

4. 活動の成果

4 - 1 マンションと地域社会に関する調査から

町会

調査数：8町会、うち含まれる対象マンション数：11棟

聞き取り調査に基づき、神田地域の町会の概要と現在置かれている状況についてまとめる。

概要

町会加入居住者数・総加入会員数

各町会により規模の差があるが、右の表1より居住している方で町会員である人数は300以下となっている。町会地域内の居住者はほぼ町会に加入しているが、

表1 町会に加入している居住者の人数

加入居住者数(人)	100未満	101~200	201~300	不明
町会数	1	2	2	3

表2 町会に加入している総会員数

総加入会員数	100未満	101~200	301~400	500以上
町会数	2	4	1	1

加入していない人の多くは新規のマンション住民である。一方、右の表2で総加入会員数をみると、500を超える町会もあるなど居住者数をかなり上回っている。この総加入会員数とは、居住者世帯会員と事務所ビルを持つ法人会員とをあわせた数となっており、昼夜間人口差がかなり大きい千代田区では、区外から働きに来る人々も「昼間の」居住者とみなし町会に加入することを勧めようとしている。よって総加入会員数の差は大きく法人会員数の差に依るものである。

年齢層・世帯構成

どの町会も高齢者の割合が高く、子供が少ない。少子高齢化が進んでいる。

町会行事

神田のメインとなる地域行事は神田祭

町会行事	神田祭	初詣	旅行	納涼会	夏祭・縁日	もちつき
実施町会数	8	6	5	3	5	2

であり、お祭りは町会内の行事とは異なるが町会ごとに地元住民総出で参加する。その他には、町会活動が活発な町会では日帰りあるいは一泊の旅行をしたり、夏祭りの縁日や盆踊り、もちつきなども催されたりしている。また、事務的な行事である総会、あるいは新年会等への参加人数は多くの町会で全体の半分以下となり、地元住民の間でも地域行事に参加する顔ぶれがきまってくる傾向にある。なお、総会や役員会などは以下のような場所で開催されている。

町会費

多くの町会では、住宅は1世帯あたり500円/月と

総会等開催場所	飲食店	小学校	会長宅	借会議室	神社	不明
町会数	2	2	1	1	1	1

なっている。一方、法人会員は設定が多様になり、一律500円/月から最高で5,000円~10,000円/月まで幅が広い。各町会では、運営上これら法人会員からの町会費は重要な財源となっている。町会費の用途はおもに警察や消防、清掃、郵便といった負担金、そのほかに親睦行事や祭の補助金などに用いられる。

新規マンションとの関係

町会への加入

今回お話を聞いた8町会のマンション11棟中で、町会に加入しているマンションは4棟、加入していないマンションは6棟あった(あと1棟は未確認)。加入しているマンションのほとんどはマンションオーナーあるいは管理組合が一括して町会費を納めている。また、いくつかの町会では新規マンションに対する町会費を180~300円/月とこれまでより安く設定し、町会費を支払うことへの反発を緩和しようとしている。なお、加入しているマンションの中に個別加入(加入が各居住者の意思に任せられ、未加入の住人もいる)となったマンションが1棟あるが、それは全体の合意形成ができなかったためである。

マンション住民との関係

新しくできたマンションに、どんな人が住んでいるのか全く分からないとの回答がほとんどである。町会側が加入を勧めたくても、最近のマンションはオートロックが原則となっており、玄関口まで行って顔を見て話すことが容易ではない。現在、加入を勧めているがうまくいかない町会や、さらにはマンションとは一切関わりを持たないという方針の町会があり、マンションは地域から孤立する傾向にある。

小括

町会は規約により居住者の町会加入を原則としているにもかかわらず、加入を拒否している新規マンションと、新規マンションに接触を試みない町会とがある現状が明らかになった。これまで、地元地域において町会内に住み生活をする以上、会員となり町会費を納めるのは当然であったが、マンション住民の地域社会には関わらないという姿勢によってそれが崩されている傾向にある。マンションが存在しなかった神田地域では、町会の対策や体勢が整わないうちにマンション建設が一方向的に進んでしまった。後を追う形で各町会では町会費の低減などの対応もしているが、結局町会費を支払っているマンション住民が活動に参加している事例は少なく、本当の意味での解決には至っていない。

現在の町会と新規マンション住民との大きな隔たりは、将来の神田のまちにとって大きな課題である。

マンション

回収シート数 : 33通 回収率 : $33 / 527 = 6.3\%$

いわゆるワンルームマンションも多くなかなか回収率はあがらなかったが、都心部においては比較的良い結果と考える。これまでの回収数はマンションにより偏っており、総意を表すとは言い難いが、回収できたアンケートシートに基づき、新規マンション住民の背景の事例と全体の意識の傾向をまとめる。

背景と概要

入居年

概ね1997年~2002年までに入居済みである。

所有形態

前述の通り、事前調査では全て分譲マンションを抽出したが、アンケート回答者のうち所有しているのは17戸、賃借しているのは15戸あった。いわゆるワンルームマンションにおいては、賃貸化が進んでいることがうかがえる。賃借15戸のうち企業の社宅用と思われるものもある。千代田区という利便性の高い立地ゆえの傾向が見られた。

世帯層

単身世帯が21戸、夫婦世帯が6戸、夫婦+子世帯が3戸(残り3戸は不明)と、圧倒的に単身層が多くなっている。また回答いただいた範囲では、単身層のうち男性は13名、女性は8名である。

年齢層

回答者のうち、30歳未満の方は2割程度となっており、そのうち家族と同居していない場合が半数にのぼる。都心の一等地においても、若者の単身居住が可能になってきたといえる。一方、60歳以上の方も2割にのぼり、その多くが単身居住、あるいは夫婦二人住まいであり、子世帯と同居しているケースはなく、高齢者の孤立が懸念される。その他30代から50代まで年齢層は様々で、居住者の年齢層は多様であることがわかった。

転居前の住所

千代田区内に元々住んでいた方が5戸(約2割)、23区内からの転居が12戸(4割)と、半数以上は比較的近いところからの転居である。首都圏内で転居した方のうち、所有者と賃借人を比べると所有が15戸、賃借が9戸と所有の方が多いのに対し、首都圏外の遠方から転居したケースは全体の4分の1程度でそのすべてが賃借人となっている。遠方からの転居理由はすべて「転勤」で、半数以上が単身層となっている。

転居前の住宅の種類

社宅も含め、元々の住宅において賃借していたケースは全体の4分の1以下に留まり、そのうち現在は所有しているケースは2戸、現在も賃借であるケースは5戸であった。遠方の方は地元マイホームを残し千代田区内では賃借人となっており、近隣区や首都圏郊外部に戸建・集合住宅を所有していた方が新たに購入しているケースが多い。

住民票の移転

最後に、住民票の移転をみる。現在千代田区に住民票を移している方は全体の6割となっている。そのうち首都圏内からの転居者が9割以上を占める。またマンションを所有しかつ居住している方のなかで、9割以上が住民票を移しており、所有者の居住意思が伺える。

以上、回答していただいた方のなかでは、転居前の住所や住宅の種類から、千代田区に住まうことを目的として転居しているのはおもに首都圏内に住んでいた方で、より遠方の場合は単身赴任先の一過性の仮住まいとして利用されているにすぎないと考えることができる。

マンション内のコミュニティ

管理組合

マンション所有者の中で、管理組合の総会等に参加したことのある方は9割近い。所有者のうち理事等役員になっている方は半数であり、役職には就いてなくとも管理組合の集会に

参加している方がおり、全体として意識の高さがうかがえる。

トラブル時

何か起こったときの連絡先は所有・賃借にかかわらず管理会社か管理人室に限定されており、管理組合の存在が希薄となっている。

あいさつ

マンション内で、他の住民と会ったときにあいさつをする、という方は約3分の2、どちらかといえばあいさつするという方も含めると約9割にのぼり、マンション所有者でも管理組合の存在が希薄、賃借人では住民同士が集まる機会すらないが、マンション内の住民とは顔見知りで、ある程度関係を築いているといえる。

マンション内活動の意思

今後マンション内で集会や催し物がある時の参加意思を伺ったところ、積極的な意見は1割程度に留まった。しかし「できれば、時間があれば参加したい」という意見も含めると半数以上が参加の意思を持っていることが分かった。所有者のなかでは意思があるのは8割以上、賃借人のなかでも4割の人が意思を持っていた。きっかけさえあれば、多くの方がその意思表示をしたいと考えているのではないかと推察される。

総会や理事会の開催場所

公共施設（小学校、区民会館）、近隣の貸会議室、式場貸ホール、管理人室、喫茶店、町会会館など、様々な場所を利用している。

地域コミュニティ

町会への加入

町会に加入しているという回答を得たマンションは8棟、うち全体で一括加入しているという回答が9戸、その他個人的に加入しているという回答は6戸あった。マンション全体で一括加入しているケースでは、入居の条件として決まっていた場合が3棟ある。また、町会側から誘われたものの、マンション全体の合意が形成できなかったため個人的に加入することとなった場合が1棟あった。その他、個人的な加入となっているケースでは、元々千代田区民で町会に加入していた場合などがあげられる。また回答のなかで、町会の見解、そして同マンションの他の居住者の見解としては、現在のところ非加入であるはずの賃借人において、「マンション全体で」「入居条件として決まっていた」ため町会に入会しているとの回答があり、単に居住者の誤解なのか、あるいは地元の町会員のつながりを通しての個別加入なのか、今後の調査の課題といえる。

地域行事への参加

神田には、町会の聞き取り調査のまとめで述べたように、神田祭をはじめとして様々な地域行事があるが、それらへの参加にはあまり関心がないという回答が半数にのぼった。地域行事への参加については、マンションの所有・賃借にかかわらず、個々人の考え次第となっている。また本設問を「地域社会活動」と捉え、地域社会に貢献したいと考える回答もみられた。

小括

神田地域に立地するマンションでは、単身者が圧倒的に多く、その居住者像がかなり多様であるため、同じマンションの居住者同士のつきあいはあいさつ程度に留まり、地元町会との関係はほとんどない現状である。しかし防犯や災害時に備えて互いに連携しておくことは必要であるから、なるべく多くの方々と顔見知りとなるべきだという意見も多数ある。さらには気軽に話ができるようになること、仲良くやっていくことを希望する意見もあり、マンション居住者は現状からもう一歩進んだコミュニティを育む必要性を感じ、望んでいると考えられる。これには何かしらの「きっかけ」が重要となるが、現状で満足しているという声や、今まで通りの自然なつきあいで良いという意見もあり、きっかけとなる活動の内容については神田に立地するマンションの特性を見極めた上でよく検討しなければならない。一方、より深い問題として、町会に加入せず近隣の住戸の方とあいさつもしない、孤立住民が住むマンションの今後があげられる。町会・マンション住民双方の歩み寄りが望まれる。

4 - 2 須田二マンションへの取り組みについて

聞き取り調査結果

須田二マンションの地権者である7名を訪問し、直接話をうかがった。

地権者の考え

Iさん

Iさんは町会の副会長・体育部長をつとめ、地域の行事にも積極的に参加している。奥さんの趣味は民謡(踊り)・習字で、大会にも参加している。ゴミの問題やセキュリティーなど、管理についての意見が多くみられた。

目立った意見

- ・住人の意見をいれる「意見箱」
- ・読み終えた本を共有スペースに
- ・エレベーター内に掲示板
- ・屋上までエレベーター、もしくは階段をゆるやかに

Sさん

コミュニティルームは積極的に貸し出した方が良く考えている。奥さんの趣味は陶芸で、作品の展示などで利用したい。仕事でなかなか忙しいため、みんなで集まって何かするのは難しいのでは。

- ・ドウダンツツジを植えてほしい
- ・物干しスペースが必要
- ・個人の負担(お金・管理)は小さい方が良い

Tさん

地域の行事には積極的に参加していて、区の運動会は学生を呼び行なっている。地下・屋上は住民が入ってからフレキシブルに使えるようなものを。同業者の集まりが年1回30人ほどの規模である5000円で2~3h夜9時まで。

- ・地下:50人入るように
- ・屋上:園芸が好きなので一部手を入れられるようにしてほしい
- ・柵は見晴らしの良いものを

Bさん

Bさんはお雛子をやっていて、地域行事にも積極的に参加。地下は椅子座でも床座でも大丈夫なように。町会でも使いたいのでテレビ・DVDは欲しい。

- ・区の施設にお知らせを置き、会議室を使う人を紹介してもらっては?
- ・共有部の管理をシルバーセンターにお願いしては?

Fさん

屋上は長い年数たっても水漏れなどないようシンプルに。

- ・住民が入り、組合ができてからいろいろ手を加えていった方が良いのでは

Yさん

趣味は俳句、社交ダンス、JAZZ等の音楽鑑賞。天気の良い日に屋上で野点をしたみた

い。町会へはあまり参加していない。お祭りにはたまに参加している。閉鎖感は嫌。

- ・各自得意なものを持ち寄り、文化祭のようなことができるとう良い(展示・発表)
- ・庭園には興味ない(芝よりデッキ)

Wさん

お雛子の活動に積極的に参加。地域の住民とは、お雛子などを通じての関係が強い。屋上では景色をぼんやりと眺めたい(目を休める)

- ・コミュニティルームで練習したいが音が気になり(防音)直座りの方が良い(畳、絨毯)

共通の意見

共有スペースについて

- ・地下：会議室としての利用が最も望ましい
- ・屋上：安全で管理しやすいものを
- ・緑があるのは良いこと

地域(神田)について

- ・2年に1度の神田祭りが最大の楽しみ
- ・人が少なくなり、活気がなくなった
- ・スーパーがなく、買い物に不便
- ・交通の便はとても良い

新しい住人について

- ・新しい住人にも町会に入って、地域に積極的に関わってもらいたいがなかなか難しいのでは(煩わしいと思われる)
- ・神田っ子は頼られれば気持ちよく応える(逆に自分からはあまりいかない)

という意見を聞くことができた。地権者の方々から神田とはどういう街なのか、住民はどういうふうに住らしているのか、どういったことを望んでいるのかといったことを詳細に聞き取ることができた。これらの意見をふまえ、屋上・コミュニティルームの利用方策等を計画する。特に「神田らしさ」とは何かを知ることで、コンセプトにも活かしていきたい。

コンセプトまとめ

最初にふくらませたアイデアと、地権者の方々からうかがった様々な意見とでは内容が多岐に渡り、まとまりに欠けると考え、まず「コンセプト」を提案する。

屋上・コミュニティルーム利用目的として、第一に須田二マンション内の住人の交流を挙げ、原則としてマンションの住人が共有スペースを利用するものとする。第二に、須田二マンションには元々の居住者がそのまま住まう、いわば地元である神田に根付いたマンションであるため、マンションのコミュニティルームは地権者の方々、あるいは新規マンション居住者のみならず、たとえば町会の集会などに利用されるなど、多くの近隣住民の方々に積極的に利用され、自然と新旧住民の交流が生まれるような環境をつくることを目的とする。

神田らしさとは何かを考え、新たな住人に神田を良く知ってもらい、「この場所に住んで良かった」と思えるような、コミュニティルームを提案することを目指すものである。

現在の進行状況

上でまとめたヒアリング結果・コンセプトを踏まえて、より具体的かつ魅力的な利用方策等の検討を行っていく（資料・実例集め、シミュレーション）。

当該マンションは現在建設中であり、設計提案を提出しても活動は終わらず、必要があれば随時協議しながら竣工まで見守る所存である。

4 - 3 本活動の取り組みを通して

本活動における 千代田区神田地区における新規分譲マンションと地域社会との関係に関する調査と、 神田須田町二丁目共同建替え計画における屋上および地下1階コミュニティルームの利用方策の調査・検討を通して、以下のように考える。

まず千代田区神田地域では、地域コミュニティに関して大きな問題をかかえていることが分かった。現在地元町会と新規マンション居住者との交流はほとんどないこと、また新旧住民ともにコミュニティを築くことにやや消極的であること、またコミュニティを築きたいと考えてもマンション住民が互いに知り合うきっかけがないという問題があげられる。

町会では、たとえ積極的に新規住民の受け入れのために活動を行おうとしても、近年のマンションの防犯システムにより1Fの出入り口からオートロック式となっており、内部に入ることができず各住戸を訪問し説明することすらできないため、はじめからつきあいを遮断されているような状況にあるといえる。一方、新たなマンションの側からみると、たとえ近所付き合いをしたいと思う人がいても、神田地域のマンションに住む世帯は実に多様で、各々の生活形態も大きくことなるため相互の時間調整等が事実上難しくなっていることが大きな要因といえるのではないだろうか。

住宅政策を整備し住宅供給が誘導されてきているが、現状では地域と新たな居住者とのコミュニティがうまく形成されておらず、地域が活性化するまでには至っていない。

しかしこのような神田地域を取り巻く厳しい状況のなかで、僅かながらも何らかのコミュニティを築いている例もある。例えばマンション居住者のなかでも小さなお子さんのいる家庭などは、子供の保護者活動を通して交流がある。また本調査の対象マンションではなかったが、あるマンションではオーナーが地元居住者で、地域とのつなぎ役となり多くのマンション居住者と地域との良い関係が築かれている例もある。

まとめ

以上のまとめとして、今後行われるべき方策を考えてみる。

直前に述べたように、「小学校」、「地元オーナー」といった「核」さえあれば、それがきっかけとなって地域コミュニティが育まれる可能性があることがわかった。今回の活動を通して、「核」となる場所は皆が集まってくるところであり、地域によりそれは小学校をはじめとして様々である。また「核」となりうる人材はやはり地元の居住者であり、その次に子どもを持つ家族世帯層であると考ええる。

しかし神田の現状では、以上の要素はどこでも必ずそろうものではない。本活動を通して、我々は「核」となる場所として現在取り組み中の須田二マンションの地下コミュニティルームと屋上の提案を、「核」となる人材としては今後住み続ける地権者が担う可能性をあげたい。地元町会のなかでも、小学校が「核」であり、小学校を中心に皆が集まり活発に交流がなされていたが、小学校統廃合により当該小学校が廃校となってからはすっかり元気がなくなったという話もある。一方、ある町会では、近所の特定の居酒屋に新旧かまわず住民が集まってきて、毎晩のように顔を合わせることで交流が促進されると感じているという意見もあった。我々のコミュニティルームも、約束をしているわけではないのに毎晩人が集まってきてしまうような、そして人々の多様なつながりを生むようなスペースを目指したい。