

都市部における住民自治組織の活動拠点施設への
支援制度に関する研究

平成 30 年 4 月

落 合 正 行

論文の内容の要旨

氏名：落 合 正 行

博士の専攻分野の名称：博士（工学）

論文題名：都市部における住民自治組織の活動拠点施設への支援制度に関する研究

わが国では、数々のコミュニティ政策のもと、大小さまざまな住民自治組織が構築され、町内会や自治会といった地縁型のそれだけみても、2013年現在で全国47都道府県に298,700団体もの数が存在する。このような住民自治組織が活動する拠点施設（以下、活動拠点施設）に着目すると、町内会館や自治公民館、コミュニティセンター等、多様な活動拠点施設の形態があり、その施設数は相当数におよぶ。そのなか、2011年の東日本大震災時では、避難所として指定されていない住宅地の活動拠点施設が食や情報交換の場として機能する等、住民自治組織とその活動拠点施設が災害時に果たした役割が多数報告されているほか、共助社会づくりに向けた地域コミュニティの育成といった、まちづくりや地域再生の観点から踏まえても、最小の自治単位である町内会や自治会等の地縁型の住民自治組織と、その活動拠点施設となる町内会館や自治公民館等は、地域社会形成のためのインフラとして不可欠なものとして再認識されつつある。一方で、都市部に着目すると、当該施設の用地取得費用や新設する建物費用とともに、不動産に関わる種々の税金が高額となる等、都市部ならではの施設運営上の問題が顕在化し、活動拠点施設の不動産に関わる支援制度は必要不可欠なものとなってきている。今後は一層、行財政改革の観点から、公共施設管理は行政から民間へと委ねられる方向にあり、地域活動の担い手である住民主体による長期的な活動拠点施設運営を促すにあたっては、活動要員数や会費等資金力に直結する住民自治組織の組織規模に応じた支援制度の検討が急務と認識する。

こうした活動拠点施設の支援制度として、わが国では1991年の地方自治法改正により、町内会や自治会等の住民自治組織が行政手続きを経て法人格が得られる「認可地縁団体」制度がある。これにより、住民自治組織ごとの名義で活動拠点施設やその土地等の登記が可能となり、施設運営資金の融資もまた受けやすくなることから、この制度が全国的に広がりつつある。これに対し、神奈川県川崎市では、地方自治法改正以前の1979年に「公益法人 川崎市市民自治財団」（以下、「市民自治財団」）という川崎市独自の公的な支援機関を設立し、住民自治組織が所有する活動拠点施設やその土地を寄付として受け入れ、財団名義とすることで、当財団から寄付の元となった住民自治組織に当該施設を無償貸付するとともに、財団という性格を活用して不動産に関わる手続きを簡素化するというユニークな取り組みにより、活動拠点施設の不動産に関わる障壁に対応してきた。この川崎市は、わが国で地縁型の住民自治組織が全国的に制度化された1940年には、すでに町内会が存在しており、今日までの80年余りの間、住民自治組織を中心とした住民活動が活発に継続され、その活動場所である活動拠点施設を住民自らの手により運営している。したがって、都市部でありながら、長きにわたり住民活動

を支えてきた活動拠点施設の存続には、本市独自の「市民自治財団」の存在が大きいと考えられる。

以上を踏まえ、本研究では、活動拠点施設の不動産に関わる支援制度として、全国的に広がりを見せる「認可地縁団体」制度と、市独自の「市民自治財団」方式という2種の方策が共立する神奈川県川崎市を対象に、住民自治組織の組織規模ごとにみた活動拠点施設の自主運営実態を捉えるとともに、両者の支援制度を比較分析することにより、それぞれの特徴と課題を明らかにする。加えて、都市部における活動拠点施設の支援策として、分譲マンションの活用策に着目し、活動拠点施設としての有用性についても論考する。これらを通して、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設の支援制度のあり方を提示することを本研究の目的とする。

本論の構成は次の通りである。

第1章「序章」では、本研究の背景と目的を述べ、先行研究における課題を抽出し、本研究の位置付けについて明示した。

第2章「研究対象地の概要」では、本研究対象地である神奈川県川崎市の概要および住民自治組織の形成過程を示した。また、住民自治組織が自主運営を行う活動拠点施設に関する支援制度を整理するとともに、本研究対象地としての着目理由を述べた。

第3章「住民自治組織による活動拠点施設の実態」では、まず川崎市に存在する全650団体のうち各行政区から情報が得られた608団体を対象に、組織規模層ごとの団体数と活動拠点施設の有無を整理し、地域特性との関係とともに住民自治組織の組織規模層ごとの分布特性を捉えた。とくに、組織規模と施設所有率の関係では、市全域で500世帯未満の小規模な住民自治組織では施設所有率はわずか4割程度にとどまるが、1000世帯を超えるとその割合は8割を超えることから、組織規模が直結する住民活動力や会費等の資金力が施設維持に影響を与えることを示した。そのうえで、住民自治組織の組織規模層ごとに活動拠点施設の自主運営の実態を把握するため、調査協力の得られた組織規模が異なる7団体を選定し、それらが所有する施設ごとに利用報告書の調査、施設責任者への聞き取り調査および実地調査を行い、当該施設の利用状況、施設構成、管理方法および所有形態を明らかにした。その結果、活動拠点施設の利用率を特徴付けていたのは住民自治組織以外への「貸館」であり、これは2000世帯を超える大規模な住民自治組織において顕著にみられ、これらに共通する建築形態は「ホールタイプ」、「全館下足利用」、「貸室一室当たりの最大面積が60㎡以上」という、「貸館」としての成立要件を導いた。この「貸館」は施設収入源となることから、長期的な自主運営を行ううえで重要であることを示唆した。

第4章「川崎市による住民自治組織の活動拠点施設の支援実態」では、本市独自の支援機関である「市民自治財団」と、1991年の地方自治法改正によって全国で制度化された「認可地縁団体」の両者に着目した。まず、本市において地方自治法改正以降の「市民自治財団」の寄付受入状況および「認可地縁団体」の認可状況を把握するため、「認可地縁団体」制度が開始された1991年以降の、年度ごとの「市民自治財団」の寄付受

入施設数および「認可地縁団体」の認可団体数を調査し、それぞれの推移を整理した。どちらも増加傾向にあるものの、「市民自治財団」の寄付受入施設数が117施設であるのに対し、「認可地縁団体」の認可団体数が27団体と、「市民自治財団」の需要の高さを捉えた。そして、「市民自治財団」が寄付受入および貸付団体に対する不動産支援および「認可地縁団体」への不動産支援について、それぞれの特徴と課題点を明らかにするため、川崎市および「市民自治財団」に聞き取り調査を行い、支援対象と支援項目、補助内容について整理を行った。その結果、「市民自治財団」では、公益財団という性格上、支援を受ける導入部である申請・手続きが簡素化できることに加え、登記費用の負担がない等の利点が、また「認可地縁団体」制度では法人格取得によって施設運営の融資が受けやすいという利点がそれぞれ捉えられた。

第5章「支援制度の活用と施設利用の実態」では、前章が不動産に関わる支援を行う機関を対象としたのに対して、支援制度を活用する住民自治組織に着目した。まず、川崎市内の全7区のなかで支援制度を活用する団体の割合が最も多い川崎区を対象に、「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」のうち調査協力の得られた7団体を対象に聞き取り調査を行い、支援制度の選択理由とその手続き、施設建設、施設運営、相続の各段階において支援制度の特徴と課題点を明らかにした。その結果、前章で課題として挙げた「認可地縁団体」では、制度導入部である申請・手続きの際、専門家のサポートが必要不可欠であるのに加え、地区内の住民（個人）の過半数にもおよぶ合意形成が必要となることから、人口流動が著しい都市部での活用が困難となることを指摘した一方、会員外にも施設を積極的に広く貸出し、開かれた施設空間として収益性を確保する「市民自治財団」方式の重要性を示唆した。

第6章「分譲マンションにおける住民自治組織の活動拠点支援」では、都市部で生じやすい活動拠点施設の用地不足や建設費・不動産税等の高額な費用負担問題を軽減する一方策として、分譲マンション活用の可能性について論考した。そのための方法として、川崎市内の分譲マンションの一室に当該地域の活動拠点施設が立地する5事例を選定し、選定施設ごとに聞き取り調査と実地調査を行い、施設の設置経緯と購入時の課題点、施設スペースの工夫点を明らかにした。その結果、高度利用が進む駅周辺部や住宅団地内といった用地不足や地価高騰により用地確保ができない地区において分譲マンションの一室が有効になるほか、分譲マンション内に設置するうえで住居に不向きな地下を有効に活用する方策や、防犯上住居と動線を分離し、外部からの視認性を高める等の留意点を明示した。

第7章「結論」では、本研究の成果として、人口流動が著しく不動産の所有形態が複雑化する都市部において、住民自治組織が活動拠点施設を長期的に運営するためには、「認可地縁団体」制度のような地区住民の合意形成を要し、住民自治組織それぞれの団結力を強化していく支援制度とは異なり、不動産に関わる手続きが煩雑な活動拠点施設の所有権に着目し、それを第三者機関が一元管理するとともに、施設利用権のみを住民自治組織が運用し、会員外にも施設を広く貸出す等、開かれた施設運営を促す支援制度である「市民自治財団」方式が有用であると結論づけた。

Abstract of the Paper

Name: Masayuki Ochiai

The official title of the author in his field: Doctor of Engineering

Title: Study on the Support System for Community Facilities Management by Neighborhood Associations in Urban Areas

There are several types of neighborhood associations in Japan; as of 2013, there are 298,700 neighborhood associations in the country. These neighborhood associations operate from various types of community facilities. There are many reports that state that such community facilities play important roles during natural disasters. For instance, during the aftermath of the 2011 Tohoku earthquake, the community facilities in residential areas functioned to distribute meals and to disseminate information. Furthermore, neighborhood associations and their community facilities are important infrastructures that facilitate urban development and area revitalization in the local community. However, the price of land, construction costs, and real estate taxes are high in case of the community facilities that are located in urban areas, necessitating a support system to handle the real estate-related managements that are associated with the community facilities. As the management responsibilities of public facilities are being continually shifted from the government to the local residents, it is becoming important to identify the appropriate support system. Specifically, it is important to understand the size of the neighborhood association, including the staff and budget, required for the local residents to operate the community facilities in the long term.

With the revision of the Local Autonomy Law in Japan during 1991, the community facilities and the lands on which they were constructed could be registered in the name of a community association if the community association becomes an “approved territorial group.” This system is extensively adopted throughout Japan in the current scenario. In contrast, in Kawasaki in the Kanagawa Prefecture, a local public support organization called “Shimin Jichi Zaidan” (the Citizen’s Autonomy Foundation) was established in 1979 (i.e., before the revision of the Local Autonomy Law). This organization uses a unique system of simplifying the procedures that are related to real estate by accepting the community facilities and lands that belong to neighborhood associations as donations and by registering them under the name of the Citizen’s Autonomy Foundation. Any association that makes a donation to the Citizen’s Autonomy Foundation can use the community facility as it was before it was donated. In Kawasaki, neighborhood associations already existed before they were nationally institutionalized in Japan in 1940, and they continue to actively contribute to the community and manage community facilities even after almost 80 years. It is inferred that the continuation of community facilities that support resident activities in the urban area in Kawasaki can be largely attributed to the unique role played by the Citizen’s Autonomy Foundation in that particular city.

Therefore, this study focuses on Kawasaki in the Kanagawa Prefecture at which there are two support systems related to community facilities that are as follows: an approved territorial group and the Citizen’s Autonomy Foundation. The objective of this study is to evaluate the state of the community facility management with respect to the size of the neighborhood associations. A

comparative analysis of these two systems was conducted to elucidate the qualities and problems of each system. Further, the possibility of using a condominium apartment as a support system for the community facilities that are located in urban areas is discussed. Another objective of this study is to propose the manner in which community facility support systems should be set up to ensure the most effective facilitation of residential activities in urban areas in the long term.

This study can be structured as follows: The introduction presents the background and purpose of this study; further, it describes the context of the present study. The second chapter, "Outline of the Study Subject Area," describes Kawasaki in the Kanagawa Prefecture; further, this chapter describes the reason due to which Kawasaki was chosen as the target area to conduct this study as well as to investigate the history of its neighborhood association, the support systems for community facilities, and their management by the neighborhood associations.

In the third chapter, "State of Community Facilities Managed by Neighborhood Associations," the relation between the size and characteristics of the organization, including whether the organization owns community facilities, was elucidated via a survey of 608 groups in 650 neighborhood associations in Kawasaki. It was demonstrated that the size of organization influenced the maintenance of facilities. While the facility ownership rate was only approximately 40% among small neighborhood associations that contained less than 500 households throughout the city, the rate jumped to become more than 80% among associations that contained more than 1000 households. In addition, seven organizations with a range of sizes were selected from the organizations that were surveyed. The facility utilization reports for each facility belonging to those organizations were investigated, their facility managers were interviewed, and the facilities themselves were examined to elucidate the state of operation of these community facilities in terms of their usage, structure, management, and ownership. The results of this survey revealed that most of the community facilities were rented to parties other than the neighborhood association, particularly in the larger neighborhood associations that contained more than 2000 households. Most of these facilities were hall-type buildings with the area of a room being larger than 60 m², and the occupants were permitted to wear shoes throughout the building. These rentals provided a source of income that was important for the long-term management of the facility.

The fourth chapter, "State of Support from the Kawasaki City Government for Community Facilities of Neighborhood Associations," focuses on both the Citizen's Autonomy Foundations and the approved territorial groups. Firstly, research was conducted to reveal that, since the revision of Local Autonomy Law, Citizen's Autonomy Foundations accepted 117 facilities and 27 organizations that were classified as approved territorial groups during the previous 25 years in Kawasaki. This indicated that there was a higher demand for Citizen's Autonomy Foundations. Thus, to elucidate the characteristics and shortcomings of the Citizen's Autonomy Foundations and approved territorial groups, interviews were conducted with the staff of Kawasaki city and its Citizen's Autonomy Foundation to elucidate the support recipients, support areas, and the types of support of these organizations. Thus, it was observed that the initial application and registration procedure for receiving support from a Citizen's Autonomy Foundation was easy and that it did not require a monetary payment. However, an association receives can be legally recognized as an entity when it becomes an approved territorial group, which makes it easier to obtain a loan.

While the previous chapter focused on the organizations that provided support with respect to real estate, the fifth chapter, "State of Support System Utilization and Facility Usage," focuses on the neighborhood associations that make use of such support systems. First, interviews were conducted with seven that either donated to the Citizen's Autonomy Foundation or belonged to an approved territorial group in the Kawasaki ward, which exhibited the highest percentage of neighborhood associations that used these support systems in Kawasaki city. The objective was to clarify the reason for choosing one support system, the procedure to receive support, and the qualities and shortcomings of these support systems at each stage of facility construction, facility operation, and inheritance. The observations revealed that the application and registration procedure for the approved territorial groups required assistance from a specialist as well as an agreement among a majority of the individual residents in the ward; these requirements made it difficult to utilize this support system in urban areas at which the population is highly fluid. Meanwhile, unlike the approved territorial groups, the Citizen's Autonomy Foundation model provided open facilities that can be extensively rented to non-members.

The sixth chapter, "Support of Neighborhood Association Activities Using a Condominium Apartment as Base," discusses the possibility of utilizing a condominium apartment to mitigate the shortage of space in community facilities and the high costs that are associated with construction along with the real estate taxes that pose various challenges in urban areas. To characterize the utilization of condominium apartments as community facilities, five examples were identified in Kawasaki at which a room in a condominium apartment was used as the community facility. Interviews and field surveys were conducted at each location to elucidate the history of the facility establishment, the issues that were encountered during the purchase of the facility, and the innovative uses of the facility space. The observations revealed that a room in a condominium apartment was particularly useful in areas where there is limited space and where the cost of land is increasing such as the areas around railway stations and housing estates where the level of land usage is increasing. Additionally, it was observed that the basement space within condominium apartments, which may not be suitable for living, can be used as community facilities. Further, it was necessary for security to separate the home from the traffic line for approach to the facility.

In the seventh chapter, "Conclusion," the observations of this study are summarized. Briefly, it was revealed that the Citizen's Autonomy Foundation model was advantageous for neighborhood associations that were located in urban areas, where population is highly fluid and the ownership of real estate is complex, to manage their community facilities in the long term. This is because the Citizen's Autonomy Foundation focuses on the ownership of community facilities whose real estate-related administration is complex, which allows a third-party organization to temporarily manage it so that the neighborhood association will only be able to manage the facility usage. Thus, the Citizen's Autonomy Foundation support system is more effective than the approved territorial group system in such areas.

都市部における住民自治組織の活動拠点施設への支援制度に関する研究

目次

第1章 序論	・・・	1
1-1 研究の背景と目的	・・・	2
1-2 研究の方法と位置付け	・・・	6
1-2-1 先行研究の概観	・・・	7
1-2-2 研究の方法	・・・	11
1-2-3 本研究の独自性	・・・	13
1-3 論文の構成	・・・	14
1-4 用語の定義	・・・	17
参考文献・注釈	・・・	19
第2章 研究対象地の概要	・・・	23
2-1 川崎市の概要	・・・	24
2-2 研究対象としての着目理由	・・・	26
2-3 川崎市における住民自治組織の活動拠点施設に関わる行政支援制度の概要	・・・	27
2-4 小結	・・・	30
参考文献・注釈	・・・	31
第3章 住民自治組織による活動拠点施設の実態	・・・	33
3-1 住民自治組織の分布と活動拠点施設の設置状況	・・・	35
3-1-1 住民自治組織の組織規模層別分布	・・・	36
3-1-2 活動拠点施設の設置状況	・・・	37
3-2 活動拠点施設の実態	・・・	39
3-2-1 施設ごとの利用状況の把握	・・・	42
3-2-2 利用主体別にみる施設利用	・・・	48
3-2-3 貸室構成とその特性	・・・	50
3-2-4 立地経緯と所有形態	・・・	58
3-3 小結	・・・	61

参考文献・注釈	・・・	62
第4章 川崎市による住民自治組織の活動拠点施設の支援実態	・・・	63
4-1 活動拠点施設の実態	・・・	65
4-1-1 地方自治法改正以降の「市民自治財団」の寄付受入状況と 「認可地縁団体」の認可状況	・・・	66
4-1-2 所有形態ごとの活動拠点施設の実態とその特徴	・・・	69
4-2 支援内容と課題	・・・	73
4-3 小結	・・・	76
注釈	・・・	77
第5章 支援制度の活用と施設利用の実態	・・・	79
5-1 支援制度の活用実態	・・・	81
5-2 施設の利用実態	・・・	86
5-2-1 「市民自治財団寄付団体」が運営する施設の利用実態と施設空間	・・・	90
5-2-2 「認可地縁団体」が運営する施設の利用実態と施設空間	・・・	94
5-3 小結	・・・	97
注釈	・・・	99
第6章 分譲マンションにおける住民自治組織の活動拠点支援	・・・	101
6-1 活動拠点施設形態ごとの施設の所有状況とマンション内に立地する施設の特徴	・・・	103
6-1-1 活動拠点施設を有する施設形態ごとの団体数と所有状況	・・・	104
6-1-2 住民自治組織の組織規模層にみるマンション内施設の特徴	・・・	107
6-2 分譲マンションの一室に立地する活動拠点施設の活用実態	・・・	108
6-2-1 施設設置の経緯	・・・	112
6-2-2 施設購入時の課題と支援	・・・	116
6-2-3 施設空間の整備実態	・・・	117
6-3 小結	・・・	121
注釈	・・・	122

第7章 結論	・・・ 123
7-1 各章における研究結果の総括	・・・ 124
7-2 本研究の結論	・・・ 126
7-3 まちづくりに関わる課題解決に向けて	・・・ 129
注釈	・・・ 131
謝辞	・・・ 132
付録(研究歴)	・・・ 134

図表 目次

表1-1	全国の地縁型の住民自治組織数	・・・	3
図1-1	「市民自治財団」の寄付受入・無償貸付の流れ	・・・	4
図1-2	研究方法のフロー図	・・・	12
図1-3	本論の構成	・・・	16
図2-1	神奈川県川崎市の行政区ごとの人口と世帯数	・・・	24
写真2-1	「総合自治会館」	・・・	28
図2-2	「市民自治財団」の組織構成図	・・・	29
表2-1	「市民自治財団」の主な事業内容	・・・	29
表3-1	行政区ごとの住民自治組織の組織規模層別にみた活動拠点施設を所有する 団体数とその割合	・・・	38
表3-2	調査概要	・・・	39
表3-3	調査団体の組織概要と施設概要	・・・	40・41
表3-4	利用内容の分類	・・・	42
図3-1	施設ごとの利用内容	・・・	46・47
表3-5	施設ごとの利用コマ数の主体別内訳と利用種目数	・・・	49
写真3-1	2層分の天井高さをもつ大ホール（G施設）	・・・	51
写真3-2	建具を介して神楽殿とつながる広間（C施設）	・・・	51
写真3-3	3室を一体利用できる会議室（E施設）	・・・	52
写真3-4	施設入口に併設された土間の集会室（A施設）	・・・	53
図3-2	施設の貸室構成	・・・	54・55
表3-6	貸出区分と管理方法	・・・	57
図3-3	施設の所有形態と立地状況	・・・	60
表4-1	調査概要	・・・	65
図4-1	「市民自治財団」の寄付受入施設数の増減数と累計	・・・	67
図4-2	「認可地縁団体」の団体数と総団体数の累計	・・・	67
図4-3	総団体に対する「認可地縁団体」の割合	・・・	68
表4-2	行政区ごとの活動拠点施設の施設形態別団体数	・・・	70
表4-3	行政区ごとの活動拠点施設の所有形態別団体数	・・・	71
表4-4	所有形態ごとの施設形態別団体数	・・・	71
表4-5	所有形態ごとの築年数別団体数	・・・	72

図4-4	申請・手続きから相続までの「市民自治財団」と「認可地縁団体」の支援内容	・・・	75
表5-1	調査概要	・・・	81
表5-2	調査対象団体の概要	・・・	82
表5-3	支援制度の特徴と調査対象団体の活用実態	・・・	85
表5-4	調査概要	・・・	86
表5-5	貸出区分と管理方法	・・・	87
図5-1	施設の所有形態と貸室構成	・・・	88・89
写真5-1	集会室1の様子（A施設）	・・・	91
写真5-2	カウンター付き対面型キッチン（A施設）	・・・	91
写真5-3	可動間仕切り（B施設）	・・・	92
写真5-4	各階ごとに下足入れと水廻りが設置（C施設）	・・・	92
写真5-5	車椅子利用者にも対応した多機能トイレ（A施設）	・・・	93
写真5-6	宿泊が可能な和室（D施設）	・・・	95
写真5-7	屋外と一体的に利用できる土間空間（E施設）	・・・	95
写真5-8	神輿等祭礼用具の保管庫（F施設）	・・・	96
図5-2	「市民自治財団」と「認可地縁団体」の比較	・・・	98
表6-1	住民自治組織規模層ごとの施設形態別団体数	・・・	105
図6-1	活動拠点施設の施設形態と所有状況	・・・	106
表6-2	調査概要	・・・	108
表6-3	調査対象団体とその活動拠点施設の概要	・	110・111
表6-4	聞き取り調査の結果	・	114・115
図6-2	活動拠点施設への動線と視認性	・・・	119
写真6-1	共用玄関を通らないでアプローチできる（E施設）	・・・	120
写真6-2	前面道路から段差なく直接出入りできる（D施設）	・・・	120
表7-1	本研究結果	・・・	126
図7-1	本研究成果の展開方法	・・・	129

第 1 章 序論

第1章 序論

1-1 研究の背景と目的

わが国では、江戸時代からの五人組^{注1)}や町組^{注2)}、明治期にできた衛生組合^{注3)}といった起源となり、地域コミュニティが発展してきたといわれている¹⁾。このような地縁型の住民自治組織は時代を経るごとに重要性を増していき、1940(昭和15)年の「部落会町内会等整備要領」(内務省訓令17号)^{注4)}により全国的に制度化された結果、市に町内会が、また町村に部落会が設置され、さらに1943(昭和18)年には市制町村制(市町村法)の改正を受け、これら町内会等は市制町村制のなかに法的に位置付けられるに至った。第2次大戦後の1947(昭和22)年には、連合国軍総司令部(GHQ)の指令により、町内会制度は一旦廃止されるものの、自発的な住民自治組織としてその後も根強く存続していくことになる。1970年代に入ると、1971(昭和46)年の自治省(現総務省)による「コミュニティ(近隣社会)に関する対策要綱」^{注5)}を契機に、小学校区を単位としたコミュニティ地区を設定し、地方債の優先的配慮や様々な財産措置を施し、コミュニティセンター等の公設の集会施設が整備され、施設の管理・運営を目的に住民組織が形成されるようになった。1980年後半から90年代に入ると、バブル経済の崩壊を背景に、政府が行財政改革に積極的に取り組むなか、参加と協働による構想がコミュニティ政策の基本的な方向性となり、地域課題の解決のために、町内会等の地縁型の住民自治組織のほかにも、NPOやボランティア団体、民間企業等多様な主体によって組織化される、協議会型の住民自治組織²⁾が現れるようになった。このようにして、数々のコミュニティ政策のもと、大小さまざまな住民自治組織が設定され、地縁型の住民自治組織だけみても、2013(平成25)年現在で全国47都道府県に298,700団体³⁾もの数が存在する(表1-1)。

表 1-1 全国の地縁型の住民自治組織数

区分	自治会	町内会	町会	部落会	区会	区	その他	合計
団体数 [団体]	130,921	66,637	18,557	5,746	4,166	37,778	34,895	298,700
構成比 [%]	43.8	22.3	6.2	1.9	1.4	12.6	11.7	100

注) 総務省「地縁による団体の認可事務の状況等に関する調査結果」(平成 25 年 4 月 1 日現在)による。

これまで述べたような住民自治組織が活動する拠点施設(以下、活動拠点施設)に着目すると、町内会館や自治公民館、コミュニティセンター等、多様な活動拠点施設の形態があり、その施設数は明確ではないが、全国の住民自治組織数からみても相当数におよぶ。そのなか、近年大きく注目された点として、2004 年(平成 16)年の新潟県中越地震時において、農村に立地する集会所が難を逃れた被災者の共通の助け合い心理が強く働く初期段階で避難機能があったこと⁴⁾や、2011(平成 23)年の東日本大震災時では、避難所として指定されていない住宅地の集会所が食や情報交換の場として機能していたこと⁵⁾等、住民自治組織とその活動拠点施設が災害時に果たした役割が多く報告されている。また、自助・共助、そして地域コミュニティの育成といった地域再生⁶⁾の観点から踏まえても、最小の自治単位である町内会等の地縁型の住民自治組織と、その活動拠点施設となる町内会館や自治会館等は、地域社会形成のためのインフラとして不可欠なものと再認識されつつある⁷⁾。

しかし、その一方で都市部に目を向けると、単身世帯の増加による世帯(家族)の縮小、住民自治組織への加入率低下等の課題を抱えており⁸⁾、住民自治組織の縮退によって活動拠点施設そのものの利用ニーズの低下をまねくとともに、住民活動の場も失われてゆくことが危惧される。さらに、町内会や自治会等は任意団体のため、その活動拠点施設の名義が会長または特定の役員による複数名義となっていることが多く、相続時に煩わしい手続きが発生するほか、相続税や贈与税が高額になりやすい。施設を新設する場合においても、施設用地の費用や建物費用が高額になる等、都市部ならではの運営上の問題が大きく、施設整備に関する幅広い金銭的対策が求められていることから、活動拠点施設の不動産に関わる支援策が極めて重要となる。今後は一層、行財政改革の観点から、公共施設管理は

行政から民間へと委ねられる方向にあり、地域活動の担い手となる住民自治組織とその活動拠点施設のあり方が一層問われはじめるとともに、維持管理の観点から住民主体による長期的な施設運営を促すにあたっては、住民自治組織の組織規模に応じた支援策の検討が急務になっているものと認識する。

こうした活動拠点施設の支援策として、わが国では 1991（平成 3）年の地方自治法改正により、町内会や自治会等の住民自治組織が行政手続きを経て、「認可地縁団体」^{注6)}となることで法人格が得られ、住民自治組織ごとの名義で活動拠点施設やその土地等の登記が可能となったことから、この制度が全国的に広がりつつある。これに対し、神奈川県川崎市では、地方自治法改正以前の 1979（昭和 54）年に「公益法人 川崎市市民自治財団」（以下、「市民自治財団」）^{注7)}川崎市独自の公的な支援機関を設立し、住民自治組織が所有する活動拠点施設やその土地を寄付として受け入れ、財団名義とすることで、当財団から寄付の元となった住民自治組織に当該施設を無償貸付するとともに、不動産に関わる手続きを簡素化するというユニークな取り組み（図 1-1）により、活動拠点施設の不動産相続の問題に対応してきた。川崎市はわが国で地縁型の住民自治組織が全国的に制度化された 1940（昭和 15）年には、すでに町内会が存在しており⁹⁾、今日までの 80 年余りの間、町内会や自治会等の住民自治組織を中心とした住民活動が活発に継続され、その活動場所である町内会館や自治会館等の活動拠点施設を住民自らの手により運営している。都市部でありながら、長きにわたり住民活動を支えてきた活動拠点施設の存続には、本市独自の「市民自治財団」の存在が大きいといえる。

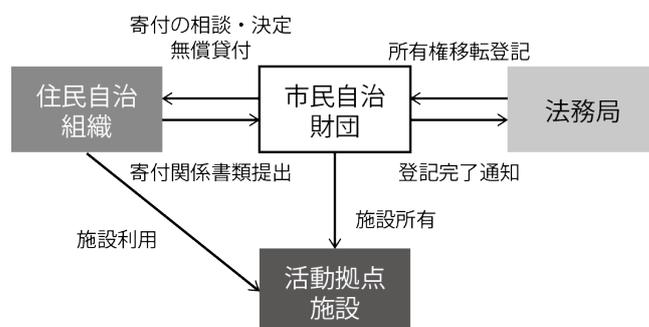


図 1-1 「市民自治財団」の寄付受入・無償貸付の流れ

以上をふまえ、本研究では、活動拠点施設の不動産に関わる支援制度として、全国的広がりをみせる「認可地縁団体」制度と、市独自の「市民自治財団」という2つが共立する神奈川県川崎市を対象に、住民自治組織の組織規模ごとに活動拠点施設の自主運営実態を捉えるとともに、両者の支援制度を比較分析することにより、それぞれの特徴と課題を明らかにする。加えて、都市部における活動拠点施設の支援策として、分譲マンションの活用策に着目し、活動拠点施設としての有用性についても論考する。これらを通して、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設の支援制度のあり方を提示することを本研究の目的とする。

1-2 研究の方法と位置付け

本節では、都市部における住民自治組織の活動拠点施設への支援制度に関連する先行研究を整理するとともに、本研究の方法を示し、先行研究と本研究の関連性について考察することにより、本研究の位置付けを明らかにする。

1-2-1 先行研究の概観

本節では、本研究に関連する先行研究について、以下のように研究内容ごとに分類し概観するとともに、次節（1-2-2）では研究の方法を述べ、そして次々節（1-2-3）において本研究の独自性について言及する。

(1) 地域社会形成に資する活動拠点施設に関する研究

本研究で扱う住民自治組織が自主運営する活動拠点施設において、地域スケールで捉えた研究に、1986（昭和 61）年に発表された高橋恒らの「集会施設の圏域と地域的な性格について－空間の地域的性格に関する研究－1－」¹⁰⁾がある。これは、施設の利用圏域に含まれる地域性、あるいは利用者の意識に反映する社会的意味から、都市的なものと地域的なものの2つに大別して考察を展開している。その結果、集会施設によってコミュニティの形成を支持するには、地区公会堂といった地縁的性格の施設が重要な役割を果たすことを指摘しており、小規模施設でありながら、地縁型の活動拠点施設の社会的意義について解いている。

その後、1999（平成 11）年に発表された藤らの「地域集会施設配置の最小単位について－都市居住地域における地域的拠点施設整備に関する基礎的研究 1－」¹¹⁾では、都市居住における地域住民の集会に使われる公共施設の、施設配置の基準となる地域空間の計画単位を明らかにし、その圏域と地域空間構造との関係进行分析した。その研究成果のひとつに、行政が設置し住民自治組織が運営する施設や、住民自治組織が設置し自らが運営する施設の存在を確認したうえで、地域社会の形成に向けた地域固有の課題解決といった観点から、これらの施設を公共施設として施設体系に組み入れ活用すべきとした。藤らの研究と同時期に発表された研究に、無漏田らの「都市における地域活動拠点と施設運営に関する研究・その1～3」¹²⁾がある。大都市近郊の地縁型の住民自治組織を対象に、施設を立地別に分けて自治集会所の設置経緯、施設内容、町内会が所有する自治集会所の維持管理方法、町内会の使用状況や他施設の利用、設置効果について考究し、住民自治組織の活動が活発になる物的計画要件を明らかにした。とくに開発住宅地において、地縁型の住民自治組織が有する活動拠点施設の設置効果が前向きであり、社会的意義が大きいことが示された。これらの研究は、住民が自ら運営する活動拠点施設が、地域社会形成のためのインフラとして位置付けられるべきことを示

唆したものである。

(2) 活動拠点施設の利用実態からみた自主運営評価に関する研究

活動拠点施設の利用内容等の機能面から捉える研究は複数ある。そのなかでも、利用圏域が最も小さな住宅地の小規模施設に着目した研究に、2000（平成12）年に発表された鴨川木らの「住宅地における小規模コミュニティ施設の利用実態とそのあり方—札幌市内の町内会館を事例として—」¹³⁾がある。利用者へのニーズ調査の結果、日常生活行動が可能な住宅機能を延長したような施設や、高齢化に対応した介護・福祉サービスへの需要が高いこと、それに加えて施設の開放性やバリアフリーデザインの充実等が挙げられ、地域課題を解消する施設が求められていることを指摘した。その後、2010（平成22）年に発表された中村の「地域生活における集会所運営の評価とそのあり方—宇治市における集会所の運営・管理の検証—」¹⁴⁾では、運営・管理のしくみとそれを担う住民と施設との関わりの実態を検証し、住民による運営・管理を改めて評価するとともに、長期的な運営にむけた課題を明らかにした。ここでは、①高齢者を中心とした住民管理の評価、②積極運営のための組織体制と持続性への課題、③施設および設備の課題と行政のあり方の、3つの研究視点からまとめられている。このことからわかるように、住民管理の実態を踏まえた組織体制と、それに向けた施設整備を方針立てることが重要であることを言及している。これらの研究は、活動拠点施設の利用者ニーズ調査から、住民自らの手によって運営していくための組織体制とその施設空間のあり方を探求したものである。

(3) 住民自治組織および活動拠点施設に関わる支援制度に関する研究

認可地縁団体制度に関するものとして、制度発足の翌年の1992（平成4）年に発表された、地方自治法改正による市町村の動向から認可地縁団体制度の問題点を挙げた宮崎の認可地縁団体制度の問題点—改正地方自治法と市町村および自治会・町内会等の困惑」¹⁵⁾や高橋の「町内会の法人化を巡る法的諸問題」¹⁶⁾、その後の2015（平成27）年に施行された認可地縁団体が所有する不動産登記の特例を整理した岡本の「認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例の制度の創設に

ついて」¹⁷⁾があるが、住民自治組織自体のあり方を問う研究であり、活動拠点施設に関する研究はみられない。

一方、2015（平成27）に発表された、佐倉らの「建設費助成制度にみる集会施設の実態と建替えの事業背景—持続可能な集会施設のモデル—」¹⁸⁾や、2016（平成28）年に発表された同筆者らの「集会施設の建設費助成制度の活用と建築計画」¹⁹⁾では、施設建設に関わる各自治体が交付する助成制度の活用実態を捉え、それらが施設計画にどのような影響を及ぼすのか考究したものであり、助成制度を活用した施設の利点として、情報源である行政との連携が図られ、助言が得られやすいことを挙げているが、いずれも不動産的観点からの活動拠点施設に関する指摘はみられない。

(4)分譲マンションにおける活動拠点施設に関する研究

マンション等の集合住宅の活動拠点施設に関連する研究では、1996年に発表された滝沢らの「分譲マンションの「集会の場所」に関する研究」²⁰⁾では、マンション内の集会室および、集会室をもたないマンションではホールやロビー等、それに代わる「集会の場所」の実態を調査し、分譲マンション内における行為としての集会のあり方を提示した。また、「マンション町会」そのものの組織に着目した村田らの「分譲マンションにおけるコミュニティ組織」²¹⁾では、分譲マンション内におけるコミュニティ組織の形態分類を行い、親睦・相互扶助活動としての自治会活動の実態を捉えたが、これらの研究は、マンションや団地が単独でひとつの住民自治組織を形成する、いわゆる「マンション町会」の活動拠点施設であり、本研究で意図するマンション内住民を含めた広域の住民自治組織、いわゆる「地域町会」ではない。

以上のように、本研究で扱う住民自治組織の活動拠点施設は、地域社会形成のためのインフラとして位置付けられつつあるなか、活動拠点施設の自主運営実態は施設利用からみた管理・運営体制や施設空間など建築計画学の評価に留まっており、本研究が意図する住民自治組織の組織規模や活動拠点施設の所有形態からみた不動産的観点での評価はみられない。さらに、都市部において長期的な視点

での自主運営のあり方を問い、活動拠点施設に関わる具体的な支援策にまで踏み込んだ研究はみられない。

1-2-2 研究の方法

以上の先行研究の検討を踏まえ、本研究は以下の方法からなる（図 1-2）。

(1) 住民自治組織規模ごとにみる活動拠点施設の自主運営実態

都市部における住民自治組織の活動拠点施設の自主運営実態を把握するため、全市に渡って住民自治組織である町内会・自治会が、その活動拠点施設である町内会館・自治会館の多くを自ら設置し、運営を行う神奈川県川崎市を対象に、地域住民ニーズや管理体制、運営資金等の差異が影響するであろう、住民自治組織の組織規模に着目し、組織規模ごとに施設の利用状況、施設構成、管理方法および所有形態を調査し、施設利用を促す要因を捉えることで、地域住民のニーズに即した室構成、管理体制および不動産的観点（相続税や贈与税）から資金負担が軽減される活動拠点施設の所有形態を明らかにする。

(2) 活動拠点施設の支援実態と施設空間の特徴

上記(1)より、活動拠点施設の利用を促す要因であるとともに、相続等の長期的な自主運営という観点から、川崎市独自の第三者機関である「市民自治財団」の取り組みと、全国的な「認可地縁団体」制度が重要と考え、両者の制度内容および制度の運用実態を調査し、その共通点と相違点を比較考察する。また、支援制度を活用している住民自治組織に対しても調査を行い、支援実態を把握するとともに、両者支援制度ごとの所有形態別に施設の利用実態が施設空間に与える特徴を捉える。

(3) 支援制度活用策としての分譲マンション

都市部において活動拠点施設の施設確保という観点から、施設形態についても着目する。上記(1)では独立した戸建施設を中心に取り上げたが、ここでは地価の変動が著しい都市部の立地事情を勘案し、区分所有建物である分譲マンションに着目し、活動拠点施設としての有用性について検討する。川崎市全域の活動拠点施設の施設形態を調査し、分譲マンションの一室を地域の活動拠点施設として活用する事例を取り上げ、施設取得から活動スペース確保までの留意点および課題点を明らかにする。

(4) 都市部における活動拠点施設への支援制度のあり方

上記(2)と(3)を踏まえ、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設への支援策のあり方を提示する。

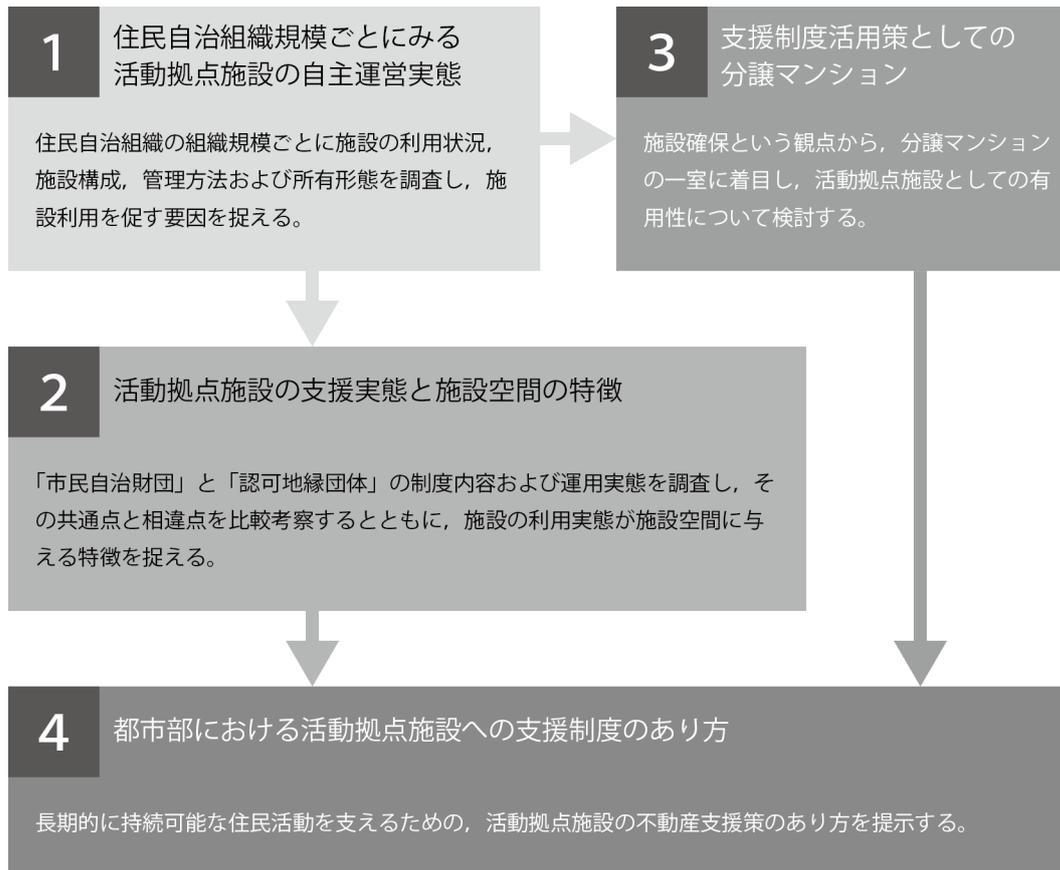


図1-2 研究方法のフロー図

1-2-3 本研究の独自性

以上を踏まえると、本研究の独自性は以下の2点にある。

1点目として、都市部において最小の自治単位である住民自治組織の組織規模と活動拠点施設の所有形態に着目し、自主運営実態を明らかにすることである。先行研究では、施設の利用実態から自主運営に向けた管理体制とその施設空間のあり方を探求したものがあがるが、不動産的観点から自主運営実態を明らかにしたものがない。本研究では、住民自治組織の組織規模に応じた自主運営実態を明らかにし、不動産的観点から都市部における活動拠点施設の所有形態を評価するものである。

2点目として、活動拠点施設の取得から建設、運営、相続までの、都市部における具体的な支援策を提示することである。先行研究では、施設取得時に関わる助成制度や、相続に関わる支援制度について特徴や課題点が挙げられているもの、これら一連のサイクルとして捉え、活動拠点施設に関わる支援策を検討したものはみられない。本研究では、川崎市独自の「市民自治財団」の取り組みに着目し、全国的な「認可地縁団体」制度と比較することで、活動拠点施設の取得・建設から運営、相続までの、一連の支援策を提示し、それぞれの利点と課題点を明確にするものである。

以上の2点から、都市部における住民自治組織が自主運営する活動拠点施設への支援策を提示しようとする点において独自性を有するものである。

1-3 論文の構成

本論は図 1-3 に示す構成からなる。

第 1 章「序章」では、本研究の背景と目的を述べ、先行研究における課題を抽出し、本研究の位置付けについて明らかにしている。

第 2 章「研究対象地の概要」では、本研究対象地である神奈川県川崎市の概要および住民自治組織の形成過程を示している。また、住民自治組織が自主運営を行う活動拠点施設に関する支援制度を整理するとともに、本研究対象地としての着目理由を述べている。

第 3 章「住民自治組織による活動拠点施設の実態」では、まず川崎市全域の住民自治組織の分布と活動拠点施設の設置状況を把握するため、各行政区からの提供資料^{注 8)}をもとに、組織規模層^{注 9)}ごとの団体数と活動拠点施設の有無を整理し、地域特性との関係とともに住民自治組織の組織規模層ごとの分布特性を捉えている。次に、住民自治組織の組織規模層ごとに活動拠点施設の自主運営の実態を把握するため、上記の行政区ごとの特徴と住民自治組織の組織規模層ごとの特徴を踏まえ、調査対象施設を選定し、選定した施設ごとに利用報告書の調査、施設責任者への聞き取り調査および実地調査を行い、当該施設の利用状況、施設構成、管理方法および所有形態を明らかにしている。その際、文献調査⁹⁾より住民自治組織の形成過程も合わせて考察している。これらをもとに、上記と住民自治組織の組織規模層との関係を考察し、施設利用を促す要因を明らかにすることで、住民ニーズに即した室構成、管理体制および不動産的観点（相続税や贈与税）から資金負担が軽減される施設の所有形態を明らかにしている。

第 4 章「川崎市による住民自治組織の活動拠点施設の支援実態」では、本市独自の支援機関である「市民自治財団」と、1991（平成 3）年の地方自治法改正によって全国で制度化された「認可地縁団体」の両者に着目している。まず、本市において地方自治法改正以降の「市民自治財団」の寄付受入状況および「認可地縁団体」の認可状況を把握するため、「認可地縁団体」制度が開始された 1991（平成 3）年以降の、年度ごとの「市民自治財団」の寄付受入施設数および「認可地縁団体」の認可団体数を調査し、それぞれの推移を整理している。さらに、それらを比較することで、両者についての住民自治組織の選好特性を把握している。次に、所有形態ごとの活動拠点施設の実態を把握するため、川崎市からの提

供資料^{注 8)}をもとに、「市民自治財団」，「認可地縁団体」，「その他」の 3 つの所有形態ごとに，行政区，施設形態，建設年数，それぞれの施設数等を整理し，所有形態ごとの活動拠点施設の特徴を捉えるとともに，それらを比較することで，「市民自治財団」および「認可地縁団体」が所有する活動拠点施設の実態と特徴を明らかにしている。そして，「市民自治財団」の寄付受入および貸付団体に対する支援内容，「認可地縁団体」への支援内容について，それぞれの特徴と課題点を捉えるため，川崎市および「市民自治財団」に聞き取り調査を行い，支援対象と支援項目，補助内容について整理を行っている。上記を踏まえ，「市民自治財団」の役割を明確にするとともに，活動拠点施設に対する支援制度のあり方を提示している。

第 5 章「支援制度の活用と施設利用の実態」では，前章の支援機関に対して，支援制度を活用する住民自治組織に着目している。まず，活動拠点施設への支援制度の活用実態を把握するため，「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」の異なる所有形態の住民自治組織に聞き取り調査を行い，支援制度の選択理由とその手続き，施設建設，施設運営，相続の各段階において不動産に関わる支援制度の特徴と課題点を明らかにしている。次に，活動拠点施設の所有形態が，施設の建て替えにもたらす空間的影響を捉えるために，「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」のうち施設の建て替えを行った団体の施設に着目し，所有形態別に施設の利用実態が施設空間に与える特徴について明らかにしている。

第 6 章「分譲マンションにおける住民自治組織の活動拠点支援」では，本研究対象地である川崎市全域において，活動拠点施設を有する団体数とその施設形態，そのうちマンション内に立地する活動拠点施設の特徴を把握するため，各行政区からの提供資料^{注 8)}をもとに，住民自治組織ごとの活動拠点施設の有無と，施設を有する場合はその種類を整理し，施設形態ごとの所有状況を踏まえて特徴を考察している。その際，住民自治組織の規模による影響を把握するため，組織の規模層ごとにマンション内に立地する活動拠点施設の特徴を捉えている。活動拠点施設としての分譲マンションの活用実態を把握するため，上記のマンション内に立地する施設のうち，分譲マンションの一室に当該地域の活動拠点施設が立地する事例を選定している。そして，選定施設ごとに聞き取り調査と実地調査を行い，施設の設置経緯と購入時の課題点，施設スペースの工夫点を明らかにしている。

活動拠点施設として分譲マンションの活用促進に向けた方策を提示するため、上記から得られた分譲マンション内での施設設置の留意点と課題点を整理し、活動拠点施設の立地場所としての分譲マンションの有用性について考察している。

第7章「結論」では、本研究の成果として、都市部の住民自治組織が活動拠点施設を長期的に運営するために、求められる支援制度のあり方を提示し、今後の課題について言及している。

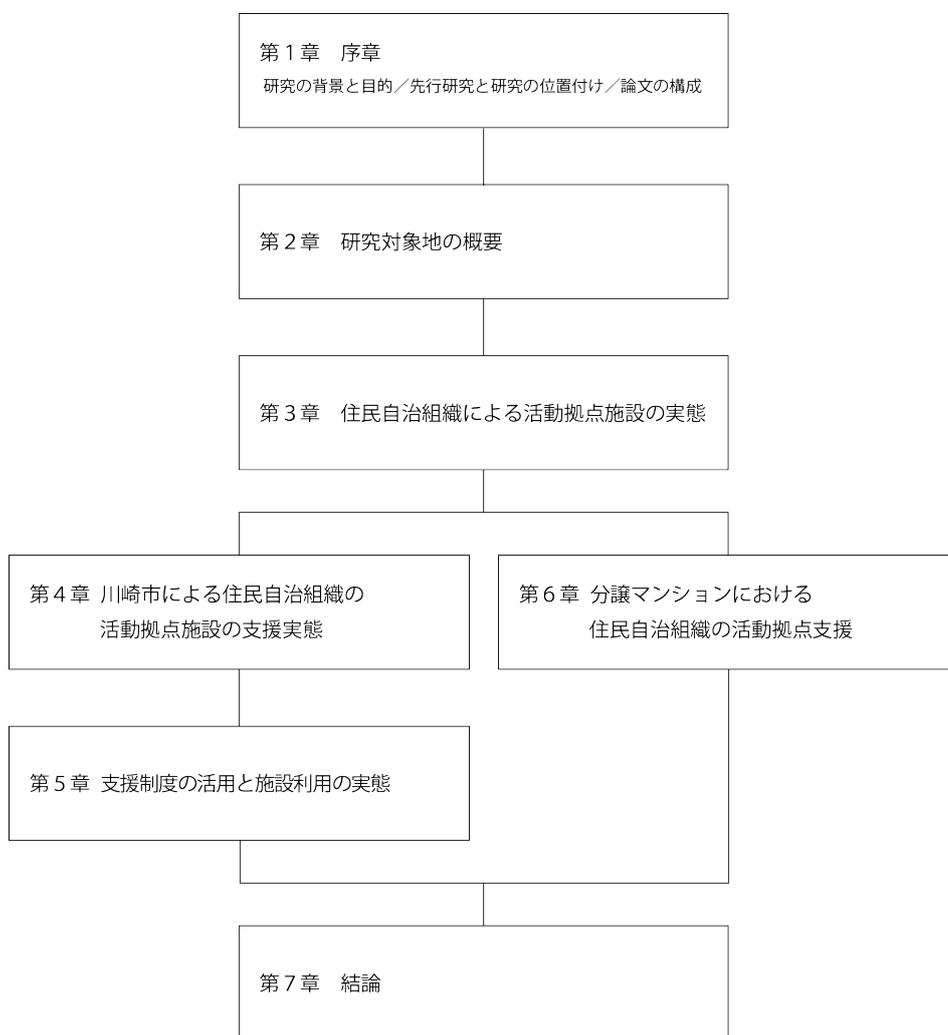


図 1-3 本論の構成

1-4 用語の定義

ここでは、本論で使用する用語を定義する。

① 住民自治組織

町内会や自治会など、地域や地区を基盤とし、自治によって成立する地域的活動組織を総称している²²⁾。類似した用語に「地域自治組織」があるが、「地域自治組織」^{注 10)}は地方自治法や合併特例法に基づいて設置される地域自治区や合併特例区に用いられることが多い。

② 活動拠点施設

住民自治組織がその地域や地区内において、自治による地域活動を行う拠点施設をいう。具体的には、町内会館や自治会館、自治公民館などが挙げられるが、その名称は自治体ごとで異なるため多岐にわたる⁷⁾。

③ 自主運営

住民自治組織が自ら活動拠点施設を所有し、継続的に維持・管理を行う、自立した施設運営のことをいう。

④ 立地経緯

住民自治組織がその土地および建物に立地するに至った不動産に関わる事情についていう。

⑤ 所有形態

住民自治組織が自主運営する活動拠点施設等の不動産の所有者ごとに分類し、具体的には、「市民自治財団（公益法人）」、「認可地縁団体」、「そのほか（行政、宗教法人、個人、民間企業、組合組織、福祉法人、学校法人等）」としている。

⑥ 施設空間

住民自治組織が自らの活動のために用意する施設を指し，自治のもと運用されている空間をいう²³⁾。

⑦ 施設形態

施設の独立性と他施設との関係から分類し，施設の活動拠点施設およびその土地が独立した1戸建ての施設を「戸建施設」，マンションや団地内の共用部や一部住戸を利用した施設を「マンション内施設」，公共施設等の他施設に併設または併用する施設を「併設・併用施設」としている。

参考文献

- 1) 横道清孝：日本における最近のコミュニティ政策，自治体国際化協会，2009
- 2) 日本都市センター：地域コミュニティと行政の新しい関係づくり～全国 812 都市自治体へのアンケート調査結果と取組事例から～，日本都市センター，2014.3
- 3) 総務省：地縁による団体の認可事務の状況等に関する調査結果，2008.4
- 4) 有田博之，樋山和恵，福与徳文，橋本禪，武山絵美：新潟県中越地震時に集会施設が果たした避難機能，農業土木学会誌，第 75 巻，第 4 号，pp.293～296，2011.8
- 5) 吉村東，石坂公一：東日本大震災時において住宅地の集会所が果たした役割－宮城県塩竈市の場合－，日本建築学会技術報告集，第 18 巻，第 40 号，pp.1121～1124，2012.10
- 6) 白戸洋：公民館で地域がよみがえる-学習的手法による地域づくり－信州・松本からの発信－，松本大学出版会，2010.4
- 7) 浅野平八：地域集会施設の計画と設計，理工学社，1995.7
- 8) 中田実：町内会・自治会の特質と現代的課題，自治体問題研究所，住民と自治 2016 年 1 月号，2016.1
- 9) 川崎市町内会組織調査団：「町内会」の民俗学的研究－川崎市域の町内会と旧来の住民組織，川崎市博物館資料収集委員会，1988.3
- 10) 高橋恒，福田成二：集会施設の圏域と地域的な性格について－空間の地域的性格に関する研究－1－，日本建築学会計画系論文報告集，第 368 号，pp.126-137，1986.10
- 11) 藤繁和，浅野平八：地域集会施設配置の最小単位について－都市居住地域における地域的拠点施設整備に関する基礎的研究 1－，日本建築学会計画系論文集，第 523 号，pp.147～154，1999.9
- 12) 無漏田芳信，山田聡志，那須幹弘：都市における地域活動拠点と施設運営に関する研究・その 1～3，日本建築学会大会学術講演梗概集，E-2 分冊，pp.117～122，1999.9
- 13) 鴨川木綿子，野口孝博：住宅地における小規模コミュニティ施設の利用実態とそのあり方－札幌市内の町内会館を事例として－，日本建築学会技術報告集，第 22 号，pp.395～398，2005.12
- 14) 中村久美：地域生活における集会所運営の評価とそのあり方－宇治市における集会所の運営・管理の検証－，生活学論叢，18 号，pp.3～12，2011.3
- 15) 宮崎伸光：認可地縁団体制度の問題点－改正地方自治法と市町村および自治会・町内会等の困惑，都市問題，第 83 巻，第 1 号，pp.13～25，1992.1

- 16) 高橋洋：町内会の法人化を巡る法的諸問題，鹿児島県立短期大学紀要，第 43 号，pp.113～125，1992.12
- 17) 岡本常雄：認可地縁団体が所有する不動産の登記の特例の制度の創設について，地域研究，16 号，pp.117～140，2015.9
- 18) 佐倉浩之，田上健一：建設費助成制度にみる集会施設の実態と建替えの事業背景—持続可能な集会施設のモデル—，芸術工学研究，23，pp.23-33，2015.11.9
- 19) 佐倉浩之，田上健一：集会施設の建設費助成制度の活用と建築計画，芸術工学研究，25，pp.1-10，2016.11
- 20) 滝沢充雅，若木滋：分譲マンションの「集会の場所」に関する研究，日本建築学会大会学術講演梗概集，E-1 分冊，pp.113～114，1996.7
- 21) 村田明子，山田哲弥：分譲マンションにおけるコミュニティ組織，日本建築学会計画系論文集，第 79 巻，第 704 号，pp.2181～2189，2014.10
- 22) 石見豊：わが国における住民自治組織の現状と課題，国土館大学政経論叢，2014（1），pp.75～102，2014.3
- 23) 日本公民館学会：公民館・コミュニティ施設ハンドブック，エイデル研究所，2006.3

注釈

- 注1) 江戸時代に古代の五保制にならってできた，近隣五戸を一組とする最末端の行政組織。連帯責任を科し，後には法令遵守や治安維持，貢租の完納などのための相互監察や相互扶助を目的としていた。
- 注2) 京都のように道路をはさんで形成された町が集まって結成した自治組織をいう。複数の町組が結合して，上京・下京等の惣町を形成していた。
- 注3) 横浜では，開港以前は旧来の隣保組織がなく，開港地として貿易や居留外国人等，伝染病の危険にさらされる機会が多かったため組織がつくられた。これが横浜市では町内会の起源とされている。
- 注4) 1940（昭和 15）年に「部落会町内会等整備要領」（内務省訓令 17 号）が発令され，戦時下における国策協力の末端行政組織として町内会・部落会が制度化された。
- 注5) 「住民が望ましい近隣生活を営むことができるような基礎的な地域社会をつくるため，新しいコミュニティづくりに資する施策をすすめる」とし，具体的にはコミュニティに

関する対策を確立するための予備的な施策として、モデル・コミュニティ政策を実施するとした。

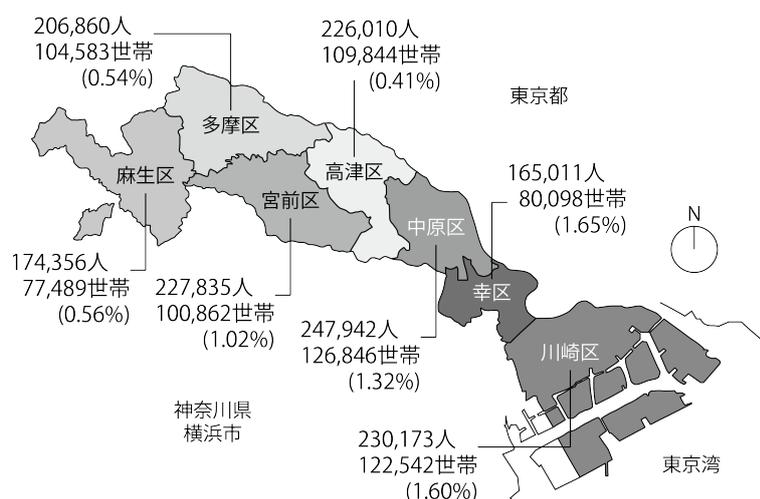
- 注6) 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体は、法律上の権利義務の主体となり、認可地縁団体は法人格を有し、土地、集会施設等の不動産を団体名義で登記できる。また、団体の活動に資する財産を団体名義で所有、借用できる。
- 注7) 市民自治活動の振興と社会福祉の向上に寄与することを目的に、1979（昭和 54）年 6 月 2 日に川崎市と川崎市全町内会連合会が協力して神奈川県知事の事業許可を得て設立した公益法人である。
- 注8) 各行政区が把握している平成 27 年 4 月時点のデータによる。
- 注9) 町内会・自治会等の住民自治組織に加入している世帯数を 500 世帯ごとに 8 つの規模層に分けた。
- 注10) 地方制度調査会の答申によると「基礎自治体（市町村）内の一定の区域を単位とし、住民自治の強化や行政と住民との協働の推進などを目的とする組織」と定義されている。

第2章 研究対象地の概要

第2章 研究対象地の概要

2-1 川崎市の概要

本研究対象地である神奈川県川崎市は、政令指定都市に指定された1972（昭和47）年以来、人口、世帯数ともに増加しており、2017（平成29）年現在では149万人（71万世帯）を超え、都市化が進む自治体である。東京都と横浜市に隣接し、臨海部から山間部にかけて東西に細長く7つの行政区から構成されており、行政区ごとに地域特性が異なることが特徴である。なお、市東部に位置する川崎区・幸区・中原区の3区は、前年度と比較して人口増加が著しい（図2-1）。



注) 2017年3月現在の川崎市統計情報による。／図中の()内は前年度の人口増加率を示す。

図2-1 神奈川県川崎市の行政区ごとの人口と世帯数

川崎市は『「町内会」の民俗学的研究』¹⁾によると、1940（昭和15）年以前から市内一部の地域で部落会や町内会等の住民自治組織が形成されていたが、同年11月に「川崎市町内会設置規定」が定められ、市内には191団体の町内会と7つの町内会連合会が結成された。その後、第2次大戦後の1947（昭和22）年には連合軍総司令部（GHQ）により町内会制度は廃止されるも、自発的な住民自治組織として根強く存続し、1961（昭和36）年にはその数は318団体にまで増

え、各区を統合する全町内会連合会が設立され、概ね現在の住民自治組織ができあがった。現在は行政区ごとに7つの区町内会連合会と21の地区町内会連合会で組織され²⁾、ほとんどの住民自治組織が各連合会に加盟し、行政との連携を図っている。

2-2 研究対象としての着目理由

川崎市は人口、世帯数ともに増加傾向にあり、都市化が進む自治体でありながら、地縁型の住民自治組織が全国的に制度化された1940(昭和15)年以前から、町内会・自治会等の住民自治組織が形成されており、その活動場所である町内会館・自治会館等の活動拠点施設の多くを自ら設置している。約80年もの間、市全域において長期間にわたり住民自治組織による活動拠点施設の自主運営が行われており、住民活動への意識の高いうえ、第1章でも述べたとおり、全国的な「認可地縁団体」制度に加えて、川崎市独自の「市民自治財団」の取り組みという、他市にはみられない支援制度が共立しているなかで両者の特徴および課題が不明瞭のため、本研究対象として着目した。

2-3 川崎市における住民自治組織の活動拠点施設に関わる行政支援制度の概要

研究対象地である川崎市では、住民自治組織の活動拠点施設に関わる支援制度として、平成27年4月現在では、以下の3つがある。

(1) 「川崎市町内会・自治会会館整備補助金」

地域における活動や災害時の拠点となる町内会・自治会会館の整備を実施するにあたり、それに要する費用の一部について予算の範囲内で補助を受けることができる。既存の会館の建替、新築、購入は800万円までの補助、耐震改修工事および耐震改修工事とあわせて実施する改修、増築、修繕およびバリアフリー化工事は500万円まで補助、耐震化をとまなわない改修、増築、修繕およびバリアフリー化工事200万円まで補助が受けられる。

(2) 「川崎市町内会・自治会会館建設資金融資制度」

上記(1)の「川崎市町内会・自治会会館整備補助金交付要綱」において、会館整備を行う際に、整備資金が不足する場合、市が指定する金融機関から、一定の条件で融資を受けることができる制度である。融資条件として、建替・新規取得は融資額が上限額3000万円、償還期間が最長15年間、耐震改修等、その他改修等は融資額が上限額500万円、償還期間が最長10年間である。なお、この制度を活用する場合、認可地縁団体^{注1}となることが前提となっている。

なお、上記(1)と(2)は、平成27年以前は町内会・自治会が会館の耐震改修工事等を実施する際に費用の一部について助成金を交付する「川崎市町内会・自治会会館耐震改修工事等助成金制度」と、融資に係わる利子全額を補助する「川崎市町内会・自治会会館建設資金補助金制度」として運用していた。

(3) 「川崎市市民自治財団による町内会・自治会会館寄付受入」

これまでのわが国において、町内会や自治会等の住民自治組織は任意団体であるため、自らが所有する活動拠点施設やその土地等の不動産を登記する場合、町内会や自治会の代表者である会長あるいは特定の役員といった個人名義で行う方法のみに限られていた。そのため、地域の共有財産である活動拠点施設はあくま

でも個人資産となってしまうことから、名義人の転居や死亡等を理由に、相続人との間で所有権の紛争が起きたり、名義変更の手続きが煩雑さを増したりする等、全国的な問題となっていた³⁾。そうした状況のなか、「市民自治財団」は市民自治活動の健全な発展と振興を図るために必要な施設を設置し、これを適正かつ効率的に運営するとともに、住民自治組織に対して必要な援助を行うことで、市民自治活動の振興と社会福祉の向上に寄与することを目的に、町内会連合会が協力して神奈川県知事の事業許可を得て設立した公益法人である。現在は中原区に「総合自治会館」を設置し（写真 2-1）、役員（理事および幹事）と評議員から構成されており（図 2-2）、表 2-1 に示す事業を行う。財団運営は川崎市市民文化局コミュニティ推進部市民活動推進課所管のもと、川崎市からの補助金^{注 2)}を受けて事業を遂行している。都市化が進む川崎市において、町内会や自治会等の住民自治組織が所有する活動拠点施設やその土地等、不動産に関わる課題に対して、「市民自治財団」の取り組みは住民自治組織の身近な支援機関として大きな役割を担っている。



写真 2-1 「総合自治会館」

注) 写真は筆者本人が撮影した。

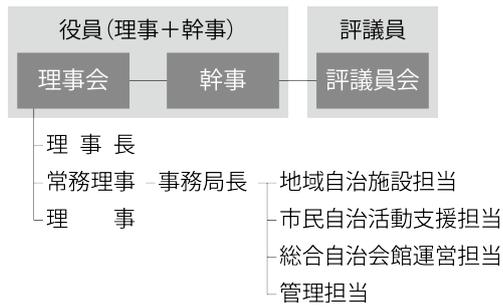


図 2-2 「市民自治財団」の組織構成図

表 2-1 「市民自治財団」の主な事業内容

1	町内会・自治会会館等地域自治施設のために寄付を受けた土地及び会館の受け入れと貸付け
2	市民自治活動振興のための研修会・講演会等の開催及び調査研究
3	市民自治活動に関する情報及び資料の提供並びに相談
4	川崎市総合自治会館の管理運営
5	その他目的を達成するために必要な事業

注) 「市民自治財団」の定款より抜粋。

2-4 小結

以上より、本研究対象地である川崎市は、政令指定都市に指定されて以降、これまで都市化が進むなか、かつてから住民自ら活動拠点施設を設置し、施設での自治活動を通して、住民自治を育んできた。その背景には、施設整備に関わる行政支援制度が、一時的な補助金にとどまることなく、施設資金の融資制度や本市独自の支援機関である「市民自治財団」の存在等、持続的な支援が充足していることを捉えた。以降では、川崎市全域を対象に、住民自治組織による活動拠点施設の実態を明らかにする。

参考文献

- 1) 川崎市町内会組織調査団：「町内会」の民俗学的研究－川崎市域の町内会と旧来の住民組織－，川崎市博物館資料収集委員会，pp.7～9，1988
- 2) 川崎市市民・こども局：市民委員会資料，2013.5
- 3) 岩崎忠夫（1991）：地方自治法の一部を改正する法律について，自治研究，第67号，第7巻，pp.3～22

注釈

- 注1) 町又は字の区域その他市町村内の一定の区域に住所を有する者の地縁に基づいて形成された団体は，法律上の権利義務の主体となり，認可地縁団体は法人格を有し，土地，集会施設等の不動産を団体名義で登記できる。また，団体の活動に資する財産を団体名義で所有，借用できる。
- 注2) 「公益財団法人川崎市市民自治財団補助制度」により，「市民自治財団」の公益性に鑑み，当該団体の事業が円滑に実施されることを目的として，財政援助を行っている。

第3章 住民自治組織による活動拠点施設の実態

第3章 住民自治組織による活動拠点施設の実態

本章では、都市部における住民自治組織の活動拠点施設の自主運営実態を把握するため、本研究対象地である川崎市全域を対象に、地域住民ニーズや管理体制、運営資金等の差異が影響するであろう、住民自治組織の組織規模に着目し、組織規模が施設利用に与える影響を考察する。

3-1 住民自治組織の分布と活動拠点施設の設置状況

「川崎市統計書」（平成26年版）では、川崎市全体で住民自治組織が650団体存在していることがわかっているが、本研究では活動拠点施設の所有状況まで把握できた608団体^{注1)}を対象に、行政区別に住民自治組織の組織規模層ごとの団体数と施設数の特徴を捉えるため、行政区別の住民自治組織の分布と施設の設置状況を把握する。

3-1-1 住民自治組織の組織規模層別分布

住民自治組織の組織規模層ごとの分布状況を把握するために、各行政区の住民自治組織の組織規模層別団体数^{注2)}と、そのうち活動拠点施設を所有している団体数^{注3)}とその割合を表3-1に示す。なお、1団体あたりの世帯数では、麻生区の11世帯が最小で、多摩区の9000世帯が最大であった。行政区ごとの団体数の合計をみると、幸区や宮前区の70団体と高津区の107団体のように、行政区間で約1.5倍の差があり、組織規模（世帯数）、団体数ともに市内のなかで地域差がみられた。組織規模層ごとにみると、川崎・幸・中原区は501世帯から1000世帯の団体数が最も多く、概ね川崎・幸区は1500世帯、中原区は2500世帯までに偏りがある。高津・宮前・多摩・麻生区は500世帯以下の団体数が多い一方で、2500世帯以上もさらに複数みられ、組織規模層の幅が広いことがわかる。このように市東部に位置する川崎・幸・中原の3区では組織規模層の幅は小さいが、市西部に位置する高津・宮前・多摩・麻生の4区は組織規模層の幅は大きく、市の東西で異なる特徴をもつことがわかった。その理由として、川崎・幸・中原区のある市東部では、川崎市が誕生した1924（大正13）年頃に形成された旧町のまま現在の住民自治組織が継続されているため、組織規模層ごとの顕著なばらつきが少ないことが考えられる。一方、高津・宮前・多摩・麻生区のある市西部では、主に昭和30年代以降に農山村部の宅地開発によって、住宅団地やマンション等の小規模な住民自治組織が複数形成されたことに加え、宮前区と多摩区では40年以前に建てられた公団や公社、民間の大規模マンションが多く^{注4)}、大規模な住民自治組織が残った結果、組織規模層ごとの差異が大きくなったと考えられる。つまり、住民自治組織の分布には、地域の形成過程が深く関係しているといえよう。

3-1-2 活動拠点施設の設置状況

表 3-1 より、全市を通じてみると、住民自治組織の活動拠点施設の所有率は 57.1%とおおよそ 6 割であり、組織規模層別にみると、500 世帯以下では 4 割と平均を下回るが、501 世帯以上の地区で平均を上回り、1001 世帯から 3000 世帯の地区では 8 割以上の所有率であった。これらより小規模な住民自治組織は多く存在する一方で、施設を所有する割合が少ないという実態が捉えられた。これは一般に、施設を維持していくためには、会員数が少ない小規模な住民自治組織では会費による収入が少なく、十分な維持費が確保できないことから、施設を自前で設置せず、施設を借用している場合が多いことが要因と考えられる。しかし、4 割を超える団体が施設を所有している実態を踏まえると、本市の施設需要は少なくないといえよう。そこで、以降では住民自治組織のすべての組織規模層を対象に実態調査を行い、活動拠点施設の自主運営の特徴を捉える。

表3-1 行政区ごとの住民自治組織の組織規模層別にみた
活動拠点施設を所有する団体数とその割合

住民自治 組織規模層 [世帯]	行政区別の団体数 [団体]														組織規 模層別 の合計	
	川崎		幸		中原		高津		宮前		多摩		麻生			
3501 以上	0	0	0	0	1	1	0	0	2	5	3	3	0	0	6	9
	-		-		100.0		-		40.0		100.0		-		66.7	
3001~3500	1	1	0	0	0	0	1	1	1	3	0	0	0	0	3	5
	100.0		-		-		100.0		33.3		-		-		60.0	
2501~3000	0	0	0	0	1	1	2	3	0	0	2	2	2	2	7	8
	-		-		100.0		66.7		-		100.0		100.0		87.5	
2001~2500	1	1	1	1	5	7	1	1	2	3	0	0	2	2	12	15
	100.0		100.0		71.4		100.0		66.7		-		100.0		80.0	
1501~2000	2	2	0	0	9	11	6	8	0	0	1	1	2	3	20	25
	100.0		-		81.8		75.0		-		100.0		66.7		80.0	
1001~1500	13	13	11	14	13	17	8	9	2	3	7	10	5	5	59	71
	100.0		78.6		76.5		88.9		66.7		70.0		100.0		83.1	
501~1000	41	43	17	36	17	24	10	23	10	12	7	15	12	17	114	170
	95.3		47.2		70.8		43.5		83.3		46.7		70.6		67.1	
500 未満	20	30	8	19	2	14	31	62	22	44	26	59	17	77	126	305
	66.7		42.1		14.3		50.0		50.0		44.1		22.1		41.3	
区別団体数 の合計	78	90	37	70	48	75	59	107	39	70	46	90	40	106	347	608
	86.7		52.9		64.0		55.1		55.7		51.1		37.7		57.1	

凡例	施設を所有 する団体数	総団体数
	施設の所有率 [%]	

注) は3-2に述べる聞き取り調査の対象施設を示す。

3-2 活動拠点施設の実態

本章では、組織規模層ごとの団体数と施設の所有状況の関係分析を可能な限り網羅するため、市東部の川崎・幸・中原区では1500世帯以下から、市西部の高津・宮前・多摩・麻生区では全ての組織規模層のうちから、行政区ごとに異なる組織規模層の全7団体を調査対象施設とした。しかし、全ての団体の情報が公開されているわけではないため、選定にあたってはインターネットによる検索ならびに「市民自治財団」の資料^リに掲載されている中から、協力の得られた団体を分析対象とした（表3-1の□内）。調査は、利用報告書調査、施設責任者への聞き取り調査および実地調査を行った（表3-2）。全7団体の組織概要と施設概要は表3-3のとおりである。

表3-2 調査概要

団体	A団体	B団体	C団体	D団体	E団体	F団体	G団体
＜利用報告書調査＞							
調査方法	利用報告書（記録簿）からの集計による						
対象期間	H26年 1-8月	H25年 1-12月	H25年 1-12月	H25年 1-8月	H25年 1-12月	H25年 1-12月	H25年 1-12月
調査項目	①利用内容 ②利用した室と時間帯 ④利用主体						
＜聞き取り／実地調査＞							
調査方法	直接対面式						
調査日	2015年 9月2日	2015年 8月20日	2014年 8月19日	2015年 8月11日	2014年 8月27日	2014年 9月7日	2015年 9月2日
調査対象	会長	会長	会館 運営部長	会長	会長・ 総務部長	総務部長	副会長
調査項目	①施設の管理方法 ②所有形態／①立地状況 ②施設の室構成						

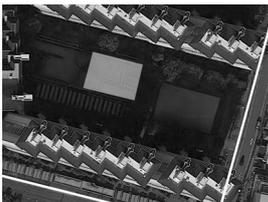
注) 利用報告書の対象期間が異なるのは、調査対象団体ごとで保存されている記録簿が異なるためである。

表 3-3 調査団体の組織

行政区	川崎	幸	中原
団体	A 団体	B 団体	C 団体
組織規模層	500世帯未満	1001～1500世帯	501～1000世帯
地区世帯数	506世帯	1206世帯	1347世帯
地区人口	881人	2387人	2134人
地区面積	0.09km ²	0.12km ²	0.18km ²
施設	A 施設	B 施設	C 施設
航空写真 (同スケール)			
立地状況	幹線道路（産業道路）を介して、工業地域に隣接しており、地区内には民間企業や社宅，多国籍の飲食店が立ち並ぶ。施設が立つ土地も民間企業が所有している。なお，地区の中央部に位置し，旧児童公園に隣接して立つ。	東部に多摩川，西部に国道に挟まれており，地区内は大型のマンションが1軒のみであり，住宅が多く立ち並ぶ木造住宅密集地である。施設は地区の中央部に位置し，街区公園に隣接して分棟で立つ。	北部に鉄道，西部に多摩川があり，その河川敷には野球場をはじめスポーツ施設やレクリエーション施設が充実している。周辺に大型商業施設及びタワーマンションの開発が進む地域が近接している。施設は地区の中央部に位置し，神社の境内地に立つ。
外観写真			
構造種別	鉄骨造（軽量）	木造	木造
階数	地上1階	地上2階	地上1階
建設時期	1968年	1958年	1972年
		1972年	2010年

注) ①航空写真は Google MAP を使用し，外観写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。／②地区世

概要と施設概要

高津	宮前	多摩	麻生
<p>D 団体</p> <p>2501～3000世帯</p> <p>4986世帯</p> <p>11333人</p> <p>1.03km²</p>	<p>E 団体</p> <p>3001～3500世帯</p> <p>6385世帯</p> <p>16325人</p> <p>1.08km²</p>	<p>F 団体</p> <p>3501世帯以上</p> <p>10875世帯</p> <p>22692人</p> <p>1.48km²</p>	<p>G 団体</p> <p>2001～2500世帯</p> <p>3784世帯</p> <p>9109人</p> <p>0.65km²</p>
<p>D 施設</p>  <p>北部の丘陵地と南部の台地に挟まれ、中央部に多摩川が流れる低地がある。地区内には複数の市営団地、2つの小学校、大規模な霊園等がある。施設は地区の中央部に位置し、多摩川沿いに立つ。</p>  <p>木造 地上2階 1967年</p>	<p>E 施設</p>  <p>丘陵地と台地の境界付近にあり、地区内には団地やマンションが多く立ち並び、地区人口の推移は増加傾向にある。施設は地区の中心を通る幹線道路から1本道路を入った住宅地に立っている。施設の北部の高台には中学校とスポーツセンターがある。</p>  <p>鉄骨造（軽量） 地上2階 2006年</p>	<p>F 施設</p>  <p>北部に多摩川、中央部に鉄道が通る。施設は工場跡地の再開発により1988年に建設分譲されたマンションと商業施設とともに建設された。分譲マンションの敷地内の広場の地下に立つ。地区の南部に市立公民館がある。</p>  <p>鉄筋コンクリート造 地下1階 1989年</p>	<p>G 施設</p>  <p>2007年に土地区画整理事業により開発された新興住宅地であり、近隣にはスポーツ施設、地区公民館や図書館を有する文化センターや、アートセンター等の芸術文化施設がある。施設は地区の中央部に位置し、地区内の幹線道路沿いに立つ。</p>  <p>鉄筋コンクリート造 地下1階，地上2階 2008年</p>

帯数および地区人口，地区面積は平成27年度「市政情報」による。

3-2-1 施設ごとの利用状況の把握

住民自治組織の組織規模層ごとに各施設の利用状況の特徴を把握するため、施設ごとに保管されている利用報告書をもとに、利用内容、利用した室と時間帯、利用主体を抽出し、組織規模層ごとに整理する。そこで、各施設の利用内容を表3-4のとおり6つの大分類と30の小分類に分け、1ヶ月あたりの利用コマ数^{注5)}とその内容を、表3-2にもとづき組織規模層の大きい団体から順に図3-1に示す。以降ではこの図3-1をもとに組織規模層が大きい順に、施設ごとの利用状況の特徴的な点について述べていく。

表 3-4 利用内容の分類

大分類	小分類
一般趣味	外国語会話／着付け・マナー／編み物・パッチワーク／園芸・盆栽／写真／工作／囲碁・将棋・麻雀／パフォーマンス／談話／読書／娯楽
伝統芸能	書道／謡曲・舞踊／短歌・俳句・川柳／太鼓・三味線・琴／寄席
芸術文化	美術・絵画／音楽
スポーツ	スポーツ・武道／体操／太極拳・気功・ヨガ／ダンス／エアロビクス
学級・講座	高齢者学級／子ども／講演会・講座
特別行事	町内会・自治会行事／マンション行事／企業行事／その他

① F 施設（多摩）

図 3-1 に示すように、1 ヶ月の合計の利用コマ数および利用種目数ともに全 7 施設のなかで最も多かった。なかでも、「特別行事」が全体の約 4 割を占めており、とりわけ「その他」の NPO 団体や社会福祉協議会等、さまざまな団体による会合利用が多く、住民自治組織以外への「貸館」として機能していることがわかった。その要因として、表 3-3 より組織規模層が 3501 世帯以上と相対的に最も大きく、当該施設のある地区は世帯数および人口とも全 7 地区のなかで最多であることから、施設の利用者数が他の 6 施設に比べて多くなっているためと考えられる。さらに、当該地区には公設の公民館があるが、その老朽化により当該施設の利用が一層高まっていることも聞き取り調査からわかった。

② E 施設（宮前）

「特別行事」が全体の 7 割を超えており、そのなかでも「町内会・自治会行事」が 6 割を占めていた。次いで「マンション行事」と「企業行事」が多く、これらが施設の主たる利用内容となっていた。当該施設のある地区は、表 3-3 より 1 世帯あたり約 2.6 人と他の団体と比較しても単身者が少ない地区であることからわかるとおり、近年のファミリー向けマンションの増加にともない、マンションの販売時には不動産販売業者をとおして町内会・自治会への加入を促すほか、組織に加入している小規模なマンションにも集会室として貸出している。このため、[マンション行事] の利用に加え、[町内会・自治会行事] の利用にもつながっていると考えられる。

③ D 施設（高津）

「特別行事」が全体の約半数あり、そのほとんどが「町内会・自治会行事」が占めていた。次いで「学級・講座」の「子ども」向けの習い事や、「スポーツ」のなかでも趣味・娯楽に近いサークル活動としての「ダンス」の利用が多く、ほかにも「一般趣味」の利用も複数みられた。当該施設の主な利用は「町内会・自治会行事」といえるが、聞き取り調査によれば「貸館」としても力を入れていることから、「子ども」向けの習い事やサークル活動の「ダンス」等の利用につながっていると考えられる。

④ G 施設（麻生）

「スポーツ」が全体の約半数を占めており、F 施設と同様にスポーツ利用が目立った。その内容としては、「太極拳・気功・ヨガ」や「体操」が多いほか、「ダンス」や「エアロビクス」等、多岐にわたる利用がみられた。なかでも、子ども向けの「スポーツ」が複数みられたほか、「学級・講座」でも「子ども」向けの内容が多いことが特徴的であった。一方、「町内会・自治会行事」を含む「特別行事」の割合が少なく、それ以外の利用が主な目的となっていた。また、1ヶ月の合計の利用コマ数および利用種目数ともに、当該施設よりも組織規模層が大きいE 施設やD 施設と比較しても2倍程度多かった。これらより、当該施設は住民自治組織以外の利用者に対する「貸館」としての役割が大きい施設といえよう。

⑤ B 施設（幸）

G 施設と同様に、「町内会・自治会行事」の「特別行事」よりも、「ダンス」や「体操」等の「スポーツ」や、「カラオケ」や「書道」等の「一般趣味」の利用が多くみられたが、当該施設の利用コマ数は他施設と比べ低い。若年層に絞った内容のものはあまりみられなかった。この要因は当該施設のある地区が全7地区のなかで高齢者の割合が最も高く^{注6)}、町内会・自治会の組織内の活動が活発化していないことが考えられる。

⑥ C 施設（中原）

「特別行事」が全体の約6割を占めており、なかでも「その他」に含まれる神社行事や祭事での利用が多かった。「町内会・自治会行事」のなかでも、祭事に関する利用が目立っていた。次いで「伝統芸能」が多く、なかでも「謡曲・舞踊」での利用が多かった。その要因として表3-3からわかるように、当該施設が神社の境内地に立地していることが関係しているといえよう。

⑦ A 施設（川崎）

「町内会・自治会行事」と、公園清掃や祭事等の「その他」の「特別行事」の利用しかみられなかった。その要因は、表3-3に記述してあるように隣地に元児童公園があるほか、近隣に街区公園があり、公園清掃や公園内での祭り等の準備

のみに利用されているためである。また、全7団体のなかで組織規模層が500世帯未満と相対的に最も小さく、当該施設の利用者数もまた他の6施設に比べて少なく、かつ1ヶ月の合計の利用コマ数および利用種目数ともに全7施設のなかで最も少ない。これは地区の世帯数および人口とも最小であることが大きく影響していると考えられる。

以上のとおり、施設ごとに利用状況を捉えたが、全7施設（図3-1）をとおしてみると、各施設の利用コマ数の合計は住民自治組織の組織規模層に対して必ずしも比例関係にないことがわかる。このように、住民自治組織規模の大小によって施設全体の利用を決定付けるものではない一方、上述したように、「貸館」としての施設の役割が利用コマ数や利用種目数に影響をもたらしているであろうことを捉えた。そこで、以降では住民自治組織である町内会・自治会とそれ以外の別に、利用コマ数および利用種目数と、住民自治組織の組織規模層との関係を見ていく。

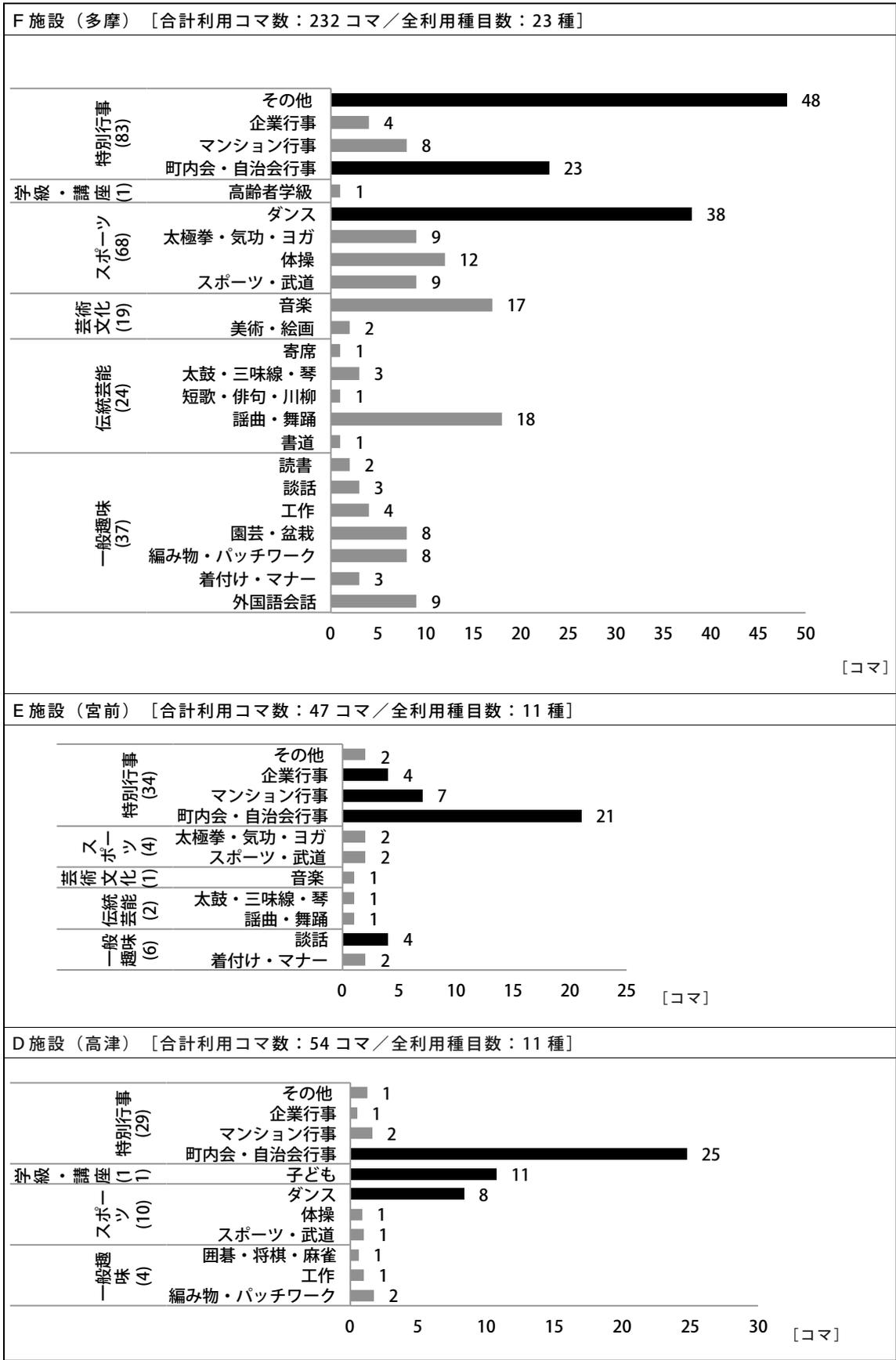
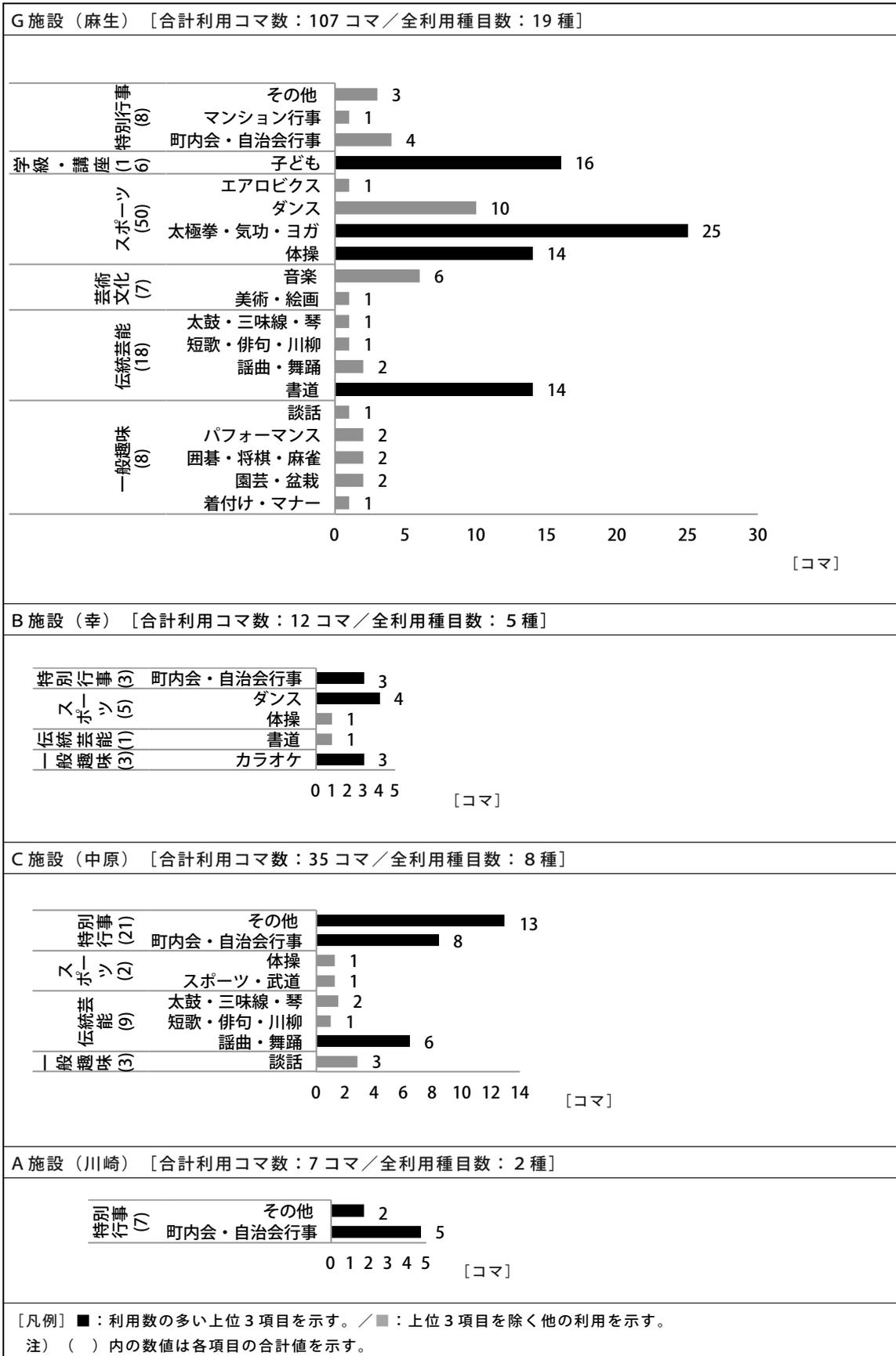


図3-1 施設ごと



の利用内容

3-2-2 利用主体別にみる施設利用

ここでは、活動拠点施設の利用主体を把握するために、組織規模層ごとに各施設の1ヶ月の利用コマ数および利用種目数の主体別内訳を表3-5に示す。特徴として利用コマ数の合計および利用種目数の合計ともに、組織規模層と関係なく施設ごとでばらつきがみられた。しかし、町内会・自治会（住民自治組織）とそれ以外の主体別内訳をみると、この利用コマ数は組織規模層が大きい団体ほど増えていることがわかる。これは組織規模層が大きい団体ほど、町内会・自治会（住民自治組織）を構成する執行部や事業部、またその構成員の数が多くなり、活動機会や施設利用の利便性が高まることで施設の利用コマ数が増えるものと考えられる。一方で、町内会・自治会（住民自治組織）以外（表3-5の「それ以外」）の利用は組織規模の大小に関係なく、施設ごとでばらつきがみられた。これは住民自治組織自らの集会利用以外の、他団体への貸出しによる利用であり、この貸出しが施設の利用率に大きく影響しているものとする。なかでも、F施設とG施設は1ヶ月の利用種目数が20種目前後あり、相対的に幅広い利用がなされていることがわかる。これらは利用コマ数をみても100コマを超えており、他の施設と比べても施設利用が多い。どちらも貸出しの割合が8割と高く、「貸館」としての役割が施設の利用率に大きく貢献しているといえる。そのほか、B施設やC施設のように、町内会・自治会（住民自治組織）以外（表3-5の「それ以外」）の貸出利用の割合が町内会・自治会（住民自治組織）の利用を越えている施設が複数みられた。一方で、A施設やE施設のように、町内会・自治会（住民自治組織）の利用の割合が最も高い施設もあった。とくにE施設は、組織規模層が大きいという点、それだけ利用内容も多岐にわたるとみられがちであるが、実際は町内会・自治会（住民自治組織）自体の活動に力を入れているため、組織内部の部会が多く、町内会・自治会（住民自治組織）の利用が多くなっていることが要因である。

このように住民自治組織自体の利用が主たる施設利用となっている施設があるなか、貸出しを中心に行う施設が複数みられた。また、住民自治組織の組織規模層との関係では、住民自治組織自体の利用コマ数と比例関係にある一方、施設の利用率を特徴付けていたのは住民自治組織以外に対する「貸館」としての利用であることが明らかになった。

表 3-5 施設ごとの利用コマ数の主体別内訳と利用種目数

住民自治 組織規模層 [世帯]	行政区	施設	利用コマ数 [コマ] (利用率 [%])			利用 種目数 [種]
			町内会・自治会	それ以外 (貸館)	合計	
3501 以上	多摩	F	37 (16.2)	191 (83.8)	228	23
3001~3500	宮前	E	28 (59.5)	19 (40.5)	47	11
2501~3000	高津	D	25 (47.1)	28 (52.9)	53	11
2001~2500	麻生	G	12 (11.2)	95 (88.8)	107	19
1001~1500	幸	B	5 (41.6)	7 (58.4)	12	5
501~1000	中原	C	10 (26.3)	28 (73.7)	38	8
500 未満	川崎	A	6 (100.0)	0 (0.00)	6	2

注) 「利用率 [%]」 = 「利用数 [コマ]」 / 「合計利用数 [コマ]」

3-2-3 貸室構成とその特性

前節では利用主体別に利用実態を捉え、住民自治組織以外の「貸館」としての利用が施設の利用率を特徴付けていたことを明らかにした。そこで、本節では「貸館」としての利用を抑制または促進させる要因を探るため、施設ごとの「貸室」に着目し、貸室の構成について特徴を整理し、施設利用との関係を明らかにする。そこで、利用内容に影響を及ぼすと考えられる貸室の面積と靴の履き替え線の位置をもとに、調査対象とした全7施設を「ホールタイプ」、「住宅タイプ」および「事務所タイプ」の3つに大別した。各タイプの施設の貸室の構成図と特徴を図3-2に示す。以降では図3-2をもとにタイプごとに特徴を述べる。

①ホールタイプ

前述したとおり、F施設、G施設、B施設およびC施設はいずれも共通して「貸館」としての割合が高く、さらに貸室一室当たりの最大面積が60㎡以上をもち（図3-2）、集会用途以外の多目的な利用が可能となっているのが特徴である（図3-1）。F施設とG施設は「全館下足利用」であり、どちらにもエントランスホールに事務室と受付が設けられており、不特定多数の利用者が初めてでも利用しやすい環境となっていた。とくにF施設は貸室数と貸室総面積ともに全7施設のなかで最も大きく、貸室の数も6室と最も多く、同時に複数の異なる利用が可能となるため、利用コマ数と利用種目数ともに多いことがわかる（表3-5）。

G施設においても大ホールが5m以上の2層分の天井高さをもち（写真3-1）、スポーツの利用が多いことが特徴として挙げられるほか、利用種目数が2番目に多く（表3-5）、「ホールタイプ」の「全館下足利用」が多様なスポーツ利用につながっているといえよう。一方、B施設とC施設は「全館上足利用」であり、とくに貸室面積が最も小さいC施設は広間に併設した神楽殿をもち（写真3-2）、祭事や謡曲・舞踊等限定された利用内容となっていることから（図3-1）、祭事に関係する特定の利用者にとって利用しやすい環境となっていた。

以上のように、表3-5よりF施設、G施設、B施設とC施設に共通して「貸館」としての利用割合が高く、どの施設も60㎡以上で間仕切りや2室以上を確保する等、住民自治組織による利用とその他の利用者による利用との同時利用が可能な工夫が施されていることが把握できた。



写真 3-1 2層分の天井高さをもつ大ホール（G施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 3-2 建具を介して神楽殿とつながる広間（C施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

②住宅タイプ

「ホールタイプ」の貸室一室当たりの最大面積が 60 m²以上をもつのに対し、D施設とE施設は貸室の面積が 20 m²前後と小さく、最大でもD施設の 45.54 m²であった。また、どちらも「全館上足利用」であり、玄関で靴を履き替え、廊下や台所等、居住空間に近い室構成をもつのが特徴である。表 3-5 より、D施設とE施設に共通して、町内会・自治会（住民自治組織）利用が主な施設利用となっており、なかでもE施設は貸室数が多く、廊下があることで各室が独立して利用ができるほか、間仕切りを取り払うことで1室空間にもなるため（写真 3-3）、町内会・自治会（住民自治組織）のほかにマンション組合の会議や企業の研修等の集会用途にも利用されていた。D施設では比較的広い集会室をもつため、習い事や趣味・娯楽等の利用もされていたが、共通していえることは限られた人数による集会やサークル活動等、特定少数の利用者が日常生活の延長で利用しやすい環境になっていることである。



写真 3-3 3室を一体利用できる会議室（E施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

③事務所タイプ

A施設は貸室一室当たりの面積が、「ホールタイプ」と「住宅タイプ」の間で46.37㎡と30.70㎡の2室あり、フロアごとに1室のみで間仕切りのない一室空間であった。1階の集会室は床が土間仕上げとなっており下足のまま利用でき、公園清掃のための器具置き場や祭事等の準備の際に利用されていた。玄関をもち1階の集会室を通り（写真3-4）、階段の昇り口に下足入れがあり、2階の会議室や台所は上足で利用するようになっており、主な利用は2階の会議室であった。1階の集会室が利用されている場合、2階の会議室を利用する際に1階にある集会室を通る必要があり、貸室同士の干渉によって施設利用を抑制していると推察される。さらに、当該施設は工業地帯と近接していることから（表3-3）、過去には企業の事業所や宿舎等が多く、賛助会員が多数所属していたが、企業の移転や廃業により、現在では組織規模が小さく、施設利用率も低下していることが聞き取り調査からわかった。



写真3-4 施設入口に併設された土間の集会室（A施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

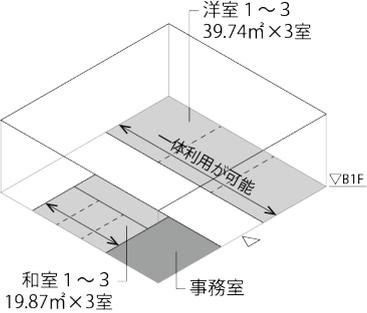
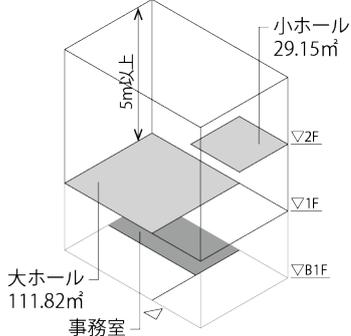
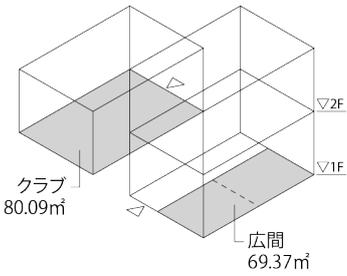
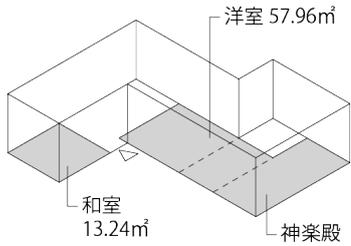
ホールタイプ																									
全館下足利用																									
<p>F 施設（多摩）</p>  <table border="1"> <tr> <td>貸室数</td> <td>: 6 室</td> </tr> <tr> <td>貸室総面積</td> <td>: 178.83 ㎡</td> </tr> <tr> <td>可動間仕切り</td> <td>: 全室有</td> </tr> <tr> <td>一体利用</td> <td>: 全室可</td> </tr> <tr> <td>事務室</td> <td>: 有</td> </tr> <tr> <td>特徴:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 施設の出入口に受付機能がある事務室が併設されており、ロビー空間となっている。 和室を除き、全室下足で利用する。 </td> </tr> </table>	貸室数	: 6 室	貸室総面積	: 178.83 ㎡	可動間仕切り	: 全室有	一体利用	: 全室可	事務室	: 有	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 施設の出入口に受付機能がある事務室が併設されており、ロビー空間となっている。 和室を除き、全室下足で利用する。 	<p>G 施設（麻生）</p>  <table border="1"> <tr> <td>貸室数</td> <td>: 2 室</td> </tr> <tr> <td>貸室総面積</td> <td>: 140.97 ㎡</td> </tr> <tr> <td>可動間仕切り</td> <td>: 無</td> </tr> <tr> <td>一体利用</td> <td>: 不可</td> </tr> <tr> <td>事務室</td> <td>: 有</td> </tr> <tr> <td>特徴:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 大ホールは天井高さが 5 m 以上ある。 施設の出入口に受付機能がある事務室と管理組合が併設されている。 全室下足で利用する。 </td> </tr> </table>	貸室数	: 2 室	貸室総面積	: 140.97 ㎡	可動間仕切り	: 無	一体利用	: 不可	事務室	: 有	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 大ホールは天井高さが 5 m 以上ある。 施設の出入口に受付機能がある事務室と管理組合が併設されている。 全室下足で利用する。
貸室数	: 6 室																								
貸室総面積	: 178.83 ㎡																								
可動間仕切り	: 全室有																								
一体利用	: 全室可																								
事務室	: 有																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 施設の出入口に受付機能がある事務室が併設されており、ロビー空間となっている。 和室を除き、全室下足で利用する。 																								
貸室数	: 2 室																								
貸室総面積	: 140.97 ㎡																								
可動間仕切り	: 無																								
一体利用	: 不可																								
事務室	: 有																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 大ホールは天井高さが 5 m 以上ある。 施設の出入口に受付機能がある事務室と管理組合が併設されている。 全室下足で利用する。 																								
全館上足利用																									
<p>B 施設（幸）</p>  <table border="1"> <tr> <td>貸室数</td> <td>: 2 室（3 室）</td> </tr> <tr> <td>貸室総面積</td> <td>: 149.46 ㎡</td> </tr> <tr> <td>可動間仕切り</td> <td>: 一部有</td> </tr> <tr> <td>一体利用</td> <td>: 一部可</td> </tr> <tr> <td>事務室</td> <td>: 無</td> </tr> <tr> <td>特徴:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 広間は和室で畳敷きであり、クラブはフローリングである。 全室上足で利用する。 </td> </tr> </table>	貸室数	: 2 室（3 室）	貸室総面積	: 149.46 ㎡	可動間仕切り	: 一部有	一体利用	: 一部可	事務室	: 無	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 広間は和室で畳敷きであり、クラブはフローリングである。 全室上足で利用する。 	<p>C 施設（中原）</p>  <table border="1"> <tr> <td>貸室数</td> <td>: 2 室</td> </tr> <tr> <td>貸室総面積</td> <td>: 71.20 ㎡</td> </tr> <tr> <td>可動間仕切り</td> <td>: 一部有</td> </tr> <tr> <td>一体利用</td> <td>: 一部可</td> </tr> <tr> <td>事務室</td> <td>: 無</td> </tr> <tr> <td>特徴:</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> 洋室の隣に神楽殿があり、一体的に利用できる。 全室上足で利用する。 </td> </tr> </table>	貸室数	: 2 室	貸室総面積	: 71.20 ㎡	可動間仕切り	: 一部有	一体利用	: 一部可	事務室	: 無	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 洋室の隣に神楽殿があり、一体的に利用できる。 全室上足で利用する。
貸室数	: 2 室（3 室）																								
貸室総面積	: 149.46 ㎡																								
可動間仕切り	: 一部有																								
一体利用	: 一部可																								
事務室	: 無																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 広間は和室で畳敷きであり、クラブはフローリングである。 全室上足で利用する。 																								
貸室数	: 2 室																								
貸室総面積	: 71.20 ㎡																								
可動間仕切り	: 一部有																								
一体利用	: 一部可																								
事務室	: 無																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> 洋室の隣に神楽殿があり、一体的に利用できる。 全室上足で利用する。 																								

図 3-2 施設の

住宅タイプ																									
全館上足利用																									
<p>D 施設（高津）</p> <p>2F集会室 45.54㎡ ▽2F ▽1F 和室 9.93㎡ 1F集会室 23.18㎡</p> <table border="1"> <tr><td>貸室数</td><td>: 3室</td></tr> <tr><td>貸室総面積</td><td>: 78.65 ㎡</td></tr> <tr><td>可動間仕切り</td><td>: 無</td></tr> <tr><td>一体利用</td><td>: 不可</td></tr> <tr><td>事務室</td><td>: 有</td></tr> <tr><td>特徴:</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に事務室をもつが、受付機能はない。 ・ 全館上足で利用する。 </td></tr> </table>	貸室数	: 3室	貸室総面積	: 78.65 ㎡	可動間仕切り	: 無	一体利用	: 不可	事務室	: 有	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に事務室をもつが、受付機能はない。 ・ 全館上足で利用する。 	<p>E 施設（宮前）</p> <p>会議室 3 17.39㎡ 会議室 4 24.84㎡ 会議室 5 17.39㎡ ▽2F ▽1F 一体利用が可能 会議室 1 34.78㎡ 会議室 2 24.84㎡</p> <table border="1"> <tr><td>貸室数</td><td>: 5室</td></tr> <tr><td>貸室総面積</td><td>: 119.24 ㎡</td></tr> <tr><td>可動間仕切り</td><td>: 一部有</td></tr> <tr><td>一体利用</td><td>: 一部可</td></tr> <tr><td>事務室</td><td>: 無</td></tr> <tr><td>特徴:</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 調査後、和室である会議室 3 が事務室に改装されたが、受付機能はない。 </td></tr> </table>	貸室数	: 5室	貸室総面積	: 119.24 ㎡	可動間仕切り	: 一部有	一体利用	: 一部可	事務室	: 無	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査後、和室である会議室 3 が事務室に改装されたが、受付機能はない。
貸室数	: 3室																								
貸室総面積	: 78.65 ㎡																								
可動間仕切り	: 無																								
一体利用	: 不可																								
事務室	: 有																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2階に事務室をもつが、受付機能はない。 ・ 全館上足で利用する。 																								
貸室数	: 5室																								
貸室総面積	: 119.24 ㎡																								
可動間仕切り	: 一部有																								
一体利用	: 一部可																								
事務室	: 無																								
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 調査後、和室である会議室 3 が事務室に改装されたが、受付機能はない。 																								

事務所タイプ													
一部下足利用													
<p>A 施設（川崎）</p> <p>会議室 30.70㎡ ▽2F ▽1F 集会室 46.37㎡</p> <table border="1"> <tr><td>貸室数</td><td>: 2室</td></tr> <tr><td>貸室総面積</td><td>: 77.07 ㎡</td></tr> <tr><td>可動間仕切り</td><td>: 無</td></tr> <tr><td>一体利用</td><td>: 不可</td></tr> <tr><td>事務室</td><td>: 無</td></tr> <tr><td>特徴:</td><td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の集会室は下足、2階の会議室は上足で利用する。集会室の床は土間仕上げである。 </td></tr> </table>	貸室数	: 2室	貸室総面積	: 77.07 ㎡	可動間仕切り	: 無	一体利用	: 不可	事務室	: 無	特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の集会室は下足、2階の会議室は上足で利用する。集会室の床は土間仕上げである。 	<p>構成タイプについて</p> <p><ホールタイプ> 60 ㎡以上の一室空間（可動間仕切りがある場合は間仕切りをとった状態）を1以上もつ施設形態をホールタイプとした。ホールタイプには、全館下足利用と全館上足利用の2つに分けられた。</p> <p><住宅タイプ> 玄関をもち、各諸室が 20 ㎡前後であり、廊下を介して接続する施設形態を住宅タイプとした。住宅タイプは家庭用の台所やトイレ等の設備があるほか、靴の履き替え線は玄関にあり、全館上足であることが特徴である。</p> <p><事務所タイプ> 1階の出入口を入ってすぐに集会室をもち、2階に会議室のある施設形態を事務所タイプとした。1階の集会室は下足で入れる土間空間となっていることが特徴である。</p> <p>[凡例] 点線：可動間仕切りを示す。 △：出入口の位置を示す。</p> <p>注) ①貸室数の（ ）内は可動間仕切りによって区切られた室数を示す。／②貸室面積は帖数で表記されていたものは1帖=1.6562㎡で換算した。</p>
貸室数	: 2室												
貸室総面積	: 77.07 ㎡												
可動間仕切り	: 無												
一体利用	: 不可												
事務室	: 無												
特徴:	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1階の集会室は下足、2階の会議室は上足で利用する。集会室の床は土間仕上げである。 												

貸室構成

以上のとおり、貸室の構成を3つのタイプに分けて施設利用との関係のみてきた。その結果、「ホールタイプ」のなかでも「全館下足利用」の施設では「貸館」としての利用が多く、「住宅タイプ」の施設では住民自治組織自体の利用が多くなされていたという特徴が捉えられた。そこで、次に調査対象施設である全7施設を対象に貸室の構成と各施設の貸出区分および管理方法との関係を明らかにするとともに、貸室の構成と住民自治組織の組織規模層との関係を見る。組織規模層ごとに各施設の貸出区分と管理方法をまとめたものを表3-6に示す。貸出区分として、会員への費用、会員外への貸出可否およびその費用区分の有無、管理方法として、事務員の有無、予約方法、鍵の管理について取り上げた。

「ホールタイプ」の「全館上足利用」のB施設とC施設は、組織規模層が1500世帯以下と全7施設のなかでも小さく、利用の予約方法や鍵の管理も施設管理者個人で行っていることがわかった。一方、同じタイプでも「全館下足利用」のF施設とG施設は、会員への貸出費用がどちらも有料であるにもかかわらず施設利用率が高い。その理由として、どちらも事務員が常駐しており、利用の予約方法や手続き等管理体制が整備されている点にあると考えられる。しかし、自主運営による活動拠点施設ではどの施設でも事務員を配備できるわけではなく、F施設は3501世帯以上、G施設は2001～2500世帯というように、確保できる会費や人材は組織規模の大きさが重要になると考えられる。また、ほとんどの施設で会員外への貸出しを可能としているなか、E施設のみが会員外には貸出しをしておらず、全体の7割が町内会・自治会行事やマンション行事で利用していることから、前述したとおり特定の利用者による利用がなされやすい「住宅タイプ」という施設構成とも一致する（図3-1, 3-2）。

表 3-6 貸出区分と管理方法

住民自治 組織規模層 [世帯]	行政区	施設	貸出区分			管理方法			
			会員へ の費用	会員外 への貸 出可否	会員内外 の費用区 分の有無	事務員 の有無	利用予 約方法	利用 手続き	鍵の 管理
3501 以上	多摩	F	有料	○	×	○	窓口/ 電話	申請書 の提出	事務室
3001～3500	宮前	E	無料	×	-	×	記入/ 電話	申請書 の提出	会長他
2501～3000	高津	D	有料	○	×	×	記入/ 電話	申請書 の提出	会長他
2001～2500	麻生	G	有料	○	○	○	窓口/ 記入	申請書 の提出	事務室
1001～1500	幸	B	無料	○	○	×	記入/ 電話	なし	会長他
501～1000	中原	C	有料	○	○	×	電話	申請書 の提出	会館 運営部
500 未満	川崎	A	無料	○	○	×	電話	電話	会長他

このように貸室面積の大きな「ホールタイプ」のなかでも、住民自治組織の組織規模の大小によって生じる管理体制の差異から、①不特定多数の利用者が利用する F 施設と G 施設、②特定多数の利用者が利用する B 施設と C 施設、これら 2 つの異なる利用者層をもつ施設がみられた。また、貸室面積の小さな「住宅タイプ」では、組織規模に関係なく生活の延長で、③特定少数の利用者が利用する D 施設と E 施設がみられた。一方、「事務所タイプ」では、主要室である 2 階の会議室に至る動線が 1 階の集会室と干渉するうえ、主な施設利用者であった民間企業の撤退によって組織規模が縮小し、施設の利用率自体が縮小している A 施設があった。

3-2-4 立地経緯と所有形態

これまでは利用主体別に施設ごとの利用状況を捉え、貸室の構成とその特性を3つのタイプに整理し、「貸出利用」の実態を明らかにした。本節では自主運営を持続させるために、不動産的観点から立地経緯と所有形態を明らかにする。この点につき、聞き取り調査によると、全7施設の土地と建物の所有者は、町内会・自治会（住民自治組織）のほか、「市民自治財団」と神社がみられた。このうち町内会・自治会のなかには、認可地縁団体^{注7)}に登録し団体名義で所有している場合と、会長や共同名義で所有している場合があった。そこで、所有者ごとに施設の所有形態とその特性を示したものが図3-3である。以降では図3-3をもとに所有者ごとに特徴を述べる。

①町内会・自治会（住民自治組織）による所有

土地と建物とも認可地縁団体名義で所有しているE施設のように、町内会・自治会（住民自治組織）が認可地縁団体となることで法人格が得られ、相続時の手続きの煩わしさが解消されるという利点がある。しかし、これは認可規定に則った利用が求められるため、活動拠点施設として住民自治組織自らの自治活動に限定した施設利用にとどまりやすい。前述したとおり、現にE施設では不特定多数への貸出しを行っておらず、町内会・自治会（住民自治組織）の利用がほとんどであった。一方、A施設のように、土地を企業が所有し、建物を個人名義で所有しているタイプでは、今後発生するであろう不動産の相続や建て替えにともなう資金の借入れ等が困難になることが予想される。

②「市民自治財団」による所有

大規模マンションの敷地内に立地するF施設をはじめ、区画整理事業によってできた住宅団地内に立地するG施設のように、開発業者や管理組合員から寄付を受けた不動産物件をはじめ、所有者が転居によって手放した不動産を譲り受けたB施設、そして国有地であった土地の上に町内会・自治会が建設したD施設等、特定の所有者がいないことを背景に、公的な支援機関である「市民自治財団」に施設を寄付していたことが聞き取り調査でわかった。「市民自治財団」は、上述した認可地縁団体と同様の利点をもつが、さらに施設利用への規定がないことか

ら、B施設、D施設、F施設、G施設のどの施設も町内会・自治会の利用のみならず、「貸館」としての利用割合が高くなっている（表3-5）。このように「市民自治財団」が不動産を所有し、町内会・自治会（住民自治組織）に無償で貸付けを行う形態は、施設利用に対する自由度が高く、税制面において長所が多いため、特筆に値するといえよう。

③神社による所有

神社の境内地に立地するC施設のように、神社が所有する社務所等に併設している場合、非課税措置等は全て神社が行うため、住民自治組織への負担は軽減されるが、境内地という立地状況から視認性の低下や、祭事といった特定の利用内容に限定されやすい。現に既述したように、C施設では神社行事の利用がほとんどであった。また、当然ながら神社がある地域のみ限定される所有形態となる。

以上のように、活動拠点施設について住民自治組織が長期的な自主運営を行うためには、相続や贈与等の不動産的観点からどの所有形態を選択するかが重要となる。この点につき、法人格が得られる認可地縁団体は、認可規定に則るため自治活動に主眼をおいた利用目的の場合には有用である一方、川崎市独自の公的な支援機関である「市民自治財団」は所有者不在の際の受け皿となっているほか、施設利用においても自由度が高く、税制面でも長所があり、存在価値が大きいといえる。これと関連して、第三者による管理と非課税という利点を有する手立てとして、神社と協力して活動拠点施設を整備していく方法もあるが、神社のある地域に限られるとともに、施設利用への限定も想定する必要があるだろう。

① 町内会・自治会（住民自治組織）	
認可地縁団体（法人）	民間企業＋無認可地縁団体（個人）
<p>E 施設（宮前）</p>	<p>A 施設（川崎）</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 認可地縁団体となることで法人格が得られ、町内会・自治会名義で不動産登記が可能となり、相続時の手続きの簡略化や建て替え等の資金の借入れが容易になる。 ・ 認可時の規定範囲内での活動義務があるほか、営利目的や町内会活動以外の利用目的がある場合、固定資産税等が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 無認可地縁団体の場合、不動産登記は一般に会長個人や複数の役員名義となるため、相続等の手続きが煩雑になりやすいうえ、建て替え等の資金の借入れが困難となる。 ・ とくに規定がないため、施設を自由に利用できる。
② 市民自治財団	
<p>B 施設（幸）</p>	<p>D 施設（高津）</p>
<p>F 施設（多摩）</p>	<p>G 施設（麻生）</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会・自治会が所有する不動産を「市民自治財団」に寄付し、「市民自治財団」名義で登記し、町内会・自治会は「市民自治財団」から無償で借り受けることができるため、相続時の手続きの簡略化が図れる。 ・ 「市民自治財団」を通して、町内会・自治会運営に関する助言や情報が得られるほか、資料の提供を受けることができる。 	
③ 神社	
<p>C 施設（中原）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宗教法人である神社は、不動産取得税や固定資産税等に対する非課税措置が受けられるほか、相続や建て替え資金の借入れ等の心配がない。 ・ 神社の境内に立地しているため、外部からの視認性に欠ける場合がある。

図 3-3 施設の所有形態と立地状況

3-3 小結

本章で得られた成果をまとめると以下のようなになる。

- ① 活動拠点施設全体の利用は住民自治組織（町内会・自治会）の組織規模の大小によらないが、住民自治組織である町内会・自治会の利用は組織規模の大小によって増減し、互いに比例関係にあることが明らかになった。さらに、施設の利用率を高めていたのは、住民自治組織以外への「貸館」としての提供であることが明らかになった。
- ② 「貸館」としての利用を増大させるためには、貸室一室当たりの最大面積が60㎡以上をもつ「ホールタイプ」の「全館下足利用」が挙げられた。その際、より多くの利用者が施設を利用するには、事務員の配置等管理体制を整備する必要性が捉えられたが、この整備には確保できる会費や人材等住民自治組織の組織規模が影響することを示した。一方で、組織規模とは無関係に住民自治組織（町内会・自治会）内の特定の利用者が利用する施設では、貸室面積が20㎡前後と小さく、住宅と同様の施設形態をもつ「住宅タイプ」であることも明らかになった。
- ③ 法人格が得られる認可地縁団体と、川崎市独自の支援機関である「市民自治財団」は、どちらも不動産の相続や贈与時の手続の煩わしさが解消されるという利点があるが、認可地縁団体は認可規定に則るため、自治活動に主眼をおいた施設利用になりやすい。一方で、「市民自治財団」は施設利用に自由度があり、所有者不在の際の受け皿となる等存在価値が大きいといえる。また、神社を有する特定の地域に限定されるが、神社と協力して活動拠点施設を運営していく方法は、第三者管理と非課税が利点となるが、境内地という立地特性から利用内容の制限も想定する必要があることが明らかとなった。

参考文献

- 1) 町内会・自治会ハンドブック，川崎市全町内会連合会，川崎市，2010.4

注釈

- 注1) 各行政区が把握している平成 27 年 4 月時点のデータによる。
- 注2) 町内会・自治会等の住民自治組織に加入している世帯数を 500 世帯ごとに 8 つの規模層に分けた。
- 注3) 施設を所有する団体とは，独立した施設を所有する団体のことをいい，マンションの施設内の一室や，市役所の会議室，小学校の空き教室，民間施設等を借用している団体は除いた。
- 注4) 株式会社マンションデータサービス調べによる。
- 注5) 利用コマ数は 1 つの利用主体が午前・午後・夜間の時間帯ごとに 1 つの室を利用したものを 1 コマとして集計した。なお，利用報告書の記録期間が施設ごとによってばらつきが生じていたため，1 ヶ月あたりの平均値を用いた。
- 注6) 平成 27 年度「市政情報」によれば，65 歳以上の地区内人口の割合が 28%と全 7 地区で最も高かった。
- 注7) 1991(平成 3)年の地方自治法の改正によって，町内会や自治会等の地縁団体による名義で不動産登記が可能となった。

第4章 川崎市による住民自治組織の 活動拠点施設の支援実態

第4章 川崎市による住民自治組織の活動拠点施設の支援実態

前章では、住民自治組織による活動拠点施設の自主運営実態を通して、施設の利用率を高めていたのは、住民自治組織以外への「貸館」であるとともに、「貸館」利用を増大させる施設構成について明らかにしたが、施設の利用内容やその自由度については、活動拠点施設の所有形態によって異なることを捉えた。とくに法人格が得られる「認可地縁団体」と、川崎市独自の第三者援機関である「市民自治財団」の2つの所有形態は、不動産的観点から長期的な自主運営を行ううえで重要と考え、これら2つの所有形態に注目する。両者とも相続時の手続き緩和が目的につくられた支援制度であるが、その実態は不明瞭である。そこで本章では、活動拠点施設へのこれら2つの支援制度の実態を捉えるため、川崎市独自の公的な支援機関である「市民自治財団」の取組みを報告するとともに、両者の制度内容および制度の運用実態を調査し、その特徴と課題点について考察する。

4-1 活動拠点施設の支援実態

川崎市における住民自治組織が自主運営を行う活動拠点施設の支援実態を把握するため、支援機関である「市民自治財団」、川崎市および総務省を対象に聞き取り調査を実施した。調査概要は表4-1のとおりである。

表 4-1 調査概要

調査対象	市民自治財団 事務局	川崎市 市民文化局	総務省 自治行政局
調査方法	直接対面形式		電話調査
調査日時	2016年 9月10日	2016年 8月25日	2016年 9月6日
調査内容	<ul style="list-style-type: none">・財団設立の背景・寄付受入施設数・申請・手続き方法	<ul style="list-style-type: none">・認可地縁団体の認可状況・申請・手続き方法	

4-1-1 地方自治法改正以降の「市民自治財団」の寄付受入状況と

「認可地縁団体」の認可状況

1991（平成3）年の地方自治法改正以降の、「市民自治財団」の寄付受入状況と「認可地縁団体」の認可状況を把握するため、「市民自治財団」の事業報告書^{注1)}と川崎市からの提供資料^{注2)}をもとに、「市民自治財団」の寄付受入施設の増減数の推移（平成4～27年度）と、「認可地縁団体」の認可団体数の推移（平成3～27年度）を図4-1、図4-2にまとめた。また、全国（総務省データ）と川崎市の住民自治組織総団体に対する「認可地縁団体」の割合を図4-3に示す。ただし、図4-1は当財団に寄付受入のあった年度ごとの活動拠点施設またはその土地の数^{注3)}を示し、図4-2は「認可地縁団体」の年度ごとの団体数の累計を示しており、両者を一概には比較できないため、以降では各々の動向を個別にみていく。

まず図4-1より、「市民自治財団」の寄付受入施設数は、減少した平成9年度を除き、他の年度で概ね増加しており、平成4年度から27年度の24年間で延べ117施設の寄付受入が行われたことがわかる。しかし、平成19年頃からその増加数は少なくなっていることから、直近10年でみると、「市民自治財団」の寄付受入は増加傾向にあるとはいいがたい。一方で、図4-2より、「認可地縁団体」も認可団体数が年々増加しており、25年間の累計で27団体が認可されていることがわかった。特に平成16年頃から総団体数の増加に伴い、認可団体数も増えていることから、「認可地縁団体」は近年でも一定の需要があることがわかった。

しかし、図4-3より、川崎市の住民自治組織の総団体に対する「認可地縁団体」の割合は、平成27年度では3.3%と、全国の14.7%と比べ1/4以下と低く、さらに政令指定都市の中でも総人口が同程度の福岡市と神戸市ではそれぞれ14.6%、8.2%と、それらと比べても低いことがわかる。

つまり、川崎市は「認可地縁団体」制度ができる12年前から支援機関である「市民自治財団」が存在していたため、「市民自治財団」を活用する団体と、「認可地縁団体」制度を活用する団体に二分されてきたといえよう。

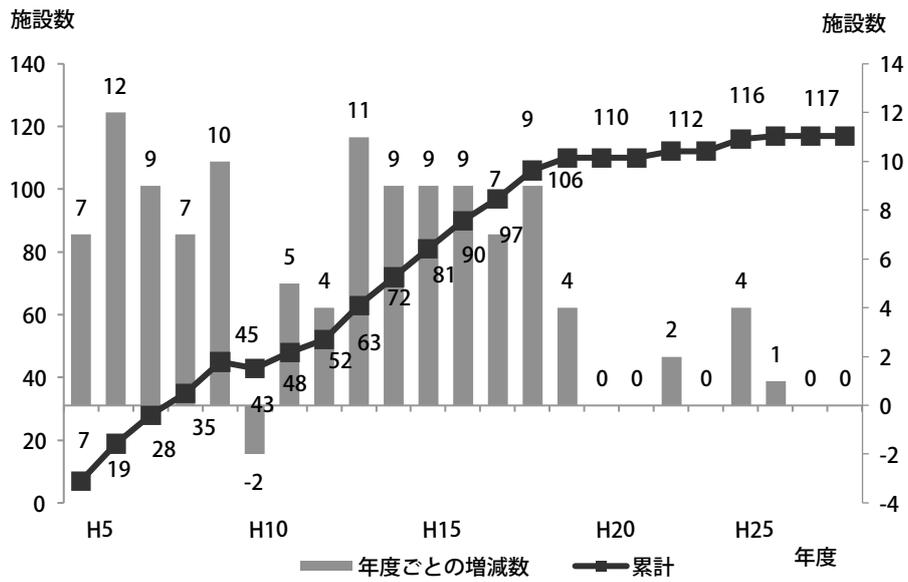


図 4-1 「市民自治財団」の寄付受入施設数の増減数と累計

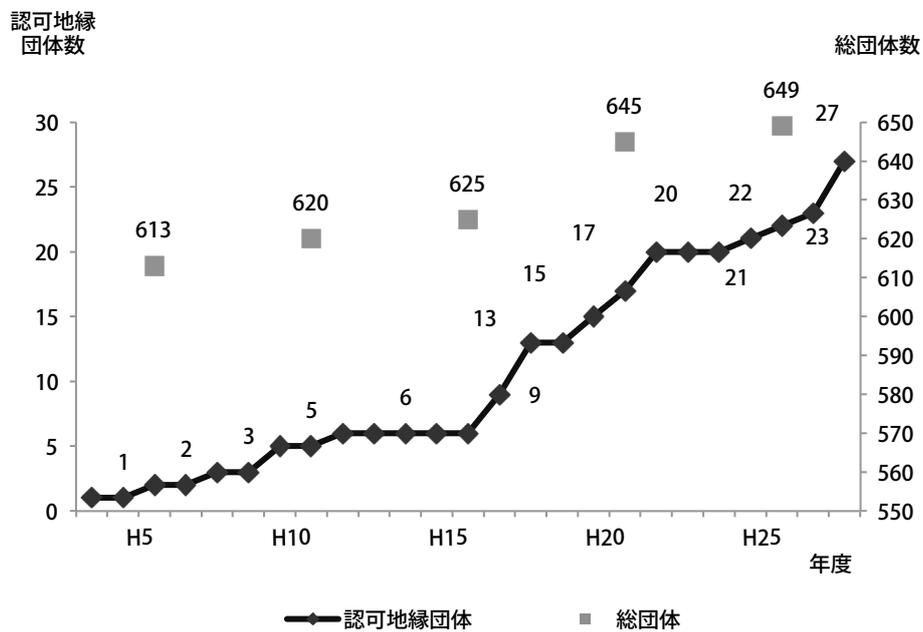


図 4-2 「認可地縁団体」の団体数と総団体数の累計

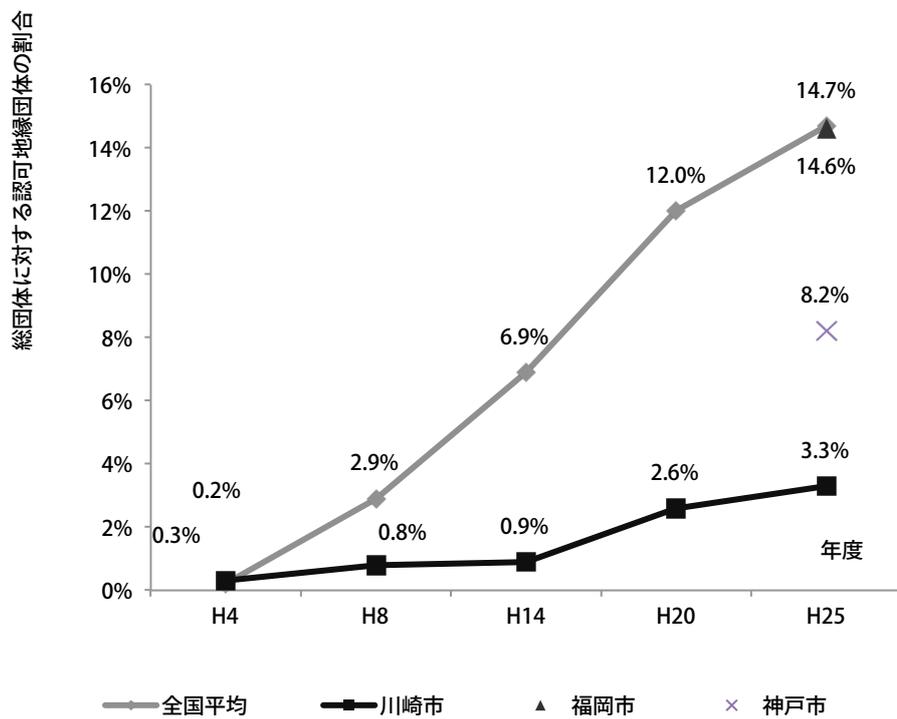


図 4-3 総団体に対する「認可地縁団体」の割合

4-1-2 所有形態ごとの活動拠点施設の実態とその特徴

「川崎市統計書」（平成27年度版）によると川崎市全域では649団体の住民自治組織が存在するが、本研究では活動拠点施設を所有し、その施設形態まで把握できた425団体^{注2)}を対象に、所有形態ごとの活動拠点施設の実態とその特徴を明らかにする。全425団体のうち、「戸建施設」、「マンション内施設」、「併設・併用施設」の3つの施設形態^{注4)}別団体数および、「市民自治財団に施設等を寄付した団体」（以下、「市民自治財団寄付団体」）、「認可地縁団体」、「その他」の3つの所有形態別団体数を表4-2、表4-3に示す。また、施設形態ごとの所有形態別団体数を表4-4に示す。

まず表4-2をみると、全425団体のうち戸建施設が278団体と最も多く、全体の65.4%を占めていた。行政区ごとでは、全7区のなかで川崎区が77団体（96.3%）と最も多く、戸建ての活動拠点施設が多い行政区といえる。表4-3の所有形態をみても、川崎区は「市民自治財団寄付団体」の数が40団体と全行政区のなかで最も多く、「認可地縁団体」数においても10団体と最も多く、「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」を合わせると62.5%となり、区内で6割以上がどちらかの支援制度を受けていることになる。さらに表4-4より、戸建ての活動拠点施設を所有する団体は、「市民自治財団寄付団体」では全136団体のうち128団体と9割以上を占め、「認可地縁団体」でも全25団体のうち23団体と9割以上を占めていることから、どちらも戸建施設の支援制度への需要の高さがわかる。一方で、「市民自治財団寄付団体」のうちマンション内施設が8団体（表4-4）あったが、これは1971（昭和46）年に施行された補助制度^{注5)}によるもので、この制度が分譲マンションの購入にも適用できることから、「市民自治財団寄付団体」が戸建施設以外でみられたのは土地利用が稠密な都市部ならではの特徴といえよう。

次に、活動拠点施設の所有形態ごとの施設の築年数別団体数を表4-5に示す。

「市民自治財団寄付団体」は、築10年未満はわずか5.9%であり、築40年未満でも59.5%と6割を満たず、築年数が古い活動拠点施設を所有する団体が多い。一方で、「認可地縁団体」は、築10年未満が40.0%を占め、築40年未満では76.0%と8割近くを占め、築年数が新しい活動拠点施設を所有する団体が多い。聞き取り調査では、「認可地縁団体」の認可目的の多くが、活動拠点施設の建設および

改修の補助制度^{注6)}の活用であることがわかっており、築年数が古い施設を建て替えもしくは改修したことが考えられる。このことは、4-1節で述べた、近年では「市民自治財団」よりも「認可地縁団体」が増加傾向にある要因にもつながってこよう。

以上より、所有形態ごとにみると、「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」に共通して、戸建ての活動拠点施設が多い中、「市民自治財団」では都市部ならではの事例としてマンション内施設も一部にみられた。一方、「認可地縁団体」は活動拠点施設を新設または改修する団体に多いという実態が捉えられた。

表 4-2 行政区ごとの活動拠点施設の施設形態別団体数

行政区	戸建施設	マンション内施設	併設・併用施設	合計
川崎	77 (96.3%)	3 (3.8%)	0 (0%)	80
幸	37 (69.8%)	13 (24.5%)	3 (5.7%)	53
中原	47 (85.5%)	6 (10.9%)	2 (3.6%)	55
高津	32 (41.0%)	37 (47.4%)	9 (11.5%)	78
宮前	24 (47.1%)	26 (51.0%)	1 (2.0%)	51
多摩	24 (55.8%)	18 (41.9%)	1 (2.3%)	43
麻生	37 (56.9%)	24 (36.9%)	4 (6.2%)	65
合計	278 (65.4%)	127 (29.9%)	20 (4.7%)	425

注) ()内は行政区ごとに施設形態の構成比を示す。なお、小数点以下第 2 位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも 100 とはならない。

表 4-3 行政区ごとの活動拠点施設の所有形態別団体数

行政区	市民自治財団 寄付団体	認可地縁団体	その他	合計
川崎	40 (50.0%)	10 (12.5%)	30 (37.5%)	80
幸	16 (30.2%)	3 (5.7%)	34 (64.2%)	53
中原	21 (38.2%)	3 (5.5%)	31 (56.4%)	55
高津	4 (5.1%)	0 (0%)	74 (94.9%)	78
宮前	12 (23.5%)	3 (5.9%)	36 (70.6%)	51
多摩	20 (46.5%)	0 (0%)	23 (53.5%)	43
麻生	23 (35.4%)	6 (9.2%)	36 (55.4%)	65
合計	136 (32.0%)	25 (5.9%)	264 (62.1%)	425

注) ()内は行政区ごとの所有形態の構成比を示す。なお、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

表 4-4 所有形態ごとの施設形態別団体数

施設形態	市民自治財団 寄付団体	認可地縁団体	その他	合計
戸建施設	128 (94.1%)	23 (92.0%)	127 (48.1%)	278
マンション内 施設	8 (5.9%)	0 (0%)	119 (45.1%)	127
併用・ 併設施設	0 (0%)	2 (8.0%)	18 (6.8%)	20
合計	136	25	264	425

注) ()内は所有形態ごとの施設形態の構成比を示す。

表 4-5 所有形態ごとの築年数別団体数

築年数	市民自治財団 寄付団体	認可地縁団体	その他	合計
～10年	8 (5.9%)	10 (40.0%)	16 (6.0%)	34
11～20年	23 (16.9%)	4 (16.0%)	29 (10.9%)	56
21～30年	18 (13.2%)	1 (4.0%)	27 (10.2%)	46
31～40年	32 (23.5%)	4 (16.0%)	53 (20.0%)	89
41～50年	12 (8.8%)	2 (8.0%)	46 (17.4%)	60
51～60年	10 (7.4%)	0 (0%)	16 (6.0%)	26
61～70年	2 (1.5%)	1 (4.0%)	6 (2.3%)	9
71～80年	1 (0.7%)	0 (0%)	0 (0%)	1
不明	30 (22.1%)	3 (12.0%)	72 (27.2%)	105
合計	136	25	265	426

注) ()内は所有形態ごとの築年数の構成比を示す。

4-2 支援内容と課題

本節では、「市民自治財団」に寄付することで得られる支援と「認可地縁団体」になることで得られる支援の各支援内容に着目し、それぞれの特徴と差異から支援体制の課題について述べる。その際、申請・手続きから施設取得、施設運営までの時間軸で比較していく。そこで、時間軸ごとに「市民自治財団寄付団体」および「認可地縁団体」に対する支援内容を図4-4にまとめた。以降では、それぞれの特徴を述べていく。

①申請・手続き

「市民自治財団」に寄付する場合、住民自治組織は当財団への申し入れの後、審査を受け、書類提出のみの簡易な手続きであるため、申請・手続きにかかる時間は2週間程度であることが聞き取り調査からわかった。一方、「認可地縁団体」としての認可を得る場合、町や字等区域が明確にあり、その区域内の相当数が構成員となる必要があるほか、それらを明確に記した団体規約を作成する必要がある。さらに「認可地縁団体」に申請する旨を団体内の総会で会員の合意を得たうえで申請し、審査を経て認可が受けられるようになるため、申請・手続きにかかる時間は1ヶ月程度かかることが聞き取り調査からわかった。つまり、申請・手続きという点では、「市民自治財団」への寄付は、「認可地縁団体」の認可よりも区域制限がなく、手間も少なく、かつ短期間で済むことがわかった。

②施設建設・改修にともなう融資

川崎市では、住民自治組織が運営する活動拠点施設の建替、新築、購入の際の一部費用や、耐震改修工事とあわせて実施する改修、増築、修繕、バリアフリー化工事の一部費用を補助する「川崎市町内会・自治会会館整備補助金交付制度」^{注7)}があり、その条件には、「認可地縁団体」の認可を受けることとされている。

「認可地縁団体」となることで法人格が得られるため、一般に団体としての信用が得やすく、金融機関からの融資が受けやすくなる。聞き取り調査では、こうした補助制度を活用するために、「認可地縁団体」になる団体が多いことがわかっている。一方で、「市民自治財団寄付団体」は、すでに不動産を所有していることが前提となるため、活動拠点施設やその土地は、積立金等による自己資金で購

入するか、融資を活用する場合は団体の代表者（会長）等の個人で受けなければならない。つまり、上記のような施設整備の補助制度を活用する場合や、金融機関からの融資を受ける場合、現状では「認可地縁団体」の利点が多い。しかしながら、施設の公益性という点では、「認可地縁団体」が所有する施設と同様であることから、活動拠点施設をこれから整備しようとする団体にとっては、選択肢を増やすうえでも「市民自治財団」での金融機関からの融資制度等も検討すべき点であろう。

③登記

「市民自治財団」に寄付した場合、活動拠点施設やその土地が「市民自治財団」の名義となるため、当財団は新規建物の場合には登記費用を、未登記の建物の場合には表題・保存登記の費用をそれぞれ補助している。聞き取り調査では、これを目的に財団寄付を行う団体が複数いることも捉えた。

④施設運営

「市民自治財団」に寄付された施設は、公益財団名義の施設となるため、一般には公的に開かれた施設という意味をもつことになる。現に、活動拠点施設が地域に開かれた公益性の高い施設として利用される場合が多く、貸館として不特定多数が利用する例も多くあるという。一方、「認可地縁団体」が所有する施設は、明確に区画された区域内の構成員が、地域社会の維持を目的に使用するものという位置付けが強いため、利用者が限定された施設となりやすく、現に会員以外に貸出しをしないことが基本となっている。また、「市民自治財団」には情報が集約されていることから「市民自治財団寄付団体」は「市民自治財団」から運営の助言が得られやすいという利点も挙げられる。

以上より、一連の支援内容を通して、組織の地域的制限がなく、申請・手続きの手間と時間も少なく済み、登記費用の補助や、施設運営面での助言も得られる等、「市民自治財団」の利点は多い一方で、前節でも述べたように、老朽化した活動拠点施設を新設または改修する団体が増加傾向にあることから、今後は「市民自治財団」への融資制度を一考すべきであると考えられる。

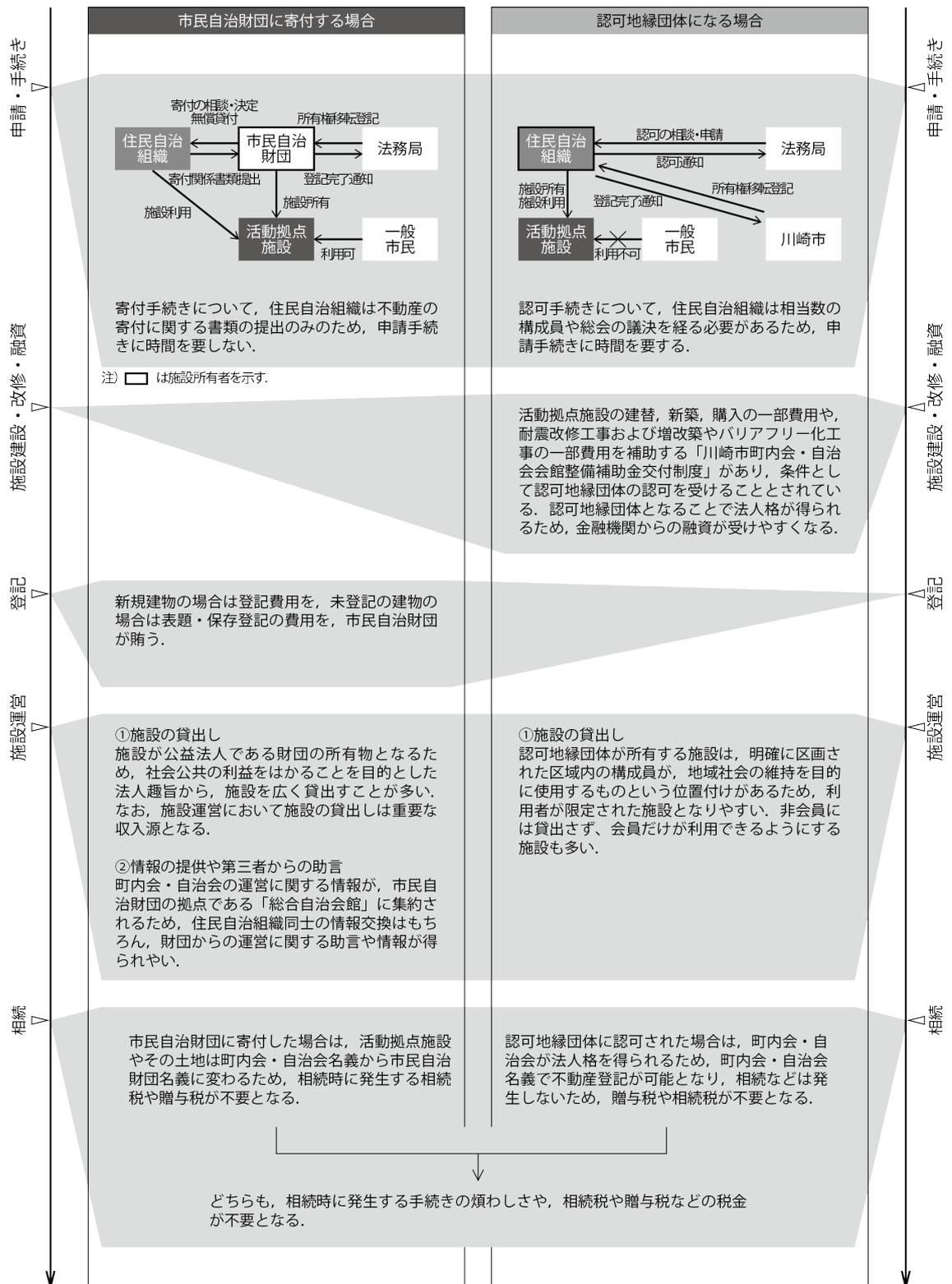


図4-4 申請・手続きから相続までの

「市民自治財団」と「認可地縁団体」の支援内容

4-3 小結

本章で得られた成果をまとめると以下ようになる。

- ① 「市民自治財団」の特徴にみられるように、組織の地域的制限がなく、申請・手続きの容易さや登記の費用負担が不要である等、住民自治組織が支援を受ける際の導入部分において障壁を下げることは重要である。一方、「認可地縁団体」は全国的にみても地縁型の全住民自治組織の15%にも満たないうえ（4-1-1）、一定地区内で過半数の構成員を有することや総会にて議決を経る必要があること等、とくに人口流動が著しい都市部では改善の余地があろう。
- ② 「認可地縁団体」の特徴である団体の法人化によって、金融機関等から融資が受けやすくなるという点は、特に地下の高騰や稠密な都市部の施設整備において重要となる。この点においては、現に「認可地縁団体」の認可目的が施設建設または改修に多くあらわれていることから認識できる。それゆえに、「市民自治財団」に寄付された施設も公益性の高さという観点から、「認可地縁団体」にあった施設整備の際の融資制度を当財団の施設にも拡大することが強く望まれる。
- ③ 地域コミュニティの醸成を目的として施設利用者が住民自治組織内に限定されやすい「認可地縁団体」制度に対して、「市民自治財団」は活動拠点施設を地域に広く貸出し、施設維持のために収益性を向上させるという施設運営面での利点も捉えられた。

注釈

- 注1) 「市民自治財団」が年度ごとに発行している。
- 注2) 各行政区が把握している2015（平成27）年4月時点のデータによる。
- 注3) 活動拠点施設およびその土地を示す。そのため、土地または建物のみの場合は「1」、土地と建物の両方の場合は「2」と数える。
- 注4) 活動拠点施設の施設形態は、土地・建物が独立した1戸建ての施設を「戸建施設」、マンションや団地内の共用部や一部住戸を利用した施設を「マンション内施設」、公共施設等の他施設に併設または併用する施設を「併設・併用施設」の3タイプに大別した。
- 注5) 1971（昭和46）年から「川崎市町内会・自治会会館建設資金融資制度」が施行され、町内会会館・自治会会館等の活動拠点施設の整備を行う際に、整備資金が不足する場合、市が指定する金融機関から、一定の条件で融資を受けることができる。活動拠点施設の建設費のほか、分譲マンション等の物件の購入にも利用できる。
- 注6) 「川崎市町内会・自治会会館整備補助金交付制度」は2015（平成27）年4月から施行されており、これまでの融資期間の利子全額の補助が受けられる「川崎市町内会・自治会会館建設資金補助金制度」や、耐震工事費用の一部の補助が受けられる「川崎市町内会・自治会会館耐震改修工事等助成金制度」を統合した。
- 注7) 貸館とは、町内会・自治会行事以外に会員または非会員に対して活動拠点施設を貸し出すことをいう。

第5章 支援制度の活用と施設利用の実態

第5章 支援制度の活用と施設利用の実態

前章では、川崎市における「市民自治財団」と「認可地縁団体」の住民自治組織の活動拠点施設への支援実態について、支援機関の視点からその実態を捉えた。

「市民自治財団」は施設建設時に関わる融資制度の検討、「認可地縁団体」は申請・手続きの困難さが課題点として挙げられた一方、施設利用者の対象範囲に差異があることが特徴として挙げられた。そこで本章では、実際にこれらの支援制度を活用している住民自治組織の視点から、支援制度の活用実態と施設利用の実態を把握するため、制度別に施設利用が施設空間に与えている特徴について考察する。

5-1 支援制度の活用実態

本市において、活動拠点施設への支援制度の活用実態を把握するため、川崎市全7区のなかで、支援団体数が最も多い川崎区^{注1)}を対象とし、「市民自治財団寄付団体」と「認可地縁団体」のそれぞれから協力が得られた7団体に聞き取り調査を実施した(表5-1)。調査対象団体の概要を表5-2に示す。その結果として、活動拠点施設の支援制度の特徴と調査対象団体の実態を比較したものが表5-3である。以降では、表5-3の支援制度の流れに沿って、実態を述べる。

表5-1 調査概要

調査方法	聞き取り調査	
調査日時	2017(平成29)年8月2日から8月21日のうちの5日間	
調査対象	市民自治財団寄付団体：A・B・C 団体の会長や施設関係者	認可地縁団体：D・E・F・G 団体の会長や施設関係者
調査内容	・申請した経緯 ・申請手続き ・資金調達方法 ・施設運営	

表5-2 調査対象団体の概要

団体種類 調査対象団体 外壁写真	市民自治財団寄付団体		
	A 団体	B 団体	C 団体
			
加入世帯数（総世帯数）	3420（5254）	1100（2425）	1418（3137）
申請または寄付時期	2001（平成13）年	1985（昭和60）年	1984（昭和59）年
建て替え時期	2013（平成25）年	2014（平成26）年	1998（平成10）年
建て替え資金の内訳	積立金 2,000 万 寄付金 4,000 万 融資金 2,000 万 合計 8,000 万	積立金 1,000 万 寄付金 3,000 万 商店街借入 500 万 合計 4,500 万	積立金 990 万 寄付金 630 万 融資金 2,000 万 合計 3,620 万
認可地縁団体			
D 団体	E 団体	F 団体	G 団体
			
730（2844）	1,800（4,249）	550（713）	880（1814）
1997（平成9）年	2004（平成16）年	2015（平成27）年	2013（平成25）年
2011（平成23）年	2005（平成17）年	2016（平成28）年	—
寄付金 2,700 万 融資金 1,800 万 合計 4,500 万	積立金 2,500 万 寄付金 1,200 万 融資金 1,500 万 合計 5,200 万	積立金 1,800 万 寄付金 450 万 補助金 800 万 融資金 800 万 合計 3,850 万	（建て替え無し）

①「市民自治財団」または「認可地縁団体」の選択理由

本市では、相続時の手続き緩和が理由で「市民自治財団」に寄付する団体がいる一方、施設の建て替えが理由で「認可地縁団体」となる団体がいるなか（表5-3(c)）、表5-3(1)に示す通り、「認可地縁団体」の4団体のうちD・G団体は相続時の手続き緩和が理由となり選択したという。この2団体は、「市民自治財団」の存在は知っていたものの、寄付によって施設の所有権を失い、資産運用が

不可能となることに懸念を抱いたため、「認可地縁団体」を選択したことがわかった。このことから、「市民自治財団」は、法人化して組織を運用する「認可地縁団体」とは異なる方向にあるものであり、初期の選択時に十分に検討すべき内容であるといえよう。

②申請・手続き

「認可地縁団体」は地区内の半数以上の構成員や総会の議決を経る必要があり、申請手続きに時間を要するなか（表5-3(b)）、表5-3(3)に示す通り、「認可地縁団体」の4団体のうちE・F・Gの3団体は手続きが容易であったという。表5-3(4)をみると、D・E団体では会員の中に弁護士や建築士がおり、その業務に関連する専門家の協力が得られたため手続きが円滑に進んだとのことである。また、F・G団体では市役所の担当者が積極的に対応・協力してくれたという。認可地縁団体の申請・手続きを円滑に進めるうえでは専門的見知をもった協力者の存在が大きく、協力者がいない団体へは窓口機関である自治体の支援が重要になるといえよう。

③施設建設・改修に伴う融資

震災や施設の老朽化への不安から、表5-3(5)に示す通り、全7団体のうちG団体を除く6団体が建て替えを行っていた。そのなかでも、B団体以外の5団体いずれも市の補助制度^{注2)}を活用し、指定の金融機関から融資を受けていた。表5-3(c)によると、「認可地縁団体」は法人格を得ることで融資が受けやすくなる。現に、D団体は火災で施設を焼失したが、事前に「認可地縁団体」となり法人格を得ていたため、すぐに融資が受けられ、新たな施設を迅速に建設できたという。一方で、「市民自治財団寄付団体」は個人名義でしか融資が受けられず、個人への負担が大きいといえる。現にC団体はすでに完済しているが、自治会長自らの責任のもとで融資を受けたという。そのなかでも、同じ「市民自治財団寄付団体」のB団体は、1000世帯以上の世帯数であり資金力があるほか、地区内に複数の企業があり寄付金が多く集まるといった条件が揃っていたことにより、融資を受けずに建て替えができたが、このように自己資金のみで建て替えることができる団体は少数であり、多くの団体は融資を活用している。その際に、個人で

負担する「市民自治財団」よりも、個人ではなく町内会で負担できる「認可地縁団体」の方が利点は大きく、施設建設における資金計画に留意が必要である。

④登記・施設運営

表 5-3 (10)に示す通り、「市民自治財団寄付団体」は寄付により施設が財団名義となり、他方の「認可地縁団体」は法人格を得ることで施設が町内会名義となっていたことが確認できた。表 5-3 (f)によると、「市民自治財団」では施設が財団の所有物となるため、社会公共の利益をはかる目的から、施設を広く貸し出すことが多い。表 5-3 (11)(12)に示す通り、「市民自治財団寄付団体」の A・B・C の3団体のいずれも貸出しに制限がなく、多くの人に使って欲しいという。C 団体では近隣の公園にトイレがないため、当該施設を自動制御ドアに変え開放し、トイレの貸出しを行っている。一方、表 5-3 (g)によると、「認可地縁団体」は地区内の構成員が、地域社会の維持を目的に施設を使用するものという位置付けがあるため、利用者が団体のみに限定されやすい。「認可地縁団体」の4団体のうち D・E・G の3団体は会員外への貸出しを行っているものの、現に D・E 団体は会員外の利用実績はない。しかし、会員だけの利用のために信頼性が高まり、D 団体では施設への宿泊が可能となっている。このように、「市民自治財団」と「認可地縁団体」では、組織の性格が明確に異なるため、施設運営に与える影響が大きい。施設運営を考慮した、施設の所有形態が重要となる。

⑤相続

表 5-3 (h)(i)によると、どちらの支援機関も相続時に発生する手続きの煩わしさや、相続税や贈与税等が不要となることが支援の特徴として挙げられた。表 5-3 (14)に示す通り、相続した全団体では相続時の手続きの煩わしさが緩和されており、支援内容と一致することが確かめられた。

以上より、施設建設では融資の必要性が高く、この点においては法人格が得られ団体名義で融資が受けられる「認可地縁団体」が有効である一方、「市民自治財団」でも補助制度を設け、個人名義でなく財団名義で融資が受けられる仕組みづくりが強く望まれる。また、施設運営では施設の所有形態によって異なり、「認可

地縁団体」が所有する施設は会員に向けた施設となっていた一方で、「市民自治財団」が所有する施設は広く貸出を行う施設となっており、どちらの支援制度を活用するかによって施設運営に与える影響は大きいことから、各々の施設空間に対する計画的方策が求められる。

表5-3 支援制度の特徴と調査対象団体の活用実態

支援制度の特徴		申請経緯	調査対象団体の活用実態							
市民自治財団	認可地縁団体		調査内容	市民自治財団 寄付団体			認可地縁団体			
				A	B	C	D	E	F	G
			(1) 申請目的	相続	相続	相続	相続	建替	建替	相続
(a) 寄付手続きについて、住民自治組織は不動産の寄付に関する書類提出のみのため、申請手続きに時間を要しない。	(b) 認可手続きについて、住民自治組織は地区内の半数以上の構成員や総会の議決を経る必要があるため、申請手続きに時間を要する。	申請・手続き	(2) 登記名義が複数であった	○	×	○	○	×	○	×
			(3) 手続きが困難であった	×	×	×	○	×	×	×
			(4) 手続きの際に協力者がいた	×	×	×	○	○	△	△
	(c) 活動拠点施設の建て替えや、耐震改修工事の費用を補助する川崎市の制度があるが、条件として「認可地縁団体」の許可を受けることとされている。「認可地縁団体」となることで法人格が得られるため、金融機関からの融資が受けやすくなる。	施設建設・改修に伴う融資	(5) 会館を建て替えた	○	○	○	○	○	○	×
			(6) 積立金があった	○	○	○	×	○	○	-
			(7) 寄付金を募った	○	○	○	○	○	○	-
			(8) 金融機関から融資を受けた	○	×	○	○	○	○	-
			(9) 補助制度を活用した	○	×	○	○	○	○	-
(d) 土地・建物が財団名義となる。	(e) 土地・建物が町内会名義となる。	登記施設運営	(10) 土地・建物の登記名義	市民自治財団			当核団体			
(f) 社会公共の利益をはかる財団法人の趣旨から、施設を広く貸し出す場合が多い。	(g) 構成員が地域社会維持を目的に使用するという趣旨から、利用者が限定されやすい。		(11) 会員外にも貸し出している	○	○	○	○	○	×	○
			(12) 会員外の利用がある	○	○	○	×	×	△	○
(h) 財団名義のため、相続時に発生する相続税や贈与税が不要となる。	(i) 町内会名義のため、相続時に発生する相続税や贈与税が不要となる。	相続	(13) 申請後に相続した	○	○	○	○	○	×	○
			(14) 相続時に手続きが緩和した	○	○	○	○	○	△	○

【凡例】 ○：該当あり ×：該当なし △：支援機関の協力あり -：建て替え実績なし

注) □：本文で取り上げている内容を示す。

5-2 施設の利用実態

本節では、前節で取り上げた7団体のうち建て替えを行った6団体が運営するA～F施設を対象に、利用実態と施設空間を把握するため実地調査および聞き取り調査を実施した（表5-4）。調査対象施設の貸出区分と管理方法を表5-5に、調査対象団体の施設の所有形態と貸室構成、利用内容等の特徴を図5-1に示す。以降では、所有形態別に、利用実態と施設空間の特徴を述べていく。

表 5-4 調査概要

調査方法	聞き取り調査・実地調査	
調査日時	2017（平成29）年8月2日から8月21日のうちの5日間	
調査対象	市民自治財団寄付団体：A・B・C 団体の会長や施設関係者	認可地縁団体：D・E・F 団体の会長や施設関係者
調査内容	・設計上での留意点 ・貸出区分と管理方法 ・会館での活動内容 ・施設面積	

表 5-5 貸出区分と管理方法

所有形態	調査対象団体	貸出区分					管理方法			
		室数	会員への費用	会員外への貸出の可否	会員外の利用の有無	会員内外の費用区分の有無	事務員の有無	利用予約方法	利用手続き	鍵の管理
市民自治財団寄付団体	A	3	有料(割引)	○	○	○	×	窓口/記入	申込用紙を提出	管理人
	B	3	有料(割引)	○	○	○	×	電話	申込用紙を提出	近所の床屋
	C	3	有料	○	○	×	×	窓口/記入	申込用紙を提出	自動ドア
認可地縁団体	D	4	有料(割引)	○	×	○	○	窓口/記入	申込用紙を提出	事務に常備
	E	2	有料	○	×	×	×	電話	電話予約	各部の部長
	F	2	有料	×	×	×	×	×	×	各部の部長

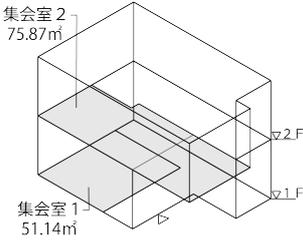
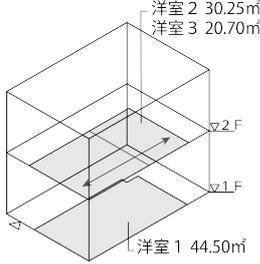
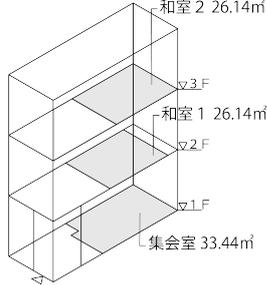
市民自治財団寄付団体		
A 施設 	B 施設 	C 施設 
内観写真：集会室 2 	内観写真：洋室 3 	内観写真：和室 2 
貸室数：2室	貸室数：3室	貸室数：3室
貸室総面積：127.01 m ²	貸室総面積：95.45 m ²	貸室総面積：85.72 m ²
可動間仕切：一部有	可動間仕切：一部有	可動間仕切：無
一体利用：一部可	一体利用：一部可	一体利用：不可
上下足利用：全館下足	上下足利用：全館下足	上下足利用：1階のみ下足
利用内容： ランチ会／会議／ダンス／宴会	利用内容： 柔道教室／会議／宴会	利用内容： 書道教室／会議／宴会
特徴： ・ 1階の集会室1でアイランドキッチンを使い、ランチ会を開講。 ・ 1, 2階ともに下足で使用する事が可能。 ・ 2階の室が間仕切り可能。	特徴： ・ 2階の洋室2室を併せて使い、柔道教室を開講。 ・ 1, 2階ともに下足で使用する事が可能。	特徴： ・ 2, 3階の和室の畳を使い、書道教室を開講。 ・ 近隣の公園にトイレがないため、施設を開放し、ドアを自動施錠にした。そのため、各部の棚に鍵をつけ、防犯上に留意してある。 (開放時間 7:00~19:00)

図 5-1 施設の所有形態

認可地縁団体		
<p>D 施設</p> <p>小会議室 12.37㎡ 中会議室 34.65㎡ 事務室 16.5㎡ 大会議室+舞台 65.1㎡ 2F 1F</p>	<p>E 施設</p> <p>会議室 31.38㎡ 小会議室 31.38㎡ 2F 1F</p>	<p>F 施設</p> <p>集会所 1 32.34㎡ 集会所 2 36.74㎡</p>
<p>内観写真 : 大会議室+舞台</p>	<p>内観写真 : 会議室</p>	<p>内観写真 : 集会所 1</p>
貸室数 : 3室	貸室数 : 2室	貸室数 : 3室
貸室総面積 : 112.12 ㎡	貸室総面積 : 92.46 ㎡	貸室総面積 : 69.08 ㎡
可動間仕切 : 無	可動間仕切 : 無	可動間仕切 : 有
一体利用 : 不可	一体利用 : 不可	一体利用 : 可
上下足利用 : 全館上足	上下足利用 : 各室上足	上下足利用 : 全館下足
利用内容 : カラオケ/会議/ダンス/宴会	利用内容 : 会議/宴会	利用内容 : 会議/宴会
<p>特徴 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 中会議室は 21 畳の和室であり、会員とその親族等が宿泊することが可能。 1 階の大会議室+舞台では踊りや民謡等の文化的交流の場になっている。 	<p>特徴 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 階の会議室は、壁が少ない広い空間となっている。 各室の入り口に下駄箱があり、共用廊下は下足での移動が可能。 	<p>特徴 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 集会所 2 室を併せて使うことが可能。 下足で使用することが可能。 施設内に、神輿等を収納しておく保管庫がある。

と貸室構成

5-2-1 「市民自治財団寄付団体」が運営する施設の利用実態と施設空間

①利用実態

表 5-5 に示す通り、「市民自治財団寄付団体」の A・B・C の 3 団体では、施設を会員外に貸出しており、一部に会員内外で費用区分があるものの、いずれの団体も会員外の利用がみられた。また図 1 に示す通り、3 団体のいずれも施設を会議や宴会で利用している一方、A 団体では参加者を会員に限定しない福祉事業によるランチ会や、B・C 団体では柔道教室や書道教室が開かれ、不特定多数を対象とした様々な目的で利用されていた。また、C 団体では近隣の公園にトイレがないため、当該施設のトイレを不特定多数に貸し出す等地域施設としての公的な利用がみられた。

②施設空間

図 5-1 に示す通り、上述した利用内容に対応できるよう、A 施設では 1 階の集会室 1 にアイランドキッチンをつくり（写真 5-1, 5-2）、店舗のような設えが特徴であった。また、A・B 施設では 2 階の室が可動間仕切りになっており（写真 5-3）、様々な目的で利用できるよう室の広さを調節できるようになっていた。同様に、C 施設も間口が狭いこともあり、コストをかけ 3 階建てにして床面積を確保するとともに、室数を確保したという（写真 5-4）。さらに、幅広い年齢層が使用できるよう、A・B 施設では全館土足とし、車椅子の人にも利用できるように多機能トイレも設置していた（写真 5-5）。C 施設では、トイレを貸し出すため、施設内に自由に出入りできるよう、時間によって自動施錠できるドアに変えたという。このことから、「市民自治財団」の性格上^{注 3)}、その所有する施設は公的に開かれた施設となることが多く、様々な利用目的に沿うように、可変性ある室とバリアフリー化を充実させた施設づくりが重要となってくることを捉えた。



写真 5-1 集会室 1 の様子 (A 施設)

注) 写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-2 カウンター付き対面型キッチン (A 施設)

注) 写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-3 可動間仕切り（B施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-4 各階ごとに下足入れと水廻りが設置（C施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-5 車椅子利用者にも対応した多機能トイレ（A施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

5-2-2 「認可地縁団体」が運営する施設の利用実態と施設空間

①利用実態

表 5-5 に示す通り、「認可地縁団体」の 3 団体のうち D・E の 2 団体では、施設を会員外に貸出しは認めているものの、会員外の利用実績はみられず、F 団体に関しては貸出していなかった。また図 5-1 に示す通り、施設を会議や宴会で利用しているほか、会員で構成されたクラブ等のダンスやカラオケといった利用がみられた。さらに、D 団体では会員とその親族等が施設に宿泊することが可能となっていた。

②施設空間

図 5-1 に示す通り、D・E・F 施設のいずれも目的別の室構成となっていた。具体的に、D 施設では舞台をもつ広間や事務室、宿泊可能な和室（写真 5-6）があり、E 施設では神輿の組み立てなどができる土間空間や屋外スペースなどが室と一体的に利用できる（写真 5-7）ほか、F 施設では屋外から直接出し入れできる神輿等祭礼用具の保管庫（写真 5-8）がある等、明確な利用目的のある室づくりがなされていた。さらに、F 施設では会員の高齢化や利用頻度の減少を考慮し、従前の 2 階建ての施設を、建て替えによって平屋にしたという。「認可地縁団体」の性格上^{注 4)}、その所有する施設は地区内の構成員が地域社会の維持を目的に使用されることが多く、施設計画の段階から、利用目的を明確にした室構成に重点をおいた施設づくりが重要となってくることを捉えた。



写真 5-6 宿泊が可能な和室（D施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-7 屋外と一体的に利用できる土間空間（E施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 5-8 神輿等祭礼用具の保管庫（F施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

5-3 小結

本章で得られた成果をまとめると以下のようなになる（図 5-2）。

- ① 申請・手続きにおいては、「市民自治財団」では調査したどの団体とも容易であった一方、「認可地縁団体」では協力者なくしては実行できないという実態であった。前章でも述べたが、住民自治組織が支援を受ける際の導入部分であるため、その障壁が少ない「市民自治財団」が、利点が多いといえる。
- ② 施設建設および改修に関わる資金のうち、各会員の年会費に加え、施設使用料等からの積立金と、会員個人や加入企業等からの寄付金の割合が大きく、重要な資金源となっていることが明らかになった。一方、その不足分については融資を受けている現状があるなか、「市民自治財団」では個人名義で融資を受けしており、責任が個人にあることは問題である。この点において、「認可地縁団体」では当該団体名義で借り受けができるほか、災害時など急を要する場合には利点を有することが明らかになった。
- ③ 「市民自治財団」では会員外の利用がみられ、可変性のある室構成や貸室数の確保等といった、貸出を目的とした施設空間となっていた。そのため、不特定多数の利用者を想定した設備の充実やバリアフリーへの配慮もみられた。一方で、「認可地縁団体」では会員のみ利用に留まり、利用目的が明確な室構成等、会員ニーズに即した施設空間となっていた。そのため、今後の維持管理を考慮して施設の建て替えによって減築する例もみられた。このように、施設運営において異なる側面をもつことが明らかになった。

	市民自治財団	認可地縁団体
申請・手続きの容易さ	○ (申請書類の提出)	× (相当数の構成員・規約作成等)
登記等初期費用の軽減	○ (財団が負担)	× (当該団体が負担)
法人名義での融資	× (個人名義で借入)	○ (当該団体名義で借入)
施設運営の特徴	会員外への貸出 <特徴> ・ 可変性のある室構成 ・ 貸室数の確保 ・ 貸出を目的とした施設空間 ・ 設備, バリアフリーへの配慮	会員のみ利用 <特徴> ・ 利用目的が明確な室構成 ・ 会員ニーズに即した施設空間 ・ 維持管理を考慮した減築
相続への対応	○	○

図5-2 「市民自治財団」と「認可地縁団体」の比較

注釈

- 注1) 平成 27 年 4 月時点では、川崎区は住民自治組織が 80 団体あり、そのうち「市民自治財団」が 40 団体、「認可地縁団体」が 10 団体の、計 50 団体が支援制度を活用しており、川崎市全 7 区のなかで最も多い。
- 注2) これまでの融資期間の利子全額の補助が受けられる「川崎市町内会・自治会会館建設資金補助金制度」や、耐震工事費用の一部の補助が受けられる「川崎市町内会・自治会会館耐震改修工事等助成金制度」を統合し、2015（平成 27）年 4 月からは「川崎市町内会・自治会会館整備補助金交付制度」として施行されている。
- 注3) 川崎市内における市民自治活動の健全なる発展及び振興を図るために必要な施設を設置し、これを適正かつ能率的に運営するとともに、各種自治組織に対し必要な援助を行うことにより、市民自治活動の振興と社会福祉の向上に寄与することを目的とした、公益性の高い財団法人である。
- 注4) 地方自治法第 260 条の 2 第 2 項によると、「認可地縁団体」に認可されるには、地域的な共同活動のための不動産又は不動産に関する権利等を保有しているか、または保有する予定があり、その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持及び形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていると認められることや、その区域に住所を有する全ての個人は構成員となることができるものとし、その相当数の者が現に構成員となっていること等が要件となる。

第6章 分譲マンションにおける
住民自治組織の活動拠点支援

第6章 分譲マンションにおける住民自治組織の活動拠点支援

前章および前々章では、活動拠点施設の施設建設に関わる融資、登記や相続、また施設運営に着目して、本研究対象である川崎市に共立する、住民自治組織の活動拠点施設への支援制度である「市民自治財団」と「認可地縁団体」の特徴と課題点を明らかにした。ここで対象とした住民自治組織は、すでに不動産を所有し、その維持管理策としての支援制度のあり方を探求したが、本章では新たに活動拠点施設を確保する場合を想定し、その支援策を検討する。これまでは戸建施設を中心としたが、都市部において新たに施設用地を確保するというのは困難であると考え、ここでは区分所有建物である分譲マンションを取り上げる。分譲マンションは地域性にとらわれず都市部の大部分に広く存在しており、もはや都市居住の大きな選択肢のひとつとして、汎用性の高い建築物といえる。以降では、まず川崎市内の活動拠点施設の施設形態ごとの所有状況とマンション内に立地する施設の特徴を捉えるとともに、分譲マンションの一室を地域の活動拠点施設として活用する事例を取り上げ、分譲マンションの一室に立地する活動拠点施設の活用実態を明らかにし、活動拠点施設としての分譲マンション活用促進策を提示する。

6-1 活動拠点施設形態ごとの施設の所有状況とマンション内に立地する施設の特徴

「川崎市統計書」(平成 27 年度版)によると川崎市全域では 641 団体の住民自治組織が存在するが、本研究では住民自治組織の組織規模、活動拠点施設の有無とその施設形態、施設の所有状況まで把握できた 607 団体^{注 1)}を対象に、マンション内に地域の活動拠点施設を有する団体数とその施設形態、および立地的特徴を把握する。

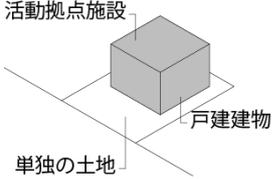
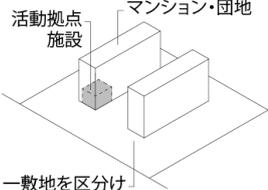
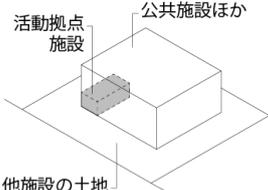
6-1-1 活動拠点施設を有する施設形態ごとの団体数と所有状況

上述した住民自治組織 607 団体の組織規模層ごとに、活動拠点施設の有無と施設形態ごとの団体数を表 6-1 に示す。活動拠点施設の有無は、施設を所有または借用している場合を「施設有り」とし、活動拠点施設の施設形態は、土地・建物が独立した 1 戸建ての施設を「戸建施設」、マンションや団地内の共用部や一部住戸を利用した施設を「マンション内施設」、公共施設等の他施設に併設または併用する施設を「併設・併用施設」の 3 つのタイプに大別し、それぞれの特徴と所有形態別の団体数を図 6-1 に整理した。

表 6-1 住民自治組織規模層ごとの施設形態別団体数 [単位：団体]

施設有無と施設形態 住民自治組織規模層[世帯]	施設有り										施設無し ②	合計 ① + ②
	a 戸建施設	b マンション内施設						c 併設・併用施設	不明	小計 ①		
		マンション	民間分譲マンション	公営住宅	公団・公社	宿舎・社宅	不明					
3501～ N=9	6 66.7%	● 1(1) 11.1%	1 (1)	0	0	0	0	2 22.2%	0 0%	9 100%	0	9
3001～3500 N=5	3 60.0%	● 1(1) 20.0%	1 (1)	0	0	0	0	1 20.0%	0 0%	5 100%	0	5
2501～3000 N=8	6 75.0%	0 0%	0	0	0	0	0	2 25.0%	0 0%	8 100%	0	8
2001～2500 N=15	12 80.0%	2(2) 13.3%	1 (1)	0	0	1 (1)	0	1 6.7%	0 0%	15 100%	0	15
1501～2000 N=25	18 72.0%	0 0%	0	0	0	0	0	7 28.0%	0 0%	25 100%	0	25
1001～1500 N=70	58 82.9%	● 5(2) 7.1%	3 (1)	1 (1)	1 (0)	0	0	7 10.0%	0 0%	70 100%	1	71
501～1000 N=159	108 67.9%	● 23(6) 14.5%	8 (3)	9 (2)	6 (1)	0	0	27 17.0%	1 0.6%	159 100%	8	167
～500 N=249	81 32.5%	● 114(13) 45.8%	46 (9)	44 (3)	19 (0)	3 (0)	2 (1)	52 20.9%	2 0.8%	249 100%	58	307
合計 N=540	292 54.1%	146(25) 27.0%	60 (16)	54 (6)	26 (1)	4 (1)	2 (1)	99 18.3%	3 0.6%	540 100%	67	607

注) 表頭の a～c のアルファベットは図 6-1 のものと対応。／●印は調査対象施設を示す。／N は母数を示す。／表中の () 内の数値は「地域町会」の団体数を示す。

施設形態		a 戸建施設	b マンション内施設	c 併設・併用施設
		 <p>活動拠点施設</p> <p>戸建建物</p> <p>単独の土地</p> <p>特徴： <ul style="list-style-type: none"> 土地・建物が独立し、1戸建ての施設をいう。 土地・建物を所有している場合と、借用している場合がある。 施設用地から確保し、建物も独自で建設するため、土地代と建設費用がかかる。 最も独立性が高く、施設利用への制限が受けにくい。 </p>	 <p>活動拠点施設</p> <p>マンション・団地</p> <p>一敷地を区分け</p> <p>特徴： <ul style="list-style-type: none"> マンションや団地内の施設をいう。 建物は独立しているものと、複合しているものがある。 土地・建物は区分所有となり、一般に戸建施設に比べ初期費用が抑えられる。 一部、公営住宅、社宅等自治体や企業が所有し、借用しているものがあった。 </p>	 <p>活動拠点施設</p> <p>公共施設ほか</p> <p>他施設の土地</p> <p>特徴： <ul style="list-style-type: none"> 他施設に併設または併用する施設をいう。 他施設には、公共施設、神社施設、民間施設、個人宅、組合施設、幼稚園施設、不明の7種類がみられた。 他施設の存続に影響を受けるほか、他施設との共有のため、施設利用への制限を受けやすい。 </p>
所有 状況	所有	278 団体 / 95.2%	127 団体 / 87.0%	20 団体 / 20.2%
	借用	14 団体 / 4.8%	19 団体 / 13.0%	79 団体 / 79.8%
	計	292 団体 / 100%	146 団体 / 100%	99 団体 / 100%

注) 図中の a~c のアルファベットは表 6-1 のものと対応。

図 6-1 活動拠点施設の施設形態と所有状況

表 6-1 によると、全 607 団体のうちほぼ 9 割にあたる 540 団体が活動拠点施設を有しており、そのうち半数以上の 292 団体（54.1%）が「戸建施設」であった。次いで、「マンション内施設」が 146 団体（27.0%）と多く、その中には民間分譲マンションのほか、公営住宅、公団・公社の団地、宿舍・社宅があり、施設は敷地内に独立してあるものと、マンション内の一室にあるものとがみられた。一方で、地域の活動拠点施設が他の施設内にある「併設・併用施設」は 99 団体（18.3%）と相対的に少なく、公共施設や神社施設、民間施設、個人宅、組合施設、幼稚園施設に併設・併用されていた。さらに、図 6-1 の施設形態ごとの所有状況をみると、施設を所有しているのは「戸建施設」で 95.2%、「マンション内施設」で 87.0%と、どちらも 8 割以上であるのに対して、「併設・併用施設」は 79.8%と 8 割近くが施設を借用している。このように本論で扱う「マンション内施設」は、「戸建施設」に次いで地域活動拠点として、9 割もの団体に所有されていることから、きわめて需要の高い施設といえよう。

6-1-2 住民自治組織の組織規模層にみるマンション内施設の特徴

表 6-1 において住民自治組織の規模層ごとにみると、501 世帯以上の各規模層では「戸建施設」が 7 割近くあるのに対して、500 世帯以下の小規模層では「マンション内施設」が 114 団体と約半数（45.8%）を占めていた。これは、マンションや団地が単独でひとつの住民自治組織を形成する、いわゆる「マンション町会」が多くみられたためである。一方で、マンション内住民を含めた広域の住民自治組織、いわゆる「地域町会」は、「マンション内施設」の全 146 団体のうち 25 団体で見られ、そのうち 6 割以上にあたる 16 団体で民間分譲マンションを地域の活動拠点施設として活用していた。住民自治組織の大規模層にも分布していることから、これは分譲マンションが地域び活動拠点施設として汎用性のある選択手段であることを示唆していよう。そこで、以降では活動拠点施設としての分譲マンションの活用実態を把握するため、分譲マンションの一室に当該地域の活動拠点施設が立地する事例を取り上げ、その活用実態について述べていく。

6-2 分譲マンションの一室に立地する活動拠点施設の活用実態

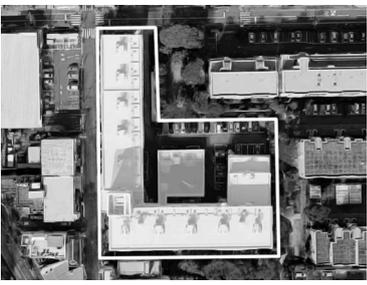
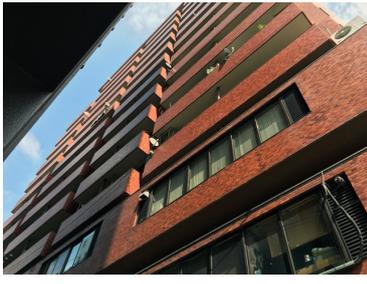
本章では、上述した 16 団体のうち調査協力の得られた団体のなかから、住民自治組織規模に応じた特徴をみるため、加入世帯数が偏らないよう考慮した 5 団体を対象に聞き取り調査と現地調査を行った（表 6-2）。調査対象団体およびその活動拠点施設の概要、施設が入居する分譲マンションの概要を表 6-3 に示す。聞き取り調査では、分譲マンション内設置の経緯、物件購入時の状況、施設の利用状況、分譲マンション内設置の利点と課題点を調査し、その結果を表 6-4 にまとめた。現地調査では、施設面積および分譲マンション内の施設の位置や動線、および当該施設への見通し等を調査した。

表 6-2 調査概要

調査団体 (行政区)	A 団体 (川崎区)	B 団体 (中原区)	C 団体 (宮前区)	D 団体 (宮前区)	E 1 団体 (多摩区)
調査方法	直接対面方式				
調査日	2016 年 8 月 12 日	2017 年 1 月 18 日	2016 年 8 月 15 日	2016 年 12 月 21 日	2016 年 8 月 19 日
調査対象	会長	会長・副会長	前会長・副会長	会長	施設責任者
調査項目	聞き取り調査：①分譲マンション内設置の経緯 ②施設取得（物件購入）時の状況 ③施設の利用状況 ④分譲マンション内設置の利点と課題点 現地調査：①施設面積 ②分譲マンション内の施設の位置と動線				

注）E 施設は 4 つの住民自治組織で運営しているため、そのうちの E 1 団体の施設責任者に聞き取り調査を行った。

表 6-3 調査対象団体とその

団体概要		
団体（行政区）	A団体（川崎市）	B団体（中原区）
組織規模層（世帯）	500 未満	1000～1500
地区世帯数（世帯）	571	2525
地区人口（人）	791	4213
地区面積（km ² ）	0.06	不明
年会費（円）	2000	2400
活動拠点施設および入居		
活動拠点施設	A施設	B施設
設置階	地上 4 階	地上 1 階
施設面積（m ² ）	22.37	59.11
入居時期	2002 年	1975 年
航空写真 （同スケール）		
立地状況	<ul style="list-style-type: none"> ・市の中心地のターミナル駅付近にあり、駅前には商業施設や事務所ビルが立ち並ぶ。 ・当該マンションは最寄り駅であるターミナル駅から徒歩7分の商業地域内の商店街の一部にあり、大通りに面して建つ。 ・地区北部には街区公園があり、内には公的施設がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設や大規模タワーマンション等駅前開発が進む地区に隣接しており、当該地区は低層住宅のほか、地区公園、中学校・高等学校、病院等がある。 ・当該マンションは最寄り駅から7分の第一種住居地域の団地内に建つ。
外観写真		
建設時期	1980 年	1975 年
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 14 階	地下 1 階，地上 7 階
調査対象団体への加入状況	管理組合として	

注）航空写真は Google MAP を使用し，外観写真は各施設の実地調査日に筆者本人が撮影した。／地区世帯数および地

活動拠点施設の概要

概要		
C 団体（宮前区）	D 団体（宮前区）	E 1～4 団体（多摩区）
3000～3500	3500 以上	500 未満（E 4 のみ 1000～1500）
5331	12602	3082
11640	27694	6513
0.75	1.55	0.63
2400	1800	1200
する分譲マンションの概要		
C 施設	D 施設	E 施設
地下 1 階	地上 1 階	地下 1 階
73.94	34.48	89.47
2006 年	2005 年	1982 年
		
<ul style="list-style-type: none"> ・ 電鉄会社による宅地開発が進む地域にあり、近隣に大規模オフィスや大規模マンション開発が進む地区がある。 ・ 周辺は高低差がある地形であり、当該マンションは最寄り駅から徒歩 3 分の近隣商業地域に建つ。 ・ 周辺は大規模マンションや飲食店が建ち並ぶ。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1972 年（昭和 47 年）以降、電鉄会社による宅地開発が行われた地域であり、近隣に大規模オフィスや大規模マンション開発が進む地区がある。 ・ 当該マンションは最寄り駅から徒歩 8 分の位置にあり、周辺は教育施設のほか、大規模マンション建設も予定されている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電鉄会社による宅地開発が行われた地域にあり、1970(昭和 45)年から開発された住宅地内に立地している。 ・ 当該マンションは最寄り駅から徒歩 15 分にあり、周辺は戸建住宅や大規模団地がある。 ・ なお、当該施設は 4 つの住民自治組織が利用・運営している。
		
2003 年	1986 年	1981 年
鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
地下 1 階，地上 10 階	地上 3 階	地下 1 階，地上 3 階
団体に加入		

区人口，地区面積は平成 27 年度「市政情報」による。

6-2-1 施設設置の経緯

本節では、表 6-4 の「マンション内設置の経緯」について、団体ごとに活動拠点施設の取得に至った動機と、その際に分譲マンションを選択した理由に分け、各々の共通点と相違点を述べていく。

①施設取得の動機

A 団体と B 団体は当該施設の取得前は活動拠点施設を有しておらず、どちらの団体も新たに活動拠点がほしいという会員からの要請によって施設取得に至ったという。一方で、当該施設を取得するまで小学校の理科室を利用していた C 団体と、農業協同組合の会議室を利用していた D 団体は、共通して利用時間や利用内容に制限がもたらされ、自由に施設が利用できなくなったことから独自施設の取得に至ったことがわかった。また、E 団体も現施設責任者では詳細まではわからないが、施設取得前は他の施設を利用していたことまではわかっているとのことである。これらより、全 5 団体を通してみると、住民活動を行うための安定した活動拠点への要求、もしくは自由に使用できる施設への要求が、施設取得への原動力となっているといえる。

このように施設取得前における上述の各団体は、前章の「施設無し」(A 団体・B 団体)と「併設・併用施設」(C 団体・D 団体・E 団体)に該当し、前述にもあったように、川崎市全域では「施設無し」と「併設・併用施設」が全体の約 3 割を占める現状から、今後もこうした施設取得を要望する団体が分譲マンションを活動拠点施設として活用する需要が見込まれる。

②分譲マンションの選択理由

A 団体と C 団体は、どちらの地区も市街地の中心部に位置しており、駅前という立地であるため、戸建施設が建てられる用地に乏しいという理由によって、分譲マンションの一室が選択肢に挙げられたという。また、E 団体の地区は、最寄り駅から徒歩 15 分を超える住宅地にあるが、当該住宅地内には開発当初から施設用地がなかったため、分譲マンションの一室を選択したとのことである。一方、B 団体と D 団体は再開発エリアに近接しており、地区内の人口増加や地価高騰により、新たに施設用地を確保することが難しくなり、分譲マンションの一室を選

択したことが聞き取り調査でわかった。

以上より，地区内にマンションが複数ある，もしくは増加傾向にあるなか，戸建施設が建てられるほどの用地がない地区や，地区周辺の都市的な変化によって地価が高騰し金銭的に用地確保ができない地区に立地している場合において，分譲マンションの一室が選択されたことが明らかになった。

表 6-4 聞き取り

調査対象施設	A 施設	B 施設
マンション内設置の経緯	<ul style="list-style-type: none"> 施設取得前は活動場所がなく、施設用地確保のため積立てを始めたが、当該地区の都市化が著しく進み、地価の高騰により、1992（平成4）年に商店街協同組合が所有していた当該マンション内の事務所を一時借用した。 その後、商店街協同組合の事務所が移転により、2002（平成14）年に購入した。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設取得前は活動場所がなく、当時、当該マンションの建設計画が上がり、住民の建設許可と引き換えに、当該マンション内に活動拠点施設が入居することを決定した。 設計段階から購入を決め、市から融資を受け、1975（昭和50）年に購入した。
購入時の融資の有無	× （積立金）	○ （積立金＋融資）
所有者	市民自	
市民自治財団への寄付・理由	<ul style="list-style-type: none"> 購入時に寄付した。 固定資産税の優遇を受けるため。 	<ul style="list-style-type: none"> 購入後、財団設立時に寄付した。 固定資産税の優遇および相続時の手続きの簡略化のため。
内観写真		
利用内容と回数	町内会・自治会行事 3回 学級・講座 2回 そのほか：平日は13時から16時まで、事務員が常駐し事務作業を行っている。	町内会・自治会行事 1回 一般趣味 7回 そのほか：10年ほど前はこども向け学級・講座での利用があったが、騒音問題や不特定多数の出入りが問題になり、現在は無い。
周辺施設の利用	広い室が必要な場合は、近隣にNPO法人所有の公的施設があり、老人会の体操等で利用している。	特になし
マンション内設置の利点	活動場所が確保できたことに加え、施設を自由に使えること。	活動場所が確保できたことに加え、マンション住民に対して住民自治組織への加入を促しやすいこと。
マンション内設置の課題	施設面積が小さいため、会議や事務以外の用途には利用できない。	共用玄関、共用廊下を通るため、活動拠点施設の出入りがしにくい。また、冠婚葬祭でも貸出したいが、営利目的の利用にあたるためマンションの管理規定に違反してしまう。

注）内観写真は各施設の実地調査日に筆者本人が撮影した。／利用内容は定例的なもののみ取り上げ、1ヶ月あたりの

調査の結果

C施設	D施設	E施設
<ul style="list-style-type: none"> 施設取得前は小学校の理科室を使用していたが、活動時間や利用内容に制約があったため、自由に利用できる独自施設を持ちたいと考えた。 そこで、地区の中央部に位置する当該マンションの仲介業者に入居を相談した。 建設前であったため、設計段階から計画に関わり、市から融資を受け、2006（平成18）年に購入した。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設取得前は当時の会長の自宅や農業協同組合の会議室を借りていたが、活動時間や利用内容、利用人数に制約があったため、自由に利用できる独自施設を持ちたいと考えた。 その後、複数の物件を検討した末、2005（平成17）年に当該物件を購入した。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設取得前は別に活動場所があったが手狭だったため、当該マンションが建設された翌年の1982(昭和57)年に、施工主の要請によって当該マンション内に4団体が所有するコミュニティセンターとして購入した。 なお、4つの住民自治組織が当該施設の運営委員会を構成して運営している。
○ (積立金+融資)	× (積立金)	○ (積立金+融資)
治財団		
<ul style="list-style-type: none"> 購入時に寄付した。 固定資産税の優遇を受けるため。 	<ul style="list-style-type: none"> 購入時に寄付した。 相続時の手続きの簡略化のため。 	<ul style="list-style-type: none"> 購入時に寄付した。 相続時の手続きの簡略化のため。
		
町内会・自治会行事 1回 学級・講座 2回 そのほか：最近では学級・講座では妊婦や高齢者に向けた内容を定期的に行っている。	町内会・自治会行事 4回 マンション行事 4回 一般趣味 5回 そのほか：防犯活動や事務作業、囲碁等少人数での趣味・娯楽で利用。	町内会・自治会行事 6回 学級・講座 7回 一般趣味 17回 そのほか：特になし
特になし	広い室が必要な場合は、以前借用していた農業協同組合の会議室を利用している。	特になし
安価に活動場所が確保できたことに加え、施設を自由に使えること。	地区の中央付近に、安価に活動場所が確保できたこと。	安価に活動場所が確保できたことに加え、施設を自由に使えること。
特になし	施設面積が小さいため、少数人数での活動しかできない。また、マンションの管理規約により、飲食ができず、組織の親睦が深めにくい。	特になし

回数を示す。

6-2-2 施設購入時の課題と支援

表 6-4 の「購入時の融資の有無」をみると、自己資金のみで施設を取得したのは A 団体と D 団体の 2 団体だが、A 団体は商店街協同組合から優先的に安価で譲り受けたという経緯があったのに対して、D 団体は複数の空き物件から予算に合う当該マンションを選択した。D 団体は組織規模が 3500 世帯以上と全 5 団体のなかで最も大きく、各世帯の会費の一部を積立てて賄ったという。一方で、積立金と市からの融資^{注 2)}によって施設を取得した B 団体、C 団体と E 団体の 3 団体は、組織規模が 1000~3500 世帯（表 6-3）と中・大規模であることから、会費による積立てもあり、現在は 3 団体とも融資は完済しているという。なお、C 団体は施設取得のために会費を増額し、3,750 万円で購入したことも聞き取り調査からわかっている。つまり、組織規模が大きな住民自治組織においては、会費からの積立てが施設取得の重要な資金源となっていたことがわかった。

続いて、表 6-4 の「施設の所有者」をみると、全 5 施設とも「市民自治財団」^{注 3)}であることがわかる。ここでいう「市民自治財団」とは、活動拠点となる建物およびその土地を住民自治組織から寄付として受け入れ、その寄付者である住民自治組織に当該建物・土地を無償で貸し付けを行う、川崎市独自の公的な支援機関である。住民自治組織にとっては、活動拠点施設を不動産として当該財団に寄付することで、固定資産税等の税制優遇を受けることができるほか、相続の際に所有者変更手続きの簡略化、および相続税や贈与税等の発生を防ぐことができるため、どの団体も「市民自治財団」を活用していることがわかった。このことから、施設取得後にかかる固定資産税や、当該施設・土地等の不動産に関わる諸手続きおよび資金繰り等、不動産管理にかかる懸念を解消する「市民自治財団」の役割は極めて大きいといえる。

6-2-3 施設空間の整備実態

表 6-4 の「利用内容と回数」「周辺施設の利用」および「マンション内設置の利点と課題」をみると、分譲マンションの一室という限られたスペースのなかで施設ごとに利用上の工夫がみられた。そこで、以降では表 6-3, 6-4 をもとに、施設面積と利用状況の関係を整理し、その工夫点を明らかにする。その一方で、分譲マンション内に立地しているからこそその利用上の課題点として、活動拠点施設への動線と施設の独立性の関係についてもあわせて論述していく。

①施設面積と利用状況

表 6-3 の「設置階」と「施設面積」より、全 5 施設のうち施設面積が 89.47 m² と最も大きい E 施設と、次いで大きい 73.94 m² の C 施設は、共通してマンションの地下に設置されていた。どちらも施設取得の際に、マンション開発業者と協議した結果として、地上階の物件よりも安価に購入できたという。一般に住居に不向きな地下を有効に活用しようという開発業者と、より広いスペースを確保したいという住民自治組織の意向が一致したことで成立したと考えられる。現に E 施設では、太極拳や体操といった広い面積を要する内容にも利用されているほか、4 つの住民自治組織で運営していることから、全体の会議では大人数が集まる場合があるため広いスペースを確保したという。また、C 団体はマンションの設計段階から購入を決め、活動拠点施設として利用できるよう室のレイアウトや仕様等を調整できたことも聞き取り調査からわかった。一方で、全 5 施設のうち施設面積が 22.37 m² と最も小さい A 施設と、次いで小さい 34.48 m² の D 施設は、共通して当該施設以外にも周辺施設を活用していたことがわかった。どちらも施設内では主に役員会や附属団体の会議とともに、趣味・娯楽のなかでも少人数でできる内容のみであり、体操やスポーツ等大人数で行うものは近隣の公的施設や協同組合施設を併用し、限られたスペースを所有する団体ならではの工夫点がみられた。

以上のことから、分譲マンションではやはり住居スペースが最優先に計画されるなか、C 施設や E 施設のように住居に不向きな地下階を有効活用する方法や、C 施設のように設計段階から関わりをもって活動拠点施設としての場を構築していくことで、より広く有用なスペースが確保できることを捉えた。一方で、A 施

設やD施設のように活動拠点施設を話し合いの場としての会議機能やその事務機能に限定せざるを得ない場合は、そのほかの活動を周辺施設で補完する手段があることを捉えた。

②活動拠点施設への動線と独立性・視認性

表 6-4 の「利用内容と回数」と「マンション内設置の課題」をみると、B施設のように利用内容によっては隣室から騒音等の指摘を受ける場合があることから、住民活動を行ううえで施設の独立性をどこまで高められるかが重要となる。また、共用玄関や廊下を介して活動拠点施設にアプローチすることになるため、地域住民だれもが気軽に利用しやすい施設とするには外部からの視認性も大切になる。そこで、調査対象施設ごとに分譲マンション内の施設の配置とそこに至るまでの動線から各施設の独立性と視認性の高さを図 6-2 に示す。この図からわかるように、A施設、B施設、およびC施設の3施設では、分譲マンションの共用エントランスを介するアプローチ形態となっている。とくにA施設とB施設は分譲マンションの入居者と同じ動線となっているうえ、共用エントランスにはオートロック等のセキュリティ機能がないため、マンション内は不特定多数の利用者が出入可能となっている。これに対して、C施設は分譲マンション全体の共用エントランスとは別に、オートロック機能付きの分譲マンション住民専用エントランスが設けられており、段階的な動線計画がなされていた。一方で、D施設とE施設では、分譲マンションの共用エントランスを通らないで直接アプローチできるため独立性が高いといえる（写真 6-1）。さらに、この2施設は前面道路から直接出入りできるため、施設へのアクセスが容易であるうえ、敷地外部から施設への視認性も高い。とくにD施設は地上1階にあり地盤面と同じ高さにあるため、段差がなく出入りでき、利用しやすい施設構成となっていた（写真 6-2）。

しかし、独立性・視認性ともに高い施設配置となっているD施設だが、表 6-4 の「マンション内設置の課題」をみると、組織の親睦を深めるため飲食を行いたいが、当該分譲マンションの管理規約に抵触するためできないという。B施設でも同様の理由で営利目的の利用ができないといい、管理規約という分譲マンション独自の規定によって地域活動に制限がかかっていることもわかった。

調査対象施設	A 施設	B 施設	C 施設	D 施設・E 施設
活動拠点施設への動線	<p>特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> 活動拠点施設には，共用エントランスを通り，エレベーターで設置階に移動し，アプローチする。 活動拠点施設はマンション入居者の住居と同列に配置しているため，マンション入居者と動線が同じであるうえ，階数が異なるため活動拠点施設の視認性は低い。 	<p>特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> 活動拠点施設には，共用エントランス，共用廊下を通りアプローチする。 活動拠点施設はマンション入居者の住居と同列に配置されており，マンション入居者と動線が同じであるため，活動拠点施設の視認性は低い。 	<p>特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> 活動拠点施設には，共用エントランス，共用廊下を通りアプローチする。 マンション入居者は，入居者専用のオートロック付きエントランスから出入りする。 共用エントランスを介して，動線が明確に分離されているが，活動拠点施設の視認性は低い。 	<p>特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> 活動拠点施設には，外部から直接アプローチできる。 活動拠点施設はマンション入居者の住居とは別の出入口のため，動線が明確に分離されているうえ，活動拠点施設の視認性も高い。
独立性	×	×	○	○
視認性	×	×	×	○

[凡例] 共用E：共用エントランス／EV：エレベーター／OL：オートロック機能／○：良い ×：悪い

図 6-2 活動拠点施設への動線と視認性



写真 6-1 共用玄関を通らないでアプローチできる（E施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。



写真 6-2 前面道路から段差なく直接出入りできる（D施設）

注）写真は各団体へのヒアリング調査日に筆者本人が撮影した。

6-3 小結

本章で得られた成果をまとめると以下のようなになる。

- ① 住民が地域活動を行ううえで自由に使用できる施設への住民要求は大きい。しかし、立地的制約や周辺の地価高騰による不動産の事由によって、活動拠点施設の新たな用地確保が困難な場合、分譲マンションの一室を活用することは汎用性のある手段であることが明らかになった。
- ② 活動拠点施設として分譲マンションの一室を購入する際、住民自治組織規模が1000世帯以上の中規模から、3500世帯以上の大規模組織では会員それぞれの会費からの積立金が資金源となるほか、自治体による施設整備に関する融資制度と、「市民自治財団」のような公的な支援機関による税優遇制度や相続手続きの簡略化等の支援が重要となることが明らかになった。
- ③ 分譲マンション内に地域の活動拠点施設を確保するうえで、住居に不向きな地下階を有効に活用する手段があり、新規の分譲マンションであれば設計段階から開発業者と協議・検討することでよりニーズに即した施設となる実態が捉えられた。
- ④ 分譲マンションの活用には、住居スペースからの独立性と、外部からの視認性が重要となることを示した。そのためには、分譲マンションの入居者とは出入口を分け、外部から活動拠点施設に直接出入りできるようなエントランスの設置が望ましいことを論及した。
- ⑤ 活動拠点施設の利用としてニーズの高い飲食・物販行為は、分譲マンションの管理規約への抵触により制限される場合があるという課題点を捉えた。これは、一般的に「建物の区分所有等に関する法律」において、集会室等に関する規約は任意で定めることができることから、分譲マンションごとでその解決に向けて、管理組合と当該団体との調整が求められる。

注釈

- 注1) 各行政区が把握している平成 27 年 4 月時点のデータによる。
- 注2) 1971(昭和 46)年から川崎市町内会・自治会会館建設資金融資制度が施行されており、町内会会館・自治会会館等の活動拠点施設の整備を行う際に、整備資金が不足する場合、市が指定する金融機関から、一定の条件で融資を受けることができる。活動拠点施設の建設費のほか、分譲マンション等の物件の購入にも利用できる。
- 注3) 市民自治活動の振興と社会福祉の向上に寄与することを目的に、1979(昭和 54)年 6 月 2 日に川崎市と川崎市全町内会連合会が協力して神奈川県知事の事業許可を得て設立した公益法人である。

第 7 章 結論

第7章 結論

7-1 各章における研究結果の総括

第2章では、本研究対象地である神奈川県川崎市が、政令指定都市に指定されて以降、これまで都市化が進むなか、住民自ら活動拠点施設を設置し、施設での自治活動を通して住民自治を育んできた経過を捉えた。その背景には、施設整備に関わる行政支援制度に加えて、本市独自の支援機関である「市民自治財団」の存在がある等、持続的な支援が充足していることを捉えた。

第3章では、組織規模と施設所有率の関係において、市全域で500世帯未満の小規模な住民自治組織では施設所有率はわずか4割程度にとどまるが、1000世帯を超えるとその割合は8割を超えることから、組織規模が直結する住民活動力や会費等の資金力が施設維持に影響を与えることを示した。さらに、活動拠点施設の利用率を特徴付けていたのは住民自治組織以外への「貸館」であり、これは2000世帯を超える大規模な住民自治組織において顕著にみられ、これらに共通する建築形態は「ホールタイプ」、「全館下足利用」、「貸室一室当たりの最大面積が60㎡以上」という、「貸館」としての成立要件を捉えた。この「貸館」は施設収入源となることから、長期的な自主運営を行ううえで重要であることを示唆した。

第4章では、本市独自の支援機関である「市民自治財団」と、1991年の地方自治法改正によって全国で制度化された「認可地縁団体」に着目し、活動拠点施設への両者の支援内容を比較した結果、「市民自治財団」では支援を受ける導入部である申請・手続きが簡素化できることに加え、登記費用の負担がない等の利点があり、また「認可地縁団体」制度では申請・手続きに時間を要する課題がある一方、法人格取得によって融資が受けやすいという利点がそれぞれ挙げられた。

第5章では、前章で課題として挙げた「認可地縁団体」制度の導入部である申請・手続きの際、専門家のサポートが必要不可欠であるのに加え、地区内の住民（個人）の過半数にもおよぶ合意形成が必要となることから、人口流動が著しい都市部での活用が困難となることを指摘したうえで、「認可地縁団体」制度にはない、会員外にも施設を広く貸出し、開かれた施設空間をもつ「市民自治財団」方式の重要性を示唆した。

第6章では、活動拠点施設に関わる支援活用策として、地域性にとらわれず都市部の大部分に広く存在する分譲マンションを取り上げ、地域の活動拠点施設と

しての活用促進策を提示した。この方策は、高度利用がされる駅前や住宅団地内等の、用地不足や地価の高騰により用地確保ができない地区において分譲マンションの一室が有効になるほか、分譲マンション内に設置するうえで住居に不向きな地下を有効に活用する策や、住居と動線を分離し、外部からの視認性を高める等の留意点を明示した。

7-2 本研究の結論

本研究では、全国的な「認可地縁団体」制度と、川崎市独自の支援機関である「市民自治財団」方式という異なる2つの支援制度が共立する神奈川県川崎市を対象に、住民自治組織の組織規模ごとに活動拠点施設の自主運営実態を捉えるとともに、両者の支援制度を比較し、その特徴と課題について考察を進めてきた。ここでは、本研究で得られた知見（表 7-1）をもとに、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設への支援制度のあり方について述べる。

表 7-1 本研究結果

支援の各段階	「市民自治財団」方式の利点と課題点	
申請・手続き	○	申請・手続きが容易（認可地縁団体でない）
登記	○	財団負担で登記（認可地縁団体でない）
施設建設・改修 にともなう融資	×	会長個人名義でしか借入できない状況
	↓	○
		公益財団への融資が可能な金融機関との連携
施設運営	会員外への貸出	<p>「貸館」により収益性を向上させ施設整備資金を補填</p> <p>■「貸館」の要件</p> <p>住民自治組織の組織規模とは無関係</p> <p>→</p> <p><建築形態として></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ホールタイプ ▪ 全館下足利用 ▪ 貸室一室当たりの最大面積 60㎡以上 <p>※事務員等管理体制においては組織規模による</p>
相続	○	（認可地縁団体と同様）
施設取得	○	マンションの一室を活用

【凡例】 ○：良い ×：悪い

住民自治組織の活動拠点施設への支援制度として、全国的には「認可地縁団体」制度が一般的であるが、第4章で述べたとおり、この制度は申請・手続きの難しさから普及できていない現状があることに加え、とくに人口集中、人口流動が著しい都市部において、地区内の過半数（個人）におよぶ構成員を必要とする点などから不向きであることを考察した。一方、本研究で取り上げた川崎市独自の「市

民自治財団」方式は、申請・手続きが容易であるうえ、登記等の費用負担がないという、支援を受ける際の導入部分において利点が大きい、建て替えに関わる課題点もまた明らかとなった。

この点において、支援機関である「市民自治財団」に活動拠点施設を寄付した「市民自治財団寄付団体」が融資を受けようとする場合、これまでは「市民自治財団」が担保提供者^{注1)}となり、当該団体の会長等個人に対する融資が可能であった。しかし、第2章で述べたとおり、川崎市では2015（平成27）年度以降は市の融資取次制度（2-3の(2)）を活用することとし、金融機関からの要請を受け法人格が得られる「認可地縁団体」になることが条件とされるようになった。つまり、現行制度では「市民自治財団寄付団体」のままであると個人で融資が受けられない状況にあるという実態を捉えた。そこで、この場合は支援機関である「市民自治財団」から当該団体に貸与している不動産を、元の当該団体に返却し所有権を戻し、当該団体の会長等が担保者となる必要がある。このような個人負担の問題を解決するためには、「市民自治財団」自体で融資が受けられる体制づくりの検討が必要となる。そこで、例えば公益財団法人に対しても融資が可能な「日本政策金融公庫」^{注2)}等との金融機関との連携が期待される。

次に、第3章で述べたように、都市部において活動拠点施設の維持・管理という観点から、積極的な「貸館」を展開させることで、施設の収益性を向上させ、施設整備に割り当てる事例も複数施設でみられた。この場合、第3章で述べたとおり、住民自治組織の組織規模が大きいほど施設利用が増大するとともに、施設の利用率を高めていたのが、会員外の「貸館」であることから、住民自治組織の組織規模が影響することを明らかにした。そして、「貸館」を展開するうえでは、貸室一室当たりの最大面積が60㎡以上を有する「ホールタイプ」の「全館下足利用」とし、組織規模が大きな団体においては事務員を配備する必要性についても言及したが（3-2-2）、その整備には確保できる会費や人材等の組織規模が影響することから経営的視点を取り入れる必要があると考える。本来、住民自治組織の活動拠点施設は、社会インフラとしての位置付けからも公的でより開かれた施設であるべきと考えれば、「貸館」によって収益を上げる取り組みは重要になると認識する。

そして、このような施設が今後さらに設置されていくためには、独立した戸建施設のみならず、第6章で取り上げたように、分譲マンションの一室を活動拠点施設として活用する事例も参考となる。これは地価高騰や稠密な土地利用にともなう用地不足という戸建施設に依拠することが困難な都市部ならではの実情からであると推測でき、分譲マンションは地域において安定した住民自治活動を支える施設として有益な役割を担っていることが明らかになった。そして、分譲マンションの購入資金が会費の積立金で賄われており、これを成立させる一定規模（1000世帯）以上の人口密度もまた都市部の特徴といえる。

これらを整理すると、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設への支援制度として、次の要件を満たすことが重要となることが本研究の成果として明らかとなった。

- ① 支援制度の導入部分である申請・手続きや登記等の段階では、法律や税制度に関わるため、その専門的見知を要する。この点において、「市民自治財団」のような第三者機関が重要であり、「市民自治財団」方式の特徴でもある寄付制度によって初期費用の負担軽減にもつながる。
- ② 活動拠点施設の整備の段階では、融資活用が不可欠であり、責任能力への信頼から法人格取得が重要となるが、現在は住民自治組織自体を法人化する方法しかない。この点において、「市民自治財団」のような公益性の高い法人所有者となり、貸室一室当たりの最大面積60㎡以上を有する「ホールタイプ」の「全館下足利用」の施設では「貸館」により収益性を向上させることで、施設整備の補填する考え方が重要となる。
- ③ 活動拠点施設の取得の段階では、高度利用が進む用地確保が困難な地区において、分譲マンションの空室等の活動拠点施設への活用支援を進めていくことが重要である。この点において、1000世帯以上の地区では会費による積立金が施設購入資金となるため住民自治組織規模による検討が必要となる。

7-3 まちづくりに関わる課題解決に向けて

本研究では、都市部において長期的に持続可能な住民活動を支えるための、活動拠点施設の支援制度のあり方を提示したが、最後に本研究成果の、まちづくりに関わる課題解決に向けた展開方法（図7-1）を述べて結びとする。

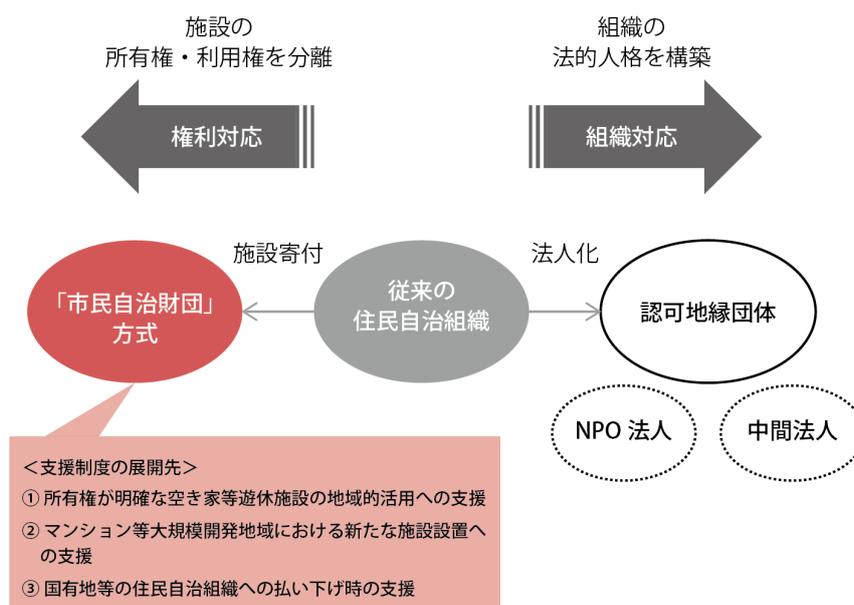


図 7-1 本研究成果の展開方法

これまでの権利能力なき社団から、住民自治組織の組織自体を改変し法律上の人格を構築する方向にある「認可地縁団体」制度は、非特定営利団体（NPO）法人や中間法人などと同様に、わが国の住民主体のまちづくりにおいて、とくに活動拠点施設の受け皿を強化するという点でひとつの重要な方策と考えられる。しかし、人口流動が著しく不動産の所有形態が複雑化する都市部では、相当数におよぶ地区住民の合意形成が困難であり、この点において本研究では、その新たな支援策として「市民自治財団」方式の普及・促進を提案する。この方式と「認可地縁団体」制度との特徴的な違いは、活動拠点施設の所有権を第三者機関が一元管理することにより、住民自治組織の形態を改変することなく、これまで通り当

該住民自治組織が活動拠点施設を運営できる点である。つまり、不動産に関わる権利に着目し、施設の所有権と利用権を分離する点に最大の特徴をもつ。

この方式の考えられる展開先として、以下の3つが挙げられる。

一つ目は、空き家等遊休施設の地域的活用^{注3)}への支援策である。都市部でも問題が顕在化している空き家等遊休施設を、当該地域の活動拠点施設として活用する場合、その受け皿となる当該地域の既存住民自治組織に組織改変を求めずしても、その施設の運営母体となることが可能である。

二つ目は、都市部の大規模マンション等の開発地域で、新たに住民自治組織を形成し活動拠点施設を保有する場合、住民間のコミュニティが十分に図られていない初動期に法人組織を形成することが難しいことから、第三者機関の支援が求められる。

三つ目は、国有地や市有地を既得権等によりすでに既存の住民自治組織が占有または借用している場合があり、こうした状況下で活動拠点施設の所有形態を整備していくには、当該住民自治組織を介さず、国または市等の自治体から第三者機関に直接所有権を移転することで、円滑な支援を実現するとともに、当該住民自治組織はこれまで通り活動拠点施設を運用することができる。

以上のなかでも後者2点については、本論第3章の3-2-4で述べたように、本研究対象地の川崎市でも同様の事例がみられ、「市民自治財団」方式を適用し有効に働いたことから、他地域への展開可能性は大いに期待できるものと認識する。このように、地域課題やまちづくりの実践的な打開策として、本研究成果が一助となれば幸いである。

注釈

- 注1) 債権者に不動産・株式・預金などの権利,または目的物を担保として提供する者をいう。
担保提供者は,担保となる事物の所有者であり,第三者の担保提供とは,債務者と担保提供者が異なる場合をいう。債務が履行されない場合,担保として提供したものは債務の弁済に充当される。
- 注2) 日本政策金融公庫では,公益法人への融資が可能であり,融資実績もある。
- 注3) 東京都世田谷区では,2013(平成25)年から「空き家等の地域貢献活用相談窓口」を設置し,空き家・空き部屋などを所有するオーナーと,活動場所を探す活動団体とをマッチングする取り組みを行っているほか,東京都大田区でも空き家・空き部屋などを公益的に活用していくことを地域貢献の一環と位置付け,同様の取り組みを行っている。こうした取り組みは今後拡大していくものと考えられる。

謝辞

本論文は筆者が日本大学理工学部まちづくり工学科着任後に、取り組んだ研究成果をまとめたものです。同大学大学院不動産専攻主任教授の根上彰生先生，ならびに同学科教授の岡田智秀先生には指導教官として本研究の遂行にあたって終始，ご指導をいただきました。ここに深謝の意を表します。同学科名誉教授の横内憲久先生には副査としてご助言をいただくとともに本論文の細部にわたりご指導をいただいた。ここに深謝の意を表します。本研究の第5章の調査では岡田研究室の永井公基君，第6章の調査では横内・押田研究室の白石翔太君に調査協力をいただいた。ここに同氏に対して感謝の意を表します。また，この分野で本論文を執筆するきっかけを与えていただいた同大学名誉教授の浅野平八先生には，親身になって相談にのっていただきました。ここに深謝の意を表します。

また，本研究は多くの方々のご協力なくしてはできませんでした。資料提供に協力いただいた川崎市市民文化局の原隆氏をはじめ，川崎市各行政区のまちづくり推進部地域振興課の皆様にご心から御礼申し上げます。聞き取り調査においては，川崎市市民自治財団の秋山正彦氏，町内会・自治会の皆様にご協力いただきました。心から御礼申し上げます。

そして，同学科の先生，ならびに事務員の皆様には，多くのご支援とご助言をいただきました。心から御礼申し上げます。

最後になりますが，陰ながら心より応援してくれた妻と，真夜中までパソコンと格闘する私の膝で眠る愛犬とうふは，いつも心の支えでした。本当にありがとう。

平成30年4月

落合 正行

付録

研究歴

1. 審査付論文

- ① 落合正行: 建築家と小学校教員の連携による初等教育における建築教育の実践—千葉市立生浜西小学校を事例として, 日本建築学会建築教育研究論文集, No. 12, pp. 41-44, 2012. 11
- ② 落合正行, 岡田智秀: 都市部における住民自治組織規模ごとにみる活動拠点施設の自主運営のあり方に関する研究—川崎市の町内会館・自治会館を対象として—, 日本建築学会計画系論文集, 第 81 巻, 第 730 号, pp. 2615-2624, 2016. 12
- ③ 山中新太郎, 佐藤光彦, 落合正行, 小島陽子: 高台移転計画における官学連携の取り組みとその課題—石巻市雄勝町を対象として, 日本大学工学部理工学研究所研究ジャーナル, 第 137 号, pp. 20-29, 2016. 12
- ④ 落合正行, 岡田智秀: 川崎市における地域活動拠点施設としての分譲マンションの活用実態と有用性, 日本建築学会技術報告集, 第 24 巻, 第 56 号, pp. 295-300, 2018. 2
- ⑤ 落合正行, 岡田智秀: 住民自治組織が自主運営を行う活動拠点施設の不動産支援のあり方に関する研究—川崎市における市民自治財団と認可地縁団体の実態を通して—, 日本大学工学部理工学研究所研究ジャーナル, 第 141 号, pp. 1-8, 2018. 2

2. 口頭発表

- ① 三平奏子, 酒井誠, 檜垣幸志, 落合正行, 山中新太郎: 伊豆・下田における「まち遺産」の活用 その 1—旧町に残る伊豆石建築について, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2011, pp. 126-127, 2011. 7
- ② 滝英規, 山達郎, 三平奏子, 落合正行, 山中新太郎: 伊豆・下田における「まち遺産」の活用 その 2—伊豆石建築物の構造補強について, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2011, pp. 128-129, 2011. 7
- ③ 落合正行, 三平奏子, 檜垣幸志, 滝英規, 山中新太郎: 伊豆・下田における「まち遺産」の活用 その 3—旧澤村邸の改修事例について, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2011, pp. 130-131, 2011. 7
- ④ 長島早枝子, 亀井一帆, 落合正行, 山中新太郎: 近代住宅遺産の現状例と保存活用について—保存活動における所有者・使用者・専門家・公共のつながり, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2012, pp. 217-218, 2012. 9
- ⑤ 三平奏子, 矢嶋宏紀, 山達郎, 落合正行, 山中新太郎: 船橋市本町 4 丁目をケーススタディとした平常時・災害時・復興時の地域デザイン—地域密着型複合施設の提案を中心として, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2012, pp. 36-37, 2012. 9

- ⑥ 山達郎, 亀井一帆, 三平奏子, 落合正行, 山中新太郎: 伊豆・下田における「まち遺産」の活用 その 4—地域交流拠点の竣工及び期待される波及効果について, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2012, pp. 50-51, 2012. 9
- ⑦ 酒井誠, 朝倉亮, 永嶋竜一, 落合正行, 山中新太郎: 「ふれあいの森」プロジェクト—「食」を中心とした地域複合施設の提案, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2012, pp. 200-201, 2012. 9
- ⑧ 永嶋竜一, 朝倉亮, 酒井誠, 落合正行, 山中新太郎: 教育校群「新千歳小学校」—2つの前期校と1つの後期校から構成される新しい小学校の計画, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2012, pp. 230-231, 2012. 9
- ⑨ 山井翔太, 落合正行, 山中新太郎: 近代日本における監獄建築の処罰・更生空間に関する研究—既決監獄(刑務所)を対象として, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 56, pp. 713-714, 2012. 11
- ⑩ 大庭矩文, 落合正行, 山中新太郎: 江戸時代の教育空間に関する研究—東日本の藩校建築をとおして, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 56, pp. 715-716, 2012. 11
- ⑪ 杉本将平, 落合正行, 矢嶋宏紀, 山中新太郎: 仮設建築物の設計及び施工を通じたOSSB 麦わら成型合板の可能性, 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 83, pp. 241-244, 2013. 3
- ⑫ 山井翔太, 落合正行, 山中新太郎: 近代日本における監獄建築の配棟計画に関する研究—戦前期の配棟規則との相関性を通して, 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 83, pp. 329-332, 2013. 3
- ⑬ 山井翔太, 大庭矩文, 長島早枝子, 落合正行, 山中新太郎: 近代日本における監獄建築の配棟計画に関する研究 その 1—監獄の多様性, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2013, pp. 143-144, 2013. 8
- ⑭ 大庭矩文, 山井翔太, 長島早枝子, 落合正行, 山中新太郎: 江戸時代の教育空間に関する研究 その 1—東日本の七つの藩校を中心として, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2013, pp. 359-360, 2013. 8
- ⑮ 長島早枝子, 大庭矩文, 山井翔太, 落合正行, 山中新太郎: 近代住宅遺産の保存活用に向けた基礎的研究—所有者の抱える問題と保存・継承活動の課題について, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2013, pp. 657-658, 2013. 8
- ⑯ 佐藤太輝, 朝倉亮, 富樫由美, 山口高広, 落合正行, 小島陽子, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, ヨコミゾマコト, 山中新太郎, 佐藤光彦: 雄勝半島の伝統的な集落・民家の調査—石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 1, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 138-139, 2013. 8

- ⑰ 佐藤光彦, 小野加愛, 大黒幹也, 平野悠哉, 矢板悟, 落合正行, 小島陽子, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, 山中新太郎, ヨコミゾマコト: 船越・名振・波板地区における高台移転計画ー石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 2, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 140-141, 2013. 8
- ⑱ 山中新太郎, 矢野卓馬, 藤本陽介, 丹下幸太, 蔵藤勳, 落合正行, 小島陽子, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, 佐藤光彦, ヨコミゾマコト: 高台移転計画実施までのプロセスー石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 3, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 142-143, 2013. 8
- ⑲ 落合正行: ワンルーム 清川の SOHO, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 258-259, 2013. 8
- ⑳ 酒井誠, 亀井一帆, 杉本将平, 落合正行, 山中新太郎: 京浜港川崎区更新計画ー工業地帯再生を目的とした物流ネットワーク再編と利用者活動拠点の設計ー, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 308-309, 2013. 8
- ㉑ 山達郎, 朝倉亮, 矢嶋宏紀, 落合正行, 山中新太郎: 水際線上集合住宅ー圍繞水面におけるシーケンス景観による居住空間の提案ー, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2013, pp. 310-311, 2013. 8
- ㉒ 山井翔太, 落合正行, 山中新太郎: 近代日本における監獄建築の房舎配置に関する研究 その 1ー戦前期の配棟規則との相関性を通して, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 549-550, 2013. 12
- ㉓ 奥富大樹, 田中達也, 小島陽子, 落合正行, 山中新太郎, 佐藤光彦: 雄勝町大須における集落調査についてー石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 4, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 585-586, 2013. 12
- ㉔ 田中達也, 奥富大樹, 小島陽子, 落合正行, 山中新太郎, 佐藤光彦: 雄勝町大須集落の民家の特徴についてー石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 5, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 587-588, 2013. 12
- ㉕ 池尻愛, 落合正行, 山中新太郎: アニメーションと建築ーアニメーションの風景描写についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 593-594, 2013. 12
- ㉖ 濱田誠也, 落合正行, 山中新太郎: 現代の住宅展示場の配置形式に関する研究ー街並みを形成する住宅展示場の特徴についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, pp. 595-596, vol. 57, 2013. 12
- ㉗ 外山浩太, 落合正行, 山中新太郎: 内と外における曖昧な空間区分に関する研究ー日本社寺建築を対象としてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 597-598, 2013. 12

- ⑳ 福田茂昭, 落合正行, 山中新太郎:住宅地における旗竿地に関する研究—東京都練馬区春日町を対象として—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, pp. 599-600, vol. 57, 2013. 12
- ㉑ 寺岡良祐, 落合正行, 山中新太郎:東京 23 区における廃校未改修校舎の活用に関する研究, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 57, pp. 601-602, 2013. 12
- ㉒ 奥富大樹, 落合正行, 田中達也, 小島陽子, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, 山中新太郎, 佐藤光彦, ヨコミゾマコト:大須地区における集落調査と伝統的住居の変容形式について(1)—石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 9, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2014, pp. 203-204, 2014. 9
- ㉓ 落合正行, 奥富大樹, 田中達也, 小島陽子, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, 山中新太郎, 佐藤光彦, ヨコミゾマコト:大須地区における集落調査と伝統的住居の変容形式について(2)—石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 10, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2014, pp. 205-206, 2014. 9
- ㉔ 山中新太郎, 金田良太, 落合正行, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 堀口徹, 佐藤光彦, ヨコミゾマコト:名振地区における復興公営住宅の設計支援—石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 14, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 54-55, 2014. 9
- ㉕ 佐藤光彦, 藤本陽介, 富樫由美, 大黒幹也, 中野明子, 小島陽子, 落合正行, 菅原麻衣子, 土岐文乃, 山中新太郎:波板地区コミュニティセンター—石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その 15, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 56-57, 2014. 9
- ㉖ 矢嶋宏紀, 櫻井駿士, 外山浩太, 落合正行, 山中新太郎:伊香保温泉石段再生計画—クアオルトを導入した療養型温泉地の提案, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 110-111, 2014. 9
- ㉗ 朝倉亮, 田中達也, 中野明子, 落合正行, 山中新太郎:はこだてまちなか大学—キャンパス都市構想へ向けた大学複合施設群の設計—, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 130-131, 2014. 9
- ㉘ 亀井一帆, 奥富大樹, 山井翔太, 落合正行, 山中新太郎:東京 2020 オリンピック「霞ヶ丘選手村」構想—国立競技場を利用した選手村とスポーツホテルの設計—, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 164-165, 2014. 9
- ㉙ 中野明子, 奥富大樹, 矢嶋宏紀, 落合正行, 大塚秀三, 山中新太郎:OSSB・麦わら成形合板のモバイルアーキテクチャーへの活用, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2014, pp. 284-285, 2014. 9
- ㉚ 落合正行, 川島和彦:川崎市の町内会館・自治会館の利用実態と地域との関係に関する研究—地域条件にもとづく「民間集会施設」の利用と空間構成に関する基礎的研究 1—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 58, pp. 367-368, 2014. 12

- ③⑨ 趙在赫, 岩井都夢, 櫻井雄輝, 藤池広明, 外山浩太, 劉樹昆, 落合正行, 山中新太郎:雄勝復興まちづくりにおける集会所の位置づけと建築計画ー石巻市雄勝半島における地域の固有性・多様性に基づく集落再生に関する研究 その16ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 58, pp. 525-523, 2014. 12
- ④⑩ 落合正行, 川島和彦:川崎市の町内会館・自治会館の利用実態と地域との関係に関する研究ー地域条件にもとづく「民間集会施設」の基礎的研究ー, 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 85, pp. 317-320, 2015. 3
- ④⑪ 落合正行, 川島和彦:川崎市の町内会館・自治会館の利用主体と施設利用に関する研究ー地域条件にもとづく「民間集会施設」の基礎的研究2ー, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2015, pp. 423-424, 2015. 9
- ④⑫ 山中新太郎, 佐藤光彦, 横内憲久, 八藤後猛, 川島和彦, 山崎誠子, 落合正行, 小島陽子:東日本大震災復興を契機とした地域の固有性・多様性に応える地域再生と復興住宅等の建築設計に関する研究ー宮城県石巻市雄勝町を対象としてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 59, pp. 21-22, 2015. 12
- ④⑬ 落合正行, 川島和彦:住民組織規模が「自治公民館」の貸し館利用に与える影響ー川崎市の自治会館・町内会館を対象としてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 59, pp. 391-392, 2015. 12
- ④⑭ 落合正行, 杉本将平:ワカミヤハイツーあだち農まちプロジェクトー, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2016, pp. 106-107, 2016. 8
- ④⑮ 森紗耶, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久:都市空間における街区内細街路の景観演出に関する研究ー東京都港区北青山地区の街区内細街路の外部景観評価についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 400-401, 2016. 12
- ④⑯ 田島洋輔, 岡田智秀, 落合正行, 横内憲久, 水石知佳:東京港における水上交通を活用した海上景観の魅力形成に関する研究ー(その1)好ましい海上景観とその評価理由から見た景観特性ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 402-403, 2016. 12
- ④⑰ 水石知佳, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久:東京港における水上交通を活用した海上景観の魅力形成に関する研究ー(その2)好ましい海上景観の観賞形態についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 404-405, 2016. 12
- ④⑱ 関根博史, 岡田智秀, 落合正行, 田島洋輔, 横内憲久, 柴崎拓己, 鈴木真生:「倉庫リノベーション」の変遷からみた今後あり方に関する研究ー(その1)都内周辺におけるリノベーション倉庫歴史変遷と空間的価値についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 414-415, 2016. 12
- ④⑲ 落合正行, 岡田智秀, 田島洋輔, 横内憲久, 関根博史, 柴崎拓己, 鈴木真生:「倉庫リノベーション」の変遷からみた今後あり方に関する研究ー(その2)都内周辺における6事例の運用形態についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿

集, vol. 60, pp. 416-417, 2016. 12

- ⑤⑩ 大石麻由, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久, 村山旭, 大山健: 千葉県八千代市八千代台地区における地域再生に関する研究ー(その1) わが国最初の戸建て住宅団地「八千代台団地」の計画配慮事項とその評価ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 418-419, 2016. 12
- ⑤⑪ 新橋一士, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久, 森紗耶, 神尾奨太: 千葉県八千代市八千代台地区における地域再生に関する研究ー(その2) 八千代台まちづくりワークショップを通じてみた住環境評価ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 420-421, 2016. 12
- ⑤⑫ 村山旭, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久, 大石麻由, 大山健: 千葉県八千代市八千代台地区における地域再生に関する研究ー(その3) 市街化の歴史的変遷と住民の住環境評価からみる地域再生ビジョンの方向性についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 422-423, 2016. 12
- ⑤⑬ 白石翔大, 落合正行, 横内憲久, 岡田智秀, 押田佳子, 隅田和輝: 都市部におけるマンション内に立地する住民自治組織の活動拠点施設の実態ー川崎市の町内会館・自治会館を対象としてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 60, pp. 424-425, 2016. 12
- ⑤⑭ 山中新太郎, 八藤後猛, 落合正行, 三橋侑平, 植田瑞昌: 小中学校の学びや遊びの傾向と公園利用の相関ー川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究(その1), 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 87, pp. 379-382, 2017. 2
- ⑤⑮ 八藤後猛, 山中新太郎, 落合正行, 三橋侑平, 植田瑞昌: 小中学生の遊びに関する保護者の意識と実態ー川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究(その2), 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 87, pp. 383-386, 2017. 2
- ⑤⑯ 三橋侑平, 山中新太郎, 八藤後猛, 落合正行, 植田瑞昌: 公園の実態と評価からみる公園活用の可能性ー川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究(その3), 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 87, pp. 387-390, 2017. 2
- ⑤⑰ 落合正行, 山中新太郎, 八藤後猛, 三橋侑平, 植田瑞昌: 公園利用が地域住民による自主管理・運営体制に与える影響ー川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究(その4), 日本建築学会関東支部研究報告集, vol. 87, pp. 391-394, 2017. 2
- ⑤⑱ 森紗耶, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久: 都市空間における街区内細街路の景観演出に関する研究, 第44回土木学会関東支部技術研究発表会, 2017. 3
- ⑤⑲ 水石知佳, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久: 東京港における水上交通を活用した海上景観の魅力形成に関する研究, 第44回土木学会関東支部技術研究発表会, 2017. 3
- ⑤⑳ 三橋侑平, 山中新太郎, 八藤後猛, 落合正行, 植田瑞昌: 公園の面積と遊具に着目した公園の利用実態ー川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究(その5), 日本建築学会大会学術講演梗概集 2017, pp. 361-362, 2017. 7

- ⑥1 落合正行, 山中新太郎, 八藤後猛, 三橋侑平, 植田瑞昌: 地域住民による自主管理・運営の実態と公園利用が与える影響—川崎市田島地区における公園利用の実態に関する研究 (その 6), 日本建築学会大会学術講演梗概集 2017, pp. 363-364, 2017. 7
- ⑥2 隅田和輝, 横内憲久, 押田佳子, 落合正行, 岡田智秀, 白石翔大: 川崎市におけるマンション住民の住民自治組織加入促進に向けた行政支援の実態, 日本建築学会大会学術講演梗概集 2017, pp. 475-476, 2017. 7
- ⑥3 加藤有紗, 横内憲久, 押田佳子, 落合正行, 高木宗房: まちづくり手法の実践的試み—千代田区飯田橋駅周辺から九段坂地区を事例として, 日本建築学会大会建築デザイン発表梗概集 2017, pp. 919-920, 2017. 7
- ⑥4 新橋一士, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 森紗耶: 首都圏近郊都市における地域再生に関する研究—千葉県八千代市八千代台地区の住環境評価からみたまちづくりビジョンの構築, 土木学会全国大会第 72 回年次学術講演会, 2017. 9
- ⑥5 水石知佳, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行: 東京港における海上からみた景観特性に関する研究—視距離と視野角を用いた魅力分析, 土木学会全国大会第 72 回年次学術講演会, 2017. 9
- ⑥6 森紗耶, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行: 都市空間における街区内細街路の景観特性に関する研究—奥行プロポーション分析法に基づく街区内細街路の内部景観評価について, 土木学会全国大会第 72 回年次学術講演会, 2017. 9
- ⑥7 隅田和輝, 落合正行, 押田佳子, 岡田智秀: 都市部における活動場所に着目した住民自治組織とマンション住民の関わり方に関する研究—神奈川県川崎市を対象にして—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 355-356, 2017. 12
- ⑥8 大山健, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 神尾奨太: 再生可能エネルギー導入における地域への波及効果に関する研究—北海道地域を対象として—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 361-362, 2017. 12
- ⑥9 水石知佳, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久: 東京港における水上交通を活用した海上景観の魅力形成に関する研究— (その 3) 航行速度からみた海上景観の観賞形態について—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 363-364, 2017. 12
- ⑦0 大石麻由, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久, 水石知佳: 東京港における水上交通を活用した海上景観の魅力形成に関する研究— (その 4) 雨天時における海上景観特性について—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 365-366, 2017. 12
- ⑦1 小山美和子, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 森紗耶, 成田和樹, 山口博: 都市空間における街区内細街路の景観特性に関する研究— (その 2) 奥行プロポーション分析法に基づく街区内細街路の回遊行動促進要因—, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 367-368, 2017. 12

- ⑦② 成田和樹, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 森紗耶, 小山美和子, 山口博: 都市空間における街区内細街路の景観特性に関する研究ー(その3)街区内細街路の回遊行動に影響を与える定量的要因ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 369-370, 2017. 12
- ⑦③ 鈴木真生, 岡田智秀, 落合正行, 田島洋輔, 森田直樹: 「倉庫リノベーション」の成立要件に関する研究ー東京都墨田区本所地区周辺を対象としてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 371-372, 2017. 12
- ⑦④ 柴崎拓己, 岡田智秀, 落合正行, 田島洋輔, 横内憲久: みなとまちづくりにおける「倉庫リノベーション」に関する研究ー広島港と尾道糸崎港の防護施設との関係性に着目してー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 373-374, 2017. 12
- ⑦⑤ 岩瀬谷悠里, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行, 横内憲久, 阿部大輝: 都内水上交通の発展に資する船着場の魅力形成に関する研究ー水都大阪「水の回廊」における船着場を中心とした建築形態の特徴ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 375-376, 2017. 12
- ⑦⑥ 永井公基, 岡田智秀, 落合正行, 田島洋輔: 住民自治組織が自主運営する活動拠点施設の不動産支援に関する研究ー(その1)川崎市における市民自治財団と認可地縁団体の不動産支援制度の実態ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 377-378, 2017. 12
- ⑦⑦ 落合正行, 岡田智秀, 田島洋輔, 永井公基: 住民自治組織が自主運営する活動拠点施設の不動産支援に関する研究ー(その2)川崎市における市民自治財団と認可地縁団体の施設空間の特性ー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 379-380, 2017. 12
- ⑦⑧ 新橋一士, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行: 寺社に接続する道空間を対象としたまちづくりに関する研究ー江戸名所図会から読み取る寺社境内地に接続する道の空間構成についてー, 日本大学理工学部学術講演会講演予稿集, vol. 61, pp. 381-382, 2017. 12
- ⑦⑨ 森紗耶, 岡田智秀, 田島洋輔, 落合正行: 都市空間における街区内細街路の回遊行動に影響を与える定量的要因に関する研究, 第45回土木学会関東支部技術研究発表会, 2018. 3

3. 著書 (共著)

- ① 橋本憲一郎, 山中新太郎著, 落合正行執筆協力: 『「まちづくり」のアイデアボックス』, 彰国社, 2009. 1
担当部分: 「小さな仕掛けでまち育て 宮城県仙台市・卸町プロジェクト」, pp. 155-158

- ② 小嶋勝衛，横内憲久監修，宇於崎勝也，岡田智秀，北野幸樹，桜井慎一，坪井善道，根上彰生，三浦金作，横内憲久著，落合正行執筆協力：『都市の計画と設計 第3版』，共立出版，2017.3
担当部分：「あだち農まちプロジェクト ワカミヤハイツ・いこうソーシャルファーム」，pp.195-196

4. その他

- ① 山中新太郎，落合正行：旧澤村邸改修，作品選集 2014，第 129 集，第 1656 号，pp.132-133，2014.3
② 落合正行：ワカミヤハイツーあだち農まちプロジェクト，作品選集 2017，第 132 集，第 1696 号，pp.46-47，2017.3

都市部における住民自治組織の活動拠点施設への支援制度に関する研究

平成 30 年 4 月

落 合 正 行
