

令和4年度 調査研究報告書

タワーマンション等 大規模集合住宅を含む 地域コミュニティの醸成

令和4年度 調査研究報告書

タワーマンション等 大規模集合住宅を含む 地域コミュニティの醸成

はじめに

特別区23区長が組織する特別区長会は、平成30（2018）年6月15日、特別区長会調査研究機構を設置しました。

その設立趣旨は、特別区及び地方行政に関わる課題について、大学その他の研究機関、国及び地方自治体と連携して調査研究を行うことにより、特別区長会における諸課題の検討に資するとともに、特別区の発信力を高めることにあります。

平成31（2019）年4月からは、各区より提案された特別区政に係る研究テーマについて、特別区職員・学識経験者が研究員となり、プロジェクト方式で調査研究を開始しました。以降、特別区の課題解決を中心に据えながら、広く地方行政の一助となるよう、さらには国及び他の地方自治体との連携の可能性も視野に入れ、調査研究を進めています。

本年度の調査研究報告書は、令和4（2022）年度の1年間の各研究プロジェクトの調査研究成果を取りまとめたものです。

本年度は、令和2年度から続くコロナ禍の中での活動となりましたが、感染防止に配慮しながらの研究会開催に加えて、オンラインツールを活用するなどの工夫を凝らして取り組みました。また、報告書をホームページに掲載して公表するとともに7月には令和3年度の研究テーマ（6テーマ）に関する報告会を開催し、後日、アーカイブ配信による視聴を行うなど、研究成果を広く発信しています。

この度の調査研究報告が、特別区政の関係者のみならず、地方自治体、研究機関など多方面でご活用いただけると幸いです。

最後に、調査研究にご協力いただいた地方自治体関係者の皆様、国や民間企業の皆様をはじめとして、報告書の作成にあたり、ご協力をいただきました全ての方に深く御礼申し上げます。

特別区長会調査研究機構

令和5年3月

目 次

第1章	調査の概要	6
1-1.	調査目的	6
1-2.	調査内容と調査方法	6
1-3.	本調査研究の方針	9
第2章	現状把握	14
2-1.	23区アンケート調査	14
2-2.	23区ヒアリング調査	38
2-3.	フィールドワーク調査	49
第3章	タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査	66
3-1.	調査実施概要	66
3-2.	調査結果	68
3-3.	タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査のまとめ	169
第4章	タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた施策の方向性	174
4-1.	各調査結果の整理	174
4-2.	研究会提言 タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた施策の方向性	182
おわりに		202
参考資料		参考-1～26

第 1 章

調査の概要

第1章 調査の概要

1-1. 調査目的

特別区においては、駅周辺を中心として再開発などによるタワーマンション等大規模集合住宅の建設が進むとともに、区民の生活様式や価値観の多様化がさらに促進され、地域コミュニティを取り巻く環境も大きく変化している。こうした大規模集合住宅においては、比較的区外からの転入者が多く、内部・外部ともに住民同士のつながりを形成しにくい傾向にある。特別区では、従来、町会・自治会を中心として安全で安心できる住みよいまちづくりに取り組んできたところであるが、タワーマンション等大規模集合住宅の増加に伴い、当該建物を含む地域コミュニティの醸成が喫緊の課題となっている。

本研究においては、各区へのヒアリング調査やフィールドワーク調査などを通じて特別区におけるタワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた現状と課題、対策について探求し、特別区の実状に適した良好な地域コミュニティを醸成するための手法等について考察する。

1-2. 調査内容と調査方法

本調査研究では、ア) タワーマンション等大規模集合住宅に居住する区民の地域コミュニティに対する意識、イ) 当該建物を含む地域社会における団体や企業の役割と連携のあり方、ウ) 町会・自治会の持続的な発展に向けて必要な取組等の姿を明らかにするため、次の5つの調査を行い、施策の方向性の検討を行う。

(1) 23区アンケート調査

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に関する特別区の実情や取組、施策等について把握・分析するため、特別区に対してアンケート調査を実施した。(→P14)

(2) 23区ヒアリング調査

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けて、特別区として取り組むべき施策の検討への示唆を得るため、各区における

取組・施策等の状況や地域コミュニティの醸成に関する活動事例、認可地縁団体の状況等についてヒアリング調査を実施した。(→P38)

(3) フィールドワーク調査

特にタワーマンション内の住民組織と周辺地域の町会・自治会、地域の企業・団体等との積極的な交流・連携が行われている4地域を取り上げ、活動に関わる町会・自治会等の関係者からのヒアリング調査や現地の視察を通じて、各地域におけるコミュニティの形成状況や、取組の成果・課題等について、定性調査により深掘した。(→P49)

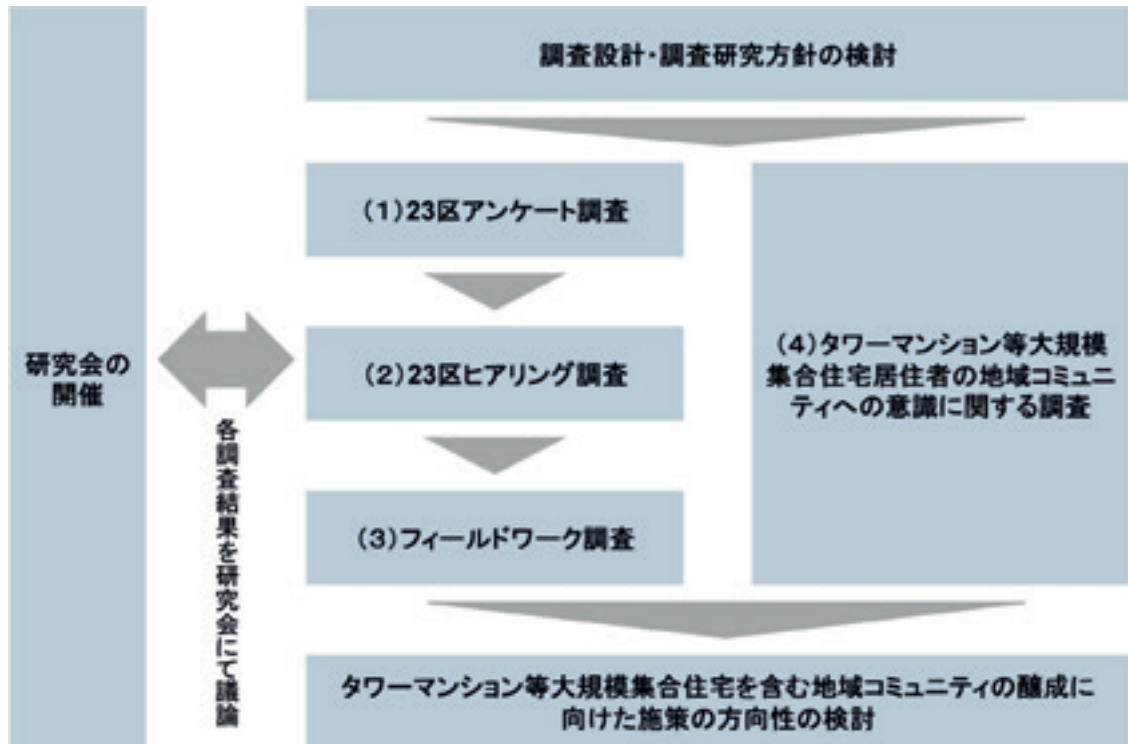
(4) タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査

特別区内に居住する区民の地域コミュニティに対する意識等を住居形態別に把握するため、Webアンケート調査を行った。調査にあたってはインターネット調査会社の登録モニターを通じ、特別区在住のタワーマンション居住者、その他大規模集合住宅居住者、戸建て住宅居住者に対して実施し、住居形態の違いによる地域コミュニティに対する考え方を把握することとした。(→P66)

(5) 研究会の開催

本調査研究を進めるにあたっては、研究会を設置し、調査実施方針並びに調査結果、施策の方向性に関する議論を行った。

図表 1-1 調査研究フロー



1-3. 本調査研究の方針

(1) 地域コミュニティの役割とタワーマンション等大規模集合住宅における課題

地域活動において中心的な役割を果たしている町会・自治会は、全国的な加入率の低下がみられ、こうした背景として、集合住宅居住者が未加入であること、町会・自治会の認知度、魅力度の不足、町会・自治会組織が閉鎖的、排他的、硬直的であること等が指摘されている¹。

そのような中で、特別区内に多く立地するタワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティについてみると、マンション管理組合を対象とした調査²では、タワーマンションにおいて、たとえば挨拶をする、会話をするといった基礎的なコミュニケーションが少ないことや、周辺地域との関係があまり築かれていないとの調査結果がある。また、総務省¹によれば、既存地域の町会・自治会への加入率が高く、集合住宅等新たに流入する住民が多い地域では町会・自治会への加入率が低いといったアンバランスが様々な問題を生んでいると指摘されている。

防災、福祉等をはじめ、地域の各種住民組織・団体に対しては地域社会において多様化・複雑化する様々な社会課題への対応ニーズが高まっており³、自治体が地域に今後活動を期待する分野としても防災や地域福祉が挙げられている⁴。地域コミュニティの醸成は災害時等のいざというときの安心感の創出や、地域住民が抱える孤独や孤立の解消等に寄与し、これに期待がなされているといえよう。

(2) 本調査研究でめざす将来目標

本調査研究では、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域住民等がつながりながら、いざというときに助け合いができる共益性の高い“地域”と、

- 1 総務省地域コミュニティに関する研究会「地域コミュニティに関する研究会報告書」(令和4年4月)(https://www.soumu.go.jp/main_content/000816620.pdf 令和4年12月20日最終確認)
- 2 国土交通政策研究所「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」(平成22年5月)(国土交通政策研究第91号 <https://www.mlit.go.jp/pri/houkoku/gaiyou/pdf/kkk91.pdf> 令和4年12月20日最終確認)
- 3 公益財団法人日本都市センター「コミュニティの人材確保と育成－協働を通じた持続可能な地域社会」(令和2年3月)
- 4 総務省「地域運営組織の形成及び持続的な運営について」(令和4年6月)によれば、令和3年度地域運営組織活動実態調査において、現在の活動が「住民の孤独・孤立対策になる」と考える団体は68.6%とのことである。

第1章

1-1.

1-2.

1-3.

第2章

2-1.

2-2.

2-3.

第3章

3-1.

3-2.

3-3.

第4章

4-1.

4-2.

おわりに

参考資料

心理的、精神的に豊かな“住民（自分）”を醸成する地域コミュニティのあり方を検討する。

そのためには、誰でも気軽に地域の住民組織や各種団体及びそれらの活動に参加できることや、地域住民一人ひとりの存在や小さな活動の一つひとつが地域にとってかけがえのないものであることを認識し、これらを支援することが必要である。従来の町会・自治会といった地縁に基づく住民組織にこだわらず、地域を構成する住民、企業、団体等の誰もが何か活動することで、人と人とのつながり、結びつきが生まれる、そうした関係を「コミュニティ」と捉え、この「関係」から「人」「地域」のかけがえのなさが生まれるという考え方を念頭に置き、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティのあり方について次のような目標を定める。

■将来目標

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域における
「かけがえのなさ」を実感できる地域コミュニティの醸成

◎「かけがえのなさ」

・・・本研究会では「かけがえのなさ」を、①「人」の存在のかけがえのなさ、②「地域」のかけがえのなさの2つと捉えている。

自分のためだけでなく、誰かのために何かをする、誰かの役に立っているという実感は、自分自身のかけがえのなさを実感することにつながる。とともに、かけがえのない自分を感じることでできる地域には愛着が生まれ、地域のかけがえのなさを感じるようになる。

活動の大小にかかわらず、かけがえのない一人ひとりのちょっとした活動が人と人とのつながりや地域との関係性を生み出し、広げ、地域コミュニティが生成されていくものと考えている。

(3) 特別区におけるタワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた仮説

特別区におけるタワーマンション等大規模集合住宅を含む地域が住民にとってかけがえのない地域となり、そこで住民が自身のかけがえのなさを感じながら幸福に生きるための地域コミュニティ醸成に向け、本研究会では基本方針を定めるとともに、地域コミュニティ醸成に向けて必要な4つの仮説を設定した。

■将来目標実現に向けた大方針

「身近な活動からつながりを広げていく地域コミュニティ施策の再構築」

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティが醸成され、かけがえのない地域となるため、身近にいる人や企業・団体、あるいは身近な活動の実態を把握・理解し、これらをつなげ、ネットワーク化しながら地域コミュニティの拡大を目指すこととする⁵。

このとき、行政が行う支援としては、現行の各施策が地域コミュニティの醸成につながっていることを認識し、新たな施策を打ち出すことのみにこだわらず、庁内各所管のコミュニティづくりの施策を共有し、ノウハウを生かすなど、地域コミュニティ施策を再構築することを基本方針とする。

■タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた4つの仮説

①タワーマンション等大規模集合住宅内部のコミュニティ醸成

タワーマンション等大規模集合住宅自体が、地域の町会・自治会と同規模あるいはそれ以上の世帯数・住民を有することもあり、タワーマンション等大規模集合住宅内のコミュニティ醸成が必要である。

②タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会とのコミュニティ醸成

タワーマンション等大規模集合住宅が立地する地域に、既存の地縁に基づく町会・自治会が組織されている場合には、新たな住民となるタワーマンション等大規模集合住宅（新住民）と周辺町会・自治会（既存住民）との良好な関係を構築する必要がある。

また、町会・自治会が存在しない場所にタワーマンション等大規模集合住宅を開発する場合には、タワーマンション等大規模集合住宅内のコミュニティに既存住民を巻き込みながら、地域一体となったコミュニティづくりを行うなど、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成が必要である。

③タワーマンション等大規模集合住宅を含む持続可能な地域コミュニティの醸成

特別区における人口動向は増加傾向の自治体が多く、将来的な人口減少の見込みは緩やかであるものの、高齢化については全国と同様の傾向がみられる。タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域社会においても、担い手の高齢

5 総務省地域コミュニティに関する研究会「地域コミュニティに関する研究会報告書」（令和4年4月）においても、持続可能な地域コミュニティの構築に向けては地域コミュニティの様々な主体間の連携が必要としている。（https://www.soumu.go.jp/main_content/000816620.pdf 令和4年12月20日最終確認）

化が進むことが懸念されるため、これまでの住民による地縁だけでなく、企業や団体、通勤・通学者など、新たな地縁による持続可能なコミュニティ醸成が必要である。

④タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域社会における誰もが地域活動に参加しやすい仕組みと地域活動が生み出されつながりあう仕掛けづくり

地域コミュニティの醸成にあたっては地域活動が重要であり、誰もが参加しやすい活動の実施や、参加から担い手への巻き込みの工夫が必要である。さらには、既存の住民組織などによる活動のみならず、地域を構成する一人ひとりに取り組む活動を広げコミュニティを形成していく仕組みや、活動を生み出し活動をつなげていく仕掛けも地域コミュニティの醸成に結びつく。

第2章

現状把握



第2章 現状把握

2-1. 23区アンケート調査

(1) 調査概要

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に関する特別区の実情や取組、施策等について把握・分析するため、特別区に対してアンケート調査を実施した。

- ・調査対象：特別区（全23区）
- ・調査期間：令和4年6月23日（木）～7月15日（金）
- ・回収数：23区（回収率：100%）

(2) 調査結果

①タワーマンション等大規模集合住宅に関する区の現状について

ア) タワーマンション等大規模集合住宅の立地件数

「タワーマンション等大規模集合住宅」については、次の通り定義し立地件数を調査した。

図表2-1 本調査における大規模集合住宅及びタワーマンションの定義

本調査では、「**大規模集合住宅**」を概ね200戸以上の集合住宅（団地等も含む）とし、大規模集合住宅のうち、概ね高さ60m以上または地上20階建て以上で、内廊下型を中心とした構造の集合住宅を「**タワーマンション**」とした。

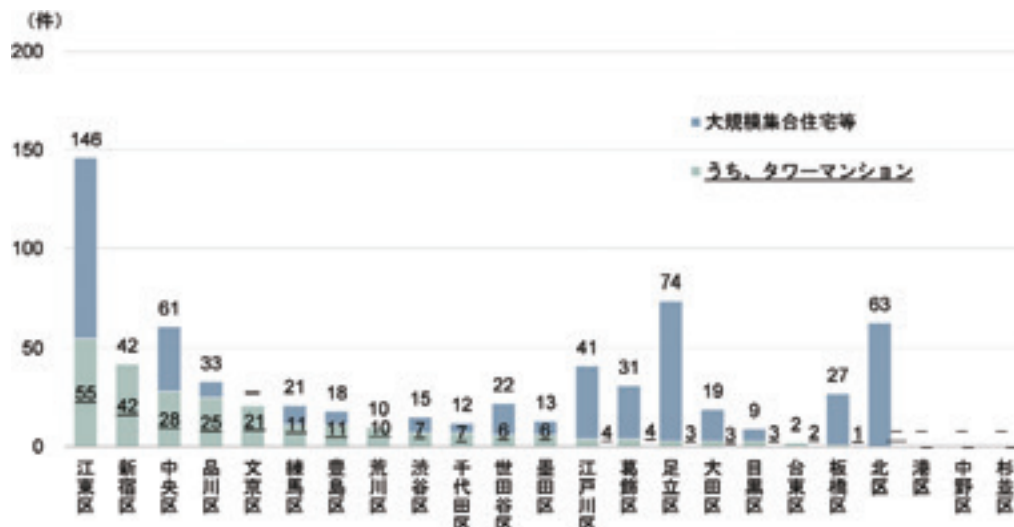
タワーマンション等大規模集合住宅に関する区の現状について、立地件数は無回答を除く19区計で670件（うちタワーマンションは249件）であり、1区当たりでは平均35.3件（同13.1件）となっている。タワーマンションが多いのは、（立地件数を把握していない区を除いて）江東区（55件）、新宿区（42件）、中央区（28件）、品川区（25件）、文京区（21件）の順となっている。

図表 2-2 23区におけるタワーマンション等大規模集合住宅の立地件数

対 象	立地件数
大規模集合住宅	670 件 （区平均：35.3 件）
うち、タワーマンション	249 件 （区平均：13.1 件）

※ 23区アンケートの回答結果の集計による。一部の区では立地件数を把握していない場合や、カウント方法が異なり研究会にて取扱いを決めた場合がある。

図表 2-3 区別のタワーマンション等大規模集合住宅の立地件数



※江東区の大規模集合住宅は200戸以上の集合住宅の数、タワーマンションは20階以上の集合住宅の数で、それぞれ別の集計であり結合できないため、便宜的にタワーマンションを内数として表記・処理している。

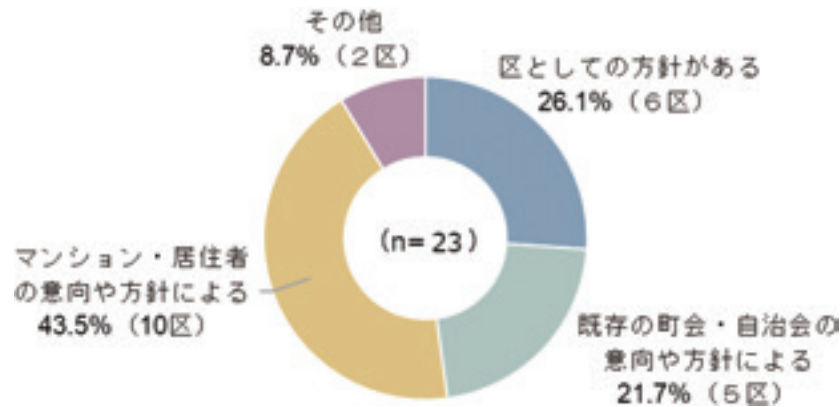
イ) タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入について

タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入については、「マンション・居住者の意向や方針による」(43.5%；10区)が最も多く、半数弱を占める。「既存の町会・自治会の意向や方針による」(21.7%；5区)は2割程度であり、マンション側の意向や方針が重視されているケースが多い。

「区としての方針がある」(26.1%；6区)と回答した区のうち3区は条例を制定している。それぞれ、新規で建築される一定規模以上の集合住宅を対象に、町会・自治会との協議を義務化している区、タワーマンションに限らず原則として集合住宅を単独の町会・自治会とせず、地域の町会へ加入することとしている区、明文化されていないものの、集合住宅の居住者が地域の町会・自治会に加入するよう区として町会・自治会への支援を実施している区となっている。

その他、大規模集合住宅向けではないが、条例により町会・自治会加入を推進している区がある。いずれも、区として方針等を掲げて取り組む場合は、既存の町会・自治会への加入や関係性構築を促進・支援する方向で取組が行われている。

図表 2-4 タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入について（単一回答）



選択肢	回答 区数	回答 割合	回答区名
区としての方針がある	6 区	26.1%	台東区、墨田区、中野区、豊島区、北区、葛飾区
既存の町会・自治会の意向や 方針による	5 区	21.7%	港区、目黒区、大田区、荒川区、足立区
マンション・居住者の意向や 方針による	10 区	43.5%	千代田区、中央区、新宿区、文京区、江東区、 世田谷区、杉並区、板橋区、練馬区、江戸川区
その他	2 区	8.7%	品川区、渋谷区

【区としての方針がある】

- ・タワーマンションに限らず原則として集合住宅を単独の町会（自治会）とはせず、地域の町会へ加入することとしている。
- ・明文化された方針はないが、集合住宅の居住者が地域の町会・自治会に加入するよう区として町会・自治会への支援を実施している。
- ・中野区住生活の基本に関する条例第17条⁶などに位置づけている。
- ・豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例において、新規で建築される一定規模以上の集合住宅を対象に町会・自治会との協議を義務化している。
- ・東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第16条第1項⁷、施行規則第15条⁸などに位置付けている。
- ・葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱において、一定規模以上の集合住宅の新築を予定している事業者に対し、町会・自治会との協議をお願いしている。

【その他】

- ・大規模集合住宅向けではないが、品川区の条例により町会・自治会加入を推進している。

6 中野区住生活の基本に関する条例第17条「区、住宅関連事業者等は、集合住宅の建設及び管理に当たり、安全で活力のある住環境を目指すために良好な地域コミュニティが形成されるよう、当該集合住宅の居住者の町会又は自治会への加入を促進するよう努めなければならない。」

7 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例第16条「建築主又は所有者等は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、規則で定めるところにより、入居者に係る町会又は自治会への加入等に関する協力に努めるものとする。」

8 東京都北区集合住宅の建築及び管理に関する条例施行規則第15条「条例第十六条第一項に規定する協力は、次に掲げるものとする。」

一 入居者への町会又は自治会が行う防災、防犯その他の地域活動の周知等

二 入居者への町会又は自治会への加入の誘導及び町会・自治会加入誘導計画報告書（別記第五号様式の二）の区長への提出

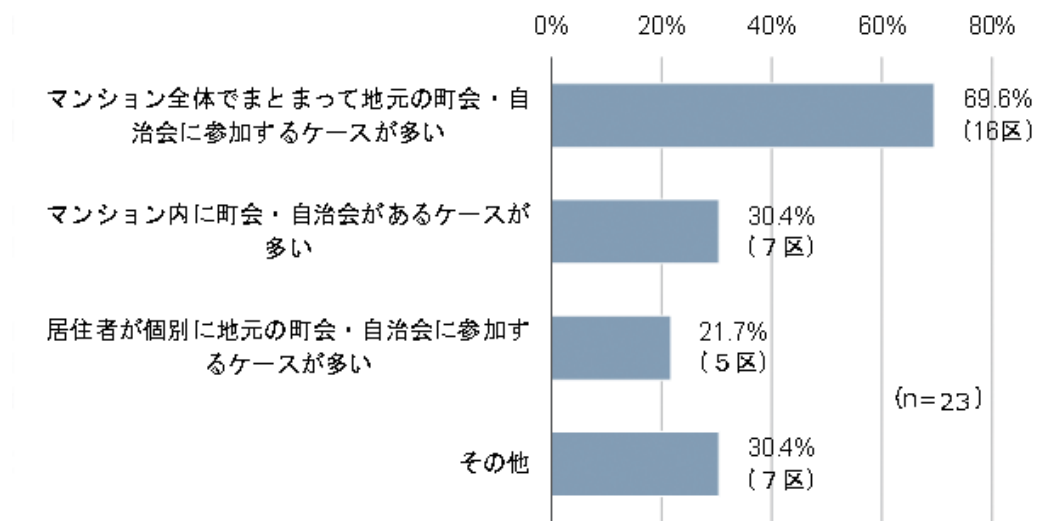
三 前二号に掲げるもののほか、区長が必要と認める協力」

■タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入の実際の形態

タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入の実際の形態については、「マンション全体でまとまって地元の町会・自治会に参加するケースが多い」（69.6%；16区）が最も多く、約7割を占める。「マンション内に町会・自治会があるケースが多い」（30.4%；7区）、「居住者が個別に地元の町会・自治会に参加するケースが多い」（21.7%；5区）は2～3割にとどまっており、マンションとしてまとまりつつ地元の町会・自治会と関係性が構築されているケースが多いことがうかがえる。

加入そのものは「マンション・居住者の意向や方針による」としている区が多いものの、実際にはマンション全体でまとまって地元の町会・自治会に参加するケースが多くなっており、区としての方針・取組も一定の効果をあげているものと考えられる。

図表 2-5 タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入の実際の形態（複数回答）



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
マンション全体でまとまって地元の町会・自治会に参加するケースが多い	16 区	69.6%	千代田区、中央区、港区、文京区、台東区、墨田区、目黒区、大田区、中野区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区
マンション内に町会・自治会があるケースが多い	7 区	30.4%	中央区、港区、北区、荒川区、練馬区、葛飾区、江戸川区
居住者が個別に地元の町会・自治会に参加するケースが多い	5 区	21.7%	千代田区、港区、文京区、台東区、豊島区
その他	7 区	30.4%	新宿区、江東区、品川区、世田谷区、渋谷区、杉並区、足立区

【その他】

- ・当該マンションやそのエリアの町会による。
- ・以前はマンション管理組合で入ることが多かったが、近年は減少。
- ・各選択肢それぞれのケースがあるが、どのケースも数としては多くないと思われる。
- ・未把握ではあるが、大規模住宅の場合は、マンション内に町会・自治会があるケースが多いと思われる。

■タワーマンション等大規模集合住宅と町会・自治会の関係について課題として特に意識していること

タワーマンション等大規模集合住宅と町会・自治会の関係について、課題として特に意識していることについては、「タワーマンション住民の町会・自治会に対する理解が足りない、参加意識が低い」ことにより、町会・自治会への加入が進まないことが多くの区からあげられている。また、ゴミ出しなどがタワーマンション内で完結してしまうため「タワーマンション住民が必要性・メリットを感じていない」ことも多くあげられている。

「オートロック等で直接話ができない、日常的な活動やPRがしづらい、連絡が取りづらい」ことや、建設時に町会・自治会と調整を行っていてもその後の引継ぎがうまくいかなかったり、数年するとやめてしまうなど長続きしなかったりする課題もあげられている。

さらにマンション全体で自治会がないと地元の町会・自治会に加入しない人が多いことや、逆に1棟単位で町会・自治会から脱退するケースがあるなど、マンションとしてまとめることが難しいことが課題になることもある。

一方、町会・自治会側で、マンション居住者個々の入会をあまり望んでいない町会・自治会も存在するという町会・自治会側の受入意識の課題もあげられている。

その他、「新旧住民、マンションと戸建て住民との関係性は一様ではなく、地域やマンション建設の経緯・規模などによって大きく異なる」ことや、「駅周辺はワンルームマンションや賃貸マンションが多いため、住民の町会加入意識が低い」といった課題もあげられている。

【タワーマンション等大規模集合住宅と町会・自治会の関係について課題として特に意識していること（主な意見）】

- タワーマンション等大規模集合住宅住民の町会・自治会に対する理解が足りない、参加意識が低い、（勧誘しても）町会への加入を断られることが多い
 - ・マンションコミュニティの形成にあたっては町会とのかかわりが不可欠であるが、マンション居住者の町会活動への参加率が低く、地域活動に対して受け身の居住者が多いため、町会との連携・交流の仕方が課題である。
 - ・既存の町会・自治会に加入せず、マンション住民と地域のつながりが構築しにくい。
 - ・一括加入の実態を知らずに、町会とトラブルになるケースがある。
 - ・町会への加入を断られることが多い。
 - ・地元の町会・自治会への加入促進または自治会の設立。
 - ・加入しないケースも多いと聞く。
 - ・建物で管理組合などが一括して加入している場合、住民が町会・自治会への会員としての意識が乏しいために、比較的若い世代が多いものの活動に参加する人が少ない。
 - ・管理組合と町会・自治会との違いが住民から理解されていないことがある。
 - ・地元の町会・自治会への加入や活動への継続的な参加。
 - ・地元の町会・自治会の活動に関する理解不足。
 - ・町会・自治会はタワーマンション等大規模集合住宅の住民に対して、町会・自治会へ加入してもらいたいと考えていると同時に、役員や協力者等として町会・自治会の運営に参加してもらいたいとも考えているが、どちらも思い通りとなっていない。
- タワーマンション等大規模集合住宅住民が必要性・メリットを感じていない
 - ・マンション内の自治会で完結するため、地域の町会活動への参加・加入がない場合がある。
 - ・ごみ搬出なども独自の集積所があるため、顔を合わせる機会が少ない。
 - ・既存の町会・自治会に加入することのメリットを住民から理解を得られないことがある。
 - ・マンション（集合住宅）の住人は住居環境（ゴミ出し等）が整っており、町会・自治会加入に対する意義や重要性を感じづらく、管理組合があるので、町会・自治会組織を必要としていない。
 - ・タワーマンションにおいてコミュニティの必要性や有用性が理解されていない。
- オートロック等で直接話ができない、日常的な活動やPRがしづらい、連絡が取りづらい
 - ・管理組合や居住者へのコンタクトがとれない、接点が作れない。
 - ・大規模集合住宅の代表の方とは交流があるが、多くの住人との交流は難しい。
 - ・オートロックの住宅も増え、個別訪問がしづらい状況にある。
 - ・オートロックマンションが増えた影響で、町会側が住民と直接話ができないため、町会側が住民に対し、町会に加入するメリットや活動内容をPRすることが難しい。
 - ・マンション単位での町会加入ができない場合は、個別の加入となるが、オートロックマンションが増えた影響で、町会運営が難しい（回覧板の回覧や集金事務が円滑にできない）。
 - ・オートロック等により回覧板や会費集金等の活動が行いにくい。
- 建設時の働きかけの効果が薄い、建設後に引き継がれない、長続きしない
 - ・建築当初に地域の町会・自治会と調整していた管理会社等が変わった場合、加入や会費の徴収等の当初の合意内容が新しい管理会社から引き継がれず、町会・自治会

第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

とトラブルになるケースがある。

- ・新築マンションの場合、マンション建設時から開発会社や販売会社等に町会・自治会への加入を町会・自治会自身で働きかけているが、加入に繋がらないケースが多い。また、加入に繋がった場合も、1～2年程で退会してしまうケースが多々あり、集合住宅と既存の町会・自治会との間で地域コミュニティは現状醸成されていないこと。
- ・タワーマンションのオープン当初の入居者に対しては管理組合を通じて町会へ一括加入をしてもらうケースもあったが、任意加入であるゆえ、入居者が入れ替わっていくうちに加入世帯が減少するようになり、入居者と町会の関係性が希薄になってきている。

■タワーマンション等大規模集合住宅としてまとめることが難しい

- ・これまで1棟単位で町会に加入していたマンションが脱退するケースがあり、個別加入を呼びかけるも、ほとんど町会加入へつながらない。
- ・建物全体で自治会がない場合、地元の町会・自治会に加入しない人が多い。

■町会・自治会側の受入意識が低い

- ・マンション全体（全世帯）としての加入を望んでおり、居住者個々の入会をあまり望んでいない町会・自治会も存在する。

■その他

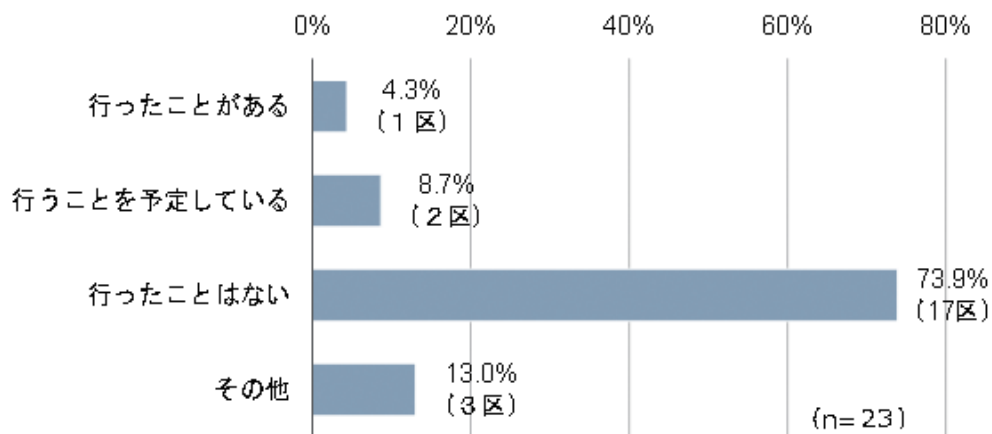
- ・新旧住民、マンションと戸建て住民との関係性は、一様ではなく、地域やマンション建設の経緯・規模などによって大きく異なる。
- ・災害時に備えたタワーマンションの防災会の設立。
- ・駅近辺はワンルームマンションや賃貸マンションが多いため、住民の町会加入意識が低い。

■タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティについて、区として独自の調査を行ったことがあるか

タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティについて、区として独自の調査を行ったことがあるかについては、「行ったことがある」という区は1区のみである。令和4年度中に「行うことを予定している」としている区が2区ある。

なお、タワーマンション等大規模集合住宅に限定せず、集合住宅等におけるコミュニティに関する意識調査については、3区で実施されている。

図表2-6 タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティについて、区として独自の調査を行ったことがあるか（複数回答）



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
行ったことがある	1区	4.3%	新宿区
行うことを予定している	2区	8.7%	品川区、荒川区
行ったことはない	17区	73.9%	中央区、港区、文京区、墨田区、目黒区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、北区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区
その他	3区	13.0%	千代田区、台東区、江東区

【行ったことがある】

- ・タワーマンション実態調査（令和元年度）

【行うことを予定している】

- ・令和4年度中に区内100戸以上のマンションを対象に調査を実施予定。
- ・R4年度・アンケート調査。

【その他】

- ・規模を問わず、集合住宅におけるコミュニティについての調査は、区の外郭団体が実施した：マンションコミュニティ施策に関する調査。
- ・大規模集合住宅に限らないが「町会活動に関する意識調査」を実施。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅に限定した調査は行っていない。

②タワーマンション等大規模集合住宅に関する区の間組・施策等について

■タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進策として取り組んでいること

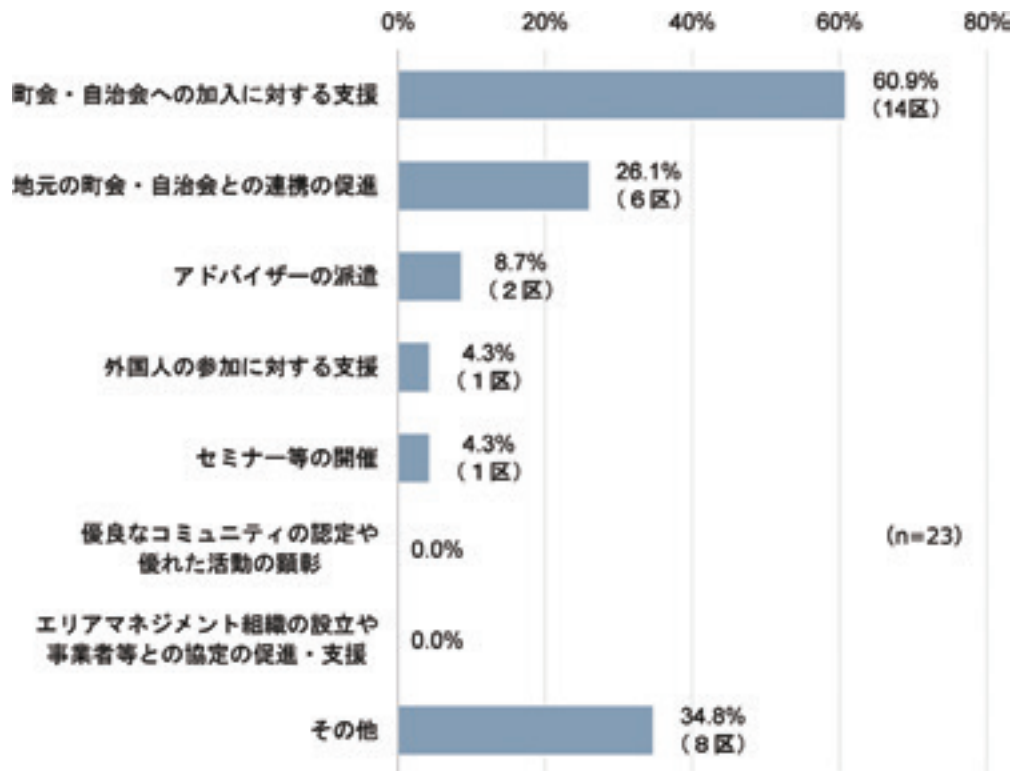
タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進策として取り組んでいることについては、「町会・自治会への加入に対する支援」（60.9%；14区）が最も多く、半数以上の区が取り組んでいる。具体的には、建設事業者へ町会・自治会加入の協議・説明・案内をしたり報告書提出を要請したりするケースが多く、建設事業者へ「地域連絡調整員」等の選任の義務付けを行っている区（3区）もある。転入者に町会加入パンフレットを配布したり、分譲マンション維持管理セミナーにおいて地域の町会・自治会への加入を依頼したりするケースもある。

次いで、「地元の町会・自治会との連携の促進」（26.1%；6区）が多く、6区が取り組んでいる。具体的には、タワーマンション側の調整担当者を町会へ伝達したり、タワーマンション居住者から町会の理事を選出したりするなど、人事面での交流促進の取組が見られる。町会・自治会のイベント・活動への参加支援を行ったり、建設事業者へ協力を要請したりするケースもある。

「アドバイザーの派遣」は2区、「外国人の参加に対する支援」や「セミナー等の開催」は1区が取り組んでおり、その他としては町会・自治会ハンドブックを作成・配布（2区）したり、専門コンサルタントによる伴走型支援プログラムを実施したりしている区もある。

なお、タワーマンション等大規模集合住宅に限定しない支援策として、管理組合交流会の支援やインターネット上の管理組合支援システムの無料提供、加入促進リーフレットやポスターの作成・配布、アドバイザー派遣等の取組を行う区もある。

図表 2-7 タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進策として取り組んでいること（複数回答）



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
町会・自治会への加入に対する支援	14区	60.9%	中央区、港区、文京区、台東区、墨田区、品川区、目黒区、大田区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区
地元の町会・自治会との連携の促進	6区	26.1%	港区、目黒区、大田区、中野区、葛飾区、江戸川区
アドバイザーの派遣	2区	8.7%	台東区、荒川区
外国人の参加に対する支援	1区	4.3%	港区
セミナー等の開催	1区	4.3%	荒川区
優良なコミュニティの認定や優れた活動の顕彰	0区	0.0%	－
エリアマネジメント組織の設立や事業者等との協定の促進・支援	0区	0.0%	－
その他	8区	34.8%	千代田区、中央区、品川区、世田谷区、渋谷区、杉並区、豊島区、練馬区

【町会・自治会への加入に対する支援】

■建設事業者が町会・自治会加入の協議・説明・案内、報告書提出を要請

- ・大規模建築物指導要綱細則により、マンション建設時に建設事業者が地元の町会・自治会長と町会加入について協議をするように求めている。
- ・市街地開発事業指導要綱において、開発事業者が開発建築物に計画された住宅を分譲し、又は賃貸する場合においては、その入居者に対し、町会に加入し、町会、連合町会及び地域の防災組織等の活動に積極的に参加することを重要事項説明書、ちらし、パンフレットその他の書面により周知することとしている。

- ・建築主等に対し、入居者に係る町会又は自治会への加入の誘導ならびに町会・自治会加入誘導計画報告書の区長への提出を求めている。
- ・中高層集合住宅等建設指導要綱に基づき、建設前に地元の町会・自治会と事業者で協議を行い、報告書の提出をお願いしている。また、戸数に応じた基準により集会室の設置をお願いしている。
- ・集合住宅条例施行規則において、集合住宅建設事業者に「入居予定者に対し、町会、自治会等への加入を誘導すること」を求め、「加入誘導計画書」の提出等を区に求めている。(再掲)
- ・15戸以上の共同住宅の建設の場合、入居者に対して町会加入・設立等の案内に関する協力を建築主等に求めるよう区の条例で定めている。
- ・集合住宅条例に基づき、町会加入に関する協議を建築主等へ求めている。

■建設事業者「地域連絡調整員」等の選任の義務付け

- ・条例でマンションの新築工事等をする業者に対し、「地域連絡調整員」の選任を義務付けている。
- ・建築計画時及び建築確認時に、建設事業者と加入促進に向けた協力の協議を行い、その結果として、町会・自治会への加入についてのマンション側の窓口担当者を、町会・自治会長へ提供している。
- ・地域連絡担当者の選任を義務化。

■その他

- ・転入者への町会パンフレット配布。
- ・住宅等整備事業における基準に関する条例に基づき、不動産購入者への町会・自治会加入の働きかけを行っている。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅に限らないが、分譲マンション維持管理セミナーにおいて地域の町会・自治会への加入を依頼。ただしコロナ禍により現在セミナー自体未開催。

【地元の町会・自治会との連携の促進】

■人事面での交流促進

- ・地域連絡担当者名を町会に伝えている。
- ・タワマン居住者から町会の理事を選出（1町会）。

■町会・自治会のイベント・活動への参加支援

- ・汎用的な加入促進リーフレットの作成、町会イベントへの参加の呼びかけ。
- ・地域まつり、区民運動会、防災訓練への支援を行っている。
- ・町会・自治会とともに、地域在住の方を地域活動実施につなげる取組。

■建設事業者への協力要請

- ・中高層集合住宅等建設指導要綱に基づき、建設前に地元の町会・自治会と事業者で協議を行い、報告書の提出をお願いしている。また、戸数に応じた基準により集会室の設置をお願いしている。

【その他】

■町会・自治会ハンドブックの作成・配布

- ・町会・自治会ハンドブックの作成。
- ・町会・自治会向けに「集合住宅における加入促進ハンドブック」を作成・配布。

■その他

- ・令和 4 年度、5 団体ほどに対して専門コンサルタントによる伴走型支援プログラムを実施するが、その中でタワーマンション等大規模集合住宅に対する取り組みについても支援する予定。
- ・中高層集合住宅建築物の建築に関する条例において、新規で建築される一定規模以上の集合住宅を対象に町会・自治会との協議を義務化している。

【備考】

- ・区内の分譲マンション管理組合等が自主的に運営する「分譲マンション管理組合交流会」に対し、活動の場の提供や広報活動などの支援を行っている。また、インターネット上の分譲マンション管理組合支援システムを無料提供し、当システムに加入した管理組合の運営及び居住者間の交流を支援している。 ※区内の分譲マンションを対象としており、大規模集合住宅などに限定していない。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅に限定した活動支援策は行っていないが、全町会・自治会に向けた加入促進リーフレットやポスターの作成、配布等の支援策を行っている。
- ・町会からの要望があればアドバイザー派遣実施可能。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅は、独立して町会・自治会を設立する場合も多いが、建設が計画されている段階で地域の町会・自治会に加入するかの調整を行っている場合が多い。

■タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進における課題として特に意識しているもの

タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進における課題として特に意識しているものについては、マンション内の自治会で完結することが多いことなどにより、「タワーマンション住民が地域コミュニティの必要性を感じていない、地域とのつながりを必要としていない」ことをあげる区が多い。近隣地域との交流が乏しいことや、タワーマンションによって近隣住民との関係性に濃淡が生じることにもつながっている。

また、それ以前に、マンション住民自体の入れ替わりが激しかったり、そもそも隣人付き合いが希薄であったりすることで、「マンション内でのコミュニティ醸成が進みにくい」ことを課題としてあげる区も多い。役員の担い手不足や特定の役員に業務が集中することにもつながっている。

建設事業者や管理会社と加入促進の協議を行うケースがあるが、加入につながらない、1～2年で退会してしまう、管理会社が消極的、賃貸マンションなどでは管理会社に引き継がれない、といった課題があげられている。その他、昭和時代に建築された大規模集合住宅において、少子化が進み子ども会活動などに支障がきたされていることなどもあげられている。

【タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進における課題として特に意識しているもの（主な意見）】

■タワーマンション等大規模集合住宅住民が地域コミュニティの必要性を感じていない、地域とのつながりを必要としていない

- ・集合住宅の居住者が区の人口の約9割を占めているため、マンションのコミュニティが地域コミュニティにおいて重要な役割を担うと考えられるが、マンション居住者の特徴としてコミュニティの必要性を感じていない人や、周辺住民や地域との最低限のつながりしか望まない人が多い。
- ・マンション内の自治会で完結するため、地域の町会活動への参加・加入がない場合がある。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅の住民の町会・自治会への加入と参加の促進は重要な課題である。マンション住民の町会加入に対する意識の低下。
- ・既存の町会・自治会に加入していないところもあり、マンション住民と地域とのつながりが構築しにくい懸念がある。
- ・人間関係が希薄になりがちな都市生活の中で、「いざという時に頼りになるのは、身近な人々である」という地域コミュニティの大切さを認識してもらうことが難しい。
- ・タワーマンション住民の地域への関心の高め方や参画を促す方策。

■近隣地域との交流が乏しい、近隣住民との関係性に濃淡がある・考え方が異なる

- ・近隣地域の既存コミュニティとの交流が乏しい。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅内のコミュニティと、周辺町会自治会等の地域コミュニティの融和性が低く、関係性に濃淡がある（相互交流の機会や、災害時等における協力体制が構築できていない、人によって対応が変わる可能性がある等）。
- ・住民相互の関係性が構築できているタワーマンション等大規模集合住宅においては、地域コミュニティが自然と醸成される一方で、関係性が乏しい地域とのコミュニティが醸成されにくい。
- ・タワーマンション等大規模集合住宅は独立した自治会を設立している場合も多く、自治会内の活動は行いやすい反面、近隣の町会・自治会との連携した活動となると、防災対策等、平場の町会・自治会とでは、考え方、対応方法も異なる事が多く、調整が難しい。

■入れ替わりが激しい・隣人付き合いが希薄で、マンション内でのコミュニティ醸成が進みづらい

- ・マンション内の住民の入れ替わりが激しいためコミュニティ醸成が進みづらい側面があり、行事参加者が少ない。
- ・役員を除き多くの住人との交流がない。
- ・隣人付き合いの希薄化。
- ・マンション内でのコミュニティ形成の難しさ及び防災対策への不安を課題として認識している。
- ・集合住宅内でのコミュニティの希薄化。
- ・戸建住宅の住民と比べ、マンション内の交流が少なく、地域コミュニティが希薄。

■建設事業者や管理会社が消極的、引継ぎがうまくいっていない

- ・新規で建築される一定規模以上の集合住宅を対象に、建築主に対し町会との事前協議を義務化しているが、賃貸マンションなどでは、管理会社に協議内容が引き継がれないことがある。

- ・ 建築主と管理会社の間に加入促進に係る認識合わせが行われておらず、管理会社が加入促進に対して消極的なケースがしばしばある。
- ・ 新築マンションの場合、マンション建設時から開発会社や販売会社等に町会・自治会への加入を町会・自治会自身で働きかけているが、加入に繋がらないケースが多い。また、加入に繋がった場合も、1～2年程で退会してしまうケースが多々あり、集合住宅と既存の町会・自治会との間で地域コミュニティは現状醸成されていないこと。

■その他

- ・ 役員の担い手不足による特定の役員に業務が集中している。
- ・ 管理組合と自治会の活動に対する認識の違い。
- ・ 災害時における避難場所の提供（協定）。
- ・ セキュリティが厳重になり加入のチラシを配布することすら困難になっているので、住民への情報提供方法。
- ・ 昭和の時代に建築された大規模集合住宅においては、少子高齢化が進み、子ども会の活動などに一部支障をきたしている。更に将来的にこの状態が進行していった場合には、自治会活動への影響も危惧される。

■タワーマンション等大規模集合住宅を建築する前に、開発指導要綱や条例等により、事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策として課していること

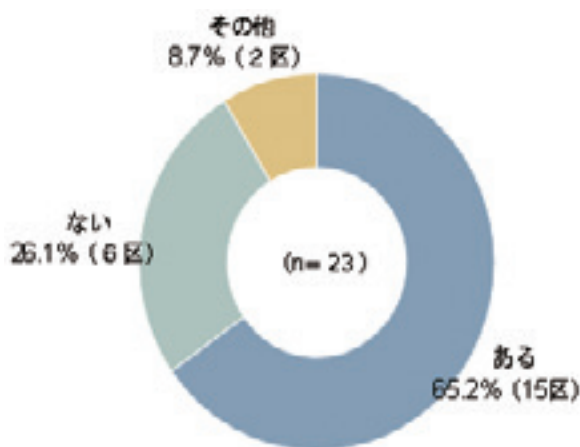
タワーマンション等大規模集合住宅を建築する前に、開発指導要綱や条例等により、事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策として課していることについては、「ある」（65.2％）と回答した区が15区にのぼり、7割弱を占めている。

「開発指導要綱」によるものとしては、マンションの建設事業者に対して、地元の町会・自治会と協議を行う（3区）ことや、入居者に町会・自治会への加入について説明を行うことを求めているケースがある。また、戸数に応じた基準等により集会室の設置をお願いしている（2区）ケースもある。

「条例」によるものについても、マンションの建設事業者に対して、地元の町会・自治会との協議（2区）、入居者への町会・自治会への加入誘導（5区）、コミュニティスペースの設置（2区）、地域の行事・活動への参加促進、地域連絡調整員の選定等を求めており、さらに加入誘導計画書の提出を求めるケースもある。

その他、町会・自治会への加入についてのマンション側の窓口担当者を町会・自治会長へ提供、マンション建設に関連する区役所窓口で町会・自治会加入のチラシを設置（2区）する取組なども見られる。

図表 2-8 タワーマンション等大規模集合住宅を建築する前に、開発指導要綱や条例等により、事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策として課していること



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
ある	15 区	65.2%	中央区、文京区、墨田区、江東区、品川区、大田区、中野区、杉並区、豊島区、北区、荒川区、板橋区、足立区、葛飾区、江戸川区
ない	6 区	26.1%	千代田区、港区、新宿区、台東区、目黒区、渋谷区
その他	2 区	8.7%	世田谷区、練馬区

【ある】

■開発指導要綱によるもの

- ・「中央区市街地開発事業指導要綱」開発事業者が開発建築物に計画された住宅を分譲し、又は賃貸する場合においては、その入居者に対し、町会に加入し、町会、連合町会及び地域の防災組織等の活動に積極的に参加することを重要事項説明書、ちらし、パンフレットその他の書面により周知することとしている。
- ・「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」第26条において、「事業主は、良好な地域コミュニティを維持および形成し、居住者や居住者や周辺地域住民がより強いつながりを持った地域社会の実現に資するため、品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例の規定に基づき、町会への加入、町会活動への参加等に向けた取組みを行うものとする。」と定めている。
- ・大田区開発指導要綱第19条にて集会室の設置を求めている。
- ・杉並区建築物の建築に係る住環境への配慮等に関する指導要綱を定めている。
- ・板橋区大規模建築物指導要綱細則により、マンション建設時に建設事業者が地元の町会・自治会長と町会加入について協議をするように求めている。
- ・葛飾区中高層集合住宅等建設指導要綱に基づき、建設前に地元の町会・自治会と事業者で協議を行い、報告書の提出をお願いしている。また、戸数に応じた基準により集会室の設置をお願いしている。

■条例によるもの

- ・「中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例」居住者間のコミュニティ形成に必要な施設（コミュニティスペースなど）の設置・地域行事や地域コミュニティの形成に寄与する活動への参加に関する周知など。
- ・墨田区集合住宅の建築に係る居住環境の整備及び管理に関する条例施行規則において、集合住宅建設事業者に対し、「入居予定者に対し、町会、自治会等への加入を誘導す

第1章

1-1.
1-2.
1-3.

第2章

2-1.
2-2.
2-3.

第3章

3-1.
3-2.
3-3.

第4章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

ること」を求め、「加入誘導計画書」の提出等を区に求めている。(再掲)

- ・「品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例」第13条において、「規則で定めるマンションを新築する者は、当該マンションの新築工事、販売、賃貸および管理をする事業者に対し、それぞれ地域連絡調整員（マンションの居住者と地域住民との交流を促進するために必要な事項等について、町会および自治会との連絡および調整を行う者をいう。）を選任させなければならない。」と定めている。
- ・中野区住生活の基本に関する条例、集合住宅の建築及び管理に関する条例。
- ・豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例において、新規で建築される一定規模以上の集合住宅を対象に町会・自治会との協議を義務化している。
- ・荒川区では、15戸以上の共同住宅の建設の場合、入居者に対して町会加入・設立等の案内に関する協力を建築主等に求めるよう区の条例で定めている。
- ・地域力を生かした大田区まちづくり条例第41条（自治会等の設立や地域の自治会・町会への加入を誘導し地域コミュニティの形成に協力）
- ・「足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例」および「足立区宅地開発事業調整条例」において区への協議を盛り込み、事業者による町会・自治会への加入促進における働きかけを強化した。
- ・江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例
 - ①事業者に対し、入居者に係る町会・自治会等への加入等に関する案内の配布等の協力を求めている（条例第36条）
 - ②居住者のコミュニティづくりの促進目的でコミュニティルームの設置義務規定有（条例第25条）
 条例により建築する前に事業者と町会で協議を行うことと、居住者に対して町会加入等の促進を図るよう事業者へ求めている。

■その他

- ・建築計画時及び建築確認時に、建設事業者と加入促進に向けた協力の協議を行い、その結果として、町会・自治会への加入についてのマンション側の窓口担当者を、町会・自治会長へ提供している。
- ・近隣への説明、地域コミュニティの形成等。
- ・入居者に対して町会・自治会への加入等に関する案内の配布。

【その他】

- ・各総合支所街づくり課・都市計画課・建築審査課・建築調整課窓口に、世田谷区町会総連合会が作成した加入のチラシを置いている。
- ・事業者向けに案内している「建築に関する窓口案内」に町会・自治会等への加入について、地域振興課の窓口を掲載している。

③認可地縁団体について

■区で把握している町会・自治会数及び認可地縁団体数

区で把握している令和4年4月1日現在の認可地縁団体数は、23区計で783団体であり、1区当たりでは平均34.0団体となっている。町会・自治会総数は4,394団体であることから、認可地縁団体率（認可地縁団体数/町会・自治会総数）は17.8%となる。

区別では、認可地縁団体数が多いのは、北区（82団体）、足立区（74団体）、大田区（72団体）、荒川区（68団体）、墨田区（66団体）の順となっている。認可地縁団体率で見ると、荒川区（56.7%）、北区（45.1%）、墨田区（38.6%）、大田区（33.0%）、品川区（31.3%）の順で高くなっている。

図表 2-9 区で把握している町会・自治会数及び認可地縁団体数（令和4年4月1日現在）

認可地縁団体 ⁹ 数 a	783団体 (区平均：34.0団体)
町会・自治会 ¹⁰ 総数 b	4,394団体 (区平均：191.0団体)
認可地縁団体率 a/b	17.8%

9 地方自治法第260条の2第1項「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（以下本条において「地縁による団体」という。）は、地域的な共同活動を円滑に行うため市町村長の認可を受けたときは、その規約に定める目的の範囲内において、権利を有し、義務を負う。」に基づき、同第2項「前項の認可は、地縁による団体のうち次に掲げる要件に該当するものについて、その団体の代表者が総務省令で定めるところにより行う申請に基づいて行う。

一 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。

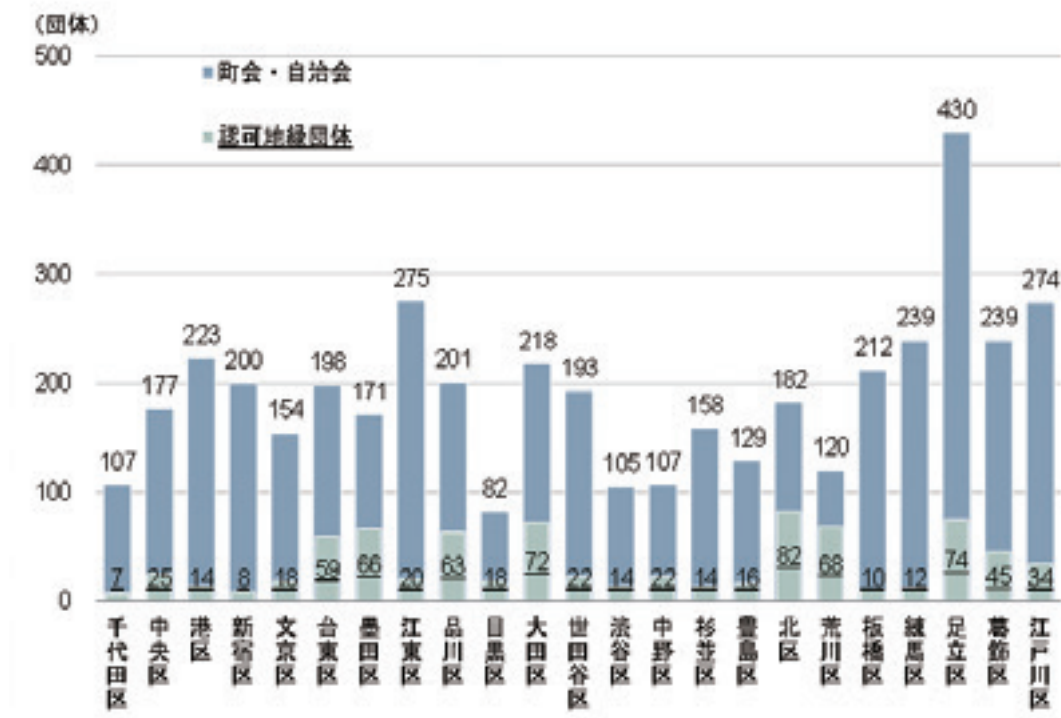
二 その区域が、住民にとって客観的に明らかなものとして定められていること。

三 その区域に住所を有するすべての個人は、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。

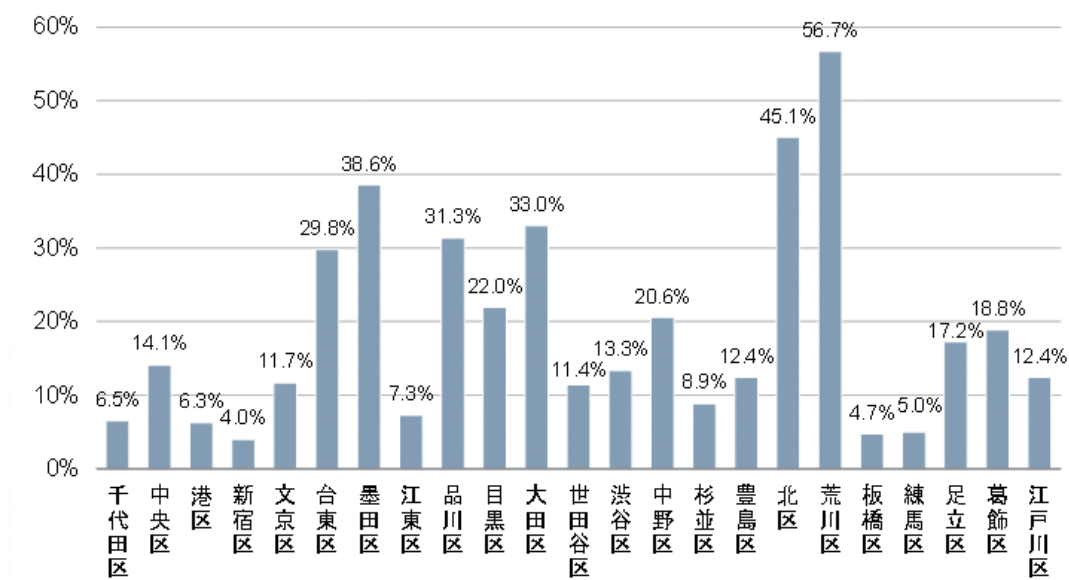
四 規約を定めていること。」の要件に該当していると認められ、市町村長により認可を受けて認可地縁団体として法人化した団体

10 地方自治法第260条の2第1項における「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」であって、認可地縁団体として法人化されていない団体。

図表 2-10 区別の町会・自治会数及び認可地縁団体数



図表 2-11 区別の認可地縁団体率（認可地縁団体数／町会・自治会数）



第 1 章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第 2 章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第 3 章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第 4 章

- 4-1.
- 4-2.

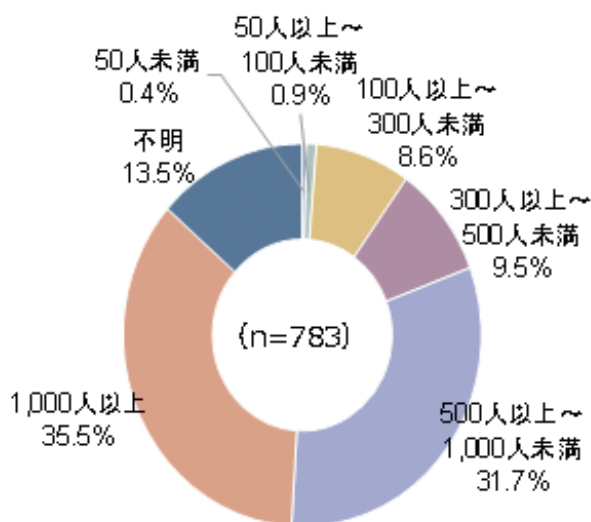
おわりに

参考資料

■認可地縁団体の認可時における構成員数の規模別認可地縁団体数

認可地縁団体の認可時における構成員数の規模別の内訳をみると、「1,000人以上」(35.5%)が最も多く約1/3を占める。「500人以上～1,000人未満」(31.7%)と合わせると約7割を占め、規模の大きな認可地縁団体が多い。

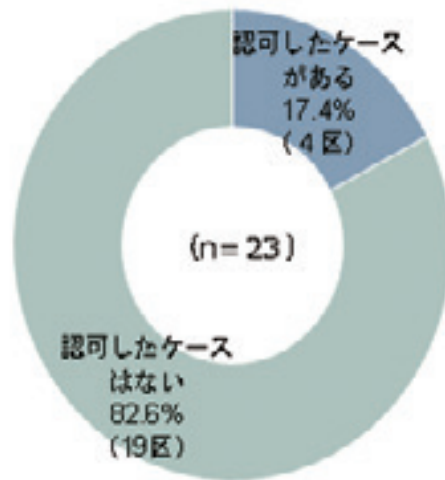
図表 2-12 区で把握している認可地縁団体の構成員の規模別内訳



■令和3年度の地方自治法の一部改正（評決権の行使の電子化、不動産等の保有に関する認可要件の緩和）後に、不動産等を保有していない団体を認可地縁団体として認可したケース

令和3年度の地方自治法の一部改正（評決権の行使の電子化、不動産等の保有に関する認可要件の緩和）後に、不動産等を保有していない団体を認可地縁団体として認可したケースとしては、4区から回答があった。いずれも、将来不動産を取得する予定や可能性があるケースであった。

図表 2-13 令和3年度の地方自治法の一部改正後に、不動産等を保有していない団体を認可地縁団体として認可した区



令和3年度地方自治法一部改正後に不動産保有団体を認可地縁団体として認可したケースがある区において、認可した認可地縁団体の概要・理由等（自由回答）

- ・今後の団体運営の安定性や、将来不動産を取得する可能性を考慮し、認可を申請した団体。
- ・将来の迅速な不動産取得に対応するため。
- ・構成員3,563人 不動産を取得する予定あり。
- ・認可申請時には町会館を保有していなかったが、後日新築。

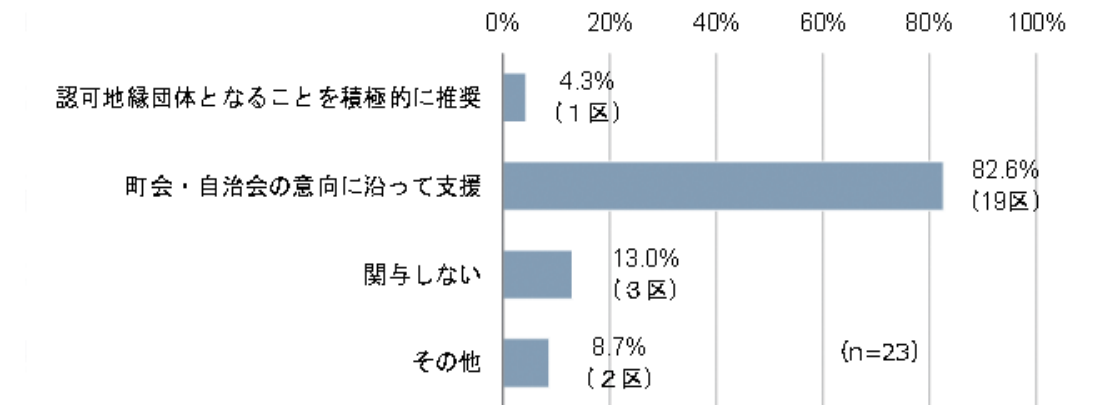
■認可地縁団体制度の活用促進に向けて、区として取り組んでいること

認可地縁団体制度の活用促進に向けて、区として取り組んでいることについては、「町会・自治会の意向に沿って支援」が19区とほとんどを占める。「認可地縁団体となることを積極的に推奨」は1区のみで、認可を受ける際や不動産（町会会館）の登記の際に要する、行政書士等の報酬等の経費を助成している。

「関与しない」としたのは3区である。

なお、コミュニティ施設の新築・増築・改築等に助成金の交付を受け登記する場合、個人の登記については相続等のトラブルが生じる可能性があることから、可能な限り認可地縁団体制度の活用を推奨している区がある。また、認可地縁団体の認可基準の変更等法制度に変更が生じた際には町会・自治会に対して周知を行っている区もある。

図表 2-14 認可地縁団体制度の活用促進に向けて、区として取り組んでいること（複数回答）



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
認可地縁団体であることを積極的に推奨	1区	4.3%	墨田区
町会・自治会の意向に沿って支援	19区	82.6%	中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、江東区、品川区、目黒区、大田区、渋谷区、中野区、杉並区、北区、荒川区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区
関与しない	3区	13.0%	千代田区、世田谷区、豊島区
その他	2区	8.7%	中央区、荒川区

【積極的に推奨している場合、付与している権利等】

- ・認可を受ける際や不動産（町会会館）の登記の際に要する、行政書士等の報酬等の経費を助成している。

【その他】

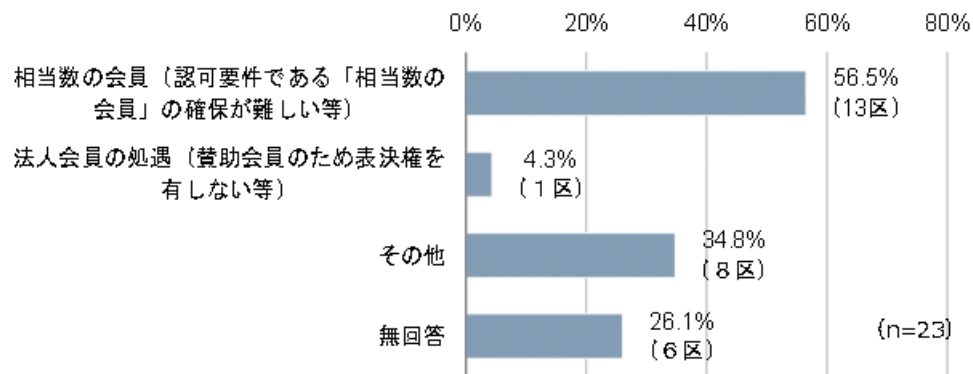
- ・「コミュニティ施設整備事業助成要綱」において、コミュニティ施設の新築、増築若しくは改築、建物購入又は用地取得に要する経費の一部について助成金の交付を受けた町会等の代表者は当該施設の登記を行うこととしているが、個人の登記については相続等のトラブルが生じる可能性があることから、可能な限り認可地縁団体制度の活用を推奨している。
- ・地方自治法の改正に伴う認可地縁団体の認可基準の変更があった場合等、制度に変更が生じた際は、町会・自治会に対して周知を行っている。

■認可地縁団体制度の活用を支援する中での困りごと

認可地縁団体制度の活用を支援する中での困りごとについては、「相当数の会員（認可要件である「相当数の会員」の確保が難しい等）」をあげる区が13区で半数以上と多くなっている。「相当数」を区域の住民の概ね過半数とみなすケースが多いようであるが、その確保が難しくなっている。総会の定足数の確保が難しいとの意見もあり、個人単位ではなく世帯単位の評決を認めてほしいとの要望がある（2区）。個人情報保護の観点から構成員名簿の作成が困難（2区）との意見もあり、この点についても個人単位でなく世帯単位の運用を求める声がある。

「法人会員の処遇（賛助会員のため表決権を有しない等）」をあげた区もある。当該区には地縁による団体の構成員の多くが店舗や企業等の法人会員である地域があり、そういった地域では認可地縁団体制度の活用が困難との指摘がある。

図表 2-15 認可地縁団体制度の活用を支援する中での困りごと（複数回答）



選択肢	回答区数	回答割合	回答区名
相当数の会員（認可要件である「相当数の会員」の確保が難しい等）	13区	56.5%	中央区、台東区、墨田区、江東区、品川区、目黒区、大田区、中野区、荒川区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区
法人会員の処遇（賛助会員のため表決権を有しない等）	1区	4.3%	中央区
その他	8区	34.8%	文京区、大田区、世田谷区、渋谷区、中野区、板橋区、練馬区、葛飾区

【その他】

- ・認可事例が少数なため、参考事例となるものが少ない。
- ・総会開催時の定足数の確保が難しい。表決権は個人単位となっているが、世帯単位での表決も認めてほしいとの要望多数。
- ・個人名簿の作成が困難である。
- ・認可要件である「相当数の会員」について、一般的には区域の住民の過半数が構成員となっている場合は、概ね「相当数」とみなされると解されているが、町会・自治会の加入率が低迷しており、住民の過半数を構成員とすることは難しい。
- ・構成員名簿や総会の定足数など、制度上は個人単位での運用を想定しているが、今まで町会は世帯単位で運用してきたため齟齬が生じている。

【補足】

- ・地縁による団体の構成員の多くが店舗や企業等の法人会員である地域においては、認可地縁団体制度の活用が困難である。
- ・「相当数」の判断は各自治体によるとされており全国一律の基準は設けられていないが、概ね3割程度という前例基準に則っている。大規模マンションの多い地域において、住民の3割程度の会員を確保することは容易なことではない。
- ・町会・自治会の加入率が低下する状況において、相当数の会員を確保することが最も大きなハードルとなっている。また、個人情報の関係から構成員名簿の作成についても苦慮している。
- ・電話等で認可地縁団体になることのメリットや必要性の問い合わせやクレームが町会でなく区にくることがある。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

(3) 23区アンケート調査のまとめ

23区アンケート調査における主な結果は次のとおり。

①タワーマンション等大規模集合住宅の立地状況

タワーマンション等大規模集合住宅に関する区の現状について、立地件数は無回答を除く19区計で670件（うちタワーマンションは249件）であり、1区当たりでは平均35.3件（同13.1件）となっている。タワーマンションが多いのは、（立地件数を把握していない区を除いて）江東区（55件）、新宿区（42件）、中央区（28件）、品川区（25件）、文京区（21件）の順となっている。

②タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入

タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入については、マンション・居住者の意向や方針が重視されているケースが多い。区としての方針を掲げている区が6区（うち3区は条例を制定）あり、いずれも既存の町会・自治会への加入や関係性構築を促進・支援する方向で取組が行われている。

タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入の実際の形態については、マンション全体でまとまって地元の町会・自治会に参加するケースが多い。課題としては、「タワーマンション住民の町会・自治会に対する理解が足りない、参加意識が低い」「タワーマンション住民が必要性・メリットを感じていない」「オートロック等で直接話ができない、日常的な活動やPRがしづらい、連絡が取りづらい」といった点があげられている。

③タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進に向けた行政の取組

タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進策としては、「町会・自治会への加入に対する支援」が最も多く、半数以上の区が取り組んでおり、その他「地元の町会・自治会との連携の促進」「アドバイザーの派遣」「外国人の参加に対する支援」「セミナー等の開催」といった取組がある。タワーマンション等大規模集合住宅を建築する前に、開発指導要綱や条例等により、事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策を課している区もある。

課題としては、「タワーマンション住民が地域コミュニティの必要性を感じていない、地域とのつながりを必要としていない」「近隣地域との交流が乏しい、タワーマンションによって地域コミュニティとの関係性に濃淡がある」「マ

ンション内でのコミュニティ醸成が進みにくい」といった点があげられている。

④認可地縁団体の状況と課題

認可地縁団体については、令和4年4月1日時点で、23区計で783団体あり、1区当たりでは平均34.0団体となっている。町会・自治会総数は4,394団体であることから、認可地縁団体率は17.8%となる。制度の活用促進に向けては、積極的に推奨しているのは1区のみであり、令和3年度の地方自治法の一部改正による要件緩和後に不動産等を保有していない団体を認可したケースはわずかにとどまっている。課題としては、「相当数の会員（認可要件である「相当数の会員」の確保が難しい等）」をあげる区が多い。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

2-2. 23区ヒアリング調査

(1) 調査概要

①調査目的

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けて、特別区として取り組むべき施策の検討への示唆を得るため、各区における取組・施策等の状況や地域コミュニティの醸成に関する活動事例、認可地縁団体の状況等についてヒアリング調査を実施した。

②調査対象

23区アンケート調査結果の回答を踏まえ、タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成に関して特徴的な取組みがみられる以下3区を研究会にて協議の上選定した。

<調査対象>

中央区	区民部地域振興課
港区	産業・地域振興支援部地域振興課
江戸川区	生活振興部地域振興課

③調査項目

主なヒアリング調査項目は次のとおり。

<調査項目>

- タワーマンションの立地状況、開発状況等の実態
- タワーマンション等大規模集合住宅に対する区の取組・施策等
- タワーマンション等大規模集合住宅のコミュニティ活動の事例
- 認可地縁団体に関する区の現状や課題
- その他 ／等

(2) 調査結果

①中央区

ア) タワーマンション等における地域コミュニティの状況

日本橋・京橋のタワーマンションは自治会ではなく既存の町会に加入し、晴海・月島はマンションごとに自治会を立ち上げているが、それぞれの地域でうまくいっているという認識である。晴海・月島エリアと日本橋・京橋エリアの居住者については、どちらも30～40代のファミリー層が多く、その点における地域差はないが、同価格帯のマンションであえて日本橋を選ぶ人は、交通の利便性に加え、昔から住んでいる、親戚が住んでいる等、日本橋に地縁があるケースも聞いている。一方で晴海エリアは新しく開発されているため地縁がなく、資産価値面を重視しているケースも少なくない。

イ) タワーマンション等に対する区取組・施策等について

町会・自治会への支援として、活動等に対する資金面での補助もあるが、これまで防災等の既存施策をきっかけとしながらコミュニティ醸成に取り組んでいる。日本橋の町会長は、地域コミュニティのメリットとして災害時の住民同士の連携を住民に伝えているようである。

東京オリンピック・パラリンピックの選手村跡地に大規模集合住宅「晴海フラッグ」が竣工する予定である。既存住民と同規模の1万2,000人の新住民が入居する予定である。コミュニティ醸成に向けて準備は行っているものの、どのように迎え入れるのか、また既存住民との融合について課題を抱えている。また、そもそもこうした地域においては、まず行政側にプラットフォームがあるわけではないため、居住者自ら町会・自治会を立ち上げてもらうことになる。

既存住民が晴海フラッグに入ることはないと想定しているが、晴海フラッグも晴海地区の一員となる。晴海フラッグ内には小学校や商業施設もあるため、マンション街区内で生活が完結する可能性があり、地域住民との関係性構築は大きな課題である。

晴海フラッグに限らず、町会・自治会活動がしやすくなるよう、SNSの活用などデジタル化支援に取り組んでいる。

ウ) 地域コミュニティの醸成に関する活動事例

区内のあるタワーマンションでは、同じフロアの居住者同士による見守り活動が行われている。タワーマンションのような高層住宅の場合、縦のつながりを持つのは難しいところである。一方で、同じフロア同士という横の活動なら

ば、タワーマンションのように高層であっても可能な取組の好事例である。

また、区内の複数個所で実施されているエリアマネジメント活動もタワーマンション等を含む地域コミュニティの醸成の一事例である。エリアマネジメントはタワーマンション内で完結するものではなく、一定範囲の周辺地域と関わり、清掃活動やゴミ捨てルール、違法駐輪等、周囲との日々の活動を通して、地域のアイデンティティを共有できることがポイントである。

工) 認可地縁団体について

a 認可地縁団体の課題

居住者だけではなく、企業や通勤者等も含めて地域コミュニティを形成しているにもかかわらず、地域に住所を持たないという理由で要件から外れてしまう現状の制度に違和感がある。法人会員は賛助会員としての扱いであり、議決権もない。また、特に特別区では、交通の利便性ゆえに居住地と勤務地が同じと限らないため、現状に制度を合わせていくべきである。

b 認可地縁団体の活用に向けた今後の展望

現状の認可地縁団体制度では地域のあり方に分断が起こる恐れがある。状況に応じた要件緩和を図るため、構造改革特区として申請するのも一つではないかと思料する。一方で、認可地縁団体制度を積極的に活用したいと考えている区は多くはなく、特別区の中でも温度差があると認識している。再開発では認可地縁団体制度を活用するメリットがあるが、再開発の計画自体がない区ではインセンティブを感じられないかもしれない。

中央区の場合、加入者のほとんどが法人会員で住民はわずか数人という町会もある。町会が住民だけで構成されているという前提が異なるため、地域コミュニティを形成する構成員の状況にあった認可地縁団体制度に要件が緩和されることが望ましい。

②港区

ア) タワーマンション等における地域コミュニティの状況

a タワーマンション等の立地状況

令和2年度に実施した区内マンションの実態調査では、1,700棟の分譲マンションを把握している。

港区では5地区の総合支所制度を取っており、高層マンションが支所の管轄区域をまたぐエリアで建設され、複数の町会の区域をまたぐことになるケースがある。また、再開発事業が開始する際に既存の町会は休会することとなるが、再開発が完了した後に再開できるのか不安がある。

b タワーマンション等の居住者の特徴

令和 2 年度に実施した区内マンションの実態調査における居住者アンケートによれば、区分所有者と賃貸居住者が概ね 8 : 2 で、世帯主の年齢では 65 歳以上が 4 割を超える。特に世帯主の年齢が 65 歳以上では、独居が約 4 割となっている。また、港区外からの転入が 5 割を超え、居住者の入れ替わりも多く、コミュニティの醸成が難しい状況である。

c タワーマンション等における地域コミュニティの状況

令和 2 年度に実施した調査では、マンション内の自治組織がないとの回答は 86.2% と、平成 27 年度調査時点よりも減少している。マンションが「一棟会員」として地域の町会に加入し、会費を支払っているケースがある。なお、一棟会員は議決権を有するか否かなど、各町会の規約での規定も異なる。

町会に対する補助金は、世帯会員と一棟会員と事業所会員を合算した会員数に基づき算定されるため、大規模なマンションが一棟会員として加入している町会では補助金が不足しがちである。一方、世帯数に応じた町会費を払っているマンションもあり、マンション全体で町会から離脱すると、町会費も補助金も減ってしまうという問題がある。

マンション居住者には町会に加入しているとの意識は希薄であり、地域の祭りなどのイベントには、運営には関わらずに単なる参加者としてイベントを「消費」してしまう側面もある。

また、既存の町会がないところに大規模マンション自治会が設置された台場地域では、1 棟ごとのコミュニティ形成になりがちである。

イ) タワーマンション等に対する区の実施・施策等について

a タワーマンション等大規模集合住宅と地域コミュニティに関する区としての考え方

地域の町会への加入促進として、転入者向けに配布する書類パックに「港区町会・自治会活動ガイドブック」を同封するなどにより周知しているが、ガイドブック配布の効果が限定的であるため、今後は二次元コードを掲載するなど工夫して、より簡素なリーフレットに変更する予定である。区としては、一棟での自治会の設立を希望する場合は、まずは、地域の町会に加入してもらうよう周知している。

港区では「町会・自治会活動応援個別プログラム」事業を実施し、町会・自治会へ専門のコンサルタントを派遣し、個別の課題を 3 テーマ程度取り上げ、2 年間伴走支援を行うこととしている。具体的には、地域コミュニティアプリ「PIAZZA」を活用したマンション住民等へのチラシの各戸配布の実施や、マ

ンション管理組合への働きかけによるマンション内での町会交流会の実施を行っている。

マンション居住者へのチラシを各戸配布する際、セキュリティが厳しいマンションではポスティングできないことがあり、コンシェルジュに託して各戸配布してもらえる場合もあれば、カウンターに平積みそのままになってしまう場合もある。また、チラシお断りと明記のあるマンションも存在する。

b タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの促進策

平成30年度から、会員数150以下で資金や人材が不足しがちな町会・自治会に対して、「協働事業活動補助金」を設置した。これは、他の町会、あるいは企業・団体等との連携で実施する事業に対して支援を行うものであり、令和3年度からは全町会・自治会を対象に、1町会あたり上限50万円、事業経費上限100万円に拡大した。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大傾向が落ち着きつつある中で、今年度はイベントの開催を目指す町会・自治会も見られ、問い合わせも寄せられている。

c タワーマンションの立地・開発に伴う政策課題や問題意識、今後の方向性

港区開発事業に係る定住促進要綱により、開発事業者に対して区の定住に関する施策の推進に協力を求め、地域振興課との事前協議の際には、地域の町会に配慮するようお願いしている。開発事業に対しては町会員でも賛否が分かれることが多く、町会・自治会としての支援が難しい。

マンション居住者への地域活動情報の周知の難しさや、町会員としての意識の希薄さなどの課題に対応するため、今年度から「町会・自治会まるごとデジタル支援事業」を行っている。この事業では、町会員に対して、SNSを活用した情報発信講座（6回コース）を開催したり、SNSの二次元バーコードを掲示したチラシのフォーマットを提供したりすることで、自ら町会活動の情報を発信し、マンション居住者にも届けられるスキルを身に付けてもらうことを目的としている。

町会員の中にはデジタルデバイドの課題を抱えている人も少なくなく、今年10月からは、6回の講座でもSNSの活用に不安を感じる人を対象に、デジタルツールを使いこなせるシニア区民が「デジタルお助け隊」(有償ボランティア)として町会等からのデジタル相談会に対応することとしている。デジタルお助け隊提供は、チャレンジコミュニティ大学（60歳以上対象）の修了生が構成員となっているチャレンジコミュニティクラブから推薦された7名で、接遇等に関する研修を受講し、試験に合格した方々である。町会長や役員経験者も含

まれている。

ウ) 地域コミュニティの醸成に関する活動事例

町会と企業との協働事業の例としては、公道沿道の花の植栽・管理を行うアドプト活動や、地域のお祭りを共催するといったものがある。

また、再開発等で解散した町会の空白地域では、エリアマネジメント団体が地域の神輿を復活させたケースもある。

分譲・賃貸を含めた複数の住棟の居住者からなる約1万人規模の自治会は、巨大な組織であるもののガバナンスがしっかりしている。居住者の中には外国人も多く、自治会では区の補助金を活用し、英文によるチラシを作成して配布した実績もある。周辺町会との連携で防犯パトロールや清掃活動などにも取り組むほか、分譲賃貸の居住者が交流できるよう様々なイベントを実施しているようである。

エ) 認可地縁団体について

令和4年4月現在、223の町会・自治会のうち14団体が認可地縁団体である。タワーマンション等大規模集合住宅における設置はない。法人格取得や不動産登記等に要した経費の一部を補助しているものの、法人化によるメリットなどについて周知が必要との意見も出ている。自治法改正等のタイミングで、全町会に制度の概要チラシやホームページで周知している。町会・自治会ガイドの中で届出や支援制度等を案内しているが、次年度以降は記述を充実することも検討している。

透明性のある会計運営のために認可地縁制度を紹介しても、認可申請に至るまでのプロセスについて負担に感じる町会が多いようである。これまでに町会会館の移転計画に伴い認可申請手続きに関して相談があったが、総会での合意形成の負担が大きいと、区としても丁寧な支援が必要と考えている。

オ) その他

港区では、町会・自治会を設立すると防災会も同時に設置されたとみなされ、防災関連のサービスを受けられる。自治会設立要件（マンション内世帯数の2分の1以上）を満たさないタワーマンションや町会エリア内の高層住宅に対しては、防災課から共同住宅防災組織を結成するよう働きかけている。共同住宅防災組織を結成した場合、1棟の住戸数に応じた限度額の範囲内で、区が定めたメニューの中から希望する防災資機材を選択し、購入費用に対する助成を受けることができる。

また、区内の共同住宅の居住者や管理組合、管理業者を対象に、防災意識の

向上等のための講習会・学習会や地域の防災組織との連携を行う際に、防災アドバイザーを派遣している。

区のホームページには、町会・自治会活動支援関係書類として、補助金の交付申請書類等の様式や、団体活動費補助金の収支決算書の提出に活用できる町会・自治会向けのデジタル会計表のエクセル形式のファイルを掲載している。こうした取組は、デジタルを活用した町会・自治会の負担を軽減と事務の効率化を図るために実施している。

③江戸川区

ア) タワーマンション等における地域コミュニティの状況

江戸川区では、274の町会・自治会が組織されている。近年では、都心部への交通の利便性が良いことから、小岩地区や葛西地区を中心にタワーマンションや大規模マンションが建設されている。

マンション管理組合が自治会の役割を兼ねる事例とマンションが立地する区域の町会・自治会へ加入する事例が併存している。このうち大規模集合住宅では、マンション単位で自治会を組成する事例も見受けられた。

なお、分譲当初に管理組合を通じて町会・自治会へ一括加入した事例においては、入居者が入れ替わっていくうちに加入世帯が減少し、入居者と町会・自治会の関係性が希薄になり、昔ながらの「近所づきあい」やコミュニティの維持が課題となっている。

イ) タワーマンション等に対する区の取組・施策等について

a タワーマンションや大規模集合住宅における地域コミュニティの促進策

入居者に対しては町会・自治会への加入等に関する案内を配布している。

また、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」にて、開発事業者に対し、入居者に係る町会・自治会等への加入等に関する案内の配布等の協力を求めているほか、居住者のコミュニティづくりの促進目的で戸数規模に応じてコミュニティルームの設置義務規定がある。

町会・自治会への加入促進相談があればサポートしている。なお、江戸川区の町会・自治会への加入率は54%程度である。

b タワーマンションの立地・開発に伴う政策課題や問題意識、今後の方向性

オートロックのマンションに対して情報提供がしづらいという相談がある。配布物もコンシェルジュに渡して配布していただくケースが多いと聞いている。マンション自治会など自治会が組織されていれば接点はあるが、マンション管理組合との接点は一切ない。

マンション（集合住宅）の住人は住居環境（ゴミ出し等）が整っており、町会・自治会加入に対する意義や重要性を感じづらく、管理組合があるので、町会・自治会組織を必要としていない。特にタワーマンションにおいてコミュニティの必要性や有用性が理解されていない。

町会・自治会はタワーマンション等大規模集合住宅の住民に対して、町会・自治会へ加入してもらいたいと考えていると同時に、役員や協力者等として町会・自治会の運営に参加してもらいたいとも考えているが、どちらも思い通りとなっていない。

ウ) 地域コミュニティの醸成に関する活動事例

a アルファグランデ小岩スカイファースト防災訓練

南小岩再開発地区に立地するタワーマンション（29階建て、177戸）は、マンション管理組合があるのみで、マンション自治会は組織されていない。

同マンションでは、消防法に基づく消防署立ち合いの防災訓練を毎年5～6月頃に実施しており、マンション住民60～70名程度が参加する。この防災訓練に、小岩駅南自治会が2～3名程度招待されている。訓練では、避難誘導や防災設備の確認等を行っており、小岩駅南自治会の役員が見学をしている。

マンション管理組合の理事は小岩駅南自治会の理事を兼務している等、住民間でのつながりがある。こうしたつながりを活かして、マンションと小岩駅南自治会との連携が図られている。

小岩駅周辺は木造住宅密集地域であり、住民の防災意識も高い。自治会でもマンション内の設備を把握でき、安心感がもたらされている。なお、自治会においても地区防災計画や防災マニュアルに沿った防災訓練の実施を検討している。

b 区民運動会、地域まつり

小岩地区の町会・自治会は、5つの地区ごとにそれぞれ町会長協議会を組織すると共に、自治会相互の連絡調整等を目的とした連合組織として、小岩自治会連合会が設置されている。

5つの地区では、それぞれ区民運動会、地域まつりを開催している。区民運動会は毎年10月に各地区で開催される。運動会は各地区の町会・自治会で参加者を募り、実施している。各地区内の小学校の校庭で行われており、各地区で開催日時が重ならないように調整されている。

地域まつりは春と秋に各地区協議会ごとに開催され、誰でも参加することができる。

区民運動会は自治会加入者同士、また複数の町会・自治会が集まった地区と

いう一定の範囲内でのコミュニティ醸成に寄与しており、地域まつりは自治会加入者に限らず、広く地域のコミュニティ醸成、顔の見える関係づくりに寄与しているものと思われる。小岩地区は区内で最も高齢化が進んでいる。町会・自治会の役員・会員も高齢化が進んでおり、担い手不足の解消が求められる。

行政としては、江戸川区の出張所である各事務所に地域活動を担当する地域サービス係が配置され、区民運動会、地域まつりの企画、準備、実務、イベント当日の運営支援の支援を行っている。

c その他

小岩駅周辺では、一般社団法人小岩駅周辺地区エリアマネジメント(KOITTO)が活動しており、マルシェなどを実施している。こうした取組は若い世代との融和で効果的であると考えられる。

エ) 認可地縁団体について

区では274の町会・自治会のうち、認可地縁団体数は34となっている。すべて単一町会・自治会となっている。これまでは、主に不動産保有契約主体となることを目的に申請をしている。

地方自治法に即した手続きが必要なため、区では相談があればその都度相談・対応している。区民にとっては、区域図作成が難しくわかりにくい点も多い。

(3) 23区ヒアリング調査のまとめ

中央区、港区、江戸川区を対象としたヒアリング調査における主な結果をまとめると次のとおり。

①タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの概略

タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの状況については、新たな開発エリアではマンション単位で自治会を組成しているケースがあるが、多くはマンション内に自治組織がなく、地区の町会に加入するケースが多い。マンションが「一棟会員」として町会に加入するケースもあるが、入居者が入れ替わっていくうちに加入世帯が少なくなり、入居者と町会の関係性が希薄になっていくケースもある。例えば、中央区においては、日本橋地域、京橋地域のタワーマンションでは町会の江戸時代から続く歴史的な成り立ちや地縁のある人が住むケースなどにより、マンション自治会ではなく既存町会に加入することにつながっている。一方、新たな開発エリアである晴海、月島地域のタワーマンションは、地縁のない新住民が比較的多いため、マンションご

とに自治会を組織することにつながる、という地域差が見られる。

②タワーマンション等大規模集合住宅における課題

マンション内においては、分譲の世帯と賃貸の世帯、高齢単身世帯、入居者の入れ替わりなどがあり、地域コミュニティの醸成が難しい面がある。

港区では、町会の地区をまたぐエリアを有するマンションの問題、再開発事業時に休会する町会の再開に関する問題なども挙げられている。

また、オートロックのマンションに対して情報提供がしづらいなど、町会とマンションの接点を持ちづらいことが課題としてあげられている。マンションには管理組合がありゴミ出しなどの管理が整っているため、町会・自治会加入に対する意義や重要性を感じづらいという点も課題としてあげられている。地区の町会に加入していても、町会員としての意識が薄いという課題もある。なお、開発時に開発事業者に対して近隣町会との協議を依頼することもあるが、開発事業に対する賛否が町会員の中で分かれ協議が難しくなるケースもある。

③タワーマンション等大規模集合住宅に対する区取組・施策

タワーマンション等に対する区取組・施策等としては、入居者に対して町会・自治会への加入等に関する案内を配布している。江戸川区は、条例により、開発事業者に対し、入居者に係る町会・自治会等への加入等に関する案内の配布等の協力を求めているほか、居住者のコミュニティづくりの促進目的でコミュニティルームの設置義務規定がある。港区は、「町会・自治会活動応援個別支援プログラム」として、町会・自治会へ専門のコンサルタントを派遣し、個別の課題を3テーマ程度取り上げ、2年間伴走支援を行っている。また、平成30年度から、会員数150以下で資金や人材が不足しがちな町会・自治会に対して「協働事業活動補助金」を設置し、他の町会、あるいは企業・団体等との連携で実施する事業に対して支援を行っており、令和3年度からは全町会・自治会を対象に、1町会あたり上限50万円、事業経費上限100万円に拡大している。

④タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に関する事例

地域コミュニティの醸成に関する活動事例としては、マンションの防災訓練に地区の自治会が参加している事例（江戸川区）、地区の運動会やまつりを連合自治会単位で実施している事例（江戸川区）、エリアマネジメントでマルシェなどのイベントを実施している事例（中央区、江戸川区）、信用金庫と町会との連携により公道沿道の花の植栽・管理を行うアドプト活動（港区）、地域の

企業と町会の共催による地域のお祭りの実施（港区）、再開発により解散した町会に変わってエリアマネジメント団体が神輿を復活（港区）、周辺の町会と連携した防犯・防災活動（港区）などの事例があげられている。また、マンション内の地域コミュニティの醸成に向けては、超高層マンションであるほど縦のつながりが難しいという視点から、同フロア内で見守り活動を実施するなど、横のつながりを使ってコミュニティ形成を行う事例（中央区）がある。

⑤認可地縁団体制度の活用等実態

認可地縁団体については、不動産保有等を契機に申請・認可するケースが一部あるが、手続きが煩雑であることもあり、あまり積極的に活用されてはいない。

一方で、居住者だけではなく、企業や通勤者等も含めて地域コミュニティを形成しているにもかかわらず、地域に住所を持たないという理由で要件から外れてしまう現状の制度に違和感がある、また、法人会員は賛助会員としての扱いであり、議決権もない。また、特に特別区では、交通の利便性ゆえに居住地と勤務地が同じと限らないため、現状に制度を合わせて要件緩和するべきとの指摘もある。

2-3. フィールドワーク調査

(1) 調査概要

2-1. 及び2-2. で把握できた、特別区内のタワーマンション等大規模集合住宅と周辺地域におけるコミュニティ醸成の事例のうち、特にマンション内コミュニティと周辺地域の町会・自治会、地域の企業・団体等との積極的な交流・連携が行われている4地域を取り上げ、活動に関わる町会・自治会等の関係者からのヒアリング調査や現地の視察を通じて、各地域におけるコミュニティの形成状況や、取組の成果・課題等について、定性調査により深堀した。

フィールドワーク調査の対象とした4地域におけるコミュニティ醸成に向けた活動の概要は以下の通りである。

図表 2-16 調査対象事例の概要

視察対象地域	活動概要
トルナーレ日本橋浜町及び周辺地域（中央区）	分譲・UR賃貸住宅、オフィス、店舗を擁する高層ビル「トルナーレ日本橋浜町」を含む日本橋浜町エリアを対象とした、周辺町会、商店会、地域の企業が参画するエリアマネジメント活動（清掃活動や緑道整備、マルシェ、防災を意識したSDGsイベント等の開催）を展開。
プラウドタワー亀戸クロス及び周辺地域（江東区）	タワーマンション「プラウドタワー亀戸クロス」内に設置された地域交流拠点施設において、マンション居住者以外にも参加可能な会員制コミュニティの運営に取り組み、子育て・プレファミリー世帯向けの各種イベント・講座等を開催。
芝浦アイランド及び周辺地域（港区）	開発区域内のタワーマンションに居住する全世帯が加入する自治会が、住民交流イベントの開催、防災活動の実施、清掃、防犯パトロールの実施を通じた周辺町会との交流などに取り組んでいる。
アルファグランデ小岩スカイファースト及び周辺地域（江戸川区）	タワーマンションが主催する防災訓練への周辺地域の自治会の招待、マンション管理組合内の自治会との連絡担当役員を配置し、マンション内での情報共有を図っている。

また、フィールドワーク調査で実施したヒアリングの対象者や調査実施時期は以下の通りである。

図表 2-17 調査対象・実施時期

視察対象地域	ヒアリング対象者	調査実施時期
トルナーレ日本橋浜町及び周辺地域（中央区）	（一社）日本橋浜町エリアマネジメント事務局	令和4年8月31日
	浜三西部町会	令和4年9月26日
	日本橋五の部連合町会	令和4年9月26日
プラウドタワー亀戸クロス及び周辺地域（江東区）	野村不動産（株）	令和4年9月30日
芝浦アイランド及び周辺地域（港区）	芝浦アイランド自治会	令和4年10月22日
アルファグランデ小岩スカイファースト及び周辺地域（江戸川区）	小岩駅南自治会	令和4年10月31日

(2) 調査結果

①トルナーレ日本橋浜町及び周辺地域（中央区）

ア) 地域の概況

日本橋浜町は、長い歴史を有する明治座が立地するほか、水天宮や老舗の集まる日本橋人形町にも近く、下町らしい町割りが残るとともに、隅田川に面し、区内最大の浜町公園などもあり、歴史・伝統に加えて水や緑も身近に感じられる地域である。

日本橋浜町3丁目では、100名超の地権者が関わる再開発により、平成17年に住宅（558戸）、オフィス、店舗からなる47階建の大型ビル「トルナーレ日本橋浜町」が完成した。旧地権者の多くは住宅部分の低層階に居住し、高層階にUR都市機構所有の賃貸住戸が全体の3分の2程度を占めている。

イ) 取組の実施体制

平成29年10月に、任意団体である「浜町を盛り上げる会」が発足した。同会には、地域の連合町会や町会、商業者団体、浜町エリアの多くの不動産を所有する安田不動産（株）や近隣に立地する主要企業が加入し、日本橋浜町の魅力を高める施策の検討を行った。令和2年3月までに同会の会合（計15回）や、浜町の在住・在勤者等が参加する月末交流会を40回程度開催し、企業・従業

員や地域住民の交流・接触機会を増やし、関係性を構築していった。

その後、地域の関係者有志がまちづくり活動を進めていくため、令和2年4月には、(一社)日本橋浜町エリアマネジメントが設立され、令和4年1月には都市再生推進法人としての指定を受けた。

(一社)日本橋浜町エリアマネジメントには協議会が設置され、年会費を拠出する正会員・一般会員として地域内にオフィスを構える企業や在住者が参加するほか、日本橋五の部連合町会、浜町二丁目西部町会、浜三西部町会、浜町商店街連合会、トルナーレ日本橋浜町商店会は年会費負担のない特別会員として参加し、エリアマネジメント活動についての情報共有や意見交換が行われている。

また、同法人の事務局の運営は、安田不動産(株)のほか、全国各地で場づくりやメディア制作等を手掛けるgood mornings(株)の2社が担っている。同法人の事務局は、トルナーレ日本橋浜町の近隣に位置するBook & Cafe「Hama House」を拠点として、エリアマネジメント活動の企画・運営を行っている。「Hama House」は“まちのリビング”をコンセプトに地域交流拠点としてgood mornings(株)が運営している。

エリアマネジメントの主な活動は「まちの交流促進」、「まちのプロモーション」、「まちの環境整備」の3つからなり、各種個別プロジェクトが立ち上がっている。これまでに、地域交流会、清掃活動、防災とペットを切り口としたSDGsイベント、マルシェ、地域情報ウェブサイトの運営、地域情報誌の発行、まち歩きマップの作成、地域飲食店の回遊イベント、歴史勉強会、プランターの設置による緑化、緑道の環境整備に関する社会実験など、多岐にわたるプロジェクトを展開している。各プロジェクトの実施には会費を充当せず、プロジェクトごとにプロジェクトメンバーが活動人材や予算を調達することとしている。

写真 浜町界隈の飲食店を巡りながらおいしい野菜を楽しむイベント「浜町ベジウォーク」の様子(左)と犬を通じて地域社会でつながることをテーマとしたイベント「Hamacho Dog Fest」の様子(右)



提供：(一社)日本橋浜町エリアマネジメント

ウ) マンション内コミュニティ及び周辺地域の町会の状況

トルナーレ日本橋浜町にはマンション内自治会は設置されず、世帯単位で地域の町会（浜三西部町会）に加入し、町会費を負担している。マンション内に居住する旧地権者間では昔からの近所づきあいが続いている一方、高層階の賃貸住宅への入居者の多くは地域外からの転入者であり、匿名性を重視し、近所づきあいが希薄な人が多く、マンション居住者全体でのコミュニティの広がりには至っていない。

そうした状況において、エリアマネジメントでは、地域と新住民のコミュニケーションの創出を重要な課題の一つと捉えて、エリアマネジメント活動を通じて交流機会の創出に努めている。

エ) タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会等との交流の状況

トルナーレ日本橋浜町居住者と周辺地域との関係についてみると、町会が主催する祭りに使用する備品等はトルナーレ日本橋浜町内の町会事務所に保管されているため、周辺住民も建物内に入出入りするほか、町会長など地域のキーパーソンも旧地権者としてトルナーレ日本橋浜町に居住している。町会関係者からは、トルナーレ日本橋浜町と周辺地域が分断されているとの認識はないとの見方も示されている。

町会では、トルナーレ日本橋浜町居住者に対して町会主催行事への参加案内を行い、地域の祭りには町会費を払っていない住民も含めて1,000人程度が参加している。他方、トルナーレ日本橋浜町の賃貸住戸の居住者は、町会活動への参加には消極的との指摘もある。

一方、エリアマネジメント事務局を担う2社は、町会や町会青年部に加入し、町会活動にも積極的に参加するほか、エリアマネジメントのイベントを、町会活動への参加の敷居を下げるためのものと位置付け、フードロスやペットなど、地域住民が興味を持ちやすい企画も行っている。

オ) 地域コミュニティの担い手の状況

a 町会活動の担い手確保

町会では、日中に仕事を抱える若年・壮年層の住民を町会活動の中核的な役割として巻き込むには至っておらず、エリアマネジメントでの取組を契機とした町会加入者もみられていない。しかし、トルナーレ日本橋浜町等のマンションに居住する子育て世代の住民や、子どものいない夫婦等が、町会主催イベントの運営支援やボランティア参加などを通じて、町会に加入する例もある。

ヒアリング対象者からは、町会では、新住民を行事等の運営に協力する存在としては受け入れるものの、町会の活動に対して意見を求めている様子が見られ

かがえることや、町会・自治会活動の新たな担い手を確保する上で、学校や趣味等で地域とのつながりを持つ人も含めた、居住地やエリアに縛られない地域コミュニティの醸成が望ましいとの意見も示された。

b 地域住民・企業のエリアマネジメントへの参加

日本橋浜町エリアでは、エリアマネジメントが法人化される以前から、3年もの時間をかけて月末交流会等などを通じてコミュニケーションを図り、顔の見える関係性を構築されてきたことから、個別プロジェクトには多くの地域住民・企業が参加している。法人会員の中には食品メーカーなどのBtoC企業も多く、SDGsやCSR活動の一環として、地域との関わりを持ちたいとの意識も強く、エリアマネジメント活動への賛同も得られている。

こうした中で、エリアマネジメント事務局では、地域で新しいことに取り組みたい住民と企業・団体をつなげる活動も行っている。住民が個人として活動の企画・運営を行うには障壁が高いため、Hama Houseを拠点として小規模な活動から始め、徐々に規模を大きく展開できるよう、仲間探しや資金調達の方法などについても事務局が支援している。

一方で、イベントの開催などのエリアマネジメント活動への会員企業の関わり方は、各社の経営方針の影響を受けやすく、持続可能な活動には課題があるものの、エリアマネジメントへの参画が期待できる企業内のキーパーソンの発掘やネットワーク化がポイントとなっている。

第1章

1-1. 1-2. 1-3.

第2章

2-1. 2-2. 2-3.

第3章

3-1. 3-2. 3-3.

第4章

4-1. 4-2.

おわりに

参考資料

②プラウドタワー亀戸クロス及び周辺地域（江東区）

ア) 地域の概況

JR 亀戸駅からほど近い、閉館した大型ショッピングモールの跡地に、136店舗からなる商業施設「カメイドクロック」や小学校の増築校舎に隣接した25階建の2棟からなる計934戸の分譲マンション「プラウドタワー亀戸クロス」が令和4年3月に竣工した。

商業施設とマンションの4階部分がデッキで直結しており、マンション側に地域交流施設「まちのリビング」が設置されている。

地区の開発に関わった野村不動産（株）では、マンション住民の交流促進や地域とのつながりを含めた住宅型のオープン型コミュニティとして価値を創出する取組として、他地域の大型マンションに続いて「まちのリビング」を拠点としてエリアマネジメント活動に取り組んでいる。

イ) 取組の実施体制

会員制コミュニティを運営するエリアマネジメント組織として、マンション管理組合と野村不動産（株）を社員とする（一社）ACTO 亀戸が設立された。会員は、「まちのリビング」内に併設されたラウンジ、キッズスペース、ダイニング&キッチン、アトリエの利用や、コミュニティイベントに参加することができる。

コミュニティイベントは、居住者の属性に合わせて、子どもや家族向けの内容や、資産・キャリア形成や、商業施設と連携した飲食等に関するテーマを取り上げ、参加費無料のものが多く、10数名規模の定員で開催されている。

「まちのリビング」の施設は野村不動産（株）が保有し、同社が事務局としてその運営にも関わり、江東区を中心に子育て支援活動を行う（一社）ママリノグスと連携している。

活動予算には、会員からの会費（マンション居住者：世帯当たり月額300円、居住者以外：1人当たり月額500円）のほか、ダイニング&キッチンやワークスペース等の施設占有利用料も充当されているが、利用料の確保が課題となっている。

図表2-18 「まちのリビング」の様子



している。マンション居住者に限らずマンション外・地域外の在住者も会員として加入でき、地域外の会員の大半は居住者の関係者あるいは大規模商業施設の従業員であり、その所在地は30地域にも広がっている。

エ) タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会等との交流の状況

現在、管理組合において地域の町会への全戸加入の是非を協議中である。町会長が町会加入に向けた説明・勧誘のため管理組合を訪れているが、事務局を務める野村不動産（株）によれば、月300円の町会費に見合うメリットの有無で考える居住者も一部いるため、町会側の意向との距離感が生じる可能性がある。一方で、地区内への防犯カメラの設置等の地域インフラ整備や季節催事の開催は町会を中心に行うことから、マンション居住者にも町会加入のメリットに対する認識が深まることが期待される。

また、地域の商店会との関係については、再開発前のショッピングモールと地域の商店街との連携が「カメイドクロック」にも引き継がれ、良好な関係が続いている。カメイドクロック、地域の商店街、地域の町会、地元から選出の区議との間で毎月定例会を開催し、連絡調整が行われている。

このほか、ジュニアリーダー育成に関するイベントについては、亀戸子ども会連合会の協力により開催されている。

オ) 地域コミュニティの担い手の状況

Be ACTO亀戸事務局によれば、マンション居住者には、Be ACTO亀戸が行う活動がマンションに付帯する無料のサービスであると受け止められやすく、現状では地域との交流に積極的な意向を示す居住者は少ない。「時短」に対するニーズが強く、自らの時間を地域との交流に充てたいとは思われていないとの見方が示されている。

一方で、Be ACTO亀戸の活動に関わりたいというマンション居住者からの声も出始め、事務局を務める野村不動産（株）としては、将来的には同社の関与を減らし、今後5年の間に居住者中心の実施体制への移行を想定している。

③芝浦アイランド及び周辺地域（港区）

ア) 地域の概況

芝浦アイランドは、港区芝浦 4 丁目にある運河に囲まれた再開発地区であり、平成 18～19 年にかけて竣工されたタワーマンション 4 棟（賃貸棟 2 棟、分譲棟 2 棟）や区の公共施設などから構成されている。地区全体で総戸数約 3,800 戸、人口約 1 万人が居住している。

令和 4 年 12 月時点の芝浦 4 丁目の 65 歳以上の高齢者率は 12.5%、14 歳までの年少人口率は 18.3%と、地域の高齢化率は全国や港区の平均を下回り、小さな子どもを育てる世帯も多く居住している。

イ) 取組の実施体制

平成 20 年 4 月に、「芝浦アイランド自治会設立準備会（設立準備会）」が、分譲棟 2 棟の各管理組合、芝浦アイランド地区街づくり推進協議会（東京都、港区、UR 都市機構、開発事業者）によって組織された。自治会設立までの間、街づくり推進協議会と設立準備会では、自治会設立ワークショップなどのさまざまなコミュニティイベントを開催し、平成 22 年 10 月に自治会が正式に発足した。

自治会の構成員は個々の住民ではなく、分譲棟 2 棟の各管理組合と、賃貸棟につき自治会関連事務を受託している事業者であり、これら 3 者による評議会により、自治会としての大枠の決定を行っている。また、分譲棟の管理組合の理事や賃貸棟などの住民の代表からなる役員会で自治会業務に具体的な意思決定や事業の運営を行っている。

ウ) マンション内コミュニティ及び周辺地域の町会等の状況

自治会活動に関しては、個別の活動テーマごとに 4 つの委員会が設置され、美化防犯委員会では清掃活動、防犯パトロール活動、交通安全活動等、イベント委員会では毎年開催する「島まつり」、防災会では住民への啓発活動や各タワーの防災組織間の連携、マーケティング委員会では各種広報活動に取り組んでいる。

自治会は芝浦 3・4 丁目町会に賛助会員として参加しており、自治会長は、自治会の評議会、毎月の役員会に加えて、芝浦 3・4 丁目町会の月例の理事会にも出席している。

また、自治会として、芝浦海岸地区町会商店会連絡協議会や芝浦運河ルネサンス協議会に参加し、他の町会等と相互に祭り等のイベントを案内したり、地域課題を協議したりするなどのほか、三田防犯協会、三田交通安全協会、三田母の会といった、三田警察署関連の住民団体に加入し、各種啓発活動への参加

や通学路での歩哨活動や広報活動等を実施している。

写真「島まつり2022」の様子



※当研究会撮影

エ) タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との交流の状況

芝浦アイランド自治会では、芝浦3・4丁目町会が行う毎月の清掃活動や夜間防犯パトロール、地域の小学校に通う児童を対象とした横断歩道での歩哨活動への参加などに取り組んでいるほか、同町会と芝浦商店会が主催する芝浦祭りや神輿にも協力している。

清掃活動は自治会と町会それぞれが開催している。自治会としての清掃活動の参加者も徐々に増え、清掃の範囲は芝浦アイランドの敷地内にとどまらず、田町駅前周辺まで行っている。自治会主催の清掃活動に町会役員や関係者が参加したり、町会主催の清掃活動に芝浦アイランド役員や住民も参加したりするなど、お互いに支え合いや交流が生まれている。

オ) 地域コミュニティの担い手の状況

自治会役員の選任方法は立候補制で、再任は5期までとしている。役員は必ずしもリタイアした人だけではなく、現役世代も活躍している。毎年役員募集が行われているが、新たな担い手の確保が難しく、4～5名が継続的に活動に取り組み、再任期限に到達するメンバーも出て、1年休んで翌期に役員に就任するなど安定した存続を確保する対応が取られている。

現自治会副会長によれば、自治会活動の担い手と参画の程度はピラミッド型で捉えることができる。最も参画のハードルが低いのが清掃活動や防犯パトロールへの「活動参加」で、一定数の担い手も存在する。次の段階はイベント当日の受付や催し物「スタッフ参加」であり、その担い手は少なくなり、最終段階では役員として自治会活動の「意思決定やマネジメント」にも関わるよう

になることであるが、その担い手はさらに少なくなる。

企業経営の経験や専門知識があっても、地域活動やボランティア参加の経験が無いまま、自治会役員に一足飛びに就任しようすると、長続きしないことが多く、地域活動やボランティアの経験や、地域活動と企業活動の違いの理解、他者のために自ら雑務を行う意欲等が必要との見方が示されている。

自治会では、特に業務の正確性に対する要求水準が高い一方で評価されにくい、総務や会計業務をまちづくりやエリアマネジメント経験のある第三者企業に業務委託することで、ボランティアである自治会役員の負担軽減と、総務・会計業務の高い水準を保つことの両立を図っている。これに加えて、外国人や、新しい自治会役員がスピーディに業務に参画できるように、英語版を含めた業務マニュアルを作成するとともに、ポスター等の掲示物のテンプレート化整備や、活動実施日時を定例化するなど、可能な限りルーティン化を進め、負担軽減と安定的な存続に努めている。

④アルファグランド小岩スカイファースト及び周辺地域（江戸川区）

ア) 地域の概況

アルファグランド小岩スカイファーストは、老朽化した大型店舗や木造密集市街地の更新・不燃化を目的とした南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業により整備された区域内にあり、平成27年竣工の29階建・177戸の住戸と店舗を併設したマンションである。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

写真 南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業地区の外観



資料：「南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業パンフレット」（江戸川区）

イ) 取組の実施体制

マンション管理組合が主催するマンションの防災訓練に自治会関係者を招待して、マンション内に設置された各種防災設備等の見学をおこなった。

マンション内の防災訓練は、住民同士のコミュニケーション創出を目的に、年2回、偶数階と奇数階に分けて実施している。訓練では水害時の防水板の設置や階段避難、消火栓の確認などを行っている。現在、自治会と管理組合の間で防災に関する協定の締結などは行っていないが、小岩駅周辺が水害リスクの高い地域であることを踏まえ、水害からの避難時に自治会住民がマンションの駐車場スペースを借りられることとなっている。

ウ) マンション内コミュニティ及び周辺地域の町会の状況

アルファグランデ小岩スカイファーストでは地元の単一町会である小岩駅南自治会へ一棟として加入している。また、建築設計時から周辺地域との交流に対する配慮がなされ、マンション管理組合がマンション居住者の自治会費を取りまとめ自治会に支払っている。

マンション内居住者に対して、自治会の広報等を配布する際には、マンションのコンシェルジュに依頼することとしている。

マンション内には旧地権者が住んでおり、町会活動に積極的な住民が増えつつあるが、いまだ不十分な状況である。

エ) タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との交流の状況

管理組合と自治会との直接的な接点はないものの、管理組合の理事1名が連絡担当理事として自治会の会合や行事に参加し、自治会からの情報をマンション内に共有している。現在では、連絡担当役員経験者のマンション居住者2名が自治会役員に就任し、管理組合と自治会の交流の窓口ができつつある。

マンションには子どもの居住者が非常に多いものの、小岩駅南自治会には子ども会がないため、子どもという切り口では管理組合と自治会との接点がない状況であった。ラジオ体操や盆踊り、敬老祝いや小学校入学児童へのお祝い品など、該当するすべての会員に配布し、徐々にではあるがマンション住民との交流が生まれつつある。

オ) 地域コミュニティの担い手の状況

小岩駅南自治会では、高齢化が進み、青年部や子ども会などの若い世代が活動する部会もなく、ボランティア精神が旺盛な次世代の担い手確保が課題となっている。

なお、同自治会を含む6つの単一町会が参加する下小岩地区町会長協議会では、町会・自治会の役員が地区区民大運動会ならびに下小岩縁日まつりの運営実行委員会を担っている。同運動会には町会役員のほか、地域の青少年委員やスポーツ推進委員、縁日まつりには青少年育成下小岩地区委員会が実行委員として加わっており、いずれの町会自治会も高齢化が進む中で、若い世代の担い手となっている。

(3) フィールドワーク調査のまとめ

4地域を対象としたフィールドワーク調査の主な結果をまとめると次のとおり。

①タワーマンション等大規模集合住宅内部のコミュニティ醸成

いずれの事例においても、地域外からの転入者が多く、マンション内での近所づきあいや周辺地域への交流に対して積極的ではない居住者が大半を占めている。

しかし、トルナーレ日本橋浜町とアルファグランデ小岩スカイファーストで

は、従来から周辺地域に暮らしてきた旧地権者が居住し、旧地権者間やマンションの周辺地域の住民との交流が行われている。

また、芝浦アイランドでは、マンション竣工後数年にわたる準備により、全戸が加入する自治会が設置され、自治会活動の一環として、地域内の清掃、防犯パトロール、コミュニティイベント、防災等の多岐にわたる活動が継続的に行われている。

②タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会等とのコミュニティ醸成

竣工から間もないプラウドタワー亀戸クロスを除き、各事例のタワーマンションへの町会への加入状況は異なる。トルナーレ日本橋浜町では世帯単位で周辺町会に加入しており、アルファグランデ小岩スカイファーストでは1棟として周辺町会に加入している。また、芝浦アイランドでは開発地区全体での自治会が設置されるとともに、周辺町会にも賛助会員として参加している。

マンション内外での人的交流の側面に関して、トルナーレ日本橋浜町、芝浦アイランド、アルファグランデ小岩スカイファーストでは、周辺町会の役員に就任するマンション居住者や、管理組合内に町会との連絡担当役員を設置するなど、マンション管理組合・マンション内自治会と周辺町会の橋渡しとなる居住者が存在する。

このほか、施設面での特徴として、住棟内に町会事務所が設置されているトルナーレ日本橋浜町や、地域交流施設を有するプラウドタワー亀戸クロスなど、設計段階から周辺地域のコミュニティとマンションとの一体的なコミュニティ醸成を意識した開発が行われている事例も見られる。

各事例におけるマンション内外でのコミュニティ活動の実施状況からみると、トルナーレ日本橋浜町、芝浦アイランド、アルファグランデ小岩スカイファーストでは、地域内の清掃や防犯パトロール、防災訓練といった定期的な活動や、コミュニティイベントへの参加を通じたマンション居住者と周辺住民等との交流が行われているほか、プラウドタワー亀戸クロスにおいてもマンション居住者以外にも門戸を広げた会員制コミュニティの運営に取り組みられ、マンションと周辺地域が一体となったコミュニティの醸成が進んでいるといえる。

③タワーマンション等大規模集合住宅を含む持続可能な地域コミュニティの醸成 ア) 活動のための人材・予算の確保

トルナーレ日本橋浜町においては、エリアマネジメントの一環として行われるプロジェクトでは、事務局がサポートを通じて発意したメンバーが人材や予

算を調達することにより、多くのプロジェクトが展開されている。

また、芝浦アイランド自治会では、分譲・賃貸を問わずすべての居住者が世帯ごとに自治会に加入し、毎月の自治会費を負担することで、一定規模の活動予算を確保できている。

一方で、日本橋浜町の事例にもみられるように、周辺町会が主催する地域の祭り・イベントの当日には、町会非加入者を含めた多くの住民が参加するものの、町会費の負担や日頃の町会活動の運営への関与を伴わないため、地域の祭り・イベントが「消費」されてしまう側面がある。特に、芝浦アイランドやアルファグランデ小岩スカイファーストのように大規模なマンションが一棟として加入している町会では、地域の人口規模に比して活動予算が不足する恐れもある。

イ) 活動への企業・NPO等の関わり方

トルナーレ日本橋浜町やプラウドタワー亀戸クロスにおいては、エリアマネジメントを主導する組織が設置され、事務局運営にはまちづくりや子育て支援などの専門的な知見を有する企業やNPOが関わり、マンション内外の住民、町会、地域の各団体、行政等を結び付けるハブとして機能している。しかし、現状としては、再開発に関わった不動産事業者等からの強い支援が背景にあるため、エリアマネジメント開始後間もないプラウドタワー亀戸クロスにおいては、中長期的には企業主導から住民主導による活動への発展が期待されている。

また、トルナーレ日本橋浜町では、地域の町会や再開発に関わった不動産事業者に限らず、地域に拠点を置く複数の企業が積極的に活動に参画し、多様な立場の関係者がエリアマネジメントに関わる地域コミュニティが醸成されている。

④地域コミュニティにおける誰もが地域活動に参加しやすい仕組みづくり

トルナーレ日本橋浜町やアルファグランデ小岩スカイファーストの周辺町会では、町会加入率の低さや地域住民の高齢化などにより、他地域の町会と同様に、役員の担い手不足が大きな課題となっている。

一方、1万人規模の自治会として活発な活動が行われている芝浦アイランド自治会においても、自治会発足後から役員として継続的に関わるメンバーの固定化が課題となっている。そこで、次世代の担い手の確保に向けて、役員任期の延長、総務や会計業務の外部委託、自治会業務に関するマニュアルの整備やルーティン化による負担軽減に取り組んでいる。

ヒアリング調査の対象となった各事例の周辺地域の町会や自治会の役員から

は、町会・自治会活動の企画・運営の新たな担い手を求める意見が相次いだ
が、企業等での経験や専門的なスキルの有無を問わず、他者のために自らが動
いて取り組むことをいとわない高いボランティア意識を持った人材の掘り起こ
しが必要との認識が示されている。

第 3 章

タワーマンション等 大規模集合住宅居住者の 地域コミュニティへの 意識に関する調査

3-1. 調査実施概要

(1) 調査概要

①調査目的

タワーマンション等大規模集合住宅に居住する特別区内区民の地域コミュニティに対する意識等を把握するため、Webアンケート調査を行った。調査にあたっては、特別区在住でインターネット調査会社に登録しているモニターの中で、戸建て住宅居住者、タワーマンション居住者、その他大規模集合住宅居住者に対して実施し、住居形態の違いによる地域コミュニティに対する考え方を把握することとした。

②調査方法・対象

Webモニターを使用したアンケート調査

インターネット調査会社の登録モニターのうち、特別区内に在住する20歳以上

③調査実施時期

令和4年8月19日～24日

(2) 調査対象数・区分

特別区内のタワーマンション居住者、大規模集合住宅居住者、戸建て住宅居住者について、タワーマンション居住者504サンプル、大規模集合住宅居住者497サンプル、戸建て住宅居住者501サンプル、計1,502サンプルを回収した¹²。各居住者は、スクリーニング設問への回答をもとに図表3-1のとおり区分した。

12 回収にあたっては、性別や年代の偏りを可能な限り除外するため、東京都「住民基本台帳による東京都の世帯と人口」（令和4年1月）に基づき、令和4年1月1日時点での特別区における性別・年齢別構成比に近似するよう回答を回収した。ただし、タワーマンション居住者においては事前の予備調査（出現率調査）において特別区の年齢構成比に近似させることは困難であったため、性別・年齢別構成比を考慮していない。なお、調査にあたっては各住居形態区分各500サンプル計1,500サンプルを回収することを目指して行ったところであるが、最終的に1,502サンプルの回収となった。

図表 3-1 住居形態の区分方法（タワーマンション、大規模集合住宅の定義）

設問 番号	設問	タワーマンション 居住者	大規模集合住宅 居住者	戸建て住宅 居住者
Q6	居住する建物の種類	集合住宅（マンション）または集合住宅（その他、URや公営住宅（団地）等）		戸建て
Q9	居住する建物の階数 （もっとも高い棟の階数）	20階以上	1～19階	（非該当）
Q10	居住する建物の総戸数	—	200戸以上	（非該当）

注）「—」は回答内容を問わないの意。また、Q9、Q10については、Q6で「戸建て」を選んだ場合は回答対象外のため、「（非該当）」としている。

（3）利用上の注意

- ・ 図表3-1に区分した「タワーマンション居住者」と「大規模集合住宅居住者」を合わせた値や傾向を示す場合「集合住宅居住者」とする。
- ・ グラフ中の比率は小数点以下第2位を四捨五入しているため、表示上の合計が100%とならない場合がある。
- ・ グラフ中では、割合が0.0%のものについて表示を一部省略している。

3-2. 調査結果

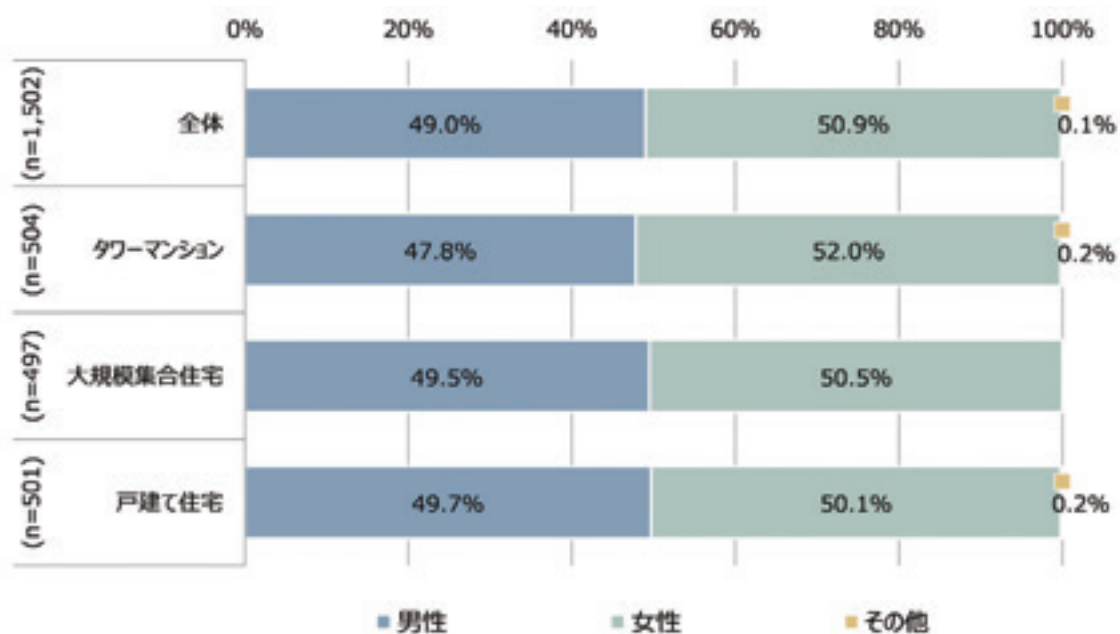
(1) 回答者の基本属性

①性別 図表3-2

回答者の性別については、調査実施概要に記載のとおり割付を行った。

なお、タワーマンション居住者については割付を行わなかったが、「男性」が47.8%、「女性」が52.0%と、ほぼ同程度の割合となっている。

図表3-2 性別（住居形態別）：単数回答（Q1）

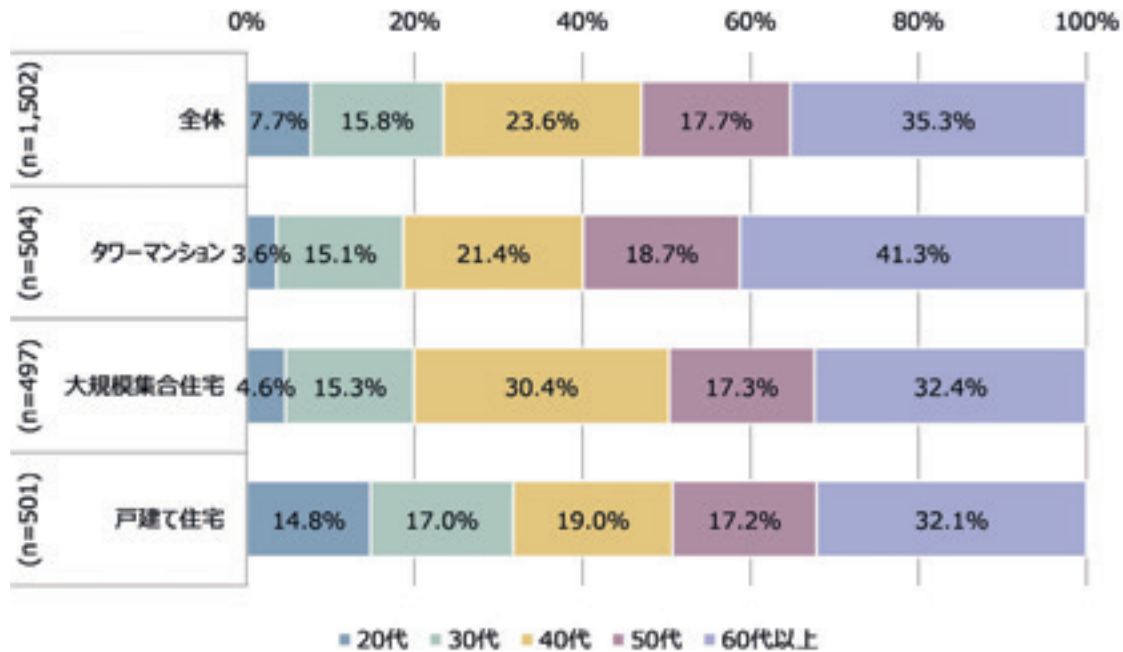


②年代 図表3-3

回答者の年代については、調査実施概要に記載のとおり割付を行い、目標回収数に達しなかった分を他の年代で補った。なお、タワーマンション居住者については割付を行わなかった。

住居形態別にみると、目標回収数を回収することができた戸建て住宅居住者に比べて、タワーマンション居住者では「60代以上」の割合が高く、「20代」の割合が低くなっている。また、大規模集合住宅居住者では「40代」の割合が高く、「20代」の割合が低くなっている。

図表 3-3 年代（住居形態別）：単数回答（Q2）



③ 居住する区 図表 3-4

回答者の居住する区は、下表のとおりとなっている。

図表 3-4 居住する区（住居形態別）：単数回答（Q4）

SA se4 あなたがお住まいの区をお答えください。

	合計	千代田区	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	墨田区	江東区
全体	1,502	15	66	103	57	21	16	29	222
	100.0%	1.0%	4.4%	6.9%	3.8%	1.4%	1.1%	1.9%	14.8%
タワーマンション	504	11	57	78	34	3	5	7	90
	100.0%	2.2%	11.3%	15.5%	6.7%	0.6%	1.0%	1.4%	17.9%
大規模集合住宅	497	1	8	16	14	6	3	13	123
	100.0%	0.2%	1.6%	3.2%	2.8%	1.2%	0.6%	2.6%	24.7%
戸建て住宅	501	3	1	9	9	12	8	9	9
	100.0%	0.6%	0.2%	1.8%	1.8%	2.4%	1.6%	1.8%	1.8%

	合計	品川区	目黒区	大田区	世田谷区	渋谷区	中野区	杉並区	豊島区
全体	1,502	73	23	67	113	30	26	61	50
	100.0%	4.9%	1.5%	4.5%	7.5%	2.0%	1.7%	4.1%	3.3%
タワーマンション	504	39	3	9	11	13	4	1	25
	100.0%	7.7%	0.6%	1.8%	2.2%	2.6%	0.8%	0.2%	5.0%
大規模集合住宅	497	16	3	21	34	7	5	16	11
	100.0%	3.2%	0.6%	4.2%	6.8%	1.4%	1.0%	3.2%	2.2%
戸建て住宅	501	18	17	37	68	10	17	44	14
	100.0%	3.6%	3.4%	7.4%	13.6%	2.0%	3.4%	8.8%	2.8%

	合計	北区	荒川区	板橋区	練馬区	足立区	葛飾区	江戸川区
全体	1,502	59	39	77	87	79	63	126
	100.0%	3.9%	2.6%	5.1%	5.8%	5.3%	4.2%	8.4%
タワーマンション	504	11	24	11	21	14	8	25
	100.0%	2.2%	4.8%	2.2%	4.2%	2.8%	1.6%	5.0%
大規模集合住宅	497	28	8	36	15	36	25	52
	100.0%	5.6%	1.6%	7.2%	3.0%	7.2%	5.0%	10.5%
戸建て住宅	501	20	7	30	51	29	30	49
	100.0%	4.0%	1.4%	6.0%	10.2%	5.8%	6.0%	9.8%

第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

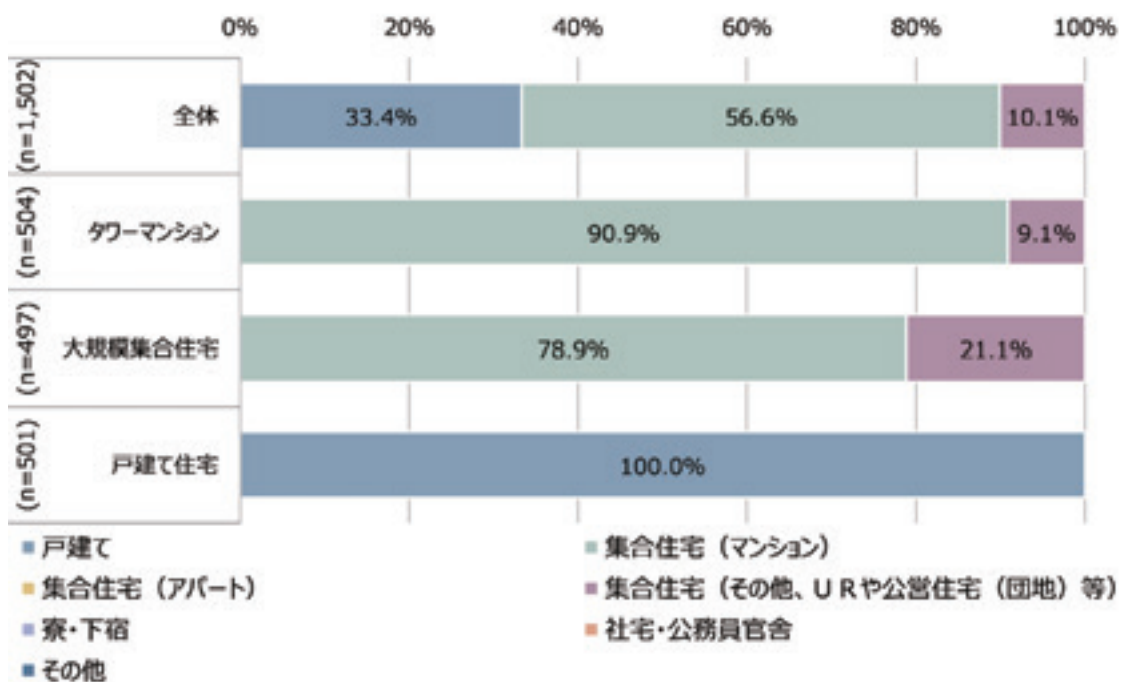
参考資料

④ 居住する建物の種類 図表3-5

回答者の居住する建物の種類については、調査実施概要に記載のとおり住居形態の割付に用いた。

タワーマンション居住者では「集合住宅（マンション）」が90.9%となっている。大規模集合住宅居住者では、「集合住宅（マンション）」が78.9%となっている。

図表3-5 居住する建物の種類（住居形態別）：単数回答（Q6）

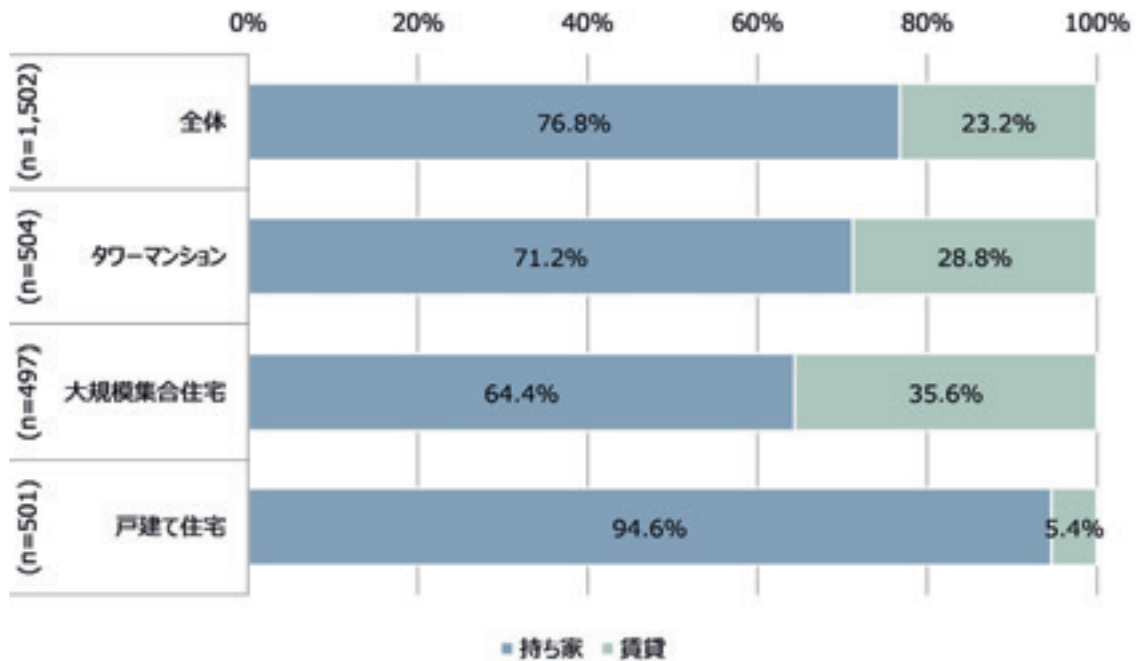


⑤ 持ち家か賃貸か 図表 3-6

住まいが持ち家か賃貸かをみると、全体では「持ち家」が76.8%となっている。

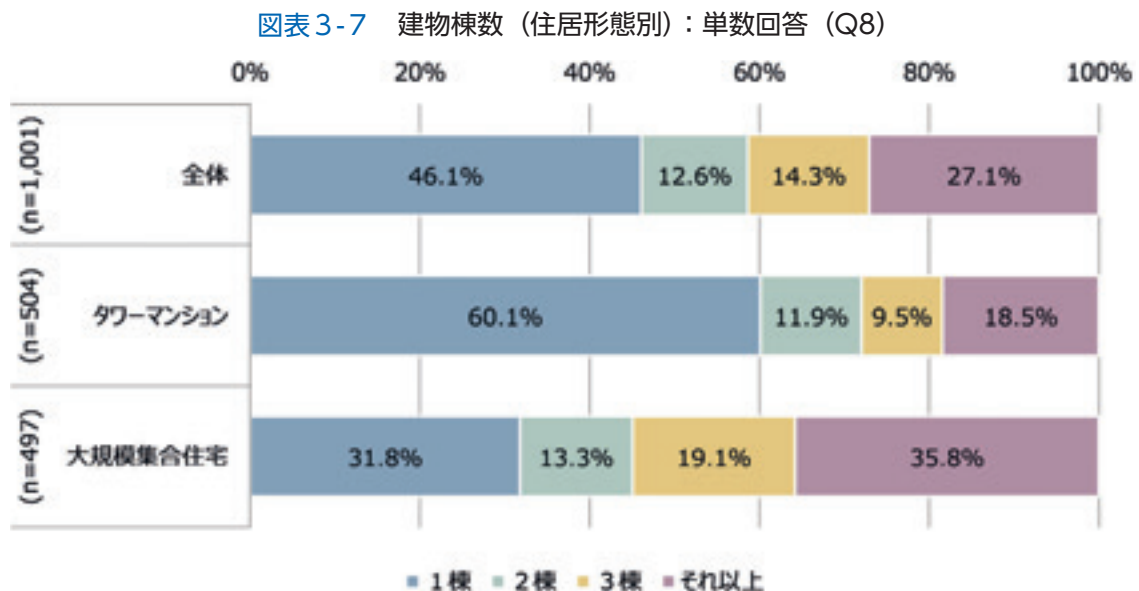
住居形態別に「持ち家」の割合をみると、タワーマンション居住者では71.2%、大規模集合住宅居住者では64.4%、戸建て居住者では94.6%となっている。

図表 3-6 持ち家か賃貸か（住居形態別）：単数回答（Q7）



⑥建物棟数 図表3-7

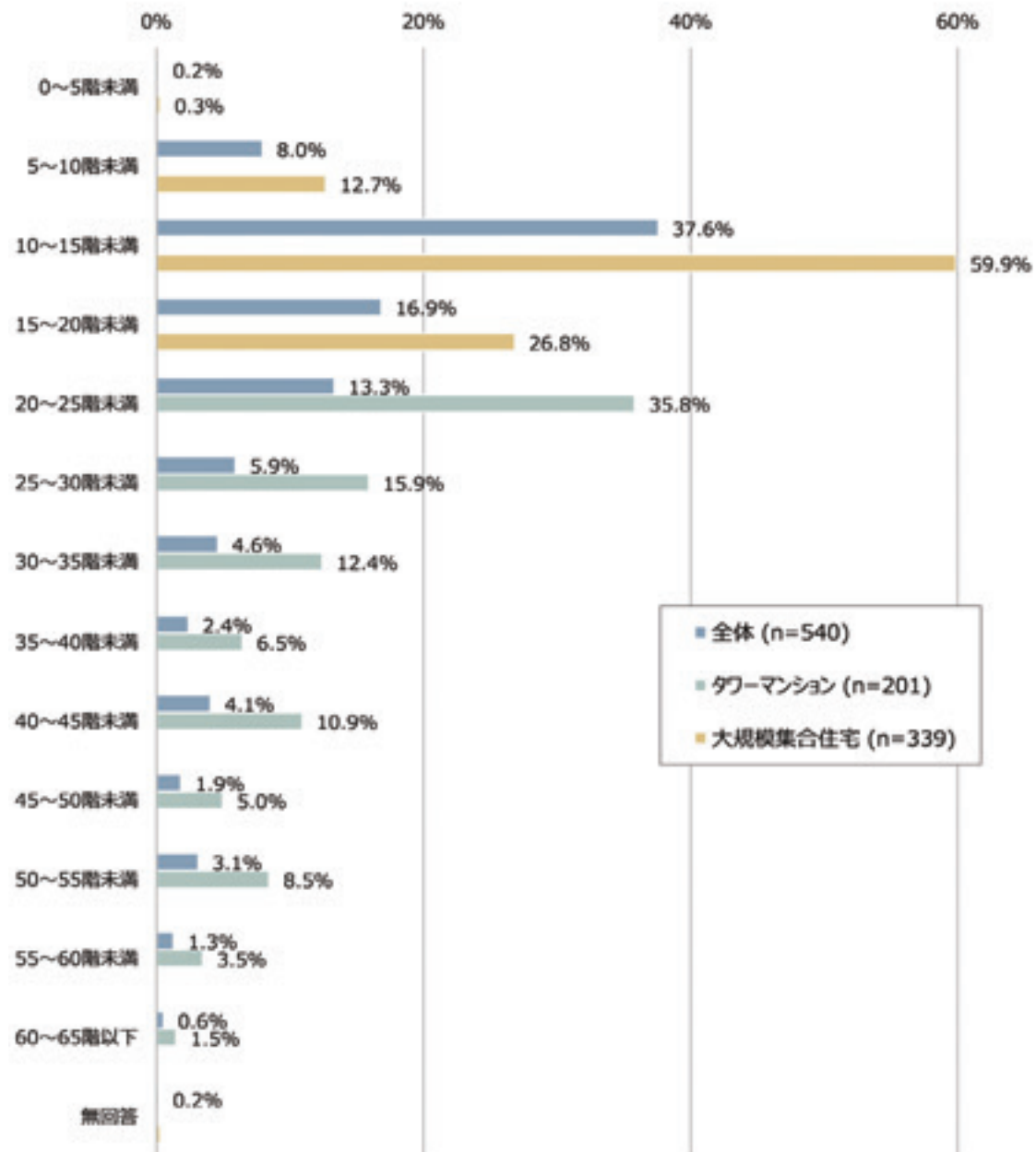
集合住宅居住者について、建物棟数をみると、タワーマンション居住者では「1棟」が60.1%でもっとも割合が高く、次いで「それ以上」が18.5%となっている。大規模集合住宅居住者では「それ以上」が35.8%でもっとも割合が高く、次いで「1棟」が31.8%となっている。



⑦もっとも高い棟の階数・居住する階数 図表3-8

Q8にて、居住する集合住宅は2棟以上であると回答した集合住宅居住者について、もっとも高い棟の階数は以下のとおりとなっている。

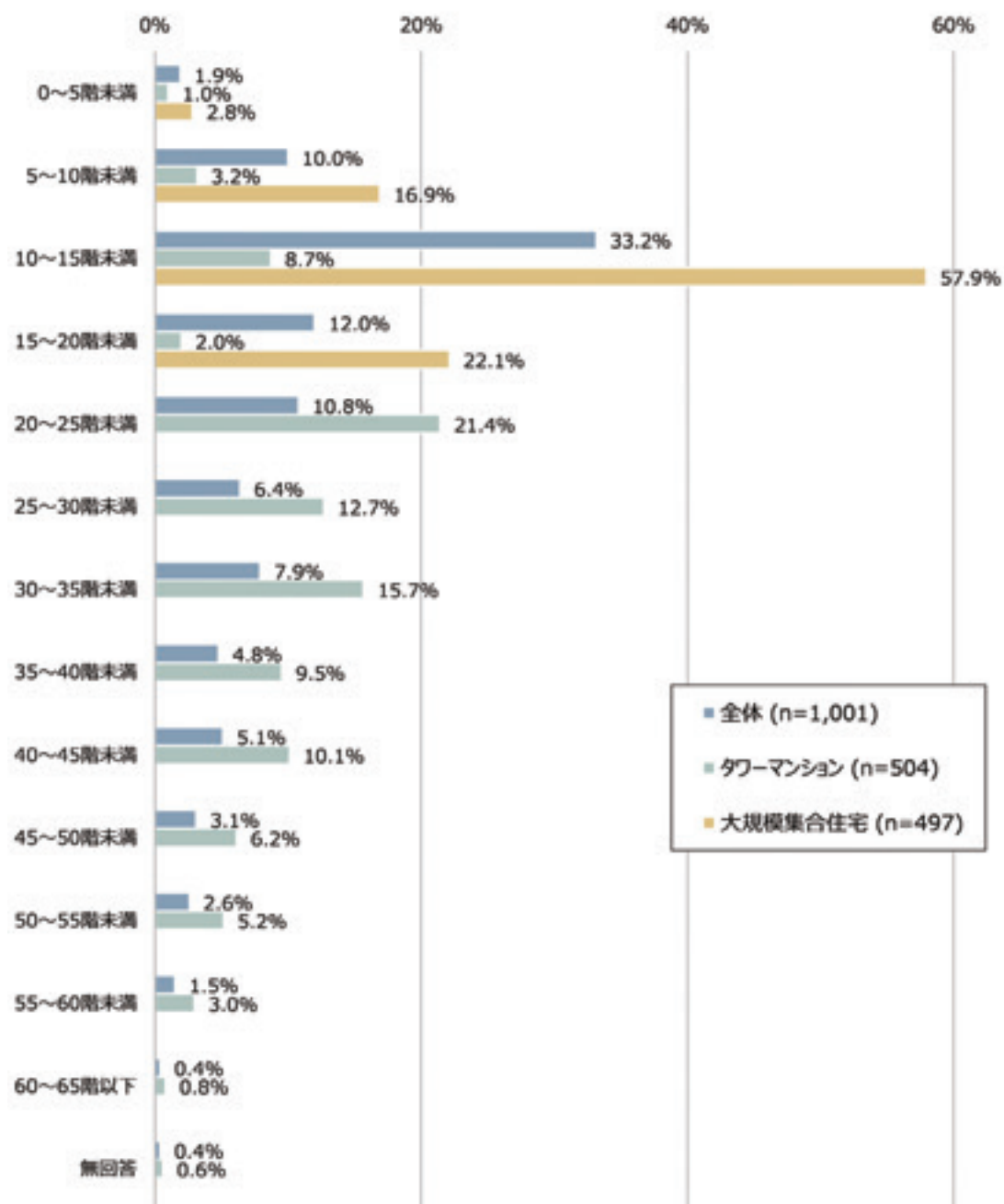
図表3-8 複数棟がある場合、もっとも高い棟の階数（住居形態別）：単数回答（Q9-1）



※ 2 棟以上の集合住宅であると回答した居住者のみ回答

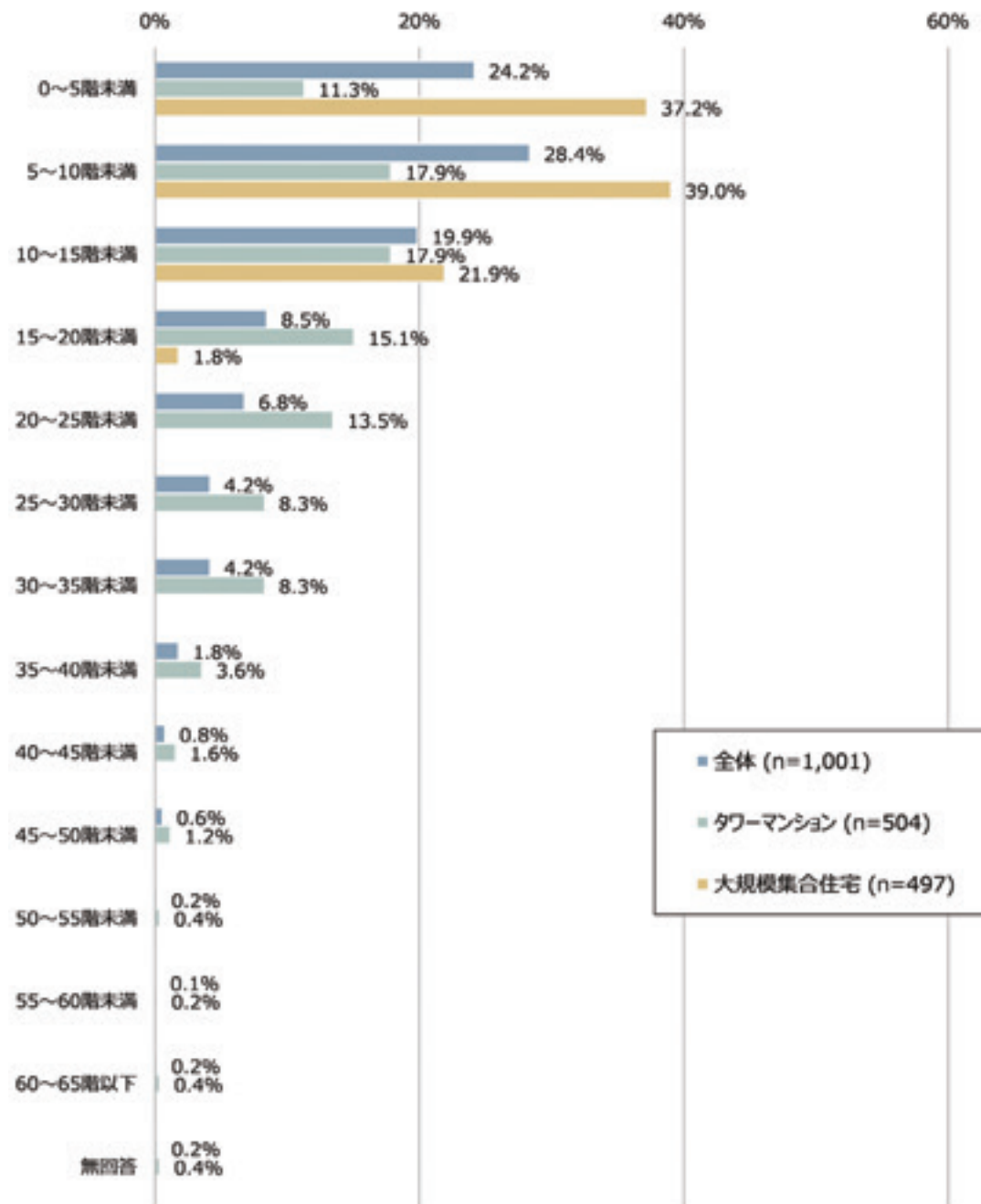
集合住宅居住者について、回答者が居住する棟の階数は以下のとおりとなっている。

図表3-9 回答者が居住する棟の階数（住居形態別）：単数回答（Q9-2）



集合住宅居住者について、回答者が居住する階数は以下のとおりとなっている。

図表 3-10 回答者が居住する階数（住居形態別）：単数回答（Q9-3）



第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

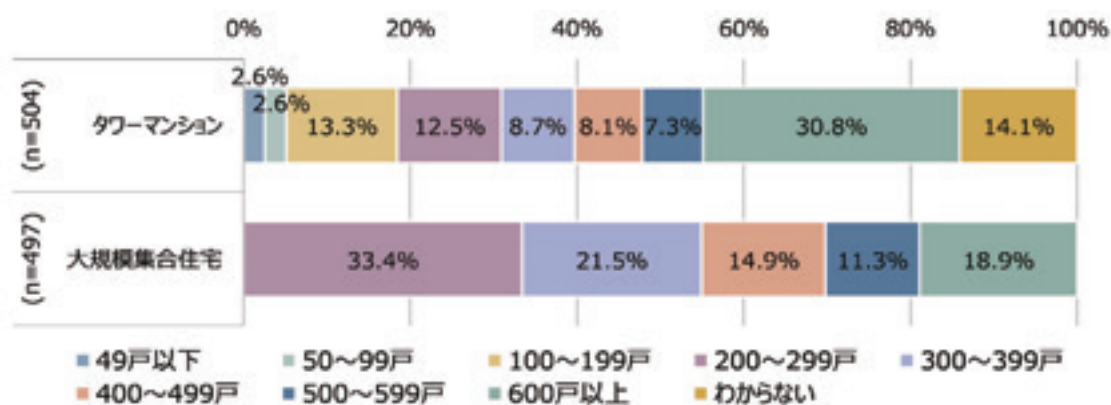
参考資料

⑧総戸数（住戸のみ） 図表3-11

回答者の居住する建物の総戸数（住戸のみ）については、調査実施概要に記載のとおり住居形態の割付に用いた。

タワーマンション居住者では「600戸以上」が30.8%でもっとも割合が高く、次いで「わからない」が14.1%となっている。大規模集合住宅居住者では「200～299戸」が33.4%でもっとも割合が高く、次いで「300～399戸」が21.5%となっている。

図表3-11 総戸数（住戸のみ）（住居形態別）：単数回答（Q10）



注) 複数棟ある場合は、全棟の合計で回答を求めた。

注) 大規模集合住宅居住者は総戸数200戸以上を調査対象とした（図表3-1）ため、200戸未満および「わからない」は0%となっている。

⑨同居者 図表3-12

同居者をみると、全体では「配偶者・パートナー（事実婚を含む）」が64.6%でもっとも割合が高く、次いで「両親（義両親も含む）」が17.9%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「配偶者・パートナー（事実婚を含む）」が73.8%でもっとも割合が高く、次いで「同居している人はいない（一人暮らし）」が19.0%となっている。

大規模集合住宅居住者では「配偶者・パートナー（事実婚を含む）」が63.2%でもっとも割合が高く、次いで「同居している人はいない（一人暮らし）」が17.9%となっている。

戸建て住宅居住者では「配偶者・パートナー（事実婚を含む）」が56.7%でもっとも割合が高く、次いで「両親（義両親も含む）」が36.1%となっている。

第1章

1-1.
1-2.
1-3.

第2章

2-1.
2-2.
2-3.

第3章

3-1.
3-2.
3-3.

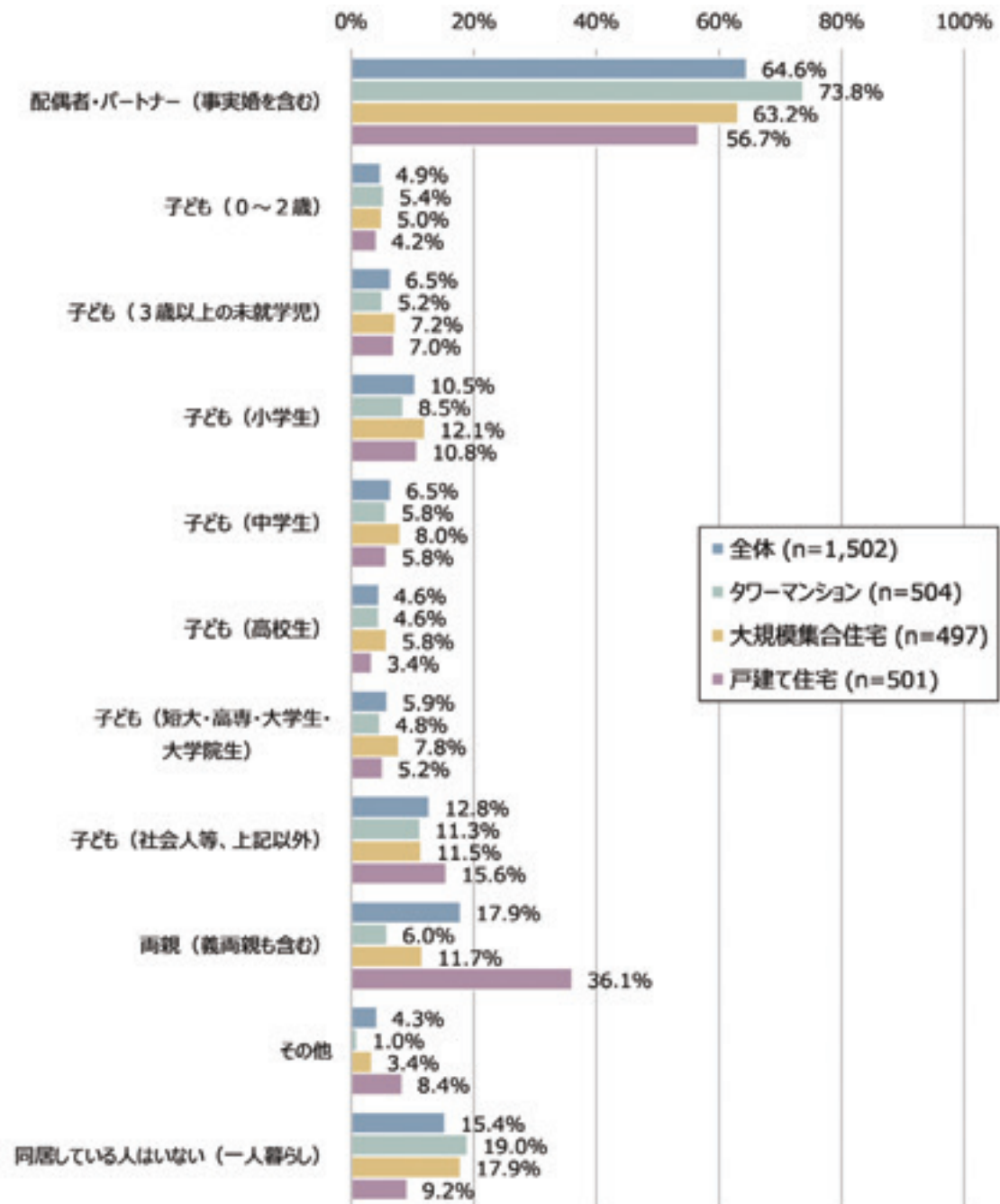
第4章

4-1.
4-2.

おわりに

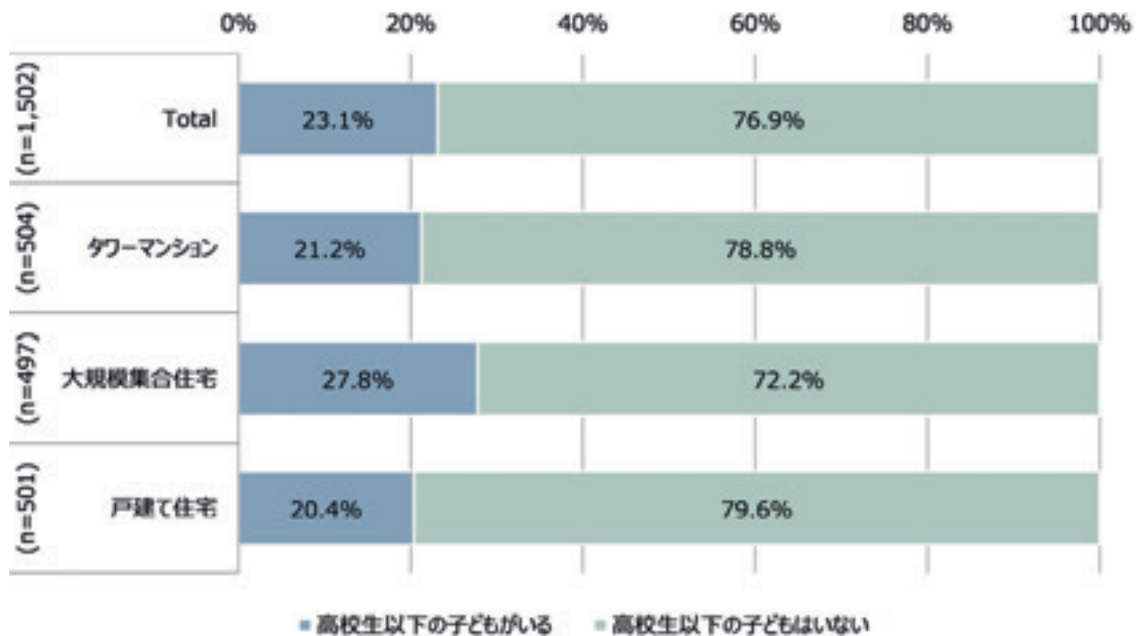
参考資料

図表 3-12 同居者（住居形態別）：単数回答（Q11）



また、高校生以下の子どもがいる割合をみると、タワーマンション居住者では21.2%、大規模集合住宅居住者では27.8%、戸建て住宅居住者では20.4%となっている。

図表 3-13 高校生以下の子どもの有無（住居形態別）：単数回答（Q11）



第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

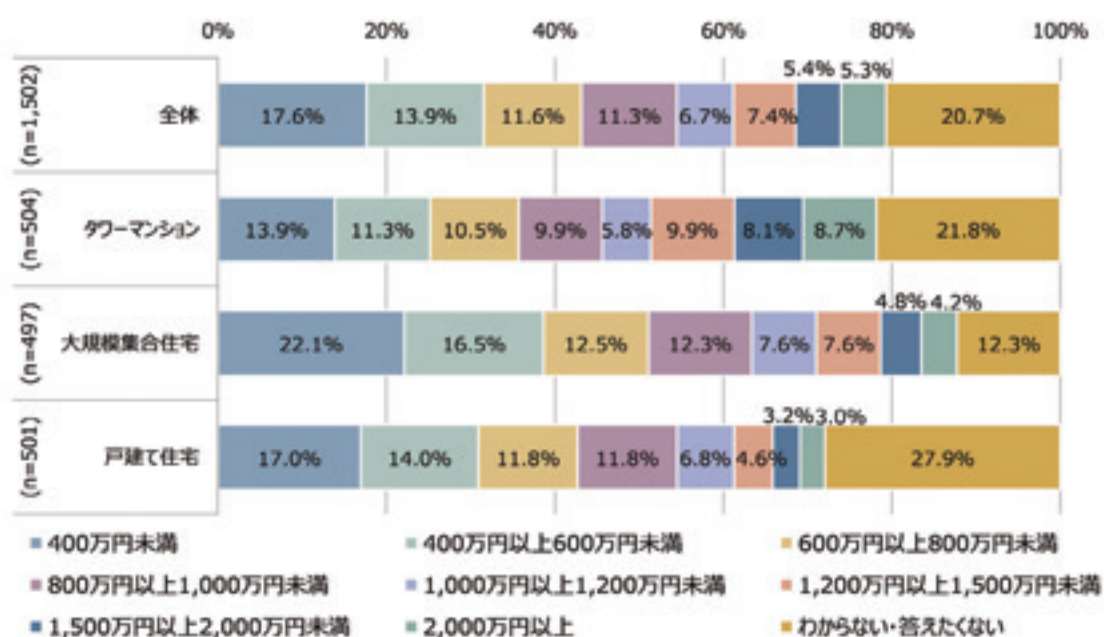
⑩世帯収入 図表3-14

世帯収入をみると、「わからない・答えたくない」を除き、全体では「400万円未満」が17.6%でもっとも割合が高く、次いで「400万円以上600万円未満」が13.9%となっている。

住居形態別にみると、「わからない・答えたくない」を除き、タワーマンション居住者では「400万円未満」が13.9%、「400万円以上600万円未満」が11.3%となっている。大規模集合住宅居住者では「400万円未満」が22.1%でもっとも割合が高く、次いで「400万円以上600万円未満」が16.5%となっている。戸建て住宅居住者では「400万円未満」が17.0%、「400万円以上600万円未満」が14.0%となっている。

いずれの住居形態も600万円未満の割合が高いが、タワーマンション居住者については「1,500万円以上2,000万円未満」が8.1%、「2,000万円以上」が8.7%と、他に比べて高い傾向がみられる。

図表3-14 世帯収入（住居形態別）：単数回答（Q12）



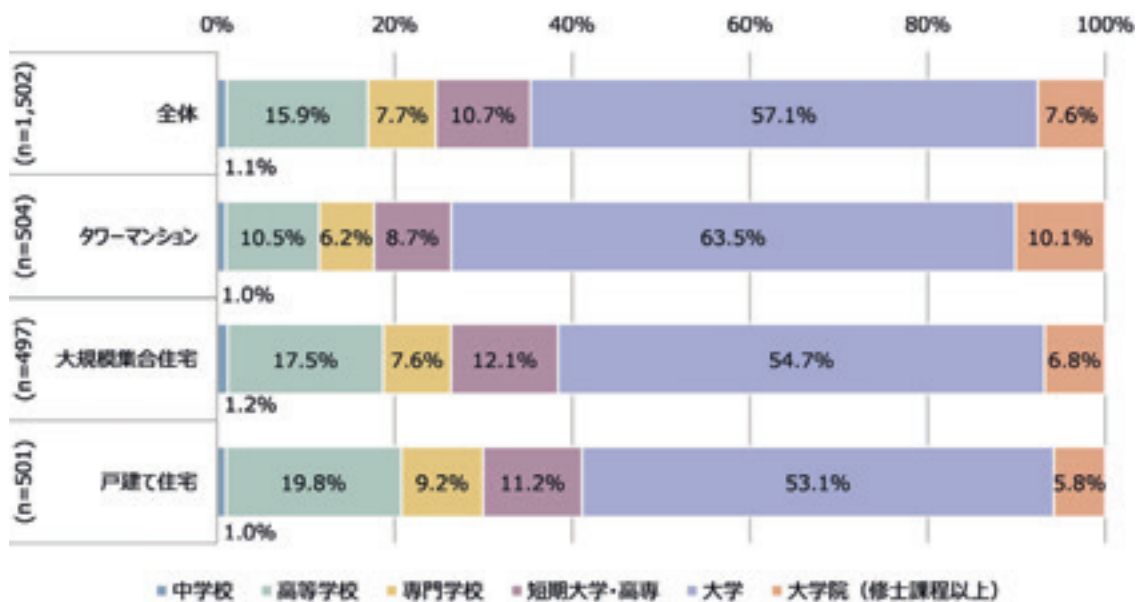
⑪最終学歴 図表3-15

最終学歴をみると、全体では「大学」が57.1%でもっとも割合が高く、次いで「高等学校」が15.9%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「大学」が63.5%でもっとも割合が高く、次いで「高等学校」が10.5%、「大学院（修士課程以上）」が10.1%となっている。大規模集合住宅居住者は「大学」が54.7%でもっとも割合が高く、次いで「高等学校」が17.5%となっている。戸建て住宅居住者では「大学」が53.1%でもっとも割合が高く、次いで「高等学校」が19.8%となっている。

タワーマンション居住者は他に比べ、大卒以上の割合が高い傾向がみられる。

図表3-15 最終学歴（住居形態別）：単数回答（Q13）



第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

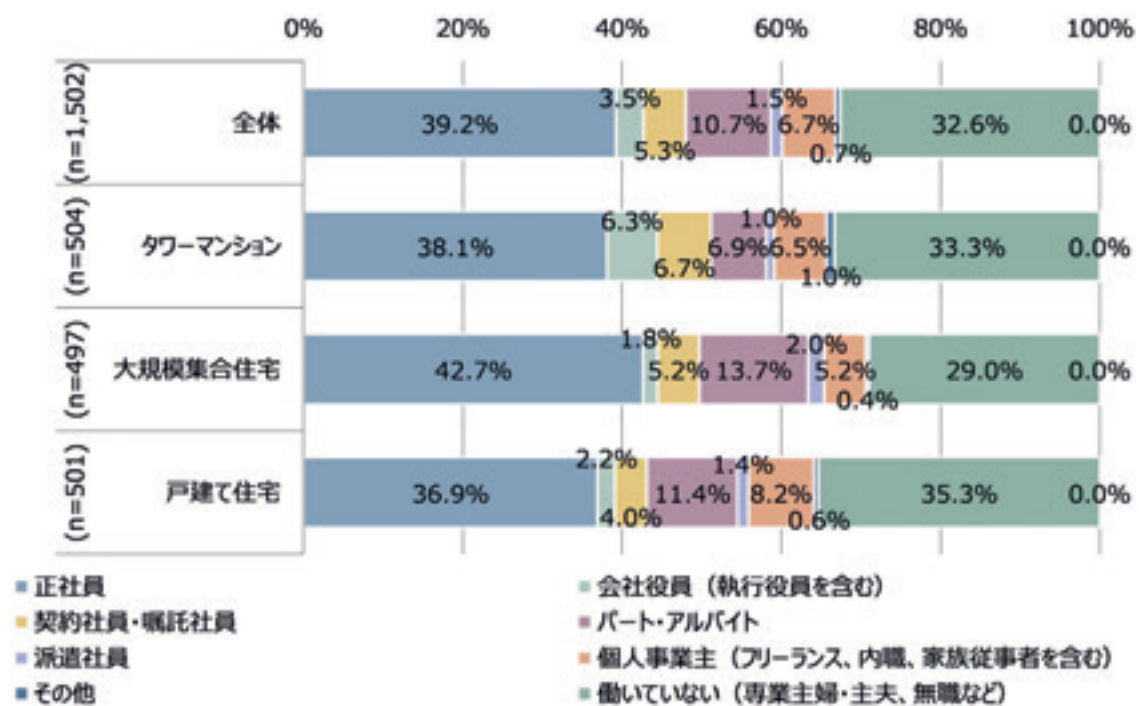
参考資料

⑫就労形態 図表3-16

就労形態をみると、全体では「正社員」が39.2%でもっとも割合が高く、次いで「働いていない（専業主婦・主夫、無職など）」が32.6%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「正社員」が38.1%でもっとも割合が高く、次いで「働いていない（専業主婦・主夫、無職など）」が33.3%となっている。大規模集合住宅居住者では「正社員」が42.7%でもっとも割合が高く、次いで「働いていない（専業主婦・主夫、無職など）」が29.0%となっている。戸建て住宅居住者では「正社員」が36.9%でもっとも割合が高く、次いで「働いていない（専業主婦・主夫、無職など）」が35.3%となっている。

図表3-16 就労形態（住居形態別）：単数回答（Q14）



<数値表>

	合計	正社員	会社役員（執行役員を含む）	契約社員・嘱託社員	パート・アルバイト	派遣社員	個人事業主（フリーランス、内職、家族従事者を含む）	その他	働いていない（専業主婦・主夫、無職など）
全体	1,502	589	52	80	160	22	100	10	489
	100.0%	39.2%	3.5%	5.3%	10.7%	1.5%	6.7%	0.7%	32.6%
タワーマンション	504	192	32	34	35	5	33	5	168
	100.0%	38.1%	6.3%	6.7%	6.9%	1.0%	6.5%	1.0%	33.3%
大規模集合住宅	497	212	9	26	68	10	26	2	144
	100.0%	42.7%	1.8%	5.2%	13.7%	2.0%	5.2%	0.4%	29.0%
戸建て住宅	501	185	11	20	57	7	41	3	177
	100.0%	36.9%	2.2%	4.0%	11.4%	1.4%	8.2%	0.6%	35.3%

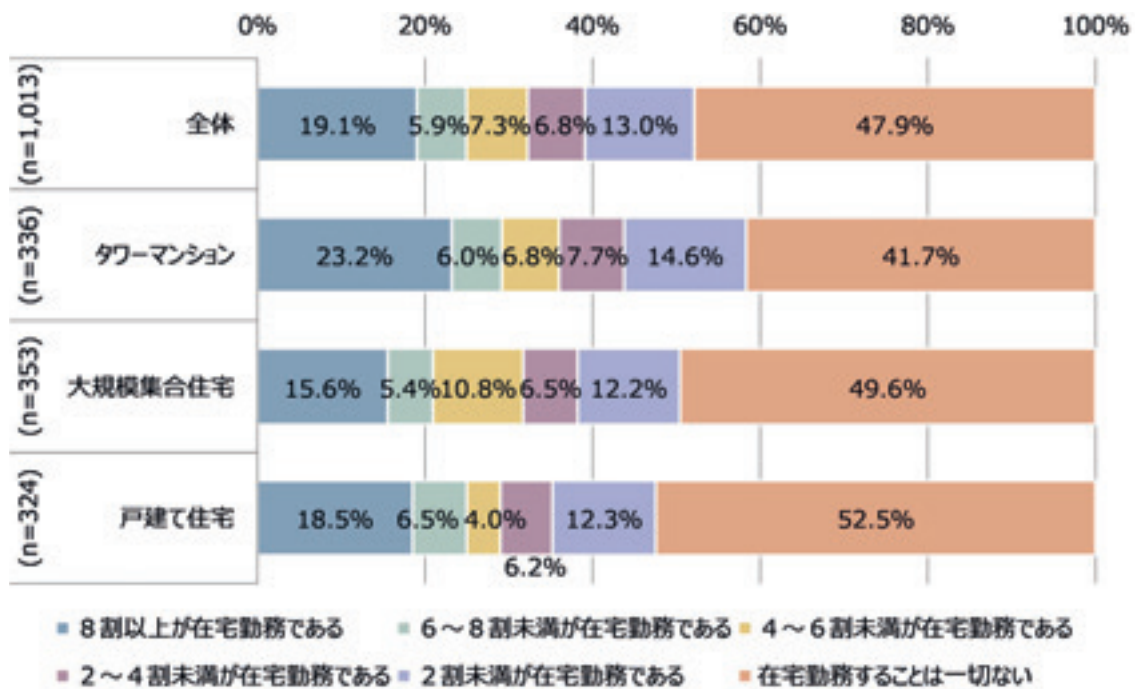
⑬在宅勤務（テレワーク）の実施状況 図表3-17

就労している回答者について、在宅勤務（テレワーク）の実施状況をみると、全体では「在宅勤務することは一切ない」が47.9%でもっとも割合が高く、次いで「8割以上が在宅勤務である」が19.1%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「在宅勤務することは一切ない」が41.7%でもっとも割合が高く、次いで「8割以上が在宅勤務である」が23.2%となっている。大規模集合住宅居住者では「在宅勤務することは一切ない」が49.6%でもっとも割合が高く、次いで「8割以上が在宅勤務である」が15.6%となっている。戸建て住宅居住者では「在宅勤務することは一切ない」が52.5%でもっとも割合が高く、次いで「8割以上が在宅勤務である」が18.5%となっている。

いずれの住居形態も「在宅勤務をすることは一切ない」割合がもっとも高いが、タワーマンション居住者は他に比べ、在宅勤務をする割合が高い傾向がみられる。

図表3-17 在宅勤務（テレワーク）の実施状況（住居形態別）：単数回答（Q15）



地域の町会・自治会への加入状況別に在宅勤務（テレワーク）の実施状況をみると、タワーマンション居住者のうち「加入している」層は、「在宅勤務することは一切ない」の割合が35.3%と低くなっている。

図表 3-18 在宅勤務（テレワーク）の実施状況
(住居形態・地域の町会・自治会への加入状況別)：単数回答（Q15）

		合計	8割以上 が在宅勤務 である	6～8割 未満が在宅 勤務である	4～6割 未満が在宅 勤務である	2～4割 未満が在宅 勤務である	2割未満 が在宅勤務 である	在宅勤務 することは 一切ない
全体		1,013	193	60	74	69	132	485
		100.0%	19.1%	5.9%	7.3%	6.8%	13.0%	47.9%
タ ワ ー マ ン シ ョ ン	加入している	136	28	7	13	16	24	48
		100.0%	20.6%	5.1%	9.6%	11.8%	17.6%	35.3%
	過去に加入していたが、現在は加入していない	13	2	3	0	1	3	4
		100.0%	15.4%	23.1%	0.0%	7.7%	23.1%	30.8%
	これまで加入したことはない	62	12	0	2	6	9	33
		100.0%	19.4%	0.0%	3.2%	9.7%	14.5%	53.2%
	地域の町会・自治会はあるが、加入しているかどうか分からない	18	4	4	1	0	3	6
		100.0%	22.2%	22.2%	5.6%	0.0%	16.7%	33.3%
大 規 模 集 合 住 宅	地域の町会・自治会がない	20	6	2	2	0	4	6
		100.0%	30.0%	10.0%	10.0%	0.0%	20.0%	30.0%
	地域の町会・自治会があるかどうか分からない	87	26	4	5	3	6	43
		100.0%	29.9%	4.6%	5.7%	3.4%	6.9%	49.4%
	加入している	140	24	6	15	10	15	70
		100.0%	17.1%	4.3%	10.7%	7.1%	10.7%	50.0%
	過去に加入していたが、現在は加入していない	9	1	2	1	1	1	3
		100.0%	11.1%	22.2%	11.1%	11.1%	11.1%	33.3%
戸 建 て 住 宅	これまで加入したことはない	69	8	5	6	4	15	31
		100.0%	11.6%	7.2%	8.7%	5.8%	21.7%	44.9%
	地域の町会・自治会はあるが、加入しているかどうか分からない	25	6	1	2	1	1	14
		100.0%	24.0%	4.0%	8.0%	4.0%	4.0%	56.0%
	地域の町会・自治会がない	21	3	1	3	1	1	12
		100.0%	14.3%	4.8%	14.3%	4.8%	4.8%	57.1%
	地域の町会・自治会があるかどうか分からない	89	13	4	11	6	10	45
		100.0%	14.6%	4.5%	12.4%	6.7%	11.2%	50.6%
戸 建 て 住 宅	加入している	165	34	11	5	13	25	77
		100.0%	20.6%	6.7%	3.0%	7.9%	15.2%	46.7%
	過去に加入していたが、現在は加入していない	20	4	2	0	2	0	12
		100.0%	20.0%	10.0%	0.0%	10.0%	0.0%	60.0%
	これまで加入したことはない	46	8	2	4	2	8	22
		100.0%	17.4%	4.3%	8.7%	4.3%	17.4%	47.8%
	地域の町会・自治会はあるが、加入しているかどうか分からない	16	2	1	0	0	3	10
		100.0%	12.5%	6.3%	0.0%	0.0%	18.8%	62.5%
戸 建 て 住 宅	地域の町会・自治会がない	10	1	2	0	0	1	6
		100.0%	10.0%	20.0%	0.0%	0.0%	10.0%	60.0%
	地域の町会・自治会があるかどうか分からない	67	11	3	4	3	3	43
		100.0%	16.4%	4.5%	6.0%	4.5%	4.5%	64.2%

⑭ 居住年数

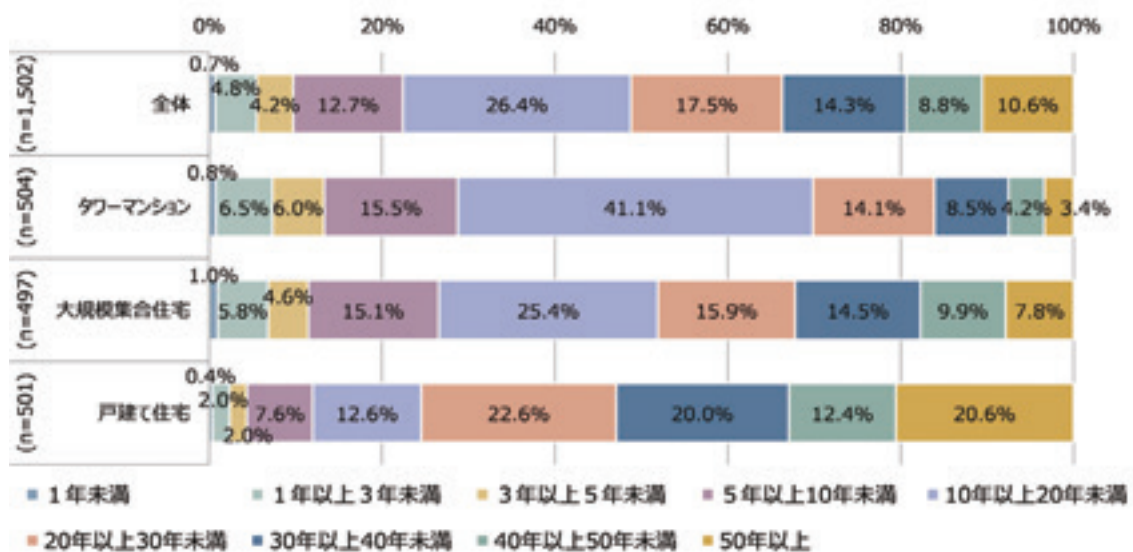
ア) 現在の区に住んだ年数（延べ年数） 図表3-19

現在の区に住んだ年数（延べ年数）をみると、全体では「10年以上20年未満」が26.4%でもっとも割合が高く、次いで「20年以上30年未満」が17.5%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「10年以上20年未満」が41.1%でもっとも割合が高く、次いで「5年以上10年未満」が15.5%となっている。大規模集合住宅居住者では「10年以上20年未満」が25.4%でもっとも割合が高く、次いで「20年以上30年未満」が15.9%となっている。戸建て住宅居住者では「20年以上30年未満」が22.6%でもっとも割合が高く、次いで「50年以上」が20.6%となっている。

タワーマンション居住者は他に比べ、現在の区に住んだ年数が短い傾向がみられる。

図表3-19 現在の区に住んだ延べ年数（住居形態別）：単数回答（Q16-1）



<数値表>

	合計	1年未満	1年以上3年未満	3年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上50年未満	50年以上
全体	1,502	11	72	63	191	396	263	215	132	159
	100.0%	0.7%	4.8%	4.2%	12.7%	26.4%	17.5%	14.3%	8.8%	10.6%
タワーマンション	504	4	33	30	78	207	71	43	21	17
	100.0%	0.8%	6.5%	6.0%	15.5%	41.1%	14.1%	8.5%	4.2%	3.4%
大規模集合住宅	497	5	29	23	75	126	79	72	49	39
	100.0%	1.0%	5.8%	4.6%	15.1%	25.4%	15.9%	14.5%	9.9%	7.8%
戸建て住宅	501	2	10	10	38	63	113	100	62	103
	100.0%	0.4%	2.0%	2.0%	7.6%	12.6%	22.6%	20.0%	12.4%	20.6%

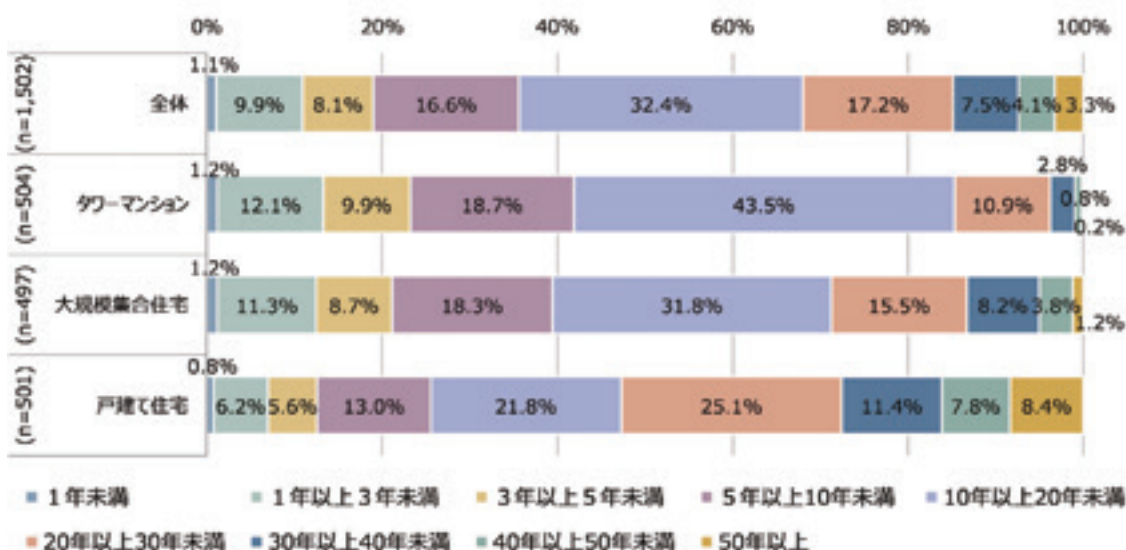
イ) 現在の住まいに住み始めてからの年数 図表 3-20

現在の住まいに住み始めてからの年数をみると、全体では「10年以上20年未満」が32.4%、次いで「20年以上30年未満」が17.2%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「10年以上20年未満」が43.5%でもっとも割合が高く、次いで「5年以上10年未満」が18.7%となっている。大規模集合住宅居住者では「10年以上20年未満」が31.8%でもっとも割合が高く、次いで「5年以上10年未満」が18.3%となっている。戸建て住宅居住者では「20年以上30年未満」が25.1%でもっとも割合が高く、次いで「10年以上20年未満」が21.8%となっている。

タワーマンション居住者は、他に比べ、現在の住まいに住み始めてからの年数が短い傾向がみられる。

図表 3-20 現在の住まいに住み始めてからの年数（住居形態別）：単数回答（Q16-2）



<数値表>

	合計	1年未満	1年以上3年未満	3年以上5年未満	5年以上10年未満	10年以上20年未満	20年以上30年未満	30年以上40年未満	40年以上50年未満	50年以上
全体	1,502	16	148	121	250	486	258	112	62	49
	100.0%	1.1%	9.9%	8.1%	16.6%	32.4%	17.2%	7.5%	4.1%	3.3%
タワーマンション	504	6	61	50	94	219	55	14	4	1
	100.0%	1.2%	12.1%	9.9%	18.7%	43.5%	10.9%	2.8%	0.8%	0.2%
大規模集合住宅	497	6	56	43	91	158	77	41	19	6
	100.0%	1.2%	11.3%	8.7%	18.3%	31.8%	15.5%	8.2%	3.8%	1.2%
戸建て住宅	501	4	31	28	65	109	126	57	39	42
	100.0%	0.8%	6.2%	5.6%	13.0%	21.8%	25.1%	11.4%	7.8%	8.4%

⑮現在の住まいを選んだ理由（上位5つまで） 図表3-21

現在の住まいを選んだ理由（上位5つまで）をみると、全体では「間取りがよいから（広さ、間取り、庭の有無等）」が34.2%でもっとも割合が高く、次いで「物件価格が適していたから」が28.7%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「間取りがよいから（広さ、間取り、庭の有無等）」が41.3%でもっとも割合が高く、次いで「物件価格が適していたから」が35.7%となっている。

大規模集合住宅居住者では「間取りがよいから（広さ、間取り、庭の有無等）」が42.5%でもっとも割合が高く、次いで「物件価格が適していたから」が32.6%となっている。

戸建て住宅居住者では「この場所で生まれ育ったから」が30.1%でもっとも割合が高く、次いで「考えたことがない・分からない」が29.5%となっている。

タワーマンション居住者は他に比べ、「資産価値が高いから」（28.4%）「共用施設・設備が充実しているから」（24.0%）「防犯性に優れているから」（24.4%）「眺望がよいから」（32.1%）などの割合が高く、住居の資産価値の高さや安全性に係る項目を重視している傾向がみられる。また、「近所づきあいをしなくてよいから」は5%未満で他と同様に低くなっている。

第1章

1-1.
1-2.
1-3.

第2章

2-1.
2-2.
2-3.

第3章

3-1.
3-2.
3-3.

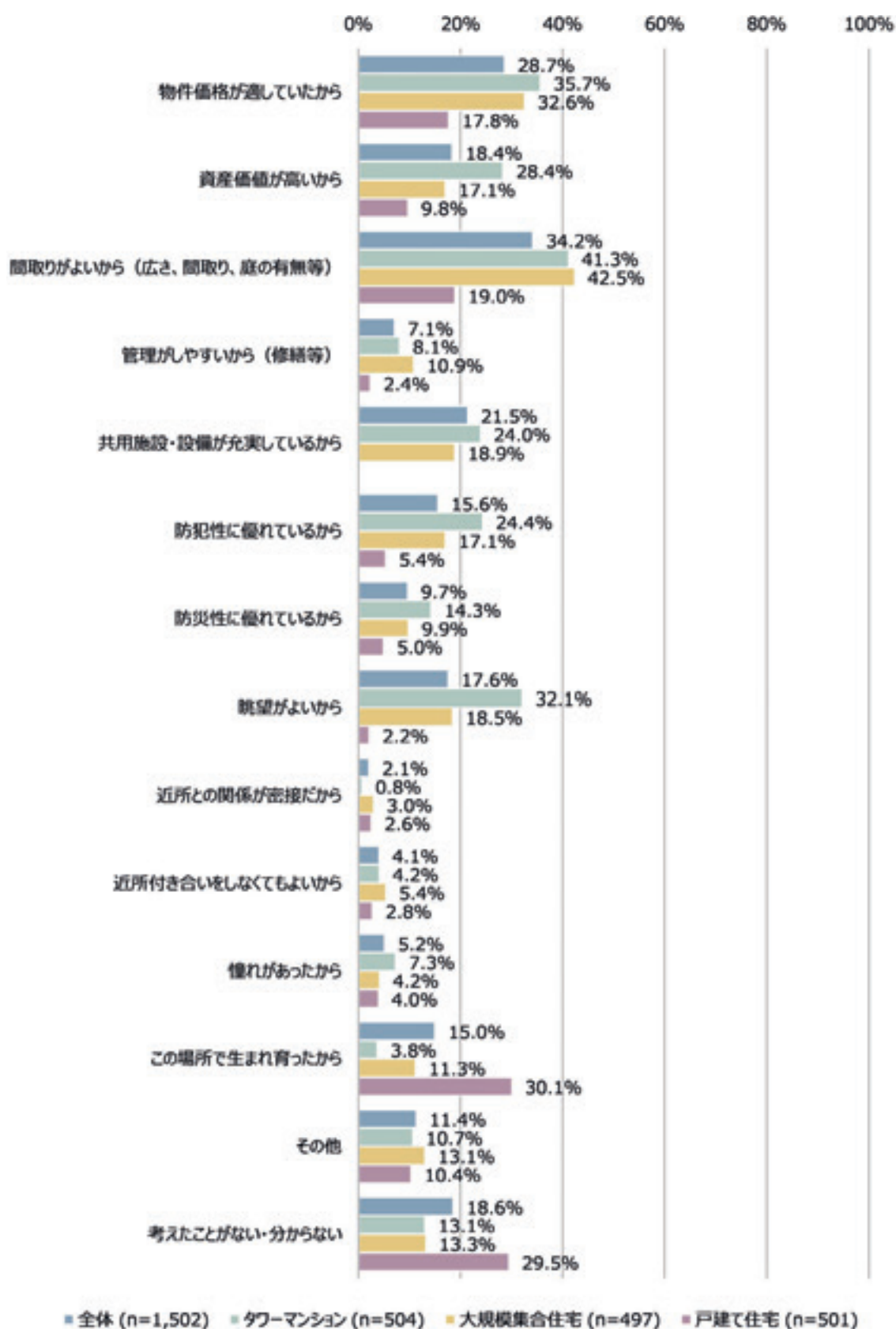
第4章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

図表 3-21 現在の住まいを選んだ理由（上位5つまで）（住居形態別）：複数回答（Q17）



注）「共用施設・設備が充実しているから」は、集合住宅居住者のみを対象に聴取したため、「全体」のnは1,001件である。

(2) 建物構造について

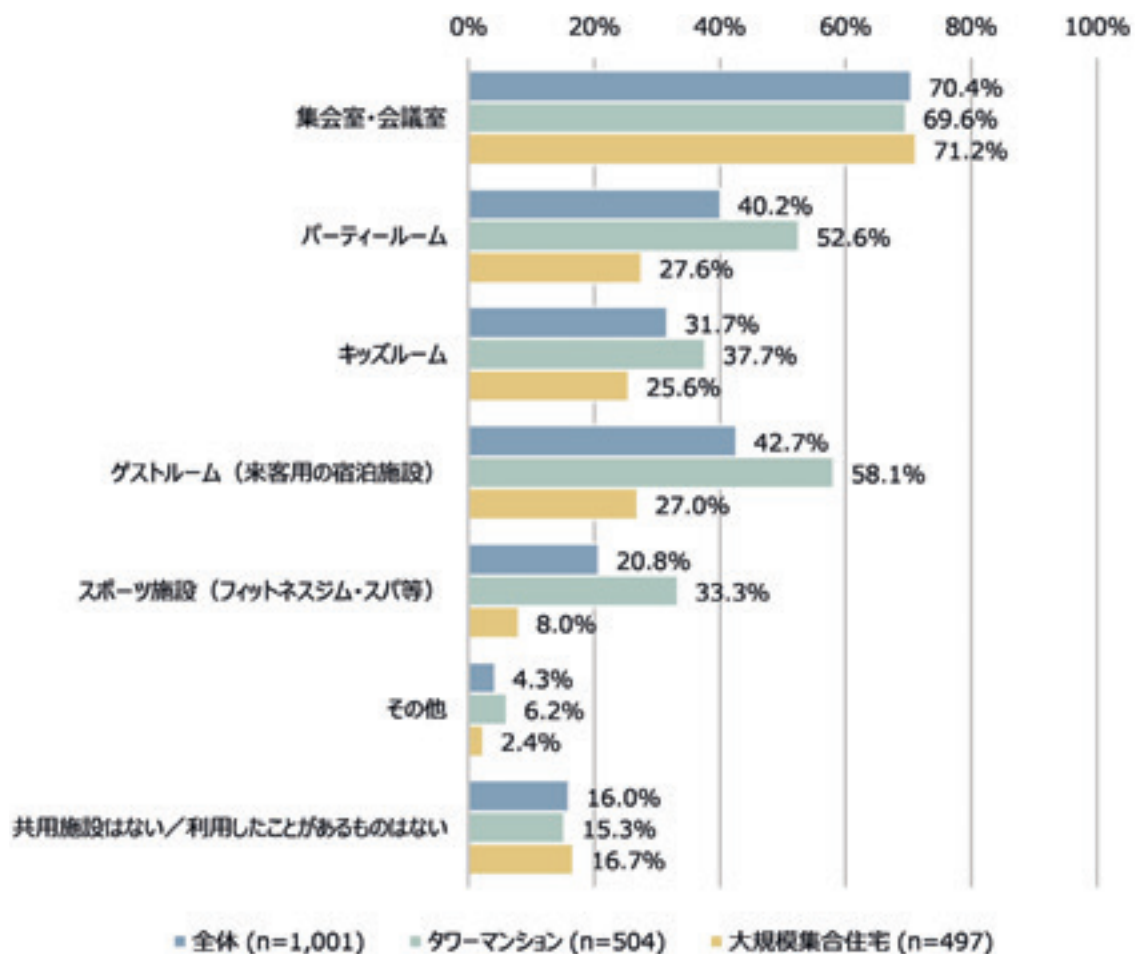
① 共用施設・スペースの状況

ア) 共用施設・スペースの有無 図表 3-22

集合住宅居住者について、居住者同士や地域の住民と交流できるような共用施設・スペースの有無をみると、タワーマンション居住者では「集会室・会議室」が69.6%でもっとも割合が高く、次いで「ゲストルーム（来客用の宿泊施設）」が58.1%となっている。大規模集合住宅居住者では「集会室・会議室」が71.2%でもっとも割合が高く、次いで「パーティールーム」が27.6%となっている。

タワーマンション居住者は大規模集合住宅居住者に比べ、「パーティールーム」(52.6%)「キッズルーム」(37.7%)「ゲストルーム（来客用の宿泊施設）」(58.1%)「スポーツ施設（フィットネス・スパ等）」(33.3%)がある割合が高い傾向がみられる。

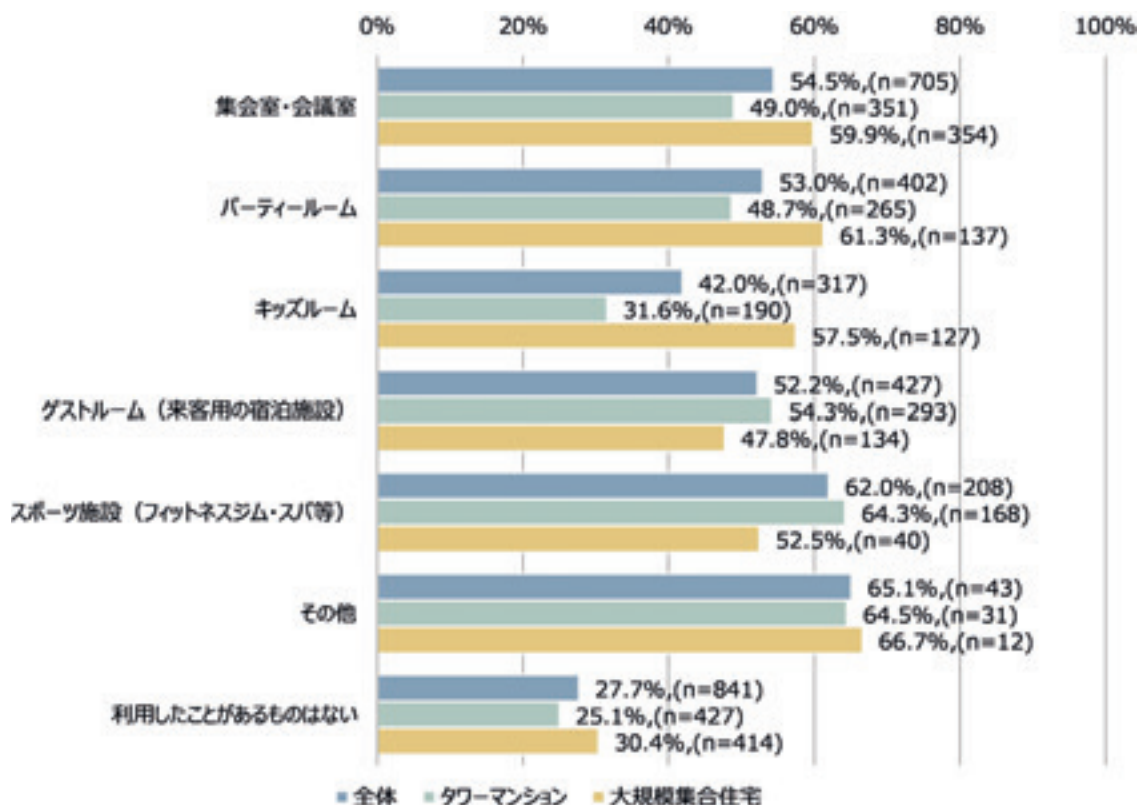
図表 3-22 共用施設・スペースの有無（住居形態別）：複数回答（Q18-1）



イ) 共用施設・スペースの利用状況 図表 3-23

各共用施設・スペースがあると回答した者について、利用状況をみると、タワーマンション居住者では「スポーツ施設（フィットネスジム・スパ等）」が64.3%、「ゲストルーム（来客用の宿泊施設）」が54.3%などとなっている。大規模集合住宅居住者では「パーティールーム」が61.3%、「集会室・会議室」が59.9%などとなっている。

図表 3-23 共用施設・スペースの利用状況（住居形態別）：複数回答（Q18-2）



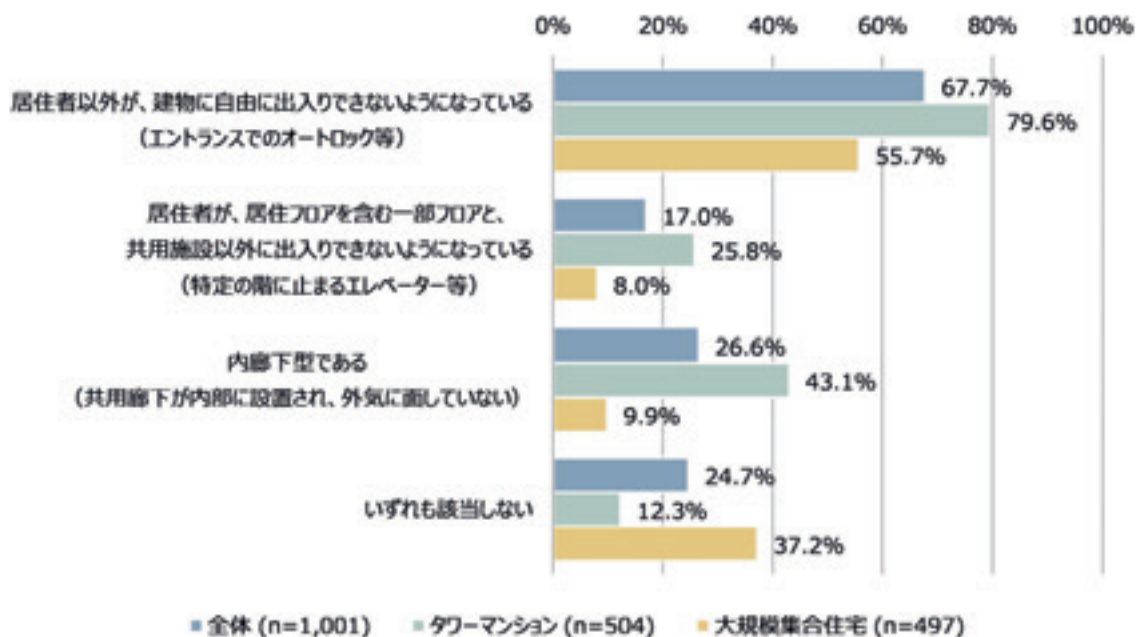
注) 図表中のnは当該共用施設・スペースがあると回答した者の数（Q18-1）を表し、%はそのうち共用施設・スペースを利用したことがある者の割合を表す。なお、「利用したことがあるものはない」は、いずれかの共用施設・スペースがあると回答したが、いずれの共用施設・スペースも利用したことがない者の割合を表す。

②居住する集合住宅の特徴 図表 3-24

集合住宅居住者について、居住する集合住宅の特徴をみると、タワーマンション居住者では「居住者以外が、建物に自由に出入りできないようになっている（エントランスでのオートロック等）」が79.6%でもっとも割合が高く、次いで「内廊下型である（共用廊下が内部に設置され、外気に面していない）」が43.1%となっている。大規模集合住宅居住者では「居住者以外が、建物に自由に出入りできないようになっている（エントランスでのオートロック等）」が55.7%でもっとも割合が高く、次いで「いずれも該当しない」が37.2%、「内廊下型である（共用廊下が内部に設置され、外気に面していない）」が9.9%となっている。

タワーマンション居住者は大規模集合住宅居住者に比べ、「いずれも該当しない」の割合が低く、タワーマンションにおいて防犯性の向上等に資する構造上の特徴がある傾向がみられる。

図表 3-24 居住する集合住宅の特徴（住居形態別）：複数回答（Q19）

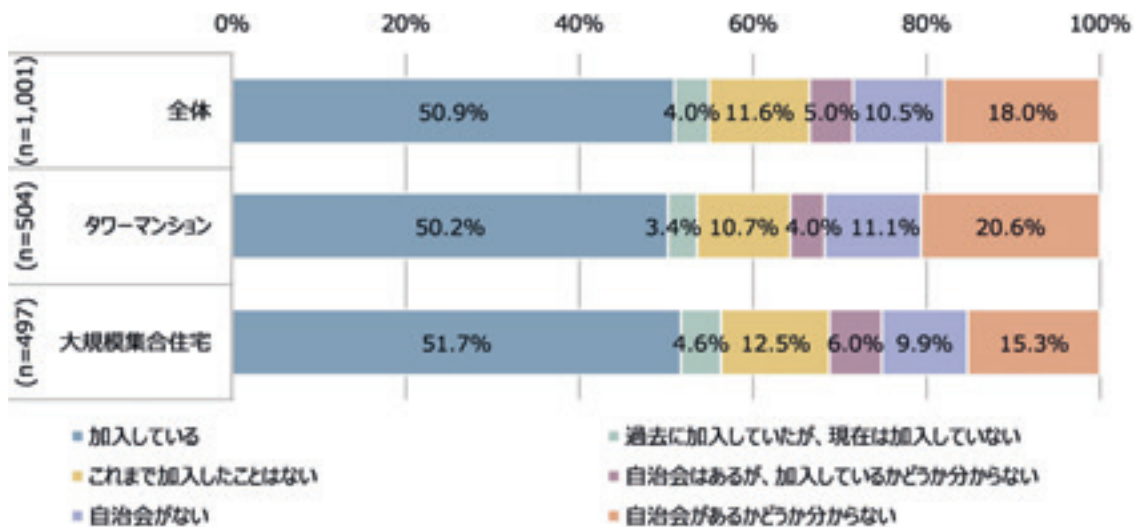


(3) 地域の町会・自治会等について

① 集合住宅の自治会への加入状況 図表 3-25

集合住宅居住者について、集合住宅の自治会（管理組合、地域の町会・自治会を除く）への加入状況をみると、タワーマンション居住者では「加入している」が50.2%でもっとも割合が高く、次いで「自治会があるかどうか分からない」が20.6%となっている。大規模集合住宅居住者では「加入している」が51.7%でもっとも割合が高く、次いで「自治会があるかどうか分からない」が15.3%となっている。

図表 3-25 集合住宅の自治会への加入状況（住居形態別）：単数回答（Q20）



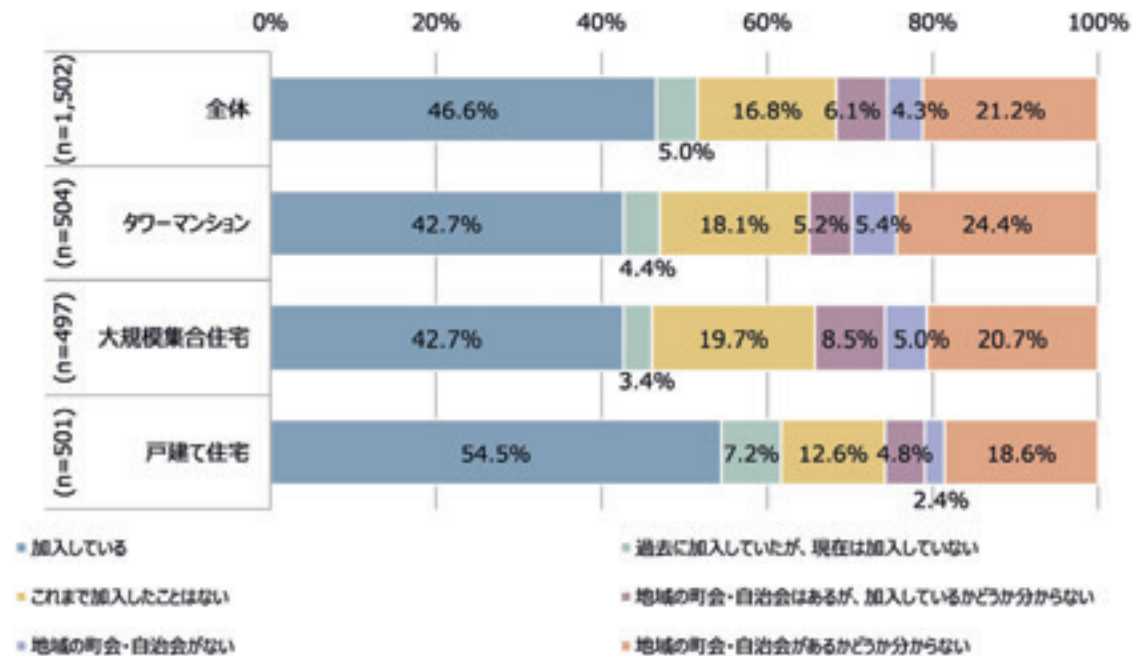
②地域の町会・自治会への加入状況 図表3-26

地域の町会・自治会への加入状況を見ると、(加入単位は問わず)「加入している」は46.6%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会があるかどうか分からない」が21.2%となっている。

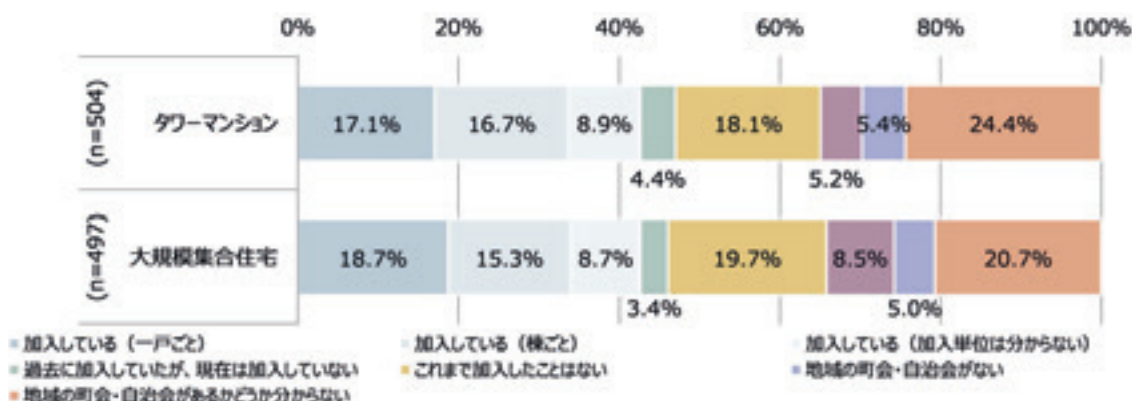
住居形態別に「加入している」割合をみると、タワーマンション居住者では42.7%、大規模集合住宅居住者では42.7%、戸建て住宅居住者は54.5%となっている。

集合住宅居住者は戸建て住宅居住者に比べ、加入している割合が低い傾向がみられる。ただし、タワーマンション居住者と大規模集合住宅居住者の間で加入している割合に差はみられない。

図表3-26 地域の町会・自治会への加入状況(住居形態別):単数回答(Q21)



図表 3-27 集合住宅居住者における地域の町会・自治会への加入状況（住居形態別）：単数回答（Q21）



注）図表 3-26 では集合住宅における地域の町会・自治会の加入方法を問わず、町会・自治会への加入状況を示している。一方で、図表 3-27 は、図表 3-26 において「加入している」うち、加入方法を「加入している（一戸ごと）」「加入している（棟ごと）」「加入している（加入単位は分からない）」に分割して示している。

年代別にみると、いずれの住居形態においても、年代が高いほど「加入している」割合が高く、年代が低いほど「地域の町会・自治会があるかどうか分からない」の割合が高い傾向がみられる。

図表 3-28 地域の町会・自治会への加入状況（住居形態・年代別）：単数回答（Q21）

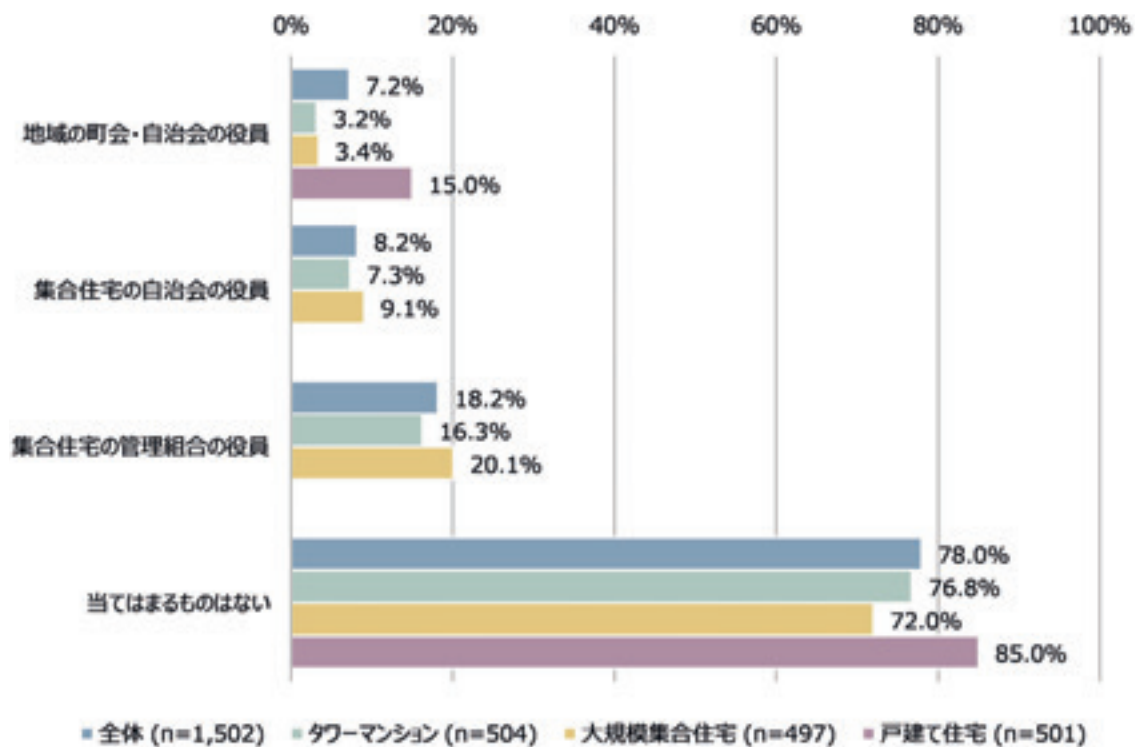
		合計	加入している	過去に加入していたが、現在は加入していない	これまで加入したことはない	地域の町会・自治会はあるが、加入しているかどうか分からない	地域の町会・自治会がない	地域の町会・自治会があるかどうか分からない
全体		1502	700	75	252	92	64	319
		100.0%	46.6%	5.0%	16.8%	6.1%	4.3%	21.2%
タワーマンション	20代	18	4	1	3	0	0	10
		100.0%	22.2%	5.6%	16.7%	0.0%	0.0%	55.6%
	30代	76	20	5	17	4	3	27
		100.0%	26.3%	6.6%	22.4%	5.3%	3.9%	35.5%
	40代	108	43	3	20	5	3	34
		100.0%	39.8%	2.8%	18.5%	4.6%	2.8%	31.5%
大規模集合住宅	50代	94	40	5	16	5	4	24
		100.0%	42.6%	5.3%	17.0%	5.3%	4.3%	25.5%
	60代以上	208	108	8	35	12	17	28
		100.0%	51.9%	3.8%	16.8%	5.8%	8.2%	13.5%
	20代	23	6	0	4	2	4	7
		100.0%	26.1%	0.0%	17.4%	8.7%	17.4%	30.4%
戸建て住宅	30代	76	22	2	19	5	5	23
		100.0%	28.9%	2.6%	25.0%	6.6%	6.6%	30.3%
	40代	151	55	4	29	13	7	43
		100.0%	36.4%	2.6%	19.2%	8.6%	4.6%	28.5%
	50代	86	42	3	16	8	1	16
		100.0%	48.8%	3.5%	18.6%	9.3%	1.2%	18.6%
戸建て住宅	60代以上	161	87	8	30	14	8	14
		100.0%	54.0%	5.0%	18.6%	8.7%	5.0%	8.7%
戸建て住宅	20代	74	18	4	8	8	4	32
		100.0%	24.3%	5.4%	10.8%	10.8%	5.4%	43.2%
	30代	85	24	3	18	6	2	32
		100.0%	28.2%	3.5%	21.2%	7.1%	2.4%	37.6%
	40代	95	54	8	15	3	2	13
		100.0%	56.8%	8.4%	15.8%	3.2%	2.1%	13.7%
戸建て住宅	50代	86	50	11	12	4	1	8
		100.0%	58.1%	12.8%	14.0%	4.7%	1.2%	9.3%
	60代以上	161	127	10	10	3	3	8
		100.0%	78.9%	6.2%	6.2%	1.9%	1.9%	5.0%

③地域の町会・自治会等の役員を務めた経験 図表 3-29

現在の住まいに住み始めてから、地域の町会・自治会等の役員を務めた経験をみると、全体では「当てはまるものはない」が78.0%でもっとも割合が高くなっている。

住居形態別にみると、いずれの住居形態も「当てはまるものはない」が7割強から8割強となっている。

図表 3-29 地域の町会・自治会等の役員を務めた経験（住居形態別）：複数回答（Q22）



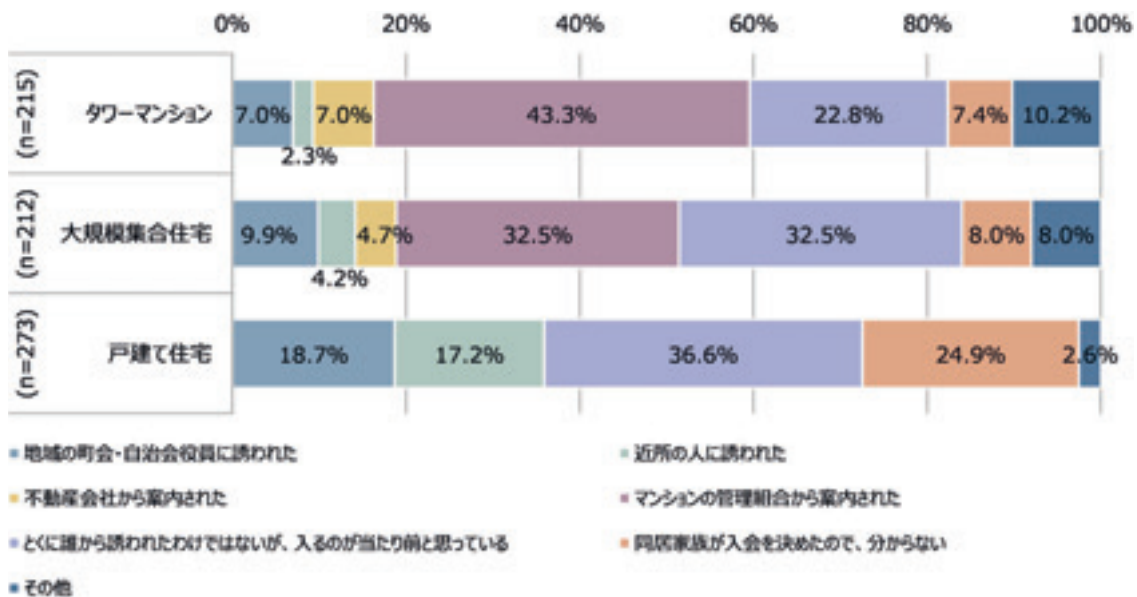
注) 「集合住宅の自治会の役員」「集合住宅の管理組合の役員」は集合住宅居住者のみを対象に聴取したため、「全体」のnは1,001件である。

④地域の町会・自治会に加入したきっかけ 図表 3-30

地域の町会・自治会に加入している回答者について、加入したきっかけを住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「マンションの管理組合から案内された」が43.3%でもっとも割合が高く、次いで「とくに誰から誘われたわけではないが、入るのが当たり前と思っている」が22.8%となっている。大規模集合住宅居住者では「マンションの管理組合から案内された」、「とくに誰から誘われたわけではないが、入るのが当たり前と思っている」がいずれも32.5%となっている。戸建て住宅居住者では、「とくに誰から誘われたわけではないが、入るのが当たり前と思っている」が36.6%でもっとも割合が高く、次いで「同居家族が入会を決めたので、分からない」が24.9%となっている。

集合住宅居住者では「マンションの管理組合から案内された」割合が高く、特にタワーマンション居住者では、大規模集合住宅居住者と比べてもその傾向が顕著である。

図表 3-30 地域の町会・自治会に加入したきっかけ（住居形態別）：単数回答（Q23）



注) 「マンションの管理組合から案内された」は集合住宅居住者のみを対象に聴取しており、戸建て住宅居住者と集合住宅居住者で選択肢が異なるため、「全体」は非表示としている。

⑤地域の町会・自治会に期待している取組 図表3-31

加入状況に関わらず地域の町会・自治会がある場合、地域の町会・自治会に期待している取組をみると、全体では、期待している取組のうち「防犯・地域安全に関すること」が49.3%でもっとも割合が高く、次いで「清掃・リサイクル事業などの環境に関すること」が27.0%となっている。また、「特にない」も34.1%と一定数みられる。

住居形態別にみると、「特にない」を除き、タワーマンション居住者では「防犯・地域安全に関すること」が50.6%でもっとも割合が高く、次いで「清掃・リサイクル事業などの環境に関すること」が27.4%となっている。

大規模集合住宅居住者では「防犯・地域安全に関すること」が52.6%でもっとも割合が高く、次いで「清掃・リサイクル事業などの環境に関すること」が26.8%となっている。

戸建て住宅居住者では「防犯・地域安全に関すること」が45.2%でもっとも割合が高く、次いで「清掃・リサイクル事業などの環境に関すること」が26.8%となっている。

第1章

1-1.
1-2.
1-3.

第2章

2-1.
2-2.
2-3.

第3章

3-1.
3-2.
3-3.

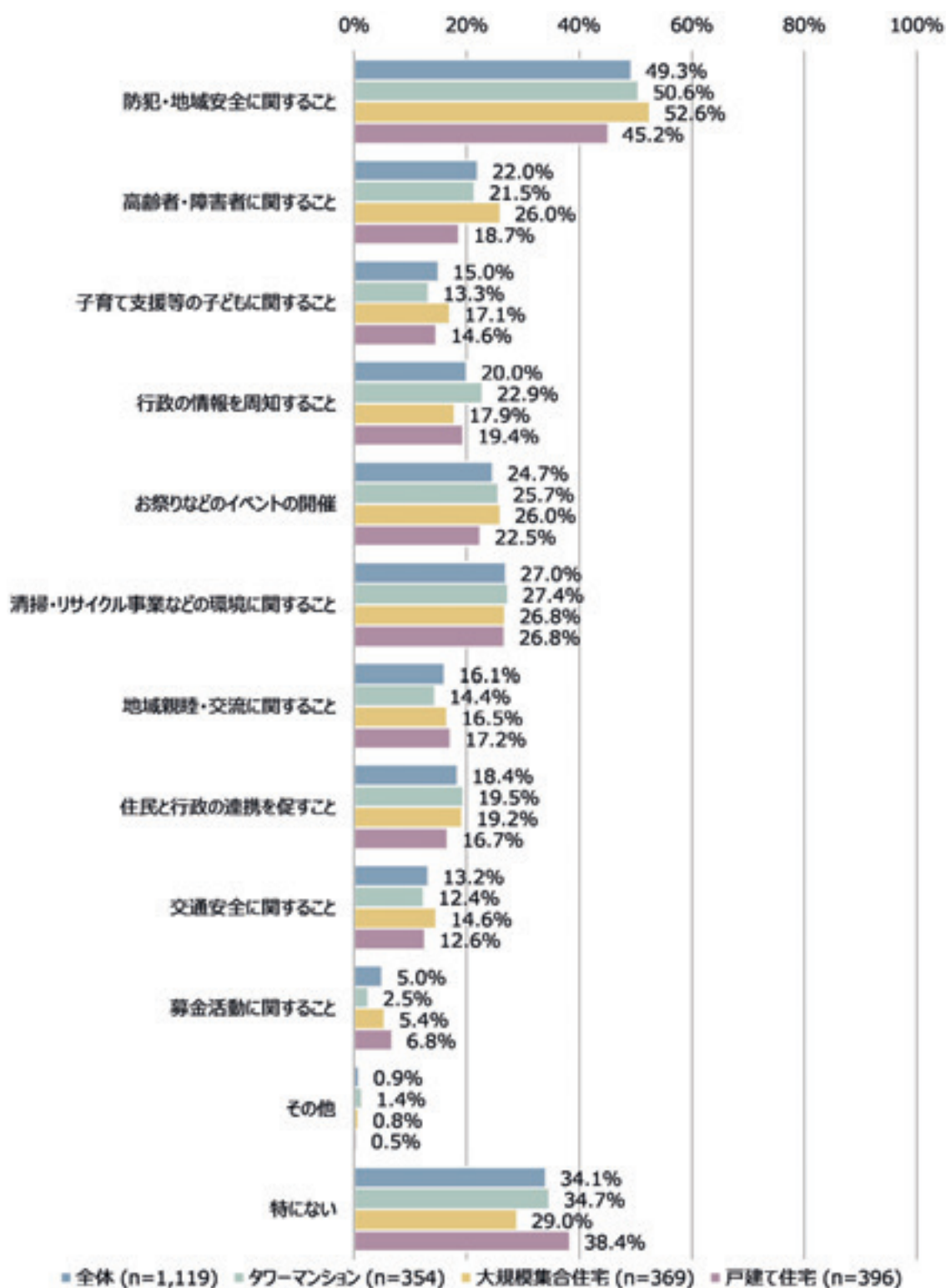
第4章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

図表 3-31 地域の町会・自治会に期待している取組（住居形態別）：複数回答（Q24）



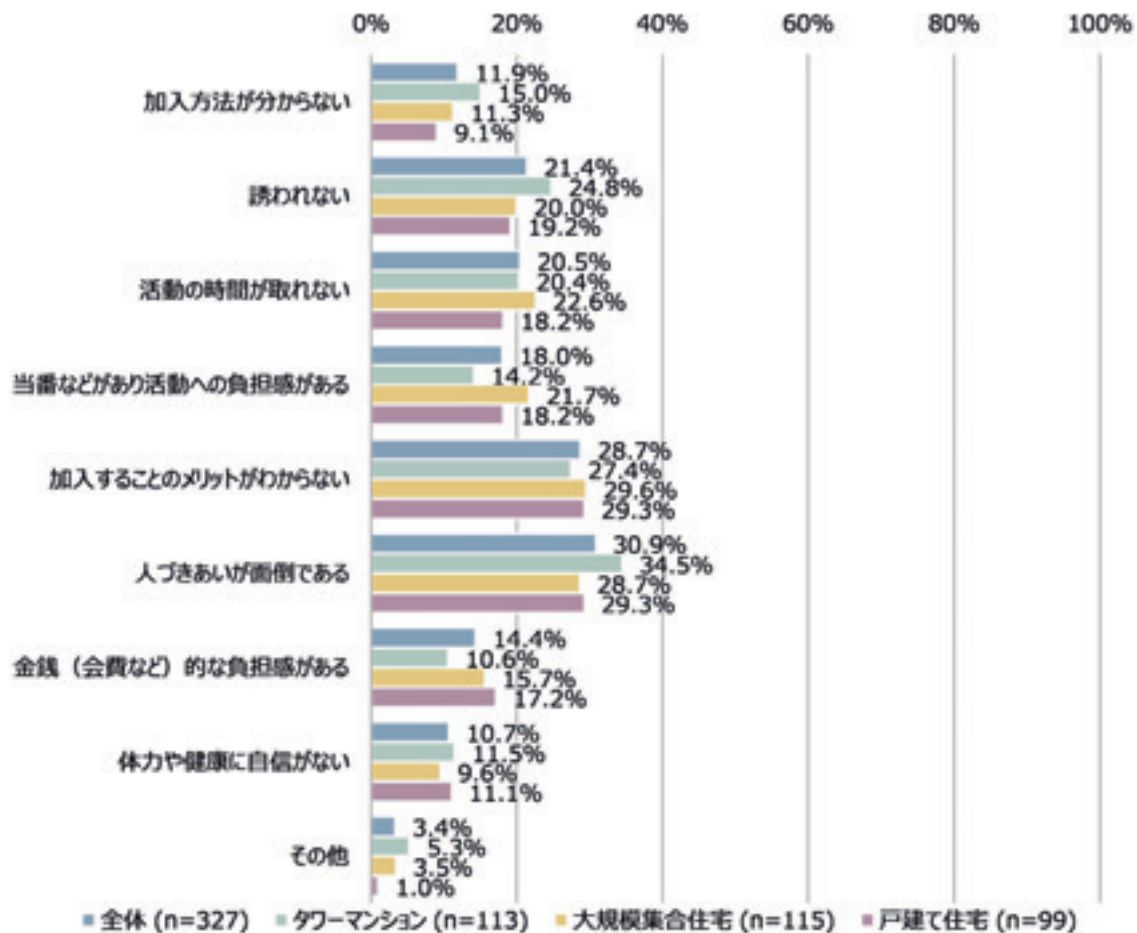
⑥地域の町会・自治会に加入していない理由・退会理由 図表3-32

地域の町会・自治会に加入していない、または退会した回答者について、その理由をみると、全体では「人づきあいが面倒である」が30.9%でもっとも割合が高く、次いで「加入することのメリットがわからない」が28.7%となっている。

住居形態別にみると、いずれも「人づきあいが面倒である」、「加入することのメリットがわからない」の割合が高く、タワーマンション居住者ではそれぞれ34.5%、27.4%、大規模集合住宅居住者ではそれぞれ28.7%、29.6%、戸建て住宅居住者ではいずれも29.3%となっている。

タワーマンション居住者は他に比べ、「加入方法が分からない」(15.0%)「誘われない」(24.8%)「人づきあいが面倒である」(34.5%)の割合が高く、「当番などがあり活動への負担感がある」(14.2%)「金銭(会費など)的な負担感がある」(10.6%)の割合が低い傾向がみられ、人づきあいだけではなく、加入のきっかけがないことも加入の障壁になっている様子がうかがわれる。

図表3-32 地域の町会・自治会に加入していない理由・退会理由(住居形態別)
：複数回答(Q25)



高齢者、高齢者以外別にみると、集合住宅居住者では「誘われない」の割合が高くなっている。ただし、いずれもサンプルサイズが小さいため、参考値である。

図表 3-33 地域の町会・自治会に加入していない理由・退会理由（住居形態並びに高齢者・高齢者以外別）：複数回答（Q25）

		合計	加入方法 が分から ない	誘われな い	活動の時 間が取れ ない	当番など があり活 動への負 担感があ る	加入する ことのメリ ットがわか らない	人づきあ いが面倒 である	金銭(会費 など)的な 負担感 がある	体力や健 康に自信 がない	その他
全体		327	39	70	67	59	94	101	47	35	11
		100.0%	11.9%	21.4%	20.5%	18.0%	28.7%	30.9%	14.4%	10.7%	3.4%
タワーマンション	高齢者 (65歳以上)	26	2	9	2	3	8	8	1	3	3
		100.0%	7.7%	34.6%	7.7%	11.5%	30.8%	30.8%	3.8%	11.5%	11.5%
タワーマンション	高齢者以外	87	15	19	21	13	23	31	11	10	3
		100.0%	17.2%	21.8%	24.1%	14.9%	26.4%	35.6%	12.6%	11.5%	3.4%
大規模集合住宅	高齢者 (65歳以上)	26	4	8	3	2	10	4	4	3	2
		100.0%	15.4%	30.8%	11.5%	7.7%	38.5%	15.4%	15.4%	11.5%	7.7%
大規模集合住宅	高齢者以外	89	9	15	23	23	24	29	14	8	2
		100.0%	10.1%	16.9%	25.8%	25.8%	27.0%	32.6%	15.7%	9.0%	2.2%
戸建て住宅	高齢者 (65歳以上)	13	1	1	2	4	7	1	0	2	0
		100.0%	7.7%	7.7%	15.4%	30.8%	53.8%	7.7%	0.0%	15.4%	0.0%
戸建て住宅	高齢者以外	86	8	18	16	14	22	28	17	9	1
		100.0%	9.3%	20.9%	18.6%	16.3%	25.6%	32.6%	19.8%	10.5%	1.2%

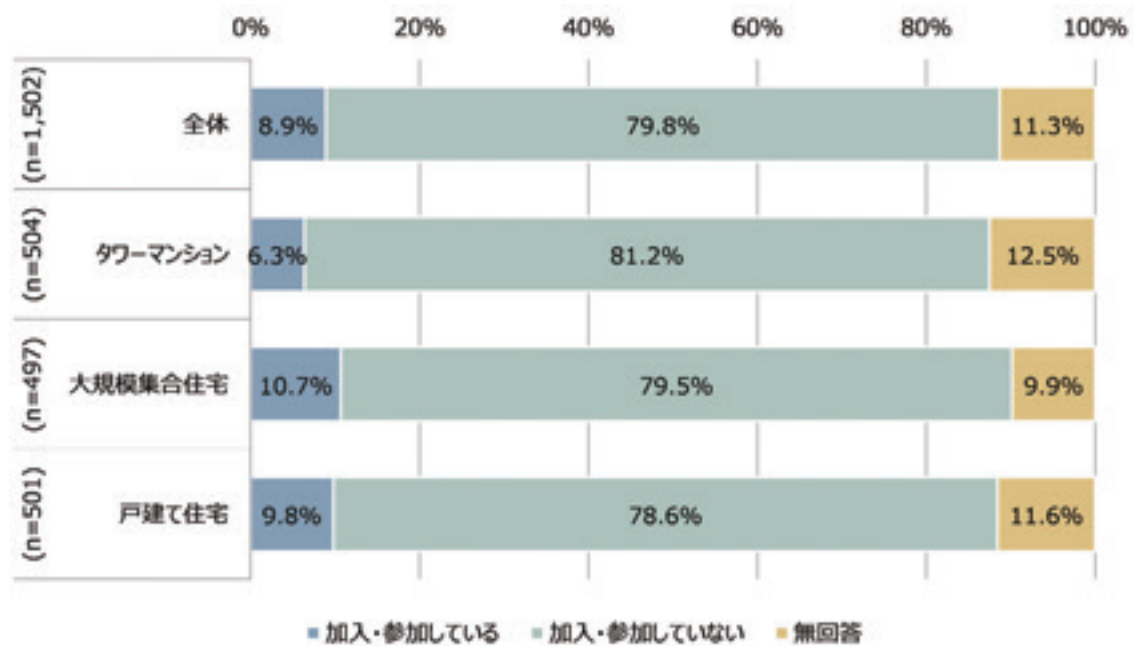
⑦ その他、地域で活動を行う組織への加入・参加状況

ア) PTAへの加入・参加状況 図表 3-34

PTAへの加入・参加状況をみると、全体では「加入・参加している」が8.9%となっている。

住居形態別に「加入・参加している」割合をみると、タワーマンション居住者では6.3%、大規模集合住宅居住者では10.7%、戸建て住宅居住者では9.8%となっている。

図表 3-34 PTAへの加入・参加状況（住居形態別）：単数回答（Q26-1）

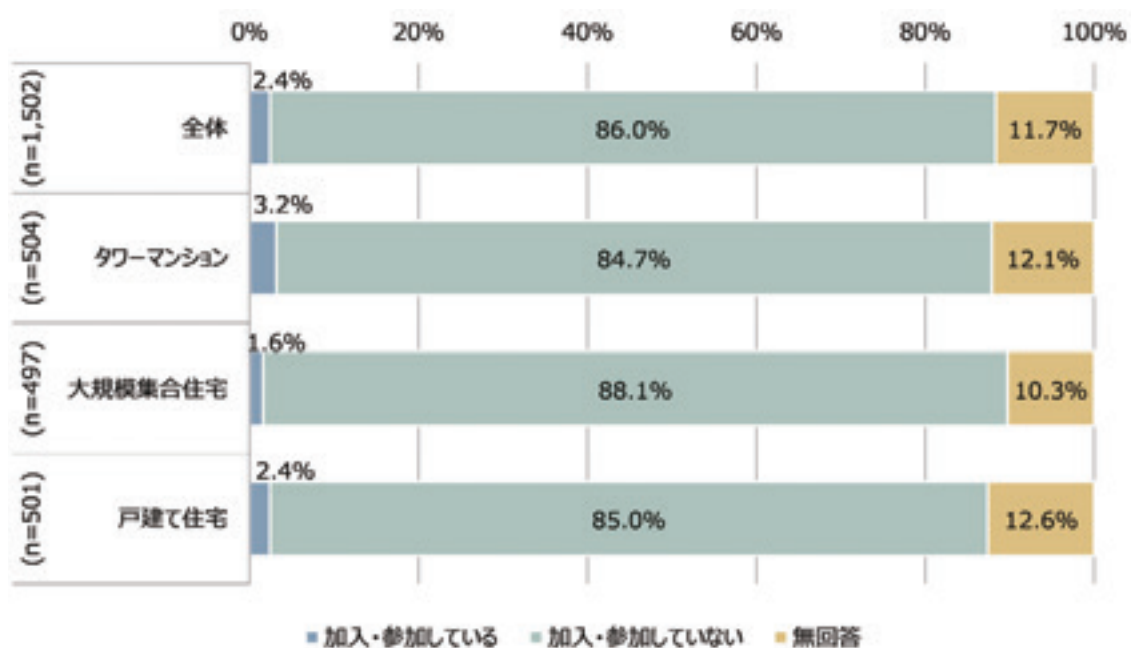


イ) 消防団への加入・参加状況 図表 3-35

消防団への加入・参加状況を見ると、全体では「加入・参加している」が2.4%となっている。

住居形態別に「加入・参加している」割合をみると、タワーマンション居住者では3.2%、大規模集合住宅居住者では1.6%、戸建て住宅居住者では2.4%となっている。

図表 3-35 消防団への加入・参加状況（住居形態別）：単数回答（Q26-2）

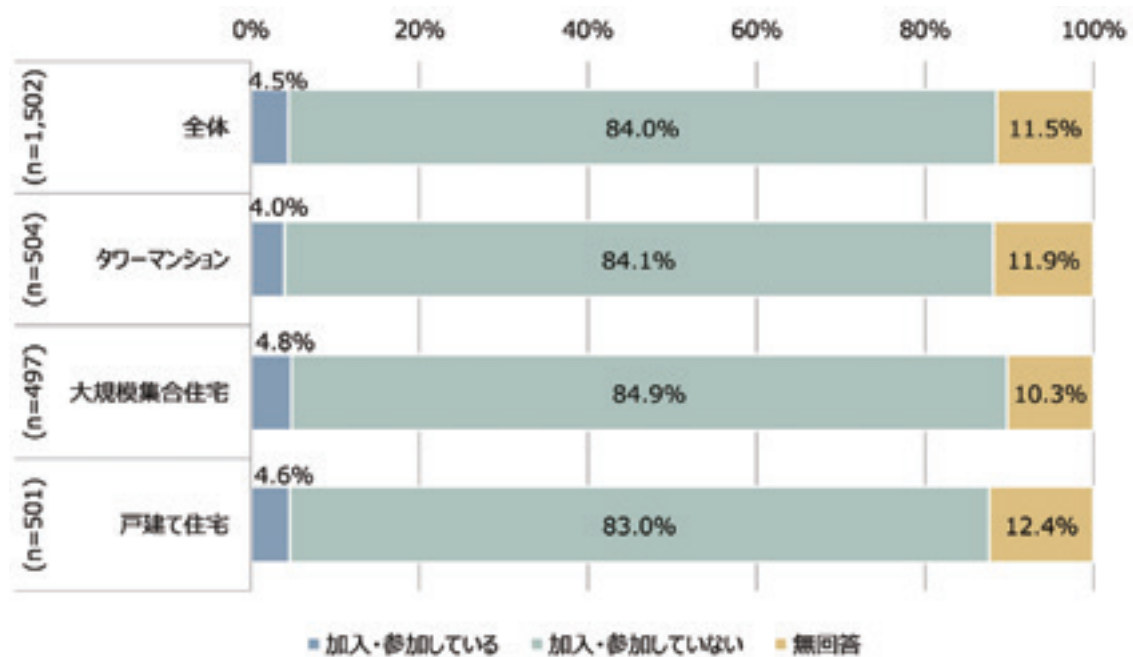


ウ) 見守り活動・防犯パトロールを行う組織への加入・参加状況 図表3-36

見守り活動・防犯パトロールを行う組織への加入・参加状況を見ると、全体では「加入・参加している」が4.5%となっている。

住居形態別に「加入・参加している」割合をみると、タワーマンション居住者では4.0%、大規模集合住宅居住者では4.8%、戸建て住宅居住者では4.6%となっている。

図表3-36 見守り活動・防犯パトロールを行う組織への加入状況（住居形態別）
：単数回答（Q26-3）

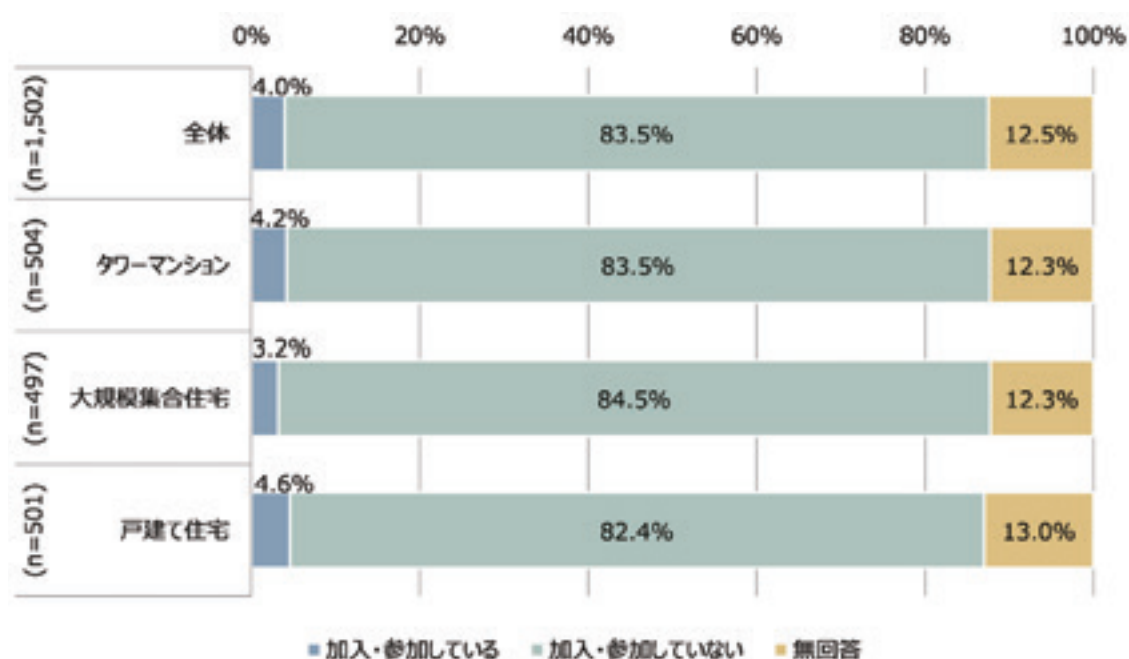


工) 母親・父親同士のコミュニティへの加入・参加状況 図表3-37

母親・父親同士のコミュニティへの加入・参加状況をみると、全体では「加入・参加している」が4.0%となっている。

住居形態別に「加入・参加している」割合をみると、タワーマンション居住者では4.2%、大規模集合住宅居住者では3.2%、戸建て住宅居住者では4.6%となっている。

図表3-37 母親・父親同士のコミュニティへの加入・参加状況（住居形態別）
：単数回答（Q26-4）

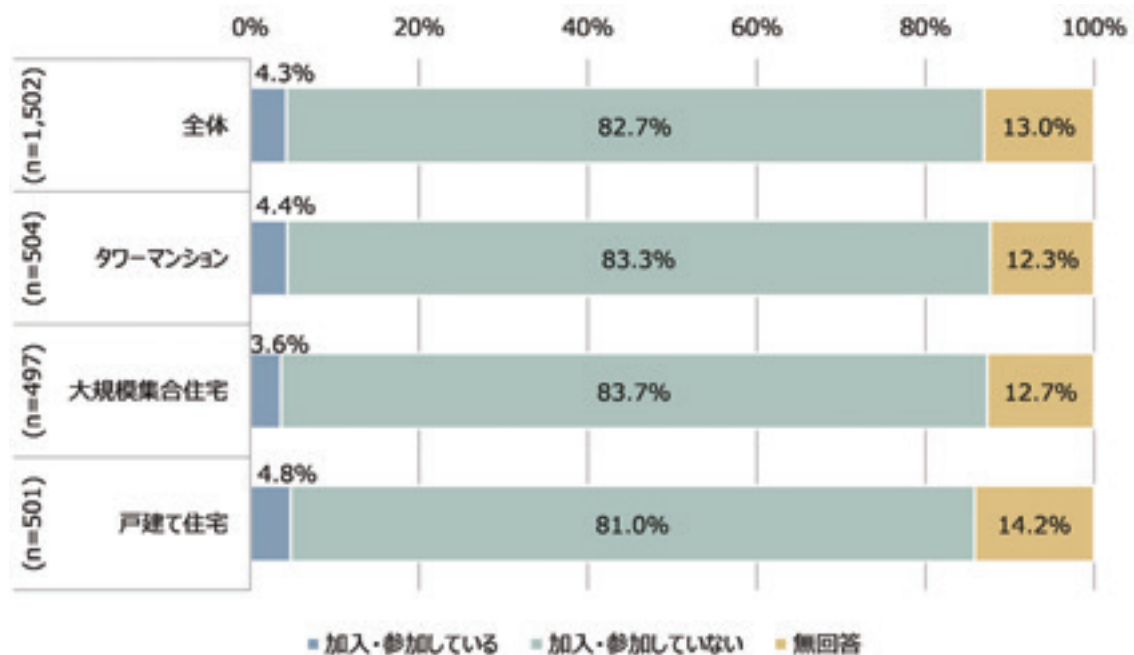


オ) その他のNPO団体・ボランティア団体への加入・参加状況 図表 3-38

その他のNPO団体・ボランティア団体への加入・参加状況を見ると、全体では「加入・参加している」が4.3%となっている。

住居形態別に「加入・参加している」割合をみると、タワーマンション居住者では4.4%、大規模集合住宅居住者では3.6%、戸建て住宅居住者では4.8%となっている。

図表 3-38 その他のNPO団体・ボランティア団体への加入・参加状況（住居形態別）
：単数回答（Q26-5）



第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

(4) 地域での活動・イベントについて

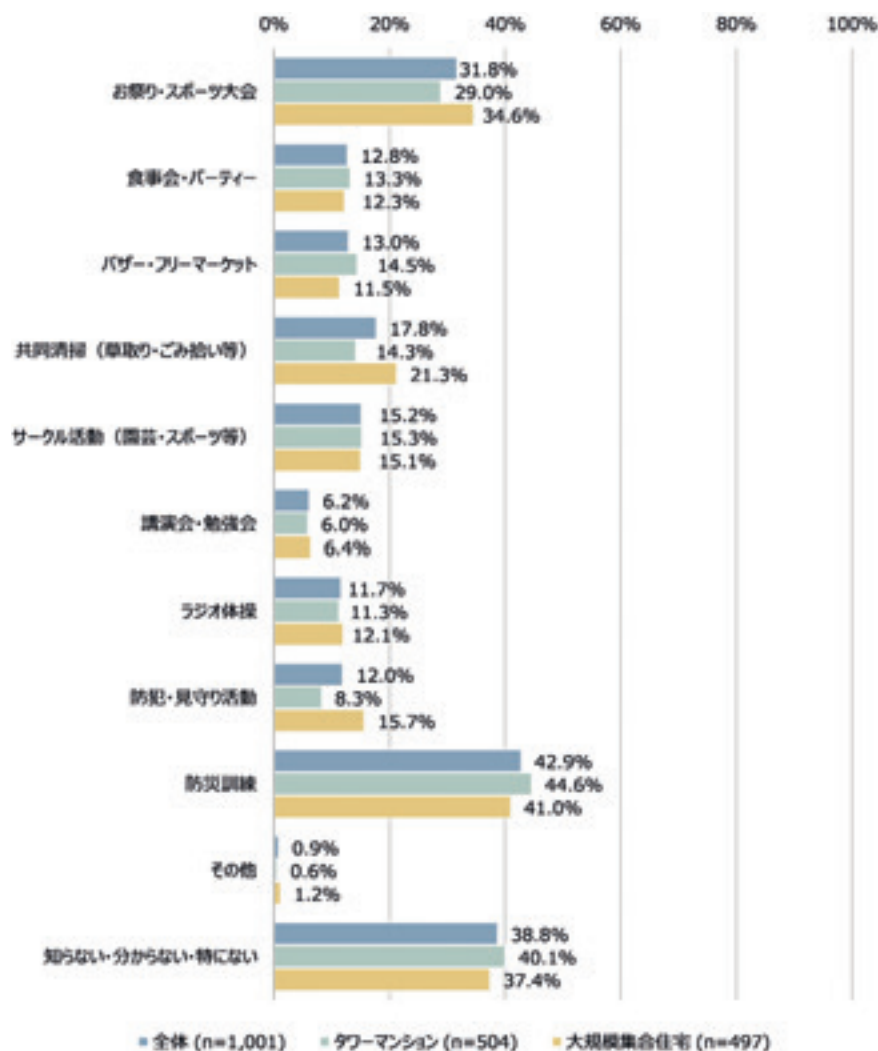
①集合住宅の居住者同士の交流につながる活動の状況

ア) 居住する集合住宅で行われている活動・イベント 図表 3-39

集合住宅居住者について、居住する集合住宅で行われている活動・イベントをみると、「知らない・分からない・特にない」を除き、タワーマンション居住者では「防災訓練」が44.6%でもっとも割合が高く、次いで「お祭り・スポーツ大会」が29.0%となっている。大規模集合住宅居住者では「防災訓練」が41.0%でもっとも割合が高く、次いで「お祭り・スポーツ大会」が34.6%となっている。また、タワーマンション居住者、大規模集合住宅居住者いずれも、「知らない・分からない・特にない」が4割前後となっている。

タワーマンション居住者は大規模集合住宅居住者に比べ、「お祭り・スポーツ大会」(29.0%)「共同清掃(草取り・ごみ拾い等)」(14.3%)「防犯・見守り活動」(8.3%)の割合が低い傾向がみられる。

図表 3-39 居住する集合住宅で行われている活動・イベント(住居形態別): 複数回答(Q27-1)

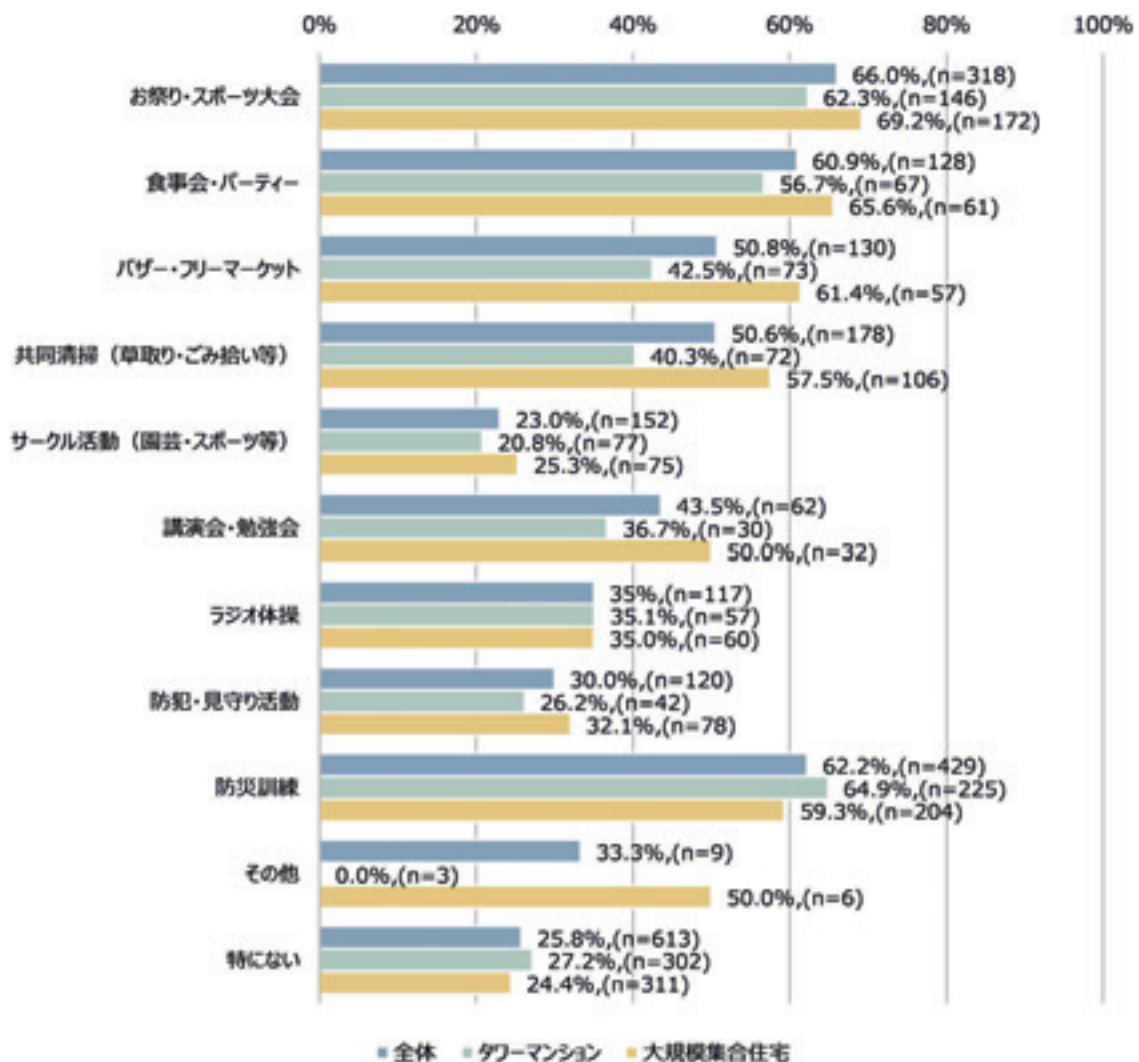


イ) 居住する集合住宅で行われている活動・イベントへの参加経験 図表 3-40

居住する集合住宅で活動・イベントが行われていると回答した者について、参加経験をみると、タワーマンション居住者では「防災訓練」が64.9%、「お祭り・スポーツ大会」が62.3%などとなっている。大規模集合住宅居住者では「お祭り・スポーツ大会」が69.2%、「食事会・パーティー」が65.6%などとなっている。

タワーマンション居住者は大規模集合住宅居住者に比べ、多くの項目において参加した割合が低くなっている。

図表 3-40 居住する集合住宅で行われている活動・イベントへの参加経験（住居形態別）
：複数回答（Q27-2）



注) 図表中の n は居住する集合住宅で行われている当該活動・イベントがあると回答したものの数（Q27-1）を表し、%は、そのうち参加したことがある者の割合を表す。なお、「特になし」は、いずれかの活動・イベントがあると回答したが、いずれの活動・イベントにも参加したことがない者の割合を表す。

タワーマンション居住者においてもっとも参加率が高かった「防災訓練」について、高齢者、高齢者以外別に参加経験をみると、住居形態に関わらず高齢者（65歳以上）の方が「参加経験あり」の割合が高くなっている。

また、高校生以下の子どもがいるかどうか別にみると、タワーマンション居住者では高校生以下の子どもがいる方が「参加経験あり」の割合が高くなっている。

さらに、「なんらかの活動・イベント」への参加経験について、高校生以下の子どもの有無別にみると、高校生以下の子どもがいる方が「なんらかの参加経験あり」の割合が高くなっている。

図表3-41 居住する集合住宅で行われている「防災訓練」への参加経験
(住居形態並びに高齢者・高齢者以外別)：複数回答 (Q27-2)

		合計	参加経験あり	参加経験なし
全体		429	267	162
		100.0%	62.2%	37.8%
タワーマンション	高齢者（65歳以上）	83	65	18
		100.0%	78.3%	21.7%
タワーマンション	非高齢者	142	81	61
		100.0%	57.0%	43.0%
大規模集合住宅	高齢者（65歳以上）	66	49	17
		100.0%	74.2%	25.8%
大規模集合住宅	非高齢者	138	72	66
		100.0%	52.2%	47.8%

図表3-42 居住する集合住宅で行われている「防災訓練」への参加経験
(住居形態・高校生以下の子どもの有無別)：複数回答 (Q27-2)

		合計	参加経験あり	参加経験なし
全体		429	267	162
		100.0%	62.2%	37.8%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいる	32	23	9
		100.0%	71.9%	28.1%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいない	193	123	70
		100.0%	63.7%	36.3%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいる	45	26	19
		100.0%	57.8%	42.2%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいない	159	95	64
		100.0%	59.7%	40.3%

図表3-43 居住する集合住宅で行われている「なんらかの活動・イベント」への参加経験
(住居形態・高校生以下の子どもの有無)：複数回答 (Q27-2)

		合計	なんらかの 参加経験あり	いずれも 参加経験なし
全体		613	455	158
		100.0%	74.2%	25.8%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいる	66	54	12
		100.0%	81.8%	18.2%
	高校生以下の子どもがいない	236	166	70
		100.0%	70.3%	29.7%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいる	83	66	17
		100.0%	79.5%	20.5%
	高校生以下の子どもがいない	228	169	59
		100.0%	74.1%	25.9%

第1章

1-1.

1-2.

1-3.

第2章

2-1.

2-2.

2-3.

第3章

3-1.

3-2.

3-3.

第4章

4-1.

4-2.

おわりに

参考資料

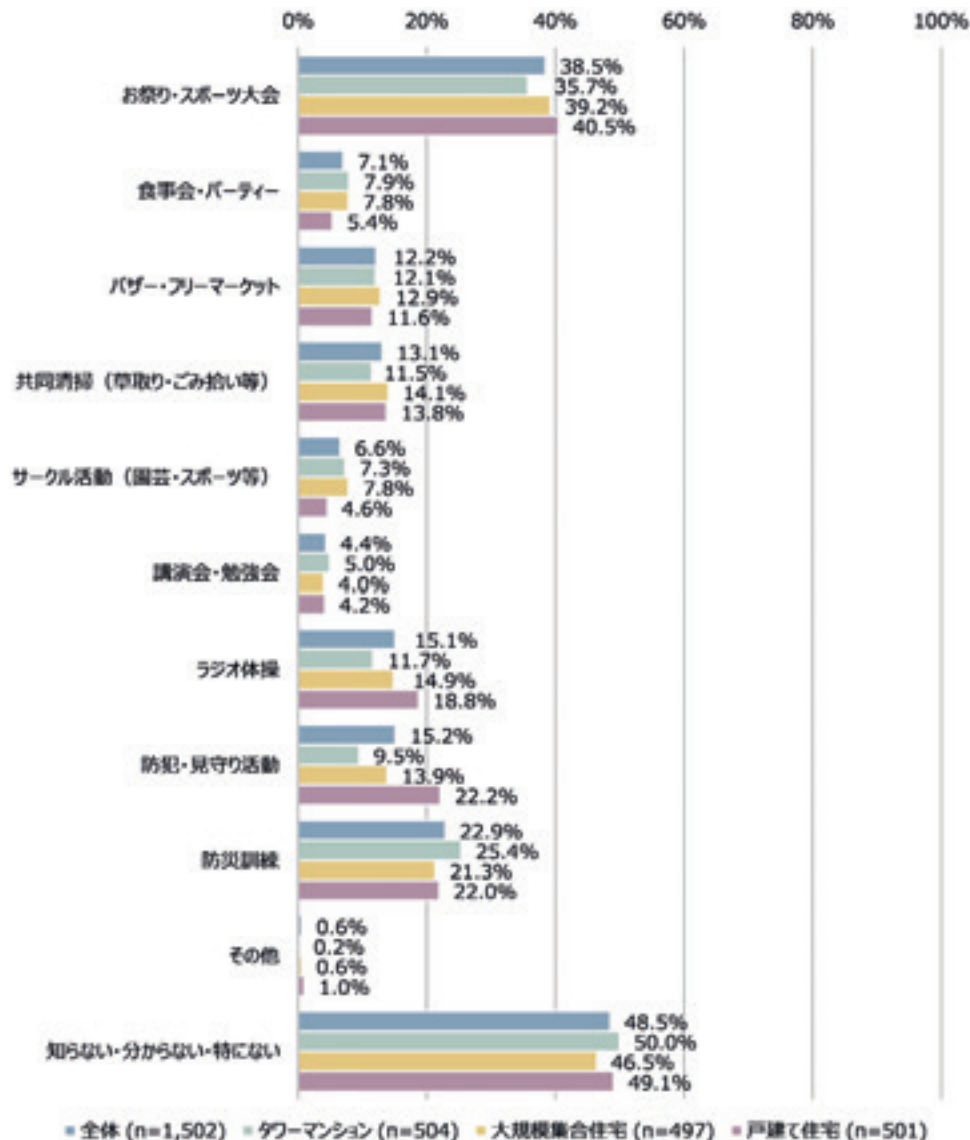
②地域住民同士の交流につながる活動・イベントの状況

ア) 居住する地域で行われている活動・イベント 図表3-44

居住する地域で行われている活動・イベントをみると、「知らない・分からない・特にない」を除き、全体では「お祭り・スポーツ大会」が38.5%でもっとも割合が高く、次いで「防災訓練」が22.9%となっている。

住居形態別にみると、「知らない・分からない・特にない」を除き、タワーマンション居住者では「お祭り・スポーツ大会」が35.7%でもっとも割合が高く、次いで「防災訓練」が25.4%となっている。大規模集合住宅居住者では「お祭り・スポーツ大会」が39.2%でもっとも割合が高く、次いで「防災訓練」が21.3%となっている。戸建て住宅居住者では「お祭り・スポーツ大会」が40.5%でもっとも割合が高く、次いで「防犯・見守り活動」が22.2%となっている。

図表3-44 居住する地域で行われている活動・イベント（住居形態別）：複数回答（Q28-1）



イ) 居住する地域で行われている活動・イベントへの参加経験 図表 3-45

居住する地域で活動・イベントが行われていると回答した者について、参加経験をみると、タワーマンション居住者では「防災訓練」が57.8%、「お祭り・スポーツ大会」が51.7%などとなっている。大規模集合住宅居住者では「食事会・パーティー」が61.5%、「お祭り・スポーツ大会」が61.0%などとなっている。戸建て住宅居住者では「お祭り・スポーツ大会」が61.0%、「食事会・パーティー」が55.6%となっている。

タワーマンション居住者は他に比べ、多くの項目において参加した割合が低くなっている。

第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

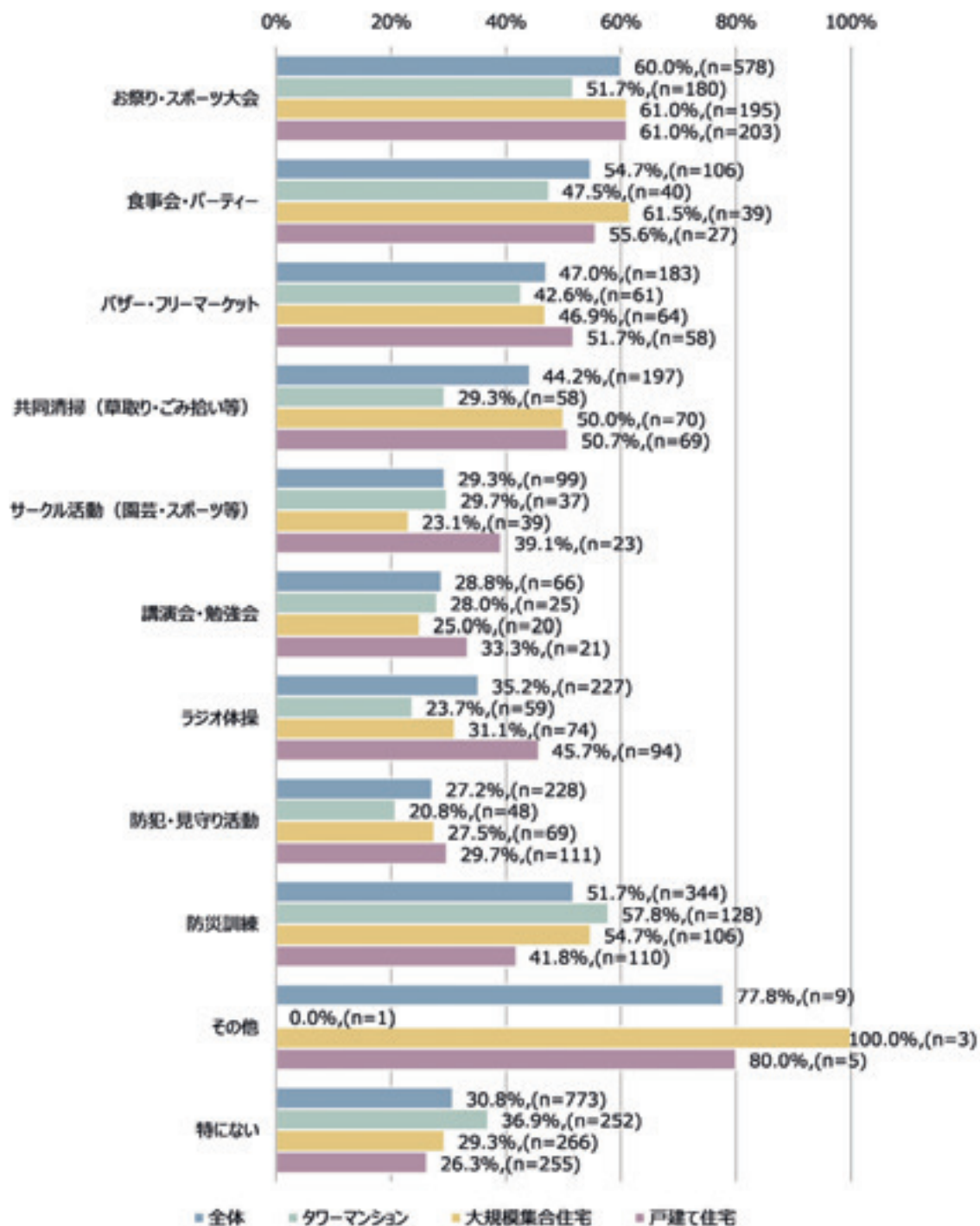
第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

図表 3-45 居住する地域で行われている活動・イベントへの参加経験（住居形態別）
：複数回答（Q28-2）



注）図表中のnは居住する集合住宅で行われている当該活動・イベントがあると回答したものの数（Q27-1）を表し、%は、そのうち参加したことがある者の割合を表す。なお、「特になし」は、いずれかの活動・イベントがあると回答したが、いずれの活動・イベントにも参加したことがない者の割合を表す。

タワーマンション居住者においてもっとも参加率が高かった「防災訓練」について、高齢者かどうか別に参加経験をみると、高齢者（65歳以上）の方が「参加経験あり」の割合が高くなっている¹³。

また、「なんらかの活動・イベント」への参加経験について、高校生以下の子どもの有無別にみると、高校生以下の子どもがいる方が「なんらかの参加経験あり」の割合が高くなっている。

図表3-46 居住する地域で行われている「防災訓練」への参加経験（住居形態並びに高齢者・高齢者以外別）：複数回答（Q28-2）

		合計	参加経験あり	参加経験なし
全体		344	178	166
		100.0%	51.7%	48.3%
タワーマンション	高齢者（65歳以上）	42	28	14
		100.0%	66.7%	33.3%
高齢者以外		86	46	40
		100.0%	53.5%	46.5%
大規模集合住宅	高齢者（65歳以上）	31	24	7
		100.0%	77.4%	22.6%
高齢者以外		75	34	41
		100.0%	45.3%	54.7%
戸建て住宅	高齢者（65歳以上）	36	23	13
		100.0%	63.9%	36.1%
高齢者以外		74	23	51
		100.0%	31.1%	68.9%

図表3-47 居住する地域で行われている「なんらかの活動・イベント」への参加経験（住居形態・高校生以下の子どもの有無別）：複数回答（Q28-2）

		合計	なんらかの参加経験あり	いずれも参加経験なし
全体		773	535	238
		100.0%	69.2%	30.8%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいる	59	49	10
		100.0%	83.1%	16.9%
高校生以下の子どもがいない		193	110	83
		100.0%	57.0%	43.0%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいる	76	60	16
		100.0%	78.9%	21.1%
高校生以下の子どもがいない		190	128	62
		100.0%	67.4%	32.6%
戸建て住宅	高校生以下の子どもがいる	63	52	11
		100.0%	82.5%	17.5%
高校生以下の子どもがいない		192	136	56
		100.0%	70.8%	29.2%

13 なお、いずれの住居形態でも、防災訓練への参加経験がある者のうち「高校生以下の子どもがいる」の件数がn=30未満と小さかったため、住居形態・高校生以下の子どもの有無別の分析結果は掲載していない。

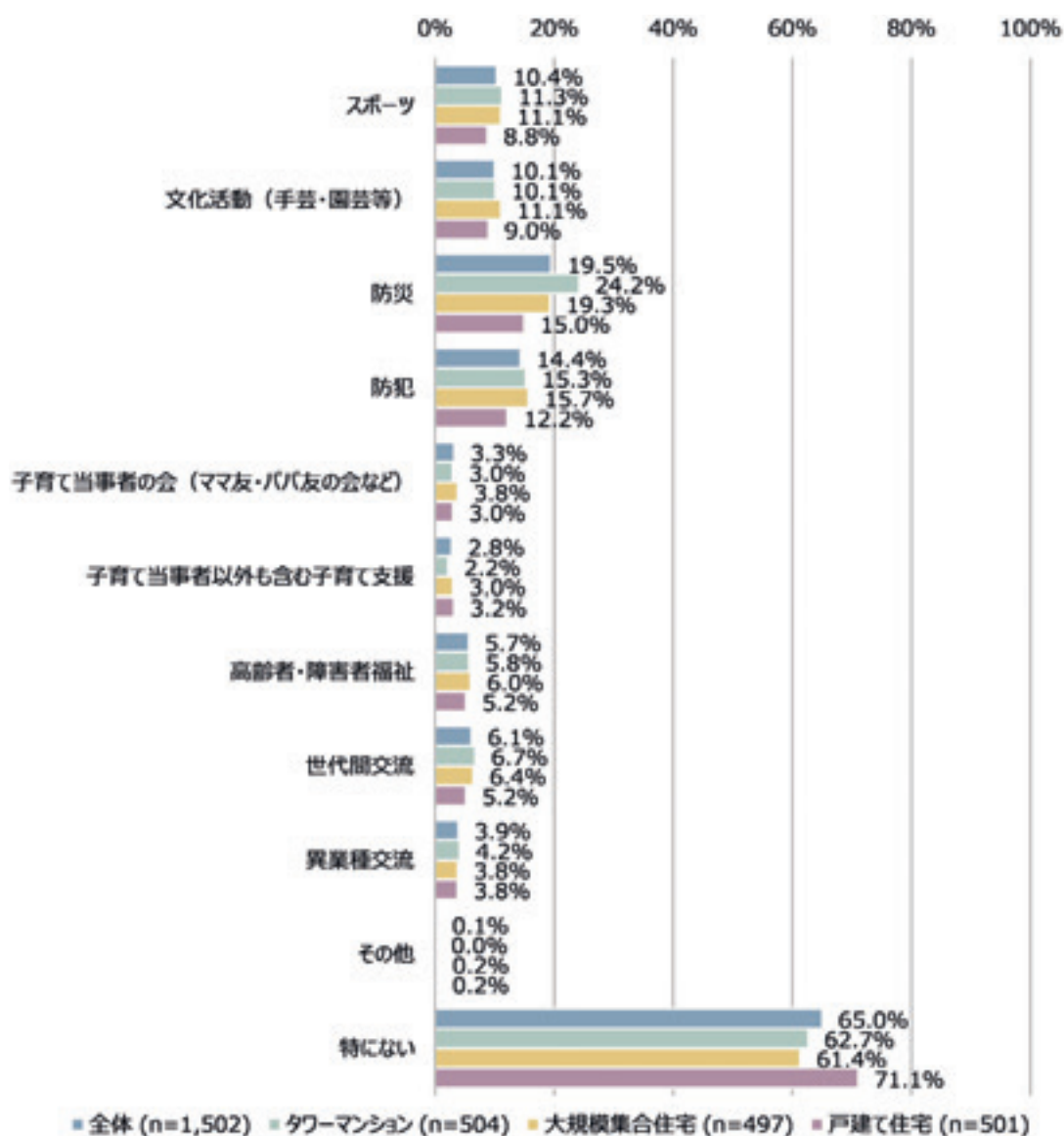
③集合住宅や地域で行う活動・イベントのテーマについて

ア) 活動・イベントを開催する場合、参加したいと思うテーマ 図表3-48

集合住宅や地域内で活動・イベントを開催する場合、参加したいと思うテーマをみると、「特にない」を除き、全体では「防災」が19.5%でもっとも割合が高く、次いで「防犯」が14.4%となっている。

いずれの住居形態においても、「特にない」を除き、「防災」、「防犯」の割合が高く、タワーマンション居住者ではそれぞれ24.2%、15.3%、大規模集合住宅居住者ではそれぞれ19.3%、15.7%、戸建て住宅居住者ではそれぞれ15.0%、12.2%となっている。タワーマンション居住者は他に比べ、「防災」の割合が高い傾向がみられる。

図表3-48 活動・イベントを開催する場合、参加したいと思うテーマ（住居形態別）
：複数回答（Q29-1）



地域の町会・自治会への加入状況別に、参加したいと思うテーマをみると、タワーマンション居住者のうち「加入している」層では、「文化活動（手芸・園芸等）」「防災」「防犯」の割合が高くなっている。また、「地域に町会・自治会があるかどうか分からない」層では「特になし」が8割弱となっている。

図表3-49 活動・イベントを開催する場合、参加したいと思うテーマ
(住居形態・町会・自治会への加入状況別)：複数回答 (Q29-1)

		合計	スポーツ	文化活動 (手芸・園芸 等)	防災	防犯	子育て当事 者の会(ママ 会・パパ会 の会など)	子育て当事 者以外も含 む子育て支 援	高齢者・ 障害者 福祉	世代間 交流	異業種 交流	その他	特になし
タ ワ ー マ ン シ ョ ン	全体	1,502	156	151	293	216	49	42	85	92	59	2	977
		100.0%	10.4%	10.1%	19.5%	14.4%	3.3%	2.8%	5.7%	6.1%	3.9%	0.1%	65.0%
	加入している	215	30	38	76	43	9	5	21	19	9	0	112
		100.0%	14.0%	17.7%	35.3%	20.0%	4.2%	2.3%	9.8%	8.8%	4.2%	0.0%	52.1%
	過去に加入していたが、現 在は加入していない	22	5	1	6	6	0	0	1	3	3	0	9
		100.0%	22.7%	4.5%	27.3%	27.3%	0.0%	0.0%	4.5%	13.6%	13.6%	0.0%	40.9%
	これまで加入したことはな い	91	8	5	15	10	3	3	2	5	5	0	64
		100.0%	8.8%	5.5%	16.5%	11.0%	3.3%	3.3%	2.2%	5.5%	5.5%	0.0%	70.3%
	地域の町会・自治会はあるが、加入 しているかどうか分からない	26	5	0	5	5	0	1	2	3	1	0	15
		100.0%	19.2%	0.0%	19.2%	19.2%	0.0%	3.8%	7.7%	11.5%	3.8%	0.0%	57.7%
大 規 模 集 合 住 宅	地域の町会・自治会がな い	27	2	0	6	4	0	0	1	0	1	0	19
		100.0%	7.4%	0.0%	22.2%	14.8%	0.0%	0.0%	3.7%	0.0%	3.7%	0.0%	70.4%
	地域の町会・自治会があ るかどうか分からない	123	7	7	14	9	3	2	2	4	2	0	97
		100.0%	5.7%	5.7%	11.4%	7.3%	2.4%	1.6%	1.6%	3.3%	1.6%	0.0%	78.9%
	加入している	212	32	22	58	47	7	7	20	15	6	0	119
		100.0%	15.1%	10.4%	27.4%	22.2%	3.3%	3.3%	9.4%	7.1%	2.8%	0.0%	56.1%
	過去に加入していたが、現 在は加入していない	17	3	4	7	3	1	1	3	1	1	0	6
		100.0%	17.6%	23.5%	41.2%	17.6%	5.9%	5.9%	17.6%	5.9%	5.9%	0.0%	35.3%
	これまで加入したことはな い	98	5	13	16	12	5	3	2	5	5	1	63
		100.0%	5.1%	13.3%	16.3%	12.2%	5.1%	3.1%	2.0%	5.1%	5.1%	1.0%	64.3%
戸 建 て 住 宅	地域の町会・自治会はあるが、加入 しているかどうか分からない	42	6	6	5	4	1	0	3	6	4	0	23
		100.0%	14.3%	14.3%	11.9%	9.5%	2.4%	0.0%	7.1%	14.3%	9.5%	0.0%	54.8%
	地域の町会・自治会がな い	25	1	2	4	4	2	1	0	1	0	0	17
		100.0%	4.0%	8.0%	16.0%	16.0%	8.0%	4.0%	0.0%	4.0%	0.0%	0.0%	68.0%
	地域の町会・自治会があ るかどうか分からない	103	8	8	6	8	3	3	2	4	3	0	77
		100.0%	7.8%	7.8%	5.8%	7.8%	2.9%	2.9%	1.9%	3.9%	2.9%	0.0%	74.8%
	加入している	273	30	34	65	51	13	14	22	23	15	1	157
		100.0%	11.0%	12.5%	23.8%	18.7%	4.8%	5.1%	8.1%	8.4%	5.5%	0.4%	57.5%
	過去に加入していたが、現 在は加入していない	36	3	0	0	1	1	1	0	0	1	0	32
		100.0%	8.3%	0.0%	0.0%	2.8%	2.8%	2.8%	0.0%	0.0%	2.8%	0.0%	88.9%
戸 建 て 住 宅	これまで加入したことはな い	63	5	5	5	7	0	0	2	0	0	0	52
		100.0%	7.9%	7.9%	7.9%	11.1%	0.0%	0.0%	3.2%	0.0%	0.0%	0.0%	82.5%
	地域の町会・自治会はあるが、加入 しているかどうか分からない	24	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	20
		100.0%	8.3%	4.2%	4.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	83.3%
	地域の町会・自治会がな い	12	1	1	1	1	0	0	1	1	0	0	11
		100.0%	8.3%	8.3%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%	8.3%	8.3%	0.0%	0.0%	91.7%
	地域の町会・自治会があ るかどうか分からない	93	3	4	3	1	1	1	1	2	3	0	84
		100.0%	3.2%	4.3%	3.2%	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%	2.2%	3.2%	0.0%	90.3%

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

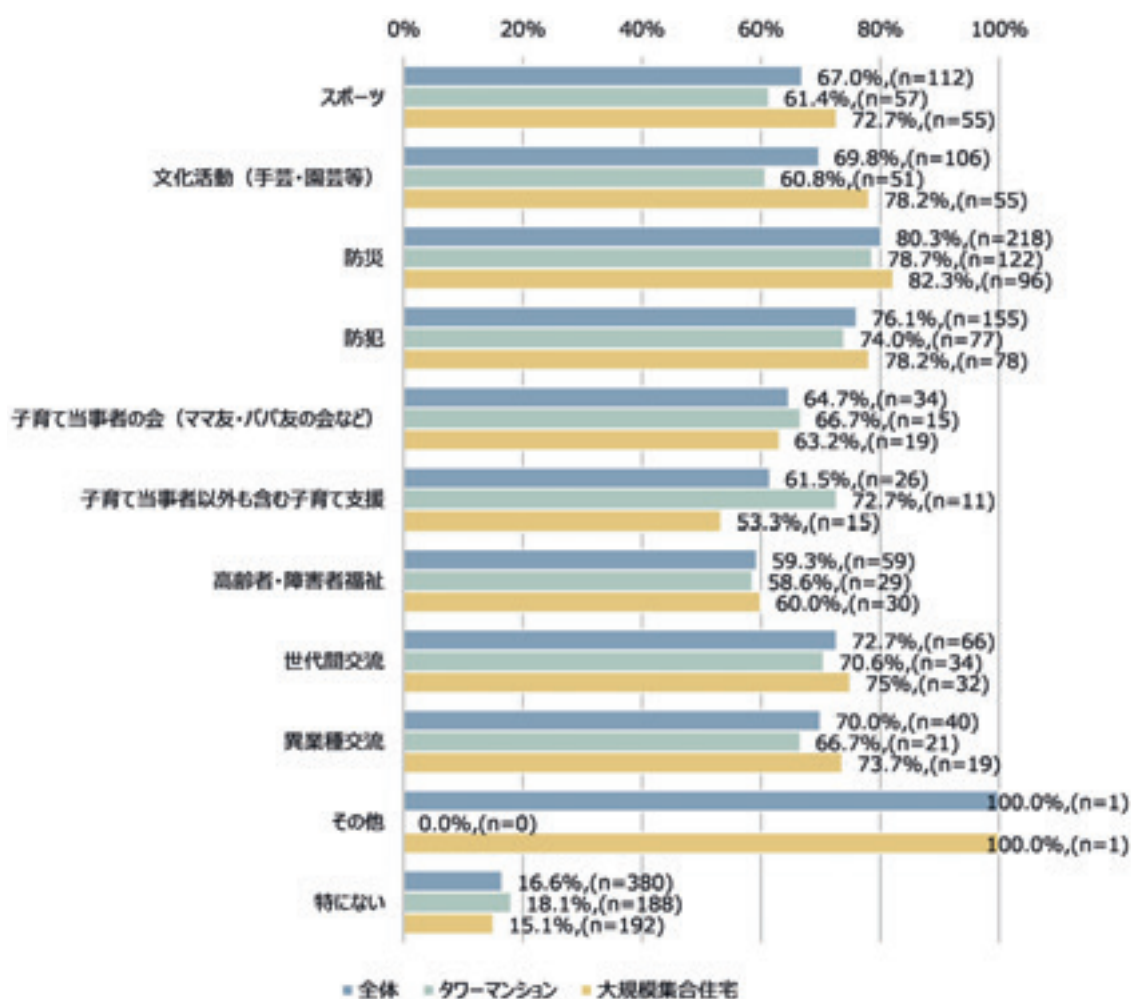
参考資料

イ) 参加したいと思うテーマのうち、同じ集合住宅の居住者同士の交流を期待するもの 図表3-50

参加したいと思う活動・イベントのテーマを回答した者について、同じ集合住宅の居住者同士の交流を期待するものをみると、タワーマンション居住者では「防災」が78.7%、「防犯」が74.0%などとなっている。大規模集合住宅居住者では「防災」が82.3%、「文化活動（手芸・園芸等）」「防犯」が78.2%となっている。

タワーマンション居住者は大規模集合住宅居住者に比べ、「スポーツ」「文化活動（手芸・園芸等）」などの割合が低い一方、「防災」「防犯」などの割合は同程度となっており、居住者同士の交流を期待するテーマに傾向の違いがみられる。

図表3-50 参加したいと思うテーマのうち、同じ集合住宅の居住者同士の交流を期待するもの（住居形態別）：複数回答（Q29-2）



注) 図表中のnは活動・イベントを開催する場合、参加したいと思う当該テーマを回答した者の数（Q29-1）を表し、%は、当該テーマに同じ集合住宅の居住者同士の交流を期待すると回答した者の割合を表す。なお、「特になし」は、いずれか参加したいと思うテーマがあると回答したが、いずれのテーマにも交流を期待しないとした者の割合を表す。

ウ) 参加したいと思うテーマのうち、地域住民との交流を期待するもの

参加したいと思う活動・イベントのテーマを回答した者について、地域住民との交流を期待するものをみると、タワーマンション居住者では「世代間交流」が73.5%、「防災」が69.7%などとなっている。大規模集合住宅居住者では「世代間交流」が78.1%、「スポーツ」が74.5%などとなっている。戸建て住宅居住者では「文化活動（手芸・園芸等）」が82.2%、「スポーツ」が74.5%などとなっている。

タワーマンション居住者は、「防災」（69.7%）「防犯」（67.5%）に並んで「スポーツ」（68.4%）も同程度の割合となっているなど、前問で見た集合住宅の居住者同士の交流を期待するテーマと、地域住民との交流を期待するテーマでは、やや異なる傾向がみられる。

第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

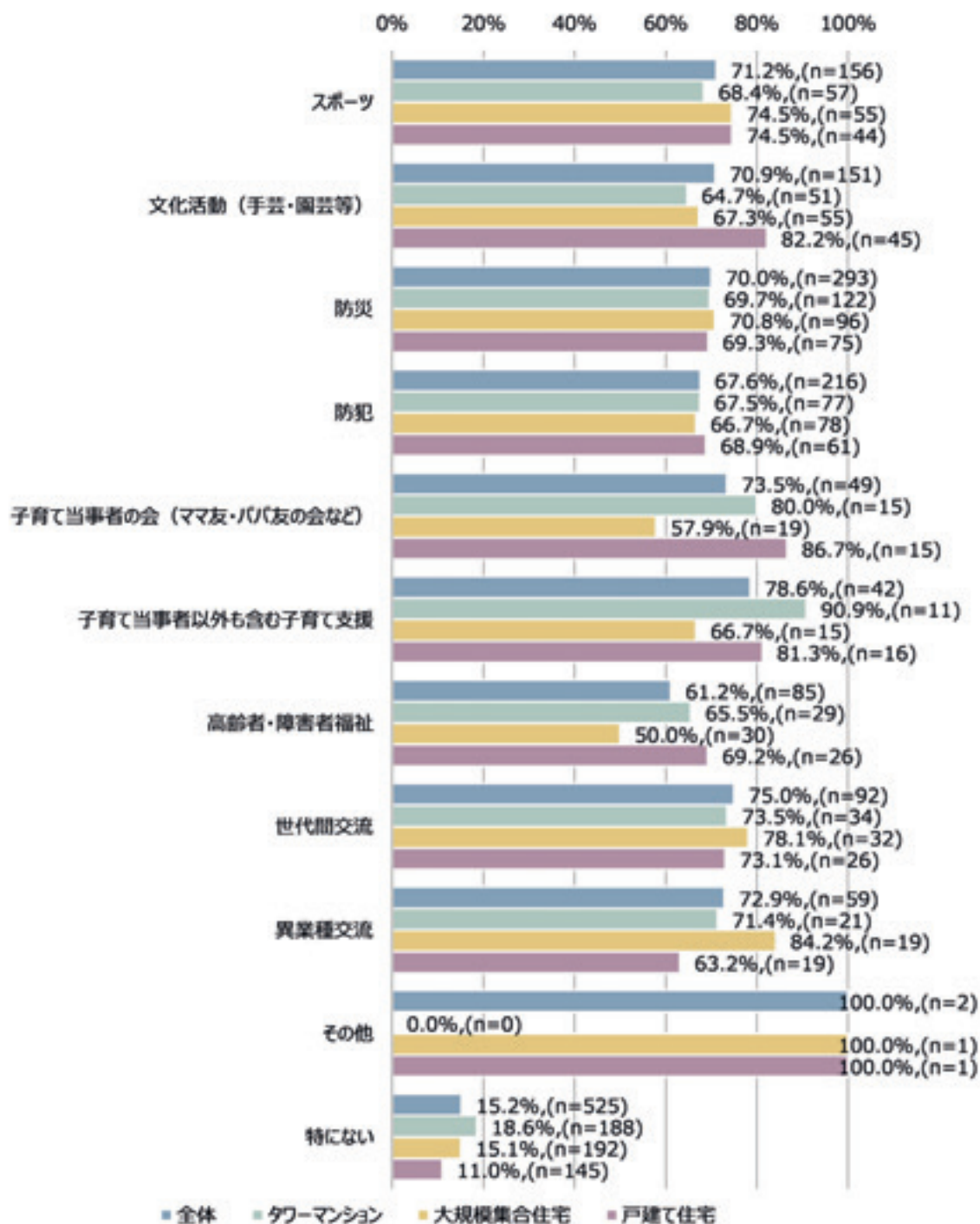
第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

図表 3-51 参加したいと思うテーマのうち、地域住民との交流を期待するもの（住居形態別）
：複数回答（Q29-3）



注) 図表中のnは活動・イベントを開催する場合、参加したいと思う当該テーマを回答した者の数（Q29-1）を表し、%は、そのうち地域住民との交流を期待すると回答した者の割合を表す。なお、「特にない」は、いずれか参加したいと思うテーマがあると回答したが、いずれのテーマにも交流を期待しないと回答した者の割合を表す。

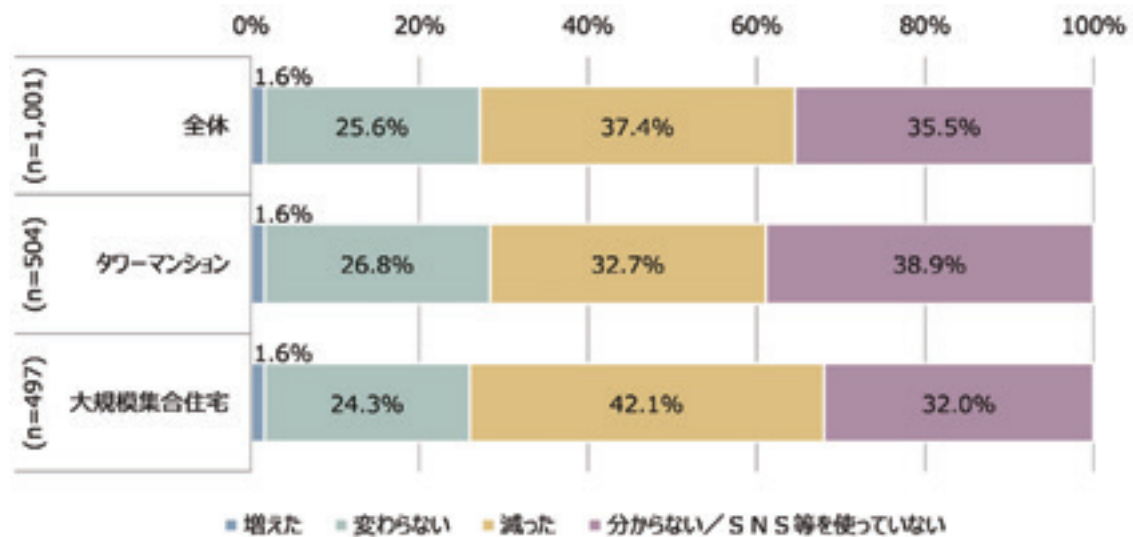
④ コロナ禍の影響

ア) 対面での活動・イベントの開催状況（居住する集合住宅内での開催）

図表 3-52

集合住宅居住者について、コロナ禍以前と比較し、居住する集合住宅内における対面での活動・イベントの開催状況をみると、タワーマンション居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が38.9%でもっとも割合が高く、次いで「減った」が32.7%となっている。大規模集合住宅居住者では「減った」が42.1%でもっとも割合が高く、次いで「分からない／SNS等を使っていない」が32.0%となっている。

図表 3-52 対面での活動・イベントの開催（居住する集合住宅内での開催）（住居形態別）
：単数回答（Q30-1）

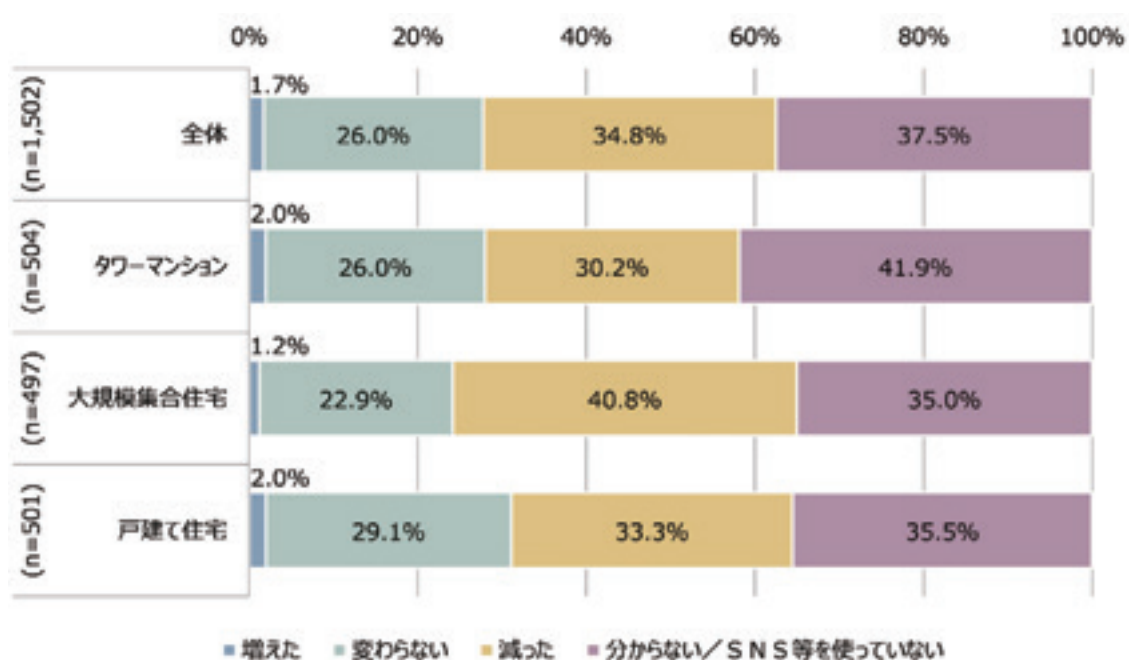


イ) 対面での活動・イベントの開催（居住する地域での開催） 図表 3-53

コロナ禍以前と比較し、居住する地域における対面での活動・イベントの開催状況をみると、全体では「分からない／SNS等を使っていない」が37.5%でもっとも割合が高く、次いで「減った」が34.8%となっている。

タワーマンション居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が41.9%でもっとも割合が高く、次いで「減った」が30.2%となっている。大規模集合住宅居住者では「減った」が40.8%でもっとも割合が高く、次いで「分からない／SNS等を使っていない」が35.0%となっている。戸建て住宅居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が35.5%でもっとも割合が高く、次いで「減った」が33.3%となっている。

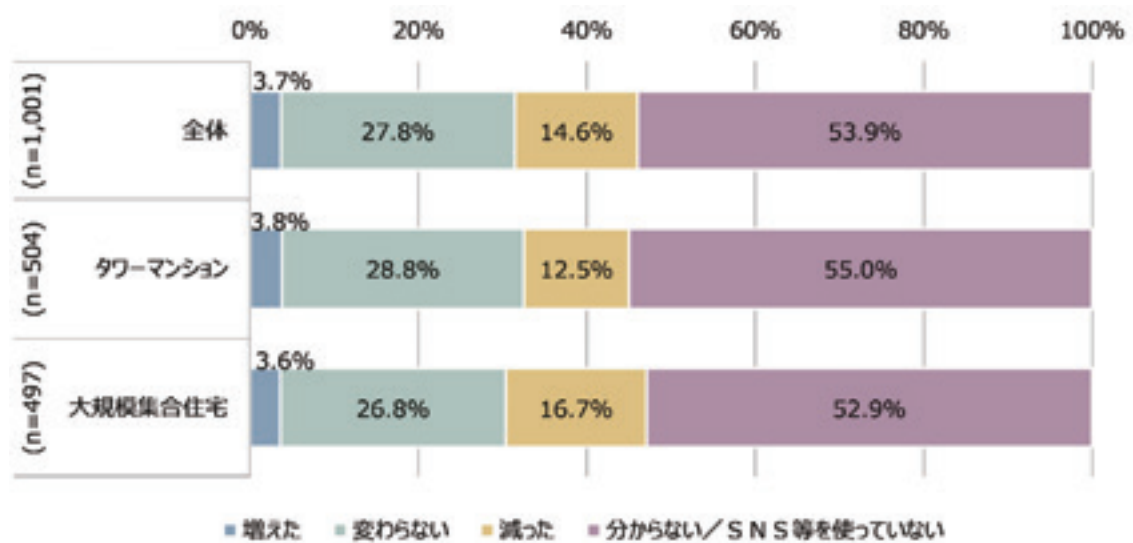
図表 3-53 対面での活動・イベントの開催（居住する地域での開催）（住居形態別）
：単数回答（Q30-2）



ウ) SNS等の非対面での交流（居住する集合住宅内での交流） 図表 3-54

集合住宅居住者について、コロナ禍以前と比較し、居住する集合住宅内におけるSNS等の非対面での交流の状況をみると、タワーマンション居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が55.0%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が28.8%となっている。大規模集合住宅居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が52.9%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が26.8%となっている。

図表 3-54 SNS等の非対面での交流（居住する集合住宅内での交流）（住居形態別）
：単数回答（Q30-3）

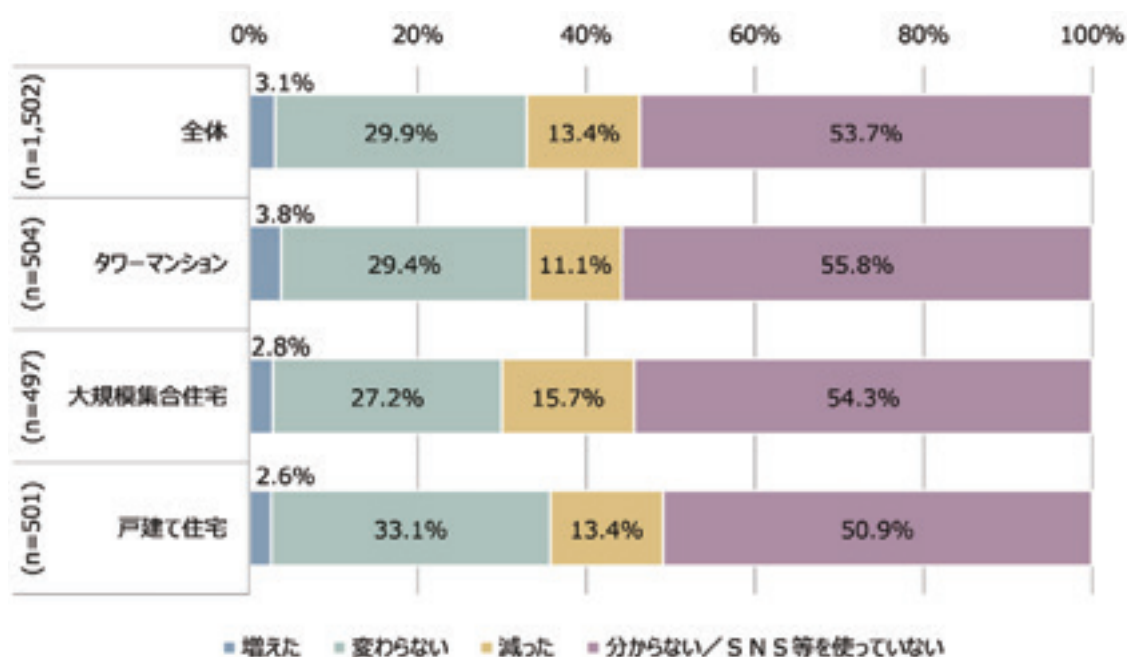


工) SNS等の非対面での交流（居住する地域での交流） 図表3-55

コロナ禍以前と比較し、居住する地域におけるSNS等の非対面での交流をみると、全体では「分からない／SNS等を使っていない」が53.7%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が29.9%となっている。

タワーマンション居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が55.8%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が29.4%となっている。大規模集合住宅居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が54.3%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が27.2%となっている。戸建て住宅居住者では「分からない／SNS等を使っていない」が50.9%でもっとも割合が高く、次いで「変わらない」が33.1%となっている。

図表3-55 SNS等の非対面での交流（居住する地域での交流）（住居形態別）
：単数回答（Q30-4）



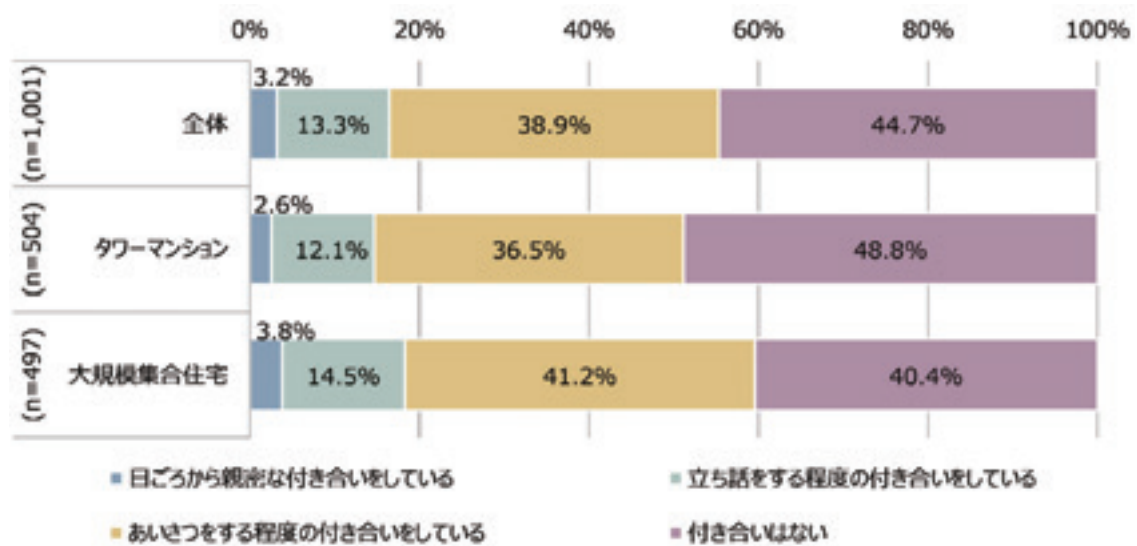
(5) 近隣住民との付き合いについて

①近隣住民との付き合いの状況

ア) 同じフロアの居住者との付き合い 図表 3-56

集合住宅居住者について、同じフロアの居住者との付き合いの状況をみると、付き合いをしている割合（「日ごろから親密な付き合いをしている」「立ち話をする程度の付き合いをしている」「あいさつをする程度の付き合いをしている」の合計）は、タワーマンション居住者は51.2%、大規模集合住宅居住者は59.5%となっている。

図表 3-56 同じフロアの居住者との付き合い（住居形態別）：単数回答（Q31-1）

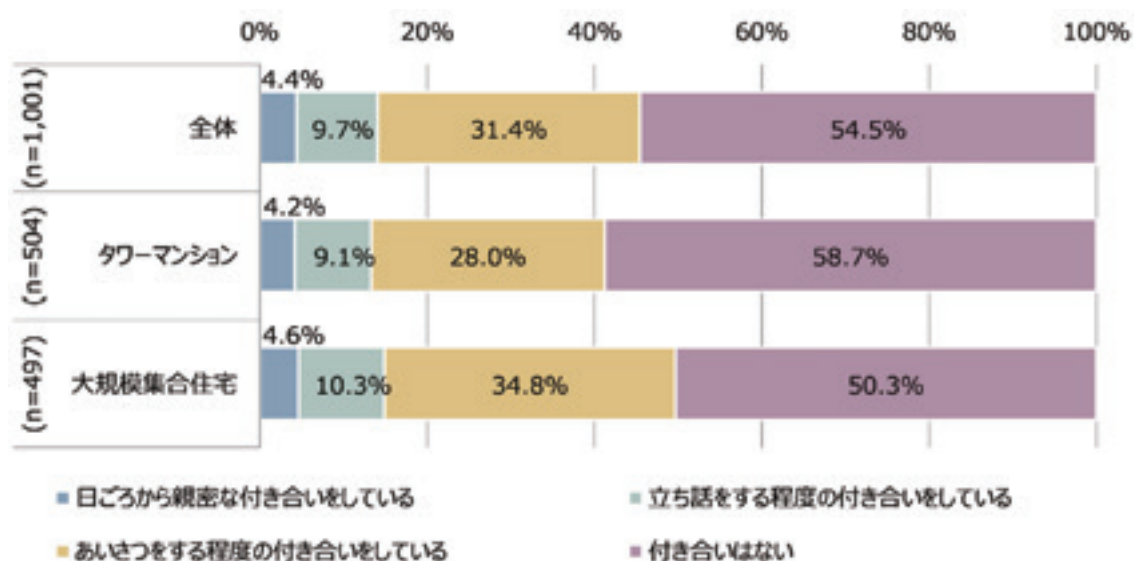


注）「付き合いはない」には同じフロアに居住者がいない、又は居住者がいるか把握していないを含む。

イ) 他のフロアの居住者との付き合い 図表 3-57

集合住宅居住者について、他のフロアの居住者との付き合いの状況を見ると、付き合いをしている割合（「日ごろから親密な付き合いをしている」「立ち話をする程度の付き合いをしている」「あいさつをする程度の付き合いをしている」の合計）は、タワーマンション居住者は41.3%、大規模集合住宅居住者は49.7%となっている。

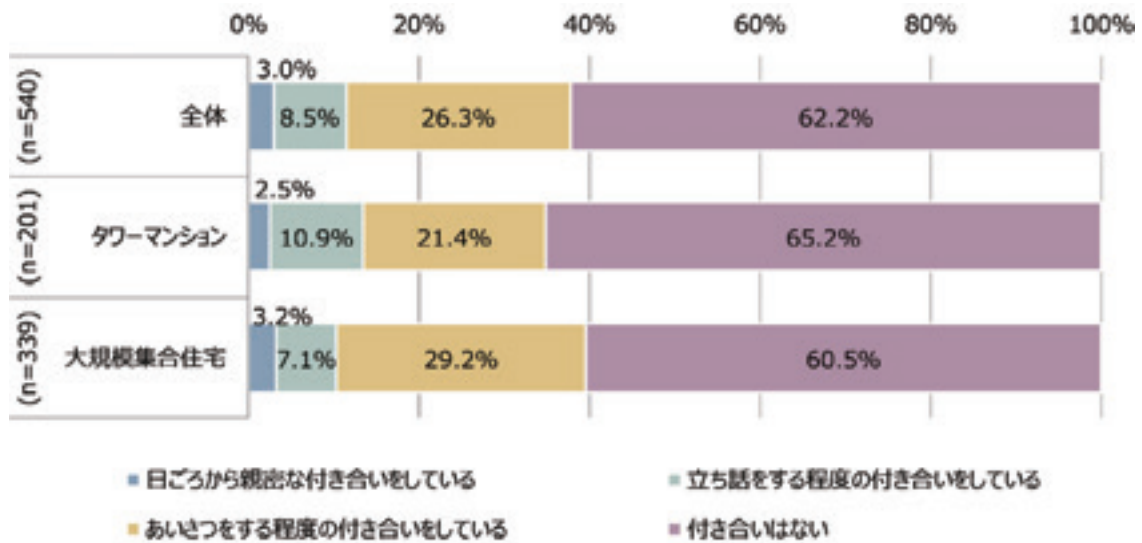
図表 3-57 他のフロアの居住者との付き合い（住居形態別）：単数回答（Q31-2）



ウ) 他棟の居住者との付き合い 図表 3-58

複数棟がある集合住宅居住者について、他棟の居住者との付き合いの状況を見ると、付き合いをしている割合（「日ごろから親密な付き合いをしている」「立ち話をする程度の付き合いをしている」「あいさつをする程度の付き合いをしている」の合計）は、タワーマンション居住者は34.8%、大規模集合住宅居住者は39.5%となっている。

図表 3-58 他棟の居住者との付き合い（住居形態別）：単数回答（Q31-3）

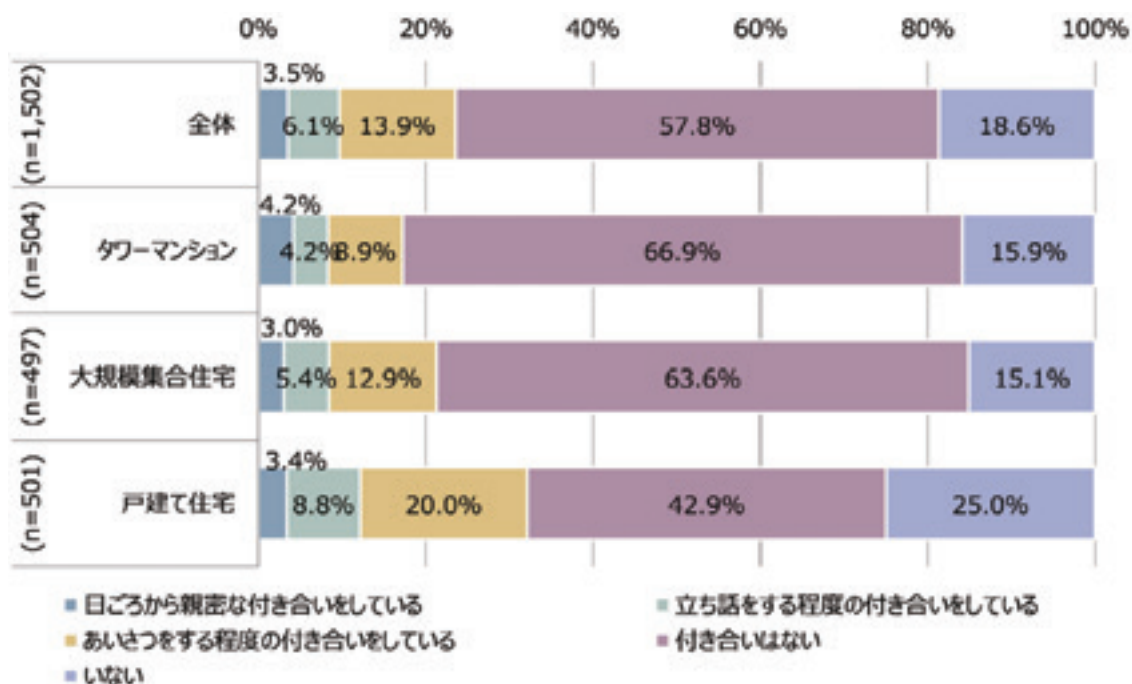


工) 近隣の集合住宅の住民との付き合い 図表 3-59

近隣の集合住宅の住民との付き合いをみると、付き合いをしている割合（「日ごろから親密な付き合いをしている」「立ち話をする程度の付き合いをしている」「あいさつをする程度の付き合いをしている」の合計）は、全体では23.5%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者は17.3%、大規模集合住宅居住者は21.3%、戸建て住宅居住者は32.2%となっている。

図表 3-59 近隣の集合住宅の住民との付き合い（住居形態別）：単数回答（Q31-4）



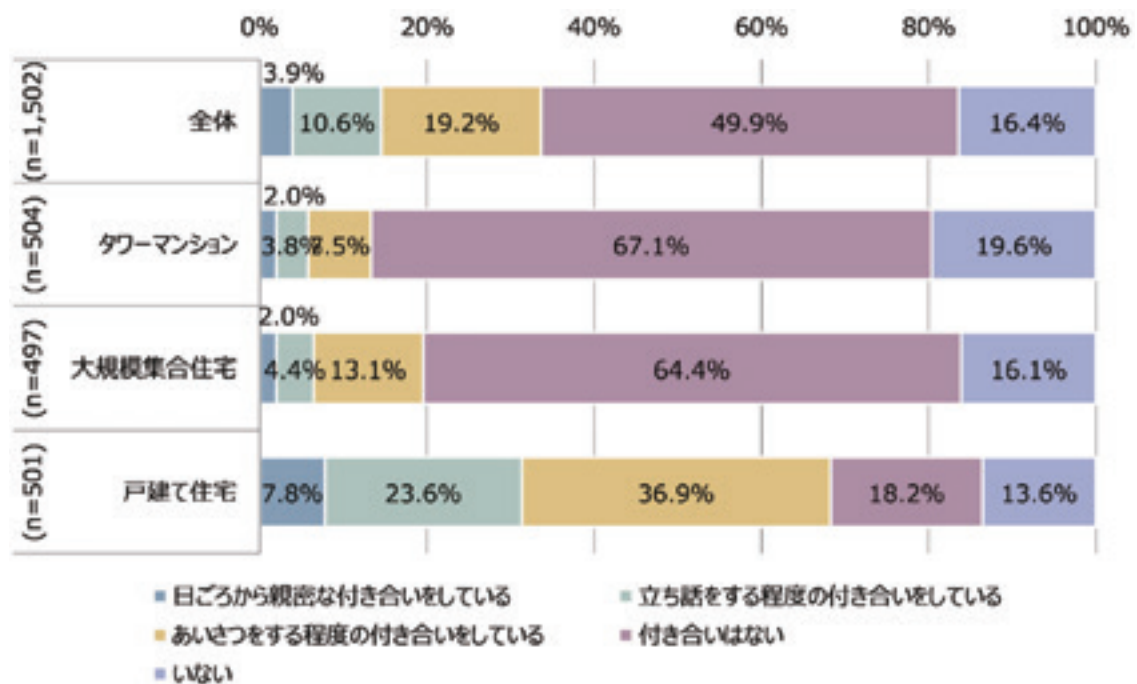
注) 「いない」とは、回答者の主観において近隣と考える範囲内に、集合住宅がない場合が考えられる。

オ) 近隣の戸建て住宅の住民との付き合い 図表3-60

近隣の戸建て住宅の住民との付き合いをみると、付き合いをしている割合（「日ごろから親密な付き合いをしている」「立ち話をする程度の付き合いをしている」「あいさつをする程度の付き合いをしている」の合計）は、全体では33.7%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者は13.3%、大規模集合住宅居住者は19.5%、戸建て住宅居住者は68.3%となっている。

図表3-60 近隣の戸建て住宅の住民との付き合い（住居形態別）：単数回答（Q31-5）



注) 「いない」とは、回答者の主観において近隣と考える範囲内に、戸建て住宅がない場合が考えられる。

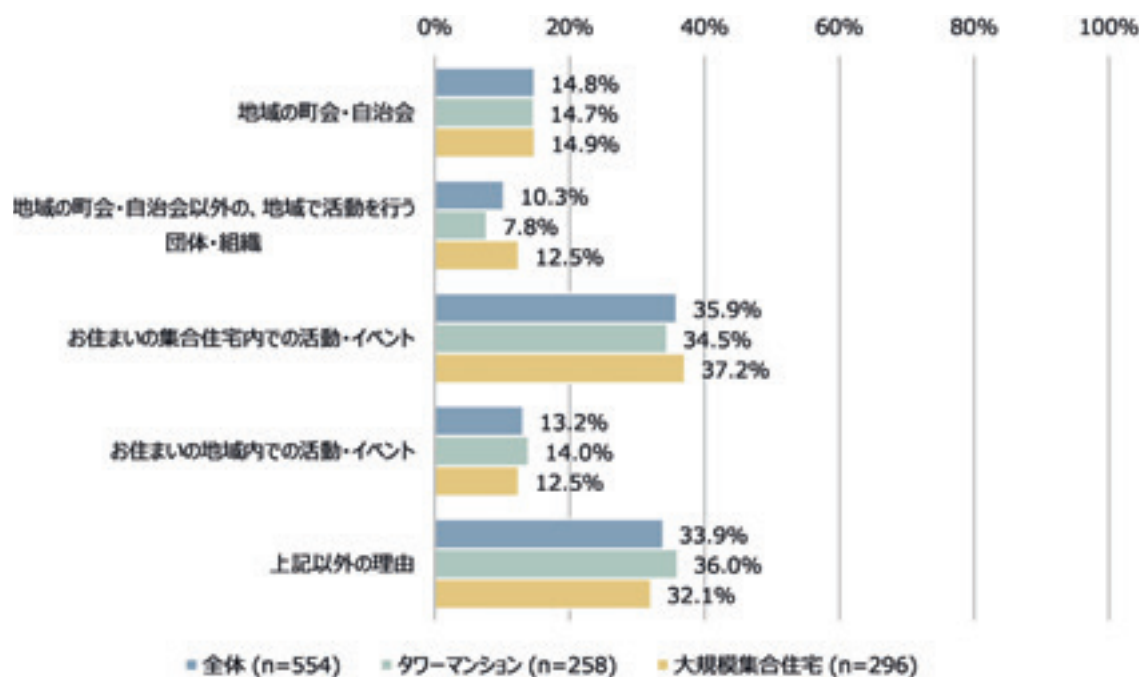
②近隣住民との付き合いのきっかけ

ア) 同じフロアの居住者との付き合いのきっかけ 図表3-61

同じフロアの居住者との付き合いがある回答者について、付き合うことになったきっかけをみると、タワーマンション居住者では「上記以外の理由」が36.0%でもっとも割合が高く、次いで「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が34.5%となっている。

大規模集合住宅居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が37.2%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が32.1%となっている。

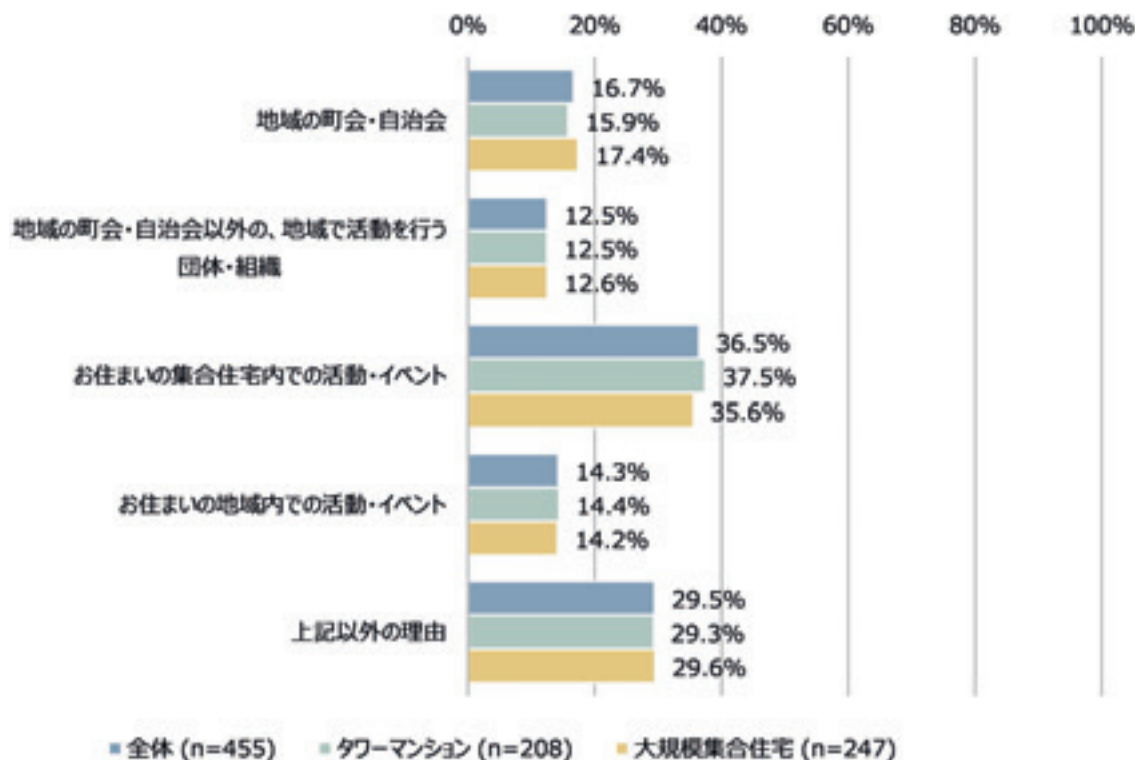
図表3-61 同じフロアの居住者との付き合いのきっかけ（住居形態別）：複数回答（Q32-1）



イ) 他のフロアの居住者との付き合いのきっかけ 図表3-62

他のフロアの居住者との付き合いがある回答者について、付き合うことになったきっかけをみると、タワーマンション居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が37.5%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が29.3%となっている。大規模集合住宅居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が35.6%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が29.6%となっている。

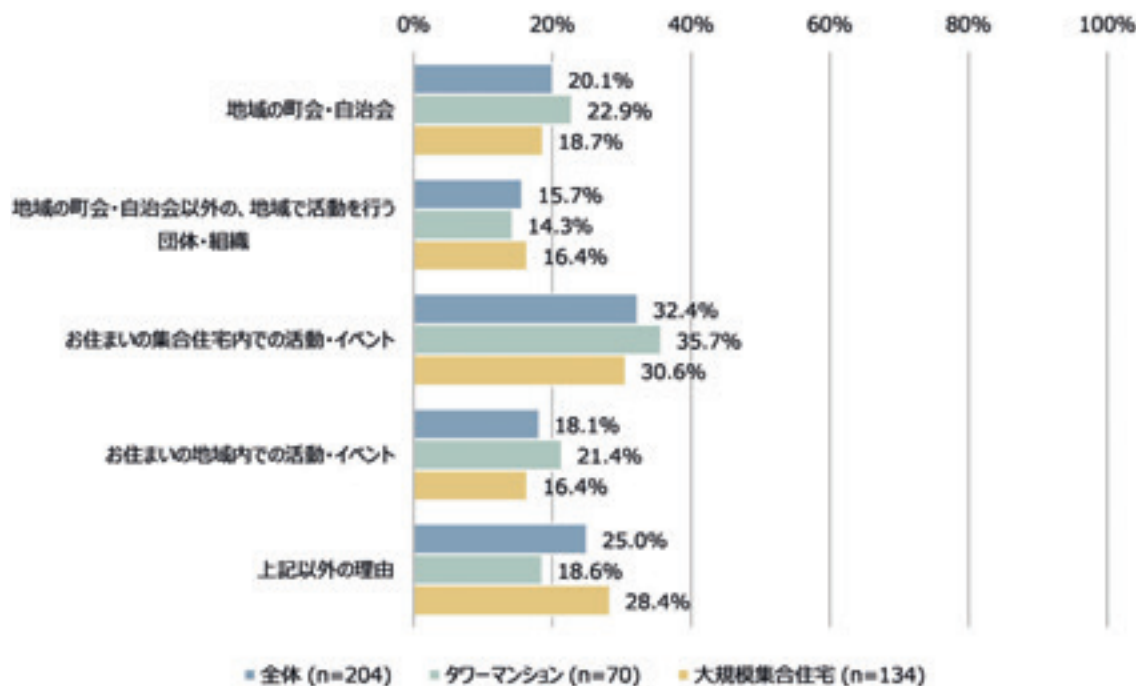
図表3-62 他のフロアの居住者との付き合いのきっかけ（住居形態別）：複数回答（Q32-2）



ウ) 他棟の居住者との付き合いのきっかけ 図表3-63

他棟の居住者との付き合いがある回答者について、付き合うことになったきっかけをみると、タワーマンション居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が35.7%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会」が22.9%となっている。大規模集合住宅居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が30.6%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が28.4%となっている。

図表3-63 他棟の居住者との付き合いのきっかけ（住居形態別）：複数回答（Q32-3）

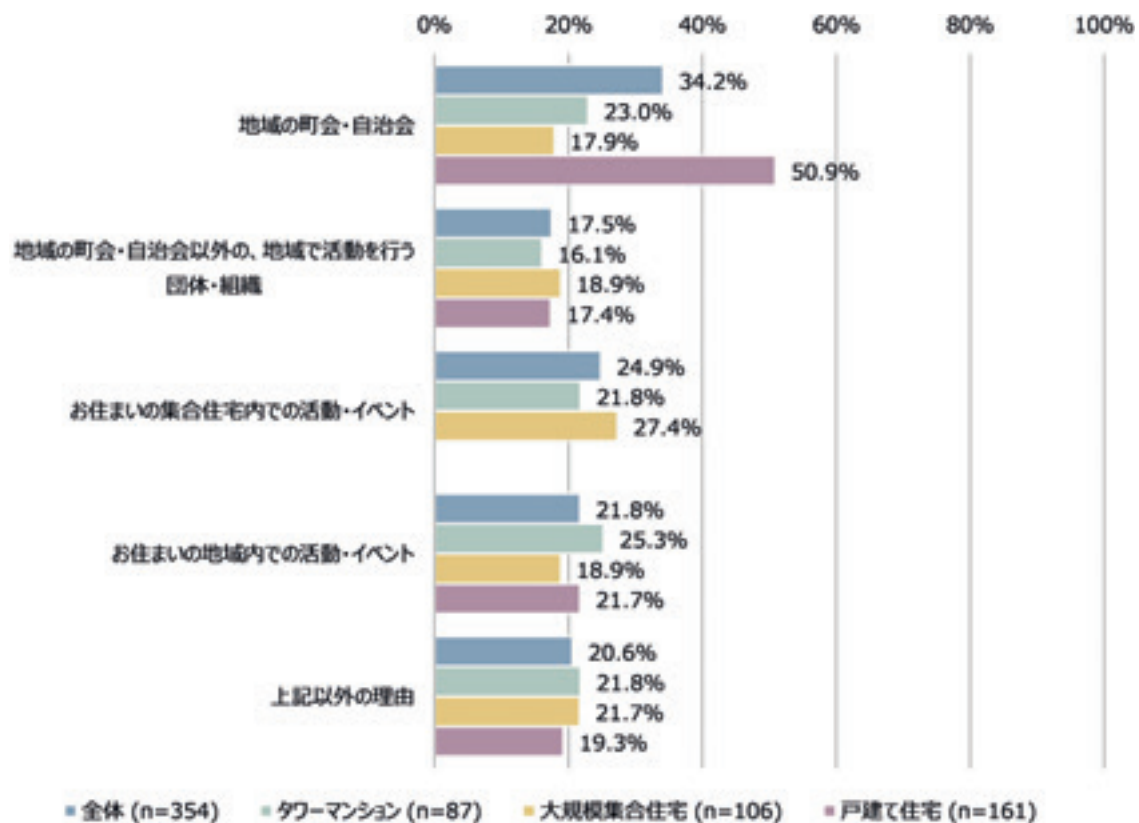


Ⅱ) 近隣の集合住宅の住民との付き合いのきっかけ 図表 3-64

近隣の集合住宅の住民との付き合いがある回答者について、付き合うことになったきっかけをみると、全体では「地域の町会・自治会」が34.2%でもっとも割合が高くなっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「お住まいの地域内での活動・イベント」が25.3%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会」が23.0%となっている。大規模集合住宅居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が27.4%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が21.7%となっている。戸建て住宅居住者では「地域の町会・自治会」が50.9%でもっとも割合が高く、次いで「お住まいの地域内での活動・イベント」が21.7%となっている。

図表 3-64 近隣の集合住宅の住民との付き合いのきっかけ（住居形態別）：複数回答（Q32-4）



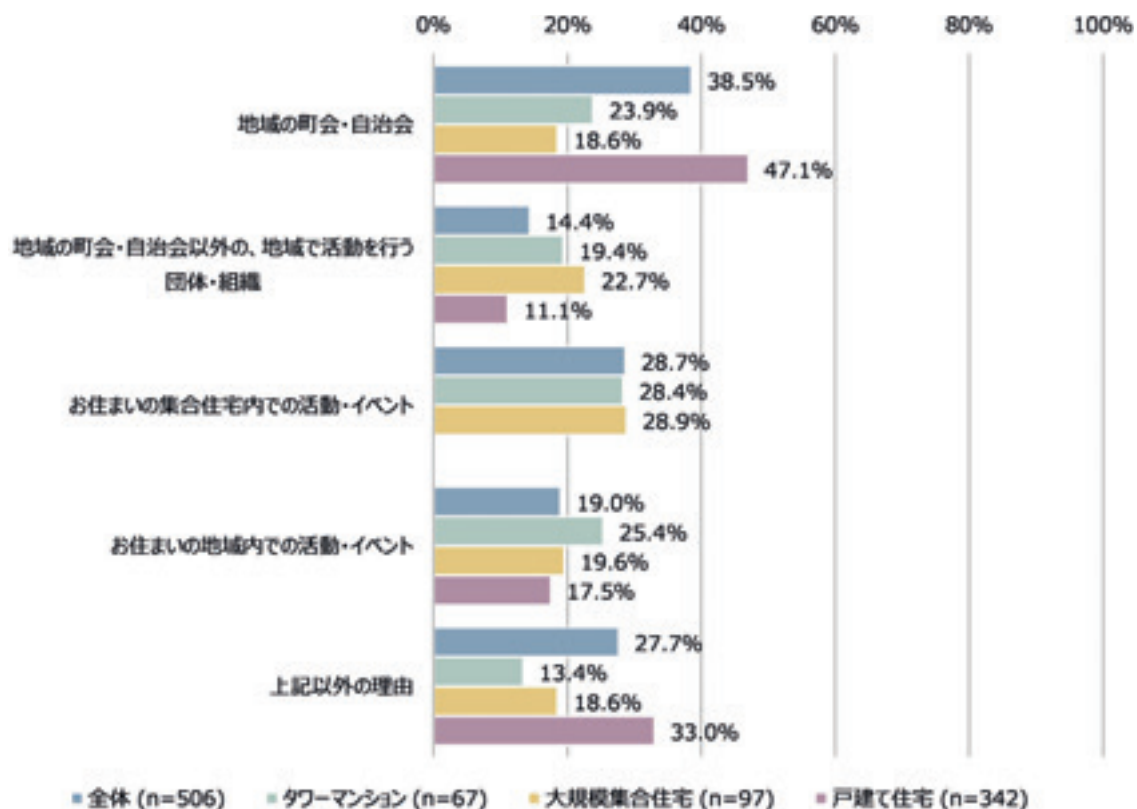
注) 「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」は集合住宅居住者のみを対象に聴取したため、「全体」のnは193件である。

オ) 近隣の戸建て住宅の住民との付き合いのきっかけ 図表 3-65

近隣の戸建て住宅の住民との付き合いがある回答者について、付き合うことになったきっかけをみると、全体では「地域の町会・自治会」が38.5%でもっとも割合が高くなっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が28.4%でもっとも割合が高く、次いで「お住まいの地域内での活動・イベント」が25.4%となっている。大規模集合住宅居住者では「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」が28.9%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会以外の、地域で活動を行う団体・組織」が22.7%となっている。戸建て住宅居住者では「地域の町会・自治会」が47.1%でもっとも割合が高く、次いで「上記以外の理由」が33.0%となっている。

図表 3-65 近隣の戸建て住宅の住民との付き合いのきっかけ（住居形態別）：複数回答（Q32-5）



注) 「お住まいの集合住宅内での活動・イベント」は集合住宅居住者のみを対象に聴取したため、「全体」のnは164件である。

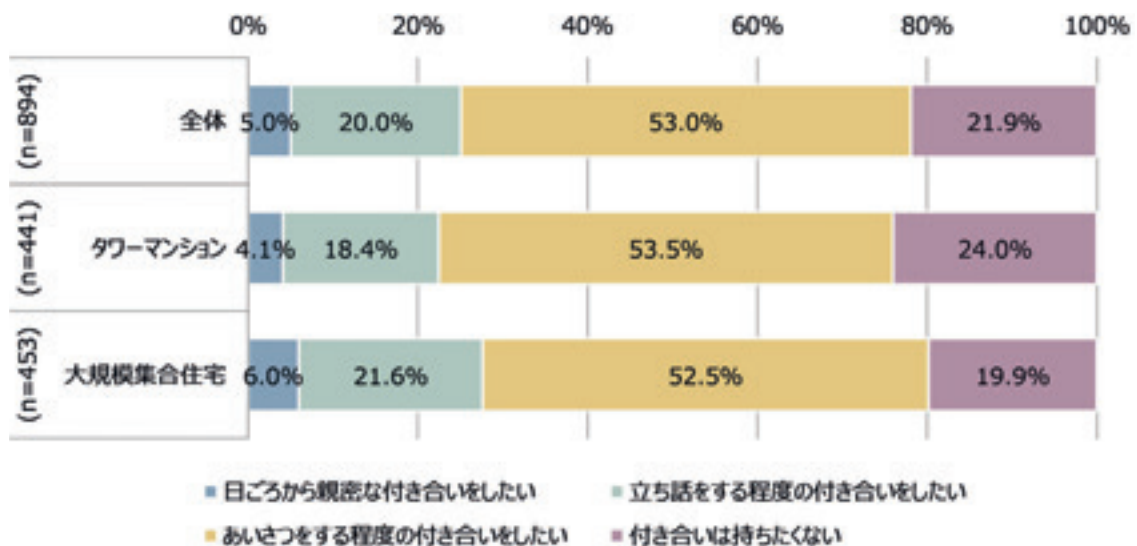
③近隣住民との付き合いに関する意向

ア) 同じフロアの居住者との付き合いに関する意向 図表 3-66

同じフロアの居住者がいる回答者について、同じフロアの居住者との付き合いに関する意向をみると、付き合いをしたい割合（「日ごろから親密な付き合いをしたい」「立ち話をする程度の付き合いをしたい」「あいさつをする程度の付き合いをしたい」の合計）は、タワーマンション居住者では76.0%、大規模集合住宅居住者では80.1%となっている。

また、タワーマンション住民について、前掲の「同じフロアの居住者との付き合い」の実態に比べると付き合いをしたい割合は高く、希望するほどの付き合いができていない様子がうかがえる¹⁴。

図表 3-66 同じフロアの居住者との付き合いに関する意向（住居形態別）：単数回答（Q33-1）



14 本設問は同じフロアの居住者がいる回答者のみを対象としており、Q31-1とは集計対象が異なるため単純比較はできない点には留意が必要である。

高齢者、高齢者以外別にみると、高齢者の方が、付き合いをしたい割合が高い傾向がみられる。

また、高校生以下の子どもの有無別にみると、タワーマンション住民では高校生以下の子どもがいる方が、付き合いをしたい割合が高い傾向がみられる。

図表 3-67 同じフロアの居住者との付き合いに関する意向（住居形態並びに高齢者・高齢者以外別）：単数回答（Q33-1）

		合計	日ごろから 親密な付き 合いをした い	立ち話をす る程度の付 き合いをし たい	あいさつを する程度の 付き合いを したい	付き合いは 持ちたくな い	無回答
全体		894	45	179	474	196	0
		100.0%	5.0%	20.0%	53.0%	21.9%	0.0%
タワーマンション	高齢者（65歳以上）	113	4	31	62	16	0
		100.0%	3.5%	27.4%	54.9%	14.2%	0.0%
タワーマンション	高齢者以外	328	14	50	174	90	0
		100.0%	4.3%	15.2%	53.0%	27.4%	0.0%
大規模集合住宅	高齢者（65歳以上）	100	8	34	45	13	0
		100.0%	8.0%	34.0%	45.0%	13.0%	0.0%
大規模集合住宅	高齢者以外	353	19	64	193	77	0
		100.0%	5.4%	18.1%	54.7%	21.8%	0.0%

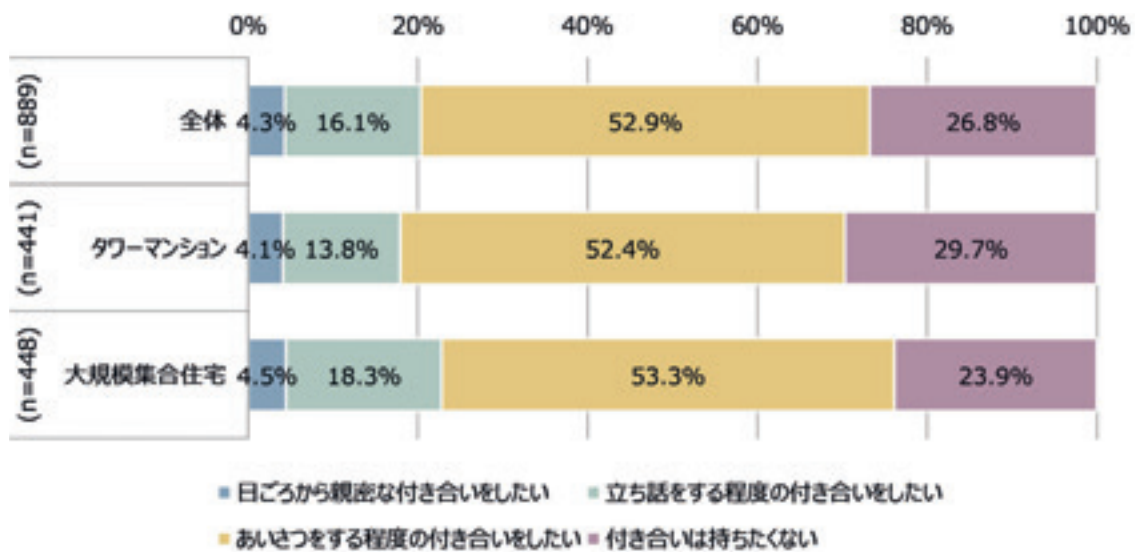
図表 3-68 同じフロアの居住者との付き合いに関する意向（住居形態・高校生以下の子どもの有無別）：単数回答（Q33-1）

		合計	日ごろから 親密な付き 合いをした い	立ち話をす る程度の付 き合いをし たい	あいさつを する程度の 付き合いを したい	付き合いは 持ちたくな い	無回答
全体		894	45	179	474	196	0
		100.0%	5.0%	20.0%	53.0%	21.9%	0.0%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいる	91	8	21	45	17	0
		100.0%	8.8%	23.1%	49.5%	18.7%	0.0%
タワーマンション	高校生以下の子どもがいない	350	10	60	191	89	0
		100.0%	2.9%	17.1%	54.6%	25.4%	0.0%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいる	129	11	26	64	28	0
		100.0%	8.5%	20.2%	49.6%	21.7%	0.0%
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいない	324	16	72	174	62	0
		100.0%	4.9%	22.2%	53.7%	19.1%	0.0%

イ) 他のフロアの居住者との付き合いに関する意向 図表3-69

他のフロアの居住者がいる回答者について、他のフロアの居住者との付き合いに関する意向をみると、付き合いをしたい割合（「日ごろから親密な付き合いをしたい」「立ち話をする程度の付き合いをしたい」「あいさつをする程度の付き合いをしたい」の合計）は、タワーマンション居住者では70.3%、大規模集合住宅居住者では76.1%となっている。

図表3-69 他のフロアの居住者との付き合いに関する意向（住居形態別）：単数回答（Q33-2）



第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

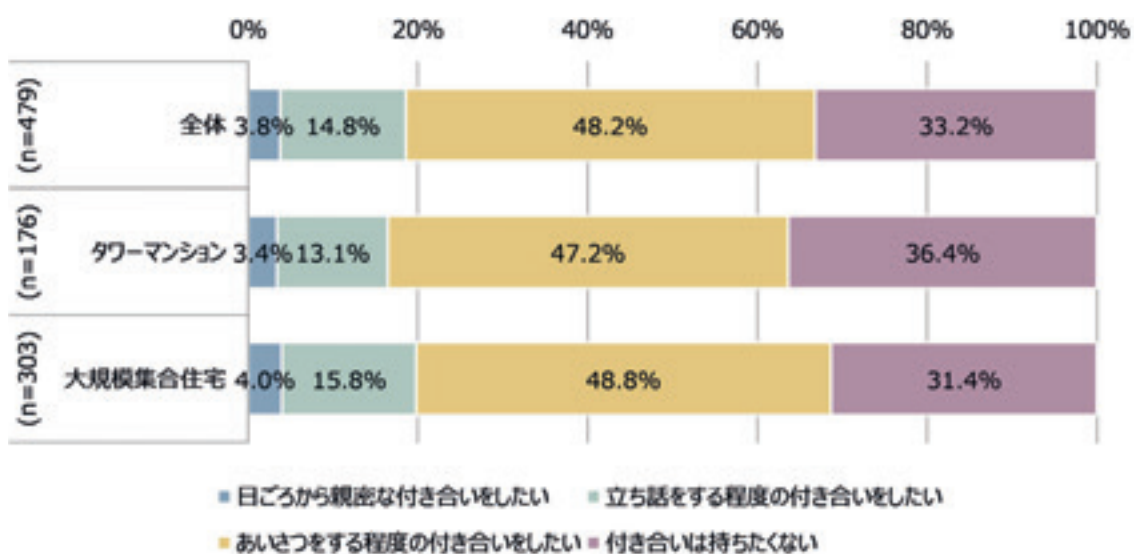
おわりに

参考資料

ウ) 他棟の居住者との付き合いに関する意向 図表 3-70

他棟の居住者がいる回答者について、他棟の居住者との付き合いに関する意向をみると、付き合いをしたい割合（「日ごろから親密な付き合いをしたい」「立ち話をする程度の付き合いをしたい」「あいさつをする程度の付き合いをしたい」の合計）は、タワーマンション居住者では63.7%、大規模集合住宅居住者では68.6%となっている。

図表 3-70 他棟の居住者との付き合いに関する意向（住居形態別）：単数回答（Q33-3）

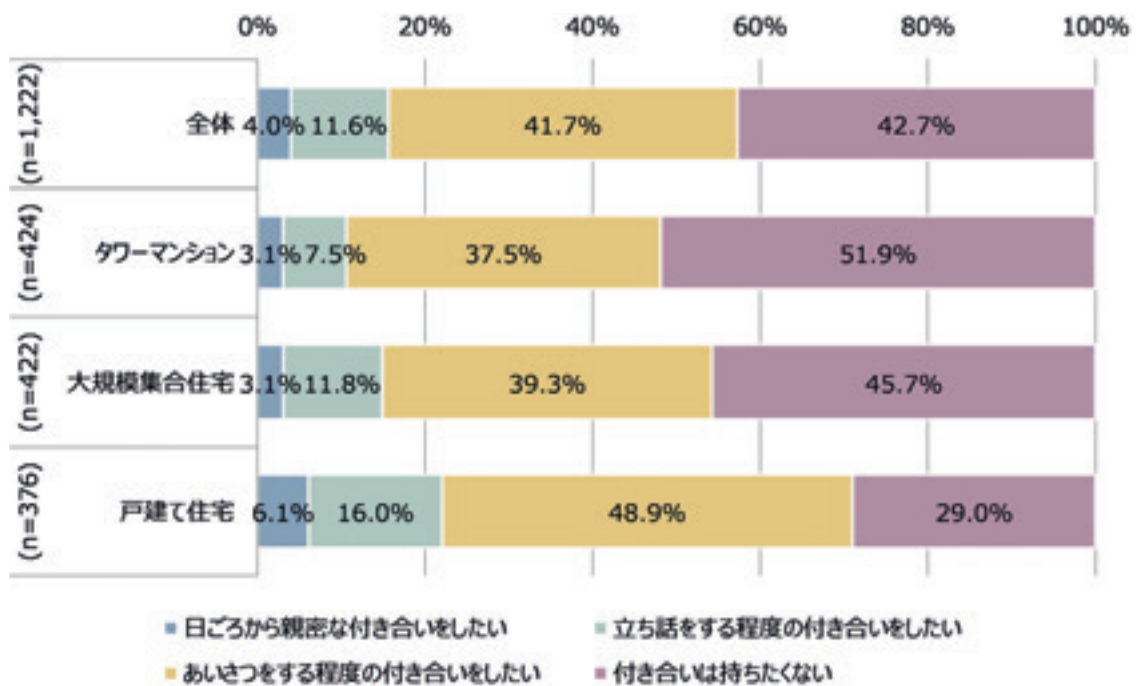


工) 近隣の集合住宅の住民との付き合いに関する意向 図表3-71

近隣の集合住宅の住民がいる回答者について、近隣の集合住宅の住民との付き合いに関する意向をみると、付き合いをしたい割合（「日ごろから親密な付き合いをしたい」「立ち話をする程度の付き合いをしたい」「あいさつをする程度の付き合いをしたい」の合計）は、全体では57.3%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では48.1%、大規模集合住宅居住者では54.2%、戸建て住宅居住者では71.0%となっており、タワーマンション居住者は他に比べ、付き合いをしたい割合が低い傾向がみられる。

図表3-71 近隣の集合住宅の住民との付き合いに関する意向（住居形態別）：単数回答（Q33-4）



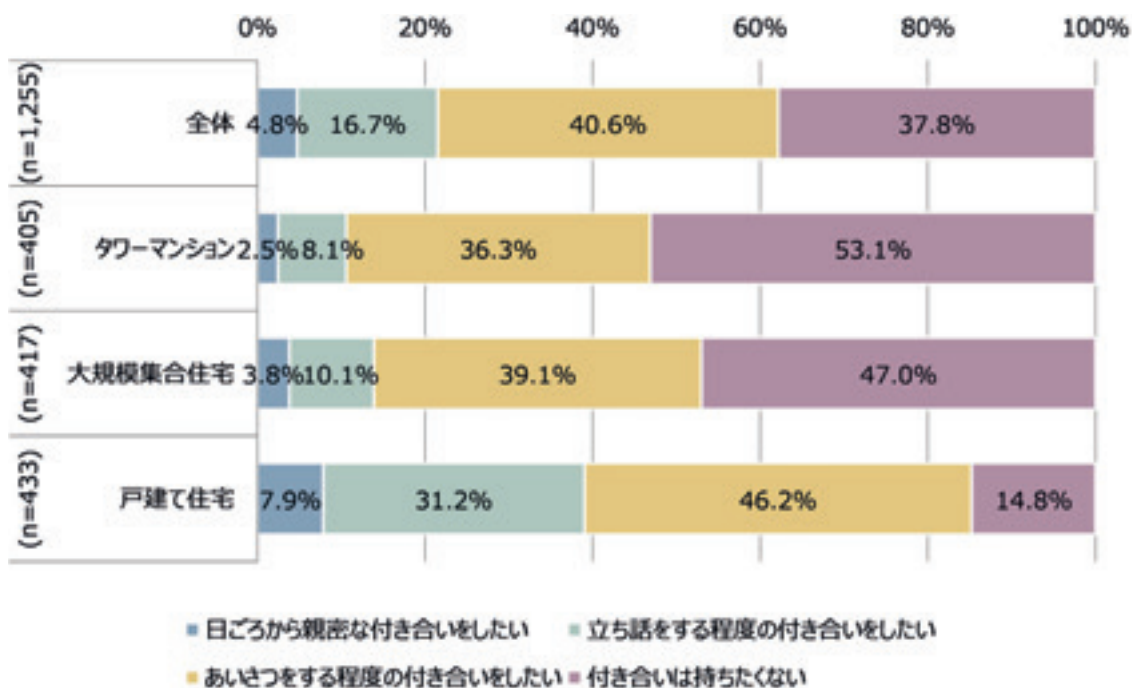
オ) 近隣の戸建て住宅の住民との付き合いに関する意向 図表3-72

近隣の戸建て住宅の住民がいる回答者について、近隣の戸建て住宅の住民との付き合いに関する意向をみると、付き合いをしたい割合（「日ごろから親密な付き合いをしたい」「立ち話をする程度の付き合いをしたい」「あいさつをする程度の付き合いをしたい」の合計）は、全体では62.1%となっている。

住居形態別にみると、タワーマンション居住者では46.9%、大規模集合住宅居住者では53.0%、戸建て住宅居住者では85.3%となっており、タワーマンション居住者は他に比べ、付き合いをしたい割合が低い傾向がみられる。

また、タワーマンション住民について、集計対象が異なるため単純比較はできないものの、前掲の「近隣の集合住宅の住民との付き合い」の実態に比べると付き合いをしたい割合は高く、希望するほどの付き合いができていない様子がうかがえる¹⁵。

図表3-72 近隣の戸建て住宅の住民との付き合いに関する意向（住居形態別）
：単数回答（Q33-5）



15 本設問は近隣の戸建て住宅の住民がいる回答者のみを対象としており、Q31-5とは集計対象が異なるため単純比較はできない点には留意が必要である。

高校生以下の子どもの有無別にみると、タワーマンション住民では高校生以下の子どもがいる方が、付き合いをしたい割合が高い傾向がみられる。

図表3-73 近隣の戸建て住宅の住民との付き合いに関する意向
(住居形態・高校生以下の子どもの有無別)：単数回答 (Q33-5)

		合計	日ごろから 親密な付き 合いをした い	立ち話をす る程度の付 き合いをし たい	あいさつを する程度の 付き合いを したい	付き合いは 持ちたくな い	無回答
全体		1,255	60	210	510	475	0
		100.0%	4.8%	16.7%	40.6%	37.8%	0.0%
タワーマ ンション	高校生以下の子どもがいる	83	3	16	31	33	0
	高校生以下の子どもがいない	322	7	17	116	182	0
大規模集 合住宅	高校生以下の子どもがいる	119	6	19	46	48	0
	高校生以下の子どもがいない	298	10	23	117	148	0
戸建て住 宅居住者	高校生以下の子どもがいる	89	14	28	40	7	0
	高校生以下の子どもがいない	344	20	107	160	57	0

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

(6) 区や地域のイベント、公共施設の利用に関する情報の入手方法について

区や地域のイベント、公共施設の利用に関する情報の入手方法をみると、「特に入手していない」を除き、全体では「区の広報誌」が42.9%でもっとも割合が高くなっている。

住居形態別にみると、「特に入手していない」を除き、タワーマンション居住者では「区の広報誌」が45.4%でもっとも割合が高く、次いで「集合住宅内の掲示板・回覧板」が29.2%となっている。

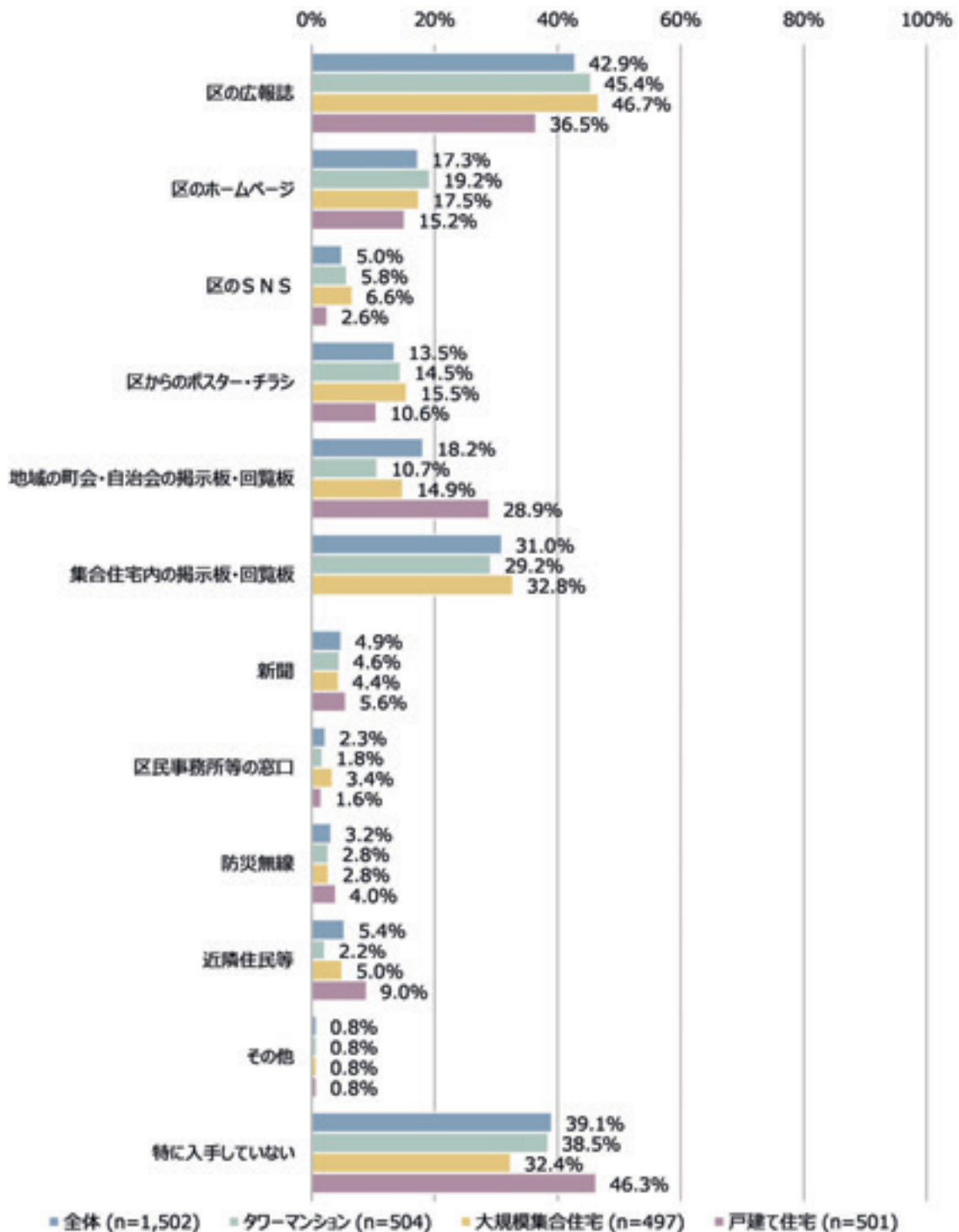
大規模集合住宅居住者では「区の広報誌」が46.7%でもっとも割合が高く、次いで「集合住宅内の掲示板・回覧板」が32.8%となっている。

戸建て住宅居住者では「区の広報誌」が36.5%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会の掲示板・回覧板」が28.9%となっている。

また、いずれの住居形態でも、「特に入手していない」が3割から4割強に上る。

集合住宅居住者は戸建て住宅居住者に比べ、「区の広報誌」の割合が高い傾向がみられる。

図表 3-74 区や地域のイベント、公共施設の利用に関する情報の入手方法（住居形態別）
：複数回答（Q34）



注) 「集合住宅内の掲示板・回覧板」は集合住宅居住者のみを対象に聴取したため、「全体」のnは1,001件である。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

(7) 回答者の意識

①地域コミュニティに対する意識

本調査では石盛・岡本・加藤(2013)によるコミュニティ意識尺度(短縮版)¹⁶により、回答者の地域社会・コミュニティに対する意識を測定した。具体的には、Q35-1からQ35-12の12項目(P.142～P.153参照)を用い、以下の4つの意識を測定した。

以降では、初めにQ35-1からQ35-12の各項目の集計結果を示したうえで、以下の4つの意識についての分析結果を掲載する。

- 1) 連帯・積極性(積極的にみんなと協力しながら地域のために活動するかどうか)
 - Q35-1 地域でのボランティアなどの社会的活動に参加したい
 - Q35-2 住みよい地域づくりのために自分から積極的に活動していきたい
 - Q35-3 地域の人々と何かをすることで、自分の生活の豊かさを求めたい
- 2) 自己決定
(地域を良くするためには市民自らが決定権を持つことが重要であると考えるかどうか)
 - Q35-4 地域での問題の解決には、地域住民と行政が対等な関係を築くことが重要である
 - Q35-5 地域を良くするためには、住民がすることに行政の側が積極的に協力すべきだ
 - Q35-6 地域を良くするためには、住民みずからが決定することが重要である
- 3) 愛着(地域への誇りや愛着の有無)
 - Q35-7 いま住んでいる地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている
 - Q35-8 この土地にたまたま生活しているが、さして関心や愛着といったものはない
 - Q35-9 人からこの地域の悪口をいわれたら、自分の悪口をいわれたような気になる

16 石盛真徳・岡本卓也・加藤潤三(2013)「コミュニティ意識尺度(短縮版)の開発」実験社会心理学研究, 53, 22-29.

4) 他者依頼

(行政や他の熱心な人に地域の問題への取組は任せておいてよいと考えるか)

—Q35-10 自分の住んでいる地域で住民運動が起きても、できればそれにかかわりたくない

—Q35-11 地域をよくするための活動は、熱心な人たちに任せておけばよい

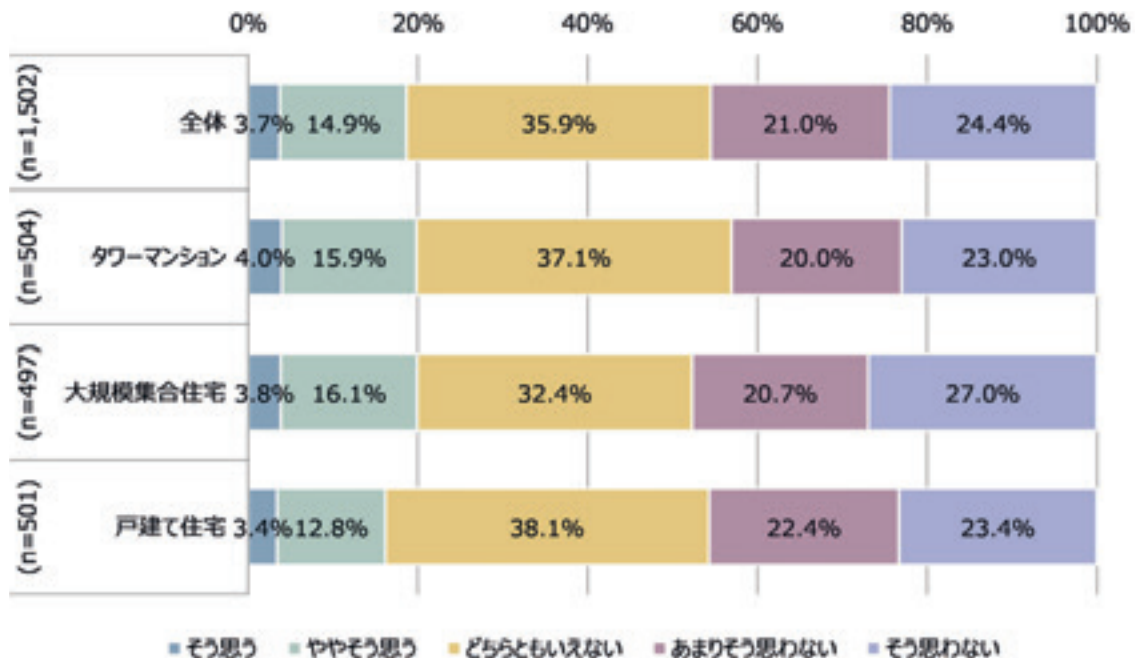
—Q35-12 地域での環境整備は、行政に任せておけばよい

ア) 「地域でのボランティアなどの社会的活動に参加したい」と思うか

「地域でのボランティアなどの社会的活動に参加したい」と思うかをみると、全体では、そう思う割合(「そう思う」「ややそう思う」の合計)は18.6%となっている。また、そう思わない割合は(「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計)は45.4%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では19.9%、大規模集合住宅居住者では19.9%、戸建て住宅居住者では16.2%となっている。

図表3-75 「地域でのボランティアなどの社会的活動に参加したい」と思うか(住居形態別)
: 単数回答(Q35-1)

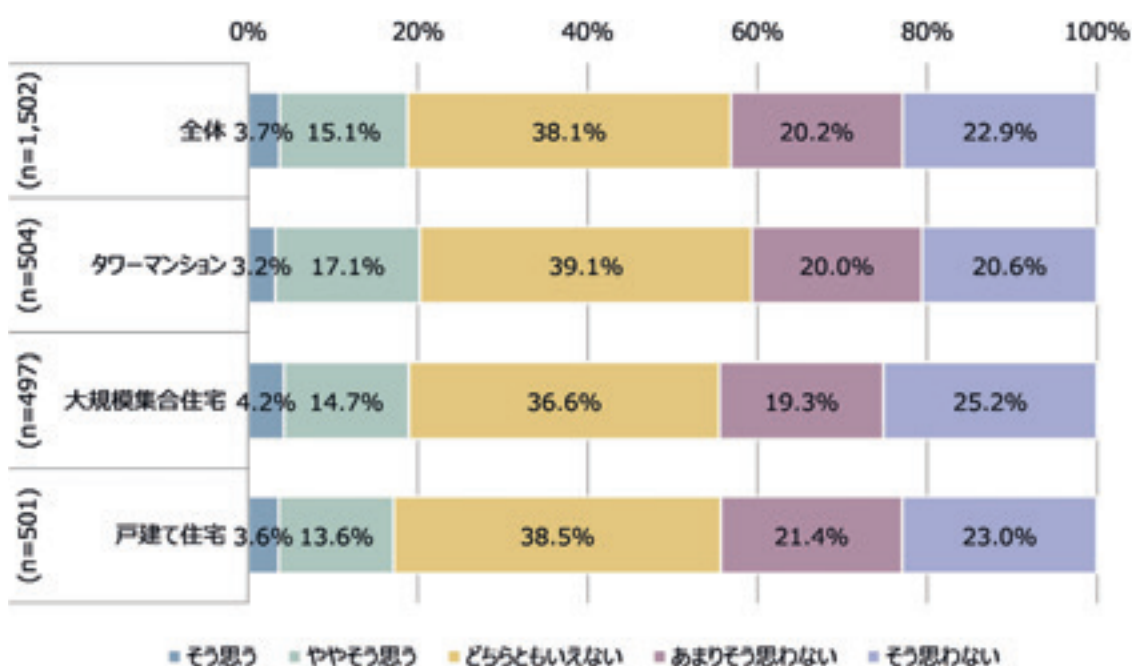


イ)「住みよい地域づくりのために自分から積極的に活動していきたい」と思うか

「住みよい地域づくりのために自分から積極的に活動していきたい」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は18.8%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は43.1%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では20.3%、大規模集合住宅居住者では18.9%、戸建て住宅居住者では17.2%となっている。

図表 3-76 「住みよい地域づくりのために自分から積極的に活動していきたい」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-2）

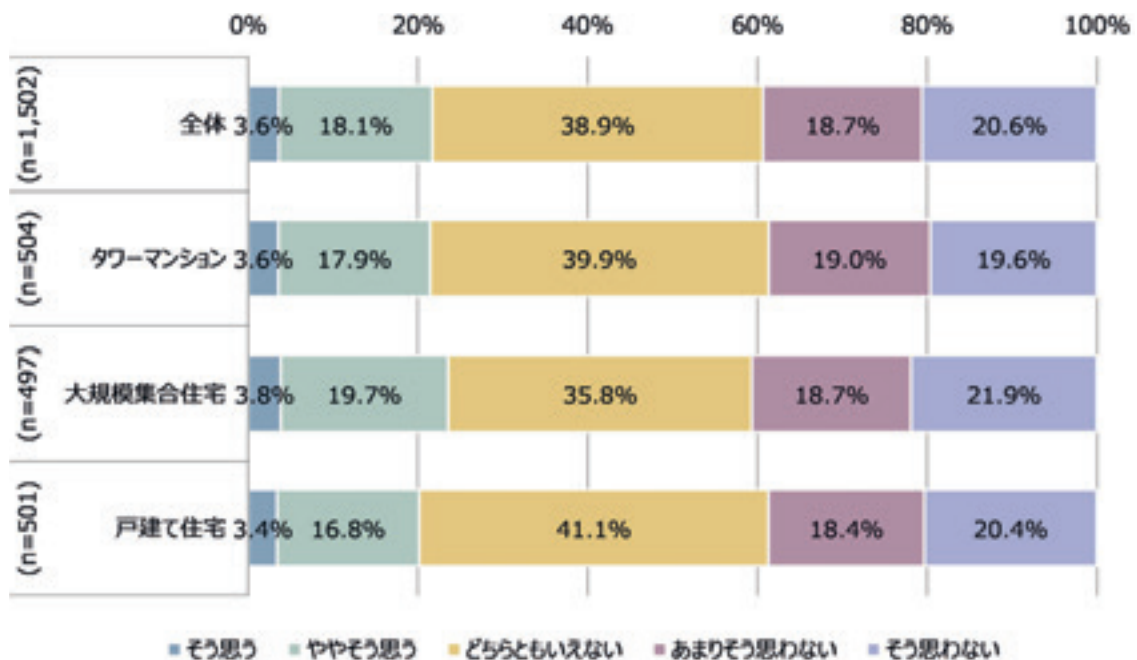


ウ) 「地域の人々と何かをすることで、自分の生活の豊かさを求めたい」と思うか

「地域の人々と何かをすることで、自分の生活の豊かさを求めたい」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は21.7%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は39.3%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では21.5%、大規模集合住宅居住者では23.5%、戸建て住宅居住者では20.2%となっている。

図表 3-77 「地域の人々と何かをすることで、自分の生活の豊かさを求めたい」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-3）

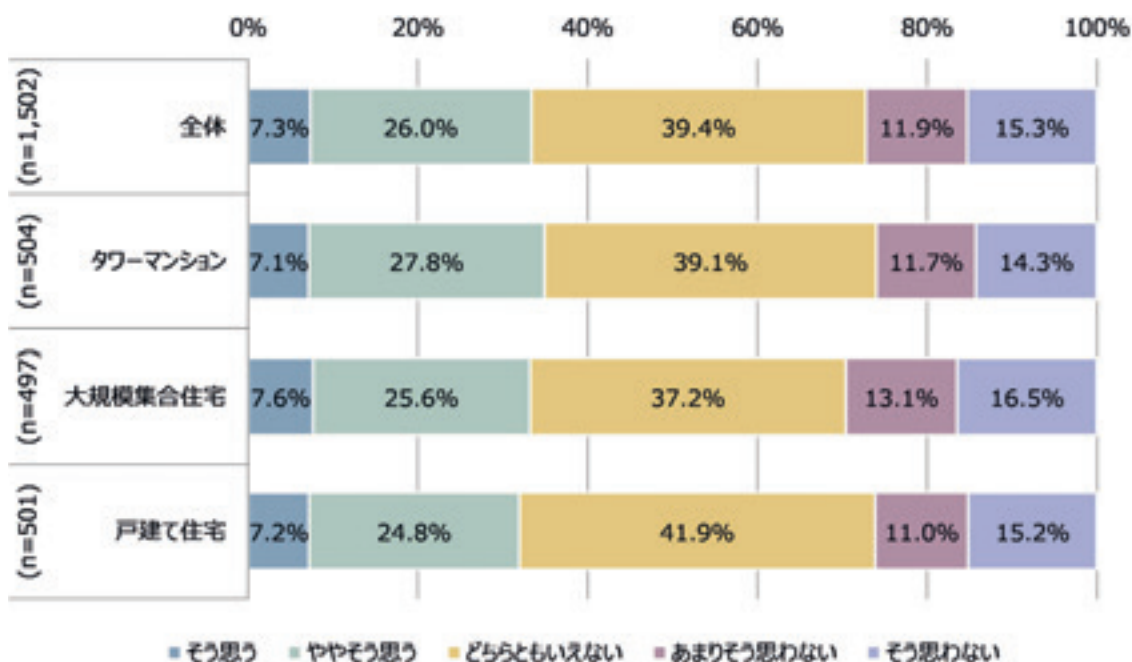


工)「地域での問題の解決には、地域住民と行政が対等な関係を築くことが重要である」と思うか

「地域での問題の解決には、地域住民と行政が対等な関係を築くことが重要である」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は33.3%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は27.2%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では34.9%、大規模集合住宅居住者では33.2%、戸建て住宅居住者では32.0%となっている。

図表 3-78 「地域での問題の解決には、地域住民と行政が対等な関係を築くことが重要である」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-4）

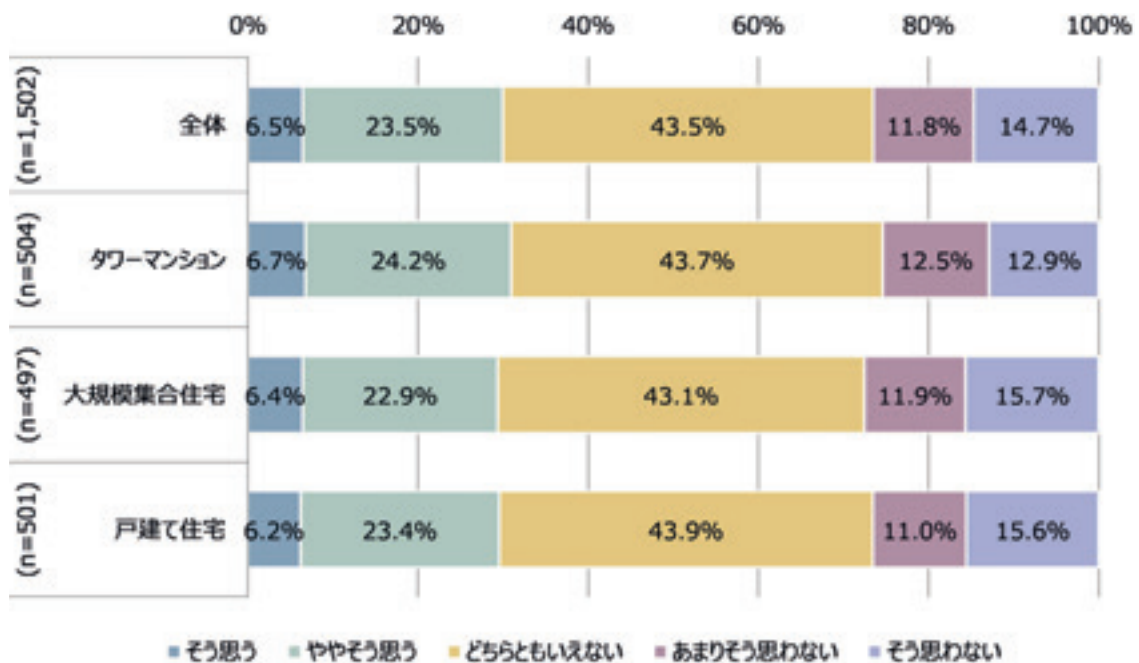


オ) 「地域をよくするためには、住民がすることに行政の側が積極的に協力すべきだ」と思うか

「地域をよくするためには、住民がすることに行政の側が積極的に協力すべきだ」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は30.0%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は26.5%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では30.9%、大規模集合住宅居住者では29.3%、戸建て住宅居住者では29.6%となっている。

図表 3-79 「地域をよくするためには、住民がすることに行政の側が積極的に協力すべきだ」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-5）

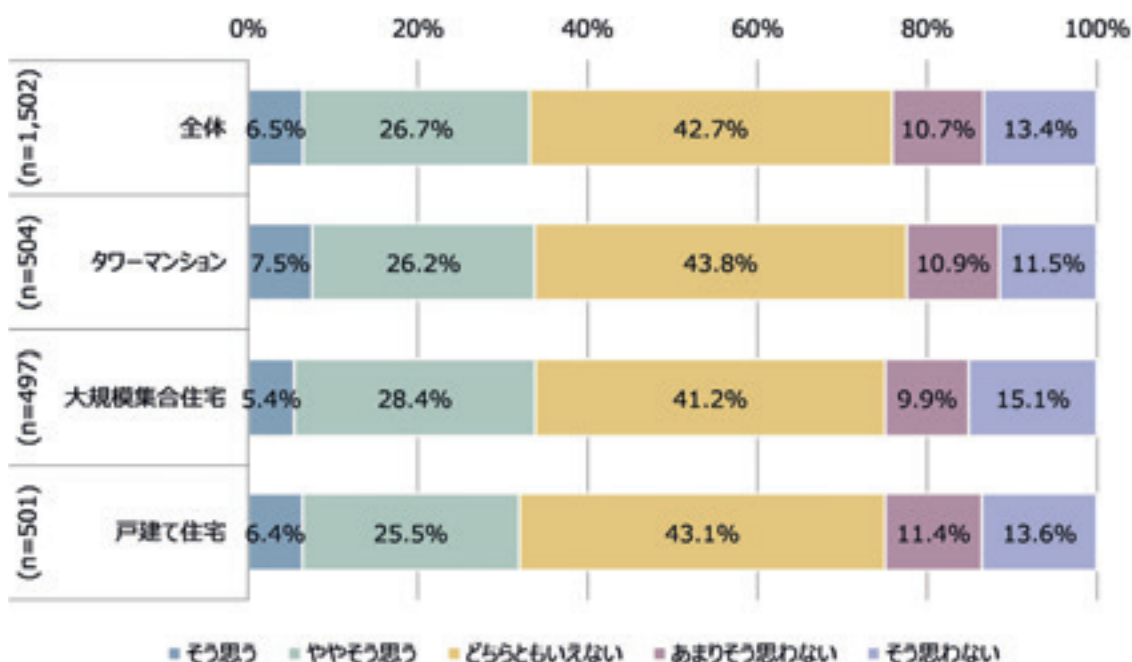


カ) 「地域をよくするためには、住民みずからが決定することが重要である」と思うか

「地域をよくするためには、住民みずからが決定することが重要である」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は33.2%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は24.1%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では33.7%、大規模集合住宅居住者では33.8%、戸建て住宅居住者では31.9%となっている。

図表3-80 「地域をよくするためには、住民みずからが決定することが重要である」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-6）

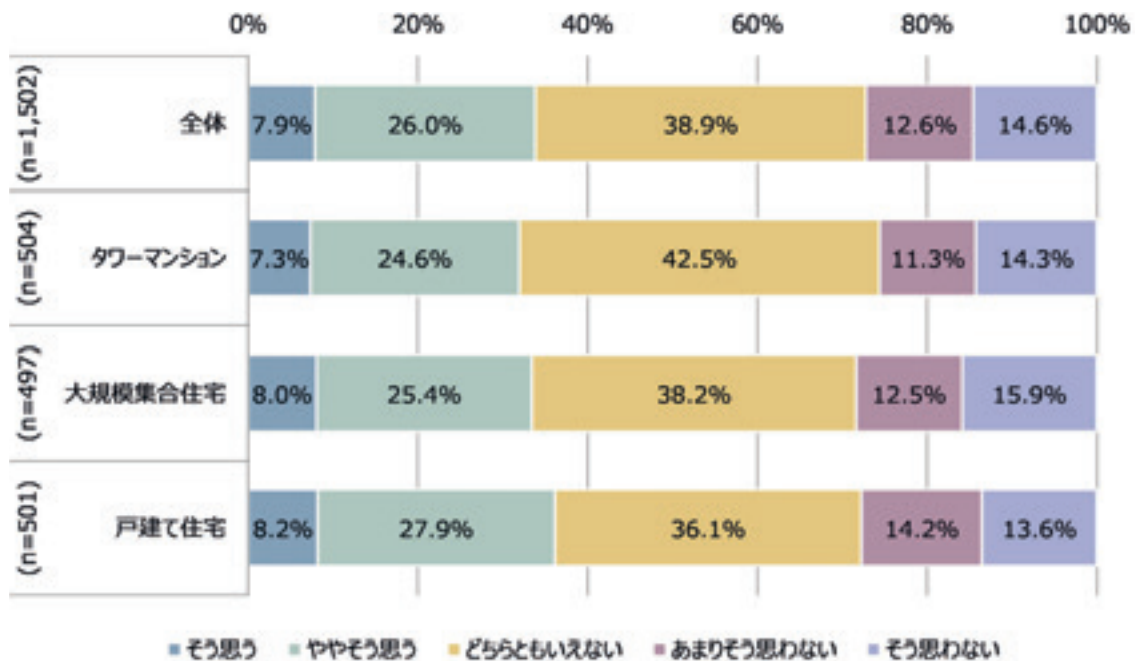


キ) 「いま住んでいる地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている」と思うか

「いま住んでいる地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は33.9%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は27.2%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では31.9%、大規模集合住宅居住者では33.4%、戸建て住宅居住者では36.1%となっている。

図表3-81 「いま住んでいる地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-7）



第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

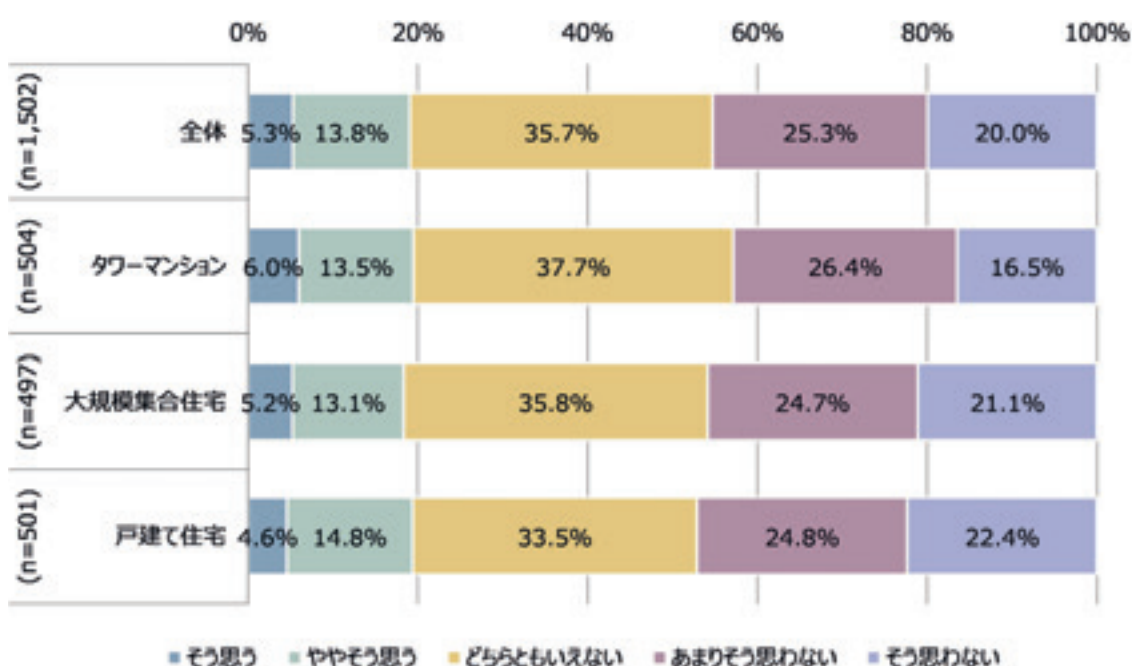
参考資料

ク)「この土地にたまたま生活しているが、さして関心や愛着といったものはない」と思うか

「この土地にたまたま生活しているが、さして関心や愛着といったものはない」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は19.1%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は45.3%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では19.5%、大規模集合住宅居住者では18.3%、戸建て住宅居住者では19.4%となっている。

図表3-82 「この土地にたまたま生活しているが、さして関心や愛着といったものはない」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-8）

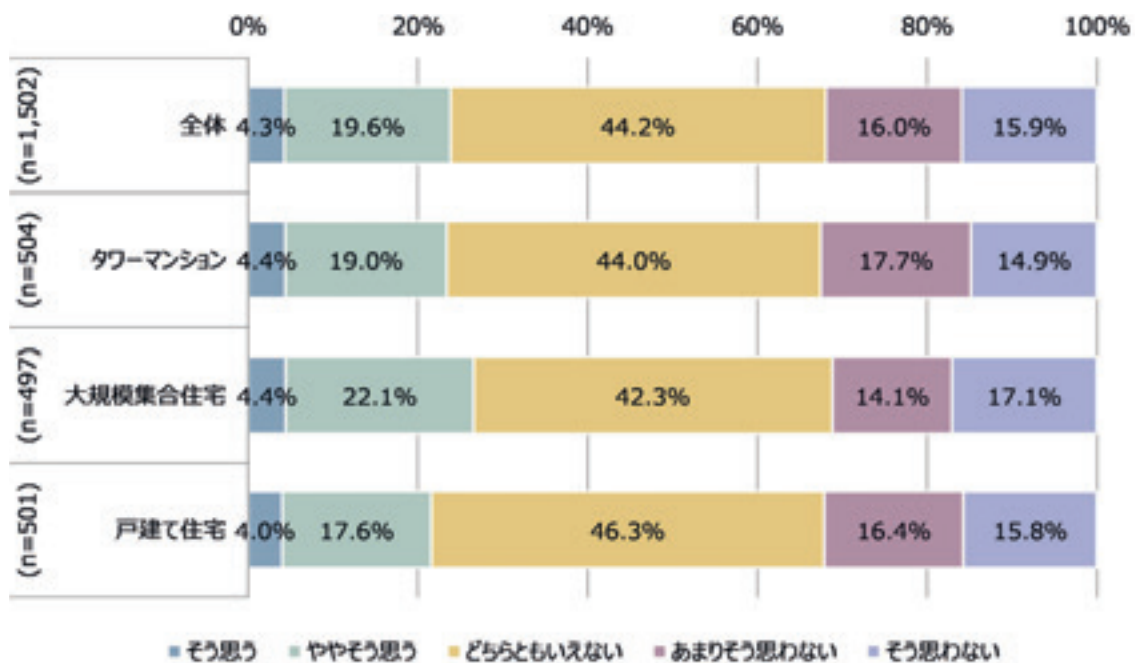


ケ) 「人からこの地域の悪口をいわれたら、自分の悪口をいわれたような気になる」と思うか

「人からこの地域の悪口をいわれたら、自分の悪口をいわれたような気になる」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は23.9%となっている。また、そう思わない割合は（「あまりそう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は31.9%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では23.4%、大規模集合住宅居住者では26.5%、戸建て住宅居住者では21.6%となっている。

図表3-83 「人からこの地域の悪口をいわれたら、自分の悪口をいわれたような気になる」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-9）

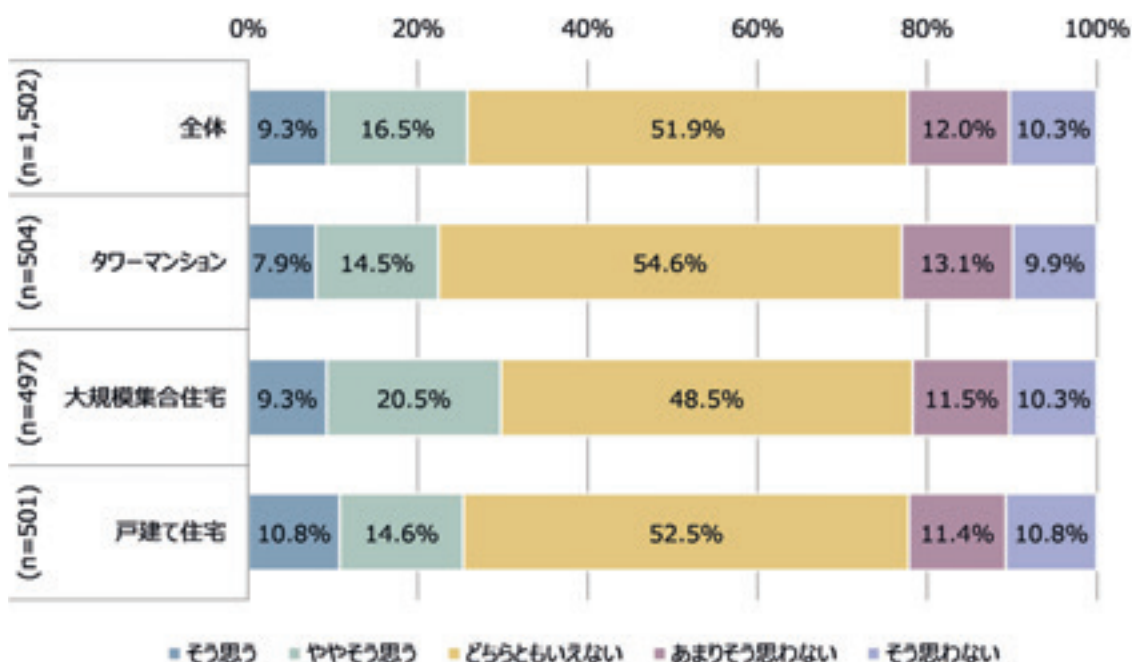


コ)「自分の住んでいる地域で住民運動が起きても、できればそれにかかわりたくない」と思うか

「自分の住んでいる地域で住民運動が起きても、できればそれにかかわりたくない」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は25.8%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は22.3%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では22.4%、大規模集合住宅居住者では29.8%、戸建て住宅居住者では25.4%となっている。

図表3-84 「自分の住んでいる地域で住民運動が起きても、できればそれにかかわりたくない」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-10）

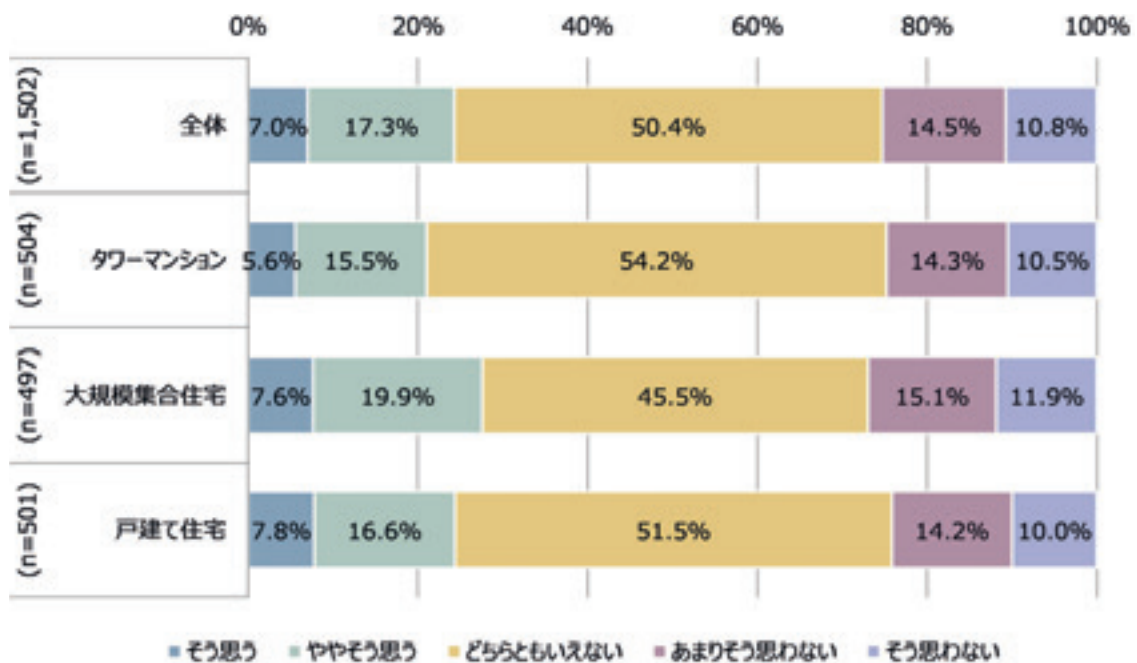


サ) 「地域をよくするための活動は、熱心な人たちに任せておけばよい」と思うか

「地域をよくするための活動は、熱心な人たちに任せておけばよい」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は24.3%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は25.3%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では21.1%、大規模集合住宅居住者では27.5%、戸建て住宅居住者では24.4%となっている。

図表3-85 「地域をよくするための活動は、熱心な人たちに任せておけばよい」と思うか（住居形態別）：単数回答（Q35-11）



第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

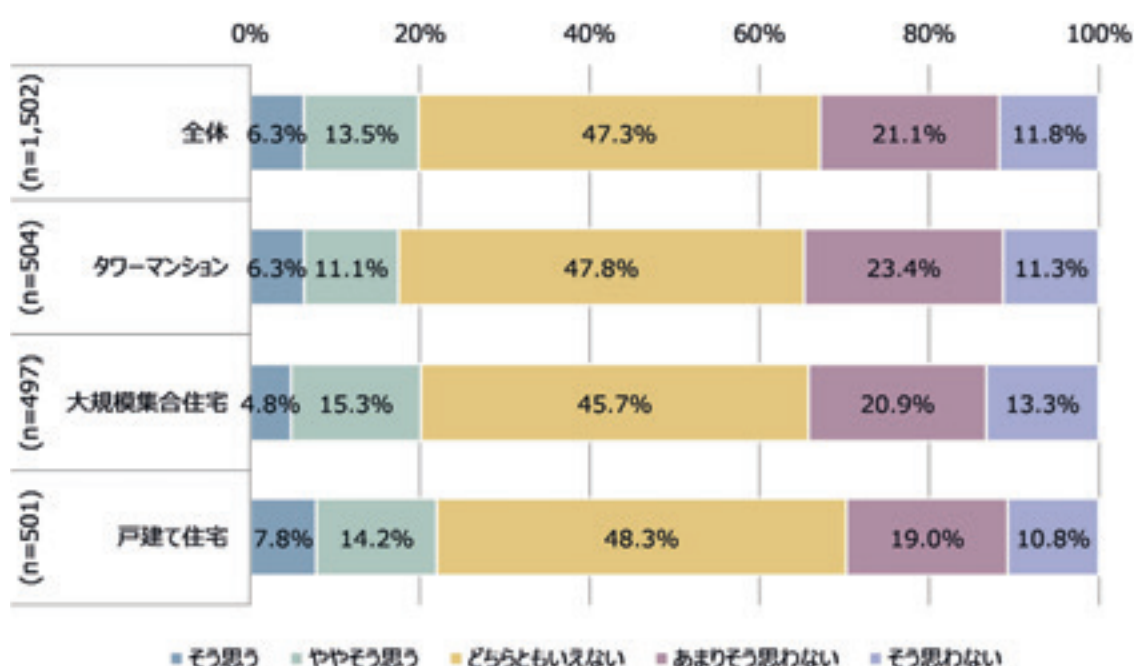
参考資料

シ)「地域での環境整備は、行政に任せておけばよい」と思うか

「地域での環境整備は、行政に任せておけばよい」と思うかをみると、全体では、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は19.8%となっている。また、そう思わない割合は（「そう思わない」「あまりそう思わない」の合計）は32.9%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では17.4%、大規模集合住宅居住者では20.1%、戸建て住宅居住者では22.0%となっている。

図表 3-86 「地域での環境整備は、行政に任せておけばよい」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q35-12）

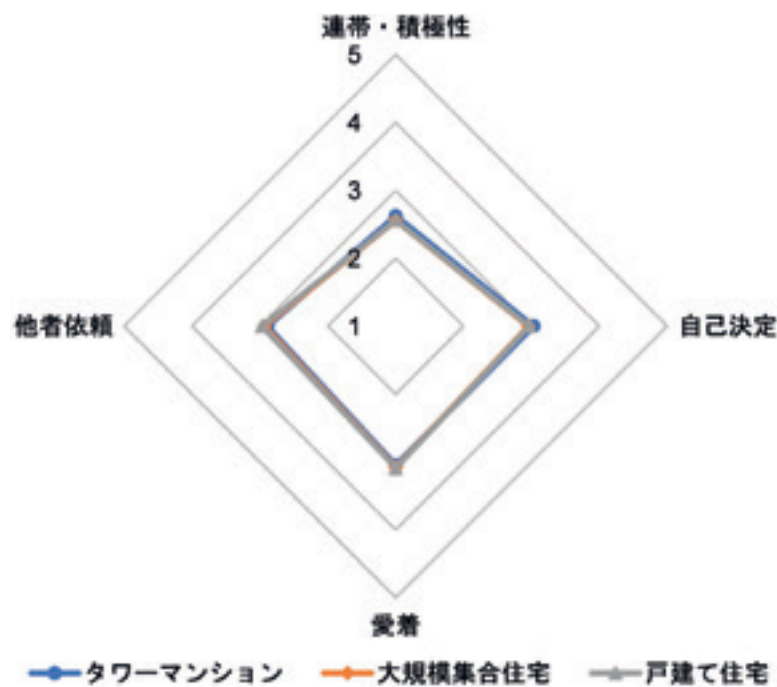


②コミュニティ意識尺度に関する分析

コミュニティ意識尺度の12項目について、「そう思う」を5点、「そう思わない」を1点として得点化を行った。そして、「連帯・積極性」に関する項目、「自己決定」に関する項目、「愛着」に関する項目、「他者依頼」に関する項目それぞれについて平均点を算出し、各意識の得点とした（各意識とコミュニティ意識尺度の項目との対応は、P142を参照）¹⁷。したがって、得点が高いほど、各意識が強いことを表す。

その結果、「連帯・積極性」「自己決定」「愛着」「他者依頼」いずれについても、住居形態による大きな傾向の違いは認められなかった（図表3-87）。すなわち、周囲と協力して地域のために活動する意向や、地域を良くするために市民が決定権を持つことへの必要性に対する認識、地域への誇りや愛着、行政等に地域の問題解決を任せてよいと考えるかについて、タワーマンション居住者・大規模集合住宅居住者・戸建て住宅居住者は同じような意識を有している様子がうかがわれた。

図表 3-87 コミュニティ意識（住居形態別）：数値回答（Q35）



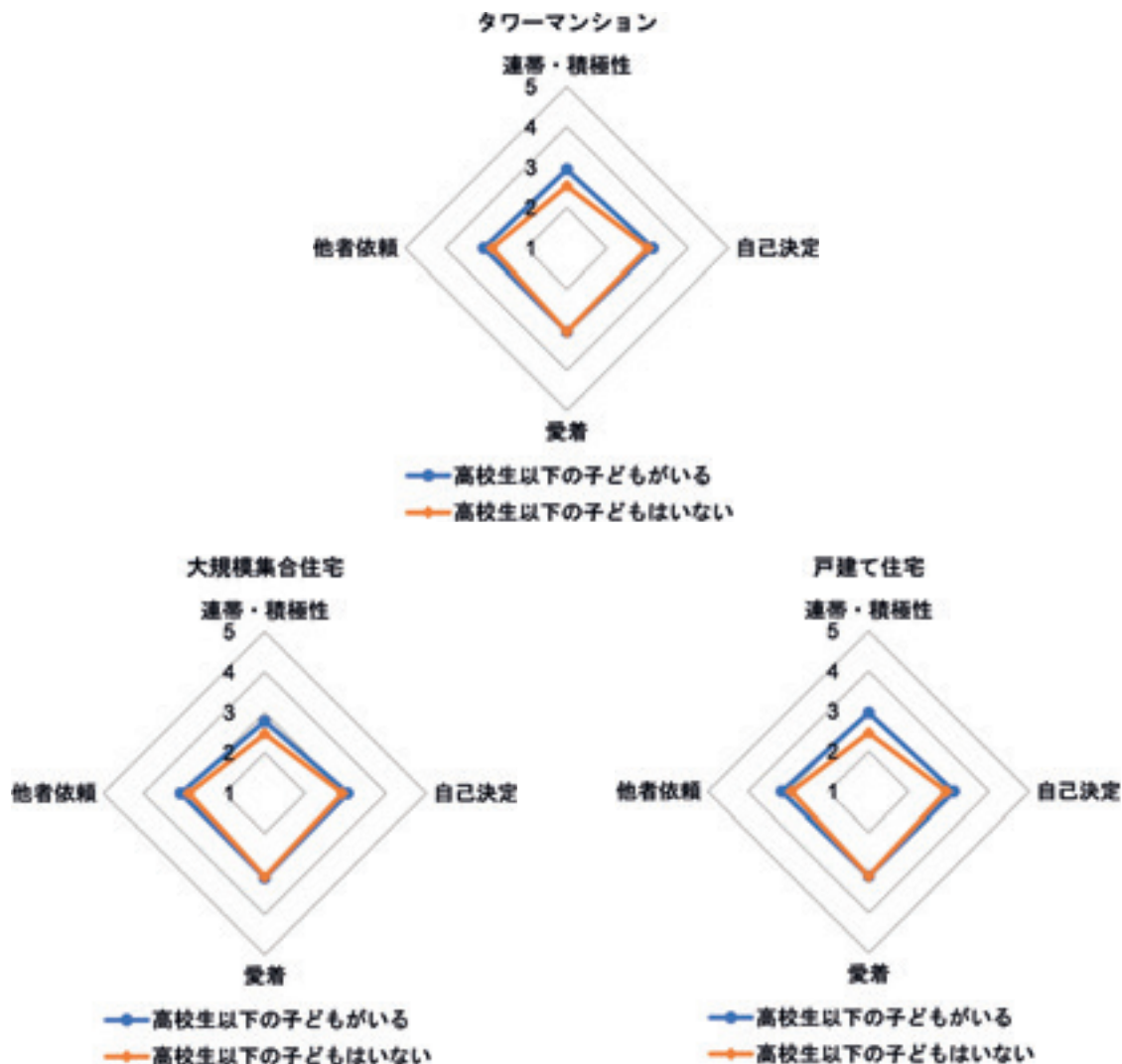
	件数	連帯・積極性	自己決定	愛着	他者依頼
タワーマンション	504	2.62	3.03	3.05	2.89
大規模集合住宅	497	2.56	2.96	3.08	2.94
戸建て住宅	501	2.56	2.97	3.09	2.97

注) 数値は得点を表す。「そう思う」を5点、「そう思わない」を1点としており、得点が高いほど各因子の傾向が強いことを表す。

17 Q35-8のみ、「そう思う」を1点、「そう思わない」を5点として得点化した。

そこで、高校生以下の子どもの有無別にみると、いずれの住居形態においても、高校生以下の子どもがいる方が「連帯・積極性」、すなわち「周囲と協力して地域のために活動する意向」がわずかに強い傾向がみられた。ただし、約0.5点弱程度の差であり、かつ、高校生以下の子どもがいる層の得点も約3点程度と5段階評定の中央値付近であることから、あくまでも相対的な結果であり、これらの層が地域活動に積極的な意向を持っているとまでは言えない点に留意が必要である。

図表3-88 コミュニティ意識（住居形態・高校生以下の子どもの有無別）：数値回答（Q35）



		件数	連帯・積極性	自己決定	愛着	他者依頼
タワーマンション	高校生以下の子どもがいる	107	2.94	3.12	3.04	3.05
	高校生以下の子どもはいない	397	2.53	3.00	3.05	2.85
大規模集合住宅	高校生以下の子どもがいる	138	2.78	3.05	3.09	3.08
	高校生以下の子どもはいない	359	2.47	2.92	3.07	2.88
戸建て住宅	高校生以下の子どもがいる	102	2.96	3.12	3.08	3.16
	高校生以下の子どもはいない	399	2.46	2.93	3.09	2.92

注) 数値は得点を表す。「そう思う」を5点、「そう思わない」を1点としており、得点が高いほど各因子の傾向が強いことを表す。

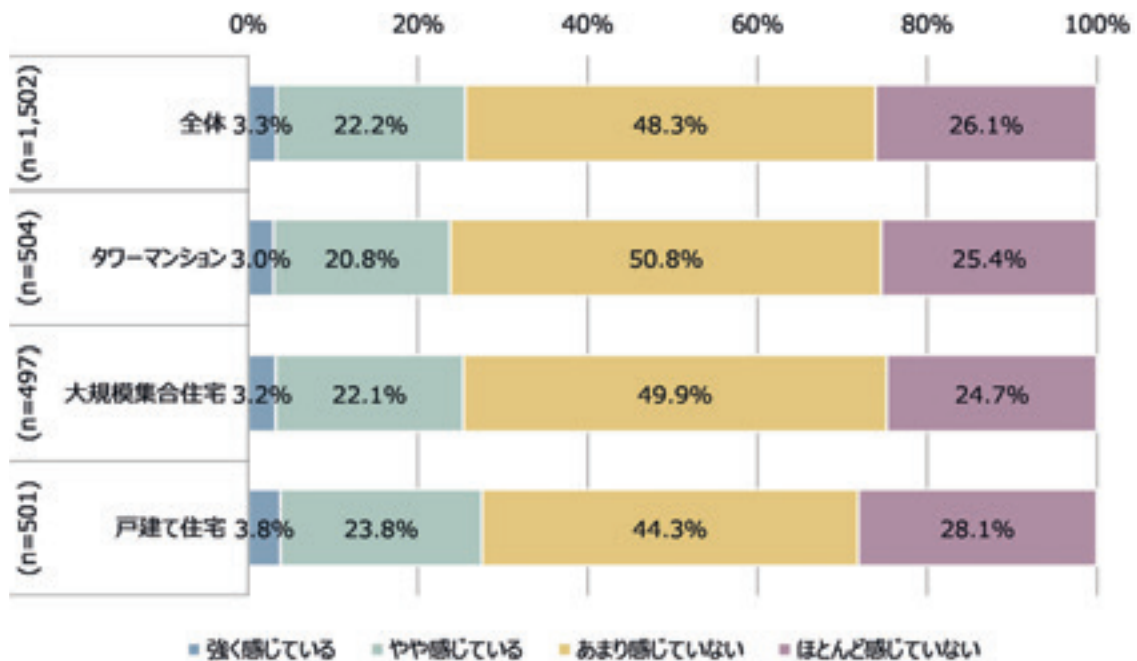
③行政への信頼・愛着

ア)「国の行政への信頼」をどの程度感じているか

「国の行政への信頼」をどの程度感じているかをみると、感じている割合(「強く感じている」「やや感じている」の合計)は25.5%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では23.8%、大規模集合住宅居住者では25.3%、戸建て住宅居住者では27.6%となっている。

図表 3-89 「国の行政への信頼」をどの程度感じているか(住居形態別)：単数回答(Q36-1)

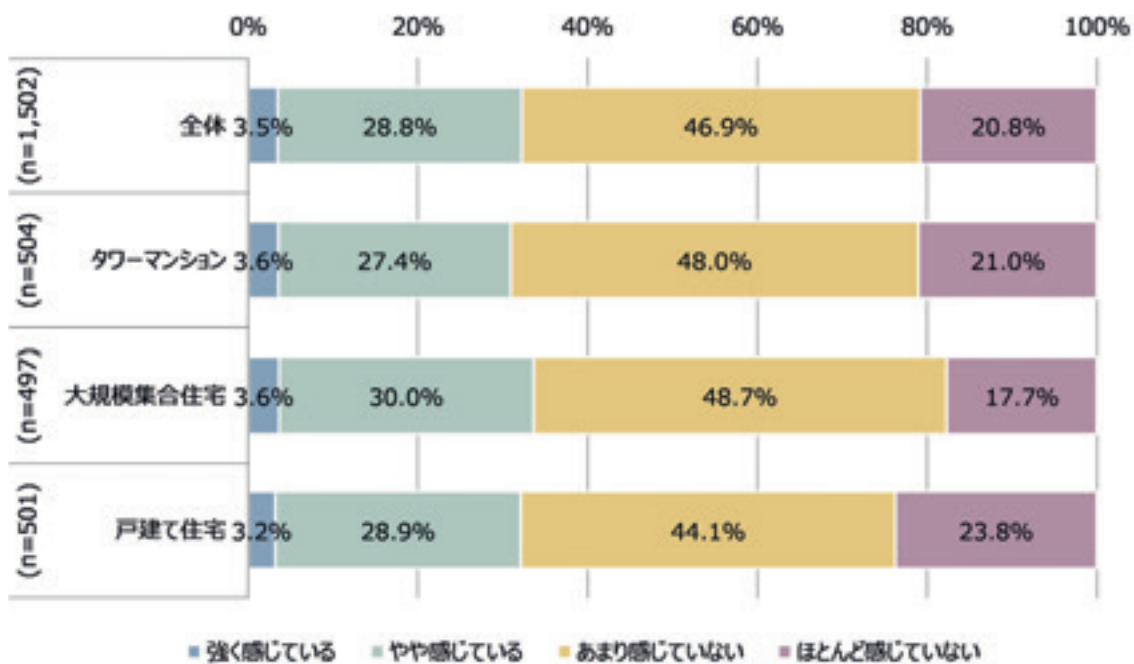


イ)「東京都の行政への信頼」をどの程度感じているか

「東京都の行政への信頼」をどの程度感じているかをみると、感じている割合（「強く感じている」「やや感じている」の合計）は32.3%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では31.0%、大規模集合住宅居住者では33.6%、戸建て住宅居住者では32.1%となっている。

図表 3-90 「東京都の行政への信頼」をどの程度感じているか（住居形態別）
：単数回答（Q36-2）

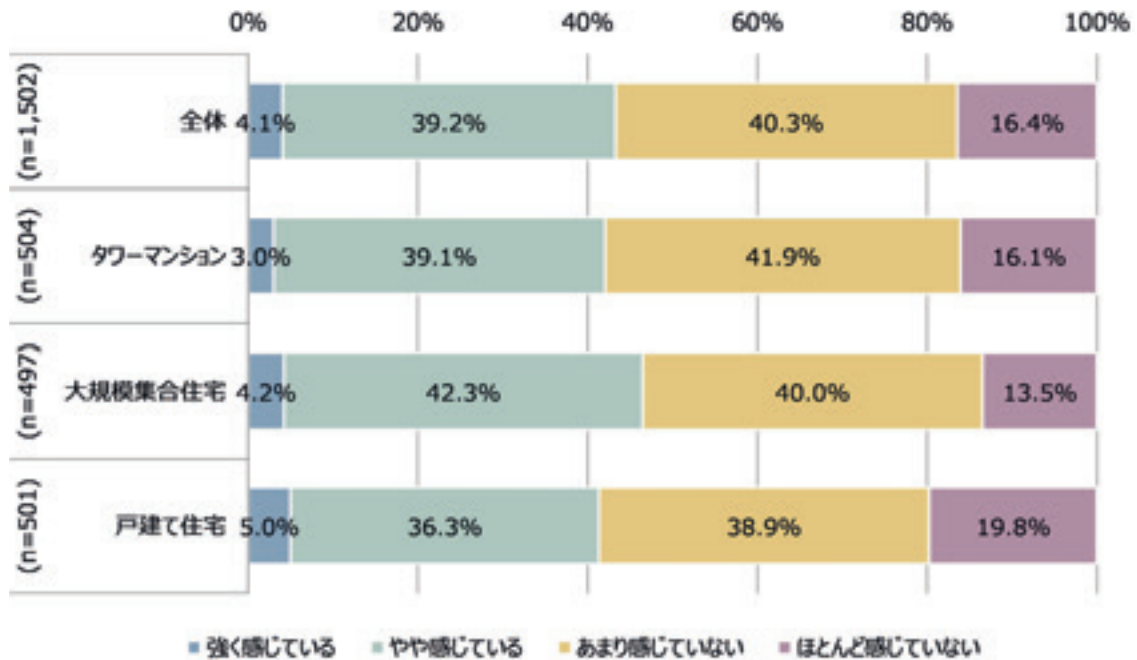


ウ) 「お住まいの区の行政への信頼」をどの程度感じているか

「お住まいの区の行政への信頼」をどの程度感じているかをみると、感じている割合（「強く感じている」「やや感じている」の合計）は43.3%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では42.1%、大規模集合住宅居住者では46.5%、戸建て住宅居住者では41.3%となっている。

図表 3-91 「お住まいの区の行政への信頼」をどの程度感じているか（住居形態別）
：単数回答（Q36-3）

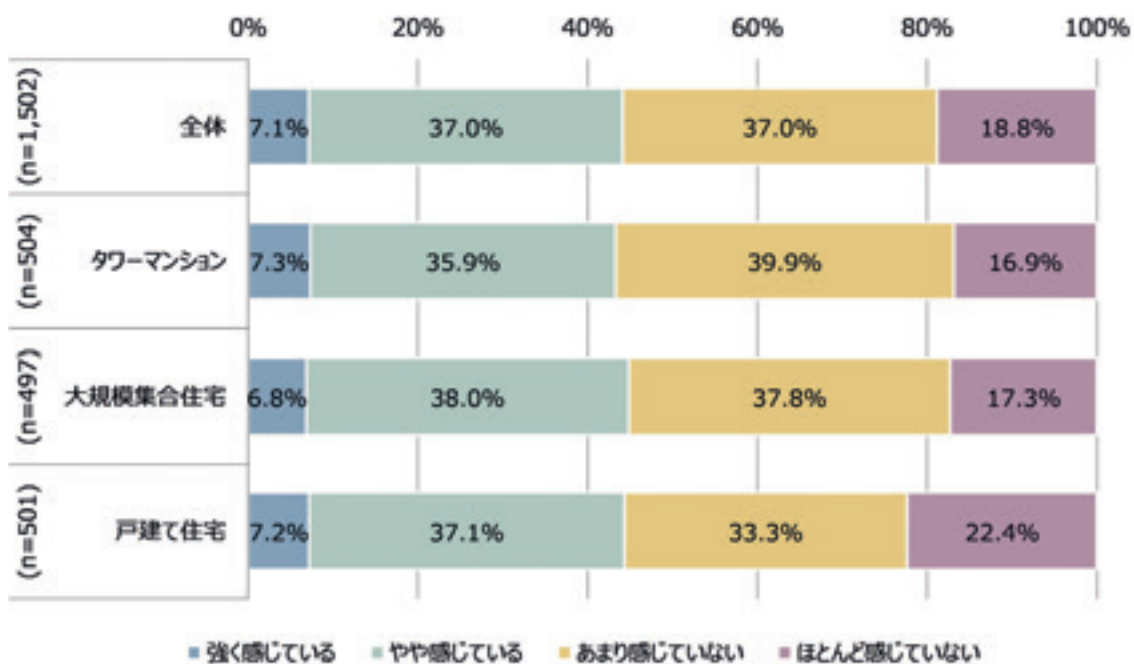


工)「国への愛着」をどの程度感じているか

「国への愛着」をどの程度感じているかをみると、感じている割合（「強く感じている」「やや感じている」の合計）は44.1%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では43.2%、大規模集合住宅居住者では44.8%、戸建て住宅居住者では44.3%となっている。

図表 3-92 「国への愛着」をどの程度感じているか（住居形態別）：単数回答（Q36-4）

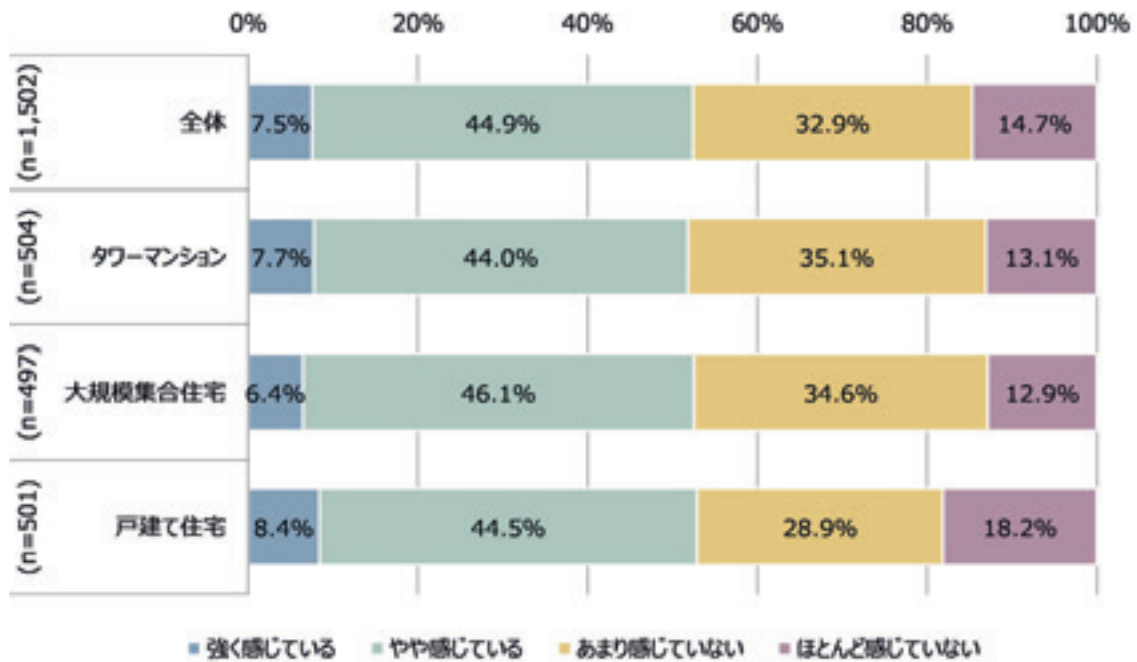


オ)「東京都への愛着」をどの程度感じているか

「東京都への愛着」をどの程度感じているかをみると、感じている割合（「強く感じている」「やや感じている」の合計）は52.4%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では51.7%、大規模集合住宅居住者では52.5%、戸建て住宅居住者では52.9%となっている。

図表 3-93 「東京都への愛着」をどの程度感じているか（住居形態別）：単数回答（Q36-5）



第 1 章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第 2 章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第 3 章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第 4 章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

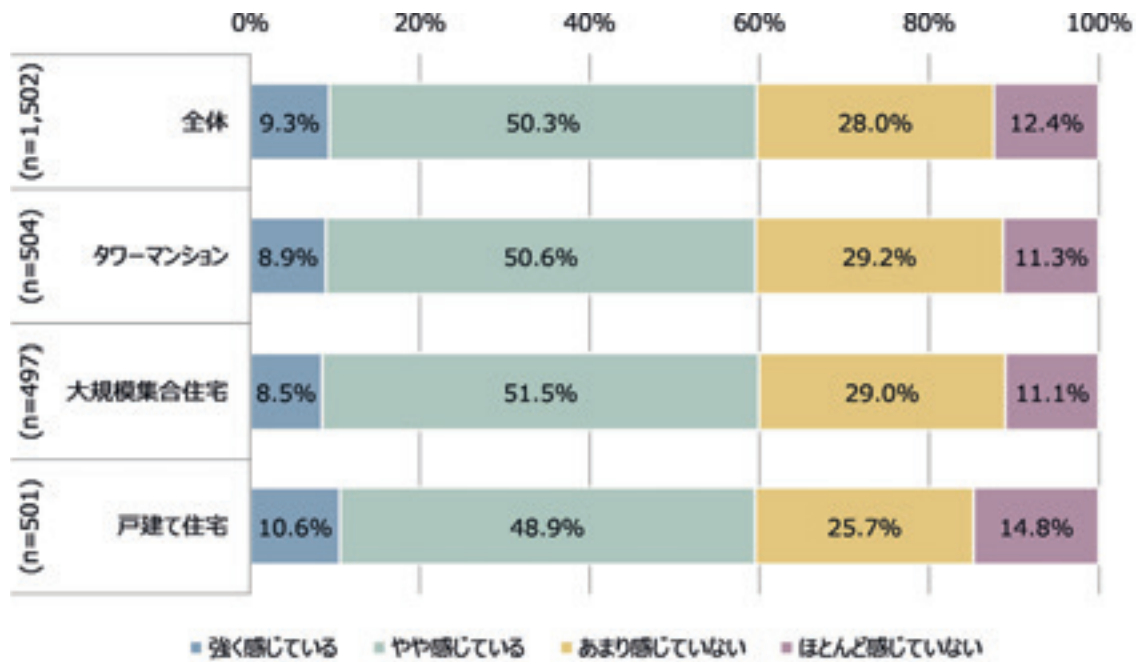
参考資料

カ)「居住する区への愛着」をどの程度感じているか

「居住する区への愛着」をどの程度感じているかをみると、感じている割合（「強く感じている」「やや感じている」の合計）は59.6%となっている。

住居形態別に感じている割合をみると、タワーマンション居住者では59.5%、大規模集合住宅居住者で60.0%、戸建て住宅居住者では59.5%となっている。

図表 3-94 「居住する区への愛着」をどの程度感じているか（住居形態別）：単数回答（Q36-6）



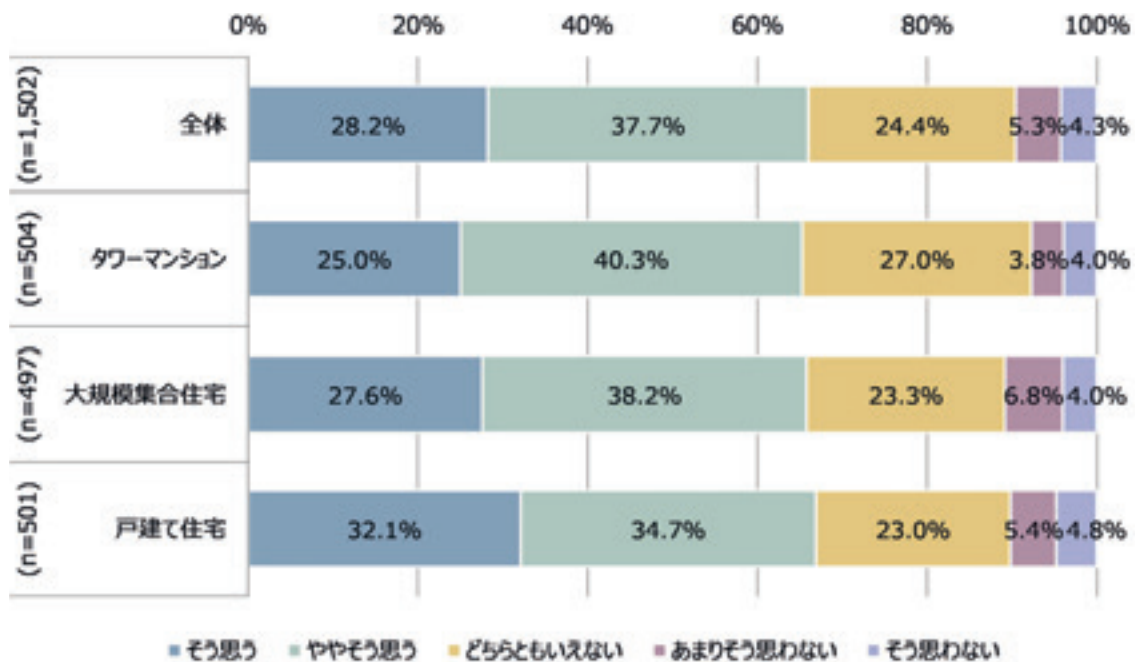
④ 今後の居住意向・暮らしへの満足度

ア) 「今後も、現在住んでいる区に住み続けたい」と思うか

「今後も、現在住んでいる区に住み続けたい」と思うかをみると、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は65.9%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では65.3%、大規模集合住宅居住者では65.8%、戸建て住宅居住者では66.8%となっている。

図表 3-95 「今後も、現在住んでいる区に住み続けたい」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q37-1）

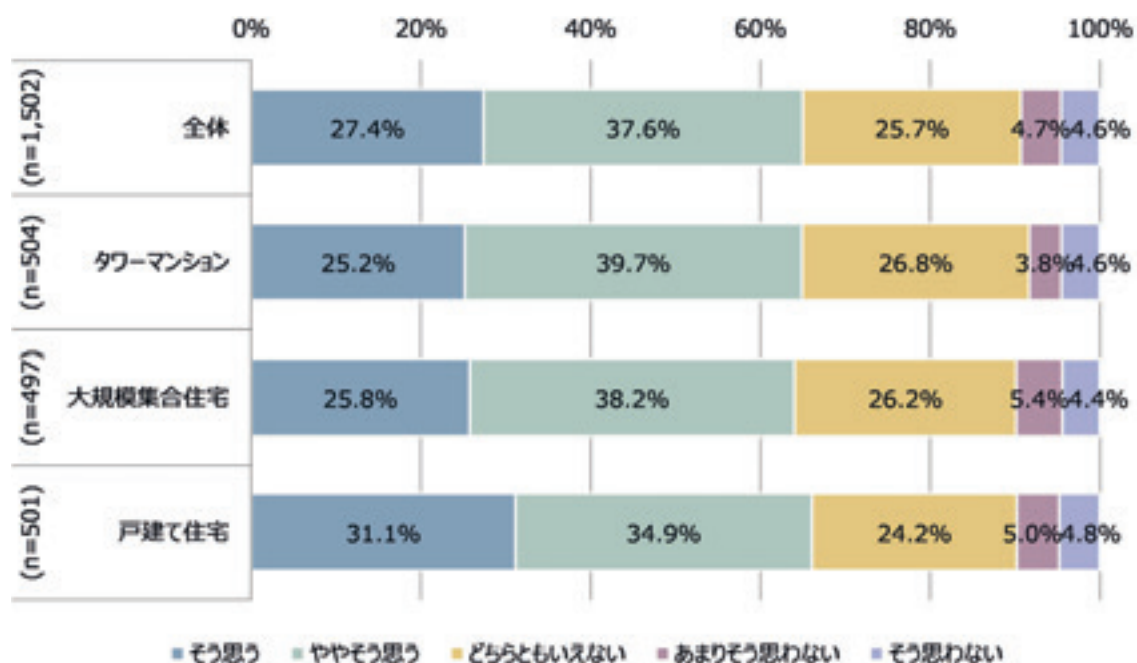


イ)「今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい」と思うか

「今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい」と思うかをみると、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は65.0%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では64.9%、大規模集合住宅居住者では64.0%、戸建て住宅居住者では66.0%となっている。

図表 3-96 「今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q37-2）

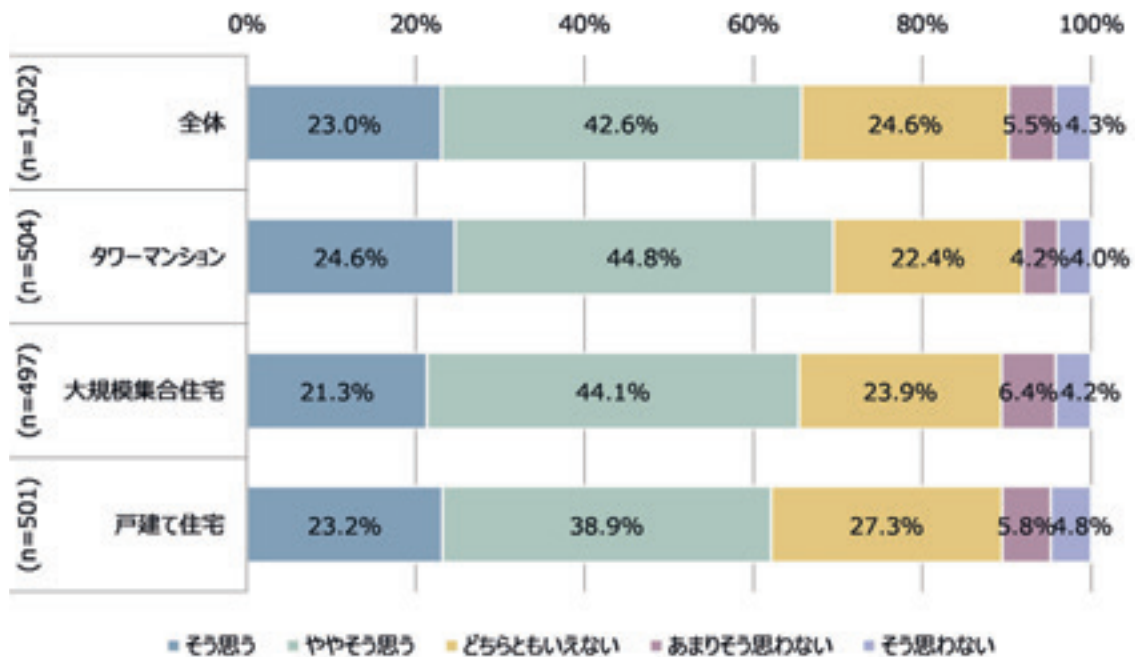


ウ) 「現在住んでいる地域での暮らしに満足している」と思うか

「現在住んでいる地域での暮らしに満足している」と思うかをみると、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は65.6%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では69.4%、大規模集合住宅居住者では65.4%、戸建て住宅居住者では62.1%となっている。

図表 3-97 「現在住んでいる地域での暮らしに満足している」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q37-3）

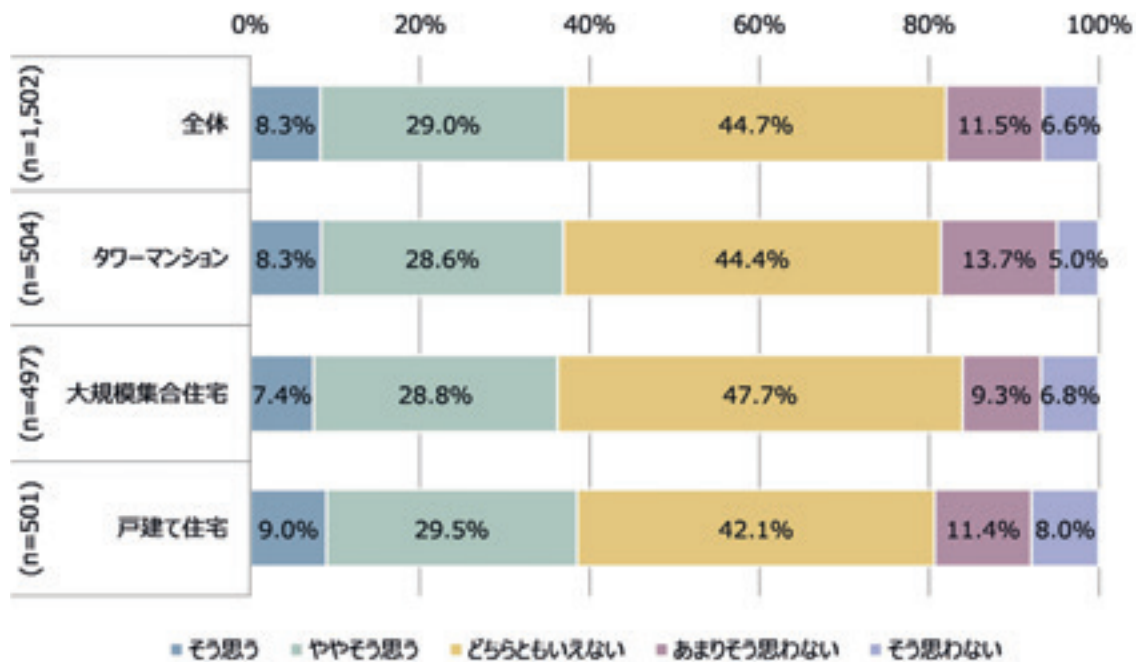


工) 「一般的に、世の中の人は信頼することができる」と思うか

「一般的に、世の中の人は信頼することができる」と思うかをみると、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は37.3%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では36.9%、大規模集合住宅居住者では36.2%、戸建て住宅居住者では38.5%となっている。

図表 3-98 「一般的に、世の中の人は信頼することができる」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q37-4）

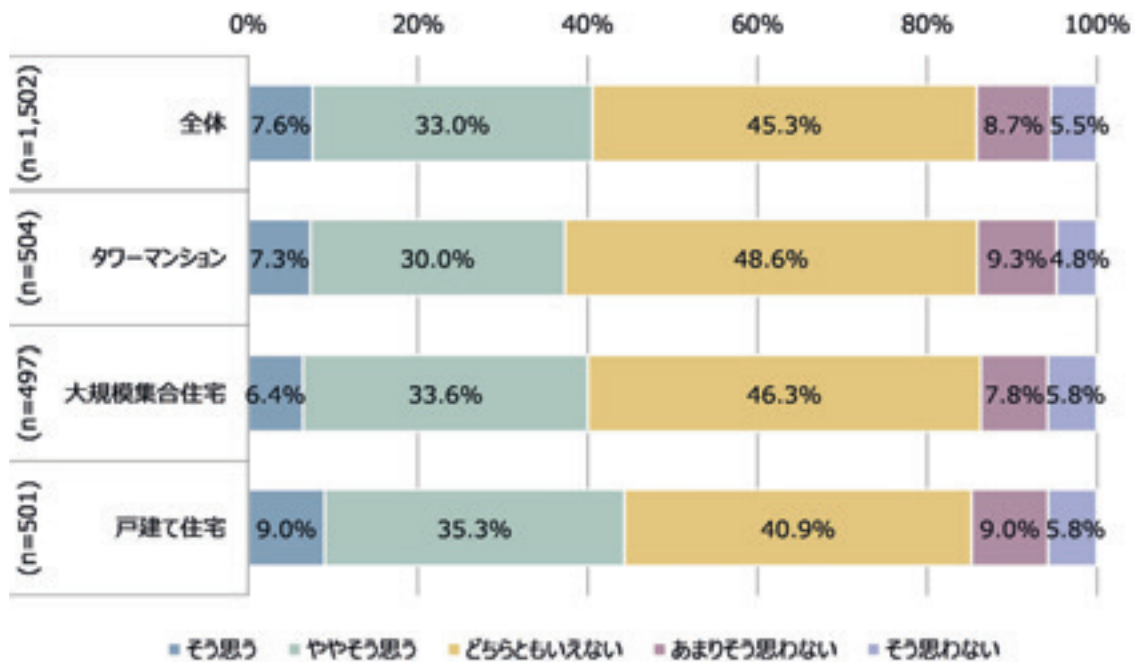


オ)「自分が住んでいる地域の人には信頼することができる」と思うか

「自分が住んでいる地域の人には信頼することができる」と思うかをみると、そう思う割合（「そう思う」「ややそう思う」の合計）は40.6%となっている。

住居形態別にそう思う割合をみると、タワーマンション居住者では37.3%、大規模集合住宅居住者では40.0%、戸建て住宅居住者では44.3%となっている。

図表 3-99 「自分が住んでいる地域の人には信頼することができる」と思うか（住居形態別）
：単数回答（Q37-5）



第 1 章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第 2 章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第 3 章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第 4 章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

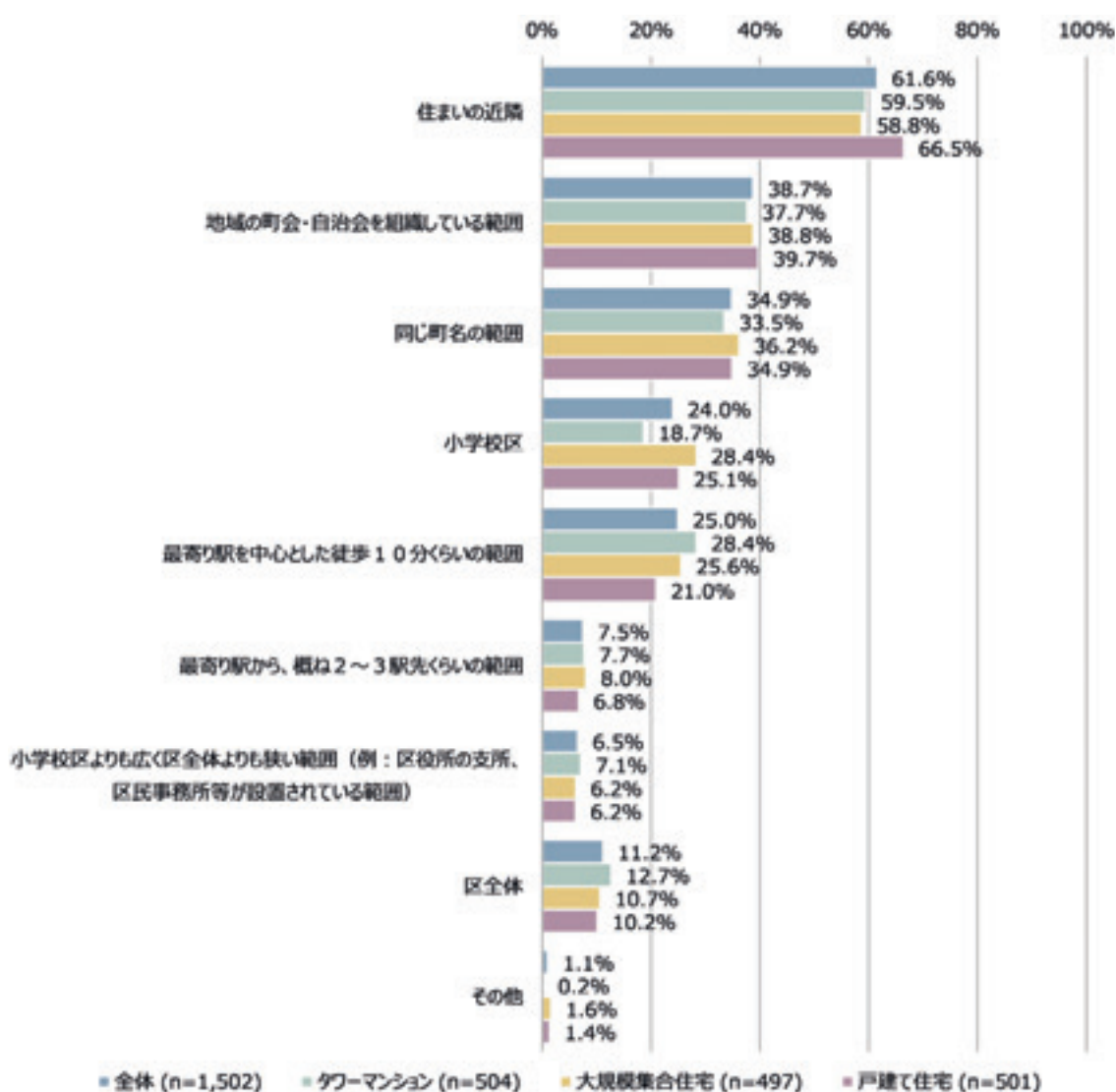
参考資料

⑤「地域」の範囲に含まれると思うもの

回答者が「地域」の範囲に含まれると思うものをみると、全体では「お住まいの近隣」が61.6%でもっとも割合が高く、次いで「地域の町会・自治会を組織している範囲」が38.7%となっている。

住居形態別にみると、いずれも「お住まいの近隣」、「地域の町会・自治会を組織している範囲」の割合が高く、タワーマンション居住者ではそれぞれ59.5%、37.7%、大規模集合住宅居住者ではそれぞれ58.8%、38.8%、戸建て住宅居住者ではそれぞれ66.5%、39.7%となっている。

図表 3-100 「地域」の範囲に含まれると思うもの（住居形態別）：複数回答（Q38）



注) 戸建て住宅に居住している場合は、「住まいの近隣」について、住まいから概ね5軒程度を想定して回答するように求めた。

3-3. タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査のまとめ

①地域の町会・自治会等への加入

- 住居形態に関わらず、若い世代で町会・自治会の加入率が低く、「地域の町会・自治会があるかどうか分からない」の割合が高くなっている。若い世代は、そもそも地域の町会・自治会の存在を知らないことが原因で加入していない可能性がある。タワーマンション居住者においては、町会・自治会の加入のきっかけとして「マンションの管理組合から案内された」の割合が高いことから、入居のタイミング等に管理組合から町会・自治会の加入を呼びかけることも有効と考えられる（図表3-28、図表3-30）
- 一方、集合住宅に住む高齢者（65歳以上）で町会・自治会に加入していない層では、「誘われない」ことを理由として挙げる割合が高かった（ただし、参考値）。すなわち、町会・自治会の存在を認識しつつもきっかけがないことが課題となっている様子であるため、高齢の非加入者に対しては、シンプルに加入を呼びかけることが奏功しやすい可能性がある。（図表3-33）
- 町会・自治会に加入していない理由は、人づきあいの面倒さ、メリットの不明瞭さが多く挙げられていた。町会・自治会に対して「防犯・地域安全に関すること」を期待している割合も高いことから、町会・自治会が地域の安全・安心に資すること、また加入を通じて地域で知り合いを作ることが、加入者自身にとっての安全・安心にもつながることを示していくことも有効と考えられる。（図表3-32、図表3-31）

②地域での活動・イベント等の参加

- タワーマンション居住者は、住居選択において資産価値の高さ・安全性を特に重視しており、関心のあるテーマとしても「防災」「防犯」が上位に挙がっている。また、実際の参加率を見ても、タワーマンション居住者の「防災訓練」への参加率が高く、資産価値の維持向上や安全・安心につながるイベントであれば、住民の関心を惹起しやすいと考えられる。（図表3-21、図表3-48、図表3-40、図表3-45）
- 特に防災訓練は、タワーマンション居住者の中でも高校生以下の子どもがいる層や高齢者（65歳以上）において参加率が高く、非常時に備えて周辺住民とのつながりを作っていきたいというニーズが潜在している可能性がうかがわれた。（図表3-41、図表3-42、図表3-46）
- なお、防災というテーマは、他の住居形態においても関心が高く、タワーマ

ンションと地域のつながりを築いていく糸口になることも期待される。(図表3-48)

- 高校生以下の子どもがいるタワーマンション居住者は、集合住宅内でのイベントや地域でのイベントに参加している割合も高いことから、防災を始めとする各種活動・イベントを通じて、地域とのつながりを築きやすい可能性がある。(図表3-43、図表3-47)

③近隣住民との付き合い

- タワーマンション等大規模集合住宅居住者の「同じフロアの居住者との付き合い」「近隣の戸建て住宅居住者との付き合い」については、現在何かしらの付き合いがあると回答する割合に比べ、何かしらの付き合いをしたい割合は大きく上昇する。何かしらの付き合いをしたいと感じているが、実際には付き合いが持てていない状況にあり、集合住宅内での関係構築、地域との関係構築については、ニーズが潜在している様子がうかがえる。(図表3-56、図表3-66、図表3-60、図表3-72)
- 同じフロアの住民との付き合いは、高校生以下の子どもがいる層や高齢者で希望する割合が高く、戸建て住宅居住者との付き合いは、高校生以下の子どもがいる層で希望する割合が高い。これらの層では、近隣住民との付き合いについて特に強いニーズを持っている様子がうかがえる。(図表3-67、図表3-68、図表3-73)
- また、タワーマンション居住者が近隣の戸建て居住者と付き合いたいと考えている割合よりも、戸建て住宅居住者が近隣の集合住宅居住者と付き合いたいと考えている割合の方が高く、戸建て住宅居住者の方がより関係構築に積極的であると考えられる。タワーマンションと地域のつながりを深めていくうえで、行政が戸建て住宅居住者側の取組を支援していくことも有効となる可能性がある。(図表3-71、図表3-72)

④区や地域のイベント、公共施設の利用に関する情報の入手方法

- タワーマンション居住者は、戸建て住宅居住者に比べて「区の広報誌」を情報源としている割合が高い。また、「区のホームページ」や「区からのポスター・チラシ」についても同様の傾向がみられ、全体として区の広報物を通じて情報を入手している様子がうかがえる。したがって、地域活動・イベント等の周知を図るうえでは、マンションの管理組合・自治会等とも連携しつつ、区からの広報物を住民に届けることが一つの方策になると考えられる。(図表3-74)
- 住居形態に関わらず、高齢者(65歳以上)では「区の広報誌」の割合が高い。

一方、65歳未満では「特に入手していない」の割合が高く、住民同士の人的なネットワーク・口コミも含め、他の経路から情報を発信することも求められる。(図表3-74)

⑤住居形態別に見た回答者の地域コミュニティに対する意識

- 住居形態に応じて、石盛・岡本・加藤（2013）¹⁸によるコミュニティ意識尺度（短縮版）の得点に傾向の違いは認められなかった。したがって、地域活動や地域コミュニティに関して、タワーマンション居住者が特有の価値観・心理的特性を有しているわけではないと考えられる。(図表3-87)
- 住居形態に関わらず、高校生以下の子どもがいる層では、いない層に比べると「連帯・積極性（積極的にみんなと協力しながら地域のために活動するかどうか）」の得点が高く、地域活動への参加意欲が比較的高い様子がうかがわれた。

（ただし、高校生以下の子どもがいる層においても、「連帯・積極性」の得点は約3点程度と5段階評定の中央値付近であることから、地域活動への参加意欲の高さはあくまでも相対的なものである点に留意が必要である。）(図表3-88)

18 石盛真徳・岡本卓也・加藤潤三（2013）「コミュニティ意識尺度（短縮版）の開発」実験社会心理学研究，53，22-29.

第4章

タワーマンション等 大規模集合住宅を含む 地域コミュニティの醸成 に向けた施策の方向性

4-1. 各調査結果の整理

各調査結果を踏まえて、本調査研究にて設定した以下①～④の4つの仮説(P11～12)について検証を行う。

①タワーマンション等大規模集合住宅内部のコミュニティ醸成

タワーマンション等大規模集合住宅自体が、地域の町会・自治会と同規模あるいはそれ以上の世帯数・住民を有することもあり、タワーマンション等大規模集合住宅内のコミュニティ醸成が必要である。

【23区アンケート調査】

タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入については、マンション・居住者の意向や方針が重視されているケースが多いことが明らかとなった。また、地域コミュニティの醸成に向けては、「マンション内でのコミュニティ醸成が進みにくい」といった点が課題として挙げられた。

【23区ヒアリング調査】

マンション内においては、分譲の世帯と賃貸の世帯、高齢単身世帯、入居者の入れ替わりなどがあり、地域コミュニティの醸成が難しい面があるとの指摘がなされた。また、新たな開発エリアではマンション単位で自治会を組成しているケースがあるが、多くはマンション内に自治組織がなく、地区の町会に加入するケースが多いとの回答もあった。

【フィールドワーク調査】

調査対象となったタワーマンションには地域外からの転入者が多く、マンション内での近所づきあいや周辺地域への交流に対して積極的ではない居住者が大半を占めているとの意見もあった。一方で、一部マンションでは、従来から周辺地域に暮らしてきた旧地権者が居住し、旧地権者間やマンションの周辺地域の住民との交流が行われていたり、全戸が加入する自治会が設置され、自治会活動の一環として、地域内の清掃、防犯パトロール、コミュニティイベント、防災等の多岐にわたる活動が継続的に行われていたりするとのことであった。

【タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査】

町会・自治会への加入について、タワーマンション等大規模集合住宅に関わらず、若い世代で町会・自治会の加入率が低く、地域の町会・自治会があるかどうかもわからないとのことであった。タワーマンション等大規模集合住宅居住者は、現在何かしらの付き合いがあると回答する割合に比べ、何かしらの付き合いをしたい割合は大きく上昇する。近隣住民と何かしらの付き合いをしたいと感じているが、実際には付き合いが持てていない状況にある。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

②タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会とのコミュニティ醸成

タワーマンション等大規模集合住宅が立地する地域に、既存の地縁に基づく町会・自治会が組織されている場合には、新たな住民となるタワーマンション等大規模集合住宅（新住民）と周辺町会・自治会（既存住民）との良好な関係を構築する必要がある。

また、町会・自治会が存在しない場所にタワーマンション等大規模集合住宅を開発する場合には、タワーマンション等大規模集合住宅内のコミュニティに既存住民を巻き込みながら、地域一体となったコミュニティづくりを行うなど、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成が必要である。

【23区アンケート調査】

タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会とのコミュニティ醸成においては、地元の町会・自治会との連携の促進などの施策を行ったり、開発指導要綱や条例等により、開発事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策として課したりするなど、既存の町会・自治会への加入や関係性構築を促進・支援する方向で取組が行われている。一方で、「タワーマンション住民が地域コミュニティの必要性を感じていない、地域とのつながりを必要としていない」「近隣地域との交流が乏しい、タワーマンションによって地域コミュニティとの関係性に濃淡がある」等の課題が挙げられた

【23区ヒアリング調査】

マンションが「一棟会員」として町会に加入するケースもあるが、入居者が入れ替わっていくうちに加入世帯が少なくなり、入居者と町会の関係性が希薄になっていくケースもあるとの指摘がなされた。

【フィールドワーク調査】

設計段階から周辺地域のコミュニティとマンションとの一体的なコミュニティ醸成を意識した開発が行われている事例もみられた。また、各事例におけるマンション内外での各種活動の実施状況からみると、地域内の清掃や防犯パトロール、防災訓練といった定期的な活動や、各種イベントへの参加を通じたマンション居住者と周辺住民等との交流が行われている。周辺町会の役員に就任するマンション居住者や、管理組合内に町会との連絡担当役員を設置するなど、マンション管理組合・マンション内自治会と周辺町会の橋渡しとなる居住

者が存在した。

【タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査】

タワーマンション等大規模集合住宅居住者は近隣の戸建て住宅居住者と何かしらの付き合いをしたい割合が、現在何かしらの付き合いがあると回答する割合に比べ大きく上昇する。一方で、戸建て住宅居住者が近隣の集合住宅居住者と付き合いたいと考えている割合に比べ、タワーマンション等大規模集合住宅居住者が近隣の戸建て住宅居住者や集合住宅居住者と付き合いたいと考えている割合が低い。

第 1 章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第 2 章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第 3 章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第 4 章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

③タワーマンション等大規模集合住宅を含む持続可能な地域コミュニティの醸成

特別区における人口動向は増加傾向の自治体が多く、将来的な人口減少の見込みは緩やかであるものの、高齢化については全国と同様の傾向がみられる。タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域社会においても、担い手の高齢化が進むことが懸念されるため、これまでの住民による地縁だけでなく、企業や団体、通勤・通学者など、新たな地縁による持続可能なコミュニティ醸成が必要である。

【23区ヒアリング調査】

資金や人材が不足しがちな町会・自治会に対して企業・団体等と連携して実施する事業に対する支援の実施や、再開発により解散した町会に代わってエリアマネジメント団体が神輿を復活させる事例、地域の企業と町会の共催による地域のお祭りを開催する事例があるとのことであった。

認可地縁団体制度については、あまり積極的に活用されてはいないものの、居住者だけではなく、企業や通勤者等も含めて地域コミュニティを形成しているにもかかわらず、地域に住所を持たないという理由で要件から外れてしまう現状の制度に違和感があるとの意見も挙げられた。また、法人会員は賛助会員としての扱いであり、議決権もなく、特に特別区では、交通の利便性ゆえに居住地と勤務地が同じと限らないため、現状に制度を合わせて要件緩和するべきとの指摘もなされた。

【フィールドワーク調査】

ヒアリング調査の対象となった各事例の周辺地域の町会や自治会の役員からは、タワーマンション等大規模集合住宅を含む町会・自治会役員の担い手不足や自治会発足後から役員として継続的に関わるメンバーの固定化が大きな課題であり、町会・自治会活動の企画・運営の新たな担い手を求める意見が相次いだ。

そのような中、エリアマネジメントを主導する組織が設置され、まちづくりや子育て支援などの専門的な知見を有する企業やNPOが関わり、マンション内外の住民、町会、地域の各団体、行政等を結び付けるハブとして機能している事例がみられた。また、地域の町会や再開発に関わった不動産事業者に限らず、地域に拠点を置く複数の企業が積極的に活動に参画し、多様な立場の関係者がエリアマネジメントに関わる地域コミュニティが醸成されている事例もみられた。

【タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査】

町会・自治会への加入について、タワーマンション等大規模集合住宅に関わらず、若い世代で町会・自治会の加入率が低く、地域の町会・自治会があるかどうかもわからないとのことであった。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

④タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域社会における誰もが地域活動に参加しやすい仕組みと地域活動が生み出されつながりあう仕掛けづくり

地域コミュニティの醸成にあたっては地域活動が重要であり、誰もが参加しやすい活動の実施や、参加から担い手への巻き込みの工夫が必要である。さらには、既存の住民組織などによる活動ではなくとも、地域を構成する一人ひとりに取り組む活動を広げコミュニティを形成していく仕組みや、活動を生み出し活動をつなげていく仕掛けも地域コミュニティの醸成に結びつく。

【23区アンケート調査】

「近隣地域との交流が乏しい、タワーマンションによって近隣住民との関係性に濃淡がある」といった課題が挙げられた。

【23区ヒアリング調査】

マンション内の地域コミュニティの醸成に向けては、超高層マンションであるほど縦の繋がりが難しいという視点から、同フロア内で見守り活動を実施するなど、横のつながりを使ってコミュニティ形成を行う事例がみられた。また、周辺町会・自治会とのコミュニティ醸成に向けては、マンションの防災訓練に地区の自治会が参加している事例や地区の運動会や祭りを連合自治会単位で実施している事例等がみられた。

【フィールドワーク調査】

マンション居住者以外にも門戸を広げた会員制コミュニティの運営や地域内の清掃や防犯パトロール、防災訓練といった定期的な活動、各種イベントへの参加を通じたマンション居住者と周辺住民等との交流が行われているとのことであった。

一方で、町会加入率の低さや地域住民の高齢化などにより、他地域の町会と同様に、役員の担い手不足が大きな課題であるとの指摘がなされ、町会・自治会活動の企画・運営の新たな担い手を求める意見が相次いだ。また、周辺町会が主催する地域の祭り・イベントの当日には、町会非加入者を含めた多くの住民が参加するものの、町会費の負担や日頃の町会活動の運営への関与を伴わないため、地域の祭り・イベントが「消費」されてしまう側面があるとの指摘がなされ、負担の大きい総務や会計業務の外部委託を実施しているケースもみられた。

【タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査】

タワーマンション居住者の地域活動の参加率をみると、タワーマンション住民の「防災訓練」への参加率が高く、資産価値の維持向上や安全・安心につながる活動は住民の関心を惹起しやすい可能性が高い。また、高校生以下の子どもがいるタワーマンション居住者は、集合住宅内でのイベントや地域でのイベントに参加している割合も高い。

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

4-2. 研究会提言 タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた施策の方向性

(1) 特別区として取り組むべき施策の方向性

4-1の結果を踏まえ、本研究会では特別区として取り組むべき4つの施策の方向性を定めた。

方向性1 タワーマンション等大規模集合住宅内部での活動・交流に向けた支援

- 仮説①（P174）の検証結果に対応
- タワーマンション等大規模集合住宅建物内のコミュニティ形成を目指した支援を行う
- 支援対象としてはマンション等大規模集合住宅の自治会や住民を想定

方向性2 タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との活動・交流促進に向けた支援

- 仮説②（P176）の検証結果に対応
- タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との関係性を構築し、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの形成を目指した支援を行う
- 支援対象としてはマンション等大規模集合住宅の自治会や住民、周辺町会・自治会を想定

方向性3 地縁に限定しない、多様な主体との関わり・連携によるコミュニティの持続的・発展的展開に向けた支援

- 仮説③（P178）の検証結果に対応
- 企業や団体等を地域の新たな担い手として活用するとともに、既存の住民組織・各種団体との関係性を構築し、持続可能かつ発展可能な地域コミュニティの形成を目指した支援を行う
- 支援対象としてはマンション等大規模集合住宅を含む町会・自治会、NPOやSNS等を通じた目的別コミュニティ、エリアマネジメント組織、地域企業、団体等を想定

方向性4 地域活動への積極的・主体的参加者の増加、担い手の確保に向けた支援

- 仮説④（P180）の検証結果に対応
- 方向性1～3を推進するにあたっての横断的取組として位置づけ
- 地域活動への参加のハードルを下げるなどして、参加者の増加や、参加者を運営側に移行させることを目指した支援を行う
- さらに、地域コミュニティの醸成に発展しうる地域内の様々な活動（＝「コミュニティの種」と呼ぶ）を既存の組織・団体・活動とつなげていくような仕組み・仕掛けづくりを行う

一般論として、戸建て住宅に居住する住民に比べ、タワーマンションやその他大規模集合住宅に居住する住民は、人付き合いをしたくない住民が多い、と考えられている。実際に、フィールドワーク調査においても、タワーマンションには地域外からの転入者が多く、マンション内での近所づきあいや周辺地域への交流に対して積極的ではない居住者が大半を占めているとの意見が挙げられている。タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査からは、実際の居住者相互間のコミュニケーションが少ないことが明らかとなった。

しかしながら、タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査の中では、特別区内に居住する戸建て住宅居住者、タワーマンション居住者、その他大規模集合住宅居住者間で、地域や地域コミュニティに対する考え方に大きな差はないことがわかった。居住者相互間のつきあいをしている割合は少ないとの結果であったが、何かしらのつきあいをしたいと思っている居住者の割合は高くなっている。タワーマンション等大規模集合住宅居住者が地域コミュニティに関わりたくないというのは、ステレオタイプである可能性もある。

こうした固定観念をなくし、これまでの地域コミュニティ施策がタワーマンション等大規模集合住宅についても適応できることを意識し、施策を再構築することが、タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に結びつくと考えられる。

また、タワーマンション等大規模集合住宅に限らず、現在地域活動の中心的な役割を担う町会・自治会において、認知度、魅力度の不足や、閉鎖的、排他

第1章

1-1. 1-2. 1-3.

第2章

2-1. 2-2. 2-3.

第3章

3-1. 3-2. 3-3.

第4章

4-1. 4-2.

おわりに

参考資料

的、硬直的¹⁹な印象であること等が挙げられている。地域活動への参加や担い手を確保するにあたっては、こうした点を改善するとともに、町会・自治会に限らない地域内の様々な活動を既存の組織・団体・活動とつなげ、拡大・発展させていくことも必要と考えられる。

加えて、各自治体においては青少年育成や子育てなど様々な政策分野で意図せずに地域コミュニティ醸成に資する取組を行っているものと考えており、これを意識することが必要である。条例制定や新たな補助金といった新しい施策に拘らず、現行の取組や施策を地域コミュニティ醸成の視点で体系化し、再定義することが求められる。

19 総務省地域コミュニティに関する研究会「地域コミュニティに関する研究会報告書」（令和4年4月）
（https://www.soumu.go.jp/main_content/000816620.pdf 令和4年12月20日最終確認）

(2) 具体的な取組のポイント

各施策の方向性に対し、目的と具体的な施策の方向性、取組のポイントを整理する。

①方向性 1 タワーマンション等大規模集合住宅内部での活動・交流に向けた支援

■目的

タワーマンション等大規模集合住宅建物内のコミュニティ形成

■行政施策の方向性

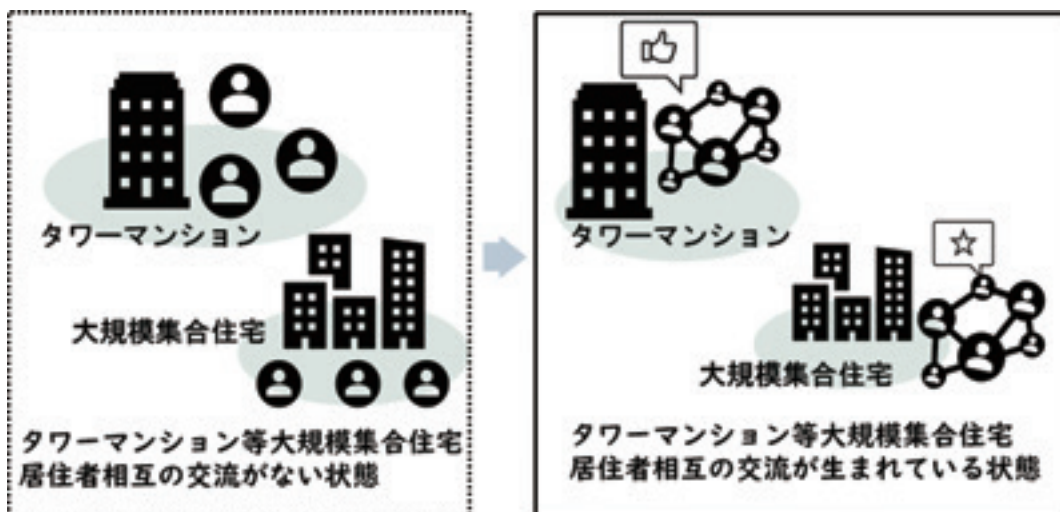
○組織への支援

- ・コミュニティ基盤整備支援 / 等

○活動への支援

- ・建物内で実施されるコミュニティ形成に寄与する活動への支援
- ・管理組合による活動への支援 / 等

図表 4-1 タワーマンション等大規模集合住宅建物内のコミュニティ形成イメージ



■具体的な取組のポイント

✓タワーマンション等大規模集合住宅内自治会の組成支援

―自治会組織の組成は住民による自発が基本であるが、タワーマンシヨ

ン等大規模集合住宅において自発を促すような後押しが求められる。
—ただし、集合住宅自治会の設立がベストな選択であるか望ましいかを考える必要もある。

—例えば、世帯数が非常に多い場合、マンション単体で災害時等の共助力が求められ、マンション内でのコミュニティ形成が必須である。また、賃貸居住者比率が多い場合、賃貸居住者は管理組合に加入していないことから、参加可能なコミュニティ基盤を整備することが必要となる。

また、集合住宅居住者が戸別に町会・自治会に加入するのではなく、集合住宅1棟として町会・自治会に加入するとすると、会費や町会に対する補助金が少なくなるため避けた方がよい場合もある。

✓管理組合の活動に対する支援

—管理組合の本来の目的はマンションの共用部分の維持・管理にある。しかしながら、管理組合が実施する防災訓練や清掃活動等の取組は、居住者のコミュニティ形成に寄与すると考えられる。

—だが、現状では、自治会がなく管理組合のみの活動の場合に行政の補助金や防災支援対策の対象外となるなどのデメリットも生じており、管理組合の活動であっても、居住者の地域コミュニティ醸成に寄与する活動は助成対象とするなどの緩和措置も必要である。

■事例

◎集合住宅防災資機材購入費助成制度（台東区）

集合住宅を含めた地域全体の一体的な災害対応力をより一層向上させるため、総戸数10戸以上の集合住宅管理組合等で、管理組合等が町会に加入している、新耐震基準を満たしている、マンション管理組合登録制度に登録していることを条件に、集合住宅の管理組合等が自主的に購入する防災資機材費用の一部を助成している。

②方向性2 タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との活動・交流促進に向けた支援

■目的

タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との関係性構築によるタワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティを形成

■行政施策の方向性

【マンション自治会が存在しない地域の場合】

○組織への支援

- ・タワーマンション等大規模集合住宅居住者の周辺町会・自治会への加入促進
- ・周辺町会・自治会へのタワーマンション等大規模集合住宅居住者の受け入れ体制の整備支援
- ・管理組合との連絡・連携体制の構築 / 等

○活動への支援

- ・タワーマンション等大規模集合住宅居住者と周辺町会・自治会及び住民のコミュニティ形成を目的とした活動・交流支援 / 等

図表 4-2 マンション自治会が存在しない地域の場合のタワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との関係性構築イメージ



【マンション自治会が存在する地域の場合】

○組織への支援

- ・タワーマンション等大規模集合住宅自治会と周辺町会・自治会との連携・協働体制の構築支援 / 等

○活動への支援

- ・タワーマンション等大規模集合住宅自治会と周辺町会・自治会とのコミュニティ形成を目的とした活動・交流支援 /等

図表 4-3 マンション自治会が存在する地域の場合のタワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との関係性構築イメージ



■具体的な取組のポイント

✓周辺町会・自治会の加入促進、行政とマンション自治組織との連携

- 町会・自治会の加入促進施策を展開する自治体が多いものと思われる。現行施策を活かしながら、よりタワーマンション等大規模集合住宅転入者等へのアプローチを推進することが求められる。
- このとき、タワーマンション等大規模集合住宅の管理組合や自治会と連携し、周辺町会・自治会の活動状況を把握可能な広報誌等を確実に配布できるような連携と環境づくりを行う必要がある。
- また、庁内連携により、町会・自治会の加入による防災分野や福祉分野でのメリットを整理し、タワーマンション等大規模集合住宅の管理組合・住民へ提示することも考えられる。
- 町会の活動を周知するためにSNSの活用講座を企画している自治体もある。町会・自治会の人々が楽しく活動している姿を見せるなど、自治会に入りたいと思わせるものでなければ地域コミュニティの醸成につながりにくいと思われる。

■事例

◎町会アドバイザー派遣事業（台東区）

町会課題をヒアリングし、解決するための取組を検討しアドバイスを行っている。これまでに、全世帯対象のアンケート調査支援、町会広報紙の作成支援、イベント参加者との交流きっかけづくり支援、町会の未来ビジョンづくり支援を行った。

✓ 周辺町会・自治会との緩やかなつながりの仕組みづくり

- 周辺町会・自治会への加入促進は、町会・自治会費の確保と町会・自治会の維持に必要である。
- しかしながら、町会・自治会への加入促進が会費の確保を目的とするだけでは、非加入者にとってメリットを感じにくく、地域コミュニティの醸成にはつながりにくい。
- 地域コミュニティの醸成に向けては、町会・自治会費の支払いを伴う正式な加入を前提とはせず、非加入者であっても、たとえばイベント当日の対応などの手伝いを通じて顔見知りとなるなど緩やかな関係性の構築を図ることも考えられる。コミュニティ形成に向けた非加入者と町会・自治会の接点づくりについても検討の余地がある。

■ 事例

◎ 児童参加地域事業補助金（品川区）

町会・自治会が行う事業に対する補助メニューの中の一つに本補助制度がある。補助対象となる事業の要件として、①児童を中心とした事業②未加入世帯の児童も受け入れる事業としており、未加入世帯の方にも町会・自治会のおまつり等に参加することで、町会活動を実感し、興味を持っていただくことを目指している。

✓ タワーマンション等大規模集合住宅の住民組織と周辺町会・自治会の連携に向けた支援

- タワーマンション等大規模集合住宅の自治会等と周辺町会・自治会等を分断させないように、相互の関係を仲介し、連携させる取組が求められる。

■ 事例

◎ 集合住宅防災資機材購入費助成制度（台東区）※再掲

集合住宅を含めた地域全体の一体的な災害対応力をより一層向上させるため、総戸数 10 戸以上の集合住宅管理組合等で、管理組合等が町会に加入している、新耐震基準を満たしている、マンション管理組合登録制度に登録していることを条件に、集合住宅の管理組合等が自主的に購入する防災資機材費用の一部を助成している。

③方向性3 地縁に限定しない、多様な主体との関わり・連携によるコミュニティの持続的・発展的展開に向けた支援

■目的

企業や団体等を地域の新たな担い手として活用するとともに、既存の地域の住民組織との関係性を構築し、持続可能かつ発展可能な地域コミュニティを形成

■行政施策の方向性

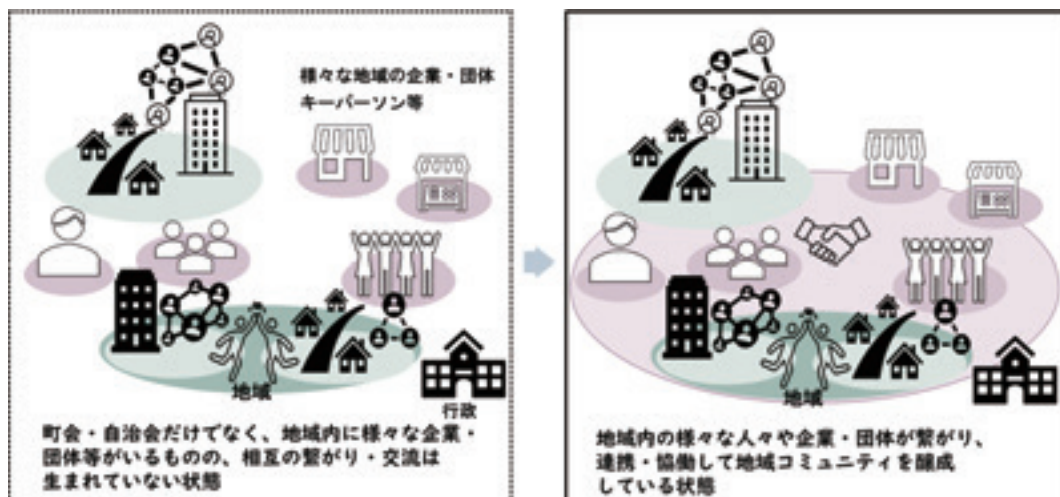
○組織への支援

- ・ 担い手となりうる人材・団体・企業のリストアップ
- ・ 既存の住民組織と新たな担い手とのマッチング等支援
- ・ 認可地縁団体制度の要件緩和 / 等

○活動への支援

- ・ エリアマネジメント活動・イベント等側面支援
- ・ 地域活動広報等支援 / 等

図表4-4 企業や団体等を地域の新たな担い手として巻き込んだ、持続可能かつ発展可能な新たな地縁による地域コミュニティのイメージ



■具体的な取組のポイント

✓新たな地縁の在り方に係る意識改革

一人人口減少、少子高齢化の進行も背景として、これまでの地縁による住民組織だけでは持続可能なコミュニティ形成は困難となりつつある。

—まずは、地域内の企業や商工会等の団体やNPOやSNSを通じたコミュニティ、さらには当該地域に通勤・通学する人々すべてを「地域に縁のある人」として新たな地縁を認識するとともに、地域住民に啓発することが必要である。

—また、庁内部署が連携し、こうした新たな地縁を形成するために必要な人材・団体・企業等のリストアップができるとうい。

■事例

◎「地区アセスメント」の作成（世田谷区）

地区アセスメントの人口や高齢化率などの基礎的データは地域調整課から各まちづくりセンターへ提供しているが、各地区で担当職務を通して把握している社会資源や住民の声、日常業務の中で気づいたことなどを持ち寄って、地区の課題と社会資源を整理・把握し、共有化するために地区アセスメントを作成している。

✓マッチング支援

—地域の様々な住民組織・各種団体が連携し、地域コミュニティが広がっていくことも必要であり、たとえば、既存の組織・団体と新たな担い手とのマッチング等が求められる。

—各自治体には組織・団体担当職員が配置されており、こうした職員をハブとしながら、福祉、防災等庁内のあらゆる部署が支援している政策目的別の各種団体や人材を地域のニーズに合わせてマッチングさせていくことが望ましい。

—連携のハブとなる職員については、各自治体本庁に限らず、出張所等の職員を連絡員として位置づけることが考えられる。出張所の所長が民生委員やPTA等の団体を集めて年に数回会議を開催し、関係性を構築している事例もある。

—地域包括ケアシステムや、地域学校協働本部などのように、各自治体は、特定の政策目的のために様々な組織・団体や人材を相互に結びつけているノウハウを有していることから、こうした仕組みを地域コミュニティにも援用することが考えられる。

■事例

◎地域の絆連携活性化事業（世田谷区）

町会・自治会等の地縁団体及び地域で公益的活動を行う団体が相互に協力し、地域の絆を深め、連携を拡充しながら実施する地域の

活性化への取組を支援する事業を行っている。

◎地域包括ケアの地区展開における四者連携（世田谷区）

地域包括ケアの地区展開において、まちづくりセンター（区）、あんしんすこやかセンター（地域包括支援センター）、地区社会福祉協議会（地区社協）、児童館の四者連携により、地区内コミュニティのコーディネートを取組を行っている。

◎地域資源開発事業（世田谷区）

世田谷区社会福祉協議会に委託している地域資源開発事業では、28地区のまちづくりセンターに配置された地区社協の職員が、地域資源や地域人材を取り巻く課題に対し、まちづくりセンター、地域包括支援センター（あんしんすこやかセンター）等と協議のうえ、達成すべき目標等の共有を図りながら、課題解決に向けた検討を行う場の運営等に取り組み、地域活動団体やサービス提供主体等との連携の強化に基づく地域資源の創出を進めている。

また、地域の課題や生活支援等のニーズに合わせて、地域の事業者や地域人材などの担い手による「生活支援サービス」を行っているほか、地域活動に興味がある方を「地区サポーター」として登録し、生活支援サービスの他に、サロンやミニデイなどの地域支えあい活動、町会・自治会活動、福祉イベントなどへのマッチングを行っている。

✓認可地縁団体制度の要件緩和に向けた提案

- 認可地縁団体制度は、町会・自治会等の地縁団体が不動産等を保有することを前提として法人格を取得しやすくし、地縁団体の活動を実施しやすくなる制度として導入された。
- 令和3年11月の地方自治法の改正により、認可地縁団体の登録について不動産等の保有を前提とせず、地域的な共同活動を円滑に行うための制度に見直されるなど、制度を活用しやすくなった。
- 他方で、一定の地域内に住所がある住民による団体組成や地域内の構成員の相当数の賛成が必要であること、また、法人会員が役員になれないなどの要件がある。
- 構造改革特区への提案をとおして、地域に居住する（住所を有する）住民だけでなく、地域に所在する企業や団体、通勤・通学者なども構

成員となれるなど要件がさらに緩和されることが望ましい。

✓ エリアマネジメントによる発展的地域コミュニティへの支援

- 町会・自治会を中心とした、あるいは地域住民同士での活動には限界もある。
- そうした中では、地域住民、大規模集合住宅等の開発に関わった不動産事業者、まちづくり事業者等によるエリアマネジメントの組成が、より活動の質・量を拡充し、コミュニティを活性化するひとつの手段ともなりうる。
- エリアマネジメント団体の組成に対して行政支援は難しいものの、団体の活動に対し、活動要件緩和や広報活動等の側面支援を行うことが求められる。

■ 事例

◎ エリアマネジメントへの伴走支援等（世田谷区）

エリアマネジメント団体の取組が円滑に進むよう、事業実施に向けた検討や関係機関協議への同行、情報発信方法の助言などの伴走支援を行っている。

第 1 章

1-1.

1-2.

1-3.

第 2 章

2-1.

2-2.

2-3.

第 3 章

3-1.

3-2.

3-3.

第 4 章

4-1.

4-2.

おわりに

参考資料

④方向性 4 地域活動への積極的・主体的参加者の増加、担い手の確保に向けた支援

■目的

地域活動への参加ハードルを下げ、参加者の増加を目指すとともに、参加者を運営側に移行させる、あるいは、「コミュニティの種」となるような地域内の様々な活動を巻き込むなどした、地域活動の担い手確保と活性化

■行政施策の方向性

【参加者からの運営側への移行】

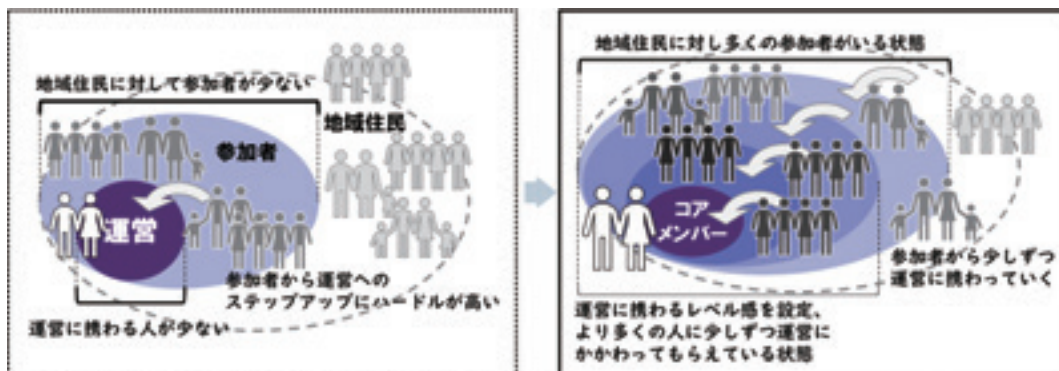
○組織への支援

- ・ 参加者の運営側への巻き込みに向けた伴走支援
- ・ 受け入れ態勢・姿勢の構築支援 /等

○活動への支援

- ・ 地域住民の参加ニーズの把握
- ・ 活動の広報支援 /等

図表 4-5 参加者からの運営側への移行イメージ



【「コミュニティの種」となる地域住民活動を通じた地域コミュニティの創出・拡大】

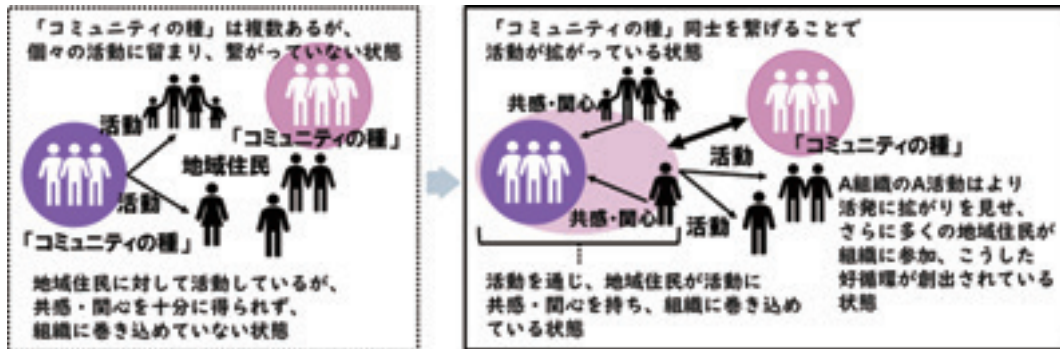
○組織への支援

- ・ 活動を行う地域住民とニーズを持つ住民のマッチング支援
- ・ 地域活動間のマッチング支援 /等

○活動への支援

- ・ 活動の広報支援 /等

図表 4-6 「コミュニティの種」となる地域住民活動を通じた地域コミュニティの創出・拡大イメージ



【地縁による住民組織と地縁以外による各種組織・団体や人とのつながりによる地域コミュニティの拡大】

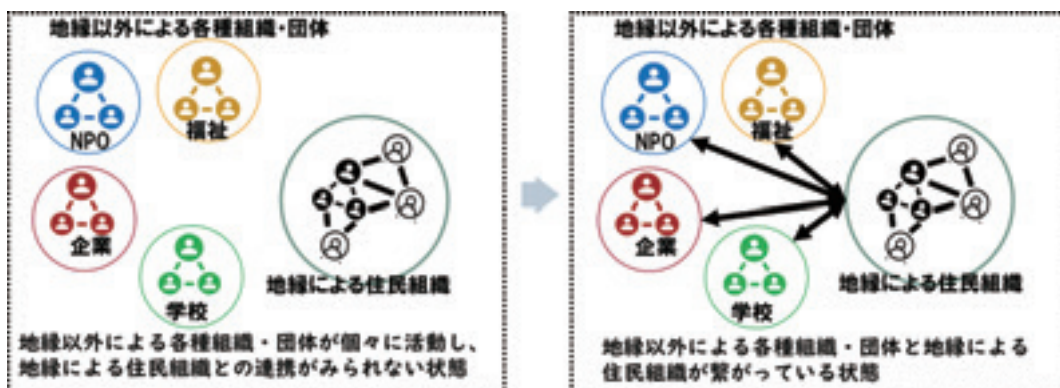
○組織への支援

- ・ 庁内連携による地域内の様々な住民組織・各種団体の活動状況の把握
- ・ 地域内の様々な組織・団体間のマッチング / 等

○活動への支援

- ・ 活動の広報支援 / 等

図表 4-7 地縁による住民組織と地縁以外による各種組織・団体や人とのつながりによる、地域コミュニティの拡大イメージ



■具体的な取組のポイント

✓単なる参加者だけではない役割の付与

一地域活動への参加から、少しずつ運営側に巻き込んでいくことが求められるが、この場合、運営側への関与のハードルを下げ、活動・イベントの参加者に運営の一部を手伝うことを依頼するなどの仕組みも一つである。行政としてこうした方法を認識し、適切な助言等を行える

ようにすることが望ましい。

—加えて、自治会活動に直結するスキルや組織を動かすような経営者の目線よりも、他者のために自分で手を動かすことをいとわないマインドセットを持っている方が重要である。こうした方に、いきなり運営のコアとなるようなハードルの高い役割を与えるのではなく、上記のような後片付けや、たとえばPCスキルの高い方に簡単なチラシを作ってもらうなど、負担に感じない程度の役割を与えながら、少しずつ運営側に巻き込んでいくことができるとよい。

■事例

◎餅つき大会での参加者を巻き込む事例（中央区）

中央区内のタワーマンションにて餅つき大会を開催した事例では、餅をつきたい子どもの保護者には手伝いを依頼し、準備と終了後の片づけを一緒にやっていただくことまでを1つの参加条件とすることで、参加者を運営者側にも巻き込んだ例がある。

✓地域活動への緩やかな参加

—定期的な地域活動への参加とその強制は、日中働いている世代にはハードルが高く、その担い手は自然とリタイア層が多くなる。

—たとえば、見守り活動等の参加条件を定めないなど、できるときに気軽に参加できる仕組みづくりも必要である。

—昨今、地域の見守り活動として注目されている「ながら見守り」のように、散歩や犬の散歩、植栽の水やりなど、別の何かをしながら一人ひとりができる範囲で担い手となるような仕組みを、地域全体で行う認識を持つことも、地域コミュニティ醸成の一つの方法として考えられる。

■事例

◎二子玉川ライズタワー&レジデンス（T & R）おさんぽパトロール隊への支援（地域の絆連携活性化補助金の活用）（世田谷区）

二子玉川ライズタワー&レジデンスの居住者を中心とする隊員が、飼い主の自由な時間帯でペットを散歩させながら、地域の防犯強化、防犯・防災意識の啓発等に寄与する活動を行っている。区は、地域活性化のための補助金により活動経費の一部を補助している。警察署から表彰を受けた実績があり、地域からも評価されている。

✓「コミュニティの種」になるような活動とコミュニティの拡がりに向けた支援

- 地域内には町会・自治会に限らず様々な活動が存在する。
- こうした組織化されていない活動も含めて「コミュニティの種」として捉え、活動そのものへの支援や、活動者と参加者のニーズのマッチング支援などを行い、コミュニティを拡げることが望ましい。
- また、活動の対象者を活動者に巻き込み、次の活動の活動者として、新たな対象者を支えるといった循環も、コミュニティの拡がりにも寄与するものと考えられる。

■事例

◎地域による介護予防への支援（台東区）

マンション内や地域の身近な場所で、住民同士が自主的に行う介護予防活動に対し、活動を始めたい方への相談・アドバイス、専門職による体操指導、体力測定等健康づくりについての情報提供、グループ運営に関する相談・アドバイス、自主活動サポートなどを行っている。なお、本事業は比較的規模の大きいマンションで災害時の連携に対する不安から住民がマンション内コミュニティ形成のためにも実施されている。

◎地域の絆連携活性化事業（世田谷区）

町会・自治会や公益的な団体が主体となり、まちの人々が知り合い、まちの課題解決、新たなチャレンジにみんなで参加して地域の活性化に取り組む事業を行っている。

✓次の世代の地域の担い手候補の把握

- 地域の担い手を確保するためには、町会・自治会に限らず、PTAや地域団体の役員等を把握し、次の地域の担い手として関係性を構築し、既存住民組織や各種団体との連携を支援することも必要である。

■事例

◎運営事務サポート（品川区）

担い手不足に対する支援として区では行政書士会と協定を結んでいる。町会・自治会からの要請に応じて、区が、会の運営を行う上で発生する事務的作業（予算書・決算書作成、補助金申請手続きなど）を行政書士に代行させることで、役員の方の負担軽減を図っている。

◎地区情報連絡会（世田谷区）

まちづくりセンターがコーディネート役となり、普段あまり顔をあわせてこなかった活動団体等が、より幅広く情報や課題を共有することで、地域活動の活性化に結び付け、また、これまで地域活動に関わってこなかった人が参加する等、顔と顔をつなぎ、地区の力を向上させることを目的とした会議体を設置している。

◎地域資源開発事業（世田谷区）

世田谷区社会福祉協議会に委託している「地域資源開発事業」では、把握した地域人材について、地域活動への参加の呼びかけや生活支援サービスなど多様なサービスの担い手として育成・活用している。既存の会議体や事業も活用しながら地域活動参加説明会等を実施し、参加した地域人材に対し、地域活動を行うために必要な知識や情報等の習得を図っているほか、希望する活動に対応した受付窓口や研修の紹介を行い、地域活動の参加につなげている。

図表 4-8 第4章 タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた施策の方向性のまとめ

調査状況	特別区として取り組むべき施策の方向性	具体的な取組のポイント
① タワーマンション等大規模集合住宅内部のコミュニティ醸成	方向性 1 タワーマンション等大規模集合住宅内部での活動・交流支援	▶ コミュニティ意識醸成支援 ▶ 建物内で実施されるコミュニティ形成に寄与する活動への支援 ▶ 管理組合による活動への支援 / 等
② タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との活動・交流促進に向けた活動	方向性 2 タワーマンション等大規模集合住宅と周辺町会・自治会との活動・交流促進に向けた活動	▶ 周辺町会・自治会へのタワーマンション等大規模集合住宅住民の受け入れ体制の整備支援 ▶ 管理組合との連携・連携体制の構築 ▶ タワーマンション等大規模集合住宅を自治会と周辺町会・自治会との連携・活動体制の構築支援 ▶ タワーマンション等大規模集合住宅住民と周辺町会・自治会及び住民のコミュニティ形成を目的とした活動・交流支援 / 等
③ タワーマンション等大規模集合住宅を含む持続可能な地域コミュニティの醸成	方向性 3 地域に限定しない、多様な主体の関わり・連携によるコミュニティの持続的・発展的展開に向けた支援	▶ 強い手となる人・団体・企業とのリストアップ ▶ 既存の地域住民組織・各種団体と新たな担い手のマッチング支援 ▶ 認可地縁団体制度の要件緩和 ▶ エリアマネジメント活動・イベント等側面支援 ▶ 地域活動広域等支 / 等
④ タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティにおける誰もが地域活動に参加しやすい仕組みづくり （横断的取組）	方向性 4 地域活動への積極的・主体的参加者の増加、担い手の確保（横断的取組）	▶ 参加者からの活動参加への呼びかけ ▶ 受け入れ態勢・活動の構築支援 ▶ 地域住民の参加ニーズの把握・広域支援 / 等 ▶ 「コミュニティの場」となる地域住民活動を通じた地域コミュニティの創出・拡大 ▶ 地域活動間のマッチング支援 ▶ 活動の広域支援 / 等 ▶ 地域による住民組織と地域以外による各種組織・団体や人とのつながりによる地域コミュニティの拡大 ▶ 市内連携による地域内の様々な住民組織・各種団体の活動状況の把握 ▶ 活動への支援・広域支援 / 等

第 1 章

1-1.
1-2.
1-3.

第 2 章

2-1.
2-2.
2-3.

第 3 章

3-1.
3-2.
3-3.

第 4 章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

おわりに

おわりに

「タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成」。この文字を読んだ多くの方が、「難しい」「無理」「不可能」とお感じになるのではないだろうか（実際、この研究会のことを人に話すと、そのような反応を受けることがしばしばあった）。リーダーを引き受けながら、筆者も当初そう感じたし、率直に言えば、今でも極めて「難しい」ことであると感じている（ただ、第3章で明らかになったように、タワーマンション住民とその他の大規模集合住宅の住民、そして戸建て住民の間に、コミュニティに関する意識の顕著な差は見られなかった。これは本研究が示せた一つの「希望」ではあろう）。

そもそも、なぜ「地域コミュニティ」なのか。なぜそれが「醸成」されなければならないのか。現代社会、とりわけ大都市における（ましてや「タワーマンション等」に住む）人間の生のニーズのほとんどすべては、市場システムによって充足されている。そのシステムが盤石である限り、そして個々人が貨幣によってそのシステムからサービスを得られる限り、都市に暮らす人間の生存が脅かされることはない。すなわち、生存のために「共同」・「協働」する必要がない（そして基本的にそのような生き方を志向・嗜好する）のが都市住民なのである。そこに「コミュニティ」への意識が生まれる契機は少ない。

だが、そのように市場システムによってほぼ全面的に充足される生は、「他者依存」の生でもある。そして、現代社会においてシステムはますます巨大化し、全容を（それどころか、ごく一部分でさえ）把握することができなくなっている。「私」が触れることのできないもの、「私」によって統御することができないものに「依存」した生を、人は本当の意味で幸福に生きることができるだろうか。

さらに市場システム（の基盤である貨幣経済や資本主義）は、人間をシステムの「（使い捨てできる）部品」として、「交換可能」なものにおとし入れる。おまえ以外の誰かがそれをできる。おまえがいなくても組織は、社会は、世界は回る。そのような声が響き渡っている。また、場所もが「交換可能」なものとされていく。いまやどの街にも、どの駅前にも、どの国道沿いにも、代わり映えのしない建物や店が立ち並び、同じような貌を晒している。場所の歴史は忘れ去られ、風土は覆い隠される。「ここでなければならない場所」は「ここでもいい場所」となり、ついには「どこでもいい場所」に成り果てた。このような人間や場所の「交換可能性」が、人間の幸福感を奪い、地域の重要性を奪ってきたのではないか。今こそ求められているのは「交換不可能性」なのではないか。

こういった問題意識から、本研究は《「かけがえのなさ」を実感できる地域コミュニティ》を目標、理想、理念として掲げた。ここで大切なのは、「コミュニティ」という概念のとらえ方である。他者のために、もう一步踏み込めば地域のために（カネや「資本」のためでなく）、何か事を起こす＝「活動」することこそがコミュニティの原点であると考ええる。それら「活動」の場面では、人と人のかかわり、つながり、結びつきが生まれる。その（時にゆるやかな）関係こそがコミュニティなのだと考えたい。つまり、「コミュニティ」は組織や制度ではなく、不断に生成される関係である（よって、あえて具体的に言うと、町会・自治会という組織はコミュニティではない。そうではなくて、町会・自治会の活動において生みだされ続けている人と人の関係こそがコミュニティなのである）。

そして、この「関係」こそが人の個としての「かけがえのなさ」を生む。互いに顔が見え、認め合える関係の中で、他者のために何かを為す（／しうる）ことによって、人は自らが社会の「部品」などではなく、ほかならぬ「私」（であり「あなた」）であるという実感、ありていに言ってしまうと「存在意義」を得ることができる。してみると、「活動」は何も大仰なことばかりでなくともよい。たとえば喫茶店で、居酒屋で、銭湯で、誰かと顔なじみになり、繰り返し言葉を交わすようになるということさえも、互いの存在を確認し合い、互いが互いの「居場所」を生み出しているのだと考えれば、一つの重要な「活動」と言える。

また、かけがえのない個としての人々が存在し、互いにつながることは、その人々が暮らす地域の「かけがえのなさ」をも生み出しうる。「人」や「人と人のつながり」は（本来）その場所に決定的に固有のものだからである。そこに、単なる「コミュニティ」ではなく「地域コミュニティ」が生成する可能性を見ることができるだろう。

以上のことを踏まえると、（ガバメントが／も）為すべき「コミュニティの醸成」のための取り組みとは、人が地域で「活動」をすることを促し・助け・支え、個々の「点」として存在しているその「活動」どうしを「線」を引いて結び付け、その「線」をさらにつなげて「面」に広げていくこと、そこにたくさんの人と人のつながり、関係、すなわち「コミュニティ」が生まれていくように「焚きつけ」ていくことであると考えられる。このような発想を前提として、本報告書の第4章に提示された「タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成に向けた施策の方向性」をご参照いただければ幸いである。

さらに付言したいのは、「コミュニティの醸成に向けた施策」とは、なにも新規の新奇な事業を打ち出すことばかりではない、ということである。基礎自

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

自治体で働く行政職員の皆さんが個別の所管・政策領域において日々取り組んでいるその仕事は、実は多く地域コミュニティ（の醸成）に関わっているのではないだろうか。あるいは、地域コミュニティ（の醸成）に関わらせることができるのではないだろうか。このような視点を少しでも多くの職員が持つことができれば、自治体の仕事全体を「コミュニティ」の方向にむけていくことができるはずである。そして、それはひいては、皆さんが行政職員である自らを、組織の「部品」としてではなく、「かけがえのない私」として認識することにもつながっていく、と筆者は信じる。

本研究会を通して、地域で「活動」し、「コミュニティ」を生み出している数多くの魅力的な人々に会い、話をうかがうことができた。それぞれの人がまさに「かけがえのない」存在であり、その人たちが活動しているそれぞれの地域もまた「かけがえのない」場所であった。それらはすべて「地域コミュニティ」の（微かで弱々しい、しかし確かな）希望である。また、研究会の議論の過程で、研究員＝行政職員の皆さんの考えや思いを聞くことは楽しく、それらを自らの思考の糧とすることもできた。そして、事務局の特別区長会調査研究機構の方々、支援業務を担っていただいた三菱UFJリサーチ&コンサルティングの方々のご協力なしには、何もしえなかった。筆者がこの研究会において「かけがえのない」存在であれたかどうか、はなはだ覚束ないが、皆さんに感謝したい。

リーダー

川手 撰（後藤・安田記念東京都市研究所 主任研究員）

參考資料

参考資料

■事例調査

特別区において地域住民や地域の諸団体が参画するエリアマネジメント組織に関する主要な取組事例を取り上げ、各種公表資料や、本研究会における委員からの情報提供に基づき整理した。

①京橋彩区

地域	中央区京橋一丁目東地区
設立時期	平成31年4月（一社）京橋彩区エリアマネジメント設立
コンセプト	エリアマネジメントの全体構想は「芸術文化都市東京の魅力の向上と街区再編まちづくりによる都市再生への貢献」 特区貢献としては「まちに開かれた、芸術・文化拠点の形成 街区再編、防災力強化、環境負荷低減」
主体	（一社）京橋彩区エリアマネジメント
関係団体等	【社員】 （株）永坂産業、戸田建設（株） 【京橋彩区エリアマネジメント協議会】 正会員（事業者）、準会員（芸術文化施設運営者）、協力会員（建物維持管理会社、協力組織団体、テナント他）、外部会員（エリアマネジメント活動に賛同する外部組織団体、個人） 【連携運営団体】 京橋エドグラン、東京スクエアガーデン、日本橋ガレリアエリアマネジメント、骨董通り 画廊、古美術商他、行政、町会、住民、学校、警察、消防、有識者、全国のエリアマネジメント組織団体
主な取組	1 芸術文化の機会創出と人材育成 ・多様な芸術文化に触れ、発見があり、新たな展開につながる場を提供する。 ・アート、ビジネス、地域との交流を促し、多様な挑戦と発信を支援する。 2 居心地の良い場づくり ・居場所感、心地良さを感じる場づくりと運営。 ・働き方支援となる場を提供し、テナントロイヤルティ向上を図る。 3 地域連携 ・美術館、骨董通り、町会、商店会、官庁、学校等との連携構築。

	・周辺エリアから信頼を得る企画から運営の一貫、連携体制の構築。 4 事業と地域の基盤 ・時代から求められる価値を常に試行する一貫したマネジメント。 ・安全・安心と防災力強化 ハードソフト両面から安全安心の提供、情報提供や帰宅困難者支援で地域防災力を強化。 【具体的な取組】 ・ミュージアムタワー京橋と（仮称）新TODAビルが立地する開発街区のうち、文化貢献施設部分を「京橋彩区」と設定し、このうち建物外部の広場を（仮称）アーツスクエアとして運営し、アート・文化イベント（芸術文化講座等）を開催。
コミュニティの形成	・京橋彩区エリアマネジメント協議会の運営に当たり、開発区域以外の商業者（画廊・古美術商等）や町会、住民、学校、警察、消防等地域の関係主体が連携組織団体に位置づけられている。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・エリアマネジメントの取組として、情報提供や帰宅困難者支援で地域防災力強化を位置づけている。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・開発区域内の文化貢献施設部分について、美術館運営団体（（公財）石橋財団）、文化貢献施設運営事業者（戸田建設（株））と連携し、一体的な空間としてマネジメントを実施。 ・芸術文化講座は無料で参加要件は設けていない。講師として（公財）石橋財団、戸田建設（株）のほか、周辺地域の古美術商も参画。 ※開発区域内の2棟のビルに住宅は含まれない。
企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・（一社）京橋彩区エリアマネジメントの運営は企業が主導。 ※連携組織団体として、町会・住民等が位置づけられている。

②東銀座エリアマネジメント

地域	中央区銀座・築地（東銀座駅を中心に昭和通り東側の晴海通りを中心とした一帯）
設立時期	活動開始は令和2年夏（組織の設立は令和4年4月）
コンセプト	今と昔を結ぶまち。人と人とを結ぶまち。東銀座。
主体	東銀座まちづくり推進協議会 （一社）東銀座エリアマネジメント（事務局：松竹（株））

関係団体等	【協議会正会員】(株)歌舞伎座、松竹(株)、京橋四の部連合町会、築地町自治会、築地四丁目町会、NTT都市開発(株)、(株)懇和会館、(株)時事通信社、清水建設(株)、新橋演舞場(株)、住友不動産(株)、日本郵便(株)、野村不動産(株)、三井不動産(株) 上記ほか、準会員(企業6社)、賛助会員(企業、NPO等6者)、特別会員(地域の小中学校、区観光協会、花柳界の組合、鉄道事業者)
主な取組	・公式サイトでのイベントやエリア情報の発信。 ・地域の企業が参画する清掃活動の実施。 ・イベントの開催(交通安全運動、献血活動、近隣店舗の軒先等で風鈴を飾るイベント、銀座松竹スクエアでのコンサート・歌舞伎衣装の展示等) ・地域内飲食店での無料・割引サービスの実施(「東銀座サブスク」) ・解体工事現場の工事用仮囲いを用いたアート企画の展示。
コミュニティの形成	・地元連合町会、町会・自治会や、エリア内に本社ビル・事務所を構える企業や、地域で活動する諸団体が参画。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・環境向上(清掃活動等)、安心安全(主に在勤・来街者を対象とした防犯、防災、交通安全等)、地域活性化(まちの将来像やにぎわいイベントの検討)の3つのテーマで活動部会を設置。また、定期的な地域清掃活動を実施。 ・防犯・防災、交通安全関連や季節のイベントも開催する方針。 ・災害発生時には被害状況は避難人数、備蓄品等の情報をエリア内の企業・団体で共有。 ・企業関係者が活動に参加している。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・エリア内の中心的なオフィスビル内のほか、近隣地域の個店とも連携したイベントを開催。 ※銀座松竹ビルには高級賃貸住宅が含まれるほか、周辺には超高層マンションが立地。
企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・取組は企業が主導し、エリア内の約30の企業・町会・自治会等の団体が参画。

③日本橋浜町エリアマネジメント

地域	中央区日本橋浜町界隈
設立時期	令和2年4月（平成29年10月に任意団体「浜町を盛り上げる会」が発足）
コンセプト	古きも新しきも未来へ続くまち
主体	（一社）日本橋浜町エリアマネジメント
関係団体等	【正会員】カゴメ（株）、（株）明治座、安田不動産（株）、（株）建設技術研究所、グッドモーニングス（株）、TOKYO MIDORI LABO. 【一般会員】 河淳（株）、東急住宅リース（株）、（株）イーネット、（株）協栄、（株）ギンビス、（株）グローバルエージェンツ、三菱マテリアルトレーディング（株）、UDS（株）、J & H HOME（株）、個人（浜町界隈在住者等） 【特別会員】 日本橋五の部連合町会、浜町三丁目西部町会、トルナーレ日本橋浜町商店会、浜町商店街連合会
主な取組	①まちの交流促進 ・月末交流会、浜町きれいPJ、浜町マルシェ、浜町SDGs PJ、浜町いきつけ探し ②まちのプロモーション ・ウェブサイト運営、地域情報誌発行、浜町まっぷ、浜町サービスパス、浜町歴史勉強会 ③まちの環境整備 ・トルナーレ緑道PJ、hamacho midori PJ
コミュニティの形成	・地域の町会、商店街連合会、商店会が特別会員として参画するとともに、理事会役員（理事・監事）として協議会の運営に関与している。 ・地域交流施設「Hama House」は、エリアマネジメントの事務局機能を担う事業者（グッドモーニングス（株））の本拠地、またカフェとして運営されていると同時に、交流イベントや地域の関係者の会合にも活用され、コミュニケーションの場として機能している。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・各会員が個別にプロジェクトを立ち上げ、プロジェクトごとに活動人員・資金を調達している（原則として会費は充当しない）。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・トルナーレ日本橋浜町及びその周辺地域の清掃活動や緑道整備、マルシェ、防災を意識したSDGsイベントの開催等の実施にあたり、区、警察、社会福祉協議会、周辺地区の飲食店、ボランティア団体等も協力・後援。

第1章

1-1.

1-2.

1-3.

第2章

2-1.

2-2.

2-3.

第3章

3-1.

3-2.

3-3.

第4章

4-1.

4-2.

おわりに

参考資料

企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・取組に地域内外の複数の企業や、町会、商店街連合会等地域で活動する多様な団体が参画。 ・エリアマネジメントの推進には、トルナーレ日本橋浜町の開発に関わり、地域の主要地権者でもある安田不動産（株）が大きな役割を果たし、同社とグッドモーニングス（株）が連携して事務局機能を果たしている。
---	--

④室町エリアマネジメント

地域	中央区日本橋室町（江戸桜通り地下歩道をはじめとしたエリア）
設立時期	平成26年10月
コンセプト	イノベーションに挑む人々が出会う都市、日本橋
主体	（一社）日本橋室町エリアマネジメント
関係団体等	三井不動産（株）、三井不動産ビルマネジメント（株）、室町一丁目会、室町二丁目町会、日本橋北詰商店会
主な取組	①広告事業：賑わいを創出する広告媒体の管理及び、広告内容の審査の実施。 ②イベント事業：賑わいに資するイベント等を企画・実施・審査及び、優良なイベントの誘引。 ・日本橋サステナDays（令和4年4月） ・日本橋サステナブルサミット2021 ・FROM EAST Vol.2
コミュニティの形成	・地域の町会、商店会が（一社）日本橋室町エリアマネジメントの運営に関与している。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・三井不動産との連携により体験型防災訓練を実施し、就業者、地域住民が参加。地元の老舗企業による炊き出しも実施。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・地下歩道や地上広場（福德の森）を一体的に管理し、にぎわい創出に向けたイベント等を開催。 ・令和3年には、三井不動産との連携により、地下歩道（区道）において高精度音声ナビゲーション・システム「インクルーシブ・ナビ」やベビーカーのレンタルサービスを開始。 ※高層ビルの上層階等に賃貸居住用住戸が含まれる。
企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・MICE関連の事業は三井不動産を中心に、地域の企業、ホテル等との連携が図られている。

⑤二子玉川エリアマネジメント

地域	世田谷区二子玉川駅周辺（玉川1丁目～4丁目、上野毛2丁目/鎌田1丁目の一部）
設立時期	平成27年4月（平成30年4月に法人に移行）
コンセプト	二子玉川で行われてきたこれまでの活動や行事、歴史のほか自然など地域の資源を最大限に活用し、住民や企業や行政と連携し一体性をもって行う総合的なまちづくりに取り組む。まちのさまざまな課題の解決に繋げ、一部の事業では収益を得る仕組みを構築し、収益を一定のルールのもとにまちづくり活動へ配分していくなど、自立的で持続性のあるまちづくりの循環を生み出すことを目指す。
主体	（一社）二子玉川エリアマネジメント
関係団体等	玉川町会、東急（株）、東神開発（株） ※世田谷区がアドバイザーとして参画。 ※玉川町会が事務局を務める「二子玉川100年懇話会」には、小学校、PTA、商店街、警察署、消防団などが参加し、定期的な情報交換を行い、（一社）二子玉川エリアマネジメントの事業企画について意見照会を行っている。
主な取組	【公益還元事業】 ・新二子橋の橋脚の落書き落としと壁面装飾 ・野川護岸の清掃・整備 ・マルタウグイ産卵環境づくり 【河川敷利活用事業】 ・Mizube Fun Base（アウトドアオフィスなどの社会実験プロジェクト） ・イベントやキッチンカー・テント等による飲食店・売店事業 ・スペースレンタル事業 【情報・広報】 ・街情報プロジェクト（エリア内の掲示板、webメディアの活用） ・Mizube Fun Baseの運営（駅前交通広場にある交流拠点） ・エリアマネジメントシンポジウム ・防災マイ・タイムライン講座 【屋外広告物事業】 【コミュニティ支援事業】 ・Tamagawa Brew（水辺空間）でのイベント ・多摩川綱引き大会 ・花みず木フェスティバルへの協力 ・国際映画祭への協力 等

第1章

1-1.
1-2.
1-3.

第2章

2-1.
2-2.
2-3.

第3章

3-1.
3-2.
3-3.

第4章

4-1.
4-2.

おわりに

参考資料

コミュニティの形成	・地域住民、企業だけでなく来街者など様々な人が河川敷の利用を通じて交流・懇親を図っている。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・清掃や環境保全活動等の公益還元事業が地域の有志により継続的に実施されている。 ・清掃等の作業後に「水辺ごはん」を開催し、参加者同士の交流が図られている。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・二子玉川ライズ（再開発事業区域）にとどまらず、周辺の商店街、公園、多摩川河川敷などを含む一帯のエリアを対象に、河川敷の水辺空間を活かした環境保全、交流等を目的としたソフト面での取組を多数展開。
企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・町会、商店街振興組合、企業などが参画する二子玉川エリアマネジメント協議会で意思決定を行い、（一社）二子玉川エリアマネジメントでは事業の企画・運営を行い、両輪体制での役割分担を図っている。 ・このほか、町会が事務局を務める「二子玉川100年懇話会」を通じて、事業内容について地域内の諸団体に対して意見聴取を実施。

⑥大崎エリアマネジメント

地域	品川区大崎駅周辺地域都市再生緊急整備地域（約60ha）及びその周辺
設立時期	平成19年（平成30年に（一社）大崎・五反田タウンマネジメントと合併）
コンセプト	地域住民、企業、団体及び行政等の様々なまちづくりに係る主体との連携を図り、都市空間の効率的な維持管理や地域活性化のためのまちづくりを展開することにより、当該地域の付加価値を高め、東京の副都心としての持続的な発展に資する。
主体	（一社）大崎エリアマネジメント
関係団体等	（株）明電舎、（株）世界貿易センタービルディング、中央日本土地建物グループ（株）、大崎ウエストシティタワーズ 全体管理組合、大崎ウィズシティ管理組合、（株）NBF オフィスマネジメント、大崎電気工業（株）、（株）FEL、三井不動産（株）、高砂熱学工業（株）、愛知産業（株）、巴工業（株）、日本リーテック（株）
主な取組	【受託事業】 ・大崎駅周辺における品川区公共駐輪場の管理運営 ・大崎駅夢さん橋（東西自由通路）、五反田ふれあい水辺広場等の維持管理

	・まちづくり調査計画等 【自主事業】 ・大崎駅西口バスターミナルの運営管理 ・大崎駅周辺まち運営協議会事務局業務 ・大崎ウェルカム・ビジョン及び地域情報ボード（ギャラリーボード）、まちづくり情報誌「新鮮大崎」及びホームページによる情報発信業務、他 ・地域イベント支援 ・おもてなし事業（次世代、訪日外国人に向けて日本の文化を季節毎に演出） ・北品川地域交流施設の管理運営 【主な地域イベント支援（自主事業）】 ・「しながわ夢さん橋」、「パワードリームミュージック・フェスタ」、小中連携バレーボール大会「大崎カップ」、「お花いっぱい大崎運動」、「目黒川みんなのイルミネーション」、「目黒川プレミアムサマーフェスティバル」、「夢さん橋・光のつらら」、「REACH大崎クラフトマーケット」、「大崎コミックシェルター」、「おおさき二十四節季祭」などの実証実験的なイベントを、関係団体と協力しながら開催。
コミュニティの形成	・植栽管理運動やイベントの開催等を通じて、多様な年代の地域住民、団体、企業等の交流が生まれている。
活動等を通じた地域コミュニティの醸成の特徴	・年 2 回の植栽管理運動「お花いっぱい大崎」には、地元中学校の生徒、居住者、企業、団体がボランティアとして参加。令和 3 年 12 月までに 36 回開催され、定期的な清掃・管理なども含めて持続的な取組として地域に定着している。 ・「しながわ夢さん橋」として区内の企業・団体が出店する青空バザールや、年金、税金、不動産等の無料相談、大崎の歴史に関する展示、キッズステージ、スポーツ大会等のイベントを令和 3 年までに 34 回開催。大崎エリアマネジメント、商店会、NPO が実行委員会として関わる。
マンション及び周辺地域一帯の魅力づくりに資するような取組の特徴	・再開発区域内のバスターミナル、地域交流施設の維持管理のほか、目黒川沿いのさくらのライトアップ、目黒川ナイトクルーズ等周辺地域でのイベントも多数開催。
企業や団体等を巻き込んで生まれる新たな地縁に基づく地域コミュニティにおける特徴	・植栽管理運動や集客イベントなどに地元住民、地域の企業、団体が継続的に参加。

【参考文献一覧】

京橋彩区ウェブサイト <https://kyobashi-saiku.tokyo/>（令和4年12月20日最終確認）

東銀座エリアマネジメントウェブサイト <https://www.higashiginza-area.com/>（令和4年12月20日最終確認）

第1回研究会資料7「中央区事例・取組み資料」（令和4年4月18日）

日本橋浜町エリアマネジメントウェブサイト <http://areamanagement.hamacho.jp/>（令和4年12月20日最終確認）

安田不動産（株）2020年5月27日報道発表「日本橋浜町での“「手しごと」と「緑」のみえるまち”づくり日本橋浜町でエリアマネジメント法人を協同設立 同エリアでの活動が評価され『不動産学会長賞』を受賞」
<https://www.yasuda-re.co.jp/news/pdf/20200527.pdf> 令和4年12月20日最終確認）

室町エリアマネジメントウェブサイト <https://muromachi-area.jp/>（令和4年12月20日最終確認）

地方創生推進事務局「都市再生特別地区（日本橋室町一丁目地区）都市計画（素案）の概要」（平成31年4月23日 第15回東京都都市再生分科会配布資料6）

二子玉川エリアマネジメントウェブサイト <https://futako.org/>（令和4年12月20日最終確認）

大崎エリアマネジメントウェブサイト <https://ohsaki-area.or.jp/>（令和4年12月20日最終確認）

■ 23区アンケート調査票

令和4年度「タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成」 に関する調査研究 23区へのアンケート調査 調査票

(1) 記入者

区名		部署名	
役職		氏名	
電話		e-mail	

(2) 調査項目

① タワーマンション等大規模集合住宅に関する区の現状について

問1 タワーマンション[※]等大規模集合住宅[※]について、貴区における件数について回答してください。

※「大規模集合住宅」とは、概ね200戸以上の集合住宅（団地等も含む）とします。

※「タワーマンション」とは、大規模集合住宅のうち、概ね高さ60m以上または地上20階建て以上の集合住宅とします。

※ただし、「大規模集合住宅」「タワーマンション」とも、厳密な定義はなく、各区においても捉え方が異なる場合があることが想定されるため、問2以降の問いは概ねこうした規模感の集合住宅を想定して回答してください。

対象	立地件数
大規模集合住宅	件（ 年 月現在）
うち、タワーマンション	件（ 年 月現在）

※上記の定義・区分けで把握できない場合、「概ね高さ60m以上のタワーマンション等大規模集合住宅等」について、区で把握できる件数があれば回答してください。

区における定義・区分	立地件数
	件 (年 月現在)

※大規模集合住宅の階数・敷地面積・住戸数・空き住戸割合・建築年等がわかる資料がありましたら、差し支えなければ回答と合わせてご提供ください。

問2 タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入について、最も近いものを選択してください。(単一回答)

- | | |
|--|---|
| ☐ 1) 区としての方針がある
(→詳細：) |) |
| ☐ 2) 既存の町会・自治会の意向や方針による | |
| ☐ 3) マンション・居住者の意向や方針による | |
| ☐ 4) その他 (|) |

問3 タワーマンション等大規模集合住宅における町会・自治会への加入の実際の形態について回答してください。(複数回答)

- | | |
|---|---|
| ☐ 1) マンション全体でまとまって地元の町会・自治会に参加するケースが多い | |
| ☐ 2) マンション内に町会・自治会があるケースが多い | |
| ☐ 3) 居住者が個別に地元の町会・自治会に参加するケースが多い | |
| ☐ 4) その他 (|) |

※備考(上記の具体的な割合等を把握している場合はご記入ください。)

問4 タワーマンション等大規模集合住宅と町会・自治会の関係について課題として認識しているものを記入してください。

--

問5 タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティについて、区として独自の調査を行ったことがありますか。(複数回答)

- | | |
|--|---|
| ☐ 1) 行ったことがある
(→調査名・年度：) |) |
| ☐ 2) 行うことを予定している
(→実施予定時期・内容：) |) |
| ☐ 3) 行ったことはない | |
| ☐ 4) その他 (|) |

※調査を行ったことがある場合、差し支えなければ回答と合わせて調査報告書をご提供ください。

② タワーマンション等大規模集合住宅に関する区取組・施策等について

問6 タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進策として取り組んでいることがありますか。(複数回答)

- ☐ 1) 町会・自治会への加入に対する支援
(→具体的に：)
- ☐ 2) 地元の町会・自治会との連携の促進
(→具体的に：)
- ☐ 3) セミナー等の開催
- ☐ 4) アドバイザーの派遣
- ☐ 5) 優良なコミュニティの認定や優れた活動の顕彰
- ☐ 6) エリアマネジメント組織の設立や事業者等との協定の促進・支援
- ☐ 7) 外国人の参加に対する支援
- ☐ 8) その他 ()

※備考

※大規模集合住宅に限定してはいないが、大規模集合住宅における活動の促進を特に意識している施策等があれば、備考欄に概要を記入してください。

問7 タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティの醸成・活動促進における課題として認識しているものを記入してください。

問8 タワーマンション等大規模集合住宅を建築する前に、開発指導要綱や条例等により、事業者に対して地域コミュニティの醸成・活動促進策として課していることはありますか。(単一回答)

- ☐ 1) ある
(→具体的に：)
- ☐ 2) ない
- ☐ 3) その他 ()

③ 認可地縁団体（地方自治法第 260 条の 2 に基づき法人化した団体）について

問 9 区で把握している町会・自治会数及び認可地縁団体数について記入してください。

（令和 4 年 4 月 1 日時点）

町会・自治会総数（地方自治法第 260 条の 2 第 1 項「地縁による団体」）	
認可地縁団体数（地方自治法第 260 条の 2 に基づき法人化した団体）	

問 10 認可地縁団体の認可時における構成員数の規模別認可地縁団体数について記入してください。

（令和 4 年 4 月 1 日時点）

区 分	認可地縁団体数
50 人未満	
50 人以上～100 人未満	
100 人以上～300 人未満	
300 人以上～500 人未満	
500 人以上～1,000 人未満	
1,000 人以上	
合 計	

問 11 令和 3 年度の地方自治法の一部改正（表決権の行使の電子化、不動産等の保有に関する認可要件の緩和）後に、不動産等を保有していない団体を認可地縁団体として認可したケースはありますか。

- ☐ 1) ある（→認可数： 団体）
- ☐ 2) ない

※備考（ある場合、可能であれば具体的な認可地縁団体の概要等をご記入ください。）

問12 認可地縁団体制度の活用促進に向けて、区として取り組んでいることがあれば記入してください。（複数回答）

- ☐ 1) 認可地縁団体となることを積極的に推奨
（一付与している権利等：）
- ☐ 2) 町会・自治会の意向に沿って支援
- ☐ 3) 関与しない
- ☐ 4) その他（）

問13 認可地縁団体制度の活用を支援する中での困りごとがあれば記入してください。（複数回答）

- ☐ 1) 法人会員の処遇（賛助会員のため表決権を有しない等）
- ☐ 2) 相当数の会員（認可要件である「相当数の会員」の確保が難しい等）
- ☐ 3) その他（）

※備考（具体的な困りごとの内容について補足いただける場合はご記入ください。）

④ タワーマンション等大規模集合住宅における地域コミュニティ活動の事例について

問14 タワーマンション等大規模集合住宅において、活発な地域コミュニティ活動の事例があれば記入してください。事例抽出の視点や具体例については「記入にあたっての参照事項」をご参照いただき、できるだけ幅広い解釈で取り上げ記入してください（複数ある場合は適宜枠を増やして複数ご紹介ください。）。

事例抽出の視点	事例の名称・取組内容・具体例・特徴等
タワーマンション等の 内部と周辺の町会・自治会における関係構築に関する取組	【事例の名称】
	【取組内容】
	【具体例】
	【特徴等】
エリアマネジメントに 代表される周辺地域一帯が地域コミュニティを醸成し得る取組	【事例の名称】
	【取組内容】

事例抽出の視点	事例の名称・取組内容・具体例・特徴等
	【具体例】
	【特徴等】
マンション・管理会社、事業者、NPO等が連携・協力して実施している取組	【事例の名称】
	【取組内容】
	【具体例】
	【特徴等】
区が支援・促進している取組	【事例の名称】
	【取組内容】
	【具体例】
	【特徴等】
その他	【事例の名称】
	【取組内容】
	【具体例】
	【特徴等】

記入にあたっての参照事項

事例抽出の視点	取組内容の例	具体例
タワーマンション等の内部と周辺の町会・自治会における関係構築に関する取組	- 交流イベントの実施 (幼児・児童を対象としたイベント、運動会、お祭り、盆踊り、バザー・フリマ、マルシェ、文化祭、ラジオ体操、子ども会・老人会等の交流等) - 合同での自治活動の実施 (防災訓練、防犯・交通安全活動、清掃・美化活動、花植え活動、敬老会活動、敬老イベント、高齢者・要介護世帯の見守り活動、世代間交流事業等) - その他 (講演会、広報誌の作成、懇談会、定期的な会合、協定の締結等)	- 分譲棟・賃貸棟の全世帯が自治会に加入し、清掃、防犯、交通安全等の活動を実施(芝罘アイランド自治会) - マンションと町会の積極的な連携・交流及びマンション内の交流の工夫(東京パークタワー) - 公開空地を活用したマルシェの開催(ワテラスマルシェ) - マンション建設時から地域との交流をスタート(飯田橋サクラパーク) - マンションと町会の連携・交流を深める協定の締結(マートルコート麹町) - 町会と複数のマンションが連携する防災訓練の実施(九段三丁目町会)
エリアマネジメントに代表される周辺地域一帯が地域コミュニティを醸成し得る取組	周辺地域と一体となったエリアマネジメント組織を設立し、共益活動や交流イベント等を実施	周辺住民とマンション居住者(全戸)を会員とするNPO法人を設立し、会員向けの共益事業のほか、地域との連携によるサロン、清掃活動、防犯活動等を実施(NPO法人小杉駅周辺エリアマネジメント)
マンション・管理会社、事業者、NPO等が連携・協力して実施している取組	マンション・管理会社、事業者、NPO等が連携・協力しながら、住民の交流イベント等を実施	マンションコミュニティ支援会社とNPOが住民と協力してマンションの住民文化祭の企画・開催(キャナルファーストタワー(江東区))
区が支援・促進している取組	管理組合に対して町会・自治会と同様に事務委託費や補助金を支給	- 町会・自治会にマンション管理組合を含めた取組に対する補助金制度(西東京市) - 集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例(金沢市)

■タワーマンション等大規模集合住宅居住者の地域コミュニティへの意識に関する調査 調査票

調査票

※ SA=単数回答、MA=複数回答、NA=数値回答、FA=自由回答

No	性別	設問・選択肢								
1	SA	あなたの性別をお答えください。 1 男性 2 女性 3 その他								
2	NA	あなたの年齢をお答えください。 () 歳								
3	SA	あなたがお住まいの地域をお答えください。 1 東京都（23区） 2 東京都（23区以外） 3 その他の都道府県								
4	SA	あなたがお住まいの区をお答えください。 【23区から選択】								
5	FA	あなたがお住まいの駅名をお答えください。 1 【路線を自由回答】 2 【駅名を自由回答】								
6	SA	あなたのお住まいをお答えください。（持ち家が賃貸かは問いません） 1 戸建て 2 集合住宅（マンション） 3 集合住宅（アパート） 4 集合住宅（その他、U R や公営住宅（団地）等） 5 寮・下宿 6 社宅・公務員官舎 7 その他								
7	SA	あなたのお住まいは持ち家ですか、賃貸ですか。 1 持ち家 2 賃貸								
8	SA	あなたがお住まいの集合住宅は、いくつかの建物から構成されていますか。建物棟数について教えてください。 ただし、商業施設のみや田舎がある場合は除いてお答えください。 1 1棟 2 2棟 3 3棟 4 それ以上								
9	NA	あなたがお住まいの集合住宅は、何階建てですか。また、あなたは何階にお住まいですか。								
		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>階数記入欄</td> </tr> <tr> <td>1 あなたがお住まいの棟以外も含め、もっとも高い棟の階数（何階建てか）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 あなたがお住まいの棟の階数（何階建てか）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 あなたがお住まいの階数（何階に住んでいるか）</td> <td></td> </tr> </table>		階数記入欄	1 あなたがお住まいの棟以外も含め、もっとも高い棟の階数（何階建てか）		2 あなたがお住まいの棟の階数（何階建てか）		3 あなたがお住まいの階数（何階に住んでいるか）	
	階数記入欄									
1 あなたがお住まいの棟以外も含め、もっとも高い棟の階数（何階建てか）										
2 あなたがお住まいの棟の階数（何階建てか）										
3 あなたがお住まいの階数（何階に住んでいるか）										
10	SA	あなたがお住まいの集合住宅の総戸数（住戸のみ）として、当てはまるものをお答えください。なお、複数棟ある場合はすべての棟の合計でお答えください。 1 49戸以下 2 50～99戸 3 100～199戸 4 200～299戸 5 300～399戸 6 400～499戸 7 500～599戸 8 600戸以上 9 わからない								
11	MA	あなたが現在、同居している人をお答えください。 1 配偶者・パートナー（事実婚を含む） 2 子ども（0～2歳） 3 子ども（3歳以上の未就学児） 4 子ども（小学生） 5 子ども（中学生） 6 子ども（高校生） 7 子ども（短大・高等・大学生・大学院生） 8 子ども（社会人等、上記以外） 9 両親（義両親も含む） 10 その他（ ） 11 同居している人はいない（一人暮らし）								

12	SA	あなたの現在の世帯収入（年収）をお答えください。																									
		1 400万円未満 2 400万円以上600万円未満 3 600万円以上800万円未満 4 800万円以上1000万円未満 5 1000万円以上1200万円未満 6 1200万円以上1500万円未満 7 1500万円以上2000万円未満 8 2000万円以上 9 わからない・答えたくない																									
13	SA	あなたの最終学歴をお答えください。																									
		1 中学校 2 高等学校 3 専門学校 4 短期大学・高専 5 大学 6 大学院（修士課程以上）																									
14	SA	あなたの現在の就労形態をお答えください。																									
		1 正社員 2 会社役員（執行役員を含む） 3 契約社員・嘱託社員 4 パート・アルバイト 5 派遣社員 6 個人事業主（フリーランス、内職、家族従事者を含む） 7 その他（ ） 8 働いていない（専業主婦・主夫、無職など）																									
15	SA	あなたはらだん、在宅勤務（テレワーク）をすることはありますか。勤務日のうち、どの程度の頻度で在宅勤務をするかをお答えください。																									
		1 8割以上が在宅勤務である 2 6～8割未満が在宅勤務である 3 4～6割未満が在宅勤務である 4 2～4割未満が在宅勤務である 5 2割未満が在宅勤務である 6 在宅勤務することは一切ない																									
16	NA	あなたは、現在お住まいの区に、合計で何年住んでいますか。（生涯で何年住んだかをお答えください） また、現在のお住まいに住み始めてから、何年経ちましたか。																									
		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>(区別)</td> </tr> <tr> <td>1 現在お住まいの区に住んだ合計年数</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 現在のお住まいに住み始めてからの年数</td> <td></td> </tr> </table>			(区別)	1 現在お住まいの区に住んだ合計年数		2 現在のお住まいに住み始めてからの年数																			
	(区別)																										
1 現在お住まいの区に住んだ合計年数																											
2 現在のお住まいに住み始めてからの年数																											
17	MA	あなたが現在のお住まいを選んだ理由として、当てはまるものをうつまで選んでください。（うつまで）																									
		1 物件価格が適していたから 2 資産価値が高いから 3 間取りがよいから（広さ、間取り、築の有無等） 4 管理がしやすいから（修繕等） 5 共用施設・設備が充実しているから 6 防犯性に優れているから 7 防災性に優れているから 8 眺望がよいから 9 近所との関係が良好だから 10 近所付き合いをしなくてもよいから 11 憧れがあったから 12 この場所生まれ育ったから 13 その他（ ） 14 考えたことがない・分からない																									
18	MA	あなたがお住まいの集合住宅には、居住者同士や地域の住民と交流できるような共用施設・スペースがありますか。 また、共用施設・スペースの利用経験はありますか。（それぞれいくつでも）																									
		<table border="1"> <tr> <td></td> <td>1 共用室・会議室</td> <td>2 バーチャイルーム</td> <td>3 キッズルーム</td> <td>4 （※多目的の集客施設） ゲストルーム</td> <td>5 スポーツ施設 （フットボールコート・スパ等）</td> <td>6 その他</td> <td>7 共用施設はない 利用したことがあってもはない</td> </tr> <tr> <td>1 お住まいの集合住宅にあるもの</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td>2 そのうち、あなたが利用したことがあるもの</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> <td>6</td> <td>7</td> </tr> </table>			1 共用室・会議室	2 バーチャイルーム	3 キッズルーム	4 （※多目的の集客施設） ゲストルーム	5 スポーツ施設 （フットボールコート・スパ等）	6 その他	7 共用施設はない 利用したことがあってもはない	1 お住まいの集合住宅にあるもの	1	2	3	4	5	6	7	2 そのうち、あなたが利用したことがあるもの	1	2	3	4	5	6	7
	1 共用室・会議室	2 バーチャイルーム	3 キッズルーム	4 （※多目的の集客施設） ゲストルーム	5 スポーツ施設 （フットボールコート・スパ等）	6 その他	7 共用施設はない 利用したことがあってもはない																				
1 お住まいの集合住宅にあるもの	1	2	3	4	5	6	7																				
2 そのうち、あなたが利用したことがあるもの	1	2	3	4	5	6	7																				

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

19	MA	あなたが住まいの集合住宅の特徴として当てはまるものをお答えください。（いくつでも） 1 居住者以外が、建物に自由に出入りできないようになっている（エントランスでのオートロック等） 2 居住者が、居住フロアを含む一部フロアと、共用施設以外に出入りできないようになっている（特定の階に止まるエレベーター等） 3 内廊下型である（共用廊下が内部に設置され、外気に面していない） 4 いずれも該当しない																												
20	SA	あなたが住まいの集合住宅に、自治会（管理組合、地域の町会・自治会を除く）はありますか。また、自治会に加入していますか。 1 加入している 2 過去に加入していたが、現在は加入していない 3 これまで加入したことはない 4 自治会はあるが、加入しているかどうか分からない 5 自治会がない 6 自治会があるかどうか分からない																												
21	SA	あなたは地域の町会・自治会に加入していますか。 1 加入している 2 加入している（一戸ごと） 3 加入している（棟ごと） 4 加入している（加入単位は分からない） 5 過去に加入していたが、現在は加入していない 6 これまで加入したことはない 7 地域の町会・自治会はあるが、加入しているかどうか分からない 8 地域の町会・自治会がない 9 地域の町会・自治会があるかどうか分からない																												
22	SA	あなたは現在の住まいに住み始めてから、以下の役員を務めた経験はありますか。当てはまるものをすべて選んでください。（いくつでも） 1 地域の町会・自治会の役員 2 集合住宅の自治会の役員 3 集合住宅の管理組合の役員 4 当てはまるものはない																												
23	SA	地域の町会・自治会に加入したきっかけとして、もっともよく当てはまるものをお答えください。 1 地域の町会・自治会役員に誘われた 2 近所の人に誘われた 3 不動産会社から案内された 4 マンションの管理組合から案内された 5 とくに誰から誘われたわけではないが、入るのが当たり前と思っている 6 同居家族が入会を決めたので、分からない 7 その他（ ）																												
24	MA	あなたが地域の町会・自治会に期待している取組をお答えください。（いくつでも） 1 防犯・地域安全に関すること 2 高齢者・障害者に関すること 3 子育て支援等の子どもに関すること 4 行政の情報を周知すること 5 お祭りなどのイベントの開催 6 清掃・リサイクル事業などの環境に関すること 7 地域親睦・交流に関すること 8 住民と行政の連携を促すこと 9 交通安全に関すること 10 葬祭活動に関すること 11 その他（ ） 12 特になし																												
25	MA	あなたが地域の町会・自治会に加入していない理由（選会した場合は、選会した理由）をお答えください。（いくつでも） 1 加入方法が分からない 2 誘われない 3 活動の時間が取れない 4 当番などがあり活動への負担感がある 5 加入することのメリットがわからない 6 人づきあいが面倒である 7 金銭（会費など）的な負担感がある 8 体力や健康に自信がない 9 その他（ ）																												
26	SA	あなたは、以下のような地域で活動を行う組織に加入または参加していますか。地域の町会・自治会は除いてお答えください。（それぞれのとつづ） <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1 加入・参加している</th> <th>2 加入・参加していない</th> <th>3 分からない</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) 町会</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2) 自治会</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3) 見守り活動・防犯パトロールを行う組織</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4) 母会・父親会などのコミュニティ</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>5) 上記以外で、地域で活動を行うNPO(団体)・ボランティア団体</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>6) その他（ ）</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		1 加入・参加している	2 加入・参加していない	3 分からない	1) 町会	1	2	3	2) 自治会	1	2	3	3) 見守り活動・防犯パトロールを行う組織	1	2	3	4) 母会・父親会などのコミュニティ	1	2	3	5) 上記以外で、地域で活動を行うNPO(団体)・ボランティア団体	1	2	3	6) その他（ ）	1	2	3
	1 加入・参加している	2 加入・参加していない	3 分からない																											
1) 町会	1	2	3																											
2) 自治会	1	2	3																											
3) 見守り活動・防犯パトロールを行う組織	1	2	3																											
4) 母会・父親会などのコミュニティ	1	2	3																											
5) 上記以外で、地域で活動を行うNPO(団体)・ボランティア団体	1	2	3																											
6) その他（ ）	1	2	3																											

27 MA あなたがお住まいの集合住宅では、居住者同士の交流につながる活動・イベントは行われていますか。また、そのようなイベント・活動に参加したことはありますか。（それぞれいくつかでも）
※コロナ禍以前のことも含めてお答えください。

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	お祭り・スポーツ大会	宴会会・パーティー	バーベキュー・フリーマーケット	お祭り・ゲーム大会	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）
1 お住まいの集合住宅で行われているもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2 そのうち、あなたが参加したことがあるもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

28 MA あなたがお住まいの地域で、地域住民同士の交流につながる活動・イベントは行われていますか。また、そのような活動・イベントに参加したことはありますか。（それぞれいくつかでも）
※コロナ禍以前のことも含めてお答えください。
※集合住宅にお住まいの方は、お住まいの集合住宅の住民だけを対象にした活動・イベントは除いてお答えください。

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	お祭り・スポーツ大会	宴会会・パーティー	バーベキュー・フリーマーケット	お祭り・ゲーム大会	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）	（地区・マンション） （地区・マンション） （地区・マンション）
1 お住まいの地域で行われているもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2 そのうち、あなたが参加したことがあるもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

29 MA あなたがお住まいの集合住宅や地域内で、活動・イベントを開催することになったら、参加したいと思うテーマ等をお答えください。
実際に実施されているかどうかは問いません。（それぞれいくつかでも）

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	スポーツ	文化活動（音楽・美術）	防災	習い事	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）	子育て支援（子育て支援会）
1 参加したいもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2 参加したいもののうち、同じ集合住宅の居住者同士の交流を期待するもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3 参加したいもののうち、地域住民との交流を期待するもの	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

30 MT コロナ禍以前と比較し、対面での活動・イベントの開催や非対面での交流等は変わりましたが、コロナ禍以前から現在にかけての変化をお答えください。（それぞれひとつずつ）

	1	2	3	4
	増えた	変わった	減った	分からない
1 対面での活動・イベントの開催（お住まいの集合住宅内での開催）	1	2	3	4
2 対面での活動・イベントの開催（お住まいの地域での開催）	1	2	3	4
3 SNS等の非対面での交流（お住まいの集合住宅内での交流）	1	2	3	4
4 SNS等の非対面での交流（お住まいの地域での交流）	1	2	3	4

31 MT あなたは以下の住民との付き合いはありますか。（それぞれひとつずつ）
※コロナ禍以前のことも含めてお答えください。

	1	2	3	4	5
	付き合いがある	付き合いがある	付き合いがある	付き合いがある	付き合いがある
1 同じフロアの居住者	1	2	3	4	5
2 別のフロアの居住者	1	2	3	4	5
3 地域の居住者	1	2	3	4	5
4 近隣の集合住宅の住民	1	2	3	4	5
5 近隣の戸建て住宅の住民	1	2	3	4	5

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

32	MA	あなたが以下の住民と付き合うことになったきっかけとして、当てはまるものをお答えください。（それぞれいくつでも）					
			1	2	3	4	5
			近隣の町会・地区 会館での活動・イベント	近隣の町会・地区 会館での活動・イベント	近隣の町会・地区 会館での活動・イベント	近隣の町会・地区 会館での活動・イベント	近隣の町会・地区 会館での活動・イベント
		1 同じフロアの居住者	1	2	3	4	5
		2 他のフロアの居住者	1	2	3	4	5
		3 地域の居住者	1	2	3	4	5
		4 近隣の集合住宅の住民	1	2	3	4	5
		5 近隣の戸建て住宅の住民	1	2	3	4	5

33	SA	あなたは今後、以下の住民との付き合いをしたいと思いますか。（それぞれひとつずつ）					
			1	2	3	4	
			付き合いをしない	付き合いをしない	付き合いをしない	付き合いをしない	
		1 同じフロアの居住者	1	2	3	4	
		2 他のフロアの居住者	1	2	3	4	
		3 地域の居住者	1	2	3	4	
		4 近隣の集合住宅の住民	1	2	3	4	
		5 近隣の戸建て住宅の住民	1	2	3	4	

34	MA	区や地域のイベント（お祭り、スポーツ大会、サークル活動、防犯・防災活動等）や、公共施設の利用に関する情報はどのように入手していますか。（いくつでも）					
		1 区の広報誌 2 区のホームページ 3 区のSNS 4 区からのポスター・チラシ 5 地域の町会・自治会の掲示板・回覧板 6 集合住宅内の掲示板・回覧板 7 新聞 8 区民事務所等の窓口 9 防災無線 10 近隣住民等 11 その他（ ） 12 特に入手していない					

35	SA	あなたのお住まいの地域について伺います。以下の文意は、あなたの考えにどの程度あてはまりますか。（それぞれひとつずつ）					
			1	2	3	4	5
			そう思う	やや思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない
		1 地域でのボランティアなどの社会的活動に参加したい	1	2	3	4	5
		2 住みよい地域づくりのために自分から積極的に活動していきたい	1	2	3	4	5
		3 地域の人々と関わりをすることで、自分の生活の豊かさを求めたい	1	2	3	4	5
		4 地域での問題の解決には、地域住民と行政が対等な関係を築くことが重要である	1	2	3	4	5
		5 地域をよくするためには、住民がすることによって行政側が積極的に協力すべきだ	1	2	3	4	5
		6 地域をよくするためには、住民みずからが決定することが重要である	1	2	3	4	5
		7 いま住んでいる地域に、誇りとか愛着のようなものを感じている	1	2	3	4	5
		8 この土地にたまたま生活しているが、決して関心や愛着といったものはない	1	2	3	4	5
		9 人からこの地域の窓口をいわれたら、自分の窓口をいわれたような気がする	1	2	3	4	5
		10 自分の住んでいる地域で住民運動が起きて、できればそれにかかわりたい	1	2	3	4	5
		11 地域をよくするための活動は、熱心な人たちに任せておけばよい	1	2	3	4	5
		12 地域での環境整備は、行政に任せておけばよい	1	2	3	4	5

36	5A	あなたは以下のそれぞれを、どの程度感じていますか。（それぞれひとつずつ）																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>強く感じている</td> <td>やや感じている</td> <td>あまり感じていない</td> <td>ほとんど感じていない</td> </tr> <tr> <td>1 国の行政への信頼</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>2 東京都の行政への信頼</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>3 お住まいの区の行政への信頼</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>4 国への愛着</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>5 東京都への愛着</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>6 お住まいの区への愛着</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table>		1	2	3	4		強く感じている	やや感じている	あまり感じていない	ほとんど感じていない	1 国の行政への信頼	1	2	3	4	2 東京都の行政への信頼	1	2	3	4	3 お住まいの区の行政への信頼	1	2	3	4	4 国への愛着	1	2	3	4	5 東京都への愛着	1	2	3	4	6 お住まいの区への愛着	1	2	3	4		
	1	2	3	4																																								
	強く感じている	やや感じている	あまり感じていない	ほとんど感じていない																																								
1 国の行政への信頼	1	2	3	4																																								
2 東京都の行政への信頼	1	2	3	4																																								
3 お住まいの区の行政への信頼	1	2	3	4																																								
4 国への愛着	1	2	3	4																																								
5 東京都への愛着	1	2	3	4																																								
6 お住まいの区への愛着	1	2	3	4																																								
37	5A	以下の文章は、あなたの考えにどの程度あてはまりますか。（それぞれひとつずつ）																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>そう思う</td> <td>ややそう思う</td> <td>どちらともいえない</td> <td>あまりそう思わない</td> <td>そう思わない</td> </tr> <tr> <td>1 今後も、現在住んでいる区に住み続けたい</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2 今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>3 現在住んでいる地域での暮らしに満足している</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>4 一般的に、世の中の人々は信頼することができる</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>5 自分が住んでいる地域の人は信頼することができる</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>3</td> <td>4</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>		1	2	3	4	5		そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない	1 今後も、現在住んでいる区に住み続けたい	1	2	3	4	5	2 今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい	1	2	3	4	5	3 現在住んでいる地域での暮らしに満足している	1	2	3	4	5	4 一般的に、世の中の人々は信頼することができる	1	2	3	4	5	5 自分が住んでいる地域の人は信頼することができる	1	2	3	4	5
	1	2	3	4	5																																							
	そう思う	ややそう思う	どちらともいえない	あまりそう思わない	そう思わない																																							
1 今後も、現在住んでいる区に住み続けたい	1	2	3	4	5																																							
2 今後も、現在住んでいる地域に住み続けたい	1	2	3	4	5																																							
3 現在住んでいる地域での暮らしに満足している	1	2	3	4	5																																							
4 一般的に、世の中の人々は信頼することができる	1	2	3	4	5																																							
5 自分が住んでいる地域の人は信頼することができる	1	2	3	4	5																																							
38	5A	本調査では、「地域」に対するお考えや、「地域」との関わりをお伺いしました。 あなたが思う「地域」の範囲に含まれるものとして、当てはまるものをすべて選んでください。（いくつでも） 1 お住まいの近隣 （※戸建て住宅にお住まいの場合はおおむね5軒程度を想定してお答えください。） 2 地域の町会・自治会を組織している範囲 3 同じ町名の範囲 4 小学校区 5 最寄り駅を中心とした徒歩10分くらいの範囲 6 最寄り駅から、概ね2～3駅くらいの範囲 7 小学校区よりも広く区全体よりも狭い範囲 （例：区役所の支所、区民事務所等が設置されている範囲） 8 区全体 9 その他（ ）																																										

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

研究会体制

リーダー	
後藤・安田記念東京都市研究所 主任研究員	川手 撰
研究員	
中央区区民部地域振興課長	平川 康行
中央区区民部地域振興課コミュニティ支援係長	左近士 美和
中央区区民部地域振興課コミュニティ支援係	安西 奈緒
中央区区民部文化・生涯学習課青少年係長	橋本 豊
中央区区民部商工観光課商工振興係主任	長谷川 亮
中央区総務部防災課防災担当係長付	渡邊 美香
台東区区民部区民課区民係課長補佐	倉片 康一
品川区地域振興部地域活動課地域支援係	大重 陽一
世田谷区政策経営部政策研究・調査課政策研究担当	伊藤 大樹
調査・研究会支援	
三菱UFJリサーチ&コンサルティング株式会社	

研究会会議実施経過

	日にち	議事
第1回	2022年4月18日（月）	- オリエンテーション - 特別区長会調査研究機構の紹介 - 研究会趣旨説明 - 研究体制の確認（自己紹介） - 研究会の年間予定及び第1回研究会について - 実施計画及び実施工程の説明 - 第1回研究会の目的・内容等の説明 - 各区事例・取組み紹介 - 各区におけるタワーマンション等におけるコミュニティ醸成に関する事例・取組みの紹介 - 意見交換 - 地域コミュニティの定義について - 本調査研究における論点の明確化について - 事務局から連絡事項 - 今後の研究会の日程

第2回	2022年5月18日（水）	- 事例・取組みの紹介 - 調査結果の共有 - エリアマネジメントの取組み事例に関する文献調査結果 23区内の地域に対する感じ方・考え方の区民意識調査結果 - 地域コミュニティの定義や視点について - 事前課題の共有 - 意見交換 23区へのアンケート調査について - 区民の地域コミュニティに対する意識調査実施方針について
第3回	2022年6月15日（水）	- 事例・取組みの紹介（品川区） - これまでの議論を踏まえた本調査研究の整理 23区へのアンケート調査について - 区民の地域コミュニティに対する意識調査について
第4回	2022年7月25日（月）	23区へのアンケート調査について - 区民の地域コミュニティに対する意識調査について - フィールドワーク調査について
第5回	2022年8月29日（月）	23区へのアンケート調査の実施結果について - 区民の地域コミュニティに対する意識調査結果（速報）について - フィールドワーク調査の実施について - 日本橋浜町 - 日本橋浜町以外 - 中間とりまとめについて
第6回	2021年9月15日（木）	- 区民の地域コミュニティに対する意識調査結果について - フィールドワーク調査の実施について - 日本橋浜町 - 日本橋浜町以外 - 中間とりまとめについて - 報告書作成に向けた施策の方向性の検討について
第7回	2022年10月19日（水）	- 区民の地域コミュニティに対する意識調査結果について 23区ヒアリング結果、フィールドワーク調査結果について - 中間とりまとめについて - 施策の方向性の検討について - 報告書骨子（案）について

第1章

- 1-1.
- 1-2.
- 1-3.

第2章

- 2-1.
- 2-2.
- 2-3.

第3章

- 3-1.
- 3-2.
- 3-3.

第4章

- 4-1.
- 4-2.

おわりに

参考資料

第8回	2022年11月16日(水)	1 フィールドワーク調査結果について 2 施策の方向性の検討について 3 報告書作成に関して
第9回	2022年12月19日(月)	1 報告書最終案の検討について 2 報告書の作成・校正について 3 調査研究報告会について



第 1 章
1-1.
1-2.
1-3.
第 2 章
2-1.
2-2.
2-3.
第 3 章
3-1.
3-2.
3-3.
第 4 章
4-1.
4-2.
おわりに
参考資料

令和4年（2022）年度

特別区長会調査研究機構調査研究報告書一覧

テーマ名	提案区
「ゼロカーボンシティ特別区」に向けた取り組み	葛飾
タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成	中央
特別区の未来を見据えた子育て支援 ～保護者・施設・行政の視点を踏まえた保育のいま、そしてこれから～	港
水害時の避難及び共同住宅の機能強化	江東
循環型経済の推進による持続可能な経済発展に向けて、特別区が取り組むべき施策 ～新しい自治体政策の事例～	世田谷
特別区におけるDXの推進～データの取得・分析・活用に向けて～	板橋 葛飾

以上の6テーマをテーマ別の報告書（計6冊）にまとめて発行しています。
各報告書は、特別区長会調査研究機構ホームページで閲覧できます。

<https://www.tokyo23-kuchokai-kiko.jp/>

特別区長会調査研究機構

検索



令和4年度 調査研究報告書

タワーマンション等大規模集合住宅を含む地域コミュニティの醸成

令和5年3月31日 初版発行

令和5年4月20日 第2版発行

発行：特別区長会調査研究機構 事務局：公益財団法人特別区協議会

〒102-0072 東京都千代田区飯田橋 3-5-1 TEL：03-5210-9053 Fax：03-5210-9873

※本書の無断転載・複製は、著作権法上での例外を除き禁じられています。

印刷所：能登印刷株式会社



特別区長会調査研究機構