

1 趣旨

現在、町内会・自治会を取り巻く状況は、高齢化および加入率の低下による活動の担い手不足が深刻化している。安心・安全で快適なまちづくり活動の基盤である町内会・自治会の加入率を高めるため、東区の現状を踏まえた調査とその結果の報告、また対応策についての検討結果を提案する。

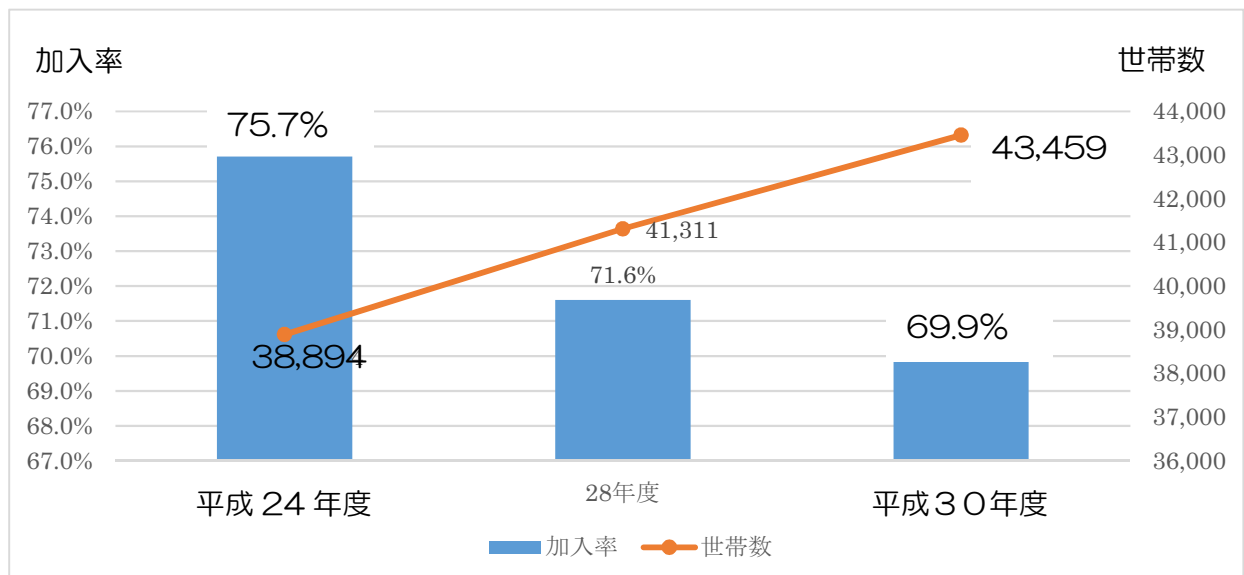
2 現状

(1) 町内会・自治会加入率の推移

東区では、近年新築分譲マンションが急増し世帯数が増加する一方で、自治会の加入率は年々低下しており、平成30年4月現在の加入率は70%を下回った。

【過去7年間の町内会・自治会加入率の推移】 (%)

学区名	24年度	28年度	30年度
東桜	53.4	51.4	55.1
山吹	77.8	73.4	71.9
東白壁	89.1	82.4	79.5
葵	62.7	62.5	56.5
筒井	85.6	78.6	77.8
旭丘	81.1	82.3	77.2
明倫	88.7	87.0	85.9
矢田	83.4	78.4	80.0
砂田橋	72.8	62.0	55.2
東区	75.7	71.6	69.9
全市	79.4	74.4	72.2



【加入率の計算方法】 加入世帯数÷世帯数×100 (%)

加入世帯数・・・区政協力委員一斉改選時に各学区から提出いただく「区政協力委員兼災害対策委員候補者推薦調書」の町内会・自治会加入世帯数

世帯数・・・愛知県人口動向調査より引用

（２）新築分譲マンション着工戸数の推移（過去５年間）

東区内の新築分譲マンション着工戸数は高い水準で推移しており、区内の世帯数の増加は新築分譲マンションの影響が大きいことが分かる。

【東区内の新築分譲マンション着工戸数】

項目	27年度	28年度	29年度	30年度	元年度
東区内の 世帯増加数	1,582 世帯	559 世帯	891 世帯	1,378 世帯	930 世帯
新築分譲マンシ ョン着工戸数	409 戸	1,128 戸	707 戸	872 戸	552 戸
着工数 16 区中順位	2 位	1 位	2 位	2 位	—

（国土交通省建築着工統計調査より集計）

※令和元年度は12月までの実績

※世帯増加数は、毎年4月の世帯数を比較して算出。

※本表において「マンション」とは、建て方が「共同住宅」のもので、構造が「鉄骨鉄筋コンクリート造」「鉄筋コンクリート造」及び「鉄骨造」のものの合計。

現状を踏まえた調査

1 世帯の増加

過去5年間（平成27年4月～令和元年12月）の東区の世帯数は 5,340 世帯増。
（平成27年4月 39,751 世帯→令和元年12月 45,091 世帯）

2 マンション着工数

過去5年間（平成27年4月～令和元年12月）の東区のマンション着工戸数は 3,668 戸。

以上より、東区における過去5年間の世帯増加数のうち、分譲マンションの世帯が6割～7割を占めていると推測される。東区では、新築分譲マンション入居者に対する自治会加入促進を強化することで加入率の向上を図り、担い手の確保につなげていくことが必要である。



新築分譲マンションを受け入れてきた町内会長・自治会長へのヒアリングを実施し、具体的な加入案内の方法やその結果等について調査し、新築分譲マンションに対する自治会加入促進の課題を整理する。

3 調査

(1) 町内会長・自治会長へのヒアリング

令和元年6月から、各地域にて新築分譲マンションを受け入れてきた町内会長・自治会長を対象にヒアリング調査を実施した。

項目	内容
調査期間	令和元年7月～10月
調査対象者	区内9学区の町内会・自治会長等13名
調査対象物件	14物件
ヒアリング内容	加入促進の経過・結果、マンション住民にとっての自治会加入のメリット、不動産事業者への意見 など

【対象物件の状況】

物件 No	総戸数 (世帯)	単独自治会 設立 (世帯)	地元自治会 加入 (世帯)	加入率 (%)
1	64	—	64	100%
2	70	—	21	30%
3	10	—	10	100%
4	132	—	132	100%
5	66	—	51	77%
6	71	21	—	30%
7	117	42	—	36%
8	24	—	24	100%
9	51	—	51	100%
10	255	255	—	100%
11	44	—	15	34%
12	553	227	—	69%
合計	1,457	545	368	63%

【建設中の物件】

物件 No	総戸数 (世帯)	単独自治会 設立 (世帯)	地元自治会 加入 (世帯)	加入率 (%)
13	354	建設中 (単独自治会設立を検討中)		
14	55	建設中 (地元自治会への加入を検討中)		

【加入率と主な取組事例】

項目	主な取組事例
加入率 70% 以上の物件	・重要事項説明書に、自治会加入に関する項目を記載してもらった。 ・建設前に、マンション開発事業者と自治会加入に関する覚書を締結した。 ・管理組合の規約に、自治会費を管理費とともに引き落とすという条項を記載してもらった。 ・管理会社が自治会費を一括で納入する仕組みをつくった。 ・マンション建設前に、自治会の規約、総会資料、決算報告書をマンション開発事業者へ渡した。
加入率 70% 以下の物件	・自治会からの連絡先が、開発事業者から販売事業者へ移行後、急に非協力的になった。 ・マンション事業者との連携が取れず、自治会への加入の意向を確認するために、自治会がマンションの全世帯を対象にアンケート調査を行った。 ・地元自治会への加入について多くの入居者が希望したが、マンション側と自治会との協議後、マンション単独自治会を設立することになり、その結果、加入希望者が減少した。

【自治会長からの主な意見】

項目	主な意見
マンション入居者の 自治会加入メリット	○災害発生時には、マンション内だけでは解決できない問題が想定されるため、マンションの外にも協力者が必要。 ○自治会がもたらす良好な周辺環境は、マンションの価値・満足感を高める。 ○自治会は地域のことを考えて実行する窓口。地域の課題を集約し、関係機関等へ要望できる。
マンション業者に対して求めること	○マンション入居者が自治会に加入していただくためには、販売事業者が自治会への理解を深め、その必要性を入居者に伝えていただくことが必要。 ○一旦マンションに入居してしまうと、自治会加入のメリットを伝える機会はない。入居者と最初に接するマンション事業者が、自治会に加入するメリットを説明していただきたい。
入居者に対して求めること	○早い段階で地元意識が芽生え、本当の意味での地域住民になってほしい。
自治会に求められていること	○自治会活動の不明瞭さが課題。まちへの関心を高めてもらうための情報発信を行うべき。若い世代へも具体的な情報発信が必要。

（２）不動産開発事業者との意見交換

自治会長へのヒアリングの結果から、マンション事業者との関係によって結果が左右されることがわかる。次に、区内にマンション開発を手掛ける主要な事業者と意見交換を行った。

項目	内容
調査期間	令和元年 12 月～令和 2 年 2 月
調査対象者	不動産開発事業者 5 社（担当者）
意見交換の内容	マンション建設時の地域との関わり方、マンション住民にとっての自治会加入のメリット、重要事項説明書・管理組合規約の内容 など

【事業者からの意見等】

項目	主な意見
地元地域に対する考え方	○地元の協力があってこそマンションの建設は成り立つ。入居者には、自治会への積極的な加入を求めている。 ○マンションの入居者が地域に溶け込んで、地元住民と仲良くできればよいと考えている。
マンション入居者の印象	○マンション購入者の約 9 割は、地域との密接な関係を敬遠する印象がある。都心に近づくほどその傾向は強まる。 ○自治会への加入＝様々な行事への強制参加というイメージを持つ入居者が多い。 ○若い世代は、マンション住民同士の交流の場を求めているため、マンション内にスペースを設け、月 1 回の交流イベントを開催している。
マンション販売時の状況	○自治会のメリットは理解するが、販売時に説明するのは難しい。説明するタイミングは購入後の重要事項説明時である。 ○マンション入居者の心に響くようなわかりやすいメリットがないと自治会加入は進まない。
自治会への提案	○自治会が主体となって、マンション住民の交流の場や、若い世代向けの講座を開催してはどうか。例えば、「布団の干し方講座」のように生活や仕事にメリットのある内容がよい。 ○入居者に対して自治会費の用途をはっきり示さないと自治会への理解は進まない。 ○自治会の形を、若い世代の感覚に合った形に変えていかなくてはいけないのではないかな。

【町内会・自治会加入案内への協力体制】

事業者	重要事項説明書への記載の有無	覚書締結の意向	入居者への自治会加入案内のスタンス
A社	○	○（社内検討は必要）	基本的には全世帯加入
B社	○	○（社内検討は必要）	できるだけ加入を呼びかける
C社	○	○（社内検討は必要）	基本的には全世帯加入
D社	○	×（本社の方針にないため）	できるだけ加入を呼びかける
E社	○	×（逆効果と考えるため）	基本的には全世帯加入

【重要事項説明書への記載例】

宅地建物取引業法により、不動産会社は売買契約を締結するまでの間に、購入予定者に対して購入物件に関わる重要事項の説明を、宅地建物取引士が口頭で説明しなければならないと定めている。以下に、今回ヒアリングした事業者の記載事項を示す。

当マンションは〇〇〇町内会の区域内に属しています。〇〇〇町内会の会費は〇〇〇円/月となっております。当マンションに入居された際には、管理費と合わせて徴収させていただきます。

当マンションは「〇〇自治会」の地域に存しており、当該自治会から当マンション全体での加入要請を受けておりますのでご協力をお願いします。自治会費（月額△△△円）は買主のご負担となり、管理費とは別途に必要となります。なお、自治会費は当マンション全体で取りまとめのうえ、当自治会に一括して納入していただくことになります。その他、徴収方法等詳細につきましては、管理組合にて決定させていただきます。また、参考に添付自治会規約をご参照ください。

当マンションは、〇〇自治会に属し、当該自治会から加入要請がなされており、加入する場合には1世帯あたり～円/月の町内会費をお支払いいただきます。また、町内会費は、管理組合が一括して集めさせていただきます。町内会費のお支払方法は、管理組合と協議の上決定させていただきます。

地域コミュニティ維持のため、本物件の所在地の〇〇自治会に原則加入するものとします。管理費等とは別に自治会費を支払うことになっています。

※上記記載例は、ヒアリングにより聞き取った内容であり、実際の記載内容をそのまま掲載しているものではありません。

調査結果

1 マンション事業者との関係

自治会加入率の高いマンションは、開発、販売、管理の各事業者との連携を深めて、入居者に対する加入案内の体制が整っている。一方、加入率が低いマンションには、自治会単独で直接入居者に働きかけたり、事業者との連携が進まなかったケースがあった。

2 マンション入居者にとっての自治会加入のメリット

マンション入居者が町内会・自治会へ加入するメリットを、自治会長の意見を基に、以下の3点にまとめた。

- ・マンションの外にも協力者をつくることができる。
- ・自分の住むマンションの価値、満足感を高められる。
- ・課題解決の近道になる。

3 事業者の多くは地域との良好な関係を求めている。

事業者の多くはマンション住民が地元自治会へ加入することが望ましいと考えており、重要事項説明書において入居者への自治会加入を促している。また、ヒアリングを実施した5社中3社は、地域との協力体制の構築に関する覚書の締結についても前向きな回答であった。

4 若い世代が持つ自治会のイメージ

子育てや仕事等に費やす時間を確保するため、利便性の高いマンション生活を選択する世帯も多い。このような世帯は、自治会の活動内容を否定しているわけではなく、「自治会＝強制参加・動員」というイメージが、時間を取られてしまうというマイナスイメージとなり、自治会への否定的な意見につながっている。

4 ワークショップ

令和2年1月20日、東桜コミュニティセンターにて「東区の30年後を考えるワークショップ ～町内会・自治会の未来の姿～」を開催。町内会・自治会を取り巻く現状、未来のまちの姿や自治会のあり方、自治会が変わるためのアイデア等について各学区の役員同士で意見交換を行った。

(1) 概要

項目	内容
日時	令和2年1月20日（月）10時～正午
場所	東桜コミュニティセンター
参加者	区政協力委員長・副委員長・学区連絡協議会役員・コミセン管理人等 計27名
コーディネーター	名畑 恵 氏 NPO 法人まちの縁側育くみ隊代表理事、錦二丁目エリアマネジメント株式会社代表取締役。大学生時代からまちづくり活動の大家、故延藤安弘氏に師事。その遺志を受け継ぎ、まちづくり活動の実践、支援、大学や全国各地で講演活動を行う。
ファシリテーター	愛知建築士会北支部 2名 地域振興課コミュニティサポーター 3名
内容	①町内会・自治会の現状と課題（東区役所） ②町内会・自治会の先進的な取り組み事例（名畑氏） ③ワークショップにおける討論（名畑氏） ・私の地域の誇り ・困っていること ・未来についての議論 ④各グループで出た意見の発表 ⑤まとめ（名畑氏）

(2) 主な意見

項目	主な意見
自治会活動に関して困っていること	●高齢化による担い手不足。活動者の固定化。 ●若い世代の力が必要。 ●PTAとの連携がうまくいっていない。 ●行政からの要請・負担が多すぎる。 ●新しい住民と地域とをつなぐ接点がない。 ●マンション住民が活動に参加しない。マンション住民との交流がない。

	●マンション購入時に「自治会＝煩わしい・加入しなくてよい」というネガティブなイメージを持たれている。 ●マンション管理会社の協力が無い。 ●マンション業者と自治会の活動について話したい。
未来についての意見	●もし、役員の世代交代の際にトラブルが起こると、ますます若い世代が地域活動から離れていく。 ●多世代に必要とされる自治会活動とその広報の強化が必要。 ●「新・旧住民」という考え方を変える必要がある。 ●行政の下請け的な仕事をなくし、自治会が主体的な活動に取り組むことが大切。 ●近い将来、ボランティアで行う地域活動は限界を迎える。 ●人材の固定化を解消するために、各行事に実行委員会方式や人材バンクを取り入れていくことが必要。 ●地域活動の「見える化」を進めることが重要。 ●子育て世代（若い母親）の情報量、横のつながりを活用し、地域活動にも取り入れたい。 ●情報伝達方法の変革が必要。 ●PTAとの連携により、新たな自治会の体制をつくる。

ワークショップにおける意見を活かすための検討

1 自治会と行政との関係性

自治会は、各地域のコミュニティの形成や課題解決等のために、自ら定めた規約に基づいて活動する任意団体である。しかし現状は、行政からの頻繁な要請・依頼を受け、それに協力する形の活動が多いため、自治会が主体的に取り組む活動を行う余力が失われてきている。行政側は自治会の自主的な活動を支援する、という本来あるべき関係性を考慮する必要がある。

2 「見える化」とは

自治会に加入しない若い世代は、自治会に対して「大切な活動も行っていると思うが、自分にとってはあまり必要とは思わない。また、参加を強制されたり、役員が回ってくると時間を取られる」という漠然としたイメージを持っている方が多い。若い世代に向けた情報発信の改革と若い世代の意識に届く活動・運営とは何かを考え取り入れていくことが、自治会活動の「見える化」＝「イメージを認識に変える」ことにつながる。

5 提案

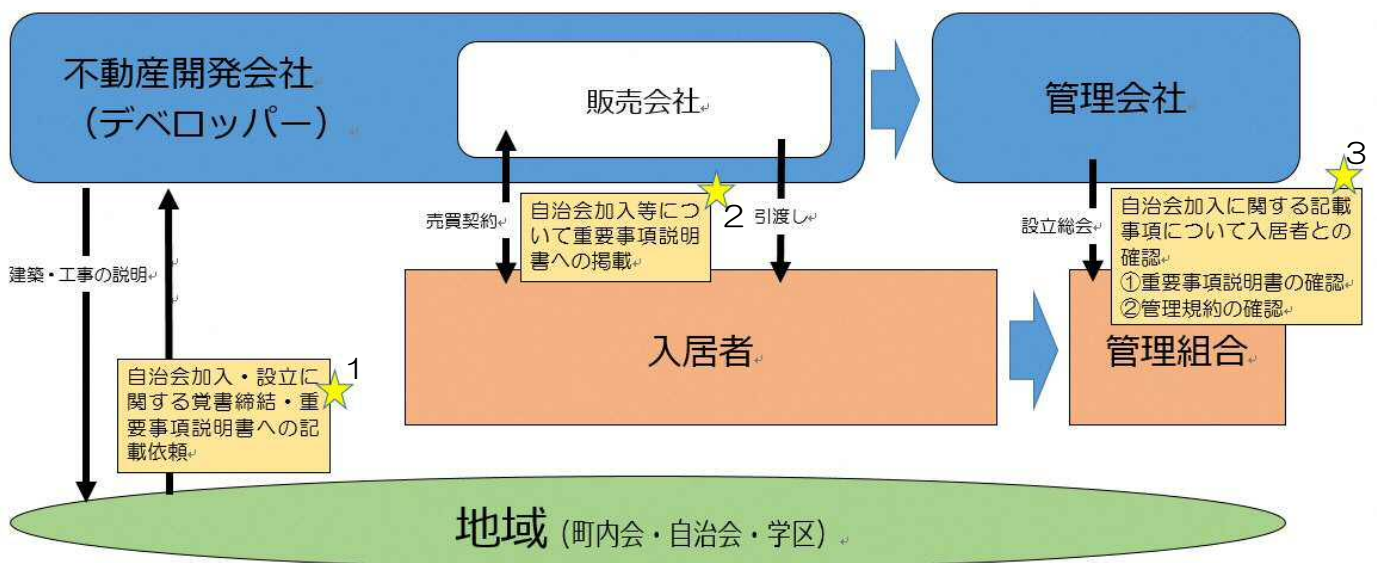
これまでの調査結果を踏まえて、以下のような取組方針のもと、各学区の町内会・自治会に、各取り組みを提案する。

【取組方針】

新築分譲マンションの入居者の加入率を高めるため、町内会・自治会の加入を促す仕組み・体制づくりに取り組むとともに、マンション入居者が自治会に対する理解を深めていただくための言葉を、関係者間で共有する。区役所は、地域とマンションとのつなぎ役を担う。

(1) 不動産事業者との体制づくり

マンション開発～販売～入居の流れの中で、自治会加入案内の重要な3つのタイミングで効果的な案内を実施するため、地域、事業者、行政で加入促進の体制づくりに取り組む。※体制づくりにおいては、区役所地域力推進室へご相談ください。



【タイミング ☆1】着工前の挨拶

事業者（開発事業者、販売事業者、管理会社）と地域が、自治会加入について**共通の認識**を持つことで、両者が**一体となり入居者へ説明**することができる。自治会加入促進の体制づくりのため、**覚書**を締結するなど、事業者との連携体制を整える。連携体制づくりにおいては、必要に応じて区役所もマンションと地域とのつなぎ役として自治会を支援する。

【タイミング ☆2】売買契約

販売事業者が購入者と売買契約を結ぶ際に行う重要事項説明。この時に**重要事項説明書**に記載される自治会加入に関する事項が説明される。**マンション周辺の良い環境を維持**していくために、基本的には自治会に加入していただきたいという考え方を、事業者から入居者へ伝えることで、入居者の**自治会加入に対する意識が高まる**。

【タイミング ☆3】管理組合設立総会

国土交通省の「**マンションの管理の適正化に関する指針**」に記載されているように、マンションにおけるコミュニティ形成は、日常的なトラブルの防止や防災減災、防犯などの観点から重要なものである。管理組合設立総会時に、管理会社から住人に対して、コミュニティ形成の重要性を説明し、改めて自治会への加入について住民の理解を得る。

【覚書（参考様式）】

覚 書（案）

名古屋市東区〇〇〇丁目に建設される（マンション名）に関し、〇〇学区連絡協議会（以下「甲」という。）と建築主である〇〇株式会社（以下「乙」という。）と販売会社である〇〇株式会社（以下「丙」という。）、管理会社である△△株式会社（以下「丁」という。）および名古屋市東区役所（以下「戊」という。）は、地域におけるコミュニティの形成の重要性について協議した結果、本物件入居者の自治会加入（設立）について、下記のとおり合意したので覚書を締結する。その証として本書5通を作成し、甲、乙、丙、丁、戊は記名捺印の上、各々一通を保有する。

記

第1条（本件建物の表示）

1. 工事名称 (マンション名)
2. 計画地 名古屋市東区〇〇〇丁目△番〇号
3. 用途・戸数 分譲共同住宅（〇〇戸）
4. 竣工日・ 令和〇年〇月（予定）
5. 入居開始日 令和〇年〇月（予定）

第2条（コミュニティの形成）

乙、丙、丁は、本物件入居者の甲に属する〇〇自治会への加入（本物件における自治会設立）に協力することで、地域住民と本物件入居者とをつなぎ、地域全体のコミュニティ形成に努めるものとする。戊は必要に応じて、甲、乙、丙、丁との調整を図るとともに、必要な情報や資料を提供するなど、自治会加入を側面的に支援する。

第3条（重要事項説明）

乙は、本物件の売買契約締結時等に入居者へ提示する重要事項説明書に、町内会・自治会加入（設立）の重要性及び町内会・自治会加入（設立）を促す内容を記載するものとする。

第4条（町内会・自治会への加入（設立））

丁は、本物件入居者に対し、必要に応じて下記事項を実施することを甲に約する。

1. 管理組合第1回総会時に、町内会・自治会加入（設立）の説明会を同時開催する。
2. 自治会加入（設立）にあたっては、丁は甲・戊と連絡・調整を行い、甲・戊をオブザーバーとして会議等に参加させる。甲および戊は、加入促進の取り組みに必要な資料を提供する。
3. 町内会・自治会への加入（設立）が決定した場合には、丁は加入世帯名簿を自治会へ提供するとともに、自治会費を無償で代行徴収する。但し、丁は自治会費の管理は行わないものとする。

第5条（その他事項）

本覚書に定めのない事項、または解釈上疑義を生じる事項が発生した場合、甲及び乙、丙、丁、戊により協議し、解決を図るものとする。

第6条（協議・改訂）

本覚書は、甲、乙、丙、丁、戊が協議の上、改訂することができる。

令和 年 月 日

甲	名古屋市東区〇〇〇丁目〇番〇号	〇〇学区連絡協議会	会長	□□	□□
乙	〇〇市〇区〇〇〇丁目〇番〇号	〇〇株式会社	代表取締役	□□	□□
丙	〇〇市〇区〇〇〇丁目〇番〇号	〇〇株式会社	代表取締役	□□	□□
丁	〇〇市〇区〇〇〇丁目〇番〇号	〇〇株式会社	代表取締役	□□	□□
戊	名古屋市東区筒井一丁目7番74号	名古屋市東区長		□□	□□

(2) 自治会加入のメリット（言葉の共有）

今回の調査・検討を通じて、マンション住民にとっての町内会・自治会加入のメリット（重要性や必要性）を以下の3項目にまとめた。これらを、今後の東区内の共通認識とし、事業者やマンション入居者に対して伝えていくことを提案する。

マンション住民が自治会に加入するメリット	
その1	マンションの外に協力者ができる 災害時、「情報」「物資」は小中学校等に設置される避難所に集まります。ライフラインが止まった場合、マンション全体として、建物の外に協力者を作り、周辺の住民と迅速に連携できる体制を作ることが必要です。
その2	マンションの価値、満足感を高める 各世帯が負担する月額 300 円前後の自治会費は、「交通事故のないまち」「子どもを見守るまち」「災害時に助け合うまち」を創る活動などに充てられています。自治会がもたらす良好な周辺環境は、マンションそのものの価値、居住する満足感を高めることになります。
その3	課題解決の近道 マンションの周りでお困りごとはありませんか？ 個人の意見・要望であっても、自治会を通じて、多くの協力者や自治会・学区の予算、市の補助金等を活用できる場合があります、解決への近道となります。自治会は、地域の課題を集約し、課題解決のために関係機関等へ改善の要請や協力依頼を行っています。

(3) 町内会・自治会カード（マンション向け）

【表】

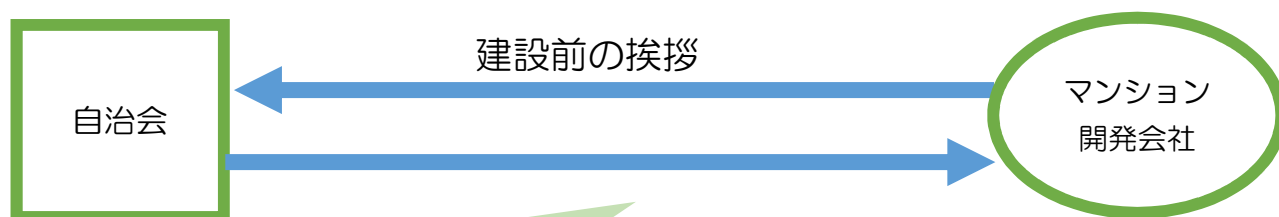


【裏】



(4) 実践編 ～うちの町内に、でっかいマンションができるらしい～

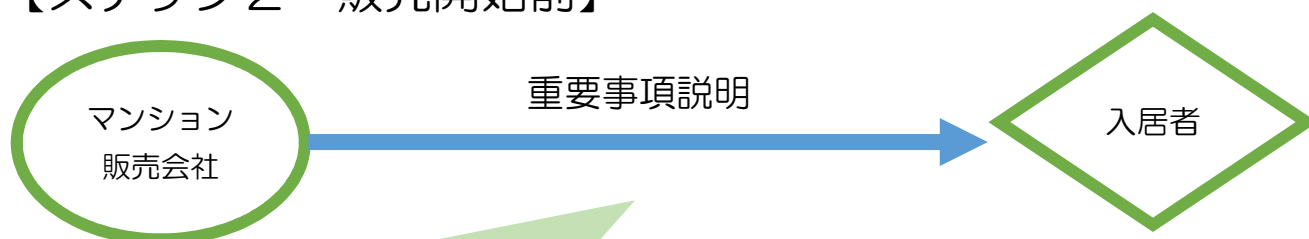
【ステップ1 事業者との挨拶】



－協力体制の確立－

- 自治会加入に、開発会社・販売会社・管理会社がすべて協力していただくよう確認します。覚書の締結を提案してみましょう。
- 重要事項説明書への記載内容を確認しましょう。

【ステップ2 販売開始前】



－重要事項説明－

- 説明の際、自治会加入のメリットと自治会活動を伝える「町内会・自治会カード」を購入者に渡していただき、自治会加入を促していただくよう依頼します。

【ステップ3 入居スタート】



－情報提供－

- 入居時に自治会の情報を伝えるため、また、後々のトラブルを避けるためにも、自治会規約、年間スケジュール、直近の総会資料（予算・決算）は、カギの引き渡しの際に渡していただきましょう。
- 加入世帯の名簿の提出依頼、会費納入方法についても確認しましょう。

【自治会設立の場合】

マンション単独で自治会を設立する場合も、ステップ１・２は同じである（ただし、重要事項説明書の文面は、自治会加入ではなく自治会設立後の加入となる）。違いは設立時に自治会の設立総会が必要なことである。設立総会に向けて事業者、入居者、学区連協、区役所との調整・協議を行い、管理組合設立総会後に自治会設立総会を開催し、規約（案）、役員（案）についての承認が必要となる。

【参 考】 ～国土交通省「マンション管理の適正化に関する指針」について～

国土交通省が策定する「マンション管理の適正化に関する指針」には、マンション管理組合と自治会の関係性などが記載されている。ここにその内容を解説する。

【経緯】

平成１２年 「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」が施行。

平成１３年 法第３条に基づき「マンション管理の適正化に関する指針」を策定。

平成２８年 「マンション管理の適正化に関する指針」「マンション標準管理規約」が改正

【平成２８年の指針内容】

①「指針」に新たに記載された内容

- 管理組合も、良好なコミュニティの形成に取り組みましょう。
- 自治会は各居住者が各自の判断で加入するものです。
- 管理組合は、自治会費の代行徴収や、防災・美化などのマンションの管理業務を自治会と連携して実施してもよい。ただし会費と管理費はしっかり峻別しましょう。

②標準管理規約の改正点

管理組合と自治会とを混同し、管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態を踏まえ、管理組合が行う業務・管理費の使途を以下のように改正した。

改正前 「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」



改正後 「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」

③管理組合が自治会費を代行徴収する場合は、自治会への加入を強制せず、自治会費と管理費を分けて経理することなどに注意するよう記載された。

上記をまとめると「自治会の加入を強制しないよう注意しながら、管理費と自治会費はしっかりと区別して、自治会と連携するなど、マンションにおけるコミュニティ形成に取り組みましょう。」という内容である。