

平成 27 年 第 3 回定例会 （第 3 日 9 月 7 日）

〔質問〕 沖本

おはようございます。さま大志会の沖本浩二です。議長のお許しをいただきましたので、通告に従いまして一般質問を行ってまいります。

今回の一般質問は、みなし自治会についてを主題とし、マンション管理組合の自治会登録について事例を紹介しながら伺ってまいります。

自治会加入率の向上、加入促進の取り組みに関しましては、これまでも多くの前任者が一般質問で取り上げられ議論されておりますが、私はまた違った視点で一般質問に取り上げさせていただきます。直近では 6 月定例会で、荻原議員から、自治会がないことのリスク、デメリットを市民に広めていけば、加入率の向上につながるのではないかという提案がありました。この説明の仕方は私も活用させていただきたいというふうに思っております。この提案に対し、当局からは、自治会に入らないリスクという視点もよく考えながら、今後加入促進に努めてまいりたいという答弁がありました。こうした前任者による質問や提案、当局からの答弁を重んじながら、今回また違った視点の内容の質問をさせていただき、本市の自治会加入率向上の取り組みの一助になれば幸いと存じます。

また、日ごろより自治会加入促進活動として汗をかき、足を運び、地道に取り組まれている座間市自治会総連合会を始め、地区自治会連合会、単位自治会の皆様には、改めて敬意を表するとともに、感謝を申し上げたいと思います。

それでは、まず現状を把握しておきます。本市の自治会加入率、平成元年 82.4%、平成 12 年 68.3%、平成 22 年 57.8%、平成 24 年 55.7%、平成 25 年 54.9%、平成 26 年 54.15% となっており、今現在は 53% となっております。また、加入世帯数は、平成元年には全世帯数 3 万 8,099 世帯に対し、加入世帯は 3 万 1,400 世帯でしたが、現在は全世帯数 5 万 5,910 世帯に対し、加入世帯は 2 万 9,529 世帯となっております。この間、全世帯数は 1 万 7,811 世帯ふえておりますが、自治会加入世帯は 1,871 世帯の減となっております。

第四次座間市総合計画実施計画書（平成 27 年度～30 年度）戦略プロジェクトでは平成 27 年の指標値 54.5%、そして平成 30 年度の指標値は 56% となっておりますが、依然厳しい状況にあると言えます。もちろんこうした自治会加入率の低下は、本市に限らず全国的にも同じ傾向であり、問題となっております。

自治会加入率の低下の要因はさまざま挙げられますが、近年、住民の価値観の多様化や近隣関係の希薄化などにより、自治会活動に関心を持たない世帯がふえており、特にアパート、マンションなど集合住宅を抱える地域において、その傾向が大きいと言われております。今回は、このマンションの中でも区分所有法が適用される、いわゆる分譲マンションの管理組合に着目し、自治会加入促進について考えたいというふうに思います。

マンションの管理組合は、区分所有者の団体であり、管理対象物の維持管理を目的とした組織であります。これに対し、自治会は同じ地域に居住する住民の互いの親睦を図るとともに、地域生活の向上を目的とする自主的な任意団体であり、性格が異なるものです。当然というか、自治体のほとんどではこの管理組合を自治会として認めてはおりません。

しかし、千葉県千葉市では、この千葉市といえば、昨年突風によってけがをされた方あるいは家屋の被害があったようでございます。お見舞いを申し上げますとともに、こういうときこそ力を発揮するのが自治会であり、また自主防災組織であろうかというふうに思います。この千葉県千葉市では、平成 25 年度より、一定の要件を備えたマンション管理組合を自治会と同様にみなして取り扱うことを始

めております。以下、マンション管理オンラインというサイトの記述を引用させていただき、この取り組みの背景などを紹介します。ちなみにこのサイト管理者には、記述の引用の許可をいただいております。

千葉市のこの取り組みでは「地域における自治会の役割を踏まえ、管理組合として自治会連絡協議会へ加入することなどが必要条件となりますが、市との行政事務委託契約や地域的な会議への参加等により、行政情報が入手しやすくなり、委託料等の収入を得られるメリットもあります。管理組合を名実ともに自治会として認める自治体が公式に表明することは全国的にも珍しく、今後の動向が注視されています。

千葉市では、他の多くの自治体と同様、管理組合と自治会は構成員や目的が異なることから、同じ組織として位置づけることには無理が生じるケースがあるとして、マンションでは管理組合と別に自治会を設立することを推奨してきました。

しかし、平成23年3月11日に発生した東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が改めて認識されたため、条件つきながらマンションの管理組合を自治会と同様に取り扱うことを認めるようにしました。

この方針転換の背景には、千葉市23地区町内自治会連絡協議会、以下、地区連と略称しますが、この地区連による3年ごしの陳情がありました。域内に大規模な団地型マンションが立地する同協議会では、実質的な自治会活動を行っているマンションの管理組合を自治会として認めることは、自治会の加入率向上や居住者間情報の均一化、管理組合組織の効率化につながるとして、行政による管理組合の位置づけ変更を強く要望してきました。

この熱意が通じたのか、平成24年12月に開催された地区連の会合に出席した熊谷俊人市長が、自治会の加入率向上を図るとともに、マンション管理組合に対する市の情報伝達を促進することを目的とし、一定要件のもと、管理組合を自治会組織として認めていくことを発表しました。

平成13年の「マンション管理適正化法」施行に始まる一連の法改正の一環として、平成16年には国土交通省が「改正マンション標準管理規約」を公表しました。この中で、地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成を図ることが管理組合の業務に追加されるなど、マンションを取り巻く社会環境は大きく変化しました。」

ただ、補足して申し上げますと、この国土交通省のマンション標準管理規約に関しては、前回6月定例会の私の一般質問の中でも述べましたが、ことし3月にマンションの新たな管理ルールに関する検討会の最終報告書があり、この中には現行のマンション管理規約からコミュニティ条項を削除する方針が出されており、今後の動向が注視されるところであります。

最初の記述の引用を続けます。「一方、管理組合とは別に独自のマンション自治会を設立し、マンションと地域コミュニティのつなぎ役となるだけでなく、実質的には行政関連団体との相互協力関係を維持してきたマンションでは、自治会活動への理解不足や加入率の低迷、役員のなり手不足から、自治会組織の存続が危ぶまれるケースがふえています。このため、最近では、管理組合と自治会の合併を図るマンションも少なくありません。

管理組合、自治会の合併が総会決議等を経て実現したとしても、千葉市に限らず、全国のほとんどの自治体は「管理組合そのものを自治会とみなす」施策はとっていません。また、運用上での工夫で「管理組合を準自治会組織として認める」ような場合でも、管理組合としては次のような暫定措置をとる必要がありました。

- 1、対外的には自治会を名乗り協議会等に加入する。

2、役員のうち1名が自治会長に就任または兼務する。

3、自治会長名義の銀行預金口座を別に開設する。

今回、千葉市が管理組合の位置づけを改め、条件つきながら「管理組合を自治会として認める」との方針転換を図ったことで、この三つの暫定措置は全て不要となります。名実ともに管理組合が居住者の利益を代表する団体を兼務して行政機関等との交渉に当たることが可能になったと言えるでしょう。

また、大きな波及効果の一つとして、「所有者」だけでなく、賃借人等を含む「居住者」の視点から管理組合業務を行う根拠が明確になることが期待されています。

区分所有法に連なる法体系では、原則的に管理組合の構成員が「現に居住する区分所有者」と想定されているため、管理組合にとってその他の居住者、特に賃借人は組員を通じた間接的な交渉対象として扱う傾向がありました。自治会を兼務する管理組合にとっては、賃借人も同居する家族も等しくマンションコミュニティの世帯構成員となります。

「居住者」を直接的な交渉対象と位置づけることで、管理組合による居住者情報の把握が行いやすくなる可能性もあり、“千葉市方式”がよき前例として他の自治体に広まる可能性もあると思われます。」

この千葉市の事例のように、要件を備えたマンション管理組合を自治会と認定する、みなし自治会とする手法も、自治会加入率の向上に当たっての一つの施策だと考えます。ただ、本市におけるマンションの棟数、戸数、その推移など、そしてマンションにおける自治会設立状況あるいはマンション居住者が近隣自治会に加入されている世帯数などについて事前にお聞きしたところ、当局では把握されていないとのことでしたので、この千葉市方式を導入することが本市になじむのか、仮に導入したとして自治会加入率がどうなるのかはわかりませんが、まずは、この千葉市方式について当局の率直な所見を伺いたいと思います。とりわけ本市として、この千葉市方式について、現時点で考えられる問題や課題もあろうかと思われますので、それを明らかにしていただきながらお答えいただければ幸いです。

また、先ほど述べたように、当局としては本市におけるマンションの棟数、戸数、その推移などについて把握をされていないとのことでした。みなし自治会のことは傍らに置き、今後の自治会加入率の向上に取り組むに当たっては必要な情報だと考えますので、ぜひ市自治会総連合会、以下、市自連と略称しますが、この市自連や関係機と協力をされ把握していただきたいと考えますが、このことについて当局としての所見を伺い、1回目の質問を終わります。（拍手）

〔答弁〕野本市民部長

まず、現在の自治会加入率についての質問です。平成27年4月1日現在、53%でございます。

次に、みなし自治会についての率直な所見ということですが、まず、現状の座間市における自治会加入状況の推移を見ますと、加入世帯については平成17年まで少しずつではありますが伸びを示しておりました。しかし、その後は、座間市における世帯数の増加に反し、加入世帯数の低下、加入率の低下があらわれており、これはゆゆしき問題であると認識しております。

自治会については、地域コミュニティの基本となる部分でもあり、平成7年の阪神・淡路大震災や平成23年の東日本大震災の経験から、改めて防災面からも、地域の住民が助け合うコミュニティの大切さ、共助の重要性について再認識をいたしたところでもあります。みなし自治会については、このような災害時において、また自治会加入率の向上に関しても一つの方策であるとは考えております。

千葉市方式である、みなし自治会について、現時点で考えられる問題や課題を明らかにということですが、現状、座間市においてはみなし自治会は存在しておりませんので机上での問題点や課題ということになりますが、マンション管理組合を自治会とみなした場合、自治会への加入は任意であります。分母がふえることに伴い加入世帯数が増加することが望め、加入率の増加も期待はできます。分譲マンションの管理組合などは、マンションの管理を目的に区分所有者で構成された団体であり、自治会とは目的が異なっております。入居者間のコミュニティや地域とのコミュニティ活動が管理の一環として行われ、本来の形である自治会等の地縁による地域的な活動が行われているか、判断に苦慮するところであります。また、自治会として認めていくことについては、市自治会総連合会にも深く関係することでありますので、連合会からの意見の聴取、加入に関する要件などの問題を整理するという、こういう課題もございます。

次に、本市におけるマンションの棟数、戸数、その推移などを把握すべきだということですが、確かに議員おっしゃるとおり、加入率の向上、また自治会総連合会に対し支援を行う上からも、自治会を組織し得る可能性のあるマンションの情報については、今後、市自治会総連合会や統計担当、消防などの関係部署と協力し、この把握に努めてまいりたいと考えます。

〔質問〕 沖本

ご答弁ありがとうございます。それでは、いただいた答弁に対して再質問を行ってまいりたいというふうに思います。

順不同になりますが、本市におけるマンションの棟数、戸数、その推移など、そしてマンションにおける自治会設立状況あるいはマンションの居住者が近隣自治会に加入されている世帯数などについての把握については行っていただけるということで、よろしく願いいたします。これには、本当に先日、市自連のほうにも確認をさせていただきましたけれども、市自連自体でやはり把握をされていない。把握されているとしても、単位自治会のほうでは把握をされているということでもございました。市自連が発行されている自治会加入促進の手引にも課題として上げられておりますし、自治会活動総合案内書「道しるべ」の加入促進マニュアルも、未加入世帯の把握調査ということが上げられておりますので、現状把握はこうした課題の克服や加入促進の活動につながるものだと考えますので、ぜひ市自連だけの活動ではなく、行政としても深くかかわりながら調査・把握をお願いしたいというふうに思います。

それから、千葉市方式に関してですけれども、要件のところをいうと、まだまだここで紹介しただけなのでいろいろと考えられることだというふうに思いますけれども、一定の可能性はあるのかなという答弁では感触を受けたので、ぜひよろしく願いしたいと思います。皆さん気になっているかと思えますけれども、千葉市が、ではその後どうなったのかということをおし上げると、率でいいますと、平成24年が71.1%、平成25年が70.4%、平成26年が70.2%、平成27年、現在ですけれども、69.3%と、下がってはいるのです。ただ、大きな都市ですから、人口増加、世帯数の増加というのも当然言えますし、それに管理組合が自治会に登録されてもなかなか追いついていかないという現状もあるのかなというふうに思っておりますので、これはまた今後注視したいと思うのですが、千葉市方式の場合の要件でいいますと、先ほども申し上げましたけれども、管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていることというのが一つと、会員の任意性を担保するために、区役所に提出する会員名簿には加入を望まない者の情報は含まないこと、こうした要件もあり、それから同じような取り組みをされている東京都の多摩市、それから大阪

府の吹田市というところがあります。ここの要件がよくわかんないですね、調べたのですけれども。自治会の手引、これは多摩市ですけれども、マンション等の管理組合でも自治会的な活動をしている団体に関しては、管理組合設立届により自治会登録することができますという書き方。それから吹田市は、区分所有法に基づくマンション管理組合でも、自治会的な活動をしている団体に関してはみなし自治会として自治会登録することができますと記されているだけで、要件がはっきりしない。ただ、共通して言えるのは、自治会的な活動をしている管理組合は認めますというふうになっています。

では、先ほど答弁の中にもあったのですけれども、要件をどういうふうと考えていくのがこれから課題になると思うのですけれども、私のこの考え方を紹介しますが、自治会的な活動の定義の一つとして、少し乱暴な考えにはなるかもしれないのですが、そのマンションに自主防災組織があること、これが設立されていれば、これを自治会的な活動とみなしてよいのではないかなというふうに考えています、要件としてですね。

前回の6月の定例会、私の質問では、これは消防予防課からの情報としていただいたのですけれども、まずアパート、マンション、共同住宅、集合住宅と呼ばれる、その数というのが296棟あります。そのうち防火管理者が実際に定められている、これは管理組合があるところでしょうけれども、それが192棟あります。さらに防火管理にかかわる消防計画を作成している共同住宅は161棟あります。さらに本市では、自治会を結成しているが市自連には加盟していない団体が5団体、それから自治会は結成していないが自主防災組織を結成している団体が7団体あり、その7団体のうち、マンション等の共同住宅で組織されている団体が6団体という事例があります。この6団体、非常に中身はちょっとわかりませんが、こうした団体には、ある意味、先ほど申し上げたように自治会として認められる、地域活動している、自治会活動しているとみなしてできるのではないかなというふうに考えます。ですから、要件のところを、乱暴かもしれませんが、そうしたところを着眼して自治会としてみなしていくこともいいのではないかなというふうに思います。

本市のホームページ、戦略プロジェクトの1、施策3、「自治会の活性化に向け支援します」。進捗状況としては、先ほど申し上げた加入率のことを上げられ、「総括及び今後の考え方」というふうに、こういうふうに示されております。「大規模災害等有事の際には、地域住民同士の自助、共助の取り組みが不可欠です。不測の事態に備え、日ごろから地域とのつながりを持って生活することの重要性を普及啓発し、あわせて自治会活動は地域とのつながりを構築するための一助となることを行政の立場からも引き続き発信し、自治会加入率の向上に向けた取り組みを展開していきます。このため、平成27年度から平成30年度の戦略プロジェクトに向けて継続して取り組んでいきます」と、こういうふうに記されています。

これまでの自治会加入促進の取り組みというのは、ある意味人に対する、意識に対する取り組みだったというふうに思うのですが、なかなかそういった中で地道な活動には本当に敬意を表するわけですが、それだけではやはりなかなか難しいのかなというふうに思います。市長ならおわかりと思いますが、現場改善の4Mというやつですよ。人、物、設備、広報といったところでは、メソッドの部分、環境づくりですよ。そういったところもやはり取り組んでいかないと、この目標、指標値を本当に達成しようとするならば必要なのではないかなと。そしてさらには4Mのところを追求してPDCAを回していく。そして指標値に達成を近めていくと、こうした取り組みが必要なのかなというふうに思います。

ある意味そうした面では、この千葉市方式というのが、一石を投じた施策ではなかったのかなというふうに感じております。この千葉市方式を参考にしながら、人の面ではなく環境面ということ、こ

これは本当に行政主導でやっていっていただきたいというところでありますので、千葉市方式のような、何といたらいいだろうな、管理組合をそのまま自治会にするという考えも一つ。そのほかにも、やはり環境面、方法なり、設備なり、行政としてやっていけるようなもの、そうしたところを追求していただければいいのかな。今回の千葉市方式というのがあくまでも一例でありますので、そうしたところを取り組んでいただきたいというふうに思いますが、これに関してほかにも考えられるようなことがあれば、あるいは行政として考えられるようなこと、何かございましたらご答弁いただき、質問を終わらせていただきたいと思います。

〔答弁〕 遠藤市長

自治会の加入率を上げていくということ、そして地域のコミュニティを活性化していくこと、これをやはり重要な課題と捉えて戦略プロジェクトに位置づけをし、総合計画の中においても、やはり主要なテーマとして捉えさせていただいておるわけでございまして、やはりさまざまな可能性を検討していく必要があろうかというふうに思います。

今、千葉市方式ということで、熊谷市長は最年少で、非常に彼はやる気がある男で、いろいろとそのトライアルをしておるようでございますけれども、その中でやってみようではないかということ、恐らくは取り組まれたのではないかというふうに思います。

実際、私もマンションの住民の一人として、沖本委員も当然そういう立場でやはりいろんな課題認識をされているというふうに思うのですけれども、まずは同一棟内に住んでいる住民同士のコミュニティというもの、コミュニケーション自体がやはり非常に希薄な部分がありますし、管理組合というものがあつた中で、これは住んでいる住戸の将来にわたっての保全ですとか、実際に管理の関係でつながっているわけなのですけれども、ここにお住まいの皆さんと当然コミュニケーションを図りながらやっていくということは大前提である中で、非常にこれも難しい部分があります。また、特に区分所有者と居住者との関係が異なっている場合などもありますし、地域のコミュニティというものを考えたときに、これは単に私ども座間市だけではなく、特にこのマンションというものが、まして高層化をし、大規模化する中で、座視できない課題になっているのは間違いないというふうに思います。ということからして、さまざまな事例等もまた踏まえながら、当市においても実態の把握をしっかりなして、そして住んでいらっしゃる皆さんの意識というものについてもやはりこれは把握をした上で、今後の地域のコミュニティ全体のあり方というものをしっかりと踏まえながら、また、市自連の皆さんのご意向等も勘案しながら、これは一つのご提案として受けとめながら、当市のあり方についてもまた考えてまいりたいというふうに思います。

とにかくこれは重要な課題だというふうに思っておりますし、本当にマンションの居住者の皆さんをいかに地域のコミュニティに組み入れていくのかということ、やはり将来に向けてこれがなし得れば大きなやはりこれはプラスになるというふうに思いますので、そのように対応してまいりたいと思います。

以上でございます。