高経年マンションにおける居住者の自主的コミュニティ活動に関する研究

枚方市労住まきのハイツにおけるケーススタディ

A STUDY ON RESIDENT'S VOLUNTARY COMMUNITY ACTIVITY AT AN OLD FLAT

A case study on Rouju-Makino heights in Hirakata city

馬場麻衣*, 馬場昌子**, 岡俊江***, 桜井康宏****

*Mai BABA, Masako BABA, Toshie OKA
and Yasuhiro SAKURAI*

In this study, we aimed to investigate possibility of continuity into resident's voluntary community activity on an old flat by the actual condition of attribute, neighboring, motivation to participate in volunteer. The main conclusion are as following;

- 1) The person who satisfy about living environment, are slated to settlement, have good neighboring participates the volunteer or use the activity.
- 2) The people who are just retired and lively work as volunteer. The people who are old and infirm use the activity.
- 3) Nobody wants to quite volunteer. People who are young or live short have the will to participate the volunteer in the future.

As a result, the community activity will continue and develop.

Keywords : *Flat Administration, Resident Initiative, Community Activity, volunteer, neighboring, Elderly People*

マンション管理, 住民主体, コミュニティ活動, ボランティア, 近所付き合い, 高齢者

1. 研究目的と方法

1-1. 研究の目的

築 30 年を超える高経年マンションは、三大都市圏だけで約 6500 棟 21 万戸あると言われている¹⁾。これらのマンションに共通する課題として建替えや大規模改修があり、各地で住民の合意形成を図る様々な取り組みがなされているが、難航するケースも少なくない。また、新築時に入居した居住者の多くが高齢期を迎えており、高齢者が住み続けるための計画的対応も焦眉の課題となっている。

しかし、区分所有者である居住者の主体性が薄れ、日々の管理から長期修繕計画まで管理会社任せにするマンションも少なくない。これに対して、居住者が協力して自分たちで出来ることを行うことにより、少しでも経済的負担を軽減し、同時に建物の維持管理も行うことも一定程度可能のはずであり、また、その取り組み自体が住民同士のコミュニケーションの場となりうるはずである。筆者らはこのような視点から、「住まいのあり方は居住者が自ら考え決めるべきではないか」と考えている。

高経年マンションに関する既往論文には、1) 団地再生や建替え時の合意形成に関するもの²⁻⁵⁾、2) 建物の維持管理や管理組合会計に関するもの^{6,7)}等があるが、その主要な論点は法的・制度的課題や事業段階における合意形成過程にあり、上記のような意味での「自主管理」に関するものは必ずしも多くない。一方、コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成を扱った川岸等の既往研究^{8,9)}では、管理運営活動・余暇活動・近所付き合い等の入居後の変化が考察さ

れ、コーポラティブ方式に対する一定の評価の上で、「加齢化」に伴う新たな課題の登場が捉えられている。

そこで本論文では、築 30 年以上を経過した分譲マンションの中から、「高齢化への対応」を視野に入れた自主的コミュニティ活動を活発に展開している事例に着目し、その経緯と活動実態を明らかにすることと、居住者の日頃の生活実態（「近所付き合い」）および住居観・住意識の関係を明らかにすることを通して、自主的コミュニティ活動の継続発展の可能性を検証することを目的とする。

1-2. 研究の方法

本研究の調査対象は、ボランティアグループ「暮らしの支援 “かけはし”」（詳細は後述）を中心に活発な自主的コミュニティ活動を展開し、近年の新聞・雑誌等でもその活発さが紹介されている大阪府枚方市の「労住まきのハイツ」（380 戸・1975 年入居開始）である^{注 1)}。調査方法は、1) 管理組合・自治会および“かけはし”での資料収集・ヒアリング、2) 居住者対象アンケート調査である。アンケート調査実施は 2007 年 11 月であり、訪問配布・専用ポスト回収で有効回収 200 通（回収率 57.8%）を得た。

2. 調査対象団地の概要

2-1. 団地概要

調査対象である「労住まきのハイツ」は、枚方市の北部・京阪本線牧野駅の駅勢圏（徒歩 5 分）に位置し、南西には淀川、北側には保育所と公営住宅が隣接する。東側の府道沿いにはスーパーや郵便

* 福井大学大学院工学研究科 博士後期課程・修士(工学)

** 関西大学工学部建築学科 専任講師

*** 九州女子大学家政学部 教授・工博

**** 福井大学大学院工学研究科 教授・工博

Graduate Student, Faculty of Fiver Amenity Eng., Univ. of Fukui, M. Eng.

Lecturer, Faculty of Environmental and Urban Eng., Kansai Univ.

Prof., Faculty of Home Economics, Kyushu Women's Univ., Dr. Eng.

Prof., Graduate School of Fiver Amenity Eng., Univ. of Fukui, Dr. Eng.

局、レストランなどが立ち並んでいる。団地内の住棟配置は図1に示すとおりであり、7～8階建ての片廊下式住棟4棟（住戸タイプは3LDK74㎡と4LDK86㎡の2タイプ）を緑地帯と駐車場が取り囲み、東側アプローチ部分に集会所と公園がある。後述のプレハブ小屋と藤棚はこの公園内に位置している。

30 数年前に大阪労働者住宅生活協同組合によって供給されたこの団地は、当時、公務員やサラリーマンなど中流階層の核家族世帯の入居が多く、20年以上前から、主婦たちによる昼食会（和の輪食事会）や任意のグループによる児童図書館活動などのコミュニティ活動が展開されていた。

1999年当時、管理組合メンバーの自主的調査によって管理会社の不明朗な会計処理が発覚したことから、居住者は京滋マンション管理対策協議会¹⁰⁾と相談しながら問題解決に取り組み、管理体制を大幅に見直させることに成功した。同時に、それによって得られた利益と積立金を使って建物の大規模改修も行ったが、管理組合メンバーに限らず多くの居住者が参加して業者を選び、工法をチェックしながら工事を進めたことで、居住者同士の結束力が一層強まった。

2000年には、管理組合の細則を全面的に改定している。主な内容は、①総代会を総会とする、②理事会任期を15ヶ月として引き継ぎを行う、③長期修繕・駐輪駐車・植栽・ペット・自主防災等の委員会設置、④役員は世帯選出ではなく個人選出とする等である。

2-2. 「暮らしの支援“かけはし”」の概要

上記の経緯の中で、中心となって皆を先導していたメンバーは、誘いかけを行う中で、マンション内には多くの高齢者がおり、予想以上に生活に困っている場面に直面した。そして、何度か個人的にサポートをするうちに、組織的に生活支援や交流活動を行うべきだと考え始め、2000年にボランティアグループ「暮らしの支援“かけはし”」を立ち上げた。定年直後の住民は、いずれは自身も年を取り支援されるとの考えから、ボランティアを快く引き受けた。現在約60名のボランティアが支援者として活動している。

“かけはし”の概要を示したものが表1であり、活動内容は大きく「交流活動（a1～a6）」と「支援活動（b1～b11）」に分けられる。a1～a5は定期的に行われるサークル活動であり、以前から行われていた「和の輪食事会」は現在も“かけはし”活動のひとつとして継続されている。a6のコーヒESHOPは敷地内の藤棚（図1の公園内）で週2回午前中に行われ、毎回50～60人が利用する主要な活動となっている。居住者以外にも開放されており、筆者らも訪れたが、笑い声が絶えずとても賑やかであった。支援活動（b1～b11）については電話などでは受け付けておらず、このコーヒESHOPに出でてもらって受付し、孤独死などを防ぐよう工夫されている。また、それぞれの支援費用は「材料費+300円」で、各々得意なボランティアが引き受ける仕組みになっている。

なお、“かけはし”はその活動拠点として、かつて児童図書館活動が使用していたプレハブ小屋（子どもの減少によって使用しなくなった）を、管理組合の許可を得て使用している。

3. 居住者（アンケート回答者）の概要^{注2)}

図3より、居住年数は「30年以上」から「10年未満」まで多様である（居住者の転出入が一定存在することがわかる）が、世帯主年齢は60歳以上、家族型^{注3)}は「老・単身」「老・夫婦」がほぼ半

図1 労住まきのハイツ配置図

表1 “かけはし”活動内容と利用者数

項目	概要	実施頻度	利用者数			アンケート結果		
			03年計	05年計	07年計	利用者数・年	支援者数・年	率
a1 趣味の教室・バザー			4回	3回		37	20%	14 52%
交 a2 遠足・歩こう会	ウォーキング	週1回		372	563	27	14%	13 48%
活 a3 和の輪食事会	老人対象の昼食会	月1回	482	478	465	37	20%	15 56%
動 a4 唄の集い	サークル活動	週1回	420	472	182	12	6%	2 7%
a5 囲碁・将棋	サークル活動	週1回	149	296	361	7	4%	4 15%
a6 コーヒESHOP	敷地内の藤棚での喫茶店	週2回		1911	4728	71	38%	14 52%
支 b1 共同購入				3回		31	17%	7 26%
援 b2 福祉タクシー	病院送迎など					3	2%	1 4%
動 b3 包丁研ぎ			143	175	149	64	34%	7 26%
b4 網戸張替え			12	11	19	33	18%	4 15%
(b5 洋服寸法直し・着物着付け			1	7	10	2	1%	1 4%
0 b6 サッシ調整(玄関・網戸・PS)	レールのゆがみや音		9	8	8	32	17%	7 26%
0 b7 水道・バッキン取替え				9	3	19	10%	4 15%
0 b8 大工仕事・家具修理			3	17	7	11	6%	3 11%
円 b9 荷物運び・ごみ出し				10	8	9	5%	4 15%
/ b10 電線取替え				4	7	4%	2 7%	
回 b11 その他				7	19	10	5%	6 22%
～ 支援受付の来訪者累計			731	672	669

図2 “かけはし”活動拠点（左）とコーヒESHOP風景（右）

図3 居住者属性

図4 定住意識

数を占めており、「居住年数30年以上の老人世帯」と「30年未満の核家族世帯」が主要な居住者層となっていることがわかる。

図4より定住意識をみると、全体では「定住する」67%、「いずれ転居する」12%、「考えていない・その他」21%であるが、居住年数の長いものほど定住意識が高く、年齢では60歳以上で高くな

図5 “かけはし” 認知度

図6 近所付き合い

図7 付き合い類型

図8 類型A (量的)

っているが、「老・夫婦」が極めて高い定住意識を示すのに対して、「老・単身」は核家族以下に低下しており、単身老人の不安の反映と解釈される。また、居住年数の短い居住者層や60歳未満の居住者層の定住意識が相対的に低い点は、団地内における一層の高齢化の進展を予測させるものである。

図5より「かけはし」の認知度をみると、全体では「よく知っている」41%、「ある程度知っている」46%、「知らない」13%である。居住年数増や年齢増にともなって認知度は向上し、「よく知っている」割合は「居住年数30年～」「65歳～」「老・単身」「老・夫婦」で50%を超えている。

続いて「日頃の近所付き合い」に関して、「悩みを相談できる人」「一緒に娯楽などをする人」「物のやりとりなどをする人」の3種について、「両隣」「同じ廊下」「同じ棟」「団地内」「歩ける範囲」「それ以上」の6段階ごとの「付き合いの有無」を把握した結果が図6である。これを基に、日頃の「付き合い度」を以下の5タイプに類型化した。

- ①近隣濃密型：「同じ廊下」以内に3種とも「あり」
- ②団地内濃密型：「団地内」以内に3種とも「あり」
- ③団地内希薄型：「団地内」以内の「あり」が2種以下
- ④団地外のみ型：「団地内」以内に「あり」がみられない
- ⑤付き合いなし型：全てが「なし」

この類型化の結果を示したものが図7であり、全体では、近隣濃密型23%、団地内濃密型27%、団地内希薄型27%、団地外のみ型15%、付き合いなし型7%である。居住年数別にみると、「～10年」に比して「11～29年」で近隣濃密型が大きく増加（団地外のみ型が減少）し、「30年～」で団地内濃密型がさらに増加（団地内希薄型が減少）している。年齢別には、「65歳～」で近隣濃密型が大きく増加（団地内希薄型や団地外のみ型が減少）している。家族型別にみると、近隣濃密型は「老・単身」>「老・夫婦」>「核家族」>「その他」の順となっている。

4. “かけはし” への関わり方と住生活・住意識

4-1. “かけはし” への関わり方

前述の表1の右端欄に、「かけはし」が提供している17種類の活動の利用者数・利用率と、それを支えている支援者数・支援率（支援者のうちその種目に対する支援率）を示した。これを基に、「かけはし」への関わり方について以下の2種類の類型化を行った。

“かけはし” 利用類型A（量的視点からの類型化）

- ①支援者：支援者として関わっているもの
- ②多利用：17種類のうち3種類以上を利用しているもの
- ③少利用：17種類のうち3種類未満を利用しているもの
- ④非利用：利用していないもの

“かけはし” 利用類型B（質的視点からの類型化）

- ①総合利用：「a6 コーヒーショップ」「その他の交流活動（a1～a5）」「支援活動（b1～b11）」の3系統全てにわたって利用しているもの
- ②交流利用：「a6 コーヒーショップを含むもの」+「その他の交流活動（a1～a5）のみのもの」
- ③支援利用：「支援活動（b1～b11）のみのもの」+「支援活動（b1～b11）+その他の交流活動（a1～a5）のみのもの」
- ④非利用：全てを利用していないもの

これに従い、利用類型Aの結果を示したものが図8であり、全体では、支援者13%、多利用22%、少利用30%、非利用35%である。居住年数別には、年数増にともなって支援者が増加（非利用が減少）し、多利用は「30年～」でとくに高くなっている。年齢別には、年齢増にともなって多利用が増加（非利用が減少）しているが、支援者は60歳以上にほぼ限られている（「60～64歳」と「65歳～」の差はみられない）。家族型別には、非利用が「その他」>「核家族」>「老・夫婦」>「老・単身」の順に減少しているが、支援者は「老・夫婦」「核家族」にほぼ限られている点と、「老・単身」は多利用が

図9 類型B (質的)

図10 ボランティア参加動機

極めて高い点が特徴的である。

続いて利用類型Bの結果を示したものが図9であり、全体では、総合利用型22%、交流利用型18%、支援利用型24%、非利用36%である。居住年数別には、年数の長いものほど非利用が低下し、それに代わって「11～29年」では交流利用型、「30年～」では総合利用型が増加している。年齢別には、高年齢層ほど非利用が減少し、それに代わって「60～64歳」では総合利用型と交流利用型が増加し、「65歳～」では総合利用型がさらに増加している。家族型別にみると、非利用は「その他」＞「核家族」＞「老・夫婦」＞「老・単身」の順に減少し、それに代わって「核家族」では支援利用型、「老・夫婦」「老・単身」では総合利用型と交流利用型が増加している。

以上により、「かけはし」の利用については、居住年数の長いものほど、また、高年齢層ほど利用者が増加し、かつ、多利用や総合利用の程度が大きくなっていることがわかる。ただし、家族型別にみると、「老・単身」では多利用が際だって高いのに対して、「老・夫婦」では少利用が多利用を上回るものの、多利用に匹敵するほどの支援者がみられる点が特徴的である。一方、支援者については、60歳以上と「核家族」「老・夫婦」にほぼ限られるものの、居住年数では「30年～」のみではなく「11～29年」の居住者層にも広がっている点が注目される点である。

続いて、「かけはし」の支援者（アンケート有効票28名）について「ボランティア参加動機」を示したものが図10である。「「かけはし」を通して」を中心としながらも「管理組合を通して」「自治会を通して」に分散しており、多様な契機でボランティアに参加していることがうかがわれる。なお、「「かけはし」を通して」の中には「交流活動の中で自ら参加しようと思った」ケースと「ボランティアの人から誘われた」ケースがほぼ半々となっている^{注4)}。

一方、支援者について「今後の継続意志」をみると、約6割が「現

状維持」であるが、「増やしたい（今よりもっと多く参加したい）」「減らしたい（少し負担を減らして続けたい）」を加えてほぼ全員が継続意志を有しており、「やめようと思っている」とするものは皆無である。

4-2. “かけはし”への関わり方と住生活・住意識

ここでは、「かけはし」への関わり方（利用類型A・B）別に団地内における住生活と住意識の実態を検討する（図11a～1）。

a. 管理組合の経験・関心

管理組合の経験・関心を示したものが図11aであり、全体では、「経験・関心あり（理事や委員をしたことがある＋理事や委員をしなくてもよい）」57%、「関心なし（興味はあるがあまりしたくはない＋興味も関心もない）」43%である。経験・関心度を類型別にみると、A別には支援者＞多利用＞少利用≧非利用の順であるが、B別には総合利用と交流利用が群を抜いて高く、支援利用は非利用をも下回っている。

b. 自治会活動への参加

自治会活動への参加実態を示したものが図11bであり、全体では、「参加（積極的に参加している＋場合により参加している）」65%、「非参加（参加したいが出来ていない＋参加していない＋わからない）」35%である。類型別にみると、管理組合とほぼ同様に支援者・多利用および総合利用・交流利用の参加度が高くなっている。

c. 管理組合の充実度評価

管理組合の充実度に対する評価を示したものが図11cであり、全体では、「大変良い」48%、「まあまあ」32%、「普通」20%である。類型別にみると、B別には総合利用＞交流利用＞支援利用＞非利用の順に評価が高いが、A別には多利用の評価が支援者の評価を上回って最も高くなっている。

d. ボランティア活動の活発度評価

ボランティア活動の活発度に対する評価を示したものが図11dであり、全体では、「大変活発」42%、「まあまあ」21%、「普通」32%である。類型別に「大変活発」をみると、A別には支援者≧多利用＞少利用≧非利用の順、B別には総合利用＞交流利用＞支援利用＞非利用の順となっている。

e. 付き合いタイプ

先に述べた「付き合いタイプ」を類型別にみると（図11e）、A別には、近隣濃密型は支援者＞多利用≧少利用＞非利用の順、団地内濃密型以上の合計では支援者≧多利用＞少利用＞非利用の順であるが、B別には、いずれでみても総合利用＞交流利用＞支援利用＞非利用の順となっている。

f. 住み心地の総合評価

住み心地の総合評価を示したものが図11fであり、全体では、「大変良い」23%、「まあまあ」54%、「普通」19%である。類型別にみると、支援者および総合利用で「大変良い」が特に高くなっている。

g. 住み手主体の維持管理への姿勢

誰もが暮らしやすい住環境とするために「業者任せではなく住み手が主体的に団地や建物の維持管理を行う」ことに対する意見の結果を示したものが図11gであり、全体では、「強くそう思う」29%、「そう思う」46%、「その他（どちらでもない＋あまり思わない＋全く思わない）」25%である。「強くそう思う」割合は、A別には支援者＞多利用＞少利用＞非利用の順、B別には総合利用＞交流利用

図 11 “かけはし”への関わり方と住生活・住意識

＞支援利用＞非利用の順に高く、交流利用と支援利用の差が特に大きくなっている。

h. 高齢者のためのコミュニティづくりへの姿勢

「高齢者が住み続けられるコミュニティづくりや施設・設備の整備を進める」ことに対する意見の結果を示したものが図 11 h であり、全体では、「強くそう思う」27%、「そう思う」57%、「その他」16%である。類型別にみると、「強くそう思う」割合は上記 g と同様の順で、ほぼ連続的に変化している。

i. 若い世代のためのコミュニティづくりへの姿勢

「若い世代が住みたくなるコミュニティづくりや施設・設備の整備を進める」ことに対する意見の結果を示したものが図 11 i であり、全体では、「強くそう思う」26%、「そう思う」56%、「その他」18%である。類型別にみると、A 別には上記 h とほぼ同様であるが、B 別には、交流利用での「強くそう思う」が最も高くなっている。

j. 住民同士によるイベント・支援サービスへの姿勢

「住民同士で相談してイベントや支援サービスを行う」ことに対する意見の結果を示したものが図 11 j であり、全体では、「強くそ

う思う」6%、「そう思う」42%、「その他」52%である。類型別にみると、「強くそう思う」割合は支援者と総合利用でとくに高いが、「そう思う」を加えると上記 h とほぼ同様の傾向をみせている。

k. 定住意識

前述の定住意識を類型別に示したものが図 11 k である。A 別にみた定住指向の強さは支援者＞多利用＞少利用≧非利用の順であるが、B 別には総合利用と交流利用が同程度にとりわけ高く、交流利用と支援利用の差が極めて大きくなっている。

1. “かけはし”でのボランティア参加意向

非支援者の“かけはし”でのボランティア活動への参加意向を示したものが図 11 l であり、全体では、「意向あり（活動に関心を持っており今後参加したい+声がかかれば参加したい）」19%、「事情が許せば参加」37%、「意向なし」44%である。類型別にみると、「意向あり」は総合利用で顕著に高く、多利用が続き、「事情が許せば参加」を加えると交流利用もやや高くなっている。

4-3. “かけはし”参加姿勢の構造分析

上記 a ～ 1 の結果にみるように、“かけはし”への関わり（支援者

としての参加あるいは利用)は、住生活面でも住意識面でも団地のコミュニティ形成に大きく関与していることが理解できるが、ここでは、その構造をさらに深く検証する。

(1) 若年齢層および短居住年数層についての検証

定住意識および“かけはし”認知度が相対的に低い若年齢層(～59歳)と短居住年数層(～10年、11～29年)について、上記の類型A・B別に定住意識と“かけはし”参加意向を示したものが図12である。若年齢層についてみると、支援者・多利用および総合利用・交流利用における定住意識と参加意向は非参加を上回っているのに対して、少利用の定住意識と参加意向は非利用と同程度あるいはそれ以下となっている。短居住年数層についてもほぼ同様に、支援者・

多利用および総合利用における定住意識と参加意向は非参加を上回っているのに対して、少利用および支援利用では非参加を下回るケースが多々みられる(とくに「～10年」に目立っている)。

(2) その他の規定要因との関係

続いて、定住意識と参加意向の規定要因分析の結果(林数量化理論第2類によるレンジ)を示したものが図13である。これに基づき、両者に対する強い規定要因である「自治会活動への参加」と「ボランティアの評価」の2指標^{注5)}を取り上げ、上記の類型A・類型B別および2指標別(参加・非参加別、「良い(大変良い+まあまあ)」 「その他(普通+あまり良くない)」別)に定住意識と参加意向を示したものが図14である。

「自治会活動への参加」との関係では、多利用・総合利用・交流利用において「参加」の定住意識・参加意向が「非参加」を上回っているが、少利用・非利用においては参加意向が逆転するケースもみられる。一方、「ボランティアの評価」との関係では、逆に少利用・支援利用・非利用において「良い」の定住意識・参加意向が「その他」を上回り、交流利用においてもほぼ同様の傾向がうかがわれるが、多利用および総合利用においては(「その他」のデータ数が少なく有意とはいえないが)むしろ逆転傾向となっている。

以上のような2指標の特性の違いからみて、“かけはし”への関わりと団地内での様々な活動や評価の高まりにともなって、定住意識や参加意向がさらに高まる可能性が存在する中で、“かけはし”へ

図12 “かけはし”参加意向・定住意識

図13 “かけはし”参加意向と定住意識の規定要因

図14 “かけはし”参加意向・定住意識の構造分析

の関わり方が強い階層（支援者・多利用・総合利用・交流利用）にプラスとなる要因と、弱い階層（少利用・支援利用・非利用）にプラスとなる要因に違いがあることが推察される。

5. まとめ

以上、「暮らしの支援“かけはし”」の実態と住生活・住意識の関係を多角的に検討した。主要な結論は以下のとおりである。

① “かけはし”発足の直接的な契機は、高齢期（定年）を迎えた居住者自身の「自助互助」の意気込みにあるが、その背景には、入居直後からの主婦層による昼食会や児童図書館活動等の自主的コミュニティ活動の基盤があり、その上で、管理会社の不明朗会計に対する一致団結した取り組みによってそれを克服し、自主的に大規模改修も成し遂げたという経験と自信がある。その過程で多様な人間関係（近所付き合い）と「ハード・ソフトの両面で主体的なコミュニティ形成が必要である」という住居観・住意識、さらには「今後も住み続けたい」という愛着が一層育てられ、それらの一つの到達点として現在の“かけはし”があるものと解釈され、その意味では、最初に述べた「居住者が自ら考え決める（自己決定）」への確信が「自主的コミュニティ活動」の最大の基盤と考えられる。

②多様な「交流活動」と「支援活動」からなる“かけはし”の認知率は約90%、利用率は65%であり、支援者として関わるものは13%である。年齢別・居住年数別特性等からみると、支援・利用の中心は居住年数の長い高齢者層ではあるが、年齢および居住年数の増加とともに利用率の上昇のみでなく、利用内容も「少利用」から「多利用」へ、「支援利用」から「交流利用」「総合利用」へ、さらには「支援者」へと推移（“かけはし”への関わりがより強いものへと推移）していく可能性が推察され、その最大の要因は、まさに「自己決定」として「高齢化への対応」を視野に入れた（「高齢化」を自らの問題として捉えた）点にあるものと考えられる。

③量的（類型A別）にみても質的（類型B別）にみても、“かけはし”への関わり方の強さは、団地内におけるその他の諸活動への関わりや日頃の人間関係の強さ、主体的なコミュニティ形成を支持する住居観・住意識の強さ、さらには定住意識等と強い相関性をみせており、“かけはし”への関わり方の発展（とくに少利用から多利用への発展や支援利用から交流利用・総合利用への発展）が、団地内における主体的コミュニティ形成の可能性をさらに広げる可能性をもつことが推察される。とくに、多利用・総合利用における「支援者としての参加意向」が顕著に高い点と、若年齢層や短居住年数層にもそうした可能性が少なからずみられる点が注目される。

④一方、既に支援者として“かけはし”に関わるものの経緯が、「ボランティアの人から誘われた」「交流活動の中で自ら参加しようと思った」のほかに「管理組合を通して」「自治会を通して」等と多様である点からみても、上記の少利用・支援利用層が多利用・交流利用・総合利用への推移を経て、さらには支援者へと推移する可能性が一定程度あることが推察される。また、支援者の多くが強い継続意志をもつ点も注目される。

⑤今後の世代交代が予想される中で、上記のような可能性がいかにか実現するかの検証と、一方では、活動内容の今後の多様化の可能性（“かけはし”の課題）についても検討を加えることを今後の課題としたい。例えば、本文で述べた「老・単身」の不安の一つに「要介護時点での居住不安」があるものと推察されるが、それへの対応が

今後の大きな課題となるはずである。また逆に、設立当時に始まった「子育て支援」等への活動の広がり（世代交代に合わせた活動内容の広がり）と循環）も長期的には課題となるはずである。

謝辞

本研究において、“かけはし”代表の立橋裕稔氏および関西大学工学部建築学科の村田直嗣氏に多大なるご協力とご教示をいただいた。記して深甚の謝意を表します。

参考文献

- 1) 不動産鑑定会社東京カンテイHP <http://www.kantei.ne.jp/>（参照2008-10-18）
- 2) 長谷川洋：分譲マンション建替えの問題点と実現事例にみる対応策，日本建築学会計画系論文集，No. 523，pp235-242，1999. 9
- 3) 斉藤広子，長谷川洋：マンション建替えの初期期の合意形成過程とその課題：郊外団地型マンションの場合，日本建築学会計画系論文集，No. 543，pp. 239-245，2001. 10
- 4) 斉藤広子：マンションにおける居有権・管理方法の初期設定が入居後の管理に及ぼす影響，日本建築学会計画系論文集，No. 572，pp. 123-129，2003. 10
- 5) 米野史健：マンションの老朽建替え事例における合意形成の特徴：マンション建替えにおける合意形成プロセスの構造 その1，日本建築学会計画系論文集，No. 582，pp. 117-123，2004. 8
- 6) 藤本佳子：大規模修繕における修繕積立金とその資金調達の実態について：中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究，日本建築学会計画系論文報告集，No. 432，pp. 113-121，1992. 2
- 7) 藤本佳子：管理組合理財からみた管理運営の実態とその問題点：中高層分譲共同住宅の維持管理に関する研究，日本建築学会計画系論文報告集，No. 418，pp. 103-113，1990. 12
- 8) 川岸梅和：コーポラティブ住宅におけるコミュニティ形成の動向と特性 その1～その3，日本建築学会計画系論文集，No. 500，pp. 191-198，1997. 10，同 No. 506，pp. 119-126，1998. 4，同 No. 513，pp. 251-258，1998. 11
- 9) 川岸梅和：隣接するコープタウンと公的分譲住宅団地におけるコミュニティ形成の動向と特性に関する研究 その1～その3，日本建築学会計画系論文集，No. 509，pp. 181-188，1998. 7，同 No. 518，pp. 245-252，1999. 4，同 No. 539，pp. 233-239，2001. 1
- 10) NPO 法人京滋マンション管理対策協議会 <http://www.kantaikyoo.org/>（参照2007-11-25）
- 11) 馬場昌子、『マンション』の高齢化と管理問題，マンション学別冊6号 pp.120-125 1998年4月

注

- 注1) 「労住まきのハイツ」の基本的な選定理由は本文に記したとおりであるが、事前にNPO 法人京滋マンション管理対策協議会およびNPO 法人関西分譲共同住宅管理組合協議会でのヒアリングを行い、「自主的コミュニティ活動」を展開する4マンションの情報を入手した上で、それぞれの現地調査を経て本対象を選定した（この間の事情については参考文献11参照）。なお、「労住まきのハイツ」を取り上げた近年の新聞・雑誌等として以下がある。（財）マンション管理通信「マンションを100年持たせる」2003.3.15/マンション管理ジャーナル「定年退職住民がマンションをスラム化から守る」2003.4.10/日本経済新聞「高齢化で危機感」2003.5.22/NHK「暮らしと経済」2003.6.21/マンション管理新聞「高齢者向けセミナー 医師招き大好評」2003.7.25/週刊朝日「建物とコミュニティの老朽化に立ち上がる」2004.12.17/週刊ダイヤモンド「マンションの資産価値は住民主導で」2006.8.1
- 注2) 回答者住戸の所有関係を見ると、約95%が持家であるが、ごくわずかな借家・社宅・親の所有なども存在する。マンション内に家族の別世帯がいる割合は14%である。また、世帯主職種は、半数が「無職・年金生活」であり、約4割が「雇用者」、約1割が「自営業・その他」となっている。
- 注3) 家族型分類のうち、「老・単身」は「50歳以上の単身」、「老・夫婦」は「世帯主年齢50歳以上の夫婦」を意味する。
- 注4) 「ボランティア参加動機」の「“かけはし”を通して」11件（属性不明を含めて12件）の内訳は、「交流活動の中で自ら参加しようと思った」6件、「ボランティアの人から誘われた」6件で丁度半々である。
- 注5) 図14で取り上げた2指標は、参加意向と定住意識の規定要因として共に「上位3位」以内に入る項目である。なお、他項目についても同様の分析を行っている（基本属性である「世帯主年齢」「居住年数」「家族形態」については除外）が、ここでは本文の考察に必要なもの（プラス要因となる特性の違う指標の代表例）として2指標を取り上げた。

（2008年10月22日原稿受理，2009年4月13日採用決定）