

## 「都心回帰」時代の大阪市中心部の地域コミュニティと住民生活

---

講師 丸山 真央（滋賀県立大学人間文化学部）

指導教員 水上 啓吾

日時 2015年12月18日（金）18：30～21：20

場所 梅田サテライト6階 107号室

議事録担当 M1 松浦 麻衣子

---

### ■はじめに

都市社会学、地域社会学が専門。

2009年に現大学に就職して、都心回帰の共同研究を始めた。その一環で大阪の都心コミュニティの研究も始めた。今日話すのは、2011年から2014年にかけて、北区の一地区でおこなった町内会や都心住民の調査結果。

---

### 1. 問題の所在

#### (1) 「都心回帰」

- ・日本の大都市の都心部における人口動向をみると、95年を底として、概ねどこもV字傾向。
- ・その直接的な背景は、都心部に中高層のマンションが供給されたこと。バブル後の地価の下落に加えて、脱工業化や企業のリストラクチャリングなどによる都心部での遊休地の発生が、都心マンションの大量供給を後押し。
- ・都心人口が減少から増加に転じるという傾向は日本に限らない。西ヨーロッパでは70年代以降、多くの都市で見られる。
- ・「都市圏の発展段階モデル」によれば、都市化→郊外化→逆都市化→再都市化という段階を踏んでいく。日本の都市も基本的な流れは一緒。ただ、逆都市化はほとんど経験しておらず、90年代後半以降、再都市化が見られるように。

#### (2) 研究文脈と課題

- ・都市化、郊外化の時期 →70年代、都心人口が減少して、「都心の過疎」「ドーナツ化」が問題に。
- ・当時の都心コミュニティは、夜間住民が減り、町内会をはじめコミュニティ活動の担い手が減り、その代わりに、町内会では法人会員の比重が大きくなり、「法人社会化」が進んでいると指摘された。
- ・その後のバブルでますます人が住まなくなる。マンションもできたが、当時は富裕層向けが中心。都心のコミュニティは崩壊状態に。一部では大規模再開発が始まって、新しい人たちが住み始めたが、既存地区の改良というよりも、住宅でなかったところの再開発が中心で、既存コミュニティとの関係はあまり問題化しなかった。

- ・バブル崩壊後、都心部にマンションが大量に供給されるようになり、常住人口が増えるようになった。ただし、東京の都心地域についての先行研究によれば、人口は増加しても、町内会の衰退傾向は依然として継続しているといわれる。
- ・本報告では、大阪市の都心の一地区での調査結果から、「都心回帰」＝再都市化段階の大阪の都心コミュニティの実態を明らかにする。

## 2. 調査地区の概況

### 【現在】

- ・北区済美地区は、元済美小学校の学区で、同校が閉校になったあとも、済美連合振興町会のエリアとして地域的まとまりを存続させている。地下鉄谷町線の中崎町駅周辺。
- ・マンションが増えているが、低層の住宅が今も多く建ち並んでいる。東京と比べると、都心のターミナルの駅から歩いて10分のところに、こんなところが残っているのかと驚く。戦争で焼け残ったため、戦前の長屋や細い路地が残っている。所々にマンションができていますが、路地裏が健在で、大根を干していたり銭湯があったり。一方で長屋をリノベーションしたカフェや古着屋、雑貨屋があったり。2004年に閉校になった小学校の跡地の一部はマンションになり、残りの部分にはコミュニティセンターが建設された（2011年）。

### 【歴史】

- ・大阪の都心と言っても、江戸時代は大坂のちょっと外。西成郡。近郊の村、農村だった。
- ・大正から戦前に、淀川沿いに繊維関係の工場が増え、その労働者住宅街として発展。中には独立して町工場や商店を始める人もおり、住商工混淆地区に。空襲では大半が焼け残った。
- ・1976年に地域振興会ができて、済美連合振興町会ができた。

### 【人口】

- ・人口の変化をみると、高度成長期以降、2000年くらいまでずっと減ってきたが、近年は人口増加。
- ・大阪全体よりも増加率は大きい。都心回帰の典型的な地域。

### 【世帯】

- ・国勢調査をもとに、2000年と2010年を比較すると、20代後半から40代単身世帯や核家族世帯が増加。

### 【職業】

- ・自営業が減り、雇用者、特に専門技術職というホワイトカラー上層や事務職層は増加。
- ・一方、生産工程等、つまりブルーカラーが減っている。

## 3. 研究の方法

- ①住民調査。済美地区に住む959名を対象に、郵送法で質問紙調査を実施（2012年）。回収率約3割。
- ②町内会調査。済美地区の9つの単位町内会の会長さんに個別面接調査を実施（2011年）。

## 4. 住民調査

## (1) 都心住民の4類型

- ・回答者の住まいは、戸建の持家2割、借家・長屋1割、分譲マンション4割、賃貸マンション・アパート3割。
- ・居住歴は半分くらいが5年以内。20年以上は2割くらい。
- ・住宅の所有形態（所有か非所有か）と居住歴（10年以上か10年未満か）によって、回答者を次の4つに分類。「10年」というのは、この地区で都心回帰が顕著になった時を基準にしている。  
「旧住民-持家」層：平均30年以上居住、70代が多い、職業は無職・自営・管理職  
「旧住民-借家」層：長屋とアパート・マンション住まいが半々、高齢で単身、収入は4類型中最低  
「新住民-持家」層：夫婦世帯、小さい子がいる核家族世帯が多い。ホワイトカラーが多く、収入は4類型中最高  
「新住民-借家」層：大半がアパート・マンション住まい。20代・30代が6割以上で、単身や夫婦世帯が中心

## (2) 都心居住の実態と意識

### 【居住満足度】

- ・全体的に高い。どの層も7割以上が住み心地に満足、9割以上が近隣環境・利便性に満足と回答。

### 【普段の買い物での不便】

- ・8割がないと回答。
- ・買い物している場所は、日用品はスーパーや天神橋筋商店街など地区近辺、非日用品は梅田。
- ・買い物先の選択肢が豊富。同じ都心であっても、東京の湾岸の高層マンションなどは、もともとの地区のスーパーがなく、買い物難民が問題になるところがある。ここはスーパーや商店が残っている。都心の大規模商業施設にも近く、日常利用する商店街もあり、いいとこどりができている。

### 【定住志向】

- ・高い。旧住民と「新住民-持家」層は9割以上。やや低いのが「新住民-借家」層、それでも7割以上。
- ・「新住民-持家」層でも居住満足度が高く永住を考えているという点は、まちづくりを考える時の大事なポイント。

### 【マンションの入居理由】

- ・圧倒的に「交通便利」「繁華街が近い」等。「親戚がいる」とか「地域の伝統行事」などはほとんど考慮されない。金額と便利さ重視。

### 【不満】

- ・騒音や大気汚染が圧倒的。大阪に特徴的。全国の都心のどの都市でもこの不満は多いが、その中でも大阪は高い。

### 【済美地区のイメージ】

- ・「庶民的な」「交通の便が良い」は共通。
- ・「おしゃれな」は、旧住民はそう思っておらず、新住民との違いが顕著。

- ・地区のイメージの違いは、今後のまちづくりを考えるときにズレを引き起こす要因にはなり得る。

### (3) コミュニティ生活とその意識

- ・近隣住民とのあいさつは、旧住民は8割、新住民は6割がする。世間話は、旧住民は7割、新住民は5割。ただ、マンション・アパート内も含めると、分譲マンションに住み始めた人たちも旧住民と同じくらい世間話をする。
- ・「都心居住か郊外居住か」と「近所つきあいを重視するか忌避するか」の2つの価値軸から4つの類型をつくると、都心居住を志向しつつ近所付き合いもしたい「アーバン・ヴィレジャー派」は、旧住民に多いが、「新住民-持家」層も同じくらい多い。
- ・コミュニティ意識をはかる「奥田モデル」では、旧住民は、土地なりの生活やしきたりに従って和を大切にしたい「地域共同体」意識が強い。「新住民-持家」層で一番多いのは、住民はお互い協力して住みよくするよう心がける「コミュニティモデル」。郊外化の時期の郊外住宅地の住民意識に似た構図。

## 5. 都心の町内会の現状と課題

### (1) 町内会調査から見た現状

- ・済美地区の振興町会（単位町内会）は全部で9つ。
- ・調査の時点（2011年）で、町会長は全員男性。60代6人、80代2人。会社経営・自営業が8人。9人全員が居住年数20年以上。戸建の持家7人、分譲マンション2人。一番長い人で町会長歴41年目。
- ・この地区の住民全体の構成とくらべると、属性上のかたよりが大きい。
- ・課題は「役員のなり手がいない」「新旧住民の交流が難しい」など。
- ・都心回帰の影響は、第一に、新住民の未加入。オートロックや個人情報保護によって、新しくできたマンションが何世帯あるのかもわからず、加入率を把握できないという町会長が多い。こうした結果として、相変わらず町内会の担い手の高齢化・減少が深刻。なかには活動停止に近い状態の町内会も。ただ一部には、都心回帰が活性化につながりそうな町会も。新住民の受け入れに積極的か消極的かの違いは大きそうだ。

### (2) B 振興町会の事例

- ・2005年から2010年にかけて人口3倍、世帯数2.5倍。
- ・38階建てのタワーマンションができて、人口が急増。20代～40代急増。
- ・世帯数は400近くだが、振興町会の会員世帯は25。
- ・振興町会長は60代半ばの自営業。役員のなり手が少なく、実際に動いているのは会長と副会長ぐらい。
- ・新住民の多くは町会に参加せず。人口は増えているが「限界集落」だという認識。合併構想も。
- ・マンション管理費に町会費が自動的に含まれている。そのため、マンションが建設されたことで、町会の財政状況はゆたかになった。

### (3) A 振興町会の事例

- ・B 振興町会同様、人口は増えている。
- ・町内の世帯数は 600 近く。町会加入世帯は 200。加入率は 3 割なので高いとはいえないが、B 振興町会よりは高い。
- ・活発に活動しているのがこの振興町会の特徴。注目すべきは夏祭り。他にもラジオ体操や新年会も実施している。町会葬もやっている。
- ・新住民の町会加入を促すために、町会でチラシを作成してマンションにポスティング。新住民の中に町会の活動に参加する人が出てきた。ポイントはお祭り。お祭りには誰でも行けるが、町内会に入っている世帯の子供にはお菓子を配ったりしている。それがきっかけで加入する人も。子供がいるというのはコミュニティの関わりでひとつポイント。役員になってくれる人も出てきている。

### (4) 住民調査から見る課題と展望

- ・町内会加入率は、「旧住民-持家」層で 7 割くらい、「新住民-持家」層は 5 割。
- ・なぜ町内会に入っていないのか。「新住民-持家」層に注目すると、「加入方法が分からない」「活動内容が分からない」「存在を知らない」といった理由が多い。積極的な拒否というわけではない。お祭りで町内会の存在を初めて知ったりする。
- ・町内会活動参加のきっかけは「チラシなどを見て」。接点がない。町内会役員の知り合いがいない。
- ・「新住民-持家」層に注目すると、近所づきあいはあるが、町会の加入も参加も旧住民より少ない。しかし未加入の理由は消極的なもの。町内会に求める事も防犯・防災、子育て、祭礼等一定程度ある。

## 6. まとめ

- ・「新住民-持家」層に注目すると、定住志向が強い、近所づきあいもそれなりにある、地域コミュニティへの志向性も一定程度ある、しかし町内会への参加には結びついていない、といった傾向が浮かびあがってくる。地域コミュニティに対するニーズは、子育て層を中心にあるとみられ、このあたりを満たすことができれば、コミュニティを再構築する契機になるのかもしれない。
- ・町内会の現状としては、旧住民中心、新住民の受け入れに積極的なところと消極的なところがある。
- ・新住民には地域コミュニティへのニーズが一定程度あるが、既存の町内会がそれに応じられるかがポイント。

## 7. おまけ

- ・2011 年の W 選挙の時の区別の得票率をみると、都心区は橋下・維新の有力な支持基盤のひとつ。
- ・住民調査でも支持政党を聞いたところ、「旧住民-持家」層の 36.5%が維新。「新住民-持家」層では、37.1%が維新。維新の支持基盤がどこにあるのか、「風」まかせなのかどうかが議論されているが、このデータを見ると「風」（新住民）だけではなさそうで、地付層も一定部分が維新にうつっている。「都心回

帰」と維新の関係は、あまり論じられないが、このデータをみると、両者の間には何らかの関連がありそうに見える。

---

## ■質疑応答

Q1：石山に住んでいるが、マンションが建ち並んでいて人口が増えている。一時は人が集まらなかったが、最近の夏祭りはすごい人。しかし連合会長が7, 8割だった加入率が最近は5割と嘆いている。町内会に入らなくても不便がない。入るインセンティブをつくらないと難しいのでは。(井上さん)

A1：A 振興町会も、夏祭りの集客を町会加入にどうにかつなげられないかと考えていた。獅子練、太鼓連、花笠連などがあり、そうしたものに参加できることは、新住民にとってひとつのインセンティブになるかもしれない。夏祭りは誰でも参加できるので、そういうひとつ上のところでひきつけるものがあるとよいかもしれない。

Q2：建設会社の立場からいうと、大阪市内のマンション計画時に、マンションを建てたいなら町会に加入せよという町会が結構ある。その場合、個人で会費を納めておらず、マンション全体で納めている。自主性という本来の町会の目的からすると外れているのではないか。(山野さん)

A2：済美地区でもそうした話はよく聞いた。たとえばB 振興町会では、マンションが建設される際に、事前に業者と話し合っ、マンション全体で町会費を払ってもらうことにしている。これによって、250戸のマンションの場合、1世帯年1200円で、毎年30万円が町会に入ってくる。町会としては、自分たちで管理している防犯灯は、マンションの住民も享受するでしょうというのが根拠の一つ。ただ、町内会の趣旨から見たときに、こうした制度に対する疑問や批判があるのは理解できる。当の町会関係者たち自身からも、こうした制度はどうなのかという声を時々聞く。

Q3：現役で町会長、連合会長もしている。加入率60%割っている。近所の50世帯のマンションでは2軒だけ加入。会費は1年で1800円。300世帯で55万くらい。行政側は、加入率8割にすることや、老人のみまもり、子供の通学の安全管理等、いろいろ仕事を振ってくるが、担い手が減っている。秋祭り夏祭り、加入促進の活動もしている。市も5割を切ると町会にいろいろと付託できなくなってくる。そうなると、マンション建設時の住民説明会の時に話しておかなければならないという話になるのは仕方ない。(丸山さん)

A3：加入率が低下すると、その町内会を地域の代表とみなせなくなるので困るという話を、行政関係者から時々聞く。これまで行政は、町内会を地域の代表とみなして、交渉や説明ごとを町内会に対してすることで済ませることが多かった。加入率の低下は、そうした「地域代表」としての正統性を揺るがせるが、では代わりに誰と交渉すればよいのかとなると、そういう相手がいるわけではなく、解決策がなくて行政は悩んでいる。非常に大きな問題だと思うが、同時に、どのように解決されていくのかは興味深い。

Q4：高齢者が孤独死した時は大問題になり、町内会に入っていない人のみまもりや、民生委員の協力を促すお達しが出た。子供の安全活動はよろこんで参加するが、老人の見守りは反発が大きい。民生委員を増やしてくれればいいのだが、増やせない。見守りも到底できない。75 連合のうち 20 連合くらいしかできていない。町会を休眠させてくれというところもある。(丸山さん)

A4：町内会にさまざまなことを任せようとして、それによって町内会の重荷が増えて、活動や組織が圧迫されるという話はあちこちで聞く。現場に近い行政職員はそのことをよくわかっているようだが。

Q5：民生委員と自治会長を両方している。自治会長が高齢化している中、活性化という意味では後継者を探しておかないと組織自体が衰退する。日頃から若い世代に目をつけて道筋をつけておかないといけない。大阪市は橋下市政になってから、地域活動協議会に各種団体をぶら下げている。地活協は約半分が補助金として市からでるし、町会費を払ってなくても行事に参加できる、払うメリットがなくなってきている。今後、連合振興会がなくなる可能性もあると聞いている。(泉さん)

A5：町内会の担い手への若い世代のリクルートについては、学校統廃合の影響がひとつあるようだ。今日お話しした地区は、小学校が統廃合される前は連合振興町会と学区が一致していたので、小学校の行事に町会役員が出るなど、日常的につながりがあった、PTA から町会役員がリクルートできたという。しかし学校統廃合で、学区が大きくなってしまったためにリクルートがうまくできなくなったようだ。

地域活動協議会については、橋下さんの狙いからすると、地振の力を抑えることが大きかったのだろうが、お金の流れも変わって、実際に大阪市の町内会体制がどう変わっていくのかは、非常に大きなテーマだと思う。

Q6：1 点目は、新住民一持家層は積極的に町内会を避けているわけではないという話があったが、一方でみんな苦勞している中で、この分析の結果というのは済美地区の独特の結果なのか、ちょっとみんなの話と違う原因を教えてください。2 点目は、町内会加入率をあげる効果的なものをいくつかご紹介いただきたい。(長谷川さん)

A6：「コミュニティ」と「アソシエーション」を分けて考える必要があるだろう。地域でのつながりという意味でのコミュニティとのかかわりについては、子どものいる層を中心に、それほど強く忌避しているわけではなさそうだというのが、我々の調査での感触だ。では、アソシエーションである町内会はどうかというと、入りたくない、入る必要性を感じていない、という声が多いように思う。「コミュニティを志向する」＝「町内会を志向する」、ではない。町内会が新しい情勢に対応しきれない、と言うのは酷だがそれが実態。90 年代の研究を見ると、東京でタワーマンションができた時、アップークラスの共稼ぎの DINKS にローカルコミュニティ志向はなかった。その後、タワー型マンションが低廉化して、アップーじゃない人も都心に住めるようになって、小さい子がいる核家族層が増えてきた、そこで出てきたのがこういうローカルコミュニティの志向性なのだろう。

2 点目についてはいい手持ちのコマなし。ただ、お祭りの話はよく聞く。お祭りに行ってもお菓子がもらえないから、おみこしをかつげないから町会に加入するとか。フリーライダーを許さない仕掛けをうまくつくと、抜本的な解決にはならないだろうが、ちょっとはマシになるのではないかな。東日本大震災直後は「安心・安全」志向が強まって町内会に入ってくれるのではないかという期待が一時あったようだが、それほどではなかった。「安心・安全」はニーズが高いが、町内会加入に結びつくかということ、それも万能ではないようにみえる。

Q7：私は新しい自治会をつくるというのを 3 回ほどみた。堺のニュータウンで隣に民間マンションができてそこだけで自治会を作った。もうひとつ前は、市の供給公社が独立した自治会を作った。もうひとつは、祖父母の時代に、岸和田で軍事工場の社宅が別の町、別の自治会を作った。新しい人がきて旧来のものとの調整が難しくなるなら、新しい自治会を作った方が、同じような境遇できているし、うまくいくのではないかと思う。(関谷さん)

A7：基本的には別々に作るほうがうまくいくというご意見の通りだろうと思う。ただ、独自に自治会を作っているマンションがあるが、そうした自治会に連合自治会に入ってもらうのが難しいというケースもあるようだ。

Q8：大きなマンションにはだいたい自治会があつて、それはほぼ強制加入。子供がいる世帯は積極的に関わろうとする。マンションの自治会に入っていることは町内会に入っているとほぼイコールと認識されている。防災訓練もあるし、回覧板もまわってくるし、マンションの中でコミュニティ活動もある。ご近所とは仲良くしたいと思っている人にとっては、マンションの自治組織がしっかりしていればそれで完結してしまう。マンション内の自治組織がしっかりしていない方が町内会へアクセスしようとするかもしれない。(奥田さん)

A8：私は今、200 戸ぐらいのマンションに住んでいて、去年マンションの自治会の役員が回ってきた。やってみてわかったのは、役員になった人の意識はだいたい同じで、「面倒だけど、住んでいる人と付き合うきっかけができるのは悪くない」と思っているということだった。結構たくさん行事があつて、おもちつきやら色々したが、そういうイベントについては、役員の間でそれほど大きな不満が出なかった。文句が一番でたのは、行政や連合自治会からくる仕事だった。夜回りに各自治会から何人ずつ出せとか。町内会・自治会には、近隣住民どうしの親睦の機能のほかに、末端行政の機能がある。日本では歴史的に行政からさまざまな仕事を担わされてきた。住民から忌避されているのはその部分。町内会・自治会が末端行政機能を担わされてきたのが問題の一つだとすれば、それを解消していくことで本来の住民組織の機能に純化していきけるのだろうと、理屈の上では思えるが、行政はそこまでできない、むしろ近年は「できることは住民でやってください」という方針なので、行政から依頼されることは増えていっている。

Q9：ソーシャルキャピタルという言葉も出てきているが、社会的なつながりが希薄になっている。情



報が誰でも手に入る時代、古い世代は井戸端会議、若い世代は LINE とかを活用する中で、若い世代と古い世代の軋轢はあったのか？中崎町のようにプラスのスパイラルでまわっていただければいいが、特に活性化していない地域では、地域の課題と行政の課題と両方あるだろう。地域の課題としてはコミュニケーションのツールと場を誰が考えるのかという点、行政の課題としてはマンションの使い方ではないか。（芝さん）

A9：新旧の世代の軋轢は、それほど聞こえてこなかった。むしろ、中崎町のお店の若いオーナーたちが、積極的に地元とかかわったりして、歩み寄ってうまくやっっていこうとしている印象をもった。地域と行政の課題は、まさに切り分けて考えていく必要があるだろう。先ほども述べたが、行政はどこまで「小さな政府」になるつもりなのか。地域にさまざまなことをやらせることで、地域の中には、行政からの仕事が多すぎると悲鳴を上げているところもある。