

たま・まちづくり研究会の概要と研究報告1

石田 光規・大槻 茂実・脇田 彩・井上 公人・林 浩一郎

1 はじめに

1-1 たま・まちづくり研究会の沿革

戦後の郊外開発から約50年が経過し、郊外では高齢化が進みつつある。それに付随して地域づくり、コミュニティづくりの重要性が喧伝されている。しかし、日本のコミュニティ政策は、戦後に郊外が出現した1960年代から失敗の歴史を積み重ねてきたといつてよい。このような状況を打破し、居住地域に共同性を根付かせ、持続可能な生活を確立するためには、私たちが地縁を失う契機となった1960年代の開発が地域にどのようなインパクトを与え、地域社会の形成を阻害してきたのか検討する必要がある。

このような問題意識を念頭に、2012年に、研究代表者である石田光規は日本最大のニュータウン開発を経験した多摩市をフィールドに調査研究を開始した。その後、大槻茂実、脇田彩、井上公人、林浩一郎を加え2013年からプロジェクト型の調査を開始した。現在、プロジェクトは「たま・まちづくり研究会」と名称を改め、井上修一、小藪明生をオブザーバーとして加え、研究活動を続けている。

1-2 本研究の問題意識

研究会に通底する問題意識は以下の二点である。第一は、「戦後の高度経済成長とともに、都心周辺に叢生した郊外社会における共同性のありようを探ること」である。さきにも触れたように、政策的言説として「コミュニティづくり」や「地域づくり」が喧伝されたのは、1960年代と比較的前のことである。

それから40～50年が経過した現在、「地域づくり」や「コミュニティ」

に対して再度注目が集まりつつある。その背後には、開発後移転した第一世代が高齢期を迎え福祉対策が喫緊の課題となっていること、こうした事情とは裏腹に行財政が逼迫していること、といったように1960年代とは異なった事情が存在している。しかしながら、「地域のつながり」の重要性が喧伝されている事実は変わらない。

50年もの長きにわたり「地域のつながり」を喧伝する姿勢は、コミュニティ政策が空振りに終わり、地域のなかでの“つながりの不足”が相変わらず強く意識されている事実を皮肉な形で証明している。このような事実に鑑み、本プロジェクトは地域の連帯、共同性の実情について、「つながりができない理由」も含めて深く検討してゆく方針を採用する。

そのさい、ポイントとなるのが、第二の問題意識である郊外の多様性の考慮である。三浦展(1999)などの郊外論に代表されるように、郊外はこれまで「性別役割分業のサラリーマン世帯が住む地域」として描かれることが多かった。つまり、一面的・画一的なものとして認識されてきたのである。

郊外に対する画一的な認識は、郊外の実相を解明する視点を曇らせ、イメージと実体の乖離という問題を生み出した。この点は、玉野(2009)や高木(2012)に鋭く批判され、近年では、郊外を類型化して捉えるアプローチが推奨されている。本プロジェクトもこれに倣い、郊外を宅地開発の類型に応じて分類し、その諸特徴を掘り下げるアプローチを取る。

1-3 本研究の分析手続き

上述の問題意識を反映するため、本プロジェクトでは以下の分析手続きを採用した。まず、分析の対象として、同一の自治体から開発タイプの異なる5つの地区を抽出した。開発類型と自治体の説明は後に譲るとして、このような分析手続きを採用した理由を簡単に述べておこう。

本研究は、郊外社会における共同性のあり方について、郊外の多様性を考慮に入れて解明することを目的としている。したがって、後述する郊外類型以外の特性——政治的背景、地勢など——は可能な限り統制されているほうが望ましい。このような問題意識のもと、同じ自治体という政治的・地勢的

背景を共有しながらも、特性の異なる地区を抽出する分析手続きを採用した。

地区分析にあたっては、聞き取り・参与観察による質的分析、質問紙調査による量的分析の2つの手法を複合した。また、分析に先立って、官庁統計および歴史資料による周辺事実の確認を行った。それにより、各地域の特徴を立体的にあぶり出すことが可能になる。本論は、そのなかでも郵送調査に焦点を絞った研究報告である。

2 地区類型と調査地の概要

2-1 地区類型

2-1-1 第一の基準

本プロジェクトおよび郵送調査では、宅地開発に応じて地区を類型化している。類型化にあたっての第一の基準は、一括開発の経験の有無である。

特定の地域を対象に包括的に行われる宅地開発は、異なった地域からの流入者の集積という——今の社会では当然かもしれないが——きわめて“不自然”な集住形態をとる。しかしその一方で、出身地以外の諸属性は近似することが多い。というのも、同じ時期に、似たような価格帯で、似たような間取りの住居に住むことを選ぶ人びとは、階層やライフステージ、ライフスタイルも近似する可能性が高いからだ。したがって、一括開発地域に住む人たちは、属性を共有しつつも、「ふるさと」は共有しない人たちと、新しく得た土地に新たな共同性を生み出すという課題を背負う。

一方、緩やかに開発された地域は、程度の差こそあれ、一定数の既存住民が残っている。そのため、既存住民と新住民の融合といった課題を背負う。つまり、一括開発の経験の有無は、その後の地域づくりおよび関係づくりの課題とその方向性を規定するのである。

では次に、既存地区、一括開発地区についてより細かく見てゆこう。

2-1-2 既存地区

既存地区は一括開発の手が入らないゆえ、程度の差こそあれ、いずれも民

間資本によるあまり秩序だっていない開発を経験する。高度経済成長期に「スプロール化」と批判された開発手法はその典型である。そこから以下の問を立てることができる。すなわち、民間開発の進行の程度により、既存地区が体现する地域関係および地域課題は異なるというものだ。

今回、比較対象とするのは、駅前という立地のため、スプロール型の開発を早くから経験し、外部資本および新住民の流入への対応を常に迫られてきた地区と駅から比較的離れ、農村共同体が残っていたところに新住民が入った地区である。当然ながら、後者のほうが農村的共同性を残していると考えられる。

本研究では前者を漸進開発地区、後者を混在地区として、それぞれの特性を検討してゆく。

2-1-3 一括開発地区

一括開発地区は業態はどうあれ、ある年次に一括して宅地開発された地域である。これについては、まず、戸建て住宅の地区と集合住宅の地区に分類したい。戸建て住宅は、かつての「住宅すごろく」においてゴールに定められたように（清水 2013）、ある程度階層の高い人びとを対象に開発されている。本研究では、戸建て住宅の建設を目的に開発された地区を「戸建て地区」として類型化する。

集合住宅については、さらに細かく分ける。すなわち、安価な住宅の供給を目的とした賃貸・公営の集合住宅の集積する開発地区と、質の高い住宅の供給を目的とした分譲集合住宅の開発地区である。本論は前者を賃貸・公営地区、後者を分譲団地地区と類型化する。類型化の詳細については、表 2-1 に再度まとめておく。

表 2-1 地区類型化の基準

大分類	小分類	特性
既存地区	漸進開発地区	駅前で開発が早く、民間資本の流入が激しい
	混在地区	駅から離れ開発が遅く、共同性が残っている
一括開発地区	戸建て地区	戸建ての分譲地区
	賃貸・公営団地地区	賃貸、公営・公社住宅の集住地区
	分譲団地地区	分譲の集合住宅中心の地区

2-2 多摩市の概要

次に、調査地の概要である。東京都の中南部に位置する多摩市（図 2-1）は、東京都心から私鉄を乗り継ぎ、約 30 分のところに位置する郊外住宅地である。市域は東西約 7 km、南北約 4.8km で、面積は 21.08 平方 km である。北は日野市と府中市、東は稲城市、南は町田市と神奈川県川崎市多摩区、西は八王子市に接している。2015 年 1 月 1 日の人口は 14 万 7486 人（住民基本台帳）、65 歳以上人口比率は 25.4% である。

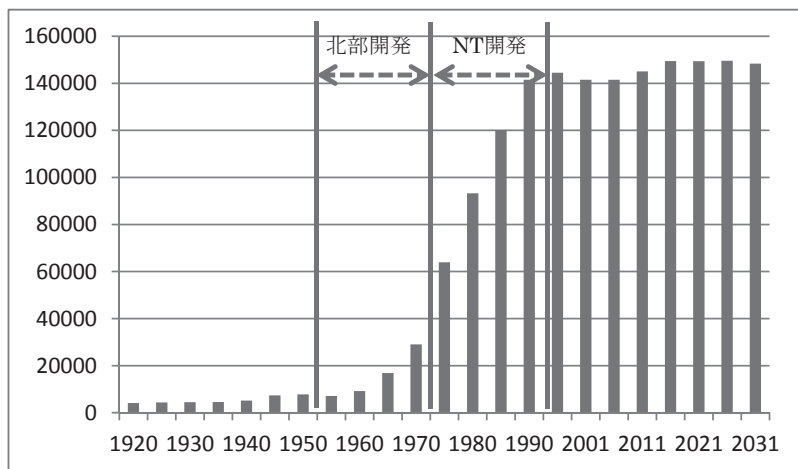
多摩市の景観を論じるさいに避けて通れないのが開発のインパクトである。多摩市（多摩村）は、戦後最大の宅地開発、多摩ニュータウンによって全国的に一躍有名になった。多摩市は市域の 1247 ヘクタール、割合にして実に約 60% がニュータウン開発に編入されている。自治体の 6 割が国策的に開発された地域というのは、他に類を見ない。

ニュータウン開発が市の南部であれば、北部は京王電鉄を中心とした民間資本によって開発されている。国策的に開発された南部と民間資本によりスプロール的に開発された北部は、戦後の郊外開発の痕跡に至るところに異なった形で残してきた。結果として、多摩市の諸地域は開発年次や開発主体に応じて異なった表情を見せる、モザイク的な特徴をもつことになる。多摩市内を歩くと、通り一つ渡ると全く別の地域に来てしまったような感覚を抱くことも少なくない。

図 2-1 多摩市の位置（井上公人作成）



図 2-2 多摩市の人口動態



注：『多摩市史資料編 4』p956 から作成。1950 年以前は国勢調査、1955 年～1990 年は『統計多摩』（平成 8 年版）、1996 年以降は『多摩市地域福祉計画平成 24 ～ 28 年度』に基づく。
なお、1960 年の人口減少は、連光寺下川原地区の府中市編入による。

多摩市の人口動態は、同市が経験した開発のすさまじさを物語っている。図 2-2 は 1920 年から 2031 年までの多摩市の人口動態である。2016 年以降は推計となっている。これを見ると、多摩市の人口は 1920 年代から 1955 年まではそれほど大きな変化は見られない。しかし、北部の開発が本格化する 1960 年から 70 年にかけて急速に増えてゆく。その勢いはニュータウンの初期入居があった 1970 年から 75 年の間にさらに加速し、多摩市でのニュータウン開発がほぼ終了する 1990 年まで続く。この図は多摩市が開発を通じて、外部から多くの住民を取り込んだことを明瞭に示している。

しかも、これらの人びとは時期および宅地開発の様式を違えて入居している。1950 年代の北部開発の時期に入居した人びとは、多摩市に開設された最初の鉄道駅（聖蹟桜ヶ丘駅）付近に移り住んできた、もしくは、京王電鉄による大規模宅地開発により移り住んできた人びとが多い。

一方、1970 年代以降のニュータウン開発の時期に移住した人びとは、一括開発された団地に移り住んできた人びとが多い。しかも、団地の様式は開発年次により異なるため、ニュータウン地区は公営団地の集住地区や分譲団地の集住地区といった形でほぼ明確に区分されている。したがって、多摩市は、開発類型を考慮した分析を行うにあたり最適の事例を提供してくれる。以下では、分析対象として抽出した 5 つの地区の概要についても簡単に触れておこう。

2-3 各地区の概要

2-3-1 地区の特性

漸進開発地区として選出したのは、多摩市北部の鉄道駅（聖蹟桜ヶ丘駅）を中心に、戦前から徐々に栄えてきた関戸である。聖蹟桜ヶ丘駅（旧関戸駅）は多摩市に開設された最初の鉄道駅であり、その歴史は 1925 年とかなり古い。関戸には、駅を中心に商店街、ショッピングモールが段階的に開設され、それに伴い新住民が受け入れられてきた。したがって、新住民／旧住民といった明確な区分や対立構造は希薄である。これまでの住民に新住民を受け入れる形で、漸進的に形を変えてきたのが関戸である。

もう一つの既存地区である混在地区としては、乞田・貝取を選んだ。多摩市を東西に走る幹線道路の南側に位置する乞田・貝取はニュータウン計画に入っているものの、区画整理によって大規模宅地開発を免れた。1970年代まで農村としての景観を維持していたため、地区内には地付き層がかなり残っている。そのような事情を反映してか、乞田・貝取地区を構成する5つの自治会の会長は、地付き層で固定されている。また、地域に古くから存在する講のつながりも未だに残っている。

しかしその一方で、地主層が建築したアパートやマンションなどの集合住宅、1970年代以降に新たに進出してきた民間企業による集合住宅も混在する。そのため乞田・貝取には、まとまりの強い旧住民層と個々分断された新住民層が入り交じっている。以上の特性から、乞田・貝取は昔の「ムラ」の姿を多少なりとも留めつつも、新住民が急激に流入した混在地区と言える。

戸建て住宅地区として選出したのは桜ヶ丘である。桜ヶ丘は、多摩市北部に位置するためニュータウン計画に編入されていない。多摩市の北部は国策として開発された南部と対照的に、大手私鉄・京王電鉄株式会社を中心となって開発したⁱ。なかでも桜ヶ丘は、京王電鉄が高階層の人びとを射程に宅地造成した高級住宅地区である。

小高い丘に位置する地区内に集合住宅はほとんど見られず、建てられている住宅の敷地も100坪でいどと相当広い。建設開始は1960年であり、造成当時は京王電鉄の社長も桜ヶ丘に住んでいた。それ以外にも会社社長や大学教員などが数多く住んでいる。

賃貸・公営団地地区として選定したのは愛宕である。愛宕は、ニュータウンの初期開発の地区であり、入居開始は1972年と多摩ニュータウンの中で2番目に古い。また、この地区は都が主体となって開発した点でニュータウンの他の住区と異なる。都が開発主体となったため、愛宕には都営団地や公社住宅が林立している。1998年時点で、東京都により賃貸2027戸、分譲931戸が建設されている。開発年次が旧かったため、域内にはエレベーターのない内階段のいわゆる「箱形住宅」が並んでいる。旧来的な団地型の住区と言ってもよい。

分譲団地地区として選定したのは鶴牧である。鶴牧は、多摩市のニュータウン開発でも最晩期の開発地区である。入居開始時期は1982年と、愛宕と10年の差がある。

多摩ニュータウンは、開発の過程で住宅の量的供給から質的環境の充実へと方針を転換させたⁱⁱ。そのため、鶴牧には、メゾネット形式などの比較的高価なテーマ型の分譲集合住宅が建ち並ぶ。したがって、同じ集合住宅地区といえども、愛宕との景観は大きく異なる。

図2-3はそれぞれの地区の多摩市内における位置関係である。この図を見ると、それぞれの地区がかなり隣接していることがわかる。しかし、隣接しつつもそれぞれの地区の景観はまったく異なる。以降の分析では、特性の異なる5つの地区を比較するかたちで進めてゆく。

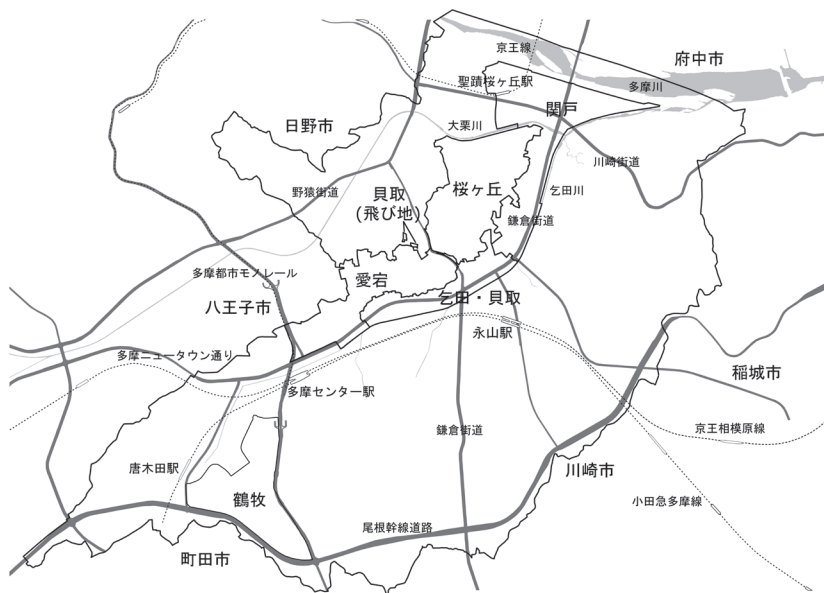


図2-3 調査5地区の多摩市における位置（井上公人作成）

2-3-2 国勢調査からみる各地区の概要

次に調査地区について、住民基本台帳および国勢調査から簡単にまとめておこう。表2-2はそれぞれの地区の2014年1月の人口、世帯数、65歳以上比率と開発地区の街開きの年を示している。これを見

表 2-2 調査地区の諸統計

	人口	世帯数	65歳以上比率	街開き年
関戸	9309	4616	20.2	-
乞田・貝取	3506	1701	11.9	-
桜ヶ丘	6096	2785	34.0	1962年
愛宕	7076	3556	35.4	1972年
鶴牧	12173	4970	26.7	1982年

注：多摩市住民基本台帳2014年1月1日から作成。
愛宕地区は東寺方3丁目、和田3丁目を合算した数値。

ると、既存地区は高齢化率が低く、開発地区は高齢化率が高いことがわかる。とくに早くから街が開かれた桜ヶ丘と愛宕の高齢化率が高いⁱⁱⁱ。

一括開発地区は開発の“一括性”ゆえ、住民のライフステージが重なりがちになる。そのため開発年次と高齢化率に一定の相関が見られるのである。

次に2010年の国勢調査から調査地区の居住形態を確認しよう（表2-3）。この表を見ると、既存地区と一括開発地区がまったく異なる景観を有することがわかる。既存地区はいずれも、戸建て住宅と民間の借家、民間の分譲マンションが混在する雑多な景観を有する。持ち家世帯は半数程度あるものの、一戸建ては15～20%に留まる。ここから、持ち家の多くは民間業者による分譲マンションであることがわかる。また、民営の借家比率はかなり高い。これは、既存の農家が農地を賃貸住宅に転用したためである。

以上をまとめると、既存地区は、漸進開発地区、混在地区いずれも、比較的大きめの一戸建て住宅に住む既存住民、流動的な住民層である賃貸住宅の住民、新規流入層である分譲マンションの住民に大別されることがわかる。つまり、地区内で住民層がさらに細かく分かれているのである。

表 2-3 各地区の住民の居住形態

	賃借形態						住宅形態			
	持ち家	公営の借家	都市機構・公社の借家	民営の借家	給与住宅	間借り	一戸建	長屋建	共同住宅	その他
関戸	56.19	3.33	3.01	34.81	1.53	1.14	20.93	1.78	76.98	0.30
乞田・貝取	44.15	1.86	0.00	49.47	2.91	1.61	16.47	0.99	82.48	0.06
桜ヶ丘	83.92	0.00	0.00	11.78	1.55	2.74	85.52	1.47	12.97	0.04
愛宕	31.04	52.87	6.73	7.93	0.93	0.50	4.23	1.54	94.17	0.06
鶴牧	71.97	3.47	0.77	21.20	1.67	0.92	12.32	6.32	81.20	0.15

注 1：数値は国勢調査から。

注 2：愛宕地区は愛宕に東寺方 3 丁目、和田 3 丁目を合算した。

一括開発地区は、それぞれの開発特性が明確に表れている。戸建ての開発地区である桜ヶ丘は、「持ち家」「一戸建」の比率が他の地区に比べ群を抜いて高い。つまり、戸建ての持ち家地区なのである。愛宕と鶴牧は域内の大半が共同住宅であるものの、愛宕は公営の借家比率が飛び抜けて高く、鶴牧は持ち家、すなわち公団の分譲マンションの比率が飛び抜けて高い。つまり、いずれも団地地区ではあるが、その賃借・所有形態は大きく異なるのである。

以下では質問紙調査の結果をもとに、それぞれの地区の特性について詳細に明らかにしてゆこう。

3 質問紙調査の概要

分析に先立ち、今回の調査の概要を提示しておこう。質問紙調査の対象は、多摩市の当該地点に居住する 30 歳から 79 歳の男女である。標本は、関戸、乞田・貝取、桜ヶ丘、愛宕、鶴牧、各地点から 500 ケースずつ、合計 2500 ケースを、選挙人名簿抄本からランダムに抽出した。調査票の発送、回収は郵送により行った。

調査票は 2013 年 9 月 5 日にメール便にて発送し、9 月 13 日に住所不定で返信された 35 ケースのみ、予備サンプルを用いて再発送した。その後、9

表 3-1 地区別回収数・率 (%)

地区	回収数	回収率
関戸	218	43.6%
乞田・貝取	180	36.0%
桜ヶ丘	257	51.4%
愛宕	199	39.8%
鶴牧	232	46.4%
合計	1086	43.4%

月19日にお礼を兼ねた督促葉書を発送している。最終的な回収数は1098票、このうち白票や年齢対象外ケースを除いた有効回収数が1086票、有効回収率43.4%である。東京都内での郵送調査としては、高い回収率であった。地区別の回収率は表3-1、調査票の質問項目は表3-2のとおりである。

表3-2 質問項目一覧

項目1	項目2	問番号
属性	性別・年齢	問19
	婚姻形態	問20
	最終学歴	問21
	本人・配偶者職	問29
	個人・世帯収入	問32
居住情報	出生地・居住年数	問24
	移住時期	問25
	居住物件・広さ	問26
	居住継続意思	問11
健康	通院歴	問22A
	主観的健康	問22B
家族の状況	同居家族	問27
	子ども有無・属性	問28
	介護経験	問23
社会的ネットワーク	近所づきあい	問1、問12
	近隣サポート	問2
	社会的サポート	問3
	政治的ネットワーク	問7
交通手段		問4
日常生活圏		問5
地域活動	参加	問6
	関心	問18
	満足	問18
地域への愛着		問10
ニュータウン評価		問9A～C
一般的信頼		問9D～F
生活上の不安		問8
生活にかんする意識		問13
世代間交流		問14
行政サービス	認知	問15A
	利用	問15B
政治意識・態度		問16
支持政党		問17
情報環境	新聞・広報誌閲覧	問30
	機器利用	問31

4 回答者の基本属性の検討

本節では本調査で得られた変数のうち、特に性別・年齢など回答者の基本属性について検討を行う。なお、本節の統計的検定においては dk（don't know: 無回答）ケースを除外して分析を行っている。

4-1 各地区の性別構成

図 4-1 各地区の性別構成

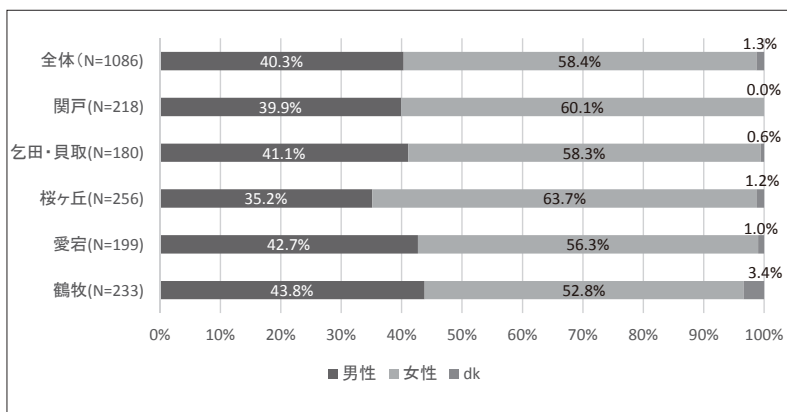
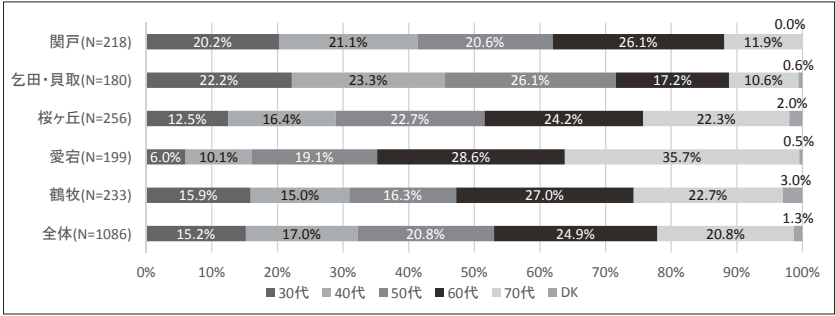


図 4-1 は地区ごとの性別構成を算出したグラフである。有効回答数全体（N=1086）でみると男性の割合は 40.3% であるのに対して、女性割合は 58.4% となっており、女性回答割合の方が高い傾向にあることがわかる。また、地区ごとの男女比率においても、男性割合が 40% 程度であるのに対して、女性割合は 60% 程度となっており、地区による性別構成の違いは統計的にも認められなかった（p 値 = 0.256）。

4-2 各地区の年齢構成

図 4-2 各地区の年齢構成



次に、地区別に本データの年齢構成をみると地区によって年齢構成の分布が大きく異なる傾向にあることが統計的にも明らかとなった（ p 値 = 0.000）。本研究で既存地区と位置づける関戸、乞田・貝取では 70 代の割合は約 10% 程度である一方、30 代と 40 代の割合が約 20% となっており、他地区と比較して若年層が多い地区であることがわかる。逆に、愛宕は 30 代が 6.0%、40 代は 10.1% と、若年層の割合が相対的に低い一方で、特に 70 代の割合が 35.7% と、高齢層の割合が顕著に高いことがわかる。桜ヶ丘と鶴牧に関しては、全体の年齢分布と比較してそれほど大きな偏りはみられなかった。

4-3 各地区の婚姻状況

図 4-3 各地区の婚姻状況

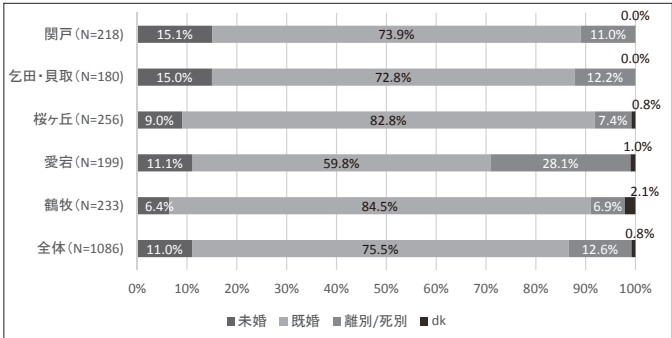
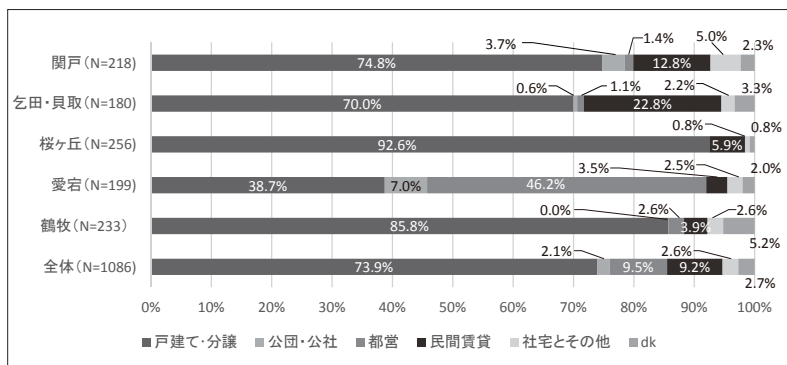


図 4.3 は、各地区の婚姻状況の分布を示している。全体でみると、既婚者の割合が最も大きく、75.5% となっている。地区ごとに婚姻状況をみると、どの地区も既婚者の割合が最も高い傾向にある。顕著な違いとして、愛宕においては離別・死別者の割合が、他地区と比較して群を抜いて高いことがわかる（28.1%）。以上のように、婚姻状況に関しては総じて既婚者の割合が高い傾向にあるものの、愛宕は婚姻状況がやや異なる状況にあるといえよう（ p 値 = 0.000）。

4-4 各地区の居住構成

図 4-4 各地区の居住構成



注：桜ヶ丘の「公団・公社」、「都営」は 0.0%。

図 4.4 は、各地区の居住構成の分布を示している。全体でみると、戸建て・分譲住宅層の割合が最も大きく（73.9%）、次いで都営住宅層（9.5%）、民間賃貸住宅層（9.2%）と続く。各地区で居住構成をみると、愛宕以外の地区では全体と同様に 70% 以上が戸建て・分譲住宅層となっており、特に桜ヶ丘と鶴牧ではそれぞれ 92.6%（桜ヶ丘）、85.8%（鶴牧）と顕著に高い割合を示していることがわかる（ p 値 = 0.000）^{iv}。

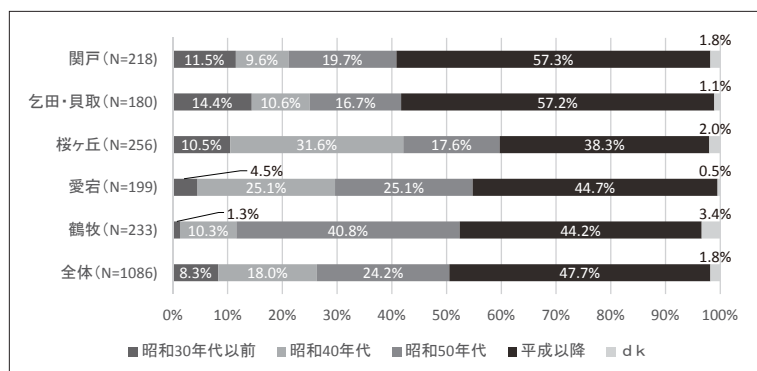
一方、愛宕では戸建て・分譲住宅層の割合は 38.7% にとどまり、むしろ愛宕地区で最も高い割合を示したのは都営住宅層（46.0%）であった。戸建て・分譲住宅層が最も高い割合を示す他地区と比較して、戸建て・分譲住宅層よ

りも都営住宅層が高い割合を示す愛宕地区は、住宅構成の点からみて相対的に特異な地域であるといえよう。

また、乞田・貝取は民間賃貸住宅層の割合（22.8%）が他地区と比較して相対的に高い傾向にある。この点については若干の考察を加えたい。2節（表2-3）でみたように、国勢調査結果における乞田・貝取の民営借家層は49.47%とかなり高い割合を示していた。一方で、本研究で得られたデータにおける民間賃貸住宅層の割合（22.8%）は一程度の高さは示すものの、国勢調査の民営借家層の割合（49.47%）と比較すると、相対的にはやや低い割合であると考えられる。この分布の相違については、賃貸型集合住宅層の社会調査に対する協力姿勢がその背景にあると考えられる。すなわち、民間賃貸住宅層が多い地区では賃貸型集合住宅層を中心に調査拒否ケースが発生し回収率が低下するため、結果として有効回答データでは、非賃貸住宅層の割合が高くなるのである。また、乞田・貝取と同じく既存地区である関戸でも国勢調査結果での民営借家層の割合（34.81%）よりも、民間賃貸住宅層の割合（12.8%）が相対的に低い。このことから、乞田・貝取と同様に関戸でも賃貸型集合住宅層の社会調査への消極的な態度が居住構成の分布の偏りに帰結している可能性が指摘できよう。

4-5 各地区の移住時期構成

図 4-5 各地区の移住時期構成



本研究の調査では、親の世代からも含めて回答者の多摩市への移住時期を質問している（問 25）。多摩市全体でみると、平成以降（1989 年以降）に多摩市に移住してきた割合が 47.7% となっており、本データにおけるほぼ半数の人々が、ニュータウン開発が終了した 90 年代に多摩市に移住してきた人々であることがわかる。

地区ごとに移住時期の分布をみても、どの地区においても平成以降の移住割合が高い傾向にある。特に、既存地区である関戸、乞田・貝取ではそれぞれで約 57% と、平成以降の移住者の割合が他地区と比較して更に高い傾向にあることがわかる。一方で、2 節（表 2-2）にあるように 1960 年（昭和 35 年）に開発が開始された桜ヶ丘では、昭和 40 年代における移住者の割合が 31.6% と比較的高い割合を示す一方で、平成以降の移住者の割合は 38.3% にとどまっている。高級住宅地区である桜ヶ丘は、近年に移住してきた人口割合が他地区よりも相対的に低い地区であることがわかる。

多摩ニュータウン開発の最晩期にあたり、1982 年（昭和 57 年）に街開きとなった鶴牧では、昭和 50 年代に人口流入が他地区と比較して特に高まっていることがわかる（40.8%）。また、比較的初期のニュータウン開発地区である愛宕は 1972 年（昭和 47 年）に街開きとなるが、やはり鶴牧と同様に開発直近期のカテゴリー（昭和 40 年代）の割合が比較的高いことがわかる（25.1%）。したがって、開発地区においては、開発直後の時期に人口流入がおこっていることが確認できたといえよう。なお、統計的検定においても有意な結果が得られ、地区によって移住時期に違いがみられることが統計的にも確認された（ p 値 = 0.000）。

4-6 本節要約

本項で基本属性の分析結果について要約しておきたい。まず、性別構成については、全体として女性の回答割合が目立つが地区ごとの偏りはみられない。

次に年齢構成については、全体としては 60 代・70 代の高齢層が多い。地区ごとにみると、既存地区である関戸、乞田・貝取は 30 代・40 代といった若年層の割合が相対的に大きく、一方愛宕においては特に 70 代の割合が他

地区より高い傾向にある。

婚姻状況については、総じてどの地区でも既婚者の割合が最も高い。その上で、愛宕では離別・死別者の割合が顕著に大きく婚姻状況の分布が他地区と比較してやや異なる傾向にある。

居住構成については、全体的には戸建て・分譲住宅層の割合が最も高い。しかしながら、愛宕では戸建て・分譲住宅層の割合は相対的に低く、むしろ都営住宅層の割合が高い特色をもつ。また、既存地区である関戸と乞田・貝取は民間賃貸住宅層の割合が他地区と比較して相対的に高い傾向にある。国勢調査の民間借家層の割合と異なる傾向であることについては、民間賃貸住宅層の社会調査への消極的な態度が背景にあると考えられる。

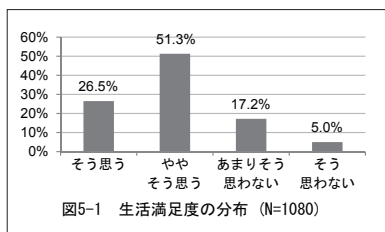
親の世代からも含めて回答者の多摩市への移住時期については、本データにおけるほぼ半数の人々が、ニュータウン開発が終了した90年代に多摩市に移住してきた人々であった。特に、既存地区である関戸、乞田・貝取では他地区と比較して平成以降の移住者が更に高い傾向にあった。一方で、高級住宅地区である桜ヶ丘では、他地区よりも相対的に平成以降の移住者の割合が低い。またどの開発地区においても、開発直後の時期に人口流入が起きていることが確認された。

5 地区・社会階層と生活満足度

本節では質問紙調査のデータ分析によって、住民の生活満足度と関連する要素を、とくに地区による社会階層の違いに着目して、検討する。

5-1 生活満足度の概要

生活満足度は、生活全般への満足を尋ねる質問によって測定され、幸福度の指標の1つと考えられている。たま・まちづくり研究会の質問紙調査においては、「いまの生活に満足している」という項目について、「そう思う」「ややそう思う」「あまりそう思わない」「そう思わない」の4件法で尋ねることで、生活満足度を測定している。その分布は図5-1に示す通りである。「ややそ



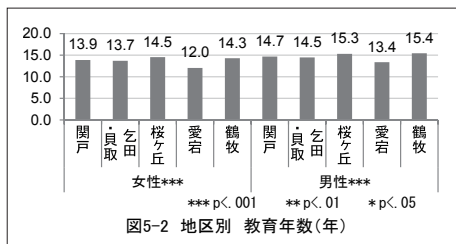
「そう思う」という回答が51.3%と最も多く、「そう思う」と合わせると77.8%が肯定的な回答である。

生活満足度の規定要因としては、健康、学歴・教育、所得、家族・結婚、隣人・地域などが挙げられている（浦川 2011）。そのほか、女性や若年者、主婦などにおいて、生活満足度が高いとされている（内閣府 2013）。

以下では、どのような状況の住民において生活満足度が高いのか、分析する。分析にあたっては、地区と社会階層とくに注目する。分析対象である5地区は、「2 地区類型と調査地の概要」において述べられているように異なる郊外開発を経験しており、「4 回答者の基本属性の検討」でも示されている通り、回答者の属性にも地区による差異が見られる。とりわけ、地区による住居形態の違い（4.5 参照）もあって、平均的な社会階層は地区によって明確に異なり、「住宅階層問題」が指摘されている（竹中 1998）。こうした社会階層の格差が、地区間の生活満足度の格差につながっている可能性が考えられる。

5-2 地区による社会階層の違い

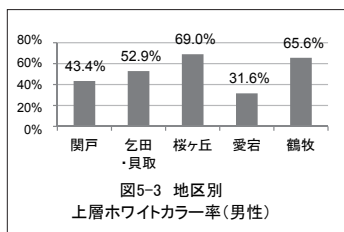
はじめに、地区による社会階層の違いを簡単に確認する。社会階層の表



る多様な側面として、以下では教育・職業・所得・財産に関わる変数を扱う。図5-2には、地区別に見た教育年数の平均値を示した。男女とも、桜ヶ丘・鶴牧において教育年数が高く、こ

の2地区で平均的な学歴が高い傾向が認められる。

図5-3は、地区別の男性回答者の職業^vに占める上層ホワイトカラー（非正規雇用を除く専門職・管理職）の割合を示している。桜ヶ丘・鶴牧におい



て上層ホワイトカラーの割合が大きく、平均的な職業的地位が高いことが分かる。カイ二乗検定の結果は、0.1%水準で有意である。

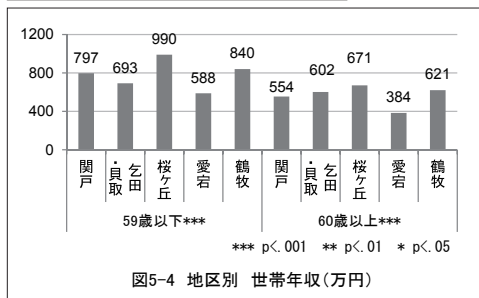


図5-4は、地区別の平均世帯年収を示している。職業の状況を反映して、59歳以下の世帯年収は桜ヶ丘・鶴牧でかなり高い。また、就業率の下がる60歳以上においても、地区による平均的な所得の差は大きい。

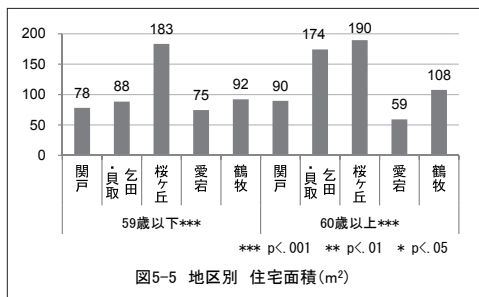


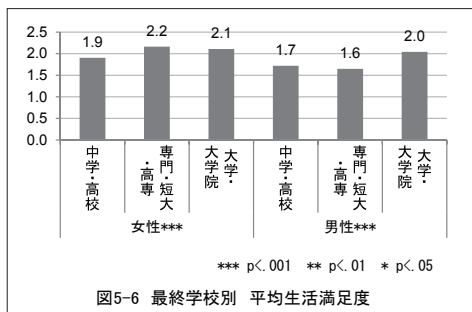
図5-5には、地区別の平均住宅面積を示した。59歳以下・60歳以上ともに桜ヶ丘の平均住宅面積が大きく、とくに就業者の多い59歳以下では他地区との差が顕著である。教育・職業・所得のみならず財産の面から見ても、桜ヶ丘の社会階層の特徴は際立っていると

言えよう。60歳以上では乞田・貝取でも平均住宅面積が大きいことが特徴的である。これは乞田・貝取には地付き層が多く残っているためであろう。

隣接・近在する5地区間の、社会階層の格差が非常に大きいことが確認された。

5-3 社会階層と生活満足度の関連

次に、社会階層を表す各変数と、生活満足度の関連を示す。なお、以下では生活満足度を3点満点の量的変数として扱う。数値が高い人ほど、「いまの生活に満足している」ということになる。調査対象全体(N=1080)の平



均生活満足度は2.0である。

図5-6は、最終学校別に見た生活満足度の平均値を示している。男性においては大学・大学院に通った人の生活満足度が高く、女性においては最終学校が中学・高校の場合に生活満足度が低い。

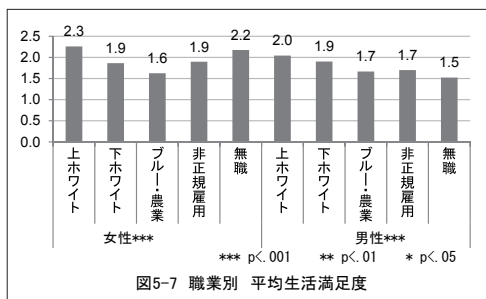


図5-7には、職業別の平均生活満足度を示した。男女で傾向が異なり、男性では、ホワイトカラー、とくに上層ホワイトカラーの場合に生活満足度が高く、無職では低い。女性では、上層ホワイトカラーに続いて無職の場合に生活満足度が高いという傾向が見られる。また、女性においては有職者よりも無職の方が平均生活満足度が高い(5%水準で有意)。

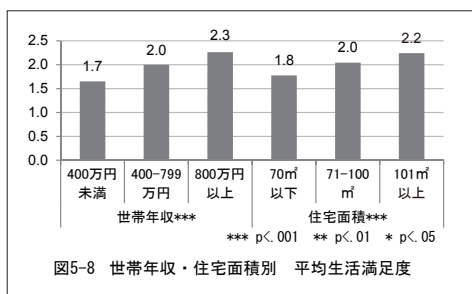


図5-8には、世帯年収・住宅面積別の平均生活満足度を示した。

世帯年収が高いほど、そして住宅面積が広いほど、生活満足度が高い傾向が見られる。

以上の分析によって、調査対象地域において、教育・職業・所得・財産いずれの側面から見ても、社会階層が高い住民において生活満足度が高いことが、明確に示された。ただし、女性については自らの職業的地位より、世帯単位で見た社会階層によって生活満足度が異なると考えられる。

5-4 その他の変数と生活満足度の関連

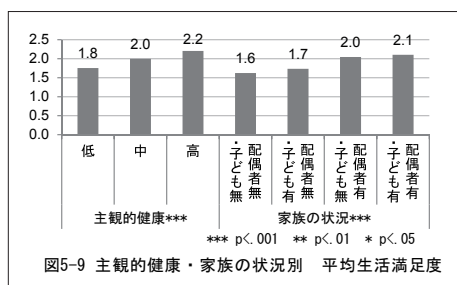


図5-9 主観的健康・家族の状況別 平均生活満足度

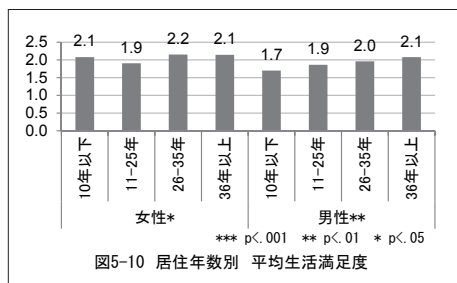


図5-10 居住年数別 平均生活満足度

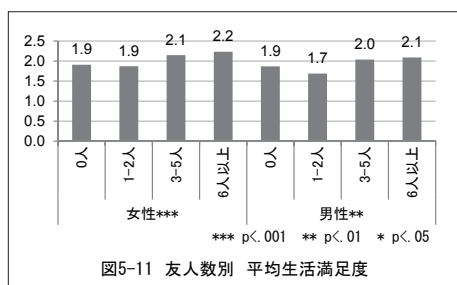


図5-11 友人数別 平均生活満足度

続いて、社会階層以外の変数による生活満足度の違いについて、分析する。社会階層以外の変数として、健康、家族、地域生活に関する変数を扱う。

図5-9は、主観的健康・家族の状況別に見た、平均生活満足度である。主観的健康は3つの設問に対する回答の合計得点で測定し、「高」「中」「低」の3段階に分けた。主観的に見た健康状態が良いほど生活満足度は高い。

また、家族の状況と生活満足度の関連については、子どもの有無にかかわらず、配偶者がいる場合に生活満足度が高いことが分かる。

図5-10は、多摩市居住年数別の平均生活満足度である。男性においては居住年数が長いほど

生活満足度が高いが、女性においては居住年数10年以下の層でも生活満足度が高い。

図5-11には、1時間以内の距離にいる友人数別に見た平均生活満足度を示している。友人数が3人以上の人において、生活満足度が高い傾向が窺える。

以上の分析により、健康・家族・地域生活が住民の生活満足度と関連していることが示された。

5-5 地区による生活満足度の違い

さいごに、地区による生活満足度の違いを概観し、社会階層と地区の生活満足度に対する影響について考察する。

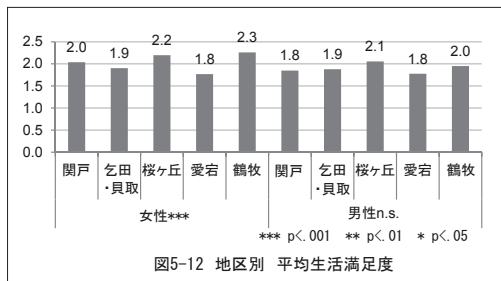


図5-12に、地区別の平均生活満足度を示す。女性においては鶴牧・桜ヶ丘で生活満足度が高いなど、生活満足度の差が明らかであるが、男性においては地区による差がそれほど明確でない。

分散分析の結果は、女性においては0.1%水準で有意だが、男性では有意でない。

これまで明らかにしてきた、地区間の社会階層格差の大きさ（5-2）、そして社会階層と生活満足度の関連の強さ（5-3）から、地区間の生活満足度の差は非常に大きいことが予想された。しかしながら、地区による生活満足度の差は、社会階層による生活満足度の差ほど明確ではない。とくに、男性住民においては、地区による生活満足度の差が統計的に有意ではなかった。これは、5-4で挙げたような様々な、社会階層以外の要素が生活満足度と関連しているために、同地区内においても生活満足度が異なるためではないだろうか。地域生活のなかで住民の幸福度を高める要因を、さらに検証していく必要があるだろう。

（執筆分担：1・2・3＝石田、4＝大槻、5＝脇田）

（以下、次号に続く。参考・引用文献、謝辞等は次号にまとめて掲載する）

-
- i 京王電鉄株式会社の本社ビルも、北部の鉄道駅付近にある。
 - ii 多摩ニュータウン開発の詳細については細野・中庭編（2010）を参照されたい。
 - iii 愛宕の高齢化率が桜ヶ丘よりも高いのは、公営住宅が高齢者を優先的に入居させる政策を採用しているためである。
 - iv ただし、ケース数が著しく少ないカテゴリーがあるため解釈には一定の留意を要する。
 - v 現職がある人に関しては現職、定年退職等で就業していない人については定年前の職業を尋ねている。