千代田、川崎の助成制度において、幾つかの市民公益活動に支援を行っている経験から述べておこう。

ごく単純に述べると、新しい公共の領域における市民公益活動には、「どうしても独立出来ない市民活動」というものが存在する。もともと、安定した活動を行っている市民公益活動（例えば、介護保険を財源と出来るような活動）は、ごく短期間の助成で十分な成果をあげることが出来る事が多い。特に、「新しい公共の領域」の中でも、図3で示すような、「行政が撤退した領域」、すなわち、そもそも行政がサービスを行っており、撤退後も固定したサービス受給者層や、様々な法制度が残されている領域を代替するような市民公益活動は、残された環境や資源を活用することが出来るので、安定した活動を展開出来る場合が多い。

一方、困難を伴うのが、全く新しい課題に取り組む場合である。特に、受益者からの事業収入が得られず、かつ法制度等の環境が整っていないケースでは、数年間の成長期間で人や組織面での自律性は確立出来ても、経済的な独立がそもそも望めない。こういった活動は、継続的な資金を求めて、他の企業財団等の助成制度にもアプライすることになるが、それらとて、時限がついているものが多く、長期にわたる安定的な財源にはなりにくい。活動は外部の不安定な資金に大きく影響されることになる。「新しい公共」とは、本来行政の撤退後の領域を指すのではなく、市民が開拓してゆく新しい課題への取り組みを指すものだろう。しかし、その領域を真剣に支援しようすると、助成金額の多寡もあるが、基金財源・独立審査会型の助成制度が前提とする、成長→独立のシナリオとそもそもフィットしないのである。

(3) まとめ

以上、(1)(2)で整理した課題を、もう一度整理をしておこう。（図4＝この図は図2と図3のミックスである）。

まず、多くの「基金財源・独立審査会型」の資金助成制度は「成長への支援」（「公→成」「公→成n」「市→成」「市→成n」）を指向している。安定的活動の段階（「公→定」「公→定n」「市→定」「市→定n」）への支援を行わないと明記しているわけではないが、結果的には支援を得に



図3 市民公益活動の領域

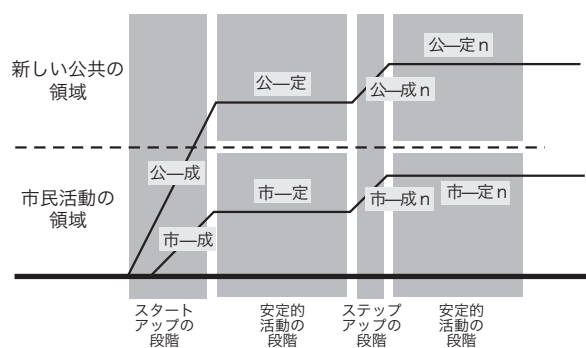


図4 市民公益活動の段階・領域の多様性

くい状況にある。

では、成長への支援（「公一成」「公一成n」「市一成」「市一成n」）が有効な支援であるかどうか考えると、まず市民活動の領域における成長への支援（「市一成」「市一成n」）の支援は、安定的活動の段階（「市一定」「市一定n」）に繋がる事が多く、有効である。一方で、新しい公共の領域を見ると、もともと安定的活動の段階（「公一定」）にある市民公益活動が、次なる安定的活動の段階（「公一定n」）に至るための支援（「公一成n」）は、有効に機能することが多い。また、法制度などの一定の環境が整っている場合、「公一成」の段階にある市民公益活動への支援も有効である。一方、全く新しい領域にゼロからチャレンジするスタートアップの段階（「公一成」）にある市民公益活動へ支援を行ったとしても、安定的活動の段階（「公一定」）に導くことが出来ないことが多い。

このように、安定的活動の段階にある市民公益活動への支援と、新しい公共の領域にゼロからチャレンジする市民公益活動には、基金財源・独立審査会型の資金助成制度の限界があることが整理される。

3. 多元的な資金助成制度の構築

(1) 資金助成制度の見取り図

図1で既述の通り、この限界は旧来の資金助成制度を乗り越えるために、「成長指向」の市民公益活動を対象とした「総合的判断」を行う資金助成制度が設計されたことに起因している。現行では十分な支援が出来ない市民公益活動への支援制度を、図1の他の象限の領域で構築し、多元的な資金助成制度を構築する必要があるだろう。

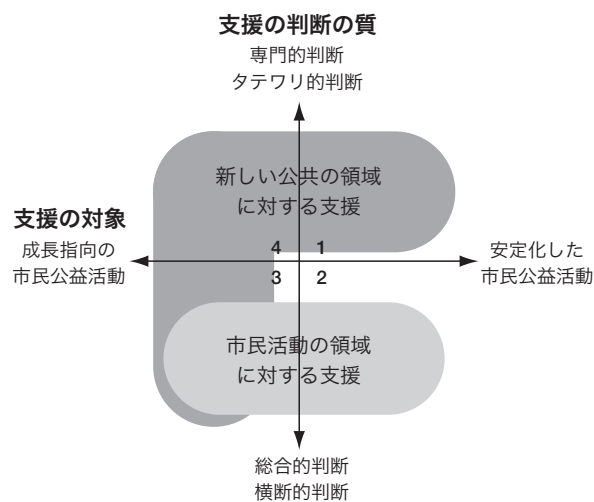


図5 資金助成制度の見取り図

ここで、図1の象限を再び登場させて、多元的な資金助成制度の見取り図を描いてみよう（図5）。

基金財源・独立審査会型の資金助成制度は第3象限に位置づけられる。整理してきたとおり、「市民活動」と「新しい公共」の領域それぞれにおける、成長指向の市民公益活動への支援である。

第1・第2象限（安定化した段階にある市民公益活動への支援）の違いは、総合的な判断を要するか、専門的な判断を要するか、という点であるが、図4で定義した二つの領域に対照させて考えると、「市民活動の領域」に対しては、総合的な判断（第2象限）が、「新しい公共の領域」に対しては専門的な判断（第1象限）が適しているであろう。

前者の事例として、例えば老人ホームの慰問を定期的に行なっている合唱のサークルを考えてみよう。その活動に支援を決定するには、高度に専門的な判断は要しない。むしろ、審査会のような閉じた審査のプロセスを持つのではなく、広く市民に審査のプロセスを開いていくことが可能であるように思われる。

後者の事例として、例えばマイノリティ向けの住宅開発を行うNPOを考えてみよう。適切な支援を判断するためには、例えば開発プロジェクトのファイナンスを判断しなければならないだろうし、エンドユーザーに対するサービスが適切に行われているかもチェックしなくてはならない。その判断には高度な専門性を要するため、総合的判断を下す審査会ではなく、より専門に特化した判断の仕組みを作り、支援を行う必要があるだろう。

新しい公共の領域にある、成長しても独立することが

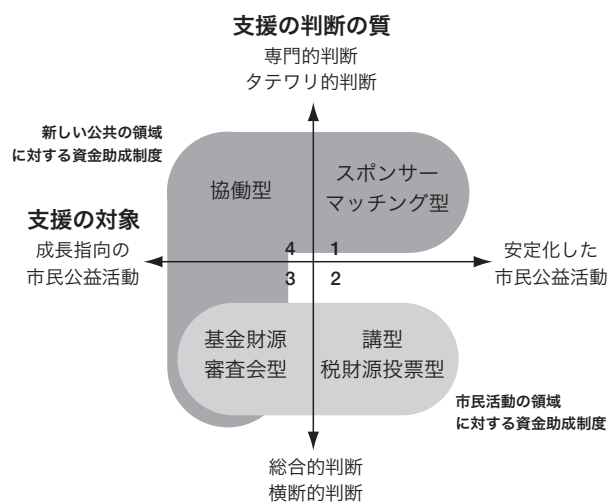


図6 多元的な資金助成制度の構築

出来ない市民公益活動には、第4象限（専門的判断を要する成長段階にある市民公益活動への支援）の支援が適しているであろう。第3象限での支援の限界があり、それ以上の継続的、専門的、総合的な支援が必要である場合、より専門的に判断を行い、単なる資金助成制度だけでない、総合的な支援制度を構築する必要がある。

(2) 多元的な資金助成制度の構築

市民活動の資金助成制度も多様化している。本稿はたまたま筆者が関わり合った基金財源・独立審査会型のものを取り上げたが、これらと平行に、多くの自治体で取り組みが進められている。それら全ての資金助成制度をレビューするには筆者の手に余るのであるが、手持ちの情報を総合して、それらが先に示した見取り図の中で、どのように位置づけられるか、筆者なりの理解でラフに示しておこう（図6）。

第2象限には「講型」や「税財源投票型」が位置づけられる。「講型」は、市民公益活動がそれぞれ資金を出し合っ
てプールし、それぞれの市民公益活動が「困ったとき」に、そのメンバーの合議のもとで助成をする、というかつての「講」、現代的には「共済」型の制度である。「税財源投票型」は、税と絡めて大きなお金をプールする仕組みを作り、一方で支援の対象とする市民公益活動をリストアップしておき、市民からの投票によって支援を決定するという仕組みである。文化活動をする団体（これらの多くは旧来型の団体というレッテルを貼られてしまうのだが）までを含むと、既に多くの安定化した段階にある活動が存在する。こういった活動を対象に、広く市民

の意を反映する形で支援を決定する制度である。

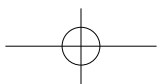
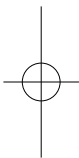
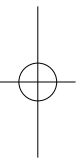
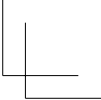
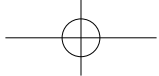
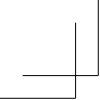
第1象限には、「スポンサーマッチング型」が位置づけられる。継続的な活動を行う個別の団体に、個別の継続的な民間財源を行政が間に立ってマッチングするという制度である。財源側の意図と、活動側の意図を個別的にマッチングすることになる。先駆性、メッセージ性の強い市民公益活動には特に有効な制度であろう。

第3象限には、「協働型」が位置づけられる。「協働型」は市民公益活動が切り開いてきた「新しい公共の領域」を個別に支援する補助制度を自治体が創出し、安定的な財源を確保するという制度である。単に資金を助成するだけでは無く、活動がしやすい法制度の整備も含めた環境をつくること、自治体側の事業との有機的な連携など、「協働」の関係を形成する制度である。政策提案や協働制度は各地の自治体で多く導入されており、それらの延長線上で構築される制度であろう。

4. おわりに

本報告では、筆者の関わる「基金財源・独立審査会型」の市民公益活動への資金助成制度の経験をまとめ、その強みと弱みを明らかにした上で、他のタイプの資金助成制度も含めた、多元的な資金助成制度のラフなスケッチを描いた。学術的な調査研究に基づく報告と言うよりは、筆者が現場で感じてきたこと、現場で議論してきたことの成果をまとめたものであり、様々な視点から議論をいただくことを期待したい。また、あわせて、現場での議論を通じて筆者に様々な示唆を与えて下さった皆様に、記して感謝の意を表したい。

※本報告は筆者が日本NPO学会第8回年次大会(2006)で行った同名の発表に基づくものである。



まちづくりの視点からみたゼロ年代の事前復興まちづくり

——練馬区でのケースレビュー——

A Chronicle Activities Report: Pre-disaster Planning for Post-disaster Recovery during
2000's in Nerima Ward, Tokyo市古 太郎¹⁾Taro ICHIKO¹⁾

要 約

本稿は東京で展開している「事前復興まちづくり」のゼロ年代における系譜と到達点を、首都大学東京 事前復興計画研究会として支援継続している練馬区の事例を通して考察したものである。すなわち2003年から2010年までの展開を次の3期に区分して経緯を報告する。

第Ⅰ期：地域防災活動から貫井地区震災復興訓練期（2003年度）

第Ⅱ期：桜台地区震災復興訓練と震災復興マニュアル策定期（2005年度～2007年度）

第Ⅲ期：日常時のまちづくりへの展開期（2008年度以降）

第Ⅰ期の貫井での復興まちづくり訓練については拙稿（2004）があるため簡潔に触れる。続く第Ⅱ期は桜台地区での震災復興まちづくり模擬訓練と区役所内のワーキングなど、最も資源が集中投入された時期である。本稿では、復興訓練参加者の自己役割意識の変化を、アンケート調査から分析し、また区職員が、復興訓練で得た手応えを基に、震災時の行動指針となる震災復興マニュアルづくりをどう進めていったか、そして第Ⅲ期の事前復興まちづくりとして展開している内容を報告する。

練馬区ではこれまで、数地区で密集まちづくりが取組まれてきた。ゼロ年代を通して、マニュアルや条例など一連の事前復興まちづくりのしくみが整えられ、「いま、ここ」での事前復興まちづくりが展開しつつある。

キーワード：事前復興まちづくり、首都直下型地震、地域防災活動支援、東京都練馬区

Abstract

In this article, a history of Pre-disaster improvement for post-disaster recovery in Nerima ward, Tokyo was reported which our research team has been involving since 2003. This one decade project is divided to three periods.

1st period: The 1st community-training program for post-disaster Recovery in Nukui district (before 2003)

2nd period: The 2nd community training in Sakuradai and making a manual for long-term recovery (2005-2007)

3rd period: proceeding with normal "Machidukuri" (after 2008)

In Nerima ward, there were some improvement activities for "Mokumitsu" area where has been high vulnerable for earthquake disasters. Besides a bylaw system was established among 2000's. Pre-disaster improvements for post-disaster recovery were caused by those movements and engaged in "Now Here".

Key Words: Pre-disaster planning for post-disaster planning, An earthquake directly above Tokyo region, Community empowerment for disaster prevention, Nerima ward Tokyo

1) 首都大学東京・都市環境科学研究科・都市システム科学域 Division of Urban System Science, Tokyo Metropolitan University

1. ゼロ年代の萌芽事例としての事前復興まちづくり

21世紀に入って10年が経った。この10年のことを「ゼロ年代」と言うらしい。識者によってその含意は様々であるが、「事前復興まちづくり」はまさしくこの10年で萌芽した取り組みである。

それは、2001年都市再生プロジェクト第三次決定での密集市街地の対象地化、2003年密集法改正に基づく「特定防災街区整備地区」制度や、2006年耐震改修促進法改正に伴う「耐震改修促進計画」策定の義務付け、といった国のテコ入れがありつつも、例えば墨田区などでの幹線道路沿いにおける不燃化促進事業の「抜け」の問題、木密地域における建物更新誘導が困難な住宅の老朽ストック化（たとえば東京都の「防災都市づくり推進計画中間のまとめ」2009年11月によれば、重点整備地域の不燃領域率は、1998年から2002年までの4.2%の増加から、2003年から2008年の5年間では3.3%の増加に低減している）といった1980年代を嚆矢とし、30年を迎えつつあった防災まちづくりの若干の足踏み状況に対する一つの次世代リノベーション手法として、登場してきたと位置づけられる。

詳しくは今回発刊された『日本建築学会叢書』8「復興に備える」¹⁾の佐藤論文や震災復興まちづくり模擬訓練の到達点を解説した第7章も参照されたい。

その中で今回は、一連の事前復興まちづくりが「ゼロ年代」を通して継続されている事例として練馬区を取り上げ、その意義と課題を述べておきたい。ゼロ年代という通時的な視点で、事前復興まちづくりの展開過程を事例を通して俯瞰してみよう、という旨である。

なお、ここでは「事前復興まちづくり」を、大地震に備えるための一連のまちづくりの取り組み、とひとまずしておこう。

2. 練馬区での事前復興まちづくりの経緯

練馬区では、2003年の東京都震災復興マニュアル改訂後、東京都からの復興訓練のよびかけに応じ（他には墨田区）、貫井および桜台での震災復興まちづくり模擬訓練、練馬区震災復興マニュアル策定、「練馬区震災復興の推進に関する条例」の制定といった事前復興まちづくりが展開している。これまで、個々の事例報告はあつ

たものの、通時的に報告はされていない。そこでここでは練馬区の経緯を考察するため、次の3つの時期に区分して話を進めたい。

第Ⅰ期：地域防災活動から貫井地区震災復興訓練期（2003年度）

第Ⅱ期：桜台地区復興訓練と震災復興マニュアル策定期（2005年度～2007年度）

第Ⅲ期：日常時のまちづくりへの展開期（2008年度以降）

以下、それぞれの時期の概略に触れ、第Ⅰ期の詳細については文献1と3を読んでいただくとして、第Ⅱ期について桜台地区での復興訓練を地域復興組織の事前形成という面から考察し、続いて第Ⅲ期における日常的なまちづくりへの展開について、近々の状況を報告しておきたい。

2.1 地域防災活動から貫井地区震災復興訓練期（2003年度）

阪神・淡路大震災後、行政からの働きかけをきっかけに、東京では自主防災組織の結成と運営支援が進んだ。練馬区では、区立小中学校を単なる収容避難所としてだけでなく、応急対応と避難生活期における地域の災害対策本部として機能させる「避難拠点方式」の取り組みへと展開していた（たとえば文献2、また避難拠点方式を普及させていくために作成された「練馬区避難拠点運営の手引き」はわかりやすく、よくできた「マニュアル」である）。

貫井での復興訓練実施までの経緯は、文献1の第7章に記載されており、また復興訓練プログラムの内容については、市古ら³⁾の報告もある。紙数も限られているので、是非そちらを参照いただくとして、この時期の特徴として、1995年1月17日、つまり阪神・淡路大震災からの時間軸という時代性もあったように思われる。すなわち発災から8年が経過し、都市復興事業によるまちの空間像が立ち上がりつつあり「復興期」という時間感覚が認識できるようになった時期であった。

なお、貫井での復興訓練後、練馬区都市計画課では、「まちづくり条例」の制定作業が本格化し（2006年3月制定）、スタッフ資源の事情などから、貫井での復興訓練から次の第Ⅱ期にかけて、業務プライオリティが低い時期に入る。

その一方、東京都の復興市民育成事業（2004年度～

2006年度)は、大きな影響を与えた。すなわちこの間、この補助事業への応募説明会や進捗状況について、都庁で定期会議がもたれ、東京都の総合防災部、都市整備局が連携して支援にあたった。

2.2 震災復興マニュアル策定期 (2005年度～2007年度)

第Ⅱ期は練馬区震災復興マニュアルの策定期である。策定の一環として桜台地区で復興訓練が実施された。

この時期は3つの時期を通して、最も資源が投入された時期である。すなわち、区としての東京都補助事業を活用した予算措置、内部の部長レベルの検討組織、係長レベルのワーキング、首都大学東京をはじめとする外部専門家の継続的な支援がなされた。復興訓練対象地区となった桜台地域組織にとっての資源投入、言い換えれば、地域住民側の負担も相当なものだったと思われる。訓練ガイダンス+月1回ペースで全4回のフルスペックの復興訓練+地域への報告会という一連の取組みに加えて、各回の訓練数日前には地元実行委員会が開催された。

次章では、東京都が提案した地域協働復興の母体となる地域復興協議会が復興訓練でどのように、どのレベルまで検討されたか、という視点から訓練を考察する。

2.3 日常時のまちづくりへの展開期 (2008年度以降)

震災復興マニュアル策定後、「練馬区震災復興の推進に関する条例」の制定作業があったが、第Ⅱ期に比べれば一段落し、また主所管も都市計画課から区内各地区のまちづくり担当部署へ移行していく。行政マニュアルが策定されるということは、行政の立場で言えば職員一人一人の行動役割が与えられるということである。そしてその役割意識は、継続的に訓練等をおこなって持続させ、意識化していく必要がある。

そういった日常時のまちづくりへの展開をみせつつあるこの時期のトピックとして、2つの取り組みをあげることができる。1つは震災復興をテーマとした「練馬区民と区長のつどい」である。これは地域協働復興のカタチを模索する取り組みであり、参加者数やそこでの議論を第4章で分析する。2つめに密集市街地整備促進事業の計画策定プロセスへの復興訓練の適用である。この取り組みは現在進行中であり、どのような成果が得られるのか、推移を見守る必要があるが、密集整備促進事業で

達成しようとする空間整備水準を、延焼防止といった直接被害の低減だけでなく、直後の救助や避難に利する防災アクティビティ道路、避難生活期に生活再建を加速させるようなオープンスペースのプラン(一種の時限的市街地と言ってもよい)など間接被害軽減も考慮して、設定しようとする試みである。

3. 第Ⅱ期：復興訓練を通じた地域協働復興組織の射程

震災復興まちづくり模擬訓練は、その目的の1つにまちづくり協議会方式による復興プロセスの事前共有を掲げている。言い換えれば、ある圏域を単位に、復興の主体となる地域組織の構成や役割を事前にどこまでイメージできるか、地域の状況に応じて、検討がおこなわれる。

そこで、第Ⅱ期に実施された桜台地区での復興訓練において、地域復興組織について、どのようにプログラム化され、参加者にどう受け止められたか、そして訓練を踏まえて区が策定した震災復興マニュアルにどう反映されたかを、専門家チームとして参画してきた経験から報告したい。

なお本章は日本災害復興学会2008年度大会予稿集に加筆修正したものである。

3.1 練馬区震災復興マニュアル策定期間プログラム

練馬区では2003年に貫井地区で復興訓練を実施した後、図1に示すように2006～07年度の2ヵ年度をかけて、区職員向け震災復興マニュアル策定に取り組んだ。マニュアル策定のプロセスは大きく7つの段階があった。第1段階は区役所内の取組み体制を整える段階、第2段階が桜台地区での震災復興訓練の実施であり、これは成果を震災復興マニュアルに反映させていくものと位置づけられた⁴⁾。復興訓練後、第3段階として地域協働復興を基本方針とし復興本部体制、住宅、都市、生活、産業といった章別の内容を考える係長級ワーキングを3回程度開催し、震災復興マニュアルたたき台案が作成された。2007年度に入り、マニュアルたたき台案を元にした関係課個別ヒアリングが第4段階、これを区主幹課(都市計画課)と大学スタッフで集中討議し素案を作成(第5段階)、部長級の委員会を経て(第6段階)マニュアルが2008年3月に策定された(第7段階)。

2006年 4月	区組織内の策定体制整備(区+大学)4月~8月 関係課職員向け講演会 復興訓練とマニュアル策定の2カ年プログラムの明確化
7月	桜台地区復興模擬訓練の実施(区民+区+大学+専門家) 7月 ガイダンス 10月 第1回:まちを歩いて桜台の震災被害をイメージする 11月 第2回:避難拠点から復興に取り組み始める 12月 第3回:応急の住まいや暮らしを確保する 2月 第4回:桜台地区の復興計画づくり 3月 地域・他地区区民向け報告会(区のまちづくり講座として)
2007年 2月	たたき台案作成に向けた区職員ワーキング(区+大学)2月~3月 本部体制、地域協働、住宅再建の3つの部会に分かれてWS形式で実施 各復興課題に対する大まかな対応手順を示し、マニュアルのイメージを形成 同時に、策定に向けた個別検討課題を明確化
4月	マニュアルたたき台案を基に各課ヒアリング(区)6月~8月 復興本部設置手順、がれき処理など課題ごとに作業
8月	素案作成に向けた集中討議(区+大学)8月 3日間の全箇所集中討議
9月	策定委員会で検討(区)9月~1月 素案から原案への修正として基本レイアウトを大きく更新
2008年 3月	策定委員会で確定(区)3月 職員向け研修会の実施 区民向けパンフレット等の作成(区+大学)3月

図1 練馬区震災復興マニュアルの策定プロセス



図2 桜台での震災復興まちづくり模擬訓練の様子

3.2 桜台地区における震災復興まちづくり模擬訓練の実施経緯

復興訓練対象地の桜台地区は人口約 24,000 人、世帯数約 11,000 世帯、西部池袋線桜台駅の北側に広がる面積 140ha の住居系市街地である。基盤整備事業が未実施のまま戦後本格的に宅地化し、バス路線にもなっている主要生活幹線道路は一定程度整備されているものの、細街路や行き止まり道路を基盤に住宅が建て込んでいる。

復興訓練にあたり、地元町内会や学校避難所の運営組織へ区役所から働きかけがおこなわれた。また専門家メンバーとして震災復興まちづくり支援機構に参加協力を依頼した。住民参加者の年齢構成は、60 代が 30%、60 代以上で 72.5% を占めていた（第 2 回訓練時のアンケート調査）。

訓練プログラムは桜台の前年度に筆者らのチームで運営支援をおこなった。葛飾区新小岩のプログラムをベースに組み立てられたが⁵⁾、本稿のテーマである地域復興組織の事前検討という視点から見ると、第 2 回以降の訓練プログラムは次のような特徴をもつ。

第 2 回訓練では、「復興問題トレーニング」を実施し、参加者は地域復興協議会の役員の立場になり、地域協働型仮設住宅（地域からの申し出と管理を条件に、仮設住宅を地域の民地に建設）や短期的な事業見込みの立っていなかった都市計画道路を復興計画で検討するかどうかの判断、などの問いに対して多数意見を予想し、判断に基づいてグループ・ディベートをおこなった。

第 3 回訓練では、仮設のまちデザインゲームを実施した。すなわち 1/100 仮設住宅模型を用いて仮設住宅地の密度と配置をスタディし、地域としてどのような利用が可能か、どんな支援が考えられるかといった点を検討

した。
第 4 回訓練では第 2 回と第 3 回をふまえ、事務局側で「桜台地区の復興手順チャート」を提案し、検討してもらった。

3.3 地域復興組織に対する訓練参加者の認識

訓練時に実施した参加者アンケート調査から、復興訓練の効果を考察してみよう。表 1 は初回訓練時に住民参加者に地域役割を選んでもらった結果である。町会組織活動が 24 人（60%）、PTA 活動で 4 人（10%）と地域役割を持って活動されている方が 70% を占めていた。一方、「無回答」および地域活動は特に参加していない層は 11 人（27.5%）であった。

次に復興まちづくりに際して想定される自分自身の役割を聞いたところ（表 2）、復興まちづくり協議会への参加意欲を持つとする回答は 50% で、活動は難しいと感じた層は無回答も含めれば 48% となっていた。すなわち、日常時の役割意識から勘案すれば、復興訓練を通して役割イメージを明確にし、地域復興に際して地域住民として果たす役割を意識化できる可能性を有していたといえる。

それでは訓練を通して参加者の役割意識はどのように向上したのであろうか。まず図 3 は、第 3 回の仮住まい期を考える訓練終了時に、時限的市街地の受け止め方を尋ねた結果である。訓練の直接的なねらいである空間イメージ形成やしくみの理解については訓練手法上の工夫の余地が感じられるものの、仮設住宅を地域として受け入れることに肯定的であり、ケア活動への参加意欲形成や実現にあたって行政任せではなく地域にも役割があることへの気づきの場となったことがうかがえる。

表 1 参加者の地域における役割意識（第 1 回訓練時）
問 10：現在の桜台地区のまちづくりにおけるあなたの役割は？

町会・商店会の中心メンバーとして役割をもっている	11 人	27.5%
地域で防災やまちづくりに取り組む組織の中心メンバーとして役割をもっている	5 人	12.5%
NPO 組織の中心メンバーとして役割をもっている	1 人	2.5%
町会・商店会や防災・まちづくりの活動に意識をもって参加している	8 人	20.0%
PTA で地域の活動を担っている	4 人	10.0%
積極的な活動参加はしていない	7 人	17.5%
無回答	4 人	10.0%

表 2 参加者の復興時の役割イメージ（第 1 回訓練時）
問 11：地震が起きたとき、復興まちづくりで果たすであろう役割は？

復興まちづくり協議会の役員や事務局としてまちづくり活動をリード	6 人	15.0%
復興まちづくり協議会の会員として週から月に一度の会合には参加	14 人	35.0%
専門家（建築士、司法書士など）として地域のまちづくり活動を支援	1 人	2.5%
とても無理なので、復興まちづくり協議会の支援をうけたい	9 人	22.5%
無回答	10 人	25.0%

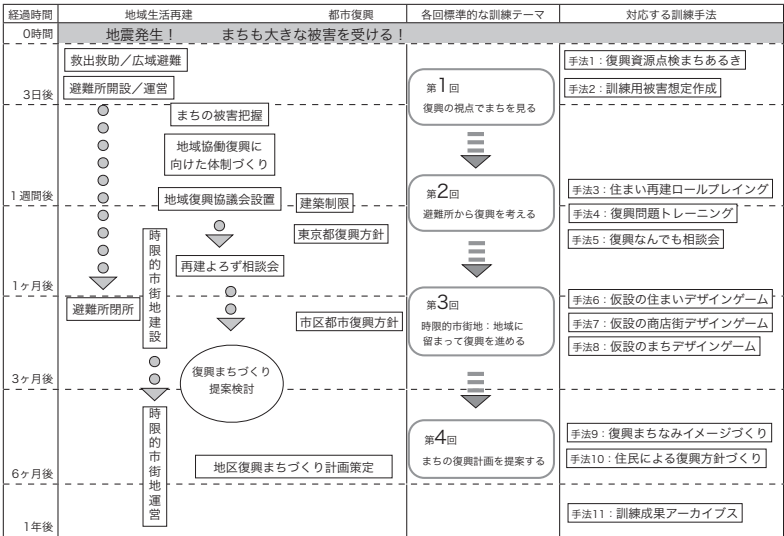


図3 地域協働復興の手順イメージと訓練手法の位置づけ

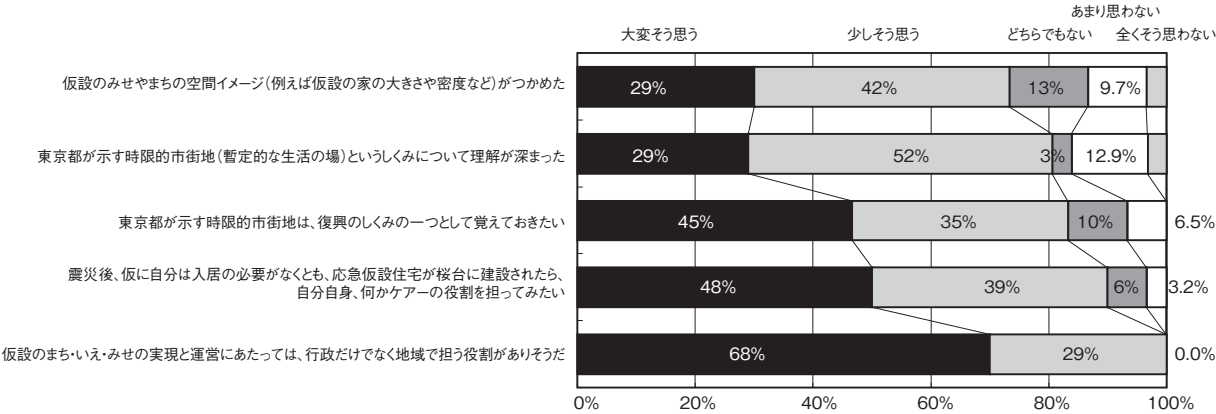


図4 第3回「応急の住まいや暮らしを確保する」実施後の仮設の市街地に対する認識

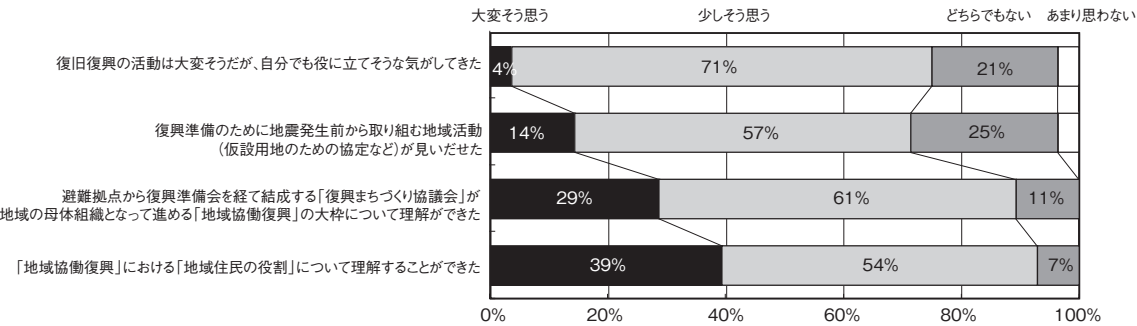


図5 第4回終了時点での地域復興組織と自己役割に対する認識

次に図4は訓練最終回(第4回)終了時に地域協働復興の受け止め方を尋ねた結果である。自らの活動イメージ形成には訓練手法上の課題がありそうだが、地域協働復興における地域役割を認識する場として訓練が機能したことがわかる。すなわち訓練初回時に尋ねた復興まちづくりにおける自らの役割イメージについて、47.5%が消極的であったが、最終回時には復興において地域が担う役割があり、自らも役に立てそうな気がするという認識を持つことに一定程度成功していることがうかがえる。

3.4 地域復興組織イメージに関する訓練成果

桜台では復興まちづくり訓練を通して、地域復興組織の結成プロセスと役割を記載した「桜台地区の復興手順チャート」が策定された。このチャートから、地域復興組織イメージに関する訓練成果としていくつかの特徴を指摘できる。

これらは地域として復興に取り組む体制づくりについての成果であり、次の4点から成る。

- ①避難拠点運営会議でまちの被害調査班を結成し、区職員とともに取り組む被害把握行動を位置付けたこと、
- ②桜台地区では6つの単位町会、3つの小中学校避難拠点が含まれることから、地域として単一の復興協議会を結成するために、復興準備連絡会開催など慎重なプロセスをおいたこと、
- ③普段、町会組織やPTA活動に参加していない層の参加の場を想定して、公募委員枠を設けたこと、
- ④地域復興協議会が果たすべき役割として、(a)支援専門家の選任、(b)時限的市街地の用地確保と建設要請、(c)広報の発行、(d)区が作成する「復興まちづくり方針案」をうけて「復興まちづくり提案」を作成する、という項目に整理されたこと。

この中でも特に①の被害調査段階から地域住民も取り組むことは、地域と行政が認識を共有し、復興の必要性を判断していく上で効果的であろう。また②の結成までの慎重な手順についても地域社会の平常時のルールに則しながら復興組織の構成手順を考えることを意味する。④～⑦の地域復興協議会の役割については、東京都の震災復興マニュアルや他区のマニュアルで提案されている項目ではあるが、桜台の訓練参加者にも違和感なく受け止められ、区の震災復興マニュアルに反映されていくことになる。

3.5 復興訓練からマニュアルへのフィードバック

復興訓練後、図1に示したように、たたき台案作成のための係長級ワークショップが開催され、震災復興マニュアル策定作業が進められた。復興まちづくり訓練が与えた影響として次の点が挙げられる。

- ①震災復興マニュアルの章立てとして、東京都マニュアルにはない「地域協働復興」という章が設けられたこと
- ②訓練を通して地域の時系列的な対応行動をイメージできたため、区役所内の復興本部は、どんなメッセージと支援を、どの時点までに発信するか、効果的に検討ができたこと
- ③「事前復興まちづくり」をマニュアル中に記載したこと。具体的には地域防災訓練にあわせて実施するような簡易型も含め、「震災復興まちづくり模擬訓練」の実施を図っていくことが記載されている。

3.6 桜台での復興訓練と震災復興マニュアル策定を通して見えてきたこと

本章では第Ⅱ期における練馬区桜台地区での震災復興まちづくり模擬訓練、そしてその後の練馬区職員による練馬区の震災復興マニュアル策定作業を考察してきた。これらの取組みをふまえ、地域復興組織の事前準備に関連して3点ほど指摘しておきたい。

- (1) どのくらいの地区規模で復興まちづくりを話し合ったらよいか

桜台地区は町丁目のまとまりであり、幹線道路や河川で区切られた圏域でもあるが、6つの単位町会、小学校区は地区外の小学校も含まれるなど、多くの住民にとって、生活領域感という点からはやや広い圏域であった。ただし都市計画マスタープランの地域別構想はもう少し広い区割りであるし、都市計画の視点からは桜台のような140ha、11,000世帯という規模で協議することが不必要かつ不可能である訳ではない。また防災生活圏のように都市施設の視点から圏域を設定したとして、広すぎると住民を感じるならば部会に分けるという方法もあろう。この点は行政と地域で適切な方法を事前検討できる事項と考えられる。

- (2) 避難所運営から復興について取り組む体制づくり

災害時避難所から復興に取り組む体制をつくる、という考え方は東京都の震災復興マニュアルで提案された方法論である。桜台でもこの方式が受容され、復興まちづ



くり訓練を通して「桜台地区の復興手順チャート」が作成された。避難所運営組織からの移行を絶対必要条件と考えるべきではないが、避難所運営組織に対し、避難所閉所で活動終了ではなく、復興の段階においても担うべき役割がある、という働きかけ、事前検討を進める上で、復興まちづくり訓練は効果的である。

(3) 復興協議会の役割の意識化

協議会の対象地域と発足手続きのイメージが共有できたとして、次にその組織が果たす役割が論点となる。桜台でも訓練参加者の関心を集め、前述した図7の復興手順チャートの中に記載されている。3.4の④で説明した4つの役割のうち、訓練参加者の関心が高かったのは「時限的市街地に地域はどこまで関与できるのか」という論点であった。具体的には、仮設住宅の建設用地斡旋にどこまで踏み込めるのか、地域優先入居枠というが、入居者選定の公平性を復興協議会だけで確保できるのか、といった意見がだされた。

以上、課題を指摘してきたが、これらは事前準備をより具体化する上での課題点である。復興まちづくり訓練の参加者間で、地域で復興に取り組む体制を考え、事前から準備を進めることの手応えを得ることに成功していると考えられる。

4. 第Ⅲ期：日常時の防災まちづくりへの展開

前述したが、2008年3月の練馬区震災復興マニュアル策定後の事前復興まちづくりとして、2つの取り組みを指摘できる。第1に2008年8月に震災復興をテーマに開催された「練馬区区民と区長のつどい」、第2に2009年度から始まっている密集住宅市街地整備促進事業における事前復興まちづくりの展開である。

4.1 練馬区民と区長のつどい

「練馬区民と区長のつどい」は、志村区長が2003年4月に就任してからはじまった区民との直接対話集会である。毎年1～5つのテーマが設定され、各テーマ4会場ずつで開催されている。2008年12月時点で、17テーマで実施され、基本構想・基本計画といった大きな内容から、観光、都市農業、ごみとリサイクルなどの個別テーマが取り上げられている。防災分野では2003年、2005年に引き続く3回目のテーマとして、震災復興が取り

上げられた。そのタイトルは「震災復興について～区民の皆さまとともに取り組む震災からの復興～」とされ、2008年8月28日から9月4日かけて4回にわけて4つの会場で開催された。

それでは震災復興に対して一般区民の関心はどれくらいだったであろうか、そして震災復興をテーマにどんな議論がなされたのであろうか。

まず量的な側面として参加者数をみておこう。参加者数は第1回が47名、第2回が72名、第3回が103名、第4回が99名で合計321人である。各回平日の夜間か土曜日に設定されており、勤め人でも参加可能な時間帯に開催されている。ちなみに震災復興の前の回のテーマは観光で、後ろは「高齢者がくらしやすいまちをめざして」であった。それぞれ参加者総数は、178名と208名であり、震災復興をテーマとした回よりも少なくなっている。

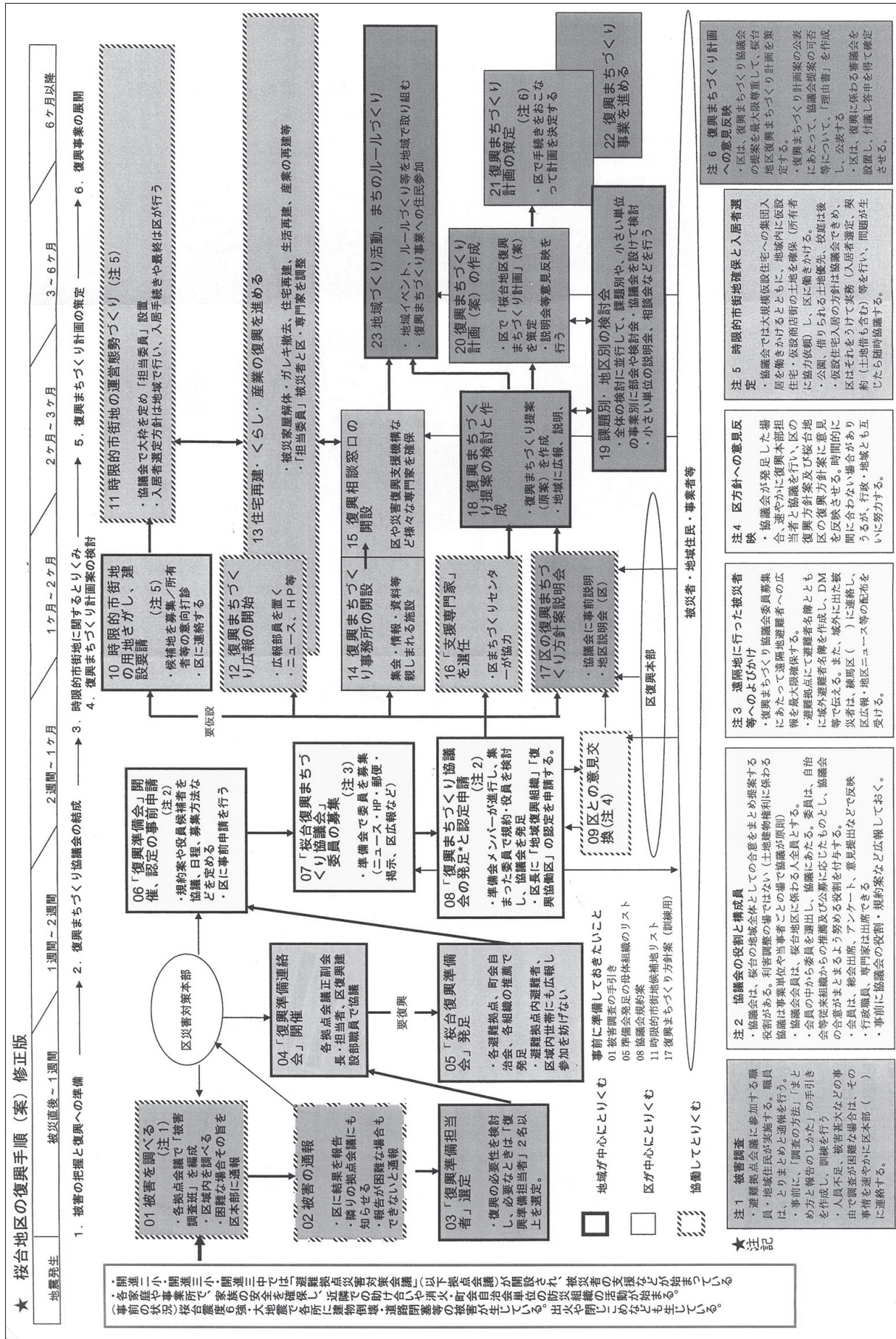
区民から出された意見をみてみよう。実は結論的に言えば、区民から「復興への備え」に直接言及した発言は全4会場のうち1会場のみであった。復興について話が及ばなかった回では区長から「協働復興、これは今日本当は色々ご意見いただきたかった。(中略)新しい震災の後の新しいまちづくり、これはそこに住んでおる地域の皆さんと区が一緒になって復興計画をつくりましょうということですから、是非またこういう機会をつくりたい。」(2008/9/4の会場にて)という発言がある。ただし参加人数から考えても、対話集会自体が低調に終わった訳ではない。日頃から地域組織を母体に防災活動に取り組んでいる層、PTAを通して避難拠点運営会議の役割を担当することになった層を中心に震災への備え、また建物の耐震化や狭隘道路整備など被害を小さくするための取り組みについて質疑がなされている。

復興への備えについては次のような対話があった。

(区民) 実際にどんな手法、空間像を復興でめざすのか。たとえば区画整理で復興を進めます、という事前明示の地域も必要なのでは？

(区長) 練馬区は道路率も低いですし、あまり道路としては恵まれていないという環境にあります。従って震災で大きく被害を受けた後、この復興については、区画整理が一番望ましい、これはご指摘のとおりだと思います。

(中略)



ただ急いで、3年なり4年なりの間に完成させるということになると、なかなか地域の皆さんのお気持ちが一致するかどうかわかりません。ですから復興については、先程来申し上げておりますように、地域の皆さんが普段から色々考え方、意見交換をしながら、地震があった時には、どういった復興が望ましいかをお話し合いいただき、それでは区の方の意見も聞いてみようということで、区と地域の皆さんと、復興に当たっての考え方を事前にまとめておくということなどが一番大事なのだろうと思います。

ひとつそのようなことで、地域ごとの考え方に応じた方向、区としては、区画整理をやり、立派なまちづくりをやっていききたい、という思いがありますが、これは区だけで考える中身ではないのではないか思っております。

(区長) 復興の際は、区の方で行政の方で何をする、地域の方々は何をする、というようなことで仕切ってしまうのではなく、一緒に考えたいと思います。また、地域の方は地域の方同士で、どういうように自分たちのまちを復興させていききたいのかということを、やはり事前に用意しておいていただきたい。また、そういったものを行政の考え方と地域の考え方と、これを持ち寄りまして、ひとつ素晴らしい復興を遂げていきたい。と、こういうのが正しい今の時代に合う復興の仕方ではないかなと思います。

ここからは、練馬区役所として「地域協働復興」を都市復興の基本方針に据え、その最も適切なプログラム、言い換えれば地域住民と区役所の決定責任や役割分担のあり方について、いわば復興期の「共助」のしくみについて、検討を続けていることがうかがえる。

この応答に対し別の区民から次のような発言がなされている。

(区民) 練馬区の職員の方々にはきちんと決まっている。では一方、住民にはどういうことをしてもらいたいのかというところがちょっとまだ、これからのことなのでしょう。か、あるいはどこの協議会に頼むと。その辺がちょっと曖昧なところかもしれませんが、その辺の周知徹底がこれから大事なことでないか。

ほとんどの区民にとって、直接経験のない「復興」は

難しく、区役所との対話の場でも避難拠点の運営といった応急対応や建物の耐震改修など平常時の直接被害軽減策についての話題が主ではあったが、「防災対策は総合的な対策であり、復興についても区役所として事前から方針を準備していきます」、という点、そして地域と行政、専門家の協働で進める地域協働復興に向けた準備を練馬区の地域社会に即したカタチで引き続き取り組んでいきます、という点が共有されつつあると言えるだろう。

4.2 密集市街地整備促進事業計画への位置づけ

2009年度に練馬区は、2003年に復興訓練が実施された貫井地区を対象に、密集住宅市街地整備促進事業の新規事業化に向けて、整備および事業計画策定に着手した。その事業計画策定プロセスとして、復興まちづくり訓練を位置づけている。具体的には「密集住宅市街地整備促進事業（仮称）貫井・富士見台地区整備計画および事業計画策定業務委託に係るプロポーザル実施要領」において「整備計画」および「事業計画」の策定が示された上で、次の項目が記載されている。

- ・練馬区震災復興マニュアルに基づき、住民の防災意識を高め、自主的な「防災まちづくりの活動」の基になるように、協議会を対象に震災復興模擬訓練を数回実施する。

2009年8月に「計画検討会」が区のよびかけで地域組織を母体に発足し、まち点検などを通して、震災時に被害を軽減化するためのハード・ソフトの取り組みを検討中である。

具体的な成果はこれからであるが、予防型の防災まちづくり計画にどのような影響を及ぼすのか、また事業実施の段階でどのような効果につながられるのか、注意して見守りたい。

5. 防災を基準点に「いま、ここ」ではじめる事前復興まちづくり

本稿は練馬区を対象に、阪神・淡路大震災を契機に設立された自主防災組織を母体として事前復興まちづくりが着手され、2地区での震災復興まちづくり訓練、震災復興マニュアルおよび震災復興関連条例の策定、密集住宅市街地整備促進事業計画策定における復興訓練の組込みといった展開が「ゼロ年代」を通してなされてきたこ

とをレビューしてきた。

断続的に関わってきた筆者の視点から、現時点での達成点を最後に少しまとめておきたい。まとめにあたっては、阪神・淡路の復興まちづくりを促進させた要因として吉川仁⁵⁾が示した3つの要因に沿って考えたい。

①復興まちづくり主体組織の求心力

②復興まちづくり計画案の妥当性と連続性

③行政・地域住民・専門家の相互の信頼関係

第1の主体組織に関連して、桜台訓練での参加者意識からもわかるように、地域復興協議会方式への動機付け、踏み込んで言えば、(1)メンバー構成といった組織構成、(2)組織としての正統性を担保する発足手続き論、(3)まちづくり提案作成やニュース発行といった協議会の活動内容、について震災復興まちづくり模擬訓練を通して、一定程度の方向性が出されている。

第2の「計画案の妥当性と連続性」に関連して指摘しておきたいのは、「事前に復興市街地像を描く」ということは新しくゼロから計画づくりをおこなうことを意味しない。むしろ、これまでに完了した事業、計画策定されているものの事業化されていないプロジェクトについて、地震被害軽減という視点から、アセスメントをおこなってみるという姿勢が大前提となろう。ともあれ、この空間ビジョンについてはゼロ年代の事前復興まちづくりでは十分に消化しきれなかった面を抱えている。次の課題だ。

第3の信頼関係については、第1の組織論とも関係してくるが、特に建築系専門家がどう地域と信頼関係を築くか、という制度論、方法論を掘り下げておく必要があると思われる。付言すれば「フレキシブルな専門性」がキーワードになろうか。たとえば建築家として地域に入ったとして、住宅再建によって達成しうる「生活の質の回復」をよりわかりやすく説明していく必要がある。それは、ただ単に建物単体のつくり方の問題ではなく、「だれとどこに住むか」といったことにも、事前復興まちづくりでは、踏み込まざるをえないし、「訓練」という切り口で踏み込むことが可能である。

冒頭で事前復興まちづくりを「大地震に備えるための一連のまちづくりの取り組み」と仮置きしたが、佐藤は次のような定義をしている¹⁾。

被災から復興へつなげるイメージを持ち、被災後も連続的なまちづくりを進められるようまちづくりの体制

を整備し、具体的な計画づくりを進め、部分的にでも実行に移すこと

私も同感だ。言い換えれば、発災を時間軸の基準点として「いま、ここ」につながる耐災性向上を目的としたまちづくりを進めること、それが事前復興まちづくりのまちづくり論としての意味だと思われる。

「ポストゼロ年代」においても事前復興まちづくりが質量ともに広がっていくことを期待したい。

謝 辞

本研究は、首都大学東京事前復興計画研究会として取り組んできた内容を基に、筆者の責任で取りまとめたものである。研究会のメンバーである、中林一樹先生、吉川仁先生(いずれも首都大学東京)には大変有意義なコメントをいただいた。また研究実施と論文取りまとめにあたり、意見交換などを通して、練馬区都市計画課の多大なるご支援をいただいた。桜台地区の復興訓練にあたっては、首都大学東京の饗庭伸先生、首都圏総合計画研究所の小野田友美さん、首都大学東京RAの村上大和さん、中林研究室院生の石川永子さん(当時)他、学生メンバーに運営面でお世話になりました。厚く感謝申し上げます。本研究は文部科学省、首都直下地震、防災・減災特別プロジェクト「3.広域的危機管理・減災体制の構築に関する研究(研究代表者:林春男 京都大学)」の一環として実施されたものである。

参考文献

- 1) 『日本建築学会叢書』8 大震災に備えるシリーズII「復興まちづくり」2009年
- 2) 高橋洋「自治と協働の防災拠点づくり—練馬区の避難拠点運営連絡会と新しい防災住民組織—」、『消防科学と情報』No.73、pp.17-21、2003年
- 3) 市古太郎他「事前復興論に基づく震災復興まちづくり模擬訓練の設計と試行」、『地域安全学会論文集』No.6、pp.357-366、2004年
- 4) 室地隆彦「復興まちづくりにおける自治体行政の役割」『地域と行政がともに取り組む 新しい復興のカタチ』、地方自治職員研修、2007年7月号、pp.42-44、2007年
- 5) 吉川仁「震災復興訓練から見えてくるもの—地域と行政、日常と非日常の間で—」『月刊 自治研』、2007年5月号、2007年

【『都市科学研究 Journal of Urban Science』投稿規定】

1 投稿の資格

投稿資格者は次に掲げる者のいずれかとし、これらの者との連名者を含めることができる。

- (1) 都市システム科学域の教員（専任・併任・非常勤・客員の教員）で、都市研究に関する論文を発表しようとする者。
- (2) 都市システム科学域の教員が代表者あるいは分担者となっている各種の研究費による研究に携わった者（研究協力者を含む）で、その研究成果をもとに都市研究に関する論文を発表しようとする者。
- (3) その他、都市研究に関する論文を発表しようとする者で、編集委員会が認めた者。

2 原稿の種類

原稿の内容は未発表のもので、種類は以下のとおりとし、そのブロックごとに性格を明示して構成する。

- (1) 審査付き研究論文（都市研究に関連する原著論文で、編集委員会における論文審査を経て掲載を許可されたものの）
- (2) 一般研究論文（都市研究に関連する原著論文で、編集委員会で掲載を認めたもの）
- (3) 都市研究報告（一般の都市研究に関連する短報・研究ノート・研究動向紹介・批評・ニュース等）
- (4) 研究活動報告（都市システム科学専攻が主催した公開講演会・シンポジウム記録などで、編集委員会が掲載を認めたもの）

3 原稿の採否

- ・上記2の(1)については、以下の審査を経て採用されたものを掲載する。
審査付き研究論文：匿名査読者（2名）による査読に基づき、編集委員会により判定
- ・審査付き研究論文は、投稿期限の3ヶ月前（7月末日）以前に随時受け付けるので、余裕を持って編集委員会に原稿を提出し、審査を受けることが望ましい。
- ・編集委員会の判定は、「合格（軽微な修正を含む）」、「修正・再審査」、「不合格」とし、最終的に原稿締め切り期限までに「合格」となった論文を、当該号に掲載する。
- ・審査過程の詳細については、別途定めるところによる。
- ・(2)–(4)は、編集委員会で基本的要件の確認を行った上、原則として掲載する。ただし、編集委員会から著者に対し、形式面などでの修正意見を提示することがある。

4 原稿の分量

- ・上記2(1)–(2)は、執筆要領の形式で図表・写真・英文要旨等を含め刷り上がり8頁～12頁程度を原則とするが、内容により編集委員会が増減を認める場合がある。
- ・(3)は、2頁～4頁を目安とする。
- ・(4)は、12頁を越えることは出来ない。

5 投稿の期限

- ・投稿期限は、原則として、『都市科学研究』の発行月ごとに次のとおりとする。変更がある場合は、編集委員会が投稿資格者に通知する。

発行月	投稿期限
1月	9月30日

6 執筆要項及び投稿先など

- ・別途に定める『『都市科学研究』執筆要領』の定めるところによる。

7 編集委員会

- ・『都市科学研究』編集委員会は、都市システム科学域の専任・併任の教員で構成し、委員長は委員の互選とする。
- ・論文の匿名査読者は、編集委員会が依頼する当該論文の審査に適任の学内外の研究者とする。
- ・その他、編集委員会に必要な事項については、別途定めるものとする。

8 付則

- ・この規定の変更は、『都市科学研究』編集委員会からの提案を受けて、都市システム科学域会議の議を経て、おこなう。
- ・その他必要な事項は、『都市科学研究』編集委員会において決定する。
- ・この規定は、2009年9月28日に制定、施行する。

【『都市科学研究 Journal of Urban Science』原稿執筆要領】

1 原稿の基本様式

- (1) 原稿の言語は、日本語または英語とする。
- (2) 和文原稿は、A4用紙（手書きの場合は原稿用紙）を用い、本文は極力、刷り上がりの形式（1行25字×1頁42行×2段組）に合わせて執筆する。数字はアラビア数字を用い、1桁は全角、2桁以上は半角とする。英字は半角とする。
- (3) 英文原稿は、同じくA4用紙に10 point テキストファイル（ダブルスペース）でタイプライトし、十分な英文推敲を経て提出する。編集委員会は英文校閲を専門家に依頼する場合があるが、その経費は著者負担とする。

2 原稿記載の順序

- (1) 和文原稿（審査付き研究論文・一般研究論文）
 - ・第1ページ（段抜き）は、表題、英文表題、著者名、英文著者名（フルネーム）、和文要約（600字以内）、英文アブストラクト（300 words 程度）、著者の所属機関（または連絡先、英訳付）とメールアドレス、キーワード（英訳付、5語程度）、柱（30文字以内）。
 - ・第2ページ以下（1行25字×1頁42行×2段組）、本文、謝辞、補注、参考文献。
 - ・刷り上がり8～12頁を原則とする。
- (2) 和文原稿（都市研究報告・研究活動報告）
 - ・第1ページ（段抜き）は、表題、英文表題、著者名、英文著者名（フルネーム）、和文要約（400字程度）、英文アブストラクト（200 words 程度）、著者の所属機関（または連絡先、英訳付）とメールアドレス、キーワード（英訳付、5語程度）、柱（30文字以内）。
 - ・第2ページ以下（1行25字×1頁42行×2段組）、本文、謝辞、補注、参考文献。
 - ・都市研究報告は刷り上がり2～4頁、研究活動報告は12頁以内とする。
- (3) 英文原稿（審査付き研究論文・一般研究論文）
 - ・第1ページ（段抜き）は、Title 和文表題、Author (s) 和文著者名、Abstract (300 words or less)、和文要約（600字以内）、Keywords (5 words、和訳付) Author の所属機関（または連絡先、和訳付）と E-mail address、Running head (10 words or less)。
 - ・第2ページ以下（段抜き）、Text (本文)、Acknowledgement (謝辞)、Footnote (補注)、Reference (参考文献)。
 - ・刷り上がり8～12頁を原則とする。
- (4) 英文原稿（都市研究報告・研究活動報告）
 - ・第1ページ（段抜き）は、Title、和文表題、Author、和文著者名、Abstract (200 words or less)、和文要約（400字以内）Keywords (5 words、和訳付)、Author の所属機関（または連絡先、和訳付）とメールアドレス、Running head (10 words or less)。
 - ・第2ページ以下（段抜き）、Text (本文)、Acknowledgement (謝辞)、Footnote (補注)、Reference (参考文献)。
 - ・都市研究報告は刷り上がり2～4頁、研究活動報告は12頁以内とする。
- (5) 分量については、内容により、編集委員会において増減を認める場合がある。

3 用字用語

- (1) 字体：原則として新字体とし、旧字（正字）は用いない。ただし、人名・地名の場合にはこの限りではない。
- (2) かなづかい：新かなづかいとする。

- (3) 句読点は「、」「。」とする。
- (4) 外国人名の表記：カタカナで表記する。初出時にはファーストネームの略称（頭文字）を入れる。また区別がつかない場合には、この限りではない。
例：L. ワース W. E. ホワイト W. H. ホワイト
- (5) 年号：原則として西暦で表現する。必要な場合には元号を括弧で挿入する。
例：2001（平成 13）年
ただし、「昭和 40 年代」などの表記は例外とする。
- (6) 単位語：記号で表記する。
例：% km m²（「パーセント」、「キロメートル」、「平方メートル」や組文字としない）

4 補注

- ・補注は、原則として付けないこととするが、やむを得ない場合は次のとおりとする。
- ・補注は、本文中の当該箇所に、
例：…という説もある（注（1））。概略は、…となる（詳細は注（2））。
のように示し、本文の直後（謝辞のある場合はその後）に、番号（（1）、（2）、（3）、……）を付して注の内容を列記する。
- ・いわゆる、頁毎の「脚注」は設けない。

5 参考文献・引用文献とその表示

- ・引用文献・参考文献は、最小限にとどめ、「著者名（刊行年）」または「（著者名 刊行年）」の形式で表示し、本文の直後（謝辞や補注がある場合はそれらの後）に文献リストを一括して掲げる。
- (1) 本文中の引用箇所の表示
細部の形式については、著者に一任するが、「引用箇所」については、基本的に以下のようにする。やむを得ず異なる場合も、一つの原稿中では統一する。
例：本文中に、著者の姓（last name）と発表年を少なくとも明記し、本文後に、著者名順に文献を列記する。
例：都市花子（2025）によれば、……とされている（都市花子 2025）。
「東山沢学園は活動的になった」（都市花子 2025, p. 25）。
- (2) 文献リスト
 - ・著者名（ファミリーネーム）のアルファベット順に並べる。
 - ・同一著者の文献のうちでは刊行年の古い順に並べる。著者名・刊行年が同じであれば、2025a, 2025b のようにアルファベットを添えて区別する。
 - ・表示形式は以下の通り。
- ①日本語（中国語・韓国語）単行本の場合
著者名、刊行年、『書名』（中国語・韓国語の和訳）、出版社名
- ②日本語（中国語・韓国語）編共著の分担執筆者、雑誌論文などの場合（編共著の場合は編者名を、雑誌論文の場合は巻号と掲載ページを付加）
著者名、刊行年、「論文題目」、『書名（雑誌名）』、出版社名、nn-nn 頁
- ③欧文単行本の場合
Family name, First name. Year. Book Title. Town Name: Publisher's Name
欧文 Book Chapter および雑誌論文などの場合（編共著の場合は編者名を、雑誌論文の場合は巻号と掲載ページを付加）
Family name, First name. Year. "Article's or Chapter's Title." Title of Journal or Book, Vol. X. No. Y. pp. kk-zz.

6 図・表・写真等

- (1) 図・表・写真等は、そのまま版下となる形で提出する。
- (2) 1枚の用紙に1点とし、種類ごとにそれぞれ一連の番号をつけ、「図-1…」、「表-1…」、「写真-1…」のように番号と表題を付記する（これらは手書きでも構わない）。
- (3) 図及び写真について、縮小率（または刷り上がりの大きさ：和文1段の幅80mm、段抜きの幅172mm）、本文中の挿入希望箇所を指定する。版下を提出しない場合、その作成費用は著者負担とすることがある。
- (4) 表の作成にあたっては、上記の段幅、段抜き幅を参考にする。

7 原稿の受付

- ・ 原稿はオリジナル1部にコピー3部をつけ（必ず図・表・写真等のコピーも一緒に）、指定の期限までに下記宛に提出（郵送）する。
- ・ その際、文章部分（および図・表・写真等で電子情報化されている場合はそれら）については、フロッピーあるいはCD-ROMを同封して、電子文書ファイルも提出する。
- ・ 提出先
〒192-0397 八王子市南大沢1-1
首都大学東京 都市環境科学研究科 都市システム科学域
『都市科学研究』編集委員会 宛
- ・ 下記の電子メールに電子文書ファイルを添付ファイルで送付することも出来るが、その場合にも、必ずオリジナル原稿1部とコピー3部を提出すること。
cuswww@comp.metro-u.ac.jp

8 別刷り

- ・ 1編の原稿につき50部は著者に無料配布する。
- ・ 別刷りの増部は、著者負担とする。

9 付則

- ・ この要領の変更は、『都市科学研究』編集委員会からの提案を受けて、都市システム科学専攻会議の議を経て、おこなう。
- ・ その他必要な事項は、『都市科学研究』編集委員会において決定する。
- ・ この要領は、2009年9月28日に制定、施行する。

首都大学東京『都市科学研究』編集委員会

委員長	中 林 一 樹
委員	饗 庭 伸
”	伊 藤 史 子
”	上 野 淳
”	加 藤 覚
”	竹 宮 健 司
”	玉 川 英 則
”	長 嶋 文 雄
”	羽 貝 正 美
”	星 旦 二
”	市 古 太 郎

平成 22 年 3 月 30 日 印刷

平成 22 年 3 月 30 日 発行

都市科学研究 第 3 号

編集兼発行：『都市科学研究』編集委員会

首都大学東京 都市環境科学研究科

都市システム科学域

〒 192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1

TEL: 042-677-1111

製 作：南風舎

〒 101-0051 東京都千代田区神田神保町 1-46 斉藤ビル 201

TEL: 03-3294-9341

印 刷：
