

八尾市町会加入促進支援業務 報告書

～分譲マンションにおける町会の加入促進に向けて～

平成 26 年 3 月

八尾市

【目 次】

1. 調査の概要	1
1) 調査の目的.....	1
2) 調査の内容.....	1
2. 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのアンケート調査	2
1) 調査の概要.....	2
2) 回答マンションの概要.....	3
3) 調査結果.....	5
3. 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのインタビュー調査 ..	22
1) 実施概要.....	22
2) A町会 [分譲マンション(約160戸)で設立している町会]	23
3) B町会 [分譲マンションが「班」として加入している町会]	24
4) C町会 [分譲マンション(約420戸)で設立している町会]	25
5) D町会 [分譲マンション(約350戸)で設立している町会]	26
6) E町会 [戸建住宅の分譲地(約70戸)で設立している町会]	28
7) F町会 [分譲マンション(約140戸)で設立している町会]	29
8) まとめ(町会の設立・加入促進のポイント)	31
4. 他都市におけるマンションの加入促進事例の調査	32
1) 他都市におけるマンションの加入促進事例.....	32
2) 今後、取り組むことが考えられること	36

参考資料

- 「マンションの町会加入促進に向けて」(加入促進の手引き)
- 「マンションでの町会設立に向けて」(町会設立の手引き(マンション編))
- その他資料
 - 【参考資料1】 町会の設立趣意書(例)
 - 【参考資料2】 アンケート調査票(例)
 - 【参考資料3】 町会会則(例)
 - 【参考資料4】 町会加入申込書(例)
- 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動についての調査」調査票

1. 調査の概要

1) 調査の目的

八尾市では、八尾市第5次総合計画「やお総合計画 2020」において将来都市像を「元気をつなぐまち、新しい河内の八尾」と定め、小学校区（活動状況に応じて中学校区）を基本に、行政、地域、市民、事業者等が役割を分担して、身近な地域のまちづくりを進めやすくしていく“地域分権”を進めている。

身近な地域のまちづくりの基礎となるものが「町会（自治会）」であることから、平成23年度に「八尾市町会加入促進検討会議」を設置し、アンケート調査やインタビュー調査などをもとに、町会加入を促進していくためには、積極的な加入促進活動や、マンション等に対するアプローチが重要であることが確認された。これらの課題を受けて、転入・転居等が多い時期（3月）に市役所本庁舎1Fに「町会加入促進コーナー」を設置するなどの取り組みを進めているところである。

さらに、平成24～25年度には「校区まちづくり協議会」が市内の全ての地域にて設立され、地域が主体となって「わがまち推進計画」が策定された。平成25年度からは校区まちづくり交付金（地域予算制度）を活用した校区単位のまちづくりが本格化している。

このような状況のもと、分譲マンションに対する町会加入促進活動について一定のノウハウが必要と考えられることから、アンケート調査やヒアリング調査を行い、町会加入促進活動の参考となる活動マニュアルを作成する。

2) 調査の内容

本業務では、下記の調査等を実施し、分譲マンションにおける町会加入（もしくは町会設立）に向けた活動マニュアルを作成した。

項目	概要
①「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのアンケート調査	市内の分譲マンションの管理組合等に対してアンケート調査を実施し、建物概要や町会の加入状況、コミュニティ活動の概要を把握した。 【有効発送数】111通 【回収数】62通
②「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのインタビュー調査	分譲マンション及び戸建住宅の分譲地における町会加入促進のノウハウを把握するため、マンション独自で設立している町会やマンション管理会社、戸建住宅分譲地の町会に対してヒアリングを行った。
③他都市におけるマンションの加入促進事例の調査	他都市におけるマンションの加入促進事例を把握し、参考となる点を整理するとともに、今後、取り組むことが考えられる施策を整理した。

2. 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのアンケート調査

1) 調査の概要

(1) 調査の目的

都市化の進展により、近所づきあいや地域のつながりが希薄になってきていると言われている。しかし、少子高齢化が進むなか、自助・公助に加えて、住民相互の支え合い（共助）の役割が重要となってきた。

八尾市で取り組んでいる地域のまちづくりを進める基礎となる地域コミュニティの実態を把握するために、分譲マンション（以下「マンション」という）と地域のつながりについてアンケート調査を実施した。

(2) 調査名

「分譲マンションにおけるコミュニティ活動についての調査」

(3) 調査対象及び調査方法

調査対象	八尾市に立地する分譲マンション
調査期間	平成 25 年 11 月～12 月
調査方法	郵送による調査票の配布・回収

(4) 回収状況

発送数	121 通	
有効発送数	111 通	宛先不明で返送された 9 通を差し引く。 2 棟まとめて回答のあった 1 通を考慮して 1 通を差し引く。
回収数	62 通	
有効回収数	62 通	
有効回収率	55.9%	

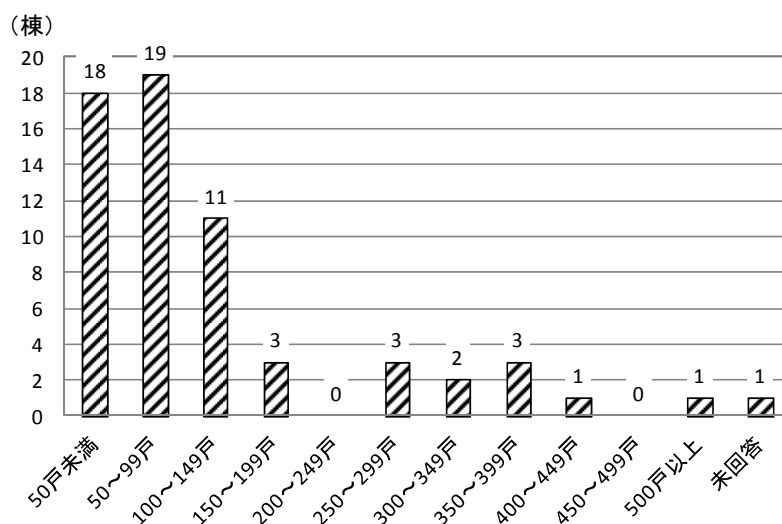
2) 回答マンションの概要

(1) マンションの戸数 (問1⑤)

アンケートに回答したマンションの戸数は、100戸以下のマンションが全体の6割に達している。回答のうち、特に多いのが50～99戸のマンションである。

今回の集計では、50戸未満のマンションを「小規模」、50～99戸のマンションを「中規模」、100戸以上のマンションを「大規模」として分類した。

図1 マンションの戸数【N=62】

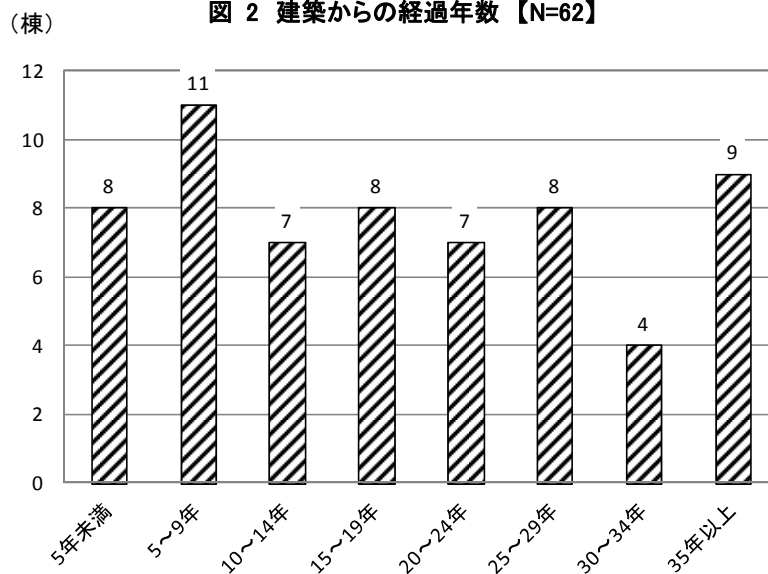


(2) 建築からの経過年数 (問1②)

建築からの経過年数は、築29年以下のマンションが49棟(79%)に達している。新耐震基準が導入された昭和56年(平成25年時点で築32年)以降に建築された建物が多く、地震に対して一定の安全性が確保されている建物が多い。

今回の集計では「10年未満」、「10～29年」、「30年以上」の区分で分類した。

図2 建築からの経過年数【N=62】



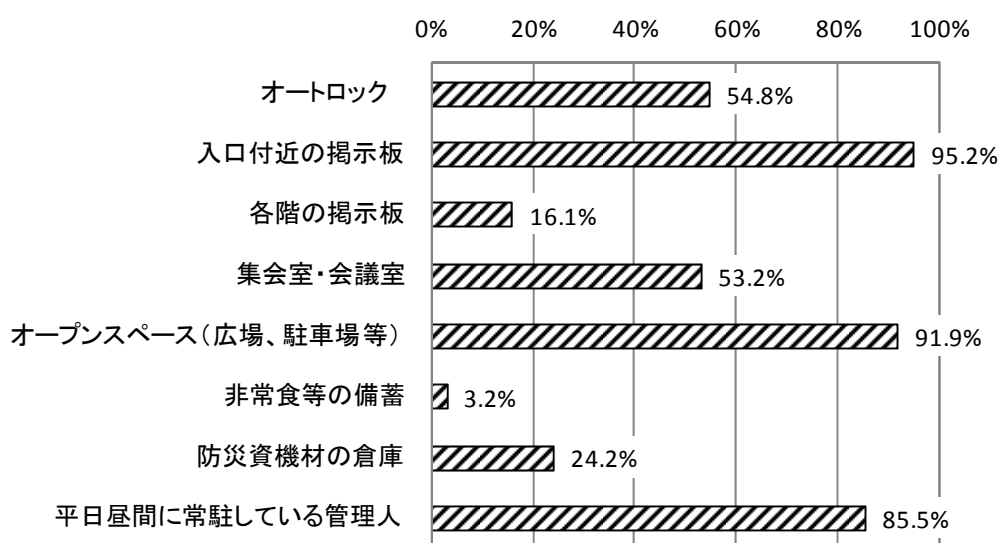
(3) マンションが有する建物設備等 (問1⑥)

マンションが有している建物設備等は、「入口付近の掲示板」が95.2%が最も多く、次いで「オープンスペース(広場、駐車場等)」が91.9%、「平日昼間に常駐している管理人」が85.5%となっている。

マンションの規模別にみると、八尾市開発指導要綱において100戸以上の共同住宅には集会室の設置が義務付けられていることもあり、大規模マンションでは「集会室・会議室」が100%設置されている。しかし、規模が小さくなると設置されていない割合が高くなっている。

また、建築からの経過年数別にみると、「10年未満」では「オートロック」や「オープンスペース」の備えや、「平日昼間に常駐している管理人」が多くのマンションでみられる。

図3 マンションが有している建物設備等【N=62:複数回答】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
オートロック	34	12	16	5	1	54.8%	66.7%	84.2%	20.8%	100.0%
入口付近の掲示板	59	18	17	23	1	95.2%	100.0%	89.5%	95.8%	100.0%
各階の掲示板	10	2	1	7	0	16.1%	11.1%	5.3%	29.2%	0.0%
集会室・会議室	33	2	7	24	0	53.2%	11.1%	36.8%	100.0%	0.0%
オープンスペース(広場、駐車場等)	57	17	17	22	1	91.9%	94.4%	89.5%	91.7%	100.0%
非常食等の備蓄	2	0	0	2	0	3.2%	0.0%	0.0%	8.3%	0.0%
防災資機材の倉庫	15	2	2	11	0	24.2%	11.1%	10.5%	45.8%	0.0%
平日昼間に常駐している管理人	53	13	18	22	0	85.5%	72.2%	94.7%	91.7%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
オートロック	34	19	15	0	54.8%	100.0%	50.0%	0.0%
入口付近の掲示板	59	18	29	12	95.2%	94.7%	96.7%	92.3%
各階の掲示板	10	3	3	4	16.1%	15.8%	10.0%	30.8%
集会室・会議室	33	5	17	11	53.2%	26.3%	56.7%	84.6%
オープンスペース(広場、駐車場等)	57	19	27	11	91.9%	100.0%	90.0%	84.6%
非常食等の備蓄	2	1	1	0	3.2%	5.3%	3.3%	0.0%
防災資機材の倉庫	15	5	7	3	24.2%	26.3%	23.3%	23.1%
平日昼間に常駐している管理人	53	17	28	8	85.5%	89.5%	93.3%	61.5%

3) 調査結果

(1) コミュニティ活動

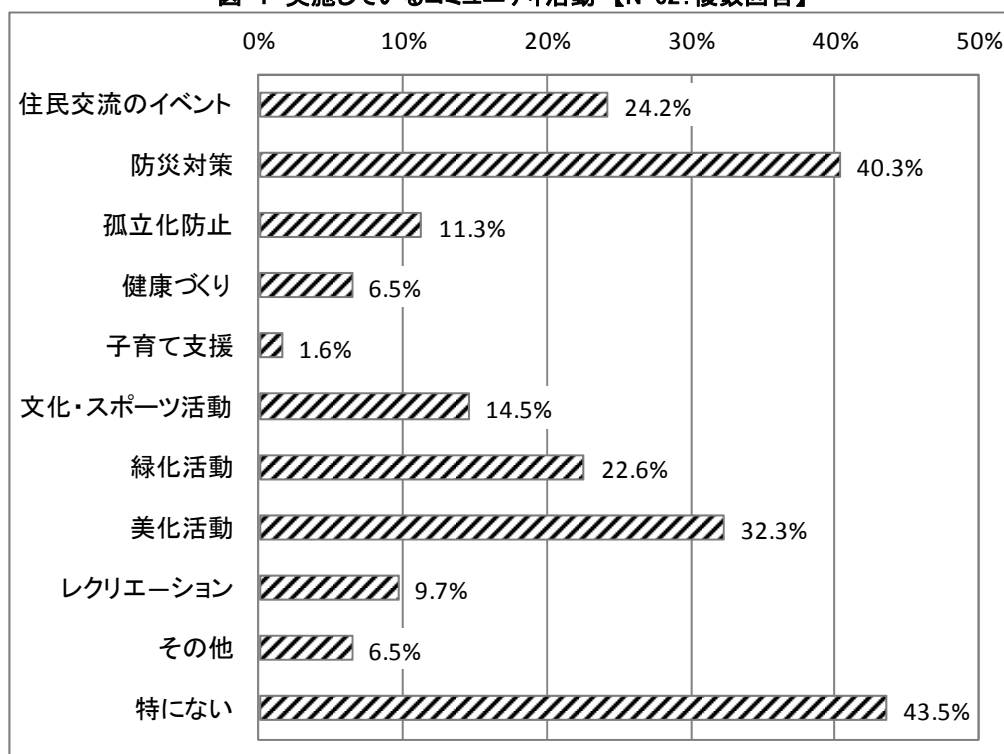
① マンションで実施しているコミュニティ活動 (問2)

マンションで実施されているコミュニティ活動は、「防災対策」が40.3%と最も多く、次いで「美化活動」が32.3%、「住民交流のイベント」24.2%、「緑化活動」22.6%となっている。「特にない」とする回答は43.5%となっている。

マンションの規模別にみると、100戸以上の大規模マンションでは何らかのコミュニティ活動が実施されており、「特にない」とする割合は20.8%にとどまっている。

建築からの経過年数別にみると、「10年～29年」「30年以上」では6割以上のマンションで何らかのコミュニティ活動が実施されている。一方、「10年未満」では、「特にない」とする割合が約7割となっている。

図4 実施しているコミュニティ活動【N=62:複数回答】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
住民交流のイベント	15	2	2	11	0	24.2%	11.1%	10.5%	45.8%	0.0%
防災対策	25	6	5	14	0	40.3%	33.3%	26.3%	58.3%	0.0%
孤立化防止	7	1	1	5	0	11.3%	5.6%	5.3%	20.8%	0.0%
健康づくり	4	0	0	4	0	6.5%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%
子育て支援	1	0	0	1	0	1.6%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%
文化・スポーツ活動	9	0	0	9	0	14.5%	0.0%	0.0%	37.5%	0.0%
緑化活動	14	3	0	11	0	22.6%	16.7%	0.0%	45.8%	0.0%
美化活動	20	5	1	13	1	32.3%	27.8%	5.3%	54.2%	100.0%
レクリエーション	6	0	1	5	0	9.7%	0.0%	5.3%	20.8%	0.0%
その他	4	2	0	2	0	6.5%	11.1%	0.0%	8.3%	0.0%
特にない	27	10	12	5	0	43.5%	55.6%	63.2%	20.8%	0.0%
未回答	1	0	0	1	0	1.6%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
住民交流のイベント	15	2	9	4	24.2%	10.5%	30.0%	30.8%
防災対策	25	6	14	5	40.3%	31.6%	46.7%	38.5%
孤立化防止	7	1	6	0	11.3%	5.3%	20.0%	0.0%
健康づくり	4	0	3	1	6.5%	0.0%	10.0%	7.7%
子育て支援	1	1	0	0	1.6%	5.3%	0.0%	0.0%
文化・スポーツ活動	9	1	6	2	14.5%	5.3%	20.0%	15.4%
緑化活動	14	0	8	6	22.6%	0.0%	26.7%	46.2%
美化活動	20	2	11	7	32.3%	10.5%	36.7%	53.8%
レクリエーション	6	2	3	1	9.7%	10.5%	10.0%	7.7%
その他	4	0	2	2	6.5%	0.0%	6.7%	15.4%
特にない	27	13	11	3	43.5%	68.4%	36.7%	23.1%
未回答	1	0	1	0	1.6%	0.0%	3.3%	0.0%

② コミュニティ活動の概要 （問２－１）

実施されているコミュニティ活動として次のような内容の回答があった。

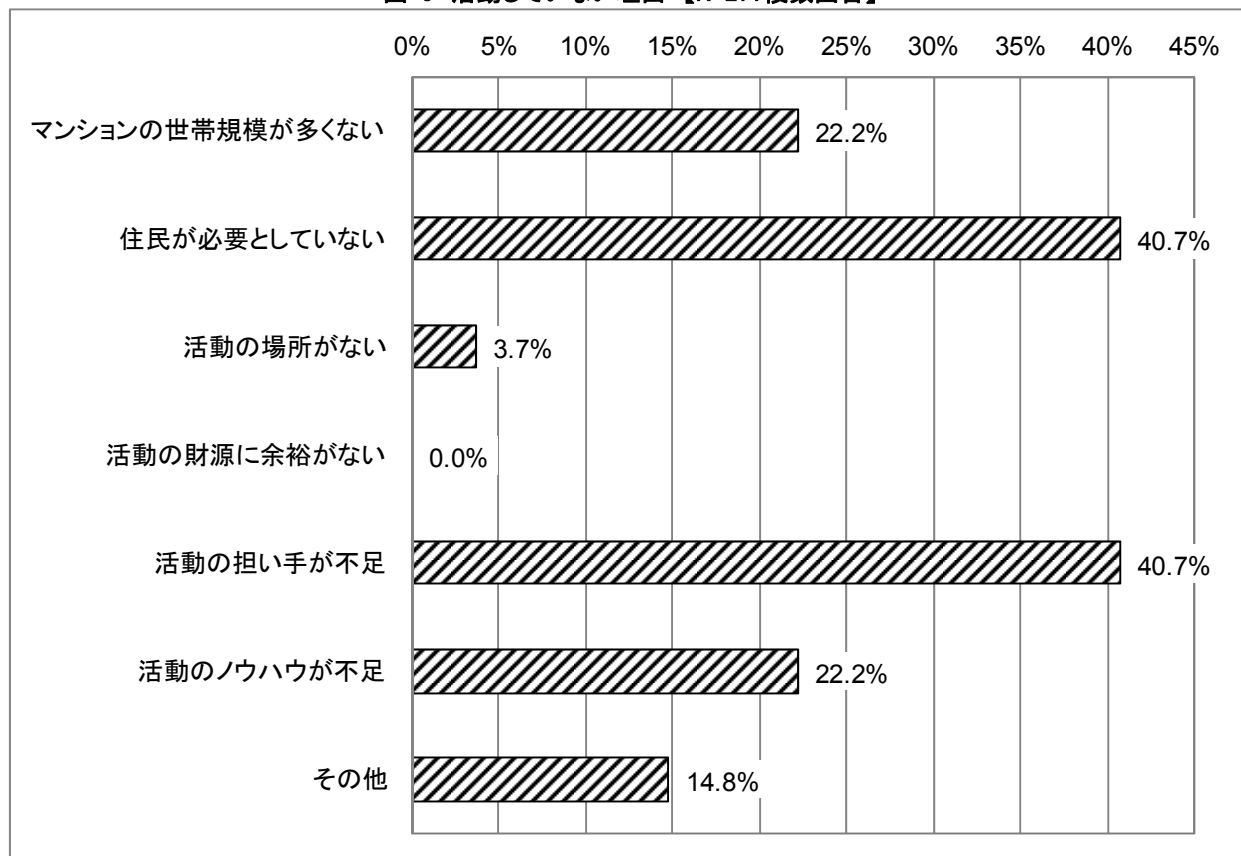
分野	活動名称	活動概要
住民交流 のイベント	夏祭り	ゲーム、ビール園、河内音頭、太極拳、大抽選会
	夏祭り	2年に1回程度、ゲーム・飲食など自治会にて行う
	夏祭り	自治会主催のイベント
	お祭り	近隣の公園を貸し切って夏祭りの開催
	サマーフェスティバル	自治会及び管理組合合同で実行委員会を作り、年1回夏祭りイベント実施。やきとり等模擬店を住民で行う
	子ども夏祭り	毎年夏休みを利用して、小学生以下を対象に行っている
	花火大会	夏に開催
	ふれあい祭り	毎年5月開催。約300人参加。出し物、アトラクションなど
	もちつき大会	毎年12月開催。約150人参加。子ども用きねも用意。あべかわ、ぜんざい、豚汁など
	もちつき大会	敷地内で予定
	各種パーティ	記念パーティや食事会
	喫茶 & フリーマーケット	10月頃に行い、毎年約100人は参加している

分野	活動名称	活動概要
防災対策	消防訓練	避難訓練、初期消火訓練、住人の4割参加
	消防避難訓練	毎年春に通報・初期消火・避難・人命救助訓練を約100名参加で実施
	避難訓練・消火訓練	消防署員指導による消火器使用訓練
	防災訓練	年1回消防署指導の元を実施
	消防訓練	住民の70%が参加
	防災対策・避難訓練	年1回の総会前に行う
	防災対策	マンション入り口に防災物資の備蓄庫を設置
	防災対策	自治防災組織あり。消火訓練(年1回)・救難訓練(年1回)・防災士育成
	守ろう隊	避難訓練・AED設置・防災用具の配置
	自衛消防訓練	避難訓練・通報訓練・初期消火訓練
孤立化防止	さわやか会	高齢者のサークル。毎月コミュニティホールで集まり歓談
	小地域ネットワーク	毎月1回。高齢者を集めて交流
	ふれあいコーナー	毎週木曜日に開設
	集い	毎月1回程度住人に連絡し集会所において、話す場を設けお茶を楽しんだりしている(自由参加)
	孤立化防止	80歳以上単身者の個別事情を本人からヒアリング(どのようなニーズがあるか)。対策は検討中
	フレンド喫茶	サロン月2回開催
	コスモス会	老人会月1回開催
健康づくり	ラジオ体操	
子育て支援	子ども会	子ども会・クリスマスパーティ
	Jr会	中学生の保護者会
	キッズルーム	
文化・スポーツ活動	同好会活動	ハイキング・カラオケ・フラワーアレンジメント
美化活動	美化活動	年2回住民総出で清掃。各階、廊下・階段・溝の掃除等
	美化活動	毎月2回、階層別に清掃を行う事による住民間のコミュニケーションを図る。併せて7月に大掃除実施
レクリエーション	婦人会・子ども会・老人会	郊外学習で3団体がバスで実施
	日帰り旅行・お花見	バスでコミュニケーションを兼ねて旅行
その他	打水作戦	毎年夏にマンション広場にて打水を行う
	ゴキブリ団子作り	毎年5月にゴキブリ団子を作り全戸に配布している
	親睦会	各階ごとの意見・要望等

③ 活動していない理由（問２－２）

問２で「特にない」と答えたマンションに対して、その理由を尋ねたところ、「住民が必要としていない」と「活動の担い手が不足」が 40.7%と最も多く、次いで「マンションの世帯規模が多くない」と「活動のノウハウが不足」が 22.2%となっている。

図 5 活動していない理由【N=27:複数回答】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=27)	小規模 (N=10)	中規模 (N=12)	大規模 (N=5)	不明 (N=0)	全体 (N=27)	小規模 (N=10)	中規模 (N=12)	大規模 (N=5)	不明 (N=0)
マンションの世帯規模が多くない	6	3	3	0	0	22.2%	30.0%	25.0%	0.0%	0.0%
住民が必要としていない	11	5	4	2	0	40.7%	50.0%	33.3%	40.0%	0.0%
活動の場所がない	1	1	0	0	0	3.7%	10.0%	0.0%	0.0%	0.0%
活動の財源に余裕がない	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
活動の担い手が不足	11	5	4	2	0	40.7%	50.0%	33.3%	40.0%	0.0%
活動のノウハウが不足	6	2	4	0	0	22.2%	20.0%	33.3%	0.0%	0.0%
その他	4	0	3	1	0	14.8%	0.0%	25.0%	20.0%	0.0%
未回答	2	0	1	1	0	7.4%	0.0%	8.3%	20.0%	0.0%

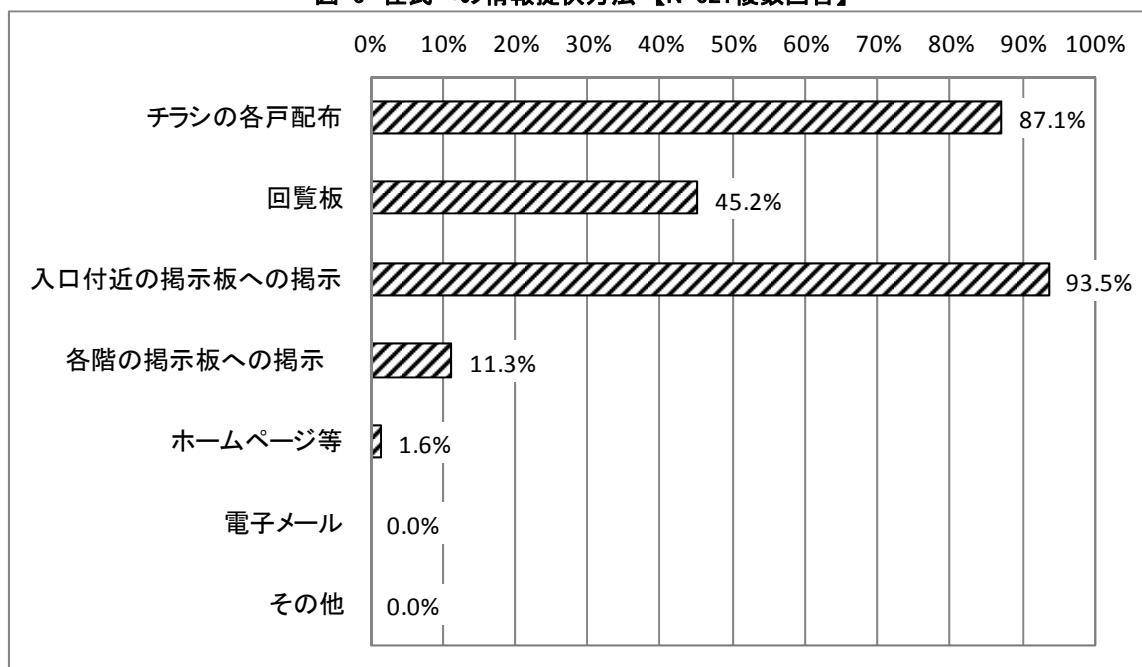
経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=27)	10年未満 (N=13)	10-29年 (N=11)	30年以上 (N=3)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
マンションの世帯規模が多くない	6	3	3	0	22.2%	23.1%	27.3%	0.0%
住民が必要としていない	11	6	4	1	40.7%	46.2%	36.4%	33.3%
活動の場所がない	1	0	1	0	3.7%	0.0%	9.1%	0.0%
活動の財源に余裕がない	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
活動の担い手が不足	11	2	7	2	40.7%	15.4%	63.6%	66.7%
活動のノウハウが不足	6	3	2	1	22.2%	23.1%	18.2%	33.3%
その他	4	2	1	1	14.8%	15.4%	9.1%	33.3%
未回答	2	1	1	0	7.4%	7.7%	9.1%	0.0%

④ 住民への情報提供方法 （問3）

マンションの住民への情報の提供方法は、「入口付近の掲示板への掲示」が93.5%と最も多く、「チラシの各戸配布」が87.1%となっている。

「ホームページ等」による情報提供は1棟のみにとどまっている。

図6 住民への情報提供方法【N=62:複数回答】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
チラシの各戸配布	54	16	16	22	0	87.1%	88.9%	84.2%	91.7%	0.0%
回覧板	28	7	5	16	0	45.2%	38.9%	26.3%	66.7%	0.0%
入口付近の掲示板への掲示	58	17	19	22	0	93.5%	94.4%	100.0%	91.7%	0.0%
各階の掲示板への掲示	7	0	0	6	1	11.3%	0.0%	0.0%	25.0%	100.0%
ホームページ等	1	0	0	1	0	1.6%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%
電子メール	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
チラシの各戸配布	54	19	24	11	87.1%	100.0%	80.0%	84.6%
回覧板	28	5	13	10	45.2%	26.3%	43.3%	76.9%
入口付近の掲示板への掲示	58	19	27	12	93.5%	100.0%	90.0%	92.3%
各階の掲示板への掲示	7	1	3	3	11.3%	5.3%	10.0%	23.1%
ホームページ等	1	0	1	0	1.6%	0.0%	3.3%	0.0%
電子メール	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
その他	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(2) 地域コミュニティとの交流等

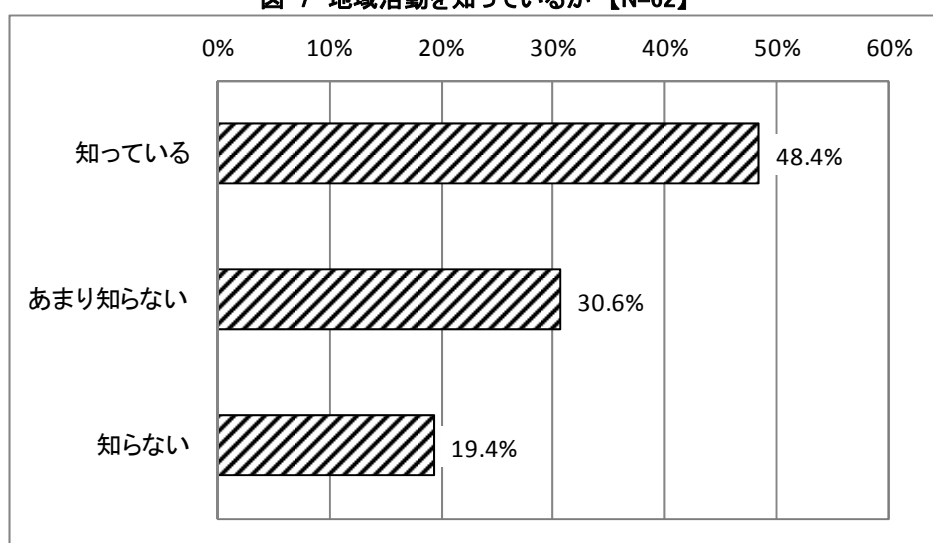
① マンションが立地している地域での地域活動の認知状況 (問4)

マンションが立地している地域でどのような地域活動が行われているかを「知っている」のは48.4%であり、「あまり知らない」は30.6%となっている。

マンションの規模別にみると、50戸未満の小規模マンションでは「知らない」とする回答が多くなっている。また、建築からの経過年数別にみると、築年数が浅いほど「あまり知らない」「知らない」とする回答が多い傾向がみられた。

町会の設立・加入状況別にみると、町会を設立・加入しているマンションでは「知っている」とする回答が58.1%となっている。一方、町会に未加入のマンションでは「知っている」とする回答は26.3%にとどまっている。

図7 地域活動を知っているか【N=62】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
知っている	30	7	6	17	0	48.4%	38.9%	31.6%	70.8%	0.0%
あまり知らない	19	5	8	6	0	30.6%	27.8%	42.1%	25.0%	0.0%
知らない	12	6	4	1	1	19.4%	33.3%	21.1%	4.2%	100.0%
未回答	1	0	1	0	0	1.6%	0.0%	5.3%	0.0%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
知っている	30	4	16	10	48.4%	21.1%	53.3%	76.9%
あまり知らない	19	7	9	3	30.6%	36.8%	30.0%	23.1%
知らない	12	7	5	0	19.4%	36.8%	16.7%	0.0%
未回答	1	1	0	0	1.6%	5.3%	0.0%	0.0%

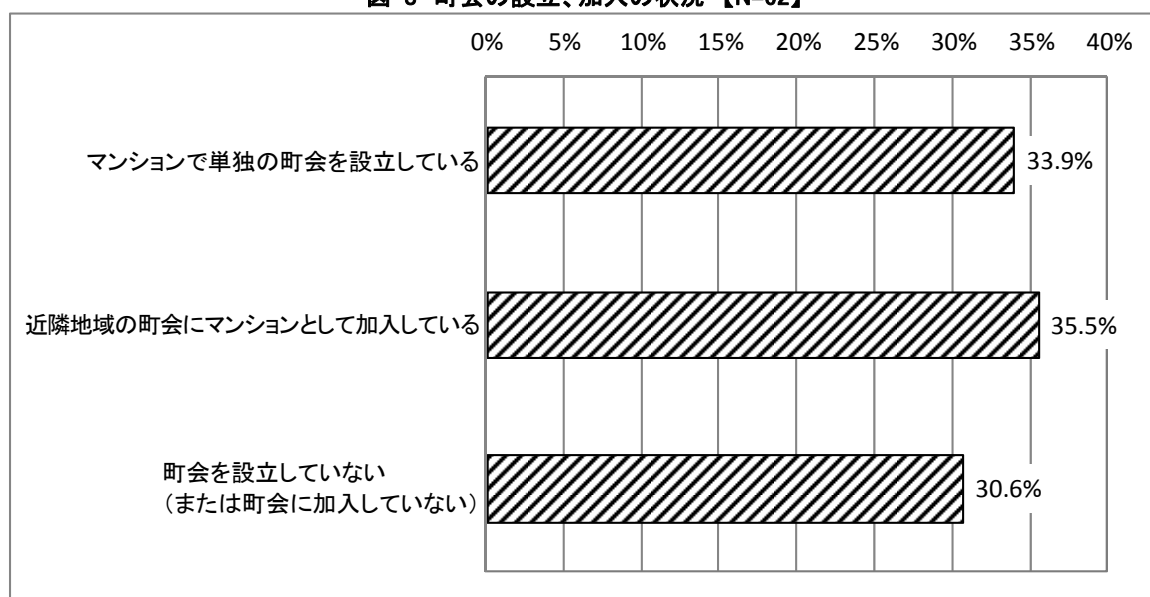
町会加入状況別	件数			割合		
	全体 (N=62)	加入 (N=43)	未加入 (N=19)	全体 (N=62)	加入 (N=43)	未加入 (N=19)
知っている	30	25	5	48.4%	58.1%	26.3%
あまり知らない	19	11	8	30.6%	25.6%	42.1%
知らない	12	6	6	19.4%	14.0%	31.6%
未回答	1	1	0	1.6%	2.3%	0.0%

② 町会の設立・加入の状況について （問5）

町会の設立・加入状況は、「マンションで単独の町会を設立している」が 33.9%、「近隣地域の町会にマンションとして加入している」が 35.5%となっており、7割近くのマンションが町会を設立または加入している。一方、「町会を設立していない（または町会に加入していない）」は 30.6%となっている。

マンション規模別にみると、50 戸未満の小規模マンションでは「近隣地域の町会にマンションとして加入している」のが 55.6%となっている。建築からの経過年数別にみると、10 年未満のマンションでは「町会を設立していない」とする回答が 42.1%となっている。

図 8 町会の設立、加入の状況【N=62】



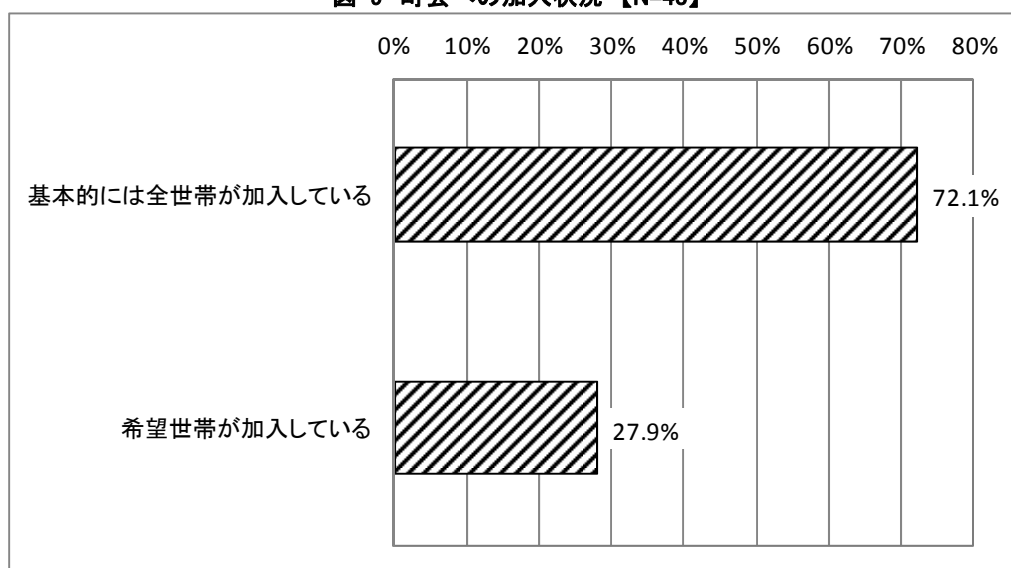
マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
マンションで単独の町会を設立している	21	2	3	16	0	33.9%	11.1%	15.8%	66.7%	0.0%
近隣地域の町会にマンションとして加入している	22	10	7	4	1	35.5%	55.6%	36.8%	16.7%	100.0%
町会を設立していない(または町会に加入していない)	19	6	9	4	0	30.6%	33.3%	47.4%	16.7%	0.0%
未回答	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
マンションで単独の町会を設立している	21	2	13	6	33.9%	10.5%	43.3%	46.2%
近隣地域の町会にマンションとして加入している	22	9	9	4	35.5%	47.4%	30.0%	30.8%
町会を設立していない(または町会に加入していない)	19	8	8	3	30.6%	42.1%	26.7%	23.1%
未回答	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

③ 町会への加入状況や加入世帯の割合について （問５－１）

問５で「町会を設立・加入している」と答えたマンションについて加入状況を聞くと、「基本的には全世帯が加入している」が 72.1%と最も多く、次いで「希望世帯が加入している」が 27.9%となっている。「希望世帯が加入している」と回答があったマンションについて、その加入割合を尋ねたところ「9割」が４棟、「5割」「6割」が２棟ずつ、「8割」「7割」「3割」「無回答」が１棟ずつとなっている。

図 9 町会への加入状況【N=43】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=43)	小規模 (N=12)	中規模 (N=10)	大規模 (N=20)	不明 (N=1)	全体 (N=43)	小規模 (N=12)	中規模 (N=10)	大規模 (N=20)	不明 (N=1)
基本的には全世帯が加入している	31	11	5	14	1	72.1%	91.7%	50.0%	70.0%	100.0%
希望世帯が加入している	12	1	5	6	0	27.9%	8.3%	50.0%	30.0%	0.0%
未回答	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

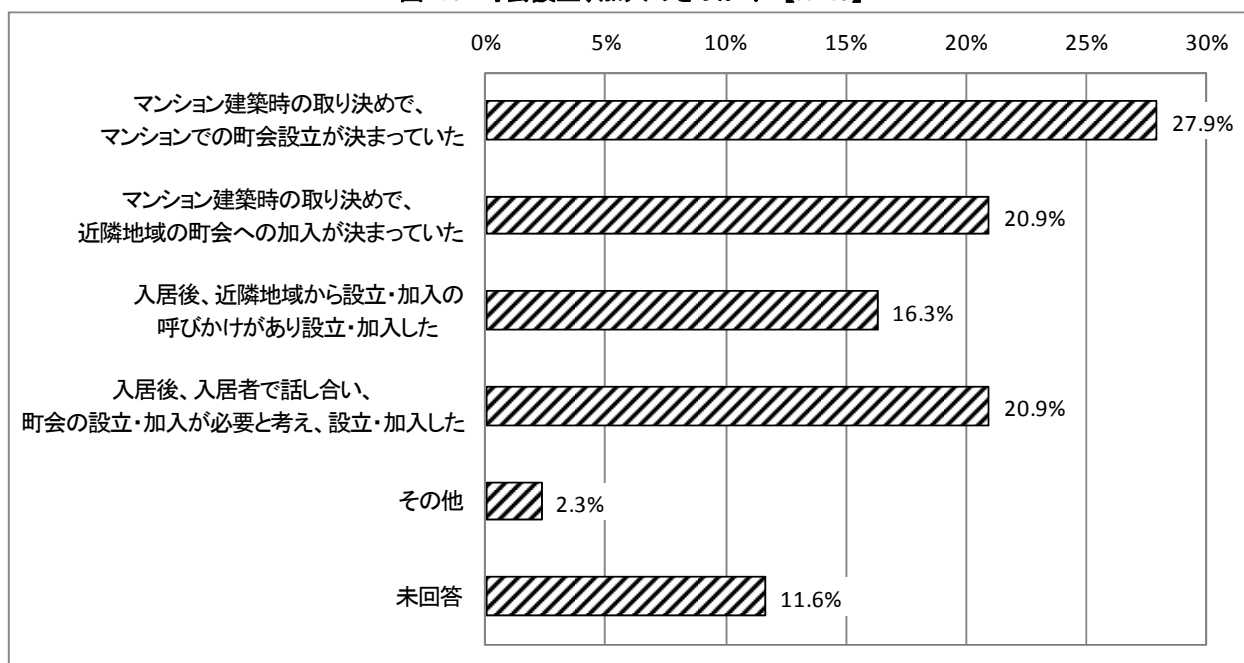
経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=43)	10年未満 (N=11)	10-29年 (N=22)	30年以上 (N=10)	全体 (N=43)	10年未満 (N=11)	10-29年 (N=22)	30年以上 (N=10)
基本的には全世帯が加入している	31	9	14	8	72.1%	81.8%	63.6%	80.0%
希望世帯が加入している	12	2	8	2	27.9%	18.2%	36.4%	20.0%
未回答	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

④ 町内会を設立・加入したきっかけ（問５－２）

問５で「町会を設立・加入している」と答えたマンションについて町会を設立・加入したきっかけを聞いたところ、「マンション建築時の取り決めで、マンションでの町会設立が決まっていた」が27.9%と最も多く、次いで、「マンション建築時の取り決めで、近隣地域の町会への加入が決まっていた」と「入居後、入居者で話し合い、町会の設立・加入が必要と考え、設立・加入した」が20.9%で続いている。

「入居後、近隣地域から設立・加入の呼びかけがあり設立・加入した」は16.3%となっている。

図 10 町会設立、加入のきっかけ【N=43】



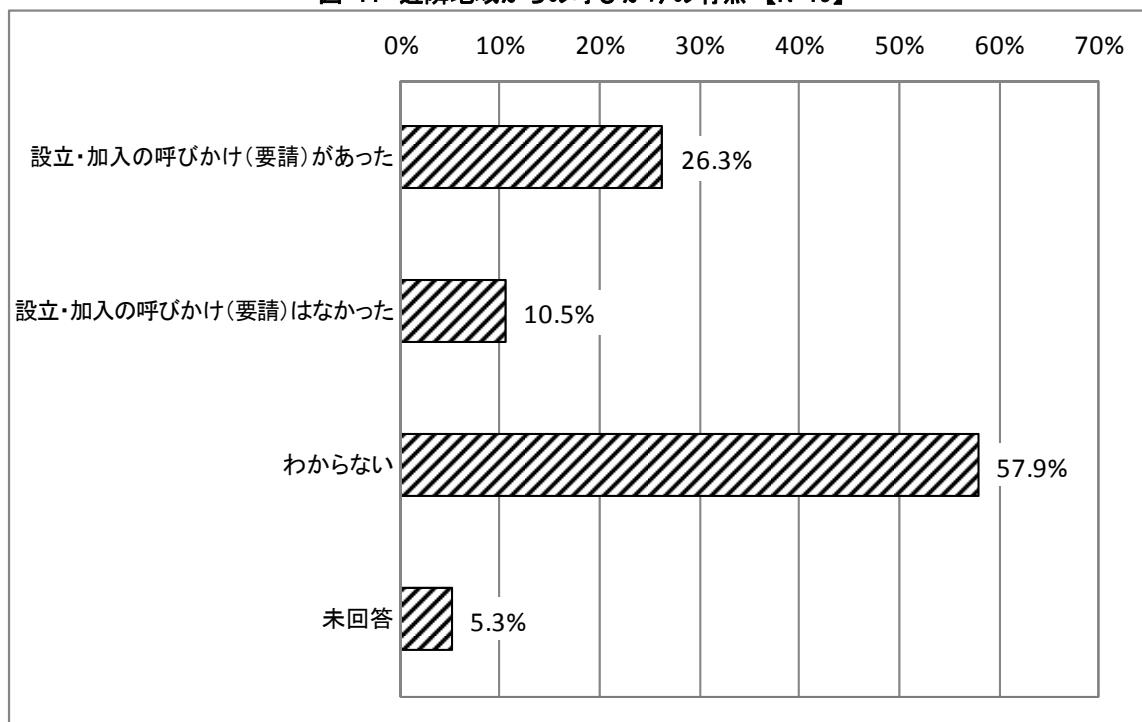
マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=43)	小規模 (N=12)	中規模 (N=10)	大規模 (N=20)	不明 (N=1)	全体 (N=43)	小規模 (N=12)	中規模 (N=10)	大規模 (N=20)	不明 (N=1)
マンション建築時の取り決めで、マンションでの町会設立が決まっていた	12	4	2	6	0	27.9%	33.3%	20.0%	30.0%	0.0%
マンション建築時の取り決めで、近隣地域の町会への加入が決まっていた	9	4	3	2	0	20.9%	33.3%	30.0%	10.0%	0.0%
入居後、近隣地域から設立・加入の呼びかけがあり設立・加入した	7	2	3	2	0	16.3%	16.7%	30.0%	10.0%	0.0%
入居後、入居者で話し合い、町会の設立・加入が必要と考え、設立・加入した	9	1	1	7	0	20.9%	8.3%	10.0%	35.0%	0.0%
その他	1	1	0	0	0	2.3%	8.3%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	5	0	1	3	1	11.6%	0.0%	10.0%	15.0%	100.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=43)	10年未満 (N=11)	10-29年 (N=22)	30年以上 (N=10)	全体 (N=43)	10年未満 (N=11)	10-29年 (N=22)	30年以上 (N=10)
マンション建築時の取り決めで、マンションでの町会設立が決まっていた	12	1	8	3	27.9%	9.1%	36.4%	30.0%
マンション建築時の取り決めで、近隣地域の町会への加入が決まっていた	9	5	3	1	20.9%	45.5%	13.6%	10.0%
入居後、近隣地域から設立・加入の呼びかけがあり設立・加入した	7	3	3	1	16.3%	27.3%	13.6%	10.0%
入居後、入居者で話し合い、町会の設立・加入が必要と考え、設立・加入した	9	1	4	4	20.9%	9.1%	18.2%	40.0%
その他	1	1	0	0	2.3%	9.1%	0.0%	0.0%
未回答	5	0	4	1	11.6%	0.0%	18.2%	10.0%

⑤ 近隣地域からの町会の設立・加入の呼びかけ（要請）の状況（問５－３）

問５で「町会を設立・加入していない」と答えたマンションについて、近隣地域から町会の設立・加入の呼びかけ（要請）があったかどうかは「わからない」が 57.9%と最も多い。次いで、「設立・加入の呼びかけ（要請）があった」が 26.3%、「設立・加入の呼びかけ（要請）はなかった」が 10.5%となっている。

図 11 近隣地域からの呼びかけの有無【N=19】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)
設立・加入の呼びかけ(要請)があった	5	0	2	3	0	26.3%	0.0%	22.2%	75.0%	0.0%
設立・加入の呼びかけ(要請)はなかった	2	0	2	0	0	10.5%	0.0%	22.2%	0.0%	0.0%
わからない	11	6	4	1	0	57.9%	100.0%	44.4%	25.0%	0.0%
未回答	1	0	1	0	0	5.3%	0.0%	11.1%	0.0%	0.0%

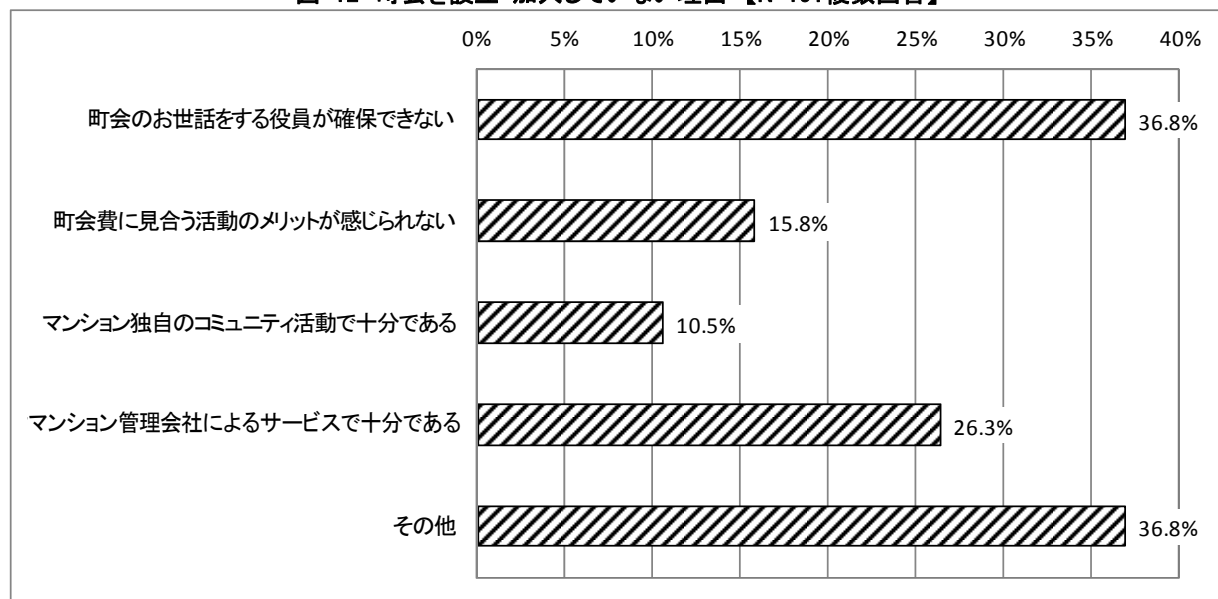
経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)
設立・加入の呼びかけ(要請)があった	5	4	1	0	26.3%	50.0%	12.5%	0.0%
設立・加入の呼びかけ(要請)はなかった	2	1	1	0	10.5%	12.5%	12.5%	0.0%
わからない	11	3	6	2	57.9%	37.5%	75.0%	66.7%
未回答	1	0	0	1	5.3%	0.0%	0.0%	33.3%

⑥ 町会を設立・加入していない理由（問5－4）

問5で「町会を設立・加入していない」と答えたマンションについて、町会を設立・加入していない理由について聞いたところ、「町会のお世話をする役員が確保できない」が36.8%と最も多く、次いで、「マンション管理会社によるサービスで十分である」が26.3%、「町会費に見合う活動のメリットが感じられない」が15.8%となっている。

「その他」としては、「分からない」が2件、「町会等への関心がうすい」「子ども会のニーズはある」「町会加入必要の話が出てこない」などの意見があった。

図 12 町会を設立・加入していない理由【N=19:複数回答】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)
町会のお世話をする役員が確保できない	7	4	1	2	0	36.8%	66.7%	11.1%	50.0%	0.0%
町会費に見合う活動のメリットが感じられない	3	0	2	1	0	15.8%	0.0%	22.2%	25.0%	0.0%
マンション独自のコミュニティ活動で十分である	2	1	1	0	0	10.5%	16.7%	11.1%	0.0%	0.0%
マンション管理会社によるサービスで十分である	5	2	3	0	0	26.3%	33.3%	33.3%	0.0%	0.0%
その他	7	1	4	2	0	36.8%	16.7%	44.4%	50.0%	0.0%
未回答	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

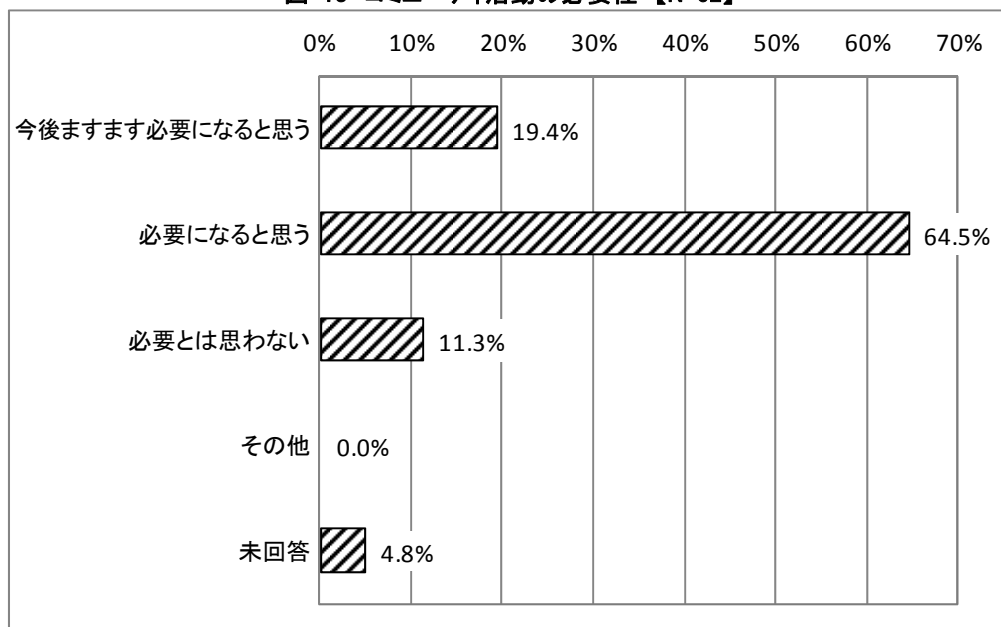
経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)
町会のお世話をする役員が確保できない	7	3	4	0	36.8%	37.5%	50.0%	0.0%
町会費に見合う活動のメリットが感じられない	3	2	0	1	15.8%	25.0%	0.0%	33.3%
マンション独自のコミュニティ活動で十分である	2	1	0	1	10.5%	12.5%	0.0%	33.3%
マンション管理会社によるサービスで十分である	5	1	4	0	26.3%	12.5%	50.0%	0.0%
その他	7	5	1	1	36.8%	62.5%	12.5%	33.3%
未回答	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

(3) コミュニティ活動の今後について

① マンションでのコミュニティ活動の必要性についての考え (問6)

マンションでのコミュニティ活動の必要性について、「必要になると思う」が64.5%と最も多く、次いで「今後ますます必要になると思う」が19.4%となっている。「必要とは思わない」は11.3%となっている。

図 13 コミュニティ活動の必要性【N=62】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
今後ますます必要になると思う	12	2	2	8	0	19.4%	11.1%	10.5%	33.3%	0.0%
必要になると思う	40	13	12	14	1	64.5%	72.2%	63.2%	58.3%	100.0%
必要とは思わない	7	3	4	0	0	11.3%	16.7%	21.1%	0.0%	0.0%
その他	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	3	0	1	2	0	4.8%	0.0%	5.3%	8.3%	0.0%

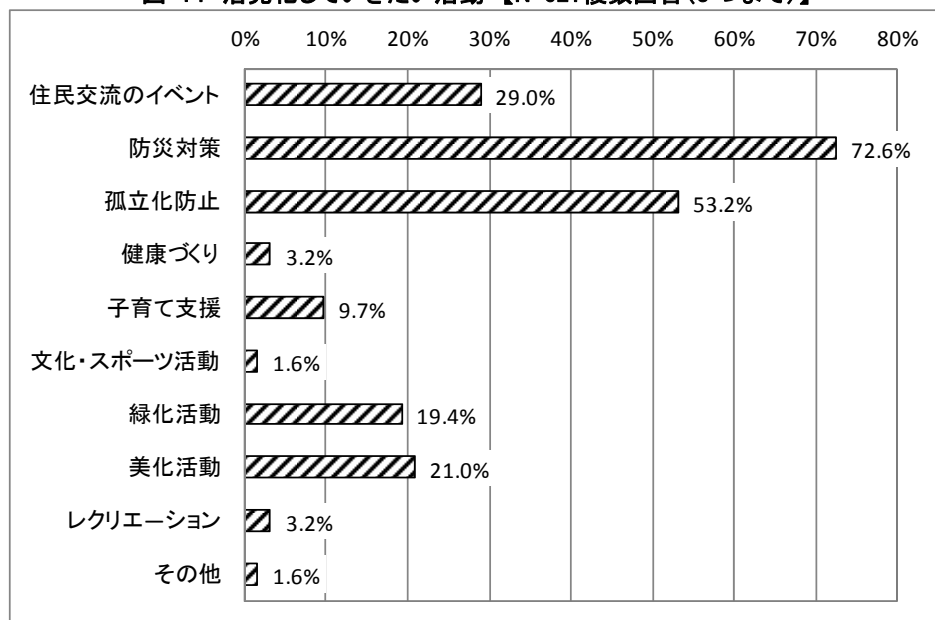
経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
今後ますます必要になると思う	12	3	6	3	19.4%	15.8%	20.0%	23.1%
必要になると思う	40	12	20	8	64.5%	63.2%	66.7%	61.5%
必要とは思わない	7	2	4	1	11.3%	10.5%	13.3%	7.7%
その他	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
未回答	3	2	0	1	4.8%	10.5%	0.0%	7.7%

② 今後、特に活発化していきたい活動（問7）

今後、特に活発化していきたい活動は、「防災対策」が72.6%と最も多く、次いで「孤立化防止」が53.2%、「住民交流のイベント」が29.0%、「美化活動」が21.0%、「緑化活動」が19.4%と続いている。

マンションの規模別にみると、大規模マンションでは防災対策が特に重視されている。

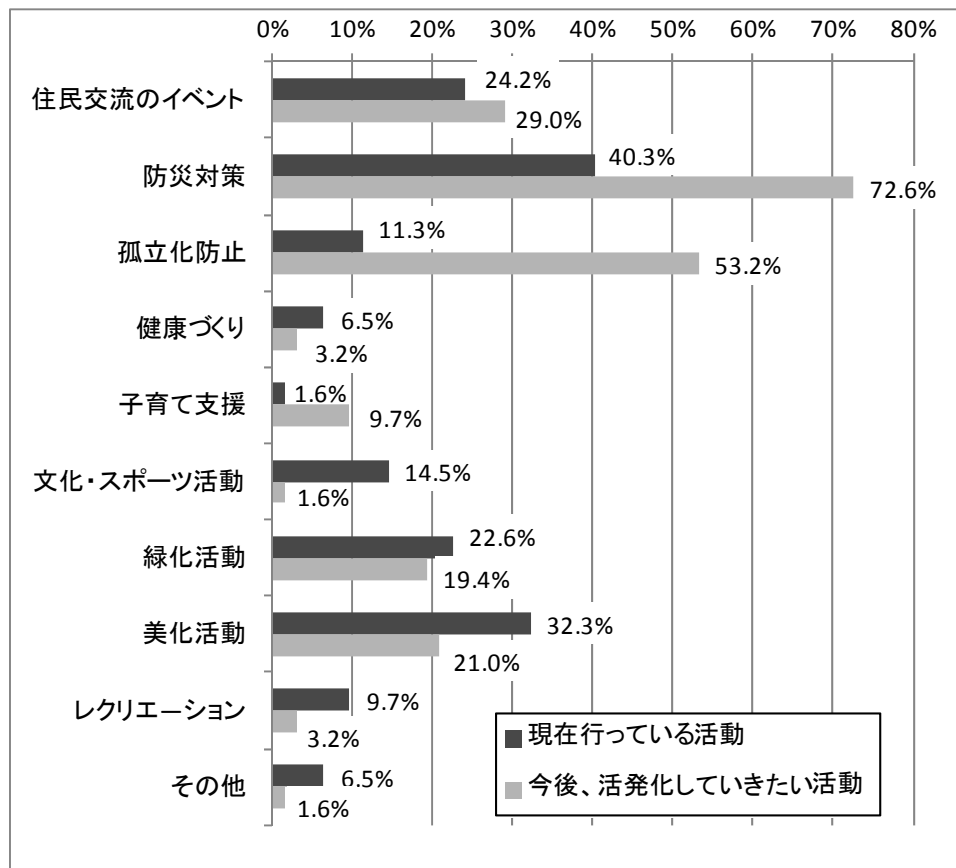
図 14 活発化していきたい活動【N=62:複数回答(3つまで)】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)	全体 (N=62)	小規模 (N=18)	中規模 (N=19)	大規模 (N=24)	不明 (N=1)
住民交流のイベント	18	4	5	8	1	29.0%	22.2%	26.3%	33.3%	100.0%
防災対策	45	13	15	16	1	72.6%	72.2%	78.9%	66.7%	100.0%
孤立化防止	33	12	4	16	1	53.2%	66.7%	21.1%	66.7%	100.0%
健康づくり	2	1	0	1	0	3.2%	5.6%	0.0%	4.2%	0.0%
子育て支援	6	2	1	3	0	9.7%	11.1%	5.3%	12.5%	0.0%
文化・スポーツ活動	1	0	0	1	0	1.6%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%
緑化活動	12	2	2	8	0	19.4%	11.1%	10.5%	33.3%	0.0%
美化活動	13	5	4	4	0	21.0%	27.8%	21.1%	16.7%	0.0%
レクリエーション	2	1	1	0	0	3.2%	5.6%	5.3%	0.0%	0.0%
その他	1	0	0	1	0	1.6%	0.0%	0.0%	4.2%	0.0%
未回答	5	1	2	2	0	8.1%	5.6%	10.5%	8.3%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)	全体 (N=62)	10年未満 (N=19)	10-29年 (N=30)	30年以上 (N=13)
住民交流のイベント	18	6	8	4	29.0%	31.6%	26.7%	30.8%
防災対策	45	13	23	9	72.6%	68.4%	76.7%	69.2%
孤立化防止	33	8	15	10	53.2%	42.1%	50.0%	76.9%
健康づくり	2	1	1	0	3.2%	5.3%	3.3%	0.0%
子育て支援	6	4	1	1	9.7%	21.1%	3.3%	7.7%
文化・スポーツ活動	1	1	0	0	1.6%	5.3%	0.0%	0.0%
緑化活動	12	3	5	4	19.4%	15.8%	16.7%	30.8%
美化活動	13	3	4	6	21.0%	15.8%	13.3%	46.2%
レクリエーション	2	1	1	0	3.2%	5.3%	3.3%	0.0%
その他	1	1	0	0	1.6%	5.3%	0.0%	0.0%
未回答	5	1	4	0	8.1%	5.3%	13.3%	0.0%

「現在行っている活動」と「今後、特に活発化していきたい活動」の割合を比較すると、「防災対策」と「孤立化防止」の割合が増えている。



③ マンションでの住民交流やコミュニティ活動についてのご意見 （問 8）

次のようなご意見をいただいた。

[住民の交流]

●住民間の交流がとれている

- ・地域との交流は町会加入により増加（地区との交流も）している。良い傾向にある。
- ・マンションとしてコミュニケーションがはかれている。今後継続してコミュニケーションを大事にしていきたい。今後、高齢化対策が必要となる。

●住民間の交流が難しい

- ・総戸数が少なく、住民相互が顔見知りであるため、改めて交流活動を行うという意見が少ない。
- ・高齢化・少子化が進む中で、住民交流やコミュニティ活動の必要性が増すが、活動の担い手不足や意識の低下が深まり、二律背反の命題が残る。
- ・マンション住居は、近隣との交流にあまり関心がなく、色々総会で話し合っても実行まで進まない。
- ・マンションの居住者の中には、プライバシー重視の人も多く見られ、町会費の問題も含めて、意見をまとめるのは難しいと思う。
- ・日中は各部屋に人が居ない。
- ・マンションでの交流は非常に難しい。60 戸あるが集合ポストの名前と顔が一致しない状態である。

●住民同士の交流が必要である

- ・今後コミュニティ活動、住民交流は必要だと考える。
- ・年々高齢化が進み、住民と一緒に生活するのが困難な事もあるが、努力していく中で進化をはかっていきたいと思う。また、他の町会との交流等を市で計画して頂きたい。
- ・まだまだ他人事と考えている人が多いが、人は皆他人の世話になり生きて来たのですから他人事と思わず参加して頂きたい。
- ・当マンション住民は挨拶励行がなされている程度。世話役の出現を望んでいる。

[防災対策]

●防災対策をしている

- ・古いマンションで住民の半数が 60 歳超えているので、高齢者対策や防犯対策は最重要課題だと思っています。防災会議は端緒についたばかりである。
- ・防災委員会を設立しています。毎月美化活動終了後、消火器（水）訓練を行っている。備蓄物資機材の充実を行いたいと思う。資金提供を増やしてほしい。
- ・管理組合・自治体・自主防災組織の連携強化が必要。

[孤立化防止]

●住民の高齢化が進行している

- ・居住者の高齢化が進み、高齢者の一人住まいが増えてきている。マンションでのコミュニケーション活動は必要だと思うが、率先してやる人がいないのが現状である。
- ・住民の高齢化に伴いひとり暮らし高齢者が増加しており、孤独死や大災害発生時への対応等が問題となる。

●孤立化防止の必要性

- ・住人が高齢化しています。又一人暮らしの方が多いので、少しでも話す機会を多く持ちたいと思っている。各室をノックし様子確かめる事も必要だと思っている。
- ・各イベントに高齢者の参加を増す対策が必要である。
- ・ジェネレーションギャップの為、問題点の共有化が難しいので各世代が参加出来る小さなイベントにも賛助して欲しい。ひとり暮らし高齢者については行政にももっと積極的に関わって欲しい。

[その他]

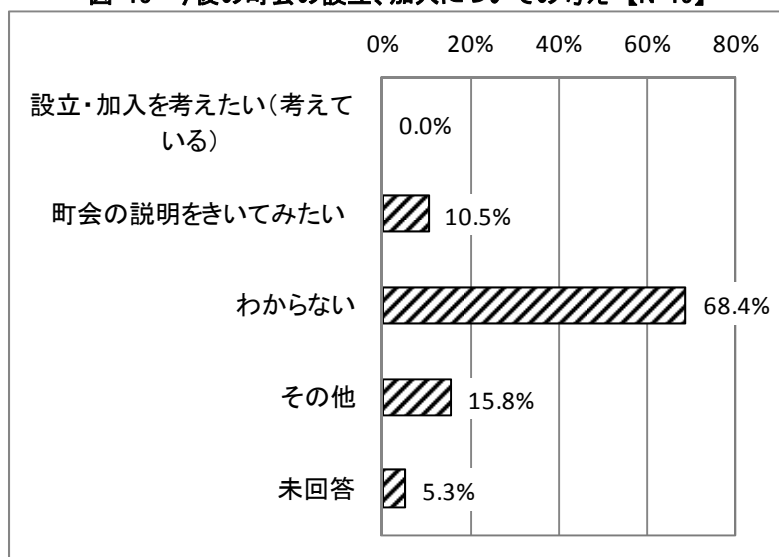
- ・地域の子ども会に加入している。
- ・マンション管理組合の総会が年1～2回ある。
- ・マンションの役員になる人を選ぶのが大切。

④ 今後の町会の設立・加入についての考え（問9）

問5で「町会を設立・加入していない」と答えたマンションについて、今後の町会の設立・加入について聞いたところ、「わからない」が68.4%と最も多く、次いで「町会の説明を聞いてみたい」が10.5%となっている。

「その他」の自由意見としては、「以前加入していたがメリットがないので脱退した」、「市役所と町会の分担が不明」という意見があった。

図 15 今後の町会の設立、加入についての考え【N=19】



マンション規模別	件数					割合				
	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)	全体 (N=19)	小規模 (N=6)	中規模 (N=9)	大規模 (N=4)	不明 (N=0)
設立・加入を考えたい(考えている)	0	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
町会の説明をきいてみたい	2	1	0	1	0	10.5%	16.7%	0.0%	25.0%	0.0%
わからない	13	4	7	2	0	68.4%	66.7%	77.8%	50.0%	0.0%
その他	3	0	2	1	0	15.8%	0.0%	22.2%	25.0%	0.0%
未回答	1	1	0	0	0	5.3%	16.7%	0.0%	0.0%	0.0%

経過年数別	件数				割合			
	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)	全体 (N=19)	10年未満 (N=8)	10-29年 (N=8)	30年以上 (N=3)
設立・加入を考えたい(考えている)	0	0	0	0	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
町会の説明をきいてみたい	2	2	0	0	10.5%	25.0%	0.0%	0.0%
わからない	13	4	7	2	68.4%	50.0%	87.5%	66.7%
その他	3	1	1	1	15.8%	12.5%	12.5%	33.3%
未回答	1	1	0	0	5.3%	12.5%	0.0%	0.0%

3. 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動」についてのインタビュー調査

1) 実施概要

(1) 目的

マンションでのコミュニティ活動の実態や課題を把握するため、活動の実態を把握されている町会役員やマンション管理会社を対象としてインタビューを行う。

(2) 実施概要

下記の6町会の取り組みについてインタビューを実施した。

インタビューの対象		インタビュー先	主な調査内容
A町会	分譲マンションで設立している町会（約160戸）	町会長	町会設立の取り組み 町会運営での工夫 マンションでのコミュニティ活動
B町会	分譲マンションが「班」として加入している町会	町会長	新規建築マンションへの町会加入の促進方法 町会運営での工夫
C町会	分譲マンションで設立している町会（約420戸）	元町会長	町会設立の取り組み マンションでのコミュニティ活動
D町会	分譲マンションで設立している町会（約350戸）	元町会長	町会設立の取り組み マンションでのコミュニティ活動
E町会	戸建住宅の分譲地で設立している町会（約70戸）	町会長	町会設立の取り組み
F町会	分譲マンションで設立している町会（約140戸）	マンション管理会社	町会設立・運営 マンションでのコミュニティ活動 管理会社としての支援内容

2) A町会 【分譲マンション（約 160 戸）で設立している町会】

（インタビュー先：町会長）

（1）町会設立の取り組み

- ・当マンションは 160 戸の規模である。近隣の町会に相談に行ったところ、マンション単独での町会の設立を勧められた。
- ・いくつかの町会の会則を参考にして、町会の会則を作った。
- ・マンション全体での町会加入率は 95%ぐらいで、子ども会もある。
- ・マンションができて、しばらくたってから町会を作るのは難しいので最初が肝心である。

（2）町会運営での工夫

- ・20 戸で 1 班をつくり、マンション管理組合の理事と町会の班長との兼務としている。会則では「本会の円滑な運営を図るため各階を適当に区分し、1 区域毎の●●（マンション名）の管理組合の理事から選出するものとする」としている。兼務にしないと、役員が回ってくる期間が短くなる。理事会と町会の会議とを兼ねて開いている。
- ・役員の任期は 1 期 2 年としている。
- ・町会費は当初月 200 円としていたが、途中から月 100 円に値下げした。共益費は別である。
- ・歳末助け合いや共同募金などの募金や、地域行事への寄付（スポーツ祭、盆踊り）については、町会費からまとめて支払う方法で行っている。
- ・町会費は 1 年分を班長が集めている。毎月集めるのは班長の手間が増える。途中から入居した世帯は月割でいただいている。
- ・町会の役員をするのは大変であり、時間がないとできない。若い人には時間がない。
- ・町会の会計報告については、通帳のコピーを付けて決算書を公表している。

（3）マンションでのコミュニティ活動

- ・八尾市社会福祉協議会の「小地域ネットワーク事業」として、高齢者が集まるサロン（お茶飲み会）をマンション内の集会室を利用して毎月開催している。
- ・震災で自助・共助・公助が大切といわれている。防災訓練をしないといけない。隣近所のつきあいを大きくしたものが町会だと考えている。校区全体で防災訓練を行うと、マンションからの参加もみられる。

（4）その他

- ・「地区福祉委員会」の活動は人気がある。会費制で月 2 回グラウンドゴルフをされており、大会なども開かれて楽しまれている。
- ・昔は大人たちが子どもたちの様子をよく見ていて、他所の子どもを叱ることもあったが、そういうコミュニケーションがなくなっている。
- ・町会と P T A、地区福祉委員会のエリアが異なっている所があり、それぞれの参加者の対象者がかわり、活動がしにくいと感じることもある。
- ・行政からの補助金・助成金を使いやすくしてほしい。校区まちづくり交付金では飲食費が対象外となっており、防犯パトロールに協力いただいた方にお茶をお出しすることもできない。

3) B町会 【分譲マンションが「班」として加入している町会】

(インタビュー先：町会長)

(1) 新規建築マンションへの町会加入の促進方法

- ・ B町会では、町会の区域内に新規にマンションが建設される場合、既存の町会に加入していただき、マンションで班をつくり、班長を出していただくようにしている。区域内の町会加入率は 97～98%と高い。
- ・ まちを歩いていて、マンションの新築工事の看板（表示）を見つけたら、すぐに建設会社に電話をして、「八尾市では、町会加入に八尾市全体で取り組んでおり、町会をお薦めしたいのでおうかがいしたい」と連絡している。
- ・ マンションの建設段階で管理会社が決まっていれば、建設会社と管理会社と一緒に町会の設立について話をするようにしている。マンションへの入居が進み、マンションの管理組合が設立されれば理事会に出向いて町会加入について説明している。
- ・ マンションの方から「町会に加入したいので説明してほしい」と声をかけられることもある。

(2) 町会運営での工夫

- ・ マンションから 1 名班長を出してもらっている。管理組合の理事がなっていることが多い。班長会議は毎年、新旧交代時期の 1 回しか開催しないため、普段、班長と町で顔を合わせてもお互いにわからない場合もある。そのため管理人と顔見知りになっておくようにしている。
- ・ 班長は毎年交代することが多いので「班長の役割」についての説明用のペーパーを作成し、年度当初の班長会議で配布・説明している。
- ・ 町会費 100 円／月のうち、電気代が 75 円ぐらいである。LED 灯に切り替えたので、今後は電気代の割合は減る見通しである。LED 灯への切り替えにあたっては、初期費用が発生するものの長期的にはメリットがあるということを試算表を作成するなどしてわかりやすく説明した。異議がある人には申出を求めたが特になかった。会計は明確にしておくことが大切である。
- ・ 募金は町会で一括して行っている。
- ・ 若い世代は、町会の役員をする時間がなかなかとれない。

(3) その他

- ・ 現在建築中のマンションへの入居が進むと、1 町会で 250 戸近くとなってしまう。戸数が多くなると、市政だよりやごみ袋の配布などの作業が大変である。
- ・ マンションの建築工事中から建設会社とはコミュニケーションをとるようにしている。
- ・ マンションの管理人は常勤・非常勤など様々な方がおられる。管理人とは普段からコミュニケーションをとるようにしている。
- ・ オートロックは住民のつながりを妨げるように感じる。
- ・ 地区福祉委員会に入っていなかったマンションがあったが、3 年越しでようやく入られることになった。管理人から理事会に諮ってもらうなどがんばってくれた。呼びかけて 1 回目が駄目であっても、あきらめずに働きかけ続けることが重要である。マンションの入居者は若い世代が多いので、「地区福祉委員会」への加入については必要性を感じる人が少ないように思われる。

4) C町会 [分譲マンション(約 420 戸)で設立している町会]

(インタビュー先: 元町会長)

(1) 町会設立の取り組み

- ・管理規約の「近隣との協調」の項目において「町会加入」が入っていた。
- ・管理組合が発足した当初は、理事の1人を町会長として、マンションの代表として地域の会合に出てもらっていた。町会長が出席できない時には、管理会社に代理出席いただくこともあり、実質的に一体となって動いていた。
- ・2年後、管理組合とは別に町会を設立した。町会設立後から、共益費とは別に、町会費を集めるようにした。

(2) 町会運営での工夫

- ・町会長の成り手を見つけるのが難しい。抽選で選んでもなりたたない。そのため、管理組合の理事の1人を町会長にすることにした。
- ・町会費は月 500 円。町会費集めは班長の仕事である。1 班は 20 戸ぐらいで形成している。
- ・マンション内でコミュニティ活動を行う様々な団体に対して部会活動費を支出し、各団体が様々な事業をしている。
- ・会計報告を毎年全世帯に配布している。総会を年 2 回開催している。
- ・町会の「新聞」を毎年 1 回、婦人部が作成している。内容は、役員の紹介、近隣のお店の紹介、お料理のレシピなどである。
- ・新たに入居者があった場合は、出向いて説明し、町会加入をお願いしている。

(3) マンションでのコミュニティ活動

- ・近所づきあいを煩わしいと考える入居者もおられるが、近所づきあいがないと困ると考え、様々な行事を作った。町会の設立時に立ちあげた様々なイベントを、設立後 20 年経過した今も、町会の役員の皆さんが継続してくれている。
- ・4 月にお花見、7 月に流しそうめん (今は実施していない)、夏にサマーフェスティバル、12 月に歳末夜警をしている。
- ・サマーフェスティバルは、町会をはじめ婦人会、老人会、子ども会育成会など、様々な団体が協力して行う手作りのイベント (屋台、舞台) である。管理組合と町会で実行委員会を立ち上げ、費用も双方で出し合っている。
- ・敷地内の清掃活動を住民間のコミュニケーションのきっかけとすることをめざしている。当番担当月の前後 1 ヶ月以内の住民清掃に参加できなかった場合、清掃参加協力費 (3,000 円) をいただくこととしている。

(4) その他

- ・ハード面を担うのが管理組合、ソフト面を担うのが町会と考えている。
- ・老人会に加入する人が少ない。声をかけても年に入るのは 1 ~ 2 名程度である。途中からは参加しにくいようである。
- ・自主防災組織については、町会と管理組合との合同で設置している。防災士も 3 名いる。

5) D町会 【分譲マンション（約 350 戸）で設立している町会】

（インタビュー先：元町会長）

（1）町会設立の取り組み

- ・マンションに移り住むまであまり地域活動をしていなかったが、管理組合の初代の理事に立候補した。理事会で、入居が落ち着いたらアンケートを取って「自治会」をつくろうという話をしていた。
- ・入居後、「自治会がないのか」「イベントはないのか」といった声が居住者から相当数あった。そこで、住民からの要望も多いので「マンションライフをどれだけ快適にするか」という観点から取り組むこととした。
- ・管理組合において「管理組合と町会の違い」の勉強をした。町会を作らないと、マンションが「地域の離れ小島になってしまう」「町会がないと子ども会のイベントに参加できない」などと考えた。
- ・マンションの設立に向けて「発足準備委員会」のメンバーを公募した。委員会のメンバーは管理組合の理事 1 人とその他の住民 5 人。何人かは準備委員会に誘った。
- ・検討の間、「今何をしているのか」といった検討状況を掲示物として逐次貼り出した。
- ・町会を作りたいと思っても、チラシを掲示板に貼っただけでは動かない。管理会社に資料等のコピーで協力いただき、お知らせやアンケートを全戸に配布した。
- ・管理会社は管理費の範囲内で業務を行うが、住民のコミュニティづくりも管理会社の業務の一つとして協力をお願いした。入居当初は管理人も業務に慣れていないことがあるので、積極的にコミュニケーションをとっていた。結果として、管理会社とも良好な関係となり、町会の設立までの協力をしてもらえた。
- ・会則は他のマンションの町会の事例をみて考えた。10 ページある会則（案）を印刷して綴じるだけでも大変な作業である。約 350 戸分の印刷と配布を管理会社が手伝ってくれた。コピー代だけでも初期費用はかかるだろう。
- ・管理組合は強制加入だが、町会への加入は任意である。管理会社からも「町会への強制加入はやめておいたほうがよい」との助言をいただいた。「知らない間に町会費が引き落とされていた」といった声がでないように気を付けた。
- ・町会への加入の意向を書面で確認したところ、半数近くが加入意向を示してくれた。11 月に入居が開始され、翌年の夏に町会が設立された。
- ・2 年目で 3 分の 2 の世帯が加入された。

（2）町会運営での工夫

- ・班ごとに回覧板を設けて回覧している。回覧板も近隣でのコミュニケーションの機会だと考えている。1 班は 10 世帯程度。回覧板を通じて隣の人とコミュニケーションがとれて、「どのような方が隣に住んでいるのかがわかって安心した」との声も聞かれた。
- ・副班長制度をとっている。副班長が翌年度の班長になる。
- ・町会費は月 200 円（年間 2,400 円）である。半年分ずつ年 2 回、マンションの管理費とともに、口座引き落としをしている。
- ・転入者があれば、挨拶に伺い、加入案内をお渡ししている。

(3) マンションでのコミュニティ活動

- ・町会で自主防災組織を設けている。自主防災組織から、町会加入世帯に玄関に貼るマグネットを配布している。普段は「町会の加入世帯」を示すものであるが、災害時にそれを裏返すと「避難完了」とう文字が表示される。今後も安否確認の仕組みづくりにも取り組みたい。防災対策をしっかりとすることで町会のメリットが目に見えるようになると思う。
- ・周辺地域には企業や工場がないため寄附を集めにくい。そのため、「有価物の廃品回収」に取り組んでいる。八尾市から助成金もある。
- ・分譲マンションに居住している人は近隣との関わりを避けたいと思って入居する人もいるが、人と繋がりたい人もいる。町会行事を楽しんでくれる人が出てきてくれればよい。

6) E町会 [戸建住宅の分譲地（約 70 戸）で設立している町会]

(インタビュー先：町会長)

(1) 町会設立の取り組み

- ・府営住宅用地の払い下げによって開発された地区であることから、エリア的には府営住宅の町会に含まれるところであったが、戸建て分譲地ということであり、近隣の戸建住宅中心の連合町会と相談し、そちらの連合町内会に加入することとなった。

(2) 町会運営での工夫

- ・近隣の連合町会長と協力しながら、町会への加入を呼び掛けている。
- ・70 戸の分譲地であるが、うち入居済みなのは約 30 世帯であり、はじめのうちは全体を 2 班に分けて班長を輪番制にしている。班長にあたるのは十数年に一度の頻度なので、居住者には問題なく引き受けてもらっている。
- ・平成 25 年 3 月の不発弾の処理の際に、町会への未加入者に対しても避難対象区域を示した回覧板を回した。その結果、重要な情報の伝達について、町会加入のメリットを理解してくれた方が、その後町会に加入された例もある。

(3) その他

- ・戸建住宅の分譲地に設置される防犯灯は、分譲後、地域の町会が設置費用や電気代を負担するため、戸建住宅の分譲地では、入居者の町会加入状況を見極めて設置の判断を行うことが望まれる。

7) F町会 【分譲マンション（約140戸）で設立している町会】

（インタビュー先：マンション管理会社）

（1）町会設立の取り組み

- ・重要事項説明書において、「買主による自治会設立」を明記していた。
- ・入居後3年程度経過した時点で、マンション管理組合へ町会設立の相談があった。
- ・町会設立までの間、管理会社として支援することとし市役所に相談するなど情報収集した。
- ・以前から、子育て世帯から子ども会の要望があったが、子ども会は町会の下部組織となるので、まずは町会設立を進める方向性を提案した。
- ・住民の要望がみられることもあり、管理組合の理事会として「町会設立に向けて取り組むこと」を決められた。居住者にアンケート調査を実施したところ、多くの賛同が確認されたため、町会の設立が決まった。
- ・理事会で話し合い、各階ごとに班長を1名出してもらうこととなった。初年度の班長は、部屋番号の下1ケタが「1」の部屋の方に班長をお願いすることとなった。以後、部屋番号順に班長を輪番制でお願いすることになった。
- ・初年度の班長に集まってもらい、設立までの流れを説明した上で、以後、初年度の班長が中心となって会則の作成等、設立準備を進めることとなった。管理会社からは町会や子ども会の会則の雛型を提供した。
- ・町会費については、管理費と同じ口座から別に町会費分として自動引き落としをすることになった。
- ・設立総会が開かれ、町会が設立された。

（2）その他

①マンションにおける町会の設立について

- ・検討段階では、管理組合と町会との違いを理事の皆さんにわかっていただくことが重要である。
- ・管理組合は財産管理のための組織であるため、コミュニティ組織としての「町会」を管理組合とは別に作っていただく方が管理会社としても業務をしやすい。
- ・町会への加入は任意であるが、町会設立にあたっては、入居者に意識調査をし、賛同を得た上で、まずは全戸加入でスタートし、問題があれば対応していくことが考えられる。
- ・マンション単独で町会を新規設立するよりも、近隣の町会に加入する方が簡単と思われる。町会の設立経験がある人はほとんどいない。
- ・「町会の設立」の項目を重要事項説明書に必ず入れるということはない。周辺地域からの要望があれば対応を検討する。新規建築のマンションに町会の設立を求めるのであれば、分譲に向けての準備段階で、タイミング良く相談があると調整を進めやすい。

②マンションにおける町会運営について

- ・管理組合の理事と町会の役員を兼務されていると話が進みやすい。役員が回ってくる頻度も減る。管理組合は定期的（1～2ヶ月に一度）に会合を持ち、管理会社も参加するので、そのタイミングで町会の話もできると、いろいろなことが進みやすい。書類作成など支援できることもある。
- ・町会長に業務が集中し、班長との役割分担が難しい。負担が重いと町会長が見つけにくく

なる。負担を回避するため、町会の退会にもつながりかねない。

- ・町会は任意団体のため、加入・退会は自由である。退会規程がない町会で、退会の希望者があった時、退会を認めるのかどうかを町会に決めてもらい、それを受けて町会費の自動引き落としを止めた。
- ・賃貸としている場合は、管理組合費は所有者が支払い、町会費は居住者が支払っている。

③その他

- ・管理組合から頂いている管理費には、管理組合の補助業務は含まれているが、町会活動の支援は含まれていない。
- ・100戸規模のマンションになると集会室を設けていることが多い。50戸規模の場合、エントランスで打合せをして、総会は貸会議室を借りてされることがある。
- ・工事の際は、近隣地域と協定を結ぶことがある。その内容の一部は、管理規約に盛り込まれることもある。

8) まとめ（町会の設立・加入促進のポイント）

（1）新たに建設されるマンションにおける加入促進

◆マンションの所有形態・戸数規模に応じた方針を考える

- ・マンションの建築現場に表示されている建築計画の看板をみて、所有形態（分譲・賃貸）や戸数規模を把握し、「マンション単独での町会設立」を求めるのか、「近隣町会への班としての加入」を求めていくのか方針を確認する。
- ・戸数規模が 100 戸以上の分譲マンションの場合は、「マンション単独での町会設立」を求めることが考えられる。

◆タイミング良く販売事業者や管理組合と連絡をとり、連携する

- ・マンション建設を把握した場合、できるだけ早く販売事業者等と連絡をとり、町会の設立・加入に向けての協力を求める。
- ・また、重要事項説明書において「町会設立」に関わる記載を要請する。
（町会加入は任意であるので、全戸加入、強制加入を求める内容としてはならない）

◆マンション管理組合理事への説明の際は、町会の設立の意義や手順を説明する

- ・管理組合理事への説明会では、管理組合とは別に「町会」を設立する意義をマンション管理組合理事に理解していただくようにする。
- ・管理組合の理事会メンバーにおいて、町会の設立・運営のノウハウがあまりない場合も想定されるため、町会の設立・加入が円滑に進むように、地区自治振興委員会と連携して支援を行う。

（2）分譲マンションにおける町会の設立促進

◆マンション管理組合理事への説明の際は、町会の設立の意義や手順を説明する（再掲）

- ・管理組合理事への説明会では、管理組合とは別に「町会」を設立する意義をマンション管理組合理事に理解していただくようにする。
- ・管理組合と町会の運営を効率的かつ円滑にするための工夫（役員・班長の決め方、町会費の集め方）を紹介し、それに応じた会則（案）の作成を支援する。

◆町会を設立する際には、設立過程の情報をできるだけ公開する

- ・分譲マンション等において町会を設立する場合には、住民に対するアンケート調査などを実施して、住民の意向を確認するとともに、設立準備会のメンバーを公募したり、設立経過の情報をきめ細かく発信するなどの工夫が望まれる。

◆マンション管理会社に協力を求める

- ・町会の設立準備にあたっての事務補助や資料作成、また、場合によっては、設立後の町会費の引き落としなど管理会社に協力を求める。

4. 他都市におけるマンションの加入促進事例の調査

他都市におけるマンションの加入促進の取組事例を文献調査により把握し、今後取り組むことの参考となる点を整理した。

1) 他都市におけるマンションの加入促進事例

(1) 仙台市

仙台市では、マンション等集合住宅が多く建設され、町内会の加入・形成及び連合町内会への加入促進が大きな課題となっていたことから、仙台市連合町内会と合同で委員会を設置し、アンケート調査を実施しながら課題解決に向けた検討を行い、「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」を平成23年2月に取りまとめている。

また、マンション近隣町内会を対象とした、マンション住民の方々と一緒にまちづくりを行うための手引き「マンションと一緒に取り組むまちづくり」と、マンション建築主、不動産会社、管理会社等の皆様へ、近隣町内会加入、町内会の設立をお願いするパンフレット「町内会加入・設立のお願い」を作成・公表している。

資料名	「マンションと一緒に取り組むまちづくり」
作成者	仙台市・仙台市連合町内会会長会
作成目的	近隣町内会による加入促進活動を支援するための手引き
内容	◇基本的なことを把握しましょう！ ・マンションの管理などの仕組みを知る ・行政の取り組みを知る ・マンション建設の流れを知る ◇働きかけてみましょう！ ・働きかけの前に ・マンション建設前の働きかけ ・建設中はこんなことも大切 ・完成後の働きかけ ・既存マンションへの働きかけ ◇いろいろな事例を見てみましょう！ ・組織運営に関する工夫 ・活動をPRする工夫 ・町内会活動に関する工夫
参考となる点	・分譲と賃貸のマンションの違いやマンション建設の流れを説明している。 ・協定書に記載する事項を紹介している。 ・町会費の決め方やマンションの世帯数の算出方法、集金方法を紹介している。 ・加入促進や町会運営の事例を紹介している。

(資料) 仙台市・仙台市連合町内会会長会「マンションと一緒に取り組むまちづくり」(平成22年10月)

資料名	マンション建築主、不動産会社、管理会社等の皆様へ 「町会加入・設立のお願い」
作成者	仙台市・仙台市連合町内会会長会
作成目的	マンション建築主、不動産会社、管理会社等の皆様へ、近隣町内会加入、町内会の設立をお願いするパンフレット
内容	◇近隣町内会への加入や町内会の設立に関する協力をお願いします ◇地域コミュニティ形成に関する項目を管理規約で定めるようお願いします ◇コミュニティ活動の取り組み事例 ◇仙台市では町内会活動への支援を行っています。
参考となる点	・マンション建築主や不動産会社、管理会社等に対するパンフレットを作成している。 ・マンション標準管理規約や、「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づき、地域コミュニティ形成に関する項目を管理規約で定めるよう求めている。 ・仙台市の町内会活動への支援制度（町会等育成奨励金）を紹介している。

（資料）仙台市・仙台市連合町内会会長会「町会加入・設立のお願い」

（２）室蘭市

室蘭市では、地域コミュニティの形成にあたって大きな役割を担う町内会の活動に対する支援として、平成 19 年度に「町内会運営ハンドブック」を作成・公表している。資料編の「町内会の運営に役立ちたい道具箱」では、様々な様式を提供するとともに、町内会などへの支援施策を紹介している。

平成 20 年度に室蘭市連合町会協議会と共同で「町内会・自治会に関するアンケート」を実施し、地域コミュニティの形成にあたって大きな役割を担う住民自治組織である「町内会」について実態や課題を把握している。

また、平成 22 年度に室蘭市連合町会協議会と共同で、加入を呼びかける基本的な方法や実践例を記載した「町内会・自治会加入促進マニュアル」を作成している。その中で、アパート・マンションの居住者の加入促進に向けて、具体的な対応例として、「学生や短期居住の単身者について会費を減額する等の特例を設ける」、「アパートオーナー、住宅管理業者に加入の必要性を理解してもらい、オーナー自身に賛助会員として加入してもらう」、「アパートオーナーが分からない場合、住宅管理業者に協力依頼文書を渡して頂く」などがあげられている。

資料名	町内会・自治会加入促進マニュアル ー「みんなでまちづくり」を目指して
作成者	室蘭市連合町会協議会・室蘭市
作成目的	町会加入の促進を図る
内容	◇町会加入促進のために ◇町内会の必要性を再認識しよう ◇加入呼びかけの進め方 ・呼びかけの手順 ・アパート・マンション居住者の加入に向けて ◇相手の質問にきちんと答えよう ◇加入呼びかけの実施例や成功例 ◇資料集 ・町内会加入申込書 ・あいさつ状 ・加入の案内状 ・町内会・自治会加入促進チラシ
参考となる点	・訪問前と訪問の際の呼びかけの手順を具体的に示している。 ・アパート・マンション居住者に対する加入促進策を示している。 ・想定される質問（24 問）と回答を示している。

（資料）室蘭市連合町会協議会・室蘭市「町内会・自治会加入促進マニュアル」（平成 23 年 2 月）

資料名	新しい地域コミュニティに向けて 町内会運営ガイドブック
作成者	室蘭市連合町会協議会・室蘭市
作成目的	町内会活動の基礎資料としていただくとともに、役員引き継ぎの際の資料として、また、町内会設立の際の参考資料として作成
内容	◇みんなができることを分かち合い、みんなのまちをつくろう ◇みんなのまちにするために、町内会ができること ◇みんなの地域づくりを、みんなで参加してつくろう ◇みんなで力を合わせて活動しよう ◇町内会をしっかりと運営していこう ◇わたしたちのまちの町内会をチェックしてみよう ◇みんなの財産をきちんと登録しよう ◇町内会の連合組織を見てみよう ◇みんなで分担して新しい地域社会をつくろう ◇身近で信頼できる市役所を目指します
参考となる点	・フローやチェックリストなどを活用しわかりやすく作成している。 ・資料集に多くの様式を掲載しており、実用的な内容となっている。

（資料）室蘭市連合町会協議会・室蘭市「町内会運営ガイドブック」（平成 20 年 6 月）

(3) 京都市

京都市では、平成 24 年 4 月に「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」を定めて、自治会・町内会などの地域活動を支援している。

その一環として、平成 24 年度から「地域コミュニティ活性化に向けた地域活動支援制度」を設け、自治会・町内会等の加入率向上や活性化を目指した事業に要する経費を助成している（上限 10 万円）。同制度の活用により、2 地域（東山区、伏見区）の共同住宅において、新たな町内会が設立されている。

また、平成 24 年 11 月には、自治会・町内会や NPO に関わる情報ポータルサイト「京都市自治会・町内会 & NPO おうえんポータルサイト～応援します！みんなで進めるまちづくり」を開設し、地域を応援するお役立ち情報等（自治会・町内会の運営・活動の手引き、支援制度・事業一覧、規約・様式等の見本一覧、地域コミュニティ活性化取組事例集、地域活動ハンドブックなど）や全学区の情報などを提供している。

また、住宅事業者に対して、「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」に基づき、販売・賃貸契約時における地域活動に関する情報提供や、地域住民との交流促進のための「連絡調整担当者」の選任、地域情報を掲示するための掲示板設置等への協力を求めている。

<住宅事業者等に協力を求めていること>

項目	対象	協力を求めていること
地域活動に関する情報提供	販売・賃貸事業者	重要事項説明等の際に、契約相手方（入居者）に、京都市が作成した自治会・町内会加入啓発チラシや、学区情報の提供を求めている。
地域住民との交流促進のための「連絡調整担当者」の選任	特定共同住宅の新築工事・販売・賃貸・管理事業者	「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」により、特定共同住宅（3 階建以上かつ 15 戸以上）を新築する場合は、入居者と地域住民との交流促進に関する事項について、地域との窓口になる「連絡調整担当者」を、新築工事、販売、賃貸、管理の各事業者ごとに選任して、建築主が京都市に届出を行う必要がある。
地域情報を掲示するための掲示板の設置	共同住宅等の建築・販売・賃貸・管理事業者	「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」により、共同住宅等※の建築・販売・賃貸・管理の各事業者に対して、居住者相互の交流や居住者と地域住民の交流を促すため、地域活動の情報を掲示する掲示板の設置等の措置を講じるよう求めている。 ※共同住宅以外に、一団の土地を分割して建築する住宅も含む。

（資料）京都市ホームページをもとに作成

（URL：<http://www5.city.kyoto.jp/chiiki-npo/jichikai/housing.php>）

2) 今後、取り組むことが考えられること

マンションにおける町会加入の促進に向けて、次のような取り組みが考えられる。

●既存マンションにおける町会設立に向けた出前講座の実施

町会未設立の既存の分譲マンションの情報を整理するとともに、当該マンションの管理組合に対して、本調査で作成した「町会設立の手引き（マンション編）」を活用した出前講座を行い、町会設立への理解を高めていく。

●市役所・出張所窓口での町会に関わる情報の提供

市役所・出張所の窓口において、転入届・転居届を受理する際や、町会未加入者へ指定ごみ袋を配布する際に、八尾市自治振興委員会との連携のもと、該当する町会に関わる情報（町会名、町会長名等）を提供する。

●町会に関わる情報提供ポータルサイトの設置

町会活動に関わる情報を集約・提供するポータルサイトを設置し、「手引き」や「様式集」、「支援制度一覧」などを提供する。

●不動産関係事業者等との連携

不動産関係事業者等との連携し、町会加入促進のためのチラシ配付などの情報提供で協力していただく。また、重要事項説明書において「町会設立」に関わる内容の記載について検討をもとめていく。

参考資料

- 「マンションの町会加入促進に向けて」（加入促進の手引き）
- 「マンションでの町会設立に向けて」（町会設立の手引き（マンション編））
- その他資料
 - 【参考資料1】 町会の設立趣意書（例）
 - 【参考資料2】 アンケート調査票（例）
 - 【参考資料3】 町会会則（例）
 - 【参考資料4】 町会加入申込書（例）
- 「分譲マンションにおけるコミュニティ活動についての調査」調査票

マンションの町会加入促進に向けて

(加入促進の手引き)

～ 早めのアプローチが有効です ～

平成26年3月

八 尾 市

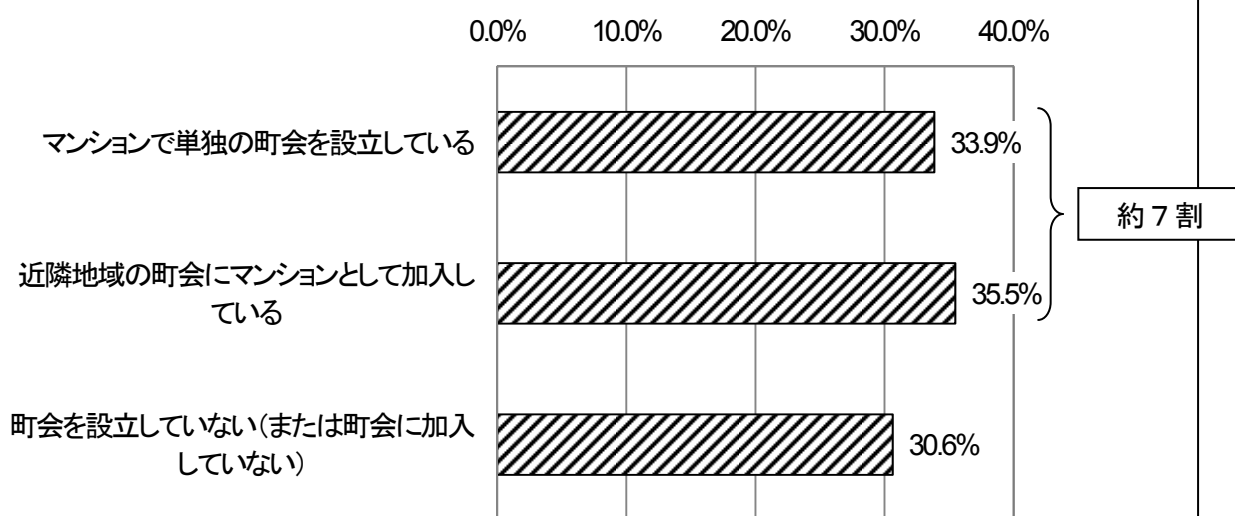
1. マンションにおける町会への加入状況

八尾市が平成 25 年に実施した分譲マンションに対するアンケート調査の結果によると、回答いただいた分譲マンションの7割が町会に加入されています。また、町会加入のきっかけは、「マンション建設時の取り決め」が48.8%、「入居後に住民で話し合い」が20.9%、「近隣地域からの呼びかけ」が16.3%となっています。

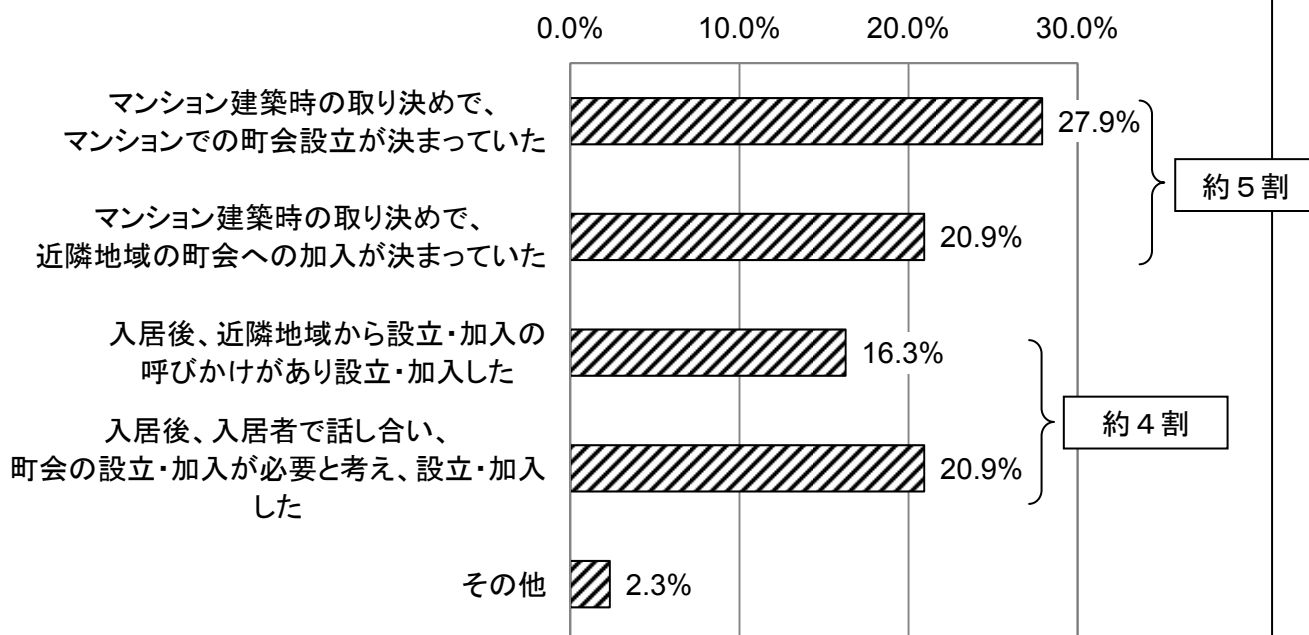
インタビュー調査でも、マンション建設の早期段階から、近隣地域がマンションと関係をもちなから町会加入を勧めることで、町会の設立や加入に結びついた事例がありました。

～「マンションにおけるコミュニティ活動についてのアンケート調査」の結果～

分譲マンションの約 7 割が、町会を設立・加入されています。



町会を設立したきっかけは、マンション建築時の取り決めが約5割、入居後の取り組み(近隣からの呼びかけや入居者での話し合い)が約4割となっています。



2. マンションにおける町会への加入促進のポイント

ポイント1 マンションの所有形態・戸数規模に応じて、加入促進の方針を考えます。

◎100戸以上になると町会長の負担も増えるため、単独での町会設立をめざしていくことが考えられます。（100戸は目安です。地域状況に応じて方針を決めてください）

所有形態・戸数規模		加入促進の方針（例）
分譲マンション（100戸以上）	➡	マンション単独での町会設立を求める
分譲マンション（100戸未満）	➡	近隣町会への加入を求める （マンションから班長を出していただく）
賃貸マンション	➡	

ポイント2 タイミング良く販売事業者や管理組合と連絡をとり、連携します。

◎マンション建設のできるだけ早い段階で、「町会加入の促進」に取り組んでいることを伝え、協力が得られやすくなります。

	分譲マンション	賃貸マンション
建築段階	・販売事業者へ町会加入促進への協力を要請する ・可能ならば「重要事項説明書※」に町会に関わる内容を入れてもらう	・オーナーへ町会加入促進への協力を要請する
販売・契約段階	・販売事業者から購入予定者に、町会について説明していただく	・オーナーまたは不動産事業者から賃貸予定者に、町会について説明していただく
入居後	・管理組合設立後、理事会で町会について説明する	

マンションの工事現場にある看板に書かれている連絡先に電話をして、「入居後、説明の場を設けて下さい」と依頼しています。
（マンション建設のあった地域の町会長）

できるだけ早く販売事業者にご相談いただければ、重要事項説明書の中に「町会設立」についての項目を入れることもできます。実際に対応している事例もあります。
（マンションの管理会社）

※重要事項説明書とは、不動産の売買や賃貸借を行う場合、販売事業者・不動産仲介事業者等が、購入予定者等に対して、契約を結ぶ前に必ず説明しなければならない重要事項を記した書面。

ポイント3 分譲マンションでは、管理組合の理事の皆さんに、「町会活動」の意義をご理解頂きます

◎分譲マンションには「管理組合」がありますが、建物・設備の維持管理を目的としているため、管理組合とは別に、住民の交流・親睦や相互扶助を目的とする「町会」の設立・加入を呼びかけます。

◎町会を設立しているマンションでは、「お花見」「夏祭り」「もちつき」「交流サロン」「子ども会活動」などのコミュニティ活動を実施されています。

	町会（自治会・町内会）	管理組合
目的	住民の交流・親睦、相互扶助など	建物・設備の維持管理
加入	任意	区分所有者の義務
活動内容 （例）	住民交流のイベント（夏祭り等） 見守り活動 子ども会活動 防犯・防災（防犯灯の維持管理等） 情報提供（市政だより、回覧等）など	建物・設備の日常管理（清掃等） 建物・設備の補修工事・点検 など
費用	町会費	管理組合費

【マンションでの活動事例】

住民交流のイベント	夏祭り、花火大会、ふれあい祭り、もちつき大会
防災対策	避難訓練、初期消火訓練、防災物資の備蓄
孤立化防止	高齢者が集まるサロン（お茶のみ会）
子ども会	子ども会、ラジオ体操、クリスマスパーティー
文化・スポーツ	ハイキング、カラオケ、フラワーアレンジメント
美化	住民による清掃活動
レクリエーション	お花見、日帰り旅行
広報	マンション内の広報紙の発行

【運営での工夫事例】

町会役員・班長と、管理組合の理事を兼ねています。
（町会長）

管理会社にご協力いただき、町会費を口座引き落としで集めてもらえるよう依頼しました。
（設立当時の町会長）

設立にあたっては、資料のコピーなど管理会社にご協力いただきました。
（設立当時の町会長）

会計報告を行い、町会費の使い道を明らかにしています。（町会長）

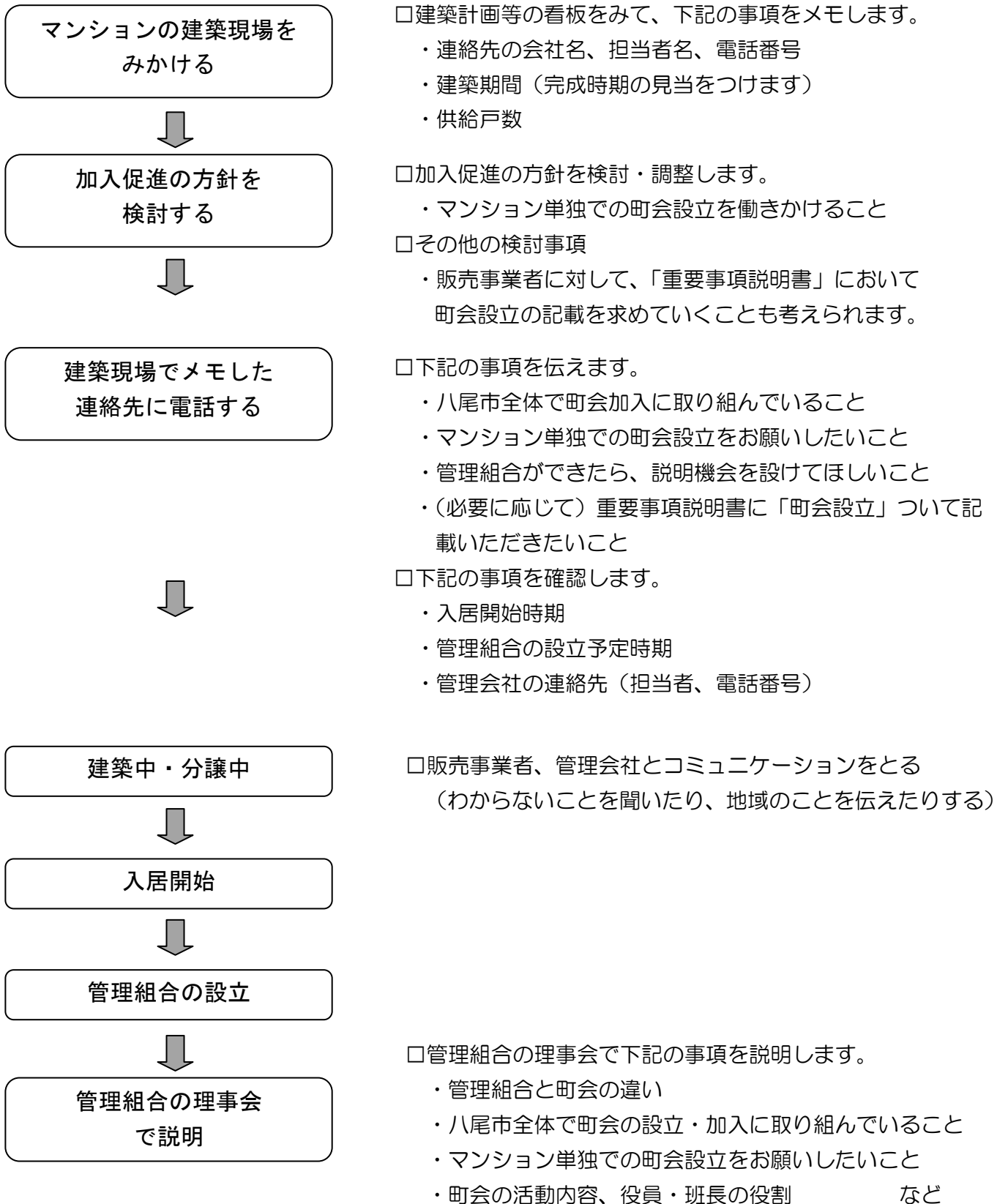
マンションの掲示板に情報を掲示します。大事な資料は全戸配布します。
（設立当時の町会長）

回覧板は、お隣に住んでいる人を知る一つのコミュニケーション機会です。
（設立当時の町会長）

3. マンションにおける町会の設立・加入の流れ（例示）

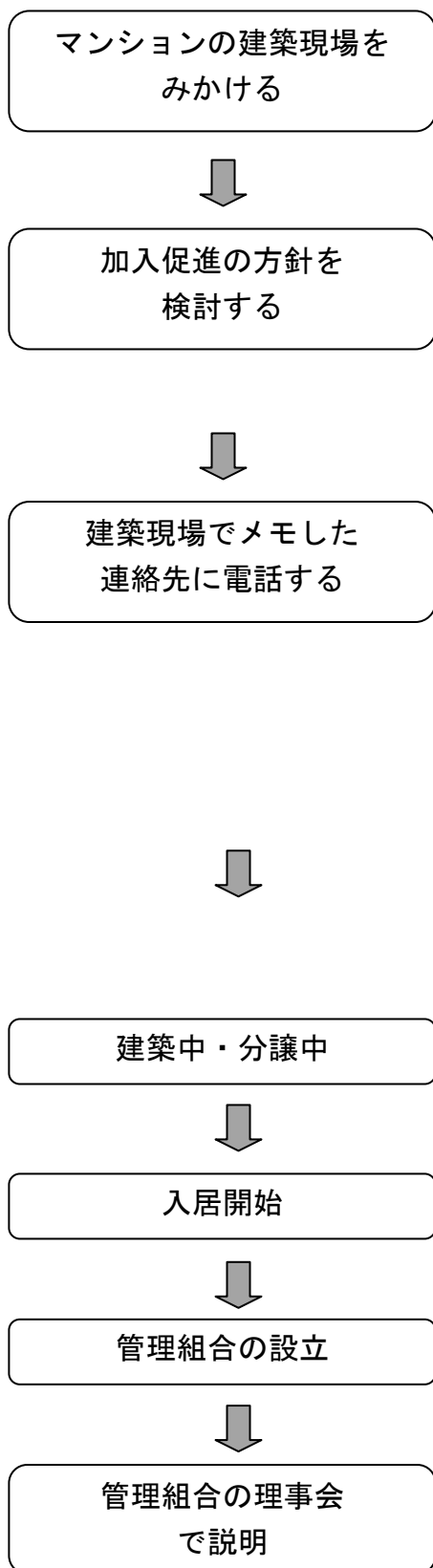
マンションの町会加入に取り組んでおられる町会や、マンション管理会社のお話をもとに、「町会設立を求める場合」と「近隣町会への加入を求めていく場合」の流れをまとめました。

（１）マンション単独での町会設立を求めていく場合（例：100戸以上の分譲マンション）



(2) 近隣町会への班としての加入を求めていく場合（例示その1）

（例：100戸未満の分譲マンション）



□建築計画等の看板をみて、下記の事項をメモします。

- ・連絡先の会社名、担当者名、電話番号
- ・建築期間（完成時期の見当をつけます）
- ・供給戸数

□加入促進の方針を検討・調整します。

- ・近隣町会への班としての加入を働きかけること

□その他の検討事項

- ・販売事業者に対して、「重要事項説明書」において町会の班の設立についての記載を求めていくことも考えられます。

□下記の事項を伝えます。

- ・八尾市全体で町会加入に取り組んでいること
- ・近隣町会への班としての加入をお願いしたいこと
- ・管理組合ができれば、説明機会を設けてほしいこと
- ・（必要に応じて）重要事項説明書に「近隣町会への班としての加入」を記載いただきたいこと

□下記の事項を確認します。

- ・入居開始時期
- ・管理組合の設立予定時期
- ・管理会社の連絡先（担当者、電話番号）

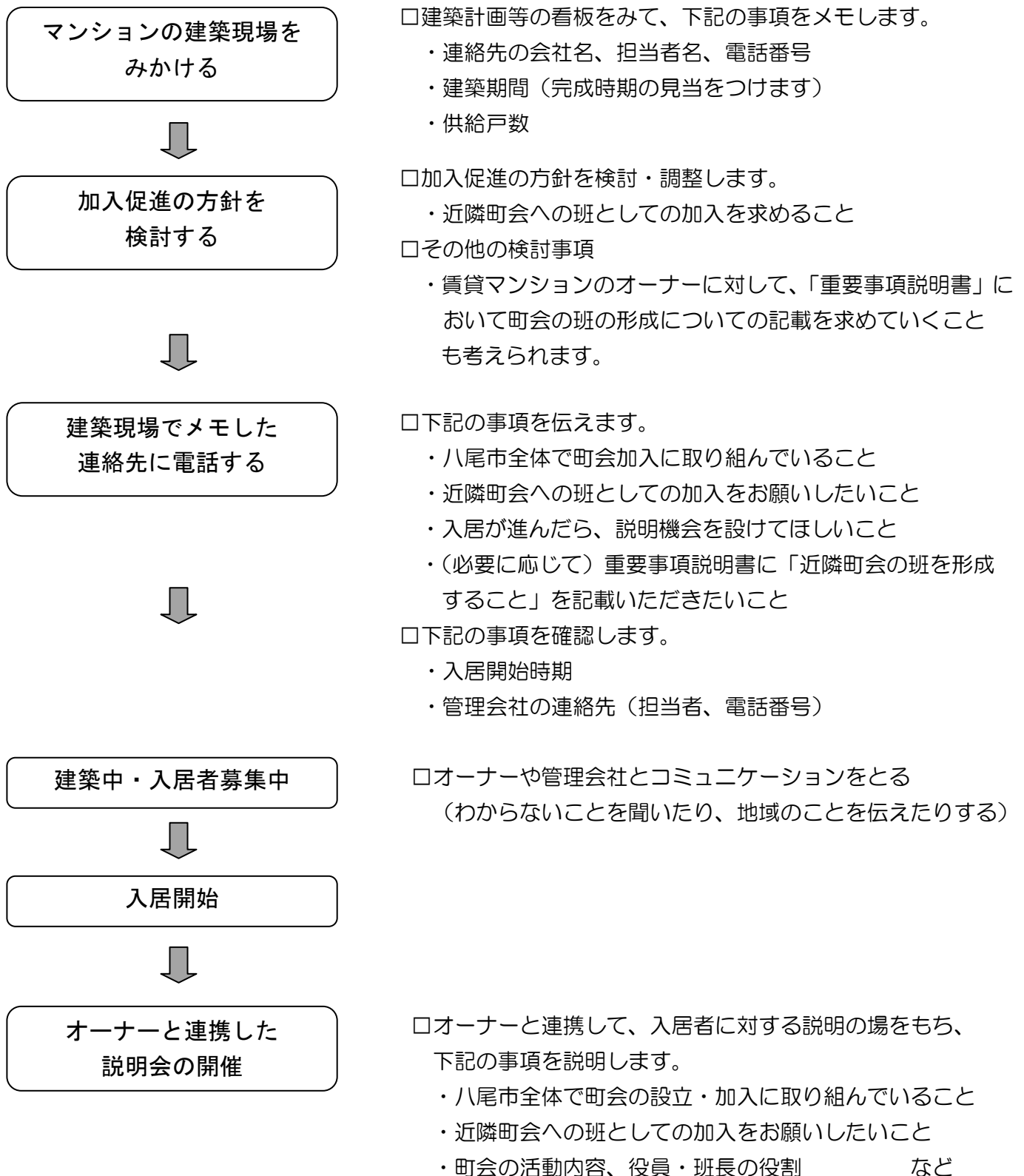
□販売事業者、管理会社とコミュニケーションをとる

（わからないことを聞いたり、地域のことを伝えたりする）

□管理組合の理事会で下記の事項を説明します。

- ・管理組合と町会の違い
- ・八尾市全体で町会の設立・加入に取り組んでいること
- ・近隣町会への班としての加入をお願いしたいこと
- ・町会の活動内容、役員・班長の役割 など

(3) 近隣町会への班としての加入を求めていく場合(例示その2)(例: 賃貸マンション)



4. 八尾市も町会加入の促進に取り組んでいます！

◆住宅供給事業者に対する町会加入促進への協力要請

本市では、「八尾市開発指導要綱」に基づき、「2戸以上の建設事業」の際には、市役所への申請を必要としていることから、住宅供給事業者に対して必要な指導を行うとともに、町会加入促進への協力要請を行っています。

◆市役所・出張所窓口での町会加入の促進

本市では、市役所や出張所の窓口で、転入手続に来られた方に「町会加入促進のチラシ」を配布し、町会への加入を呼び掛けています。

転入や転居が多い3月末には、八尾市自治振興委員会との協働により、市役所1階ロビーに「町会加入促進コーナー」を設置し、町会名や町会長のお名前・連絡先をお伝えしています。

また、市内各地で行われる地域主催のイベントに「町会加入促進ブース」を設置し、町会加入を呼びかけています。

ようこそ“わがまち”へ！

町会に入りましょう！

「自分たちのまちは自分たちでつくろう！」

との思いから、八尾市では市内すべての地域で町会（自治会）が結成されています。

《町会加入のメリット》

- 1 様々な行事・活動に参加することで、近隣での知り合いが増えます。
（市民スポーツ祭や盆踊り、ふれあい祭などの、年間を通じて様々な行事があります。）
- 2 防犯灯により、夜道を歩くのが安心です。
（防犯灯の設置・維持費用や電気代のおおよそ半額は町会費で賄っています。）
- 3 いざという時にも、近隣での助け合いにより安心です。
（防災訓練や防犯パトロール、一人暮らし高齢者の見守り活動などに協力しています。）
- 4 防犯灯を通して、地域や行政の様々な情報が自動的に入ってきます。
（インターネットでいちいち調べるのは手間ですね。）
- 5 町会加入費へは、市政だよりや指定ゴミ袋が「各家庭まで定期的に町会を通して配布されます。
（未加入者は市役所へ取りに行く必要があります）

- 戸建・マンション、または分譲・賃貸を問わず、どなたでもご加入いただけます。
- 町会費は、「防犯灯」の設置・維持のほか、様々な地域活動・イベントなどの経費として有効に活用されています。
- 町会への加入手続きは簡単！町会長もしくは班（組）長にお声掛けください。

八尾市自治振興委員会からのメッセージ
連絡先は、裏面の＜町会のご案内＞に記載していますので、町会について分からないことがあれば、何でもお気軽に聞いてください。
みなさんと一緒に楽しく、そして活発な活動ができることを私たちは願っています。

**マンションの町会加入促進に向けて、
お気軽にご相談ください。**

■マンションの町会加入促進に向けて（加入促進の手引き）

（作成・発行）

人権文化ふれあい部 市民ふれあい課

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

電話：072-924-3827 ファックス：072-992-1021

メールアドレス：fureai@city.yao.osaka.jp

マンションでの町会設立に向けて

— 町会設立の手引き（マンション編） —

平成26年3月

八尾市

1. マンションにおける町会への加入状況

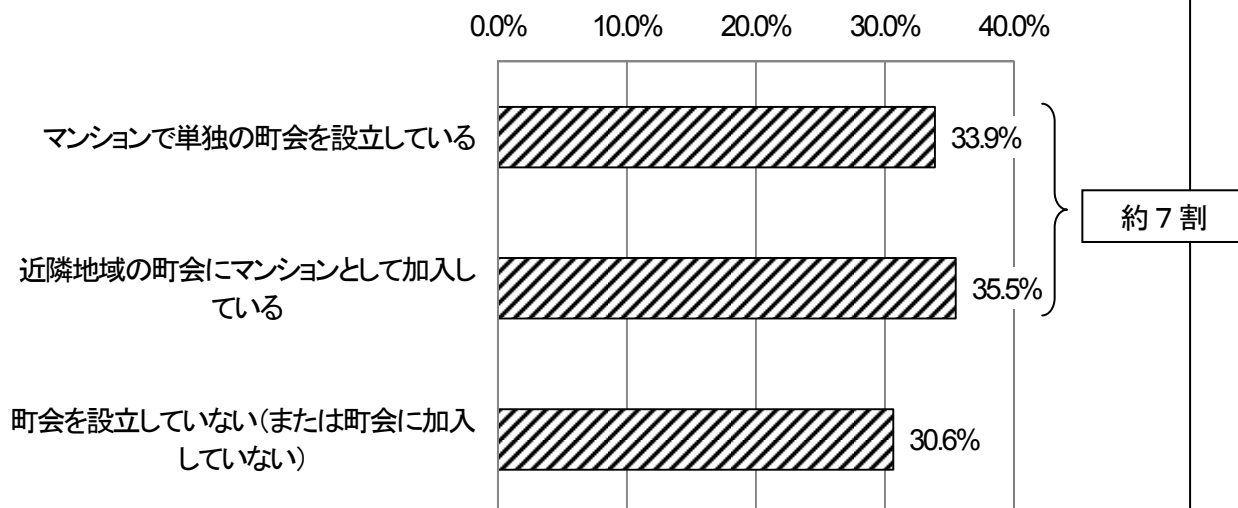
八尾市が平成 25 年に実施した分譲マンションに対するアンケート調査の結果によると、回答いただいた分譲マンションの7割が町会に加入されています。

町会加入のきっかけは、「マンション建設時の取り決め」が 48.8%となっていますが、「近隣地域からの呼びかけを受けて設立」が 16.3%、「入居後に住民で話し合って設立」が 20.9%となっています。

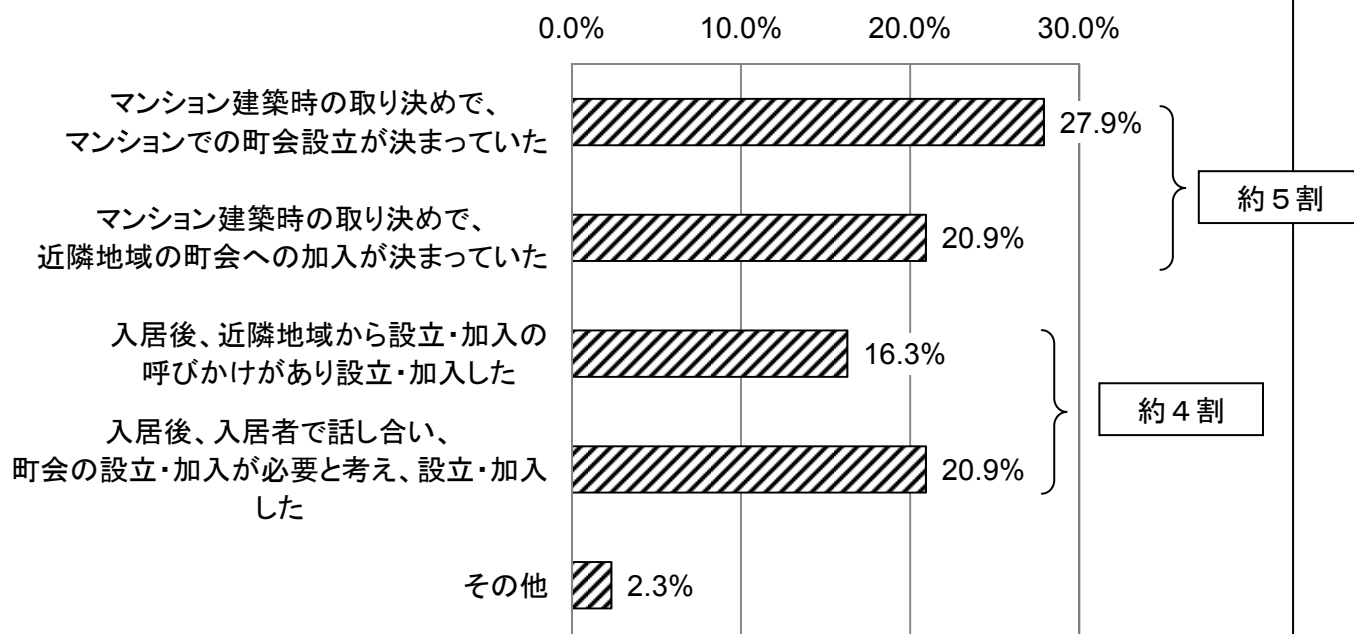
インタビュー調査でも、管理会社と連携しながら、住民が話し合って町会を設立された事例がありました。

～「マンションにおけるコミュニティ活動についてのアンケート調査」の結果～

分譲マンションの約 7 割が、町会を設立・加入されています。



町会を設立したきっかけは、マンション建築時の取り決めで約5割、入居後の取り組み(近隣からの呼びかけや入居者での話し合い)が約4割となっています。



2. マンションにおける町会設立のポイント

ポイント1 管理組合の理事会で、「町会」の設立意義などを共有します。

◎分譲マンションにおいて町会の設立に取り組む場合、「町会の設立準備会」が立ち上がるまでの間、管理組合の理事会を検討の場とすることが考えられます。

◎管理組合の理事会では、次のようなことを共有します。

- 「管理組合」は建物・設備の維持管理を目的とするため、住民の交流・親睦や相互扶助を進めていくためには、管理組合とは別に「町会」を設立する必要があること
- マンション単独で町会を設立する方法と、近隣町会に班として加入する方法があること
(100戸以上の規模の場合、マンション単独で町会を設立することが考えられます。)
- 「町会」への加入は任意であること
- 「町会」設立までの流れ
- 八尾市における町会活動や組織の概要（八尾市自治振興委員会※など）

【町会と管理組合】

	町会（自治会・町内会）	管理組合
目的	住民の交流・親睦、相互扶助など	建物・設備の維持管理
加入	任意	区分所有者の義務
活動内容 (例)	住民交流のイベント（夏祭り等） 見守り活動 子ども会活動 防犯・防災（防犯灯の維持管理等） 情報提供（市政だより、回覧等）など	建物・設備の日常管理（清掃等） 建物・設備の補修工事・点検 など
費用	町会費	管理組合費

「入居が落ち着いたら自治会を作ろう」と理事会で話していました。マンションライフを充実するため、町会の設立に取り組みました。

（設立当時の町会長）

管理組合の理事会で、管理組合と町会との違いを勉強しました

（設立当時の町会長）

管理規約の中に「町会加入」が謳われていました。

（設立当時の町会長）

財産管理を行う管理組合とは別に、コミュニティ組織として「町会」を設立していただくと、業務がしやすいです。

（マンションの管理会社）

※八尾市自治振興委員会とは、市内すべての町会（自治会）により構成されている市内最大の住民組織（平成26年1月1日現在751町会が加入）です。自治振興委員には町会の代表者がなります。概ね小学校区を区域とする28の「地区自治振興委員会」があります。

ポイント2 住民の賛同を得て設立準備会を設立し、設立作業をきめ細かく広報します。

- ◎町会の設立は任意であるため、アンケート調査等により、「住民の賛同」を確認します。町会の設立の意義などを分かりやすく伝え、できるだけ多くの回答を得るようにします。
- ◎「町会設立」の賛同が得られたら、「町会設立準備会」のメンバーを募集し、「管理組合の理事会」から作業を引き継ぎます。
- ◎町会の設立にあたっての様々な作業経過について、住民にきめ細かく広報します。重要な情報については、掲示板に掲示するだけでなく、全戸に資料配布します。

入居者に対するアンケート調査で、町会設立の賛同を確認しました
(設立当時の町会長)

マンションの掲示板に検討経過を逐一掲示しました。大事な資料は全戸配布しました。
(設立当時の町会長)

いくつかの町会の事例を参考に会則(案)をつきました。
(設立当時の町会長)

設立準備会のメンバーを公募しました。
(設立当時の町会長)

ポイント3 マンションの管理会社に協力を求めます。

- ◎町会の設立準備にあっては、全戸への資料配布や掲示物の掲示、打合せの開催など、様々な事務が発生します。そのため、町会の設立準備にあたって、マンションの管理会社に協力を求めることが考えられます。町会の設立後は自主運営をめざします。

【協力を求める事項(例)】

- ◎全戸への資料配布(資料のコピーを含む)
- ◎掲示物の掲示作業
- ◎町会費集めでの協力(町会費の口座引き落とし等)

設立にあたっては、資料のコピーなど管理会社にご協力いただきました。
(町会長)

管理会社にご協力いただき、町会費を口座引き落としで集めています。
(町会長)

町会設立までの活動(情報収集、資料コピー等)をお手伝いしました。
(マンション管理会社)

3. マンションにおける町会設立の流れ（例示）

マンションで町会設立に取り組まれた経験者や、マンション管理会社のお話をもとに、「マンションにおける町会設立」の流れをまとめました。

町会設立の意義や設立の流れ等について、管理組合の理事会で共有

□下記の事項を共有します。

- ・「町会」の設立意義（住民の親睦・交流など）
- ・「管理組合」とは別に「町会」を設立する必要があること
- ・マンション単独で町会を設立する方法と、近隣町会に班として加入する方法があること（100戸以上の規模の場合、マンション単独での設立が考えられます。）
- ・「町会」への加入は任意であること
- ・八尾市における町会活動や組織の概要（自治振興委員会など）

町会設立に向けての検討を始めることを管理組合の理事会で合意

□下記の事項を合意します。

- ・マンション居住者に「町会設立」を提案すること
- ・居住者アンケートにより「町会設立」の賛同が確認できた場合、町会を設立すること
- ・町会設立までの間、アンケート等で必要なコピー代等の費用を管理組合で負担（又は立替）すること
- ・設立にあたっての活動経過を住民にきめ細かく広報すること

【参考資料1：町会の設立趣意書（例）】

町会設立についての住民意向調査（アンケート調査）を実施

□町会の設立準備にあたって、管理会社に協力を要請します。

- ・全戸への資料配布（資料のコピーを含む）
- ・掲示物の掲示作業

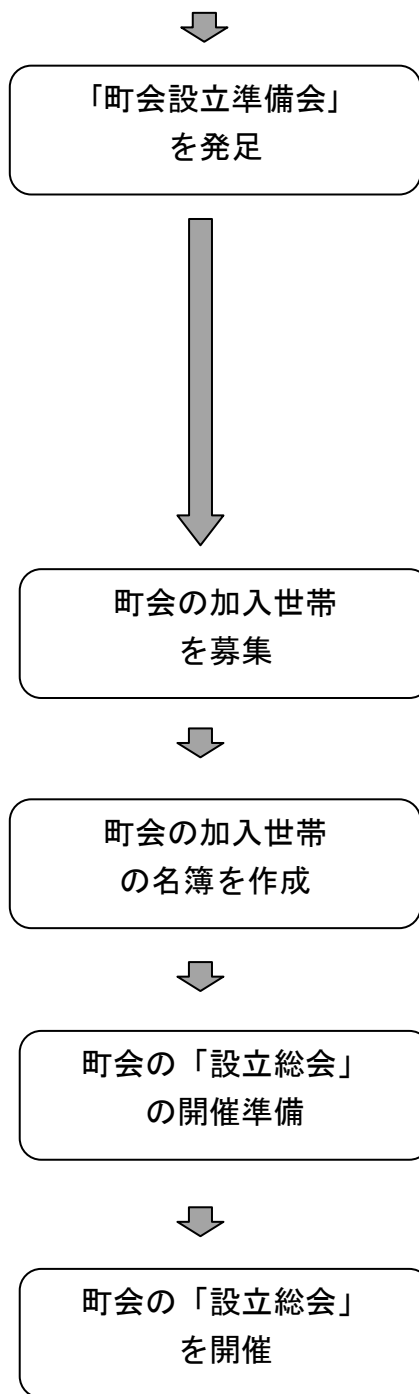
□「町会設立」の意義を説明した上で、町会設立についての住民の意向をアンケート調査により把握します。

【参考資料2：アンケート調査票（例）】

（「町会設立」への住民の賛同を確認）

「町会設立準備会」の参加メンバーを募集

□住民意向調査の結果を報告するとともに、「町会設立準備会」のメンバーを募集します。



□「町会設立準備会」を発足し、管理組合から設立の準備作業を引き継ぎます。

□下記の事項を検討し、町会の会則（案）、事業計画・予算（案）としてまとめます。

- ・班の作り方（例：1フロアで1班、2フロアで1班）
- ・役員・班長の役割・選任方法（管理組合との兼任など）
- ・町会の活動内容、事業・予算
- ・町会費の月額、徴収方法

【参考資料3：町会会則（例）】

□町会の設立趣意書及び町会の会則（案）、町会の入会申込書を全戸に配布し、町会への加入世帯を募集します。

【参考資料4：町会加入申込書（例）】

□町会の加入世帯の名簿を作成します。

□町会の設立総会の準備を行います。

- ・町会加入世帯に設立総会の開催を通知します。

□町会の「設立総会」を開催します。

[次第（例）]

1. 町会設立準備会あいさつ
2. 議長選出
3. 議事録署名人の選出
4. 総会の定足数の確認
5. 議事
 - （1）会則（案）の検討
 - （2）役員の選出
 - （3）事業計画（案）・予算（案）の検討

4. マンションにおける町会運営での工夫

(1) 班の作り方

フロア毎に班長さんを
1名選出してもらいました。
(設立当時の町会長)

班長とは別に副班長を選出して頂いています。次
年度は副班長が班長になられるので、引き継ぎが
スムーズです。
(設立当時の町会長)

(2) 町会と管理組合の体制（役員など）

別々にすると役がまわるのが
早くなるので、町会役員・班
長と、管理組合の理事を兼
ねています。
(設立当時の町会長)

町会長が管理組合の副理
事長に、管理組合の理事
長が町会の副会長になっ
ています。
(設立当時の町会長)

町会役員・班長と、管理組合の
理事を兼ねられると、マンション
に関わる様々なことが効率的に
進められるように思います。
(マンションの管理会社)

(3) 町会運営での工夫（広報、町会費集め、転入者への加入案内など）

会計報告を行い、町会費
の使い道を明らかにして
います。
(町会長)

回覧板を回すのも一つの
コミュニケーション機会と考え、
回覧板をつくりました。
(設立当時の町会長)

町会費は班長が1年分
集めています
(設立当時の町会長)

町会の広報紙を毎年作成
しています。内容は役員や
活動の紹介や近隣のお店
紹介などです。
(設立当時の町会長)

町会費から子ども会や婦人会
の活動費を交付しています。
(設立当時の町会長)

町会費は、半年分を
管理費と併せて引き落とし
しています。
(設立当時の町会長)

町会と管理組合の合同で自主
防災組織を設置しています。
(設立当時の町会長)

転入者があれば、あいさつに同
い、町会の加入案内をお渡しし
ています。
(設立当時の町会長)

班長の役割についての説明
資料を作成し、新任の班長
さんに説明しています。
(町会長)

5. 八尾市も町会加入の促進に取り組んでいます！

◆住宅供給事業者に対する町会加入促進への協力要請

本市では、「八尾市開発指導要綱」に基づき、「2戸以上の建設事業」の際には、市役所への申請を必要としていることから、住宅供給事業者に対して必要な指導を行うとともに、町会加入促進への協力要請を行っています。

◆市役所・出張所窓口での町会加入の促進

本市では、市役所や出張所の窓口で、転入手続に来られた方に「町会加入促進のチラシ」を配布し、町会への加入を呼び掛けています。

転入や転居が多い3月末には、市役所1階ロビーに町会加入促進コーナーを設置しています。また、市内各地のイベントで町会加入を呼びかけています。

ようこそ“わがまち”へ！

町会に入りましょう！

「自分たちのまちは自分たちでつくろう！」

との思いから、八尾市では市内すべての地域で町会（自治会）が結成されています。

《町会加入のメリット》

- 1 様々な行事・活動に参加することで、近隣での知り合いが増えます。
（市民スポーツや盆踊り、おれあい祭りなど、年間を通じて様々な行事があります。）
- 2 防犯灯により、夜道を歩くのが安心です。
（防犯灯の設置・維持費用や電気代のおおよそ半額は町会費で賄っています。）
- 3 いざという時にも、近隣での助け合いにより安心です。
（防災訓練や防犯パトロール、一人暮らし高齢者の見守り活動などに協力しています。）
- 4 町会費を通じて、地域や行政の様々な施策が自動的に入ってきます。
（インターネットでいちいち調べるのは手間ですね。）
- 5 町会加入費へは、市政だよりや指定ゴミ袋が「各家庭まで」定期的に町会を通じて配布されます。
（未加入者は市役所へ取りに行く必要があります）

- 戸建・マンション、または分譲・賃貸を問わず、どなたでもご加入いただけます。
- 町会費は、「防犯灯」の設置・維持のほか、様々な地域活動・イベントなどの経費として有効に活用されています。
- 町会への加入手続きは簡単！町会長もしくは班（組）長にお声掛けください。

八尾市自治振興委員会からのメッセージ
連絡先は、裏面のく町会のご案内>に記載していますので、町会について分からないことがあれば、何でもお気軽に聞いてください。
みなさんと一緒に楽しく、そして活発な活動ができることを私たちは願っています。

マンションでの町会設立について、
お気軽にご相談ください。

■マンションでの町会設立に向けて ー町会設立の手引き（マンション編）ー

（作成・発行）

人権文化ふれあい部 市民ふれあい課

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号

電話：072-924-3827 ファックス：072-992-1021

メールアドレス：fureai@city.yao.osaka.jp

当マンションでは、入居後●ヵ月が経過し、住民の皆様の間でも様々な交流がされていると存じます。管理組合理事会で話し合い、マンション全体での親睦・交流や相互扶助を進めていくため、当マンションにおいて町会を設立したいと思っておりますので、居住者に皆様にご提案させていただきます。

町会設立についてご意見をお聞かせください。

居住者の皆様へ

平素は、当管理組合の運営にご理解とご協力を賜り、誠にありがとうございます。

さて、入居後●ヵ月が経過し、皆様の間でも様々な交流をされていると存じますが、マンション全体での親睦・交流や相互扶助を進めていくため、理事会において「町会（自治会）」の設立を検討しているところです。

そこで、町会の設立に関しまして、居住者の皆様にご意見をお伺いしたいと思い、アンケート調査を実施させていただくこととなりました。町会設立のご希望が多い場合、設立の手続きを進めていきたいと考えております。なお、町会への加入につきましては、任意となっております。

つきましては、本調査の趣旨にご理解いただき、ご多忙とは存じますが、ご回答の程、よろしくお願いいたします。

●年●月 ●●管理組合

【ご参考】

（１）町会（自治会）とは

- ・町会(自治会)は、地域住民が自主的に運営する組織で、住民同士が助け合い、よりよい暮らしをつくるための団体です。八尾市では、市内のすべての地域で結成されています。分譲マンションにおいても町会の設立（または近隣の町会への加入）が進んでおります。
- ・主な活動は住民の親睦・交流、相互扶助、防犯・防災、子ども会活動などです。様々な活動を通じて住民交流が広がることで、よりよい暮らしにつながります。
- ・町会費は、月額 100～500 円と様々です。設立が決定した後、検討します。

（２）管理組合と町会との違い

- ・管理組合は、マンションの建物・設備の維持管理のための団体です。町会が設立された場合、財産・会計を明確に区分して業務にあたります。

----- キリトリ線 -----

町会設立についての居住者アンケート

問１ あなたは、町会（自治会）の設立に賛成ですか。（どちらかに○印）

1. 賛成 2. 反対

問２ 上記のご回答の理由を簡単にお聞かせください。

（理由）

部屋番号 _____ 号室 お名前 _____

ご回答ありがとうございました。●月●日（●）までに管理事務所のポストへ入れて下さい。

●●町会会則（例）

第1章 総則

第1条（名称、事務所）

この会は、●●町会（以下「本会」という。）と称し、事務所を●●に置く。

第2条（目的）

本会は、住民相互の親睦と融和を図り、住民の福祉を増進するとともに、周辺地域と連携し、地域社会の発展に努めることを目的とする。

第3条（事業）

本会は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 共通問題の情報交換及び連絡協調に関すること。
- (2) 地域住民の防犯、青少年の健全育成、福祉、保健衛生、体育大会などに関すること。
- (3) その他、この会の目的を達成するための必要な事業。

第2章 会員

第4条（会員）

本会の会員は次に掲げる者とする。

- (1) ●●に居住する者（●●管理組合の承諾を得た賃借人を含む）
- (2) ●●管理地内における店舗使用者

第5条（加入・退会）

本会の会員になろうとする者は、入会届を会長に提出しなければならない。

2 本会を退会する者は、退会届を会長に提出しなければならない。ただし、死亡又は●●（マンション名）から転出した者は、退会したものとみなす。

第3章 組織

第6条（組織）

本会は、第3条の目的を達成するため、本会に次の組織を置く。

- (1) 運営委員会……………本会役員及び各部会長
- (2) 班長会……………各階代表者
- (3) 女性会……………各階代表者
- (3) 子ども会……………●～●歳の子どもの保護者及び趣旨に賛同する者
- (4) 老人会……………●歳以上の居住者

第7条（班）

本会の円滑な運営を図るため、●●を区域として班を置く。

第8条（役員）

本会に次の役員を置く。

- (1) 会長 1名 （会長は自治振興委員を兼ねる）
- (2) 副会長 ●名
- (3) 書記 ●名
- (4) 会計 ●名
- (5) 班長 ●名
- (6) 会計監査 ●名

第9条（役員の選任）

本会の役員は総会において会員の中から選任する。

- 2 会計監査は、他の役員を兼ねることはできない。

第10条（役員の職務）

本会の役員の職務は次のとおりとする。

- (1) 会長は本会を代表し、会務を総括する。
- (2) 副会長は会長を補佐し、会長に事故あるときはその職務を代行する。
- (3) 書記は会務を記録し、広報などを行う。
- (4) 会計は本会の出納事務を処理する。
- (5) 班長は、班内を統括して会務に協力する。
- (6) 会計監査は本会の会計を監査する。

第11条（役員の任期）

役員の任期は●年とする。ただし、再任は妨げない。

- 2 補欠により選任された役員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 役員は、辞任又は任期満了の後においても、後任者が就任するまで、その職務を行う。

第4章 会議

第12条（会議）

本会の会議は総会及び役員会とし、総会は定期総会及び臨時総会とする。

第13条（総会及びその他の会議）

定期総会は年1回●月に開催する。

- 2 臨時総会は会員の3分の1以上より請求があったとき、または会長が必要と認めたときに会長が招集する。
- 3 総会において、次の事項を議決する。
 - (1) 会則の改廃

- (2) 役員の選任
- (3) 予算、決算、事業計画及び事業報告
- (4) その他会長が認めた事項

第14条（総会の議長）

総会の議長は、その総会に出席している会員の中から選出する。

第15条（総会の定足数）

総会は、会員の●分の●以上の出席をもって成立する。ただし、出席できない者は、委任状により出席とみなす。

第16条（総会の議決）

総会の議事は、出席者の●分の●以上の同意を以て承認されることとする。

第17条（会員の表決権）

会員は、総会において、一戸において1票の評決権を有する。

第18条（役員会）

役員会は会長以下全役員をもって構成し、必要に応じ会長が招集する。

第5章 会計

第19条（経費）

本会に必要な経費は、会費その他の収入をもってあてる。

第20条（町会費）

本会の会費は、1世帯月額●円とする。

2 町会費は各班において徴収し、班長がまとめて毎月●日までに会計に納入するものとする。

第21条（会計年度）

本会の会計年度は、毎年●月●日に始まり翌年●月●日に終わる。

附則

この会則は、●年●月●日から施行する。

●●町会への加入のご案内

年 月 日

●●マンションにお住まいの皆様

皆様におかれましては、お変わりなくお過ごしのこととお喜び申し上げます。

さて、先日の居住者の皆様への意向調査（アンケート）により、皆様のご賛同を得て、「●●町会」を設立することとなり、「町会設立準備会」のメンバーで検討を重ね、町会の活動の基本となる会則（案）及び事業計画（案）を作成いたしました。

当マンションにお住まいの皆様と協力して町会活動を行うことにより、より良い暮らしにつなげていきたいと思っております。

つきましては、設立趣旨にご賛同いただき、下記「加入申込書」により、ご加入いただきますようお願いいたします。

なお、設立総会を●月●日（●）●時から●●●にて開催する予定です。

町会設立準備会

代表 ●●●●（●号室）

----- キリトリ線 -----

●●町会 加入申込書

町会設立準備委員会 様

町会に加入したいので、申し込みます。

ふりがな 世帯主氏名	
部屋番号	号室
電話番号	—
世帯の人数	人

分譲マンションにおけるコミュニティ活動についての調査

～ご協力をお願いします～

分譲マンションにお住まいの皆様

平素は八尾市政にご理解ご協力をいただきありがとうございます。

都市化の進展により、近所づきあいや地域のつながりが希薄になってきていると言われています。しかし、少子高齢化が進むなか、行政による公助に加えて、住民相互の支え合い（共助）の役割が重要となってきています。

そのため、本市では、地域のまちづくりを進める取り組みをすすめており、その基礎となる地域コミュニティの実態を把握するために、マンションと地域のつながりについてアンケート調査を実施させていただくこととなりました。

ご回答の結果につきましては、今後のコミュニティ施策の参考として活用させていただきます。なお、ご回答につきましては、統計的に集計・処理いたしますので、ご回答いただいた皆様にご迷惑をおかけすることは一切ございません。年末でご多忙のところ、誠に恐縮ではございますが、調査の趣旨をご理解いただき、アンケートへのご協力の程、よろしくお願いいたします。

平成25年12月 八尾市 市民ふれあい課

■ご回答にあたって

- ・本アンケートは、本市所有のデータをもとに分譲マンションを把握し、調査票を「管理人室」宛てでお届けしております。調査の趣旨及び調査内容をご覧のうえ、ご回答にあたって適任の方(管理組合理事長様など)にお渡しいただき、ご回答をいただければ幸いです。
- ・ご回答いただいた調査票は、お手数おかけしますが、**12月16日(月)迄**に、同封の封筒にてご返送ください。(切手は貼ってありますので、そのまま投函ください。)

【本アンケート調査についての問い合わせ先】

八尾市人権文化ふれあい部市民ふれあい課 担当：北村

電話 072-924-3818

貴マンションの概要について

問1 貴マンションの概要等についてお聞かせください。

①名称		
②建築時期	(昭和・平成)	年
③建物棟数	棟	→複数棟の場合、棟ごとの階数をご記入下さい
④建物階数	階	
⑤総戸数	戸	
⑥建物設備等 (有るもの全てに○印)	1. オートロック 2. 入口付近の掲示板 3. 各階の掲示板 4. 集会室・会議室 5. オープンスペース (広場、駐車場等) 6. 非常食等の備蓄 7. 防災資機材の倉庫 8. 平日昼間に常駐している管理人	

貴マンションでのコミュニティ活動について

問2 貴マンションで実施されているコミュニティ活動をお聞かせください。

(○印はいくつでも)

1. 住民交流のイベント (お花見、夏祭り、もちつき等)	6. 文化・スポーツ活動
2. 防災対策 (避難訓練、物資備蓄等)	7. 緑化活動 (花壇づくり等)
3. 孤立化防止 (見守り、サロン等)	8. 美化活動 (敷地内の清掃)
4. 健康づくり (ラジオ体操等)	9. レクリエーション (ハイキング等)
5. 子育て支援 (子育てサークル等)	10. その他 ()
	11. 特にない →問2-2へ

問2-1 上記活動の概要をお聞かせください。(活発な活動、特徴的な活動など)

活動名称	活動概要

問2-2 活動をされていない理由をお聞かせください。(○印はいくつでも) ←

1. マンションの世帯規模が多くない	5. 活動の担い手が不足
2. 住民が必要としていない	6. 活動のノウハウが不足
3. 活動の場所がない	7. その他 ()
4. 活動の財源に余裕がない	

(全ての方にお伺いします)

問3 住民への情報提供方法をお聞かせください。(○印はいくつでも)

1. チラシの各戸配布	5. ホームページ等
2. 回覧板	6. 電子メール
3. 入口付近の掲示板への掲示	7. その他 ()
4. 各階の掲示板への掲示	

地域コミュニティとの交流等について

問4 貴マンションが立地している地域（小学校区）で、どのような地域活動（お祭り、福祉活動、防災訓練等）が行われているかご存知ですか。（○印は1つ）

1. 知っている 2. あまり知らない 3. 知らない

問5 八尾市では約760の町会（自治会）が形成されています。貴マンションでの町会の設立・加入の状況をお聞かせください。（○印は1つ）

1. マンションで単独の町会を設立している
2. 近隣地域の町会にマンションとして加入している
3. 町会を設立していない（または町会に加入していない） → 問5-3、問5-4へ

問5-1、
問5-2へ

（町会を設立・加入されているマンションにお伺いします）

問5-1 町会への加入状況や加入世帯の割合をお聞かせください。（○印は1つ）

1. 基本的には全世帯が加入している
2. 希望世帯が加入している（総戸数の_____割程度が加入）

問5-2 町会を設立・加入したきっかけをお聞かせください。（○印は1つ）

1. マンション建築時の取り決めで、マンションでの町会設立が決まっていた
2. マンション建築時の取り決めで、近隣地域の町会への加入が決まっていた
3. 入居後、近隣地域から設立・加入の呼びかけがあり設立・加入した
4. 入居後、入居者で話し合い、町会の設立・加入が必要と考え、設立・加入した
5. その他（_____）

（町会を設立・加入されていないマンションにお伺いします） ←

問5-3 マンション周辺の近隣地域から、町会の設立・加入の呼びかけ（要請）はありましたか。（○印は1つ）

1. 設立・加入の呼びかけ（要請）があった
2. 設立・加入の呼びかけ（要請）はなかった
3. わからない

問5-4 町会を設立・加入していない理由をお聞かせください。（○印はいくつでも）

1. 町会のお世話をする役員が確保できない
2. 町会費に見合う活動のメリットが感じられない
3. マンション独自のコミュニティ活動で十分である
4. マンション管理会社によるサービスで十分である
5. その他（_____）

（裏面へ続きます）

貴マンションでのコミュニティ活動の今後について

これからのマンションでのコミュニティ活動について、ご回答者様個人のお考えでかまいませんので、お聞かせください。

問6 マンションでのコミュニティ活動の必要性についてお聞かせください。(○印は1つ)

- | | |
|-------------------|-------------|
| 1. 今後ますます必要になると思う | 3. 必要とは思わない |
| 2. 必要になると思う | 4. その他 () |

問7 今後、特に活発化していきたい活動をお聞かせください。(○印は3つまで)

- | | |
|---------------------------------|---------------------|
| 1. 住民交流のイベント
(お花見、夏祭り、もちつき等) | 6. 文化・スポーツ活動 |
| 2. 防災対策(避難訓練、物資備蓄等) | 7. 緑化活動(花壇づくり等) |
| 3. 孤立化防止(見守り、サロン等) | 8. 美化活動(敷地内の清掃) |
| 4. 健康づくり(ラジオ体操等) | 9. レクリエーション(ハイキング等) |
| 5. 子育て支援(子育てサークル等) | 10. その他 () |

問8 マンションでの住民交流やコミュニティ活動等についてご意見をお聞かせください。

 ----- ----- -----

(町会を設立・加入されていないマンションの方にのみお伺いします)

問9 今後の町会の設立・加入についてのお考えをお聞かせください。(○印は1つ)

- | | |
|----------------------|------------|
| 1. 設立・加入を考えたい(考えている) | 3. わからない |
| 2. 町会の説明をきいてみたい | 4. その他 () |

ご回答者様について

問10 ご回答者様の役職をお聞かせください。(○印は1つ)

- | | |
|------------|------------------|
| 1. 管理組合理事長 | 3. マンション管理人・管理会社 |
| 2. 管理組合理事 | 4. その他 () |

マンションにおけるコミュニティ活動について、マンションの皆様にお話をお伺いしたいと考えていますので、ご協力をいただける場合、連絡先をご記入下さい。後日、市役所からご連絡させていただく場合があります。

ご連絡先	お名前 ()	電話番号	—
------	---------	------	---

ご協力ありがとうございました **12月16日(月)**までにポストに投函してください。

■八尾市町会加入促進支援業務 報告書

平成 26 年（2014 年）3 月発行

発行者：八尾市 人権文化ふれあい部 市民ふれあい課

〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目 1 番 1 号

電話: 072-924-3827 F A X: 072-992-1021

電子メール: fureai@city.yao.osaka.jp

刊行物番号 H25-173

