

マンション等集合住宅における町内会の形成及び  
連合町内会加入促進に関する報告書

平成 23 年 2 月

マンション等集合住宅における町内会の形成及び  
連合町内会加入促進にかかる検討会

# 目 次

一	はじめに	1
二	アンケート調査	2
	1 調査概要	
	2 調査結果の分析	
	（1）マンションにおけるコミュニティ活動について	
	（2）マンションにおける町内会の加入・形成について	
	（3）連合町内会について	
三	マンションにおける町内会の加入・形成について	5
	1 現状と課題	
	（1）住民の意識について	
	（2）管理組合の取組みについて	
	（3）町内会の加入・形成について	
	2 町内会の加入・形成に関する事例・提案	
	（1）周辺町内会からの働きかけについて	
	（2）町内会活動について	
	3 町内会の加入・形成に向けた推進施策	
	（1）啓発活動の充実	
	（2）広報媒体の作成	
	（3）町内会形成にかかる相談の充実	
四	連合町内会への加入促進について	9
	1 現状と課題	
	（1）集合住宅町内会の連合町内会への加入状況	
	（2）連合町内会に望まれているもの	
	2 連合町内会への加入促進に向けた推進施策	
	（1）連合町内会の活動内容に関する十分な情報提供	
	（2）マンション町内会との積極的なコミュニケーション	
	（3）連合町内会の活動内容の充実	
資 料		12
	1 マンション等集合住宅における町内会の形成及び 連合町内会加入促進にかかる検討会委員名簿	
	2 検討経過	
	3 「マンションにおける町内会・自治会の形成等に関するアンケート調査」 報告書（別冊）	

## 一 はじめに

少子高齢化、核家族化の進展など社会環境の変化に伴い、人々の生活スタイルや価値観の多様化が進む中で、地域コミュニティの希薄化による様々な課題が生じており、特にマンション等の集合住宅においては、その傾向が顕著であると言われてしています。

仙台市においても、多様化する地域課題を解決するために、地域コミュニティの活性化が求められており、特にマンション等集合住宅における町内会の加入・形成や、連合町内会への加入促進の重要性が増しています。

また、国土交通省が管理規約の標準モデルとして定めている「マンション標準管理規約」においても、居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を構築することは、マンション管理をめぐる様々な課題を解決するためにも重要であると位置づけられています。

こうした状況の下、マンション等集合住宅における課題の解決に向けて、仙台市と仙台市連合町内会長会が共同で検討会を設置しました。

検討会では、マンション管理組合を対象としたアンケート調査を実施し課題等の把握に努めるとともに、寄せられた意見等を参考として検討を重ね、本報告書としてまとめました。

本報告書が、マンション等集合住宅における課題解決に向けた、地域と行政による今後の取り組みの一助となることを期待します。

## 二 アンケート調査

本調査は、マンション等集合住宅における町内会等コミュニティの形成に関する実態についての現状を把握することにより、町内会の形成及び連合町内会加入促進にかかる施策の検討を行うことを目的として実施したものです。

### 1 調査概要

- ① 調査対象及び対象数：特定非営利活動法人東北マンション管理組合連合会加入団体及び個人会員 188 名
- ② 調査方法：記名式の調査票により調査 郵送による配付・回収
- ③ 調査期間：平成 22 年 6 月 4 日（金）～平成 22 年 6 月 18 日（金）
- ④ 有効回答数：109 件（有効回答率：58%）

### 2 調査結果の分析

#### （1）マンションにおけるコミュニティ活動について

- ・ マンションにおけるコミュニティ活動については、「回覧板（掲示、各戸配布含む）などによる情報の共有」が最も多く、住民に身近な問題である「防犯・防火・防災に関する活動」「衛生・環境保全に関する活動」の実施件数も多かった。  
情報共有については、コミュニティ活動において重要であると思うこととしても挙げられており、様々な手法で情報の共有に努めていく必要がある。
- ・ マンションにおけるコミュニティ活動をどのように行っているかについては、「管理組合が単独で行っている」と「町内会・自治会等と管理組合が連携して行っている」を合わせると全体の 4 分の 3 を占めている。  
これらは、ともに管理組合がコミュニティ活動に関与していることから、マンションにおけるコミュニティ活動の実施にあたっては、管理組合への啓発が必要不可欠であると言える。

- ・ コミュニティ活動において重要であると思うことについては、幅広い意見が出されているものの、町内会・自治会等の組織運営等のあり方に関する内容や行事の企画・運営等に関する工夫、日常的な活動に関する内容など、新たに何かを行うということではなく、既に行っているものに少しのプラスアルファや工夫を加えるような内容となっている。

今後、既存の活動をより効果的にするために、活動のきっかけやヒントを得られるよう、参考となる取組みの情報収集と共有が必要となってくる。

## (2) マンションにおける町内会の加入・形成について

- ・ マンションにおける町内会・自治会等への加入状況については、「マンション全体で地元町内会・自治会等へ加入している」に「マンション全体で町内会・自治会等を設立している」を合わせると全体の65%を占めている。さらに、マンション全体で町内会・自治会等に関わっているマンションでは、町内会・自治会等へのおおよその加入率は高くなっている。

このことから、今後はマンション居住者に対して個別に町内会・自治会等への加入を働きかけることも大切であるが、さらに有効な手法として、今後建設されるマンション等には開発業者や不動産業者に、既に完成しているマンション等に対しては、管理会社やオーナーや管理組合に対して、町内会・自治会等の設立についての啓発を行っていく必要がある。

- ・ 独自の町内会・自治会等がなく、地元町内会・自治会等に加入もしていないと回答したマンションでは、理由として、「運営スタッフがいない(不足している)」「地元町内会・自治会等行事への参加希望者が少ない」が約半数以上を占めている。

これは、町内会・自治会等の運営で問題に感じていることについての回答である「役員の成り手不足」「行事への参加者が少ない」といった回答内容と一致しており、町内会・自治会等の設立の有無に係わらず、共通の課題となっている。

### (3) 連合町内会について

- 地区連合町内会の加入状況は90%となっているが、仙台市全体の状況(平成21年6月現在96%)と比べてやや低い。
- 加入している理由については、「組織運営や各種事業に関する支援・協力が得られるため」「連携してより充実した事業を実施できるため」「単独で事業を実施できないため」という理由が大半を占めている。
- 地区連合町内会に望むことについては「加入している町内会に対する支援及び、町内会同士の連携の強化」「情報交換・諸問題に関する協議を行う会議の充実」が大半を占めており、単位町内会は地区連合町内会からの、活動に関するバックアップを必要としていると考えられる。
- 地区連合町内会に加入していない理由については「必要性を感じない」「会費の負担」「運営、事業への負担(役員の要請等)」という意見が挙げられている。

### 三 マンションにおける町内会の加入・形成について

#### 1 現状と課題

##### (1) 住民の意識について

- ・ 隣近所とのかかわりあいを持ちたくないという動機でマンションを購入している人が多く、そのような入居者に対して、コミュニティ活動への参加を説得するのが困難である。
- ・ 管理組合で総会や行事を開催するが参加者が少ないのが実態である。
- ・ 個人のプライバシーが優先されるため、マンション内でのコミュニティ活動を実施しにくい。
- ・ 地域住民の中には、町内会は任意団体であるから参加しなくてもいいという考えがある。
- ・ 分譲マンション内でも賃貸が増えており、転勤者の出入りが激しいことから、コミュニティ形成が進まない。

##### (2) 管理組合の取組みについて

- ・ 高齢者の一人住まいによる孤独死等の問題が、今マンションで起きている。このような問題への対応を管理組合がどのように取り組むのかが大きな課題となっている。
- ・ マンション共用部分の修繕等について意思決定を行う際に、コミュニティの希薄化が影響し、入居者の意見がまとまらず支障をきたすことがある。
- ・ 国土交通省が標準管理規約を改定し、管理組合の業務としてコミュニティに関する活動を加えたが、管理組合の役員の中には、管理組合は共用財産の管理をしていればよいという意識を持っている方も多く、標準管理規約の改定内容について、あまり理解されていない。

### (3) 町内会の加入・形成について

- ・ 建設会社は、近隣住民に対するマンション建設計画の説明の際は、町内会加入に協力すると言うが、販売後に管理会社などへの引継ぎが行われていないことが多い。
- ・ 災害時要援護者支援の問題も町内会だけでは対応が難しい。町内会は名簿情報を把握していないが管理組合では把握している場合もある。町内会と管理組合が一体で行う必要がある。
- ・ マンション住民全員で近隣町内会へ加入を申し出たが、町内会会員全体に占めるマンション住民の割合が大きくなることから、従来の住民の意見が反映されなくなるとの理由で断られた事例もある。
- ・ 新築集合住宅では、入居者同士の付き合いがない、よそから移って来たので在来の住民に溶け込むのは難しいとの理由により、町内会が形成されていない事例がある。
- ・ 賃貸マンションは転勤族が多く、いつまでそのマンションにいるのか定かではないことから、町内会に勧誘しても入会してもらえない。賃貸マンションの斡旋をする不動産会社に働きかけているが、不動産会社によって温度差がある。

## 2 町内会の加入・形成に関する事例・提案

### (1) 周辺町内会からの働きかけについて

- ・ 町内会は任意団体であるから設立するためには、きっかけが必要である。その役割として、販売会社や開発業者、管理会社と連携するのも一つの方法である。
- ・ 町内会加入・形成に向けた働きかけを円滑に進めるために、建築計画事前説明の機会を捉えて、建設業者と町内会の関係づくりを行っている。
- ・ 町内会加入を呼びかけるうえで、町内会等育成奨励金交付制度などのメリットを説明する。
- ・ 子ども会を通して呼びかけを行うことで、マンションの町内会加入が進んでいる事例もある。



- ・ 地域にある教育関係施設、病院、商業施設、避難場所などを集めた福祉マップを町内会で作成し、区域内の世帯に配布したところ、マンション住民にも町内会活動に関心を持ってもらうことができた。
- ・ 住民個人に対しても、町内会活動の意義や必要性を理解してもらうよう啓発する必要がある。

## (2) 町内会活動について

- ・ 管理組合と町内会が合同で「コミュニティ委員会」を結成し、管理組合からの負担金をもとに町内会活動を実施している。
- ・ 管理組合と町内会の会計は完全に別会計で行うべき。管理費と混同すると、使途の適否を管理規約に照らし合わせて判断しなければならない。
- ・ 管理会社に対して、管理費に併せて町内会費を集金するよう依頼する。
- ・ 管理組合と町内会の両方に携わることで情報の共有が可能となる。
- ・ 管理組合と町内会が共通のテーマを探し出して、協力して一体的な運営を進めるかが鍵。
- ・ 子供を中心としたコミュニティ活動をすると、親が参加することになり、行事が活性化する。
- ・ 町内会単独で何もかも実施しようとするのではなく、子ども会、PTA、学校などを巻き込んで協働でコミュニティ活動を始めればよい。

### 3 町内会の加入・形成に向けた推進施策

#### (1) 啓発活動の充実

- ・ マンション建設段階や完成時など、様々な機会を捉えて、近隣町内会から、建築主、開発業者、管理組合、入居者等に対して、町内会加入・形成に向けた働きかけを行う。
- ・ 行政から関連事業者（建築主・開発業者・管理会社等）に対して、窓口などで啓発媒体を配布する。また、関連事業者が出席するセミナー等で、町内会加入・形成に関する働きかけを行う。

#### (2) 広報媒体の作成

- ・ 町内会の加入・形成に向けた啓発活動の充実を図るため、働きかけの対象に応じた広報媒体を作成する。
  - ①建築主（開発業者）、管理会社、管理組合、不動産会社向けに、町内会加入・形成を啓発するチラシ
  - ②マンション入居者向けに、町内会加入を啓発するチラシ
  - ③マンション周辺町内会向けに、マンション建築主、入居者等に対して町内会加入・形成を啓発するための手引き

#### (3) 町内会形成にかかる相談の充実

- ・ 各区役所などにおいて、町内会形成にかかる相談業務の充実を図る。

## 四 連合町内会への加入促進について

### 1 現状と課題

#### (1) 集合住宅町内会の連合町内会への加入状況

平成22年6月現在、市内の単位町内会1,379のうち、連合町内会に未加入の単位町内会は55町内会(4.0%)あるが、このうち名称等から集合住宅で形成された町内会と推定されるものだけを見ると、131町内会のうち、14町内会(10.7%)が連合町内会に未加入となっている。

#### (2) 連合町内会に望まれているもの

これまでに実施したアンケートの結果によれば、連合町内会に対して望まれていることとして、「事業見直しによる負担緩和」「連合町内会は不要」との意見も一部では見られるが、多くは「指導力強化」「情報交換の充実」との回答となっており、全体的には、連合町内会の更なる組織充実が求められることがうかがえる。

### 2 連合町内会への加入促進に向けた推進施策

#### (1) 連合町内会の活動内容に関する十分な情報提供

- ・ 連合町内会の意義や活動内容について十分な理解を得る必要があることから、様々な機会を通じて、連合町内会の活動内容に関する情報提供を行う。

#### (2) マンション町内会との積極的なコミュニケーション

- ・ 常日頃から「顔の見える関係」を構築しておくことが重要であることから、例えば、連合町内会が主催する親睦行事(夏祭り、賀詞交換会、スポーツ大会)の際にマンション町内会にも参加を呼びかけるなど、積極的なコミュニケーションを図る。

### (3) 連合町内会の活動内容の充実

- ・ 連合町内会への加入促進を図るためには、連合町内会の規模や地域の特性を考慮しながら、(1)(2)で掲げた取り組みはもとより、下記に掲げる連合町内会に期待される役割も踏まえ、活動内容そのものを充実させることが重要である。

#### (連合町内会に期待される役割)

##### ① 連携による広域的な活動の実施

防犯や防災など、単位町内会の区域を越えた広域的な対応が求められる地域課題が増加している。これらに効果的に対応するためには、連合町内会が中心となり、単位町内会同士が連携して取り組むことが重要である。

##### ② 地域における連絡調整役

地域には様々な地域団体や関係機関が存在しており、こうした各種団体等がより連携を強めながら様々な活動に取り組むことが重要である。こうした際、長年にわたり地域で中心的役割を果たしてきた地区連合町内会が、各種団体・関係機関の間の連絡調整役としての役割を果たすことが一層期待される。

例) 各種団体・関係機関との連絡調整

(地域課題の取りまとめ、関係機関との協議調整)

##### ③ 単位町内会の運営・活動に対する各種支援

これまでに実施したアンケートでは、連合町内会に対して望むこととして、「組織充実による指導力強化・連携強化」との回答も多いなど、連合町内会は単位町内会の運営や活動に対する各種支援を行うことが期待されている。

例) 各種団体の情報共有(定例役員会、各種団体連絡会議、研修会等)  
単位町内会からの相談への対応 等

(活動内容の充実に向けた具体例)

- ① 他地域の参考事例の収集  
他の地域での先進的な取組事例等、活動を行ううえで参考となる情報を収集する。
- ② 研修への参加  
行政等で行う各種研修に積極的に参加し、活動に必要な知識などの習得を図る。
- ③ 助成金制度の活用  
市や各種団体の様々な助成制度を活用し、活動資金を確保する。
- ④ 地域課題の把握・共有  
様々な団体との意見交換や地域住民を対象としたアンケートを実施するなど、地域課題の把握・共有に努める。

## 資料

### 1 マンション等集合住宅における町内会の形成及び連合町内会加入促進にかかる検討会委員名簿

#### 委員長

区 分	氏 名	役 職
仙台市連合町内会長会	齋藤 喜一郎 平成 22 年 6 月 1 日まで	仙台市連合町内会長会 副会長
	島田 福男 平成 22 年 7 月 22 日から	仙台市連合町内会長会 庶務理事

#### 委 員

区 分	氏 名	役 職
青葉区 連合町内会長協議会	北松 治男	五橋地区連合町内会会長
宮城野区 連合町内会長協議会	橋川 光男	新田学区連合町内会会長
若林区 連合町内会長協議会	佐藤 真一	連坊地区町内会連合会 会長
太白区 連合町内会長協議会	山口 強	茂庭台学区町内会連合会 会長
泉区 連合町内会長協議会	渡邊 隆	泉中央連合町内会会長
東北マンション 管理組合連合会	鎌田 坦	東北マンション管理組合 連合会会長
	小菅 晃孝	東北マンション管理組合 連合会常務理事
マンション町内会	平池 稔	パークタワー台原町内会 会長
	渡邊 光久	桂パークハウス中央街区 自治会会長

(敬称略、役職は平成 23 年 1 月 19 日現在)

## 2 検討経過

回	開催日	内 容
1	平成 21 年 12 月 4 日	各委員の自己紹介及び活動報告
2	平成 22 年 1 月 26 日	他都市事例について 会議の進め方について
3	平成 22 年 3 月 17 日	町内会形成にかかる施策案について
4	平成 22 年 5 月 14 日	今後のスケジュールについて アンケートの実施について 町内会形成にかかる施策案について
	平成 22 年 6 月 4 日～ 平成 22 年 6 月 18 日	「マンションにおける町内会・自治会の形成等に関するアンケート」の実施
5	平成 22 年 7 月 22 日	アンケート結果について 今後の普及啓発策について
6	平成 22 年 10 月 13 日	マンション町内会の地区連合町内会への加入促進について
7	平成 23 年 1 月 19 日	マンション町内会の地区連合町内会への加入促進について 検討会報告書について