F2-55

都市部におけるマンション内に立地する住民自治組織の活動拠点施設の実態 —川崎市の町内会館・自治会館を対象として—

A study on the Function Facilities installed Apartment in Urban Areas

—A case study of town halls and community centers in Kawasaki of Kanagawa Prefecture —

○白石翔大¹, 落合正行², 横内憲久², 岡田智秀², 押田佳子², 隅田和輝¹*Shota Shiraishi¹,Masayuki Ochiai²,Norihisa Yokouchi²,Tomohide Okada²,Keiko Oshida², Kazuki Sumida¹

Abstract: It is difficult to secure and maintain function facilities in urban areas. Therefore, we investigated interviews Community self-governing organization, which based function facilities installed apartment. As a result, we grasped the relationship between function facilities and Community self-governing organization.

1. 研究の背景と目的

住民活動の場である活動拠点施設^{注1}の多くは、町内会や自治会などの住民自治組織によって維持管理されている.特に都市部では、新たに用地や建物を取得する際の費用や、固定資産税や都市計画税などの税金が高価であるため、その後の維持管理に与える影響は大きい.その中、本研究の対象地域である神奈川県川崎市ではマンション内に活動拠点施設を設け、工夫を凝らす住民自治組織がある.そこで、本研究ではマンション内に活動拠点施設をもつ住民自治組織を対象に現地調査を行い、その活動拠点施設の実態を明らかにするとともに、新たに活動拠点施設をマンション内に設置する際の留意点を提示する.

2. 研究の方法

本研究では、マンション内に活動拠点施設をもつ住民自治組織のうち、協力を得られた施設を対象に、Table1のとおり調査を実施した。なお、AとB会館は1つの住民自治組織で、C会館は4つの住民自治組織で1つの活動拠点施設を維持管理している。

Table 1 Outline of the survey (調査概要)

(This i	is original	table by	authors)
(11113)	is ongnia	uioic oy	udu iois)

	A会館(川崎区)	B会館(宮前区)	C会館(多摩区)		
調査日程	平成28年8月12日	平成28年8月15日	平成28年8月19日		
調査対象者	会長	会長	施設責任者		
調査項目	施設の設置経緯 / 利用内容 / 施設構成 / 管理組合への加入状況				

3. 結果および考察

3-1. 立地環境からみたマンション内設置の理由

市の中心部に位置するターミナル駅付近の商店街に立地するA会館と、私鉄沿線の再開発が進む地域に立地するB会館の、どちらも最寄り駅から10分圏内と利便性が良く、地価が高いため、独立した施設を持てず、マンション内に設置したという。また、住宅団地内に立地するC会館では、1981(昭和56)年の団地完成時の翌年に開設されている。当初から団地内には会館用地はなく、空き地もないため、マンション内に設置したという。どの会館も施設用地の確保が困難という都市部における不動産的事由からマンション

内を選択したことがわかった.

3-2. 限られたスペースと利用への工夫

A会館は商店街協同組合が所有していたマンション内の事務所を譲り受け、活動拠点施設に転用した。同フロアは事務所利用が多く、室内は限られた広さのため、体操や催し物など大人数で利用する際は周辺の公共施設を利用していた。一方、B会館は小学校の一室を借りていたが、利用に制限があったため、通常住宅には不向きなマンションの地下室を安価に購入し活動拠点施設にした。そのため、当初想定していた広さを確保できたという。また、C会館も同様に、マンションの半地下部分を活動拠点施設にしたが、他の施設と異なっている点は、4つの住民自治組織が1つの施設を使用するため、施設運営のための独自の組織を立ち上げ、どの住民自治組織も利用しやすい環境を整えていた。マンション内を活動拠点施設として利用するうえで、限られたスペースのなかでも各施設で利用への工夫がみられた。

3-3. 施設の管理体制と視認性に対する課題

A会館は商店街のなかにあるため、祭りや行事での利用が、B会館は再開発によりファミリー層の住民が増えており会館付近に産婦人科などの病院が多いため、婦人向けの講座利用が、C会館は団地完成以来、高齢化が進んでおり^注²、主に高齢者向けの利用がそれぞれにみられた。どの会館も地域独自の利用がなされていたが、マンション内に立地していることで施設の視認性や、建物のセキュリティなど鍵の管理などが課題になる。A会館では事務員が常駐し、利用者の受付や鍵の受け渡しが容易にできる管理体制が組まれていたが、施設の看板などはなく、施設の所在地を認知している住民しかわからない。一方、BとC会館は、事務員はいないが、鍵の管理は施設付近の管理者が行っており、どちらも外部から看板などで認識できるようになっていた。どの施設も管理体制と視認性に対する課題をもっていることがわかった。

1:日本理工・学部・まち 2:日本理工・理工・まち

Table2 Result of the survey (調査結果)

(This is original table by authors)

	A町会(川崎区)		B自治会(宮前区)		C1自治会, C2自治会, C3自治会, C4住宅管理組合(多庸区)	
住民自治組織	加入世帯数 / 総世帯数	350世帯 / 571世帯	加入世帯数/総世帯数	3.314世帯 / 5531世帯	加入世帯数/総世帯数	1.672世帯 / 3082世帯
の概要	地区人口	791人	地区人口	11.640人	地区人口	6.513人
	地区面積	0, 06 km²	地区面積	0. 75 km²	地区面積	0. 62 km²
施設	A会館					
航空写真(同スケール)	市の中心部に位置するターミナながこ立地している。マンショ	ル駅付近の複数ある商店街の	私鉄の沿線開発が強さ性空間に 寄り駅から徒歩3分にあり、施	立地している。マンションは最	団地開発が守みれた住宅団地内 景容りの駅から発送 15 分にあ	二分地している。マンションは
立地状況 	り、大通り沿いに面している。: がある.		だ向かい側には連続人科がある		を挟んが自動かい側には街区公園	
外級・内銀写真						
構造種別・階数	鉄骨鉄筋コンクリー		鉄筋コンクリート造・		鉄筋コンクリート造・地上3階	
建設年	1980	年	2003	3年	1981	年
施配権改 と管理体制	14F 4F HAVD	EV通路	10F 通路 B1	活動機点施設 IF マンション住民出入りロ (オートロック)	出入リロ マンション住民出入リロ 活動拠点施設	避路
	活動拠点施設 施設は4階にあり、同フロアは駐し機の管理や利用者の受付を	けっている.	施設は地下1階にあり、オート る。事務員が利用者の帳簿をつ 舗が観の管理を行っている。	けており、マンション周辺の店	活動拠点施設は1階(半地下)に とマンションの出入り口が分離 を行っている.	されている。各役員が難の管理
施設の設置経緯	以前は 町内会は活動拠点施設で アの商店街協同組合が活動場所 町内会が優先的に購入した。		以前は、小学校の理科室を利用 に制限があったため、自由に利 たいと考えた、その際、戸建で が高いため、マンションの一室	用ができる活動拠点施設を持ち で活動拠点施設を設けると値段 を購入した	1970(昭和 45) 年に団地開発が勢 ションが建設された。その翌年 ョン内のコミュニティセンター 始めた	に施工主の要情により、マンシ -を活動拠点施設として利用を
利用内容	特別庁事を月に3回、学級・職 おり、日曜日以外は13時から1 作業を行っている。	6時まで,事務員が常駐し事務	おり、学級・講座では主に妖機に向けた利用を定期的に行っている。		○'では、特別庁事を月に4回、学級・講座を月に6回、一般 趣味を月に14回、定期的ご行っており、C°では、特別庁事を 月に1回、学級・講座を月に1回、一般趣味を月に1回、定期 的ご行っており、C°では、特別庁事を月に1回、一般趣味を 月に3回、定期的ご行っている。	
管理組合との	町内会長は町内会と管理組合を	第年 アルス 等用組合け締集	町内全役員は毎期組合にけ入る:	ないと断っている. マンション	町内会役員と管理組合の兼任は	たく マッドショッの毎期組合の

注)加入世帯数、総世帯数、地区人口は、平成27年度のデータである。航空写真はGoogle マップを使用した、外観・内観写真はヒアリング調査実施目に筆者が撮影した。利用内容はず内会・自治会行事を特別行事に、高齢者学級、子ども会、婦人会を学級・講座に、ダンス、麻雀、書道、絵画、体操を一般趣味に分類した

3-4. マンションの管理組合との関係

3つの会館のうちBとC会館は住民自治組織がマンションの管理組合に属していないことがわかった。今後マンションの老朽化等による建て替え時に、マンションの管理組合に属していないことで住民自治組織としての意見が通りにくくなることが想定される。現にC会館では建て替えの話もあがっており、会員から不安視する意見が出ているという。マンション管理組合との関係には、月々の管理費の徴収から管理組合への参加など、施設設置の段階から検討する必要がある。

4. 最後に

以上より、本研究で得られた知見を踏まえ、新たに活動拠 点施設をマンション内に立地する際の留意点を以下にまとめ る.

- ① 地下や半地下などの住居に適さない空きスペースや, 周辺の公共施設を有効に利用することにより充分な活動スペースを確保する.
- ② 外部に施設を認識させる看板を設置することで視認性を向上させるとともに、事務員を配置することで利用しやすい環境を整備する.
- ③ 将来のマンションの建て替えなどに備え、管理組合に 属すことでマンションの管理体制に組み込むことが望ましい.

補注・参考文献

- 注1 本研究では、町内会・自治会が住民活動を行う施設を「活動拠点施設」と呼ぶ
- 注2 統計資料により平成22年と平成27年の高齢者数を 比較すると3.1%増加している.
- ※3 落合正行,川島和彦:「川崎市の町内会・自治会の利用実態と地域のとの関系に関する研究」, 2014 年度日本建築学会関東文部研究報告集 II,第5017 号,pp. 317-320, 2015. 3