

都市集合住宅地での「住み方ルール」に関する研究（梗概）

西村 一郎

1. 研究の目的

日本人は、都市集合住宅地を未だ完全に住みこなしているとはいえないのではなかろうか。その一つの証拠に、そこでは様々な近所迷惑が発生しており極端な場合にはトラブルによる人身事故さえ起こっているのである。今後とも、多くの人々が住まざるをえない都市集合住宅地において気持ちよく住み続けるためには、頻発する近所迷惑のよってきたところを明らかにし、それを防ぐ生活空間上の改善方向を明らかにすることも大切だが、壁床等を物理的にどんどん厚くすることがよいのかを考えると、それ以上に「住み方ルール」も明らかにして、それを改善、普及、定着させてゆくことが重要ではなかろうか。

本研究の目的は、以上の文脈において第一に、都市集合住宅地において近所迷惑を及ぼしている現状はどのようなものかを明らかにし、第二に、近所迷惑を及ぼさない気持ちのよい住み方とはどのようなものかも明らかにし、そして第三に、それを達成するためにどのような方法、手段がとりうるかも明らかにすることである。

2. 研究の方法

(1) 都市における近所迷惑の広がりや深まりを知る一つの方法として過去数年の新聞記事を一つのデータソースとして、それらの内容を調べて傾向をまとめる。

(2) 都市集合住宅地の典型の一つを選び、そこにおける各種供給型の異なる住宅に住む居住者に対して近所迷惑の実情、対応、「住み方ルール」に対する意識、「住まいのしおり」の活用等をアンケート調査して目的に沿ったまとめをする。

(3) 「住み方ルール」を居住者に訴え定着させてゆく一つの手段とも考えられる「住まいのしおり」を住宅・都市整備公団（賃貸および分譲）、都道府県（賃貸）等より収集して、それらの特徴を把握すると共に改善方法も考察する。また別の一手段と考えられる都市集合住宅地内の「諸標示」の現状を写真撮影で収集し、あり方を考察する資料とする。

(4) 筆者がイギリスに出掛けた折りに収集したイギリスの公営住宅用の「住まいのしおり」をいくつか検討して参考になる点を抽出する。

3. 都市集合住宅地での近所迷惑の意味、位置づけ（文献4参照）

研究方法にもとづく研究の結果を報告する前に、概括的・理論的に考えて都市集合住宅地での近所迷惑は、どのように捉えたらよいのかを述べておきたい。これは、研究目的にも関連して問題意識がどのあたりにあるかを明らかにすることにも通じている。

どのような都市集合住宅をとっても、そこでの居住者集団には一定の階層の特徴がみられる。生活様式も、それぞれの階層により一定の差異がみられるであろう。したがって、様々な階層が混住する場合、そこには様々な摩擦が発生しうるのである。もし仮に階層がほぼ同じであるとしても、もう一歩具体的な生活スタイルのレベルでみれば、様々なものがみられ、そこに様々な摩擦が起これざるをえないのではないだろうか。例えば、共働きの人とそうでない人、ピアノをもっている人ともっていない人、赤ん坊のいる人といない人、ペットを飼っている人といない人等々では、明らかに生活スタイルが変わらざるをえない。それらの人々がそれぞれの居住生活要求を全く自由に出し、その集合住宅地を全く自由に利用すれば、集合住宅地という上下左右に住戸が連なり、限られた共用空間をもたざるをえない所では必ずといってよいほど、ずれ・矛盾が起こるといってよい。そして、それらの近所迷惑は、特別の住戸と住戸とか特別の人々の間でとかでのみ起こるのではなく、個々の問題の違いやその強弱はあるにせよ、一般的にはその都市集合住宅地全体で起こりうるし実際に起こっているといえよう。

すなわち、それらのずれ・矛盾は一方的なものではなく相互的なものなのである。それらのうち矛盾とは特に感じずに、やり過ぎしてしまうもの、少しは感じるが、黙って我慢しうるものもあるが、口に出して苦情をいいたいものも多い。そこで、こういう口に出して相互にいう苦情を一般的に「相隣苦情」ということができるであろう。相い隣るという意味の「相隣」ということが限定し過ぎというのなら、もう少し一般的に近所迷惑といってもよいであろう。本報告では、そういう意味で近所迷惑という言葉を使っている。ところで、この「相隣苦情」の段階を過ぎると、かつて神奈川県平塚団地で起こった「ピアノ殺人事件」のように、口を出すことを通って

ぎ、手を出す事件・事故となってくるのである。私達は、そこにいく前の「相隣苦情」、近所迷惑の段階までで何とか解決すべきだと考える。これが本研究を始めた理由、問題意識の一端である。

4. 近所迷惑の広がり—『朝日新聞』記事の分析—(文献5より)

社会的に近所迷惑が、どの程度広がっているかを知るための一つの方法として「社会的公器」である新聞記事の中から近所迷惑に関するものを過去5ケ年間(1983~87年)にわたって収集整理し、一定の分析を試みた。以下、その結果の一端である。

新聞として『朝日新聞』を利用した。それは記事に関して簡単に検索しうるデータベースがあるとの情報によった。ただし実際には検索当時(1988年6月)で1985年より88年4月までの記事見出ししかなく、また「投書欄」の一部や「家庭欄」に関しては「入力」されておらず、その部分にも近所迷惑の記事があると考えたので、『朝日新聞』で利用しうる期間と記事の検索情報も活用しながら1983~87年(5ケ年間)の同新聞の縮刷版(東京版)より全面にわたり手繰りで記事にあたった。その結果の記事数のまとめは表4-1のようになっている。また、騒音とペットについての年度別の件数は表4-2に示している。

これらを見ると、(1)全体として騒音が最も多く、しかもレポート扱いが多いということは記者の目にもよく留まり社会問題となっている。(2)続いてペットが多く、特に1985年以降に増えてきて、事件としても多いので今日の問題ともいえよう。

以上より騒音問題、ペット問題が最近の近所迷惑の二

表4-1 相隣苦情関連記事の内容

	(実数)					
	騒音	ペット	ワンルーム	暴力団	その他	合計
事件	7	10	10	6	6	39
投書	3	2	1	—	3	9
レポート	16	4	3	1	6	30
社説	—	2	1	1	2	6
その他	10	3	—	1	3	17
合計	36	21	15	9	20	101

表4-2 年度別騒音とペットについての相隣苦情記事数

	騒音						ペット					
	1983	1984	1985	1986	1987	合計	1983	1984	1985	1986	1987	合計
事件	3	2	—	1	1	7	2	—	4	2	2	10
投書	1	1	—	—	1	3	1	—	1	—	—	2
レポート	2	5	7	2	—	16	—	—	1	3	—	4
社説	—	—	—	—	—	0	—	—	—	1	1	2
その他	3	2	—	3	2	10	—	—	1	1	1	3
合計	9	10	7	6	4	36	3	0	7	7	4	21

大問題と判明したので、アンケート調査分析でも特にそれらに焦点の一つをあて分析している。

5. アンケート調査の結果概要

5-1. 調査対象集合住宅地の概要

都市集合住宅地の一つの典型として大阪市住之江区の埋め立て地に建設された南港ポートタウンを取り上げた(図5-1)。ここは、全く新しい所につくられた都市集合住宅地である。また、一つの試みとしてノーカーゾーンを設定している所である。更に住棟を識別したりするサイン計画も適用された所でもある。この住宅用地は、総面積68.7haで、識別を容易にする意味もこめて「太陽」「緑」「海」「花」とネーミングされた四つの住区に分かれている。そして住宅を供給種別にみると「公団賃貸・分譲」「市営賃貸」「市公社賃貸・分譲」「民間分譲」等があってバラエティに富んでいる。

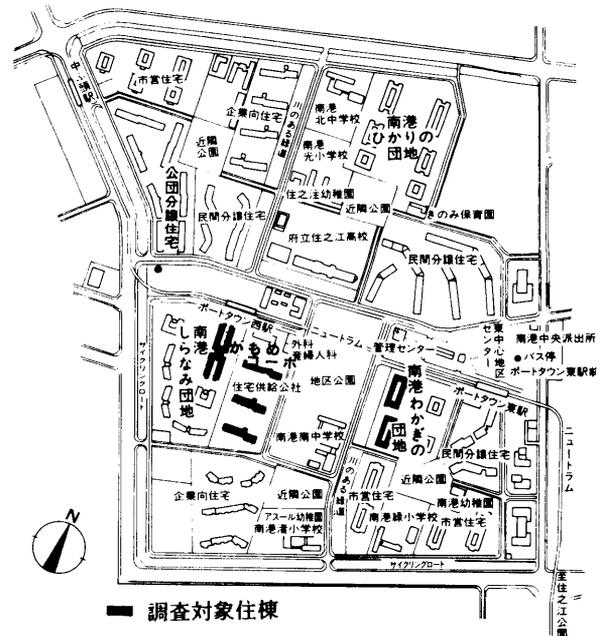


図5-1 調査対象地

5-2. 調査対象団地、調査対象者の概要(文献5より)

南港ポートタウンのうち今回の調査では、「公団賃貸」二団地(聞き取り調査段階でペット迷惑が多そうな所とそうでない所)と「市公社分譲」一団地二部分(聞き取り段階で管理組合が分かれている部分)を対象を選んだ。賃貸と分譲を選んだのは、「借りている」「所有している」で定住性や住宅・住宅地に対する愛着も異なり「住み方ルール」に対する意識も変わってくるだろうとの予測からである。これらの対象団地の概要・調査票回収状況は、表5-1に示している。

調査は1988年11月に留置自記式質問紙法で行った。居住者の属性の特徴を簡単に述べると(図略)、居住者の家族型は、賃貸では夫婦のみの世帯が23%、夫婦+子供の世帯が67%、一方、分譲では夫婦+子供が80%であっ

表5-1 調査対象団地の概要・調査票回収状況

	わかぎの団地	しらなみ団地	かもめコーポ
供給タイプ	公団賃貸	公団賃貸	大阪市公団分譲
入居年次	1979.8～1980.8	1981.5～1984.8	1982.3～1983.3
総戸数	4棟 758戸	6棟 900戸	4棟 593戸
建物形態	41, 42, 44棟—14階建 43棟—11階建 ツイン廊下型	31, 32, 36棟—14階建 33, 34, 35棟—7階建 ツイン廊下型	11, 12, 13棟—14階建 14棟—11階建(一部最上階メゾネット) 3層スキップ型
各戸の広さ	1～4DK (34.21～80.52㎡)	3DK (58.69～62.46㎡)	3～5LDK (66.35～99.92㎡)
対象棟, 広さ	43, 44棟, 2DK, 3DK	33棟, 3DK	12, 13, 14棟, 3～5LDK
配票数	160	161	160
有効回収数	126	137	142
回収率(%)	78.75	85.09	88.75

かもめコーポは、かもめ第一コーポ(3棟)とかもめ第二コーポ(1棟)に分かれていて管理組合は別用途地域:第2種住居専用地域

た。どちらも核家族が圧倒的だが、賃貸でやや夫婦のみが目立っている。世帯主職業をみると、全体としてホワイトカラー層といえるが、分譲でやや管理職が多い。

5-3. 住み始め方-挨拶まわりの現状

「住み方ルール」では、当然「住み続け方」を中心的に問題にするのだが、「住み方」には「住み続け方」との対比でいえば「住み始め方」と「住み終わり方」もあると考えられ「住み方ルール」としては、その全体を問題とする必要がある。ここでは、そのうち「住み始め方」の中の近所への挨拶まわりを取り上げたい。この習慣は、わが国において以前より存在するものだが、都市集合住宅地では、どのように行われているのだろうか。

ところで、「住み方ルール」の中で、何故これを問題にするかといえば、その挨拶まわりの範囲は、それをする家が自ら住んでゆく上で「関係深い」と考える一つの範囲であり、その機会にお互いの住生活スタイルに関する情報的交換がなされ、相互理解の端緒になるとも考えられるからである。つまり、世の中には「第一印象は、重要だ」ということもあるからである。以下、(図5-2, 3, 4)により特徴をみてゆこう。

全体として高い水準で挨拶まわりがされているといえよう。ただし、予想に反して分譲でやや少ないのは、ここではほぼ一斉入居だったせいであろう。どの範囲に挨拶まわりをしたかを居住者全体でみると、最も多いのは「両隣と上下の住戸」(30.6%)、続いて「両隣だけ」(20.5%)、「両隣とその近所」(15.3%)となっている。挨拶まわりをした人について賃貸、分譲別にみると、賃貸では上記三つの範囲が25%強であるのに対して分譲では「面隣と上下」が圧倒的に多くて62.3%となっている。これは、分譲住棟の特徴から必然的に出てくると理解できる。つまり、対象の分譲住棟ではエレベーターは2階おきに止まるため止まらない階の居住者は、階段で上下

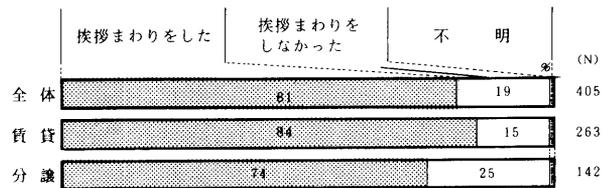


図5-2 住宅タイプ別挨拶まわりの有無

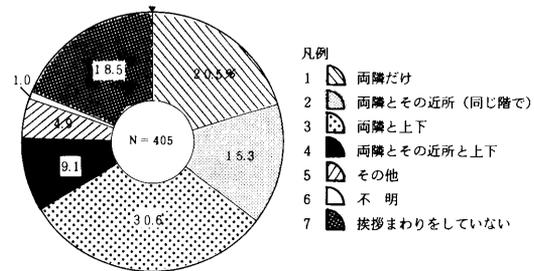


図5-3 挨拶まわりの有無と範囲

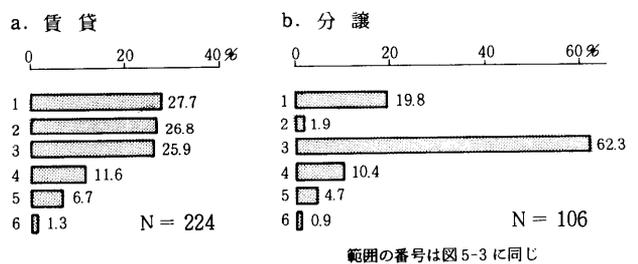


図5-4 住宅タイプ別挨拶まわりの範囲

してエレベーターホールに行かねばならず、どうしても上下階の居住者は互いに顔を合わせざるをえないためであろう。

以上は、自然的な挨拶まわりの範囲の結果であるが、「理屈」で考えてみても、積層型の集合住宅棟では、ある住戸を取り上げると、その両隣と上下の住戸とでは、離れた住戸に比べてお互いより強い「生活影響」があるに違いない。だから、たとえ廊下型で上下の住戸と平生は顔を合わす機会が少なくともそこは意識的には挨拶まわりをすべき範囲となるのではなかろうか。つまり接地

型の住戸間では「向こう三軒両隣」の関係が近隣関係の始まりだが積層型集合住宅では「上下二軒両隣」がそれにあたるといえるだろう。

5-4. 近所迷惑の全体的傾向

近所迷惑と考えられる項目について「迷惑をかけている」(加害意識)と「迷惑を受けている」(被害意識)に分けて調べた(図5-5)。全体として当然ながら被害意識のほうが強いといえる。「騒音」に関してのみ被害意識の多さに加害意識が接近している。これは騒音に関しては近所迷惑の中で社会的にも最も問題とされてきたために自覚が進んできた、とみることもできよう。次に被害意識によって近所迷惑の多さをみてゆくと、「騒音」(「やや」以上46.9%以下同じ)に続いて「共用階段・廊下のごみ」(36.5%)、「ペット(犬、猫など)」(26.7%)、「いたずら(落書きなど)」(25.4%)、「不法駐輪」(24.2%)、「物の落下」(21.7%)の五項目が20%以上の「迷惑被害率」である。これらを見ると、共用空間の使い方に関するものも多くみられている。これらについてはそれぞれの状況に即して減少させてゆくことを考察すべきであろう。一方、「けむり」、「視線」、「水もれ」、「におい」では「迷惑被害率」はきわめて少ない。しかし、「水もれ」等では一旦問題が起これば「実害」を伴うのでかぎりなくゼロに近づける努力を要するに違いない。

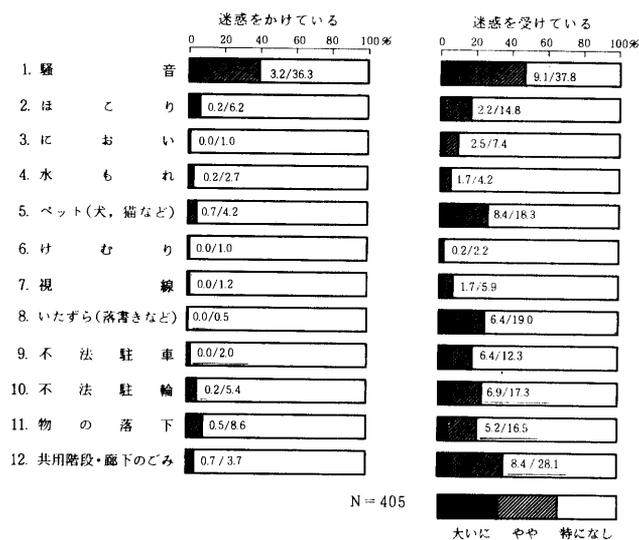


図5-5 苦情一般(迷惑をかけている・受けている)

5-5. 時間的生活スタイルと音に関する近所迷惑の実態(以下3節は文献5参照)

以下の3節では、近所迷惑で最も被害も加害も多かった生活騒音に関してやや詳しくみてみたい。まず本節では、生活騒音に深くかかわる時間的な生活スタイルについて、生活騒音に関する近所迷惑の内容をみてゆきたい。

時間的生活スタイルのうち、まず起床・就寝時間をみると、一番早く起床する人は午前6時を頂点(50.1%)に4時以前から8時以降まで、一番遅く就寝する人は午前0時を頂点(32.8%)に午後8時以前から午前2時以降と散らばっている(図5-6)。生活の多様化を感じさせられるが特に就寝時間は、幅がより大きいといえる。寝入りばな、起きぎわの騒音は、特に考えねばなるまい。

次に、よく弾く楽器をもっている人は、32%だが、その弾く時間帯は、図5-7のようになっている。夕方が最も多いが午後9時以降も17.1%の人が弾いている。洗濯機の使用時間は7割ほどが一定しているが、その場合の時間帯は図5-8のようになる。朝9時前後に多いが、恐らく共働きの関係で夜の8時、9時で10%以上、更に10時以降にも5%みられる。最後に入浴時間をみると(図略)、約1/3が朝風呂に入っているが5時頃からの入浴がみられ、夜の入浴では午前0時以降が15%もみられる。

全体として生活の多様化を反映して生活時間が一定していないが、特に夜更し型の生活スタイルも増えているやにみえる。こういう状況下で、互いに気持ちよく住むために特に迷惑になりそうな時間帯での「自制」がより

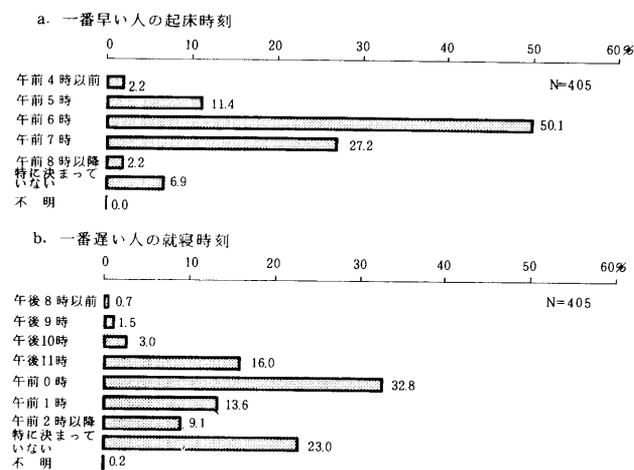


図5-6 起床、就寝時刻

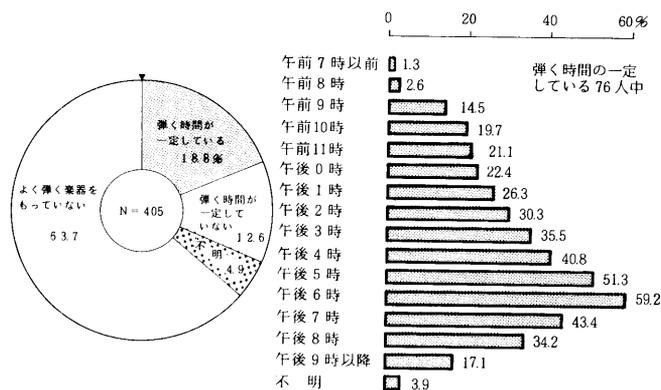


図5-7 楽器の使用時間

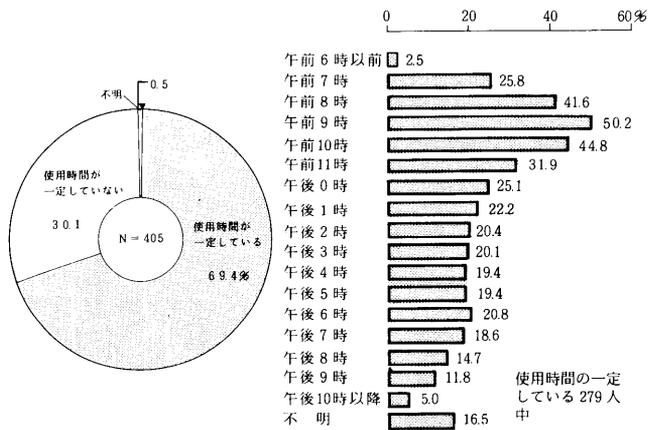


図5-8 洗濯機の使用時間

必要となってくるだろう。

次に、生活騒音に関する近所迷惑の実態内容を見てゆこう。近所迷惑になっている音を団地別にみたのが図5-9である。これによると、「共用部分で子供が騒ぐこと」が最も多く特に賃貸が多い。これはツイン廊下型という建物形態によって廊下での騒音がより響くことが影響していると思われる。次に「室内での子供の足音」「室内での物音」が多い。続いて「布団たたきの音」が意外に多い。「夜遅くの入浴の音」や「楽器の音」が分譲で比較的多いのは、子供の年齢が高く楽器の保有率も高いためと思われる。

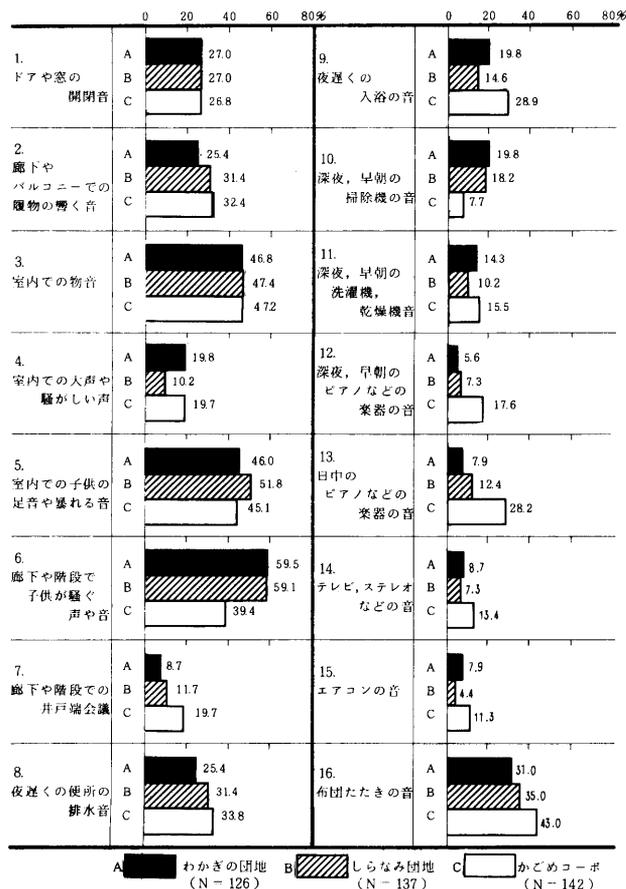


図5-9 団地別近所迷惑になっている音

5-6. 音に対する配慮と「ルール化」に対する意識

生活騒音について気をつけていることを図5-10に示す。テレビ、ステレオの音に気をつけている人が8割近くで多く、先にみた迷惑音でも少なくなっている。しかし、ドアの開閉音、室内での物音、楽器の音などは、注意が後述の「住まいのしおり」にも掲げられ、気をつけている人が多いものの依然として迷惑音になっているようである。更に子供関連の生活音では、対象になる子供のいる世帯の8割前後が気をつけているにもかかわらず迷惑は多い。子供が伸び伸び育て欲しいとの親の希望と、そのことによる近所迷惑への気がねからの親の型通りの「叱り」だけでは解決が難しい問題であろう。逆に気をつけている人が少なくて迷惑がかなりみられるものに、便所の排水音、夜遅くの入浴の音があり、自覚自制を促す必要があるだろう。

次に気をつけている時間制限をみると(図5-11)、対象行為によって制限をしている時間帯が少しずつ違っており、今後、各行為ごとにルール化を考える必要があるだろう。

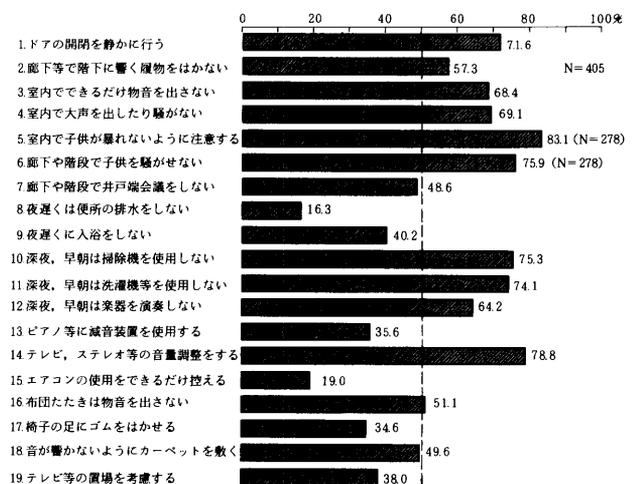


図5-10 音に関して気をつけていること

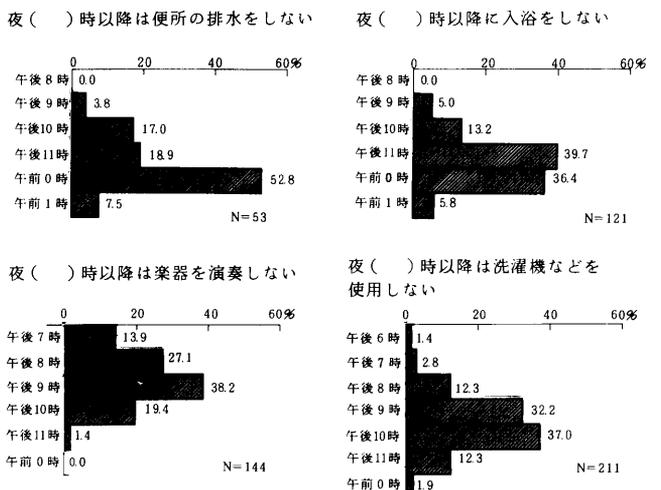


図5-11 気をつけている時間制限

更に図5-12によって生活騒音に関する「ルール化」に対する意識をみると、子供関連の生活音と、深夜早朝の掃除機、洗濯機、楽器の音やテレビ、ステレオの音については「ルール化」の意識が強い。特に深夜早朝の楽器は、「厳しく徹底させるルールとすべき」と考える人が多い。楽器音については、明文化したルールにすべきものかもしれない。子供の生活音については、先にもみたように個々の家庭に任せるだけでは難しいかもしれない。団地全体でよく話し合っ共同で注意し合うなどが必要かもしれない。今後、更に検討を加えたい。

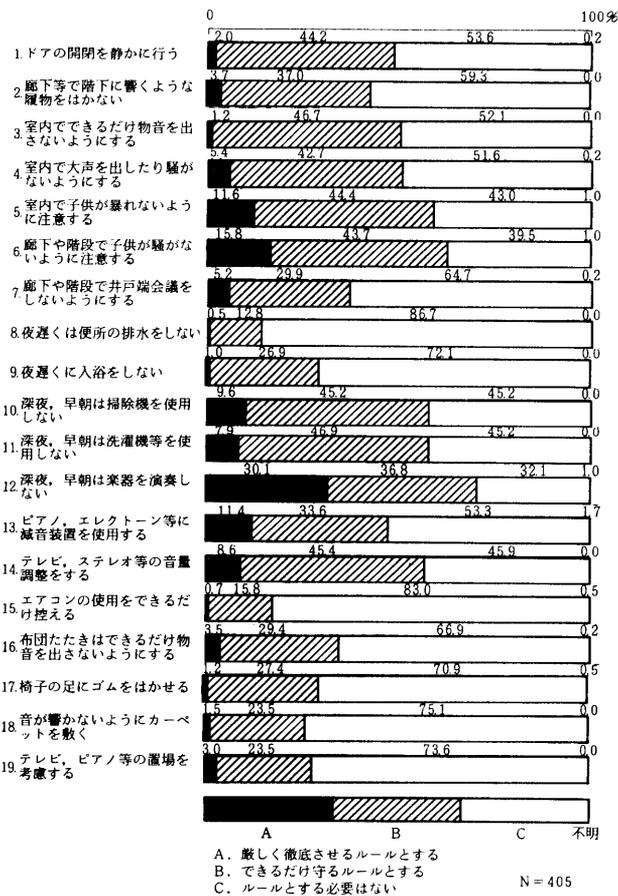


図5-12 ルール化に対する意識

5-7. 音による近所迷惑を減らす方法

生活騒音による迷惑を減らすために何に重点をおけばよいかという意識をみると、図5-13のように「居住者の自主性が肝心」という意見が半数を占めている。建築構造的、技術的な改善をできるだけ進め迷惑発生を減らした上に、一部明文化することを除いて、後述の「住み方ルール」でも検討するが、「お互い迷惑になることを認識し気をつけ合う」という構えが基本として望ましいのではないと思われる。ただ、これは個々人任せというより、居住者全体が、よく話し合っ迷惑の起こっていることや注意し合うことについて共通の認識をもちなが

ら行うことが大切となるだろう。その際、音の伝わり方について建築構造体につつかって伝わるものと、単に空気伝播のものがある点に配慮する必要があるかもしれない。つまり床や壁に激しくぶつからない工夫をすべきもの、カーテンや窓ガラスの工夫をすべきものなどを分けて考える必要があるということである。

以下のことは、直接調査結果から出てくる訳ではないが、この際に考えてみた点の一つとして述べておく。建築構造的なことについては、経済的、技術的なこともあるが、できるだけ床、壁等の防音性能を高めることが中心なのは容易に理解できよう。もう少し広い範囲の住戸形式では、積層型の場合、子供の生活関連音やテレビ、ステレオの音等が住戸内では「公的空間」(食堂、居間等)で主に発生するとすれば、それらをお互い様で「つき合わせ」、そこから「私的空間」(寝室等)を、より離せばよいのでは、と考えると、隣戸同士「公公私私空間つき合わせ型」のメゾネット形式住戸群の効果、可能性も検討にあたいすると思われるが、どうであろうか。

1. 少し経済的負担になるが、建築構造的改善(防音床、二重ガラス窓など)に重点をおいたほうがよい。
2. 少し忍耐力が必要だが、住み方ルール(禁止事項の徹底、生活時間の規制など)の確立に重点をおいたほうがよい。
3. 何よりもまず、近所づきあいをよくし、各々が迷惑をかけないように心掛ければよい。
4. わからない、どうしようもない
5. その他

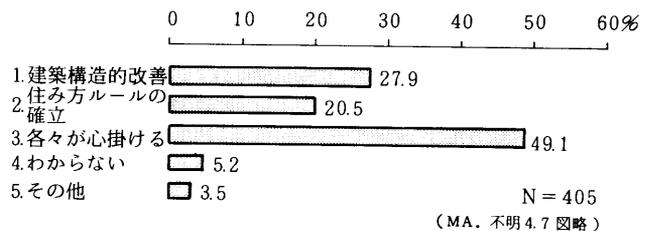


図5-13 音に関する迷惑を減らす方法

5-8. ペット飼育禁止の状況と飼育実態 (以下3節は文献6より)

ペットによる近所迷惑は、調査によるとかなり上位に入っているが必ずしも生活騒音に続く第二位の迷惑ではない。しかし、先の新聞情報の分析でも明らかのように、特に最近急速に問題になりつつある近所迷惑といえる。しかも先に分析した生活騒音のように多かれ少なかれ誰でも何処でも問題になるものというより、ペットを飼育している、していないでシャープに考え方が異なるものと考えられる。そこで、本節から3節にわたって「ペットによる近所迷惑」の問題を検討してゆく。

まずペット飼育禁止の状況について述べよう。調査対象である公団賃貸二団地と分譲の中で、分譲の「かもめ第一コーポ」では、小鳥や魚類以外の動物の飼育は禁止されている。一方「かもめ第二コーポ」では、管理規約

に禁止行為として「他に迷惑または危害を及ぼす恐れのある動物を飼育すること」とあるだけで、管理組合ニュースにペットの散歩上の注意が載るなど、犬、猫の飼育は公認されているようである。

では、ペットの飼育実態はどうだろうか。調査では表5-2のような実数だが、犬、猫の飼育は全体の調査戸数に対して4.4%に過ぎない。これは、「かもめ第二コーポ」を除いて「公式には禁止」の状況下での調査のため、答えにくい点を考えると、本当の実数は調査実数を上まわると推定できよう。飼いはバルコニーで放し飼いにしているのが犬、猫それぞれ1ケースずつで、残りは主に室内で飼っている。

ペットを飼う理由は、図5-14のように子供の要望・しつけなど、情操教育のためと思われるものが最も多い。

表5-2 団地別ペットの飼育状況 (件数)

	犬	猫	小動物	鳥類	金魚、亀等	その他
わかぎの団地	2	0	0	7	10	1
しらなみ団地	6	5	1	9	17	1
かもめコーポ	3	2	7	17	30	2
合計	11	7	8	33	57	4

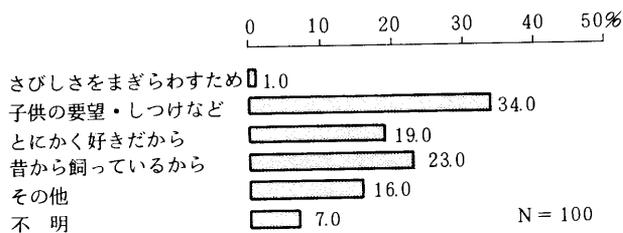


図5-14 ペットを飼う理由

5-9. ペットに関する近所迷惑の実態

図5-15によると、全体の6割が何らかの迷惑を受けており、項目で多いのは、鳴き声と共用部分を汚すことである。続いて細かい毛や羽、におい、居室・バルコニーへの侵入が16%から7%ほどあり、自由意見ではエレベーターに乗り合わせるものの不快感・恐怖感を訴えるものが多い。団地別にみると(図5-16)、「しらなみ団地」ではいずれの項目も多く、この団地固有の問題となっている。これらの迷惑は主に犬、猫によるものであろうが、先にみたように飼育戸数もこの団地でやや多く、いわば連鎖的に飼育がなされているものとも考えられる。一方、犬、猫の飼育が禁止されていない「かもめ第二コーポ」を取り出してみると、迷惑はむしろ少ないともいえる。「禁止」したからといって飼育数や迷惑は必ずしも少なくなるとはいえないことがわかる。

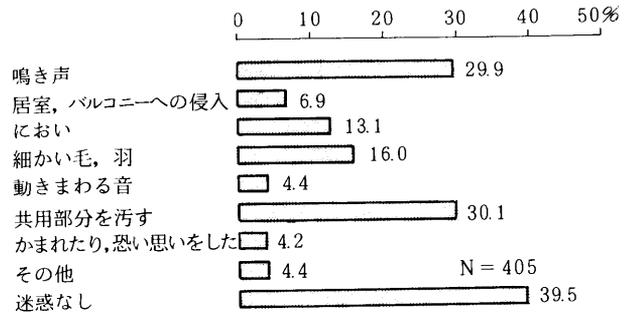


図5-15 ペットに関する迷惑

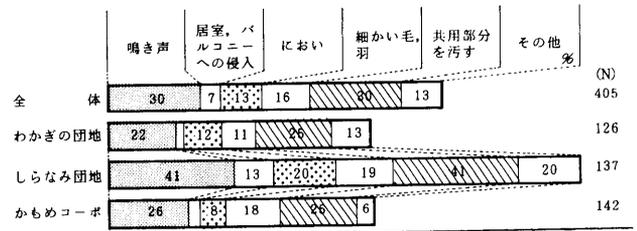


図5-16 団地別ペットに関する迷惑

5-10. ペットの飼育禁止に対する意識

「集合住宅で犬、猫、小動物を飼うことを禁止すべきかどうか」を聞いたところ、図5-17のように3割弱が禁止すべきでない、と答えている。分譲でその割合が高く、中でも公式に禁止されていない「かもめ第二コーポ」でその割合がより高くペット飼育に対して理解があるように思われる。次に飼ってもよい住棟や階を限定して許可する提案に対しては、図5-18のように過半数が賛成している。これは、図5-17で禁止すべきと答えた人の中にも、ここでは賛成した人が多いことを示している。

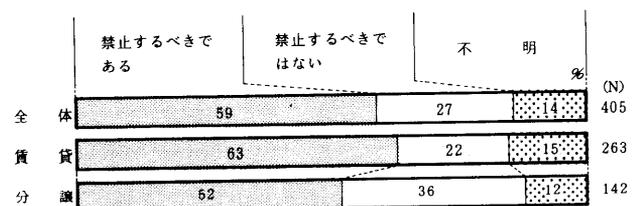


図5-17 犬、猫等飼育禁止に対する意識

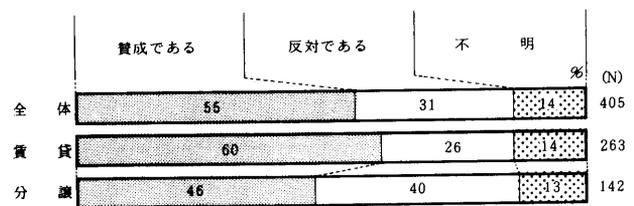


図5-18 住棟、階を限定した犬、猫等飼育許可への賛否

表5-3 犬、猫等の飼育についての意識

1.禁止すべきで、住棟や階の限定も反対	90人(27.1%)
2.禁止すべきだが、住棟や階の限定には賛成	141人(42.5%)
3.禁止すべきでなく、住棟や階の限定に賛成	68人(20.5%)
4.禁止すべきでなく、住棟や階の限定も反対	33人(9.9%)

(不明を除く 332人中)

先の質問とクロスすると次の四通りの考えの組み合わせがある(表5-3)。1. は絶対禁止の考え方で、2. は禁止しても飼う人が出るのだから少しでも迷惑の減る方法を取りたいとの考えであろう。3. はペット飼育許可への前向きな考え方である。以上のようにむやみに禁止をいうのではなく将来に向かっては、都市集合住宅地で嫌いな人に迷惑のかからない方法でペットを飼える方法を考えてゆくべきではなかろうか。

6. 住まいのしおり等と住み方ルール

6-1. 住まいのしおりについて (文献6より)

「住み方ルール」を普及、定着してゆく一つの方法として「住まいのしおり」の改良、普及があるのではなかろうか。ここでは、「住まいのしおり」が居住者にどの程度認識されているかについて検討する。

まず「住まいのしおりをもらった」と答えているのは、全体で7割、残りはもらっていないか、もらったことを忘れていた(図6-1)。賃貸では、募集段階で渡されているはずだから全体に行き渡ってよいはずである。分譲では、途中入居の場合、先住者から引き継ぎがなければ手にできないため、もらっている割合が低いと考えられる。いずれにせよ、途中入居者も含め居住者全員に行き渡らねば意味がない。時々、供給者の方でチェックし行き渡るようにする必要があるのではないか。図6-2によると、ほとんどの人が一通りは読んでいるが、

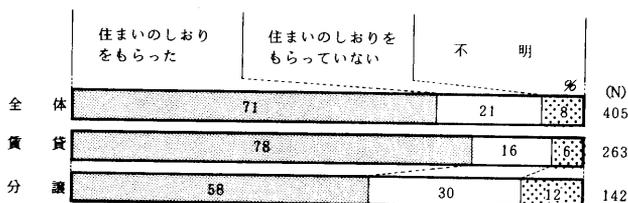


図6-1 住まいのしおりの入手の有無

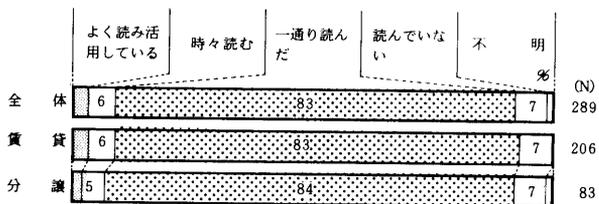


図6-2 住まいのしおりの読まれ方

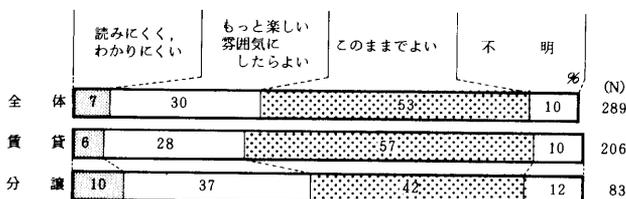


図6-3 住まいのしおりの内容について

よく読み活用している人は少ない。内容については(図6-3)読みにくくわかりにくい、もっと図やカラー刷りを増やして楽しい雰囲気にしたらい、という改善意見が分譲でやや多い。「定期的に説明会があった方がよい」という意見は全体で2割強ある(説明図略)。自由意見には、「何度も読むようなことはあまりしないので、時々ちらしなどでモラル向上のための情報を流したらどうか」、「回覧したりポスターにすればよい」などがある。

6-2. 各種の「住まいのしおり」の掲載項目

今回のアンケート調査地以外に広く「住まいのしおり」の収集を行った。全国の都道府県や公社、公団等から郵送で集めた。また、過去に筆者がイギリスに出掛けた折りに収集したのも若干ある。これらについて掲載項目の検討を行ったが、梗概では略する。

6-3. 標示について

「住み方ルール」を普及、定着する別の手段として都市集合住宅地内に居住者の目にふれやすく書かれる「標示」があると考えられる。これらには、自治体等の公的標示から自治会等の共同標示、更に止むに止まれぬ個人的な自主標示と様々あるであろう。これらのあり方、改善方向も問題となるだろう。これらについての現状事例を写真撮影してきている。これも梗概では省略する。

6-4. 住み方ルールに対する意識 (文献6より)

「住み方ルール」全体に対する意識を下記の六つの選択肢によって聞いたところ、「個人個人の自主性に任せるしかない」と答えた人が全体を通じ圧倒的に多い(図6-4)。次いで自治会や町内会のある所では(「わかぎの団地」にはない)、それらの機関で自主的に決めるとする人が3割弱ある。賃貸では、住宅の所有・管理責任者が決めるが2割程度で、「住宅・都市整備公団」にある程度決めてほしいとの意向が現れている。「向こう三軒両隣」

1. 行政(府・市など)で条例化するなど法的に決める
2. 住宅の所有・管理責任者(公団、管理組合など)が決める
3. 自治会や町会で自主的に決める
4. 規則でしるは大変だから「向こう三軒両隣」あたりの話し合いで決める
5. 個人個人の自主性に任せるしかない
6. その他

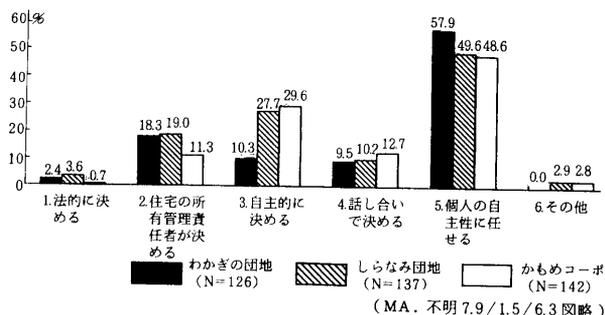


図6-4 住み方ルールに対する意識

あたり話し合いに期待するのは1割程度しかない。問題が起こった場合などこのレベルではかえって解決が難しいかもしれない。「個々人の自主性に任せる」にしろ、より広い範囲での意思疎通が重要であるかもしれない。つまり、隣近所では「見解の相違」になることも、より広い範囲での意思であれば「皆がそう思っているのだから」と納得解決に向かいやすい、ということである。「住み方ルール」に関する自由意見は非常に多く、関心の高さを示している。

7. まとめと今後の課題

以上を簡単にまとめ、今後の課題も述べておきたい。

- (1) 社会的な迷惑では、生活騒音に関するものが最も多く、次いで特に最近ペット問題が増えてきている。
- (2) 都市集合住宅地の調査では住み始めに挨拶まわりをする習慣はほぼ維持されており、その範囲は3割ほどが「両隣と上下の住戸」、2割ほどが「両隣だけ」となっている。集合住宅棟の特性に応じた範囲が考えられねばならないだろう。
- (3) 調査による近所迷惑(被害)の項目でも生活騒音が第一位で、続いて共用空間関係(共用階段や廊下のごみ)が出てきている。しかし、住戸相互の問題ではペットによる迷惑が第二位といえる。
- (4) 起床・就寝、楽器演奏、洗濯、入浴等の生活時間に、ばらつきがみられ特に夜更かしの生活も増えている。互いに迷惑にならぬよう一定のコントロールが必要となろう。
- (5) 生活騒音に対する「住み方ルール化」では、特に早朝深夜の楽器演奏は「厳しく禁止」の意向が強い。子供関連の生活音についても「ルール化」要望が強いが、育ち盛りの子供を個々に一律に規制することは困難かもしれない。
- (6) 生活騒音を減らす重点として「居住者の自主性が肝心」との見解が過半を占めている。
- (7) 調査ではペット飼育は5%未満だが実態はより多いと推定できる。
- (8) ペットによる迷惑は6割が受けている。しかし、飼育が禁止されていない団地で最も多いわけではない。
- (9) ペット飼育について3割弱は禁止すべきでないとしている。今後、棟や階を区別して飼うことも含めいちがいに禁止を続けることは再検討を要する。
- (10) 「住まいのしおり」は7割ほどがもらって一応は目を通している。「住み方ルール」を普及定着させてゆくには徹底した普及と時々の「思い出し」措置が必要であろう。
- (11) 「住み方ルール」のあり方として「個人個人の自主性に任せるしかない」とする意見が圧倒的に多い。ただし「向こう三軒両隣」より広いところで決めるという

期待も少しみられる。決めてゆくプロセスも含め今後の課題の一つであろう。

今後、一定の供給種別や団地に狙いを定めるなどして、より具体的に近所迷惑の内容を把握し、「住まいのしおり」も具体的に検討して改善案を出してゆく、「標示」についても改善してゆくなどの取り組みが必要かと思われる。また、その過程を通じて日本の都市集合住宅地にふさわしい「標準住み方ルール」を明らかにしてゆくことも課題であろう。

<参考文献>

私達の研究室では、1975年前後から、近所迷惑、住み方ルールの問題の調査研究に取り組み、成果をいくつか発表してきている。以下は、その主な一部である。

- 1) 西村一朗、扇田 信、正田洋子、今井範子、吉田洋子、町田玲子：集合住宅地の管理に関する研究―相隣苦情―、日本住宅協会「第25回住宅問題研究発表会論文梗概集」、1977年3月
- 2) 今井範子：生活管理に関する問題―集合住宅地の近所迷惑と共同生活のルール(公営・公団住宅)、昭和54年度科学研究費総合研究(A)「居住環境の経営・管理システムに関する研究」(代表 扇田 信)報告書、1980年3月、pp. 61~73
- 3) 西村一朗：都市集合住宅地の「住み方ルール」に関する研究、昭和56年度科学研究費一般研究(c) 報告書、1982年3月
- 4) 西村一朗：都市集合住宅地共用空間の共同管理に関する研究、京大工博学位請求論文(自費出版)、1982年5月、pp. 45、ほか
- 5) 今井範子、西村一朗、久保妙子：集合住宅における住み方ルールに関する研究、その1 音に関する近所迷惑の実態と意識、日本建築学会大会学術講演梗概集(建築計画)、1989年10月、pp. 213~214
- 6) 久保妙子、西村一朗、今井範子：集合住宅における住み方ルールに関する研究、その2 ペットに関する近所迷惑と住み方ルール、日本建築学会大会学術講演梗概集(建築計画)、1989年10月、pp. 215~216

<研究組織>

主査	西村 一朗	奈良女子大学家政学部教授
委員	今井 範子	奈良女子大学家政学部助教授
	久保 妙子	奈良女子大学大学院人間文化研究科助手
協力	田邊 優子	奈良女子大学家政学部学生 (1988年度)
	野尻 真美	奈良女子大学家政学部学生 (1988年度)
	小濱 朋子	奈良女子大学家政学部学生 (1988年度)