2018 年社会構築論系

地域・都市論ゼミ２ ゼミ論文

マンション密集地域における自治会・住民活動の発生/発展とその要件

―新浦安（中町・新町地区）の事例より―

主査 浦野正樹教授

早稲田大学 文化構想学部

社会構築論系 4 年

浦野ゼミナール所属

1T150700-0

中島彬晴

目次

序章　マンション住まいと自治会

序―１；執筆動機・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４

序―２；研究方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５

序―３；マンションの自治会についての先行研究・・・・・・・・・・・・・・・・５

第一章　自治会・町内会と管理組合について

１－１；自治会の歴史・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・９

１－２；現代の町内会とその特質・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１０

１－３；管理組合・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１

１－４；町内会と管理組合の関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２

第二章　新浦安について

２－１；選定理由・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５

２－２；新浦安の自治会活動が盛んであるとする根拠・・・・・・・・・・・・・１５

２－３；浦安市の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７

２－４；中町地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１８

２－５；新町地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

第三章　自治会の発達のための環境整備

３－１；分譲住宅の推進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１

３－２；ふるさとづくり運動・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２３

３－３；集会所等の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２５

第四章　自治会の設立と展開

４－１；自治会設立の契機・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７

４－１－１；地域課題解決型・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７

４－１－２；防災組織型・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２７

４－１－３；親睦促進型・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８

４－１－４；管理組合主導型・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８

４－２－１；新町地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２９

４－２－２；中町地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０

４－２－３；元町地区の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３０

４－３；ふるさとづくり推進協議会の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・３２

４－４；浦安市自治会連合会／各自治会の現状・・・・・・・・・・・・・・・・３２

４－５；東日本大震災と浦安の自治会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３４

第五章　総括

５－１；まとめ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６

５－２；課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８

５－３；謝辞・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３８

年表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９

参考文献／参考 URL・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４０

序章　マンション住まいと自治会

序－１　執筆動機

我が国においてマンションは、関東大震災後に建設された同潤会アパートの例はあるものの、より一般的な居住形態として国民に浸透したのは第二次世界大戦後であった。それまでは戸建てが標準的な住まいであり、そこで日々の生活が営まれてきた。そして高度経済成長期以降は都市部の人口の急激な増加に対応するために大規模な団地、ニュータウンが各地に開発され、マンションでの生活はより一層身近なものとなってきた。

しかし、マンションの数が増加する一方で人々の生活がすぐにその新しい暮らしに適応してきたとは言い難い。住民による共同管理への関心の低さ、プライバシーの過度の重視によるご近所づきあいを敬遠し希薄になったことは様々な課題となって現代に表出した。高齢の住民の孤独死（孤立死）はその最たる例であろう。

私自身物心がついた時からマンションで育ってきた住民の一人だが、いわゆる「向こう三軒両隣」の付き合いとは無縁であった。数百世帯が狭いエリア内で生活しているにもかかわらず、せいぜい同級生の家族と、かろうじて両隣に住む世帯の名前を憶えている程度である。また、三年次にゼミ論文を執筆する中で行ったとある自治体へのインタビューでは、町内会の活動はいわゆる下町に長く住む年長者が中心であり、地区内に新しく建設されたマンションに引っ越してきた若年層の活動への参加率は低いという回答が得られた。そのため、自身に限らずマンションに暮らす人々はみなどこか近所づきあいを古くさいもの、面倒なものとして敬遠している人は少なくないと感じていた。

しかし、居住形態がマンションであろうとなかろうと、住民によるコミュニティ形成の重要性は繰り返し唱えられてきた。阪神淡路大震災、東日本大震災のような大規模災害が発生したのちに復旧の主体となるのは地元住民であることは間違いないし、先に述べたような孤独死も近隣住民の目があれば十分に防ぎ得る問題である。また、有事の際に限らず、普段からの近所づきあいは生きがいの醸成、生活の充実感につながるというのは多くの自治体が住民の自治会加入を呼びかけるうえで使われる言葉である。

マンション内、特にニュータウンなどマンションが密集する地域内では決してすべての事例が皆一様に住民間の交流が希薄であるわけではない。後に触れるようにマンションにおけるコミュニティ形成を取り扱った先行研究もある。しかしその数は決して多くはない。本論文では市域の大半が戦後の埋め立て事業によって誕生し、市内外からの大量の転入者が居住する千葉県浦安市新浦安地域（中町・新町地区）での自治会を、その形成段階から発展、そして現状を俯瞰し、マンション密集地域での自治会、住民交流が発生するメカニズムを明らにすることを目的とする[1, 2]。

なお、本論文においてはマンションを研究対象とし、新浦安にも多く存在する戸建て住居は対象とはしない。

序―２　研究の目的、方法

本論文は、自治会の発生の解明を主要な目的の一つとしてとらえている。先述した通り、マンションに置けるコミュニティ形成を取り扱った研究は多くはない。一定の規模を持ち、マンションが自治会を形成した事例も多くある地域である新浦安を取り上げることで、地域によってその中身にばらつきがみられるマンションにおける自治会の適切な在り方とは何か、その参考となるようなものを目指す。

研究方法としては、主に集合住宅における自治会を取り扱った文献、論文を参照する。また、浦安市の行政資料、また各自治会・自治会連合会が発行する広報物などを分析し、考察を進める。なお、前項でも触れた通り本論文のテーマは「マンション密集地域における自治会の発生/発展」であり、最終的にマンション密集地域においてもコミュニティが発生するための普遍的な要件を抽出するために、市内の特定の自治会の事例を大きく取り上げることは必要性がある場合を除き避けている。

序―３　マンションの自治会についての先行研究

（１）日本建築学会編『現代集合住宅のリ・デザイン
事例で読む＜ひと・時間・空間＞の計画』　彰国社、２０１０年

大規模集合住宅におけるコミュニティづくりの画期的な事例として千葉県我孫子市の分譲マンション「シティア」が挙げられる。このマンションでは住居の販売時から事業主によって地元住民と入居予定者の間のパーティ等を催すことでマンション住民に限らず地域全体でのコミュニティづくりが推進され、入居後の間もないうちには、マンション敷地内に設置されている集会所等の共有施設を活用したサークル活動（「シティアクラブ」）が、やはり事業主の主導によって展開され、これらの活動に参加した居住者が入居初期のコミュニティ活動において中心的な役割を担ったことが確認される。実際に居住者を対象として行われた聞き取り調査において、居住者同士の交流のきっかけとして挙げられたものでは子供の学校や幼稚園、住居が近いという回答に次いでシティアの事業主による催しものや運営活動を挙げる人が多かった。

事業主によるこれらの支援は入居後３年目に一旦打ち切られるが、それまでに形成された活発な住民間交流によって自発的に自治会がすぐに結成され、各種サークル活動も引き続き実施されている。この研究の総括としては「大規模集団の中で希薄になりがちなコミュニティの充実を図るには、ハード面の計画だけでなく、集住の仕掛けとしてのソフト計画を入居前から組み入れることが必要で、それに居住者のコミュニティ意識の向上や活動の活発化に一定の効果をもたらすといえる」[3]と述べられており、住民の自発性に過度に期待するのではなくあらかじめコミュニティが発生する仕掛けを用意することの重要性が説かれている。

（２）久保和洋「ニュータウン建設と市域政治構造の変動　―大阪府吹田市と千里ニュータウンの事例―」
お茶の水書房『増補版 町内会の研究』２０１３年　第七章に収録（ｐ３６３－３７６）

この研究の目的は都市化による地域の政治構造の変化を取り扱うことであるが、調査対象として大阪府吹田市の千里ニュータウンという、新浦安と類似した特徴をもつ地域が挙げられ、ニュータウン内における町内会の勃興にも触れているため先行研究としてここに取り上げた。

千里ニュータウンは１９６２年から入居が始まり、日本で最初の大規模ニュータウン開発例とされる地域である。この地域では、「『鉄扉のなかの自由』に憧れた若き世代が入居したニュータウンでありながら、新住民は入居後すぐに地縁組織である自治会を結成した」[4]とある通り、住民同士が交流を避けるどころかむしろ団結して自治会を結成し、地域の諸課題の解決（幼稚園の建設要求など）の為に住民代表組織として活動が展開された。その背景には、ニュータウン隣接地域との対立（千里ニュータウンの下水、廃棄物処理はニュータウン内ではなく隣接他地域で処理する計画となっており、その処理場建設予定地の住民が反対運動を展開していた）という政治的な問題が地域問題として上っていたことにある。共通の問題意識、そして入居者の当時の住民層は若い３０代のファミリー層が大半であったために同質性が高く、連帯意識を強く持つことができたために迅速かつ強力に活動を展開することができたと、この事例から読み取れる。

（３）山内自希　２０１４年 『浦安市における東日本大震災時の自治会活動と担い手に関する研究』
明海大学不動産学研究科学位論文（博士号)、

東日本大震災発生直後からの浦安市の自治会活動と地域住民の活動を研究対象とした論文である。平常時からの人のつながり（社会関係資本、ソーシャルキャピタル）を自治会が担っていると仮定し、また、自治会が災害時に機能し、組織的に活動を展開するためには何が必要かという観点のもと、独自に行ったアンケート調査に基づいて分析と検討を行っている。結果、多くの自治会が地震発生後に組織的な体制を整え活動を展開したこと、そしてそのような活動を行えた自治会は、平常時から避難訓練など防災活動に注力していたわけではなく、むしろ「人のつながる場」を目的とした活動を行っていたことが明らかとなり、「日々の自治会活動を通じて育まれた人のつながりが、組織として活動するのに有効である」[5]と結論付けられている。また、本論文では自治会活動とその活動地域の状況の関連性の有無にも言及しており、上述のアンケートの結果から以下のように結論付けられている。

・定住志向の低い賃貸中心計画集合住宅地では、日々の自治会活動が活発ではない。
・利益共有がある分譲中心計画集合住宅地では、日々の自治会活動が活発である。
・日々の自治会活動が活発でない計画戸建て住宅地の自治会は、災害時に活動できていない。
　分譲中心計画集合住宅地が災害時に活動を行えた理由は、以下の２点にまとめられる
・自治会と同じ空間範囲に管理組合が存在することにより自治会と管理組合が
　連携し、災害時の役割分担が定められていること
・管理組合の持つ施設を利用できること

山内（２０１４）を基に筆者作成[6]

---

[1]新浦安という名称について

JR 京葉線の駅名にも用いられている新浦安という名前は行政区分上存在しないが、駅周辺及び埋め立てによって誕生した中町・新町地区を指す名称として広く用いられているため、本論文でも中町・新町地区の両者をまとめて新浦安地域と適宜呼称することとする。

[2]町内会と自治会の名称の使い分け

町内会と自治会は両者とも実体は同一のものであり、一般的に名称を使い分けることによって特別な意味が生まれることはない。実際に町内会を研究対象として扱う著作物においても、町内会・自治会と併記する例も多くみられる。だが、第一章で触れるように、町内会・自治会の直接の源流は戦前に求めることができるが、その当時の法令には、例えば昭和１５年に通達された内務省訓令１７号「部落会町内会等整備要領」や、戦後占領軍によって交付された昭和２２年政令１５号「町内会部落会又はその連合会等に関する解散、就職禁止その他の行為の制限に関する政令」（ポツダム政令）とある通り、専ら町内会または部落会の名称が使用されており、自治会という名称は見受けられない。一方で、２００３年に行われた総務省の調査によると、全国に町内会・自治会またはそれに類する組織の名称としては自治会が４２．８％を占め、町内会が２４．６％となっている(新コミュニティあり方研究会 ２００８年『現代日本のコミュニティ ：多様性と 12 類型分析：2006-7 自治会全国調査からの分析』p9 より)。このことから、戦前においては一般的であった町内会という名称が、戦後においては占領軍の命令によって名指しで解散を命じられたことなどによって負のイメージを多少なりとも帯び、町内会の代わりとして自治会という名称が好まれたのだと推測することができる。なお、本論文の調査対象地域である浦安市では自治会という名称を使用している。

本論文ではこれらのことを鑑み、町内会・自治会の歴史を概括する第一章では町内会という名称を使

用し、それ以降は固有名詞などを除き自治会に用語を統一することとする。

[3] 日本建築学会編　２０１０年　『現代集合住宅のリ・デザイン 事例で読む＜ひと・時間・空間＞の計画』彰国社　p35

[4] 久保和洋 ２０１３年「ニュータウン建設と市域政治構造の変動―大阪府吹田市と千里ニュータウンの事例―」（岩崎他編　『増補版 町内会の研究』御茶の水書房に収録）p366

[5] 山内自希　２０１４年　『浦安市における東日本大震災時の自治会活動と担い手に関する研究』明海大学不動産学研究科学位論文（博士号）、p101

[6] 同上、p60-61

第１章　自治会・町内会と管理組合について

１－１自治会の歴史

日本特有の地縁組織として形容される町内会は、それが持つ様々な機能のどれに着目するかで様々な源流を見出せる。岩崎（２０１３）によると、町内会の源流は１４６７年に始まった応仁の乱によって荒廃した京都にて結成された「町」に求めることができるという。この組織は地域の安全を守るために結成され、戦国時代にはやがて商工業者、金融業者との連携を深め「平和のために掟をつくり対外的交渉力をもった地縁的協働団体」（岩崎、２０１３、ｐ５９６）として発展した。その後、織田信長が入京し京都の統治を始める際、この地縁組織は犯罪人の告発や労役、税の徴収など、彼による統治の手段の一つとして、言い換えるならば行政の補助・末端組織としての性格を帯び始めた。

再び大きな変化を見たのは明治維新後である。この時代には行政単位の再編成や市制・町村制の施行などの全国的な大規模な改革が見られ、その際にすべての行政機能は市に移管されることとなった。そしてこの時期には全国各地で町内会、またはそれに類する組織の結成が促進される。例えば東京では明治から大正時代にかけて次第に町内会の数は増え、人口が急増し自営業ではなく勤め人（サラリーマン）の増加からご近所づきあいは希薄化しつつあった時代ではあったものの、特に関東大震災以後は地域住民同士の交流の重要性が再認識されたためか町内会の結成が加速した（佐藤、２００７）。横浜や神戸では住民によって運営される公衆衛生のための組織である衛生組合が活動の幅を広げる中でそこから分離する形で町内会が形成され、名古屋では町総代の枠組みを復活させる形で同様の組織が形成される。遅れながらも大阪では昭和１３年に、市の行政が従来の放任主義から転じたことによって町会の整備が進められる。都市化の進行に並行して結成が進んだこれら町内会またそれに類する組織は、しかし、戦時中には行政の末端組織という性格を持つことから防空演習や国防献金など戦時体制の強化の一環として政治的に利用され、昭和１５年には内務省訓令１７号によって町内会が官製化されたことによって配給制などを管轄するようになるなど、更にその色が強くなった。

戦時中にこのような経過をたどったことから、戦後、町内会は戦時中の総動員体制の仕組みを支え、戦争に協力的であり反民主的な組織であったとの批判を受け、内務省の意向とは裏腹に GHQ の命令によって町内会は廃止された。しかし実際は名称を日本赤十字奉仕団や教育会、自治会などに変えながら事実上存続しつづけ、昭和２７年にはサンフランシスコ平和条約の締結に伴う政令１５号の廃止によって町内会の結成の禁止が解除され、正式に復活した。

１－２現代の町内会とその特質

サンフランシスコ平和条約の締結によって復活した町内会は、戦後の国民生活の変化を受けてその在り方を大きく問われている。前項で見たように長い歴史を受け継いできた町内会の条件、役割を定義することは難しいが、ここでは中田（２０１７）が提示する５点を参照したい。

表１－１　町内会の特徴

１；一定の地域区画をもち、その区画が相互に重なり合わない
２；世帯を単位として構成される
３；原則として全世帯（戸）加入の考えに立つ
４；地域の諸課題に包括的に関与する（公共私の全体にわたる事業を担当）
５；それらの結果として、行政や外部の第三者にたいして地域を代表する組織となる

中田実（２０１７）『新版 地域分権時代の町内会・自治会』自治体研究社 p16-17

現在においては特に③の考え方が前近代的であるとして批判の対象となる事が多々あるが、むしろこの条件が満たされてこそ、地縁的組織としての町内会の活動が可能になると中田によって指摘されている。即ち町内会はその地域に住む世帯によって構成され運営される組織であるという大前提があり、構成員の条件をそれ以外の基準、例えば年齢や職業などによってしまえばその時点で町内会は町内会でなくなるのである。

また、今日の町内会が果たす機能を示すものとして岩崎（２０１３）が挙げた、AGIL 図に則って作成された図を引用したい。

図１－１　現代の町内会が果たす機能

岩崎信彦「町内会の可能性」p596（岩崎他編 ２０１３年 『増補版 町内会の研究』御茶の水書房に収録）

具体的な活動を示すと、「Goal attainment 目標達成」にあたるのは町内会の集団目標である共同生活のための環境づくりを達成するための活動であるから、例えば地域の清掃や防犯活動、福祉活動がそれにあたる。「Integration ; 社会統合」は町内会が管轄する地域社会を統合する活動であるから、全世帯加入を促進や葬式の互助などがあてはまる。「Latent ; 潜在的機能」は経験の共有などによって果たされるものであり、親睦会や祭り、運動会などのレクリエーション活動がこれにあてはまる。そして「Adaption;適応」は資源の調達の事を指すから町内会費の回収や運用、行政への協力による公的な権威の獲得などのことを指す。

先述したように、現代の町内会は住民の自治組織であると同時に行政の末端機能を果たしている複雑な組織であり、かつそれを取り巻く環境もまた複雑である。特に平成１７年に最高裁で判決が下された自治会費等請求事件は町内会活動に対する個人の在り方を問い直す代表的な事例である（最判平成１７年４月２６日集民第２１６号６３９頁)。この判決では、地域の共用施設の維持管理などのための共益費はその地域で生活する住民として上告者に支払う義務があるとするものの、町内会は強制加入団体ではない以上個人の脱会は自由であるとした。戦後の個人化の進行により、近所づきあいが面倒だと感じる声が大きくなって前近代的な町内会は批判の対象となり、この裁判の上告者に限らず町内会を不要と考える人も少なくはない。加入率の低下も全国各地で進行中の課題である。その一方で、地域分権への動きの枠組みのなかで、住民の高齢化など地域が抱える課題に最前線でかかわる組織として求められ、法人化など新たな在り方も含めて現代社会に適応した新しい町内会の姿が問われている。

１－３管理組合

管理組合は「建物の区分所有等に関する法律」（以下区分所有法）によって設置が定められている団体である。戸建ての場合とは異なり、マンションには各世帯が入居し生活を送る居住空間（専有部分）と、各住人が共同使用する、例えばエレベーターや共用廊下、上下水道設備、駐車場などの共用部分が併存する。管理組合の運営目的はその共有部分の適切な維持管理や、外壁などの塗りなおしなどいわゆる大規模修繕の円滑な実施、建て替えの決議などを行うことにある。管理組合の構成員は区分所有者であり、区分所有者は自動的に管理組合の組合員となる[1]。

過去の区分所有法は「所有権に関する法律としての性格が強く、マンションの共同住宅といった性格を十分に反映したものではなかった。」(谷口、２０１３、p381)。しかし、急激にマンションが増加したことに伴って施工業者による欠陥のある工事や住民同士のトラブル、住民のマンション管理への関心の低さなどの問題が次第に浮き彫りとなり、その解決策として適切な居住者による組織の形成、また法律の改正の必要性が問われた。分譲業者が、プライバシーが確保された暮らしができるなどといった文言をセールスポイントに

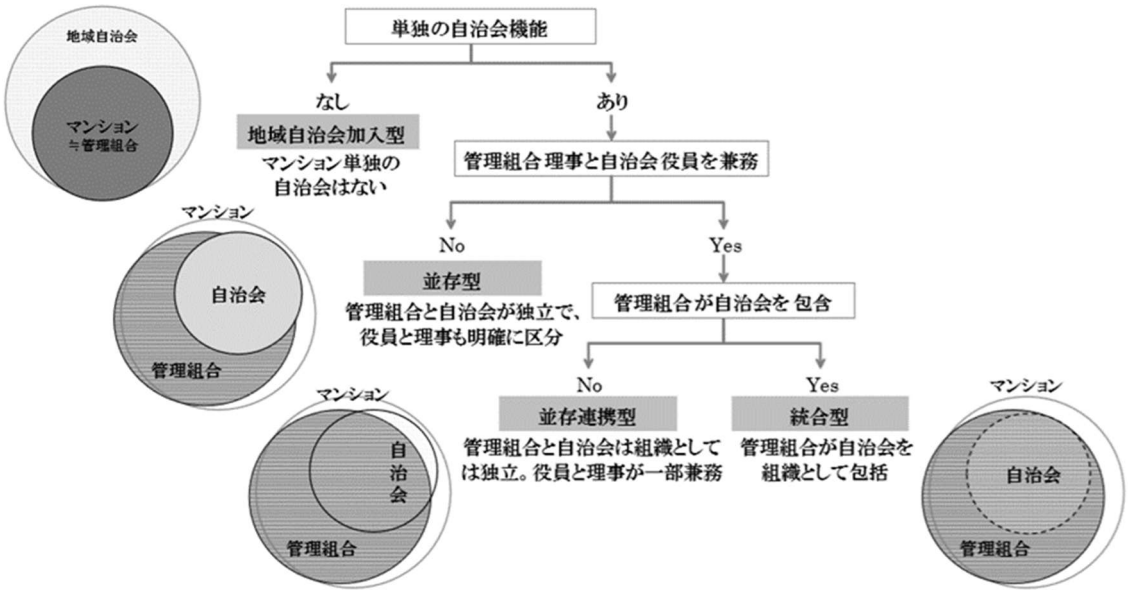
あげるばかりで住民間にコミュニティ形成はおろか分譲後のアフターケアがおろそかにされていたことも、住民主体の管理組織の重要性を問う契機となり、結果としてマンションの共同管理という側面により焦点をあてた区分所有法へと昭和５８年に改正されることとなった。

原則として建て替え、大規模修繕などは管理組合によって施工業者が選定・決議されるものであるが、しかし、特に大規模なマンションの場合は管理組合に求められる業務の専門性、また業務量が非常に多くなるため、専門の管理会社が別に選定され代行として業務を遂行する場合が多々みられる。

１－４町内会と管理組合の関係

改めて町内会と管理組合の性質をそれぞれ一言で表すならば、町内会は＜地縁的な住民の自治組織＞であり、管理組合は＜共用財産の維持管理のための組織＞であって、両者の目的は全く異なるものである。しかし、どちらも住民（区分所有者）が構成員である団体であることもあり、下に示す図が示す通り両者の関係性は、マンション住民が個別で地域の既存自治会に加入する‘地域自治会加入型、両者が独立する並存型、自治会が管理組合の業務に内包されるか否かで判別される併存連携型そして統合型と、４つに類型化することができる。

図１－２　町内会と自治会の関係性の分類



出典；村田明子、山田哲弥　２０１４年「分譲マンションにおけるコミュニティ組織」『日本建築学会径角形論文集 第７９巻 第７０４号』p2184

このような多彩な関係性が見られる原因の一つには、管理組合の業務の一つとしてコミュニティ形成が求められ始めたからである。なぜならば、マンションにおけるコミュニティ形成が、居住者間のトラブルを未然に防いだり、円滑な大規模修繕を実現させ、結果として良好な住環境を形成したり資産価値の低下を防ぐなどの効果が期待されるという見方が広がったからである。例えば平成１６年に改訂された標準管理規約（国土交通省が作成するマンション管理規約のひな型）には管理組合の業務の一つとして「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」が盛り込まれ、そのために管理費からコミュニティ形成に必要な費用を充当することの必要性にも言及された。千葉市のように、一定の条件を満たす管理組合を町内会と同様の組織としてみなすという取り組みをする地方自治体もある[2]。

一方で、法的には区分所有法により管理組合はあくまでもマンションという財産の管理団体であると位置づけられていることから、上述の標準管理規約からコミュニティ形成にかかわる条文を削除するべきだという意見も上がる。先にも述べたように、管理組合は区分所有者の加入が必要十分条件であるのに対して、先にあげた裁判の判決結果が示したように自治会をはじめとするコミュニティは任意参加によって成り立つということが上記の反対意見の背景にある。結局、平成２８年に改正された現行の標準管理規約ではコミュニティに関する条項は変更されているが、両者の適切な関係性をめぐる議論は今も絶えない[3]。

---

[1]部屋を借りている、つまり賃貸契約の居住者は構成員とはなりえず、その貸出人が区分所有者であり管理組合の構成員となる。

[2]千葉市「地域活動を行うマンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることができます」https://www/city/chiba.jp/shimin/jichi/kanrikumiai/html 2018.11.8 閲覧

[3]現行の標準管理規約には、以下のようにコミュニティ条項に関するコメントが付されている。

> 「従来、本条第十号に掲げる管理費の使途及び第３２条の管理組合の業務として、「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（に要する費用）」が掲げられていた。これは、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するコミュニティ形成について、マンションの管理という管理組合の目的の範囲内で行われることを前提に規定していたものである。しかしながら、「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」との表現には、定義のあいまいさから拡大解釈の懸念があり、とりわけ、管理組合と自治

会、町内会等とを混同することにより、自治会費を管理費として一体で徴収し自治会費を払っている事例や、自治会的な活動への管理費の支出をめぐる意見対立やトラブル等が生じている実態もあった。一方、管理組合による従来の活動の中でいわゆるコミュニティ活動と称して行われていたもののうち、例えば、マンションやその周辺における美化や清掃、景観形成、防災・防犯活動、生活ルールの調整等で、その経費に見合ったマンションの資産価値の向上がもたらされる活動は、それが区分所有法第３条に定める管理組合の目的である「建物並びにその敷地及び附属施設の管理」の範囲内で行われる限りにおいて可能である。 以上を明確にするため、第十号及び第３２条第十五号を削除するとともに、第３２条第十二号を「マンション及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務」と改めることとした。（国土交通省「標準管理規約（単棟型）及び同コメント」最終改正平成２９年８月２９日国住マ第３３号 p53）

第２章　新浦安について

２－１選定理由

今回本論文の調査対象として千葉県浦安市中町・新町地域を取り上げる。その理由は以下の３点である。まず、当地域は埋め立てによっておよそ４０年前に新しく造成された土地であり、歴史が浅い地域であるからである。マンションと自治会の関係を論じる際、マンション建設地にある既存自治会の影響を無視することはできない。しかし、当地域ではそもそも住宅がなかった土地に新しくマンションが同時期に大量に建設されたことから、マンション密集地域における自治会の萌芽から発展を明らかにするという本論文のテーマを、既存自治会の影響を極力最小限に抑えて考察することができると考えられるからである。

２つ目に、平成２７年の浦安市の調査によると市内の全住宅に占める割合として、一戸建てが２１．１％であるのに対しマンション含む共同住宅は７７．２％と非常に多いからである（千葉県全体では共同住宅は４３．８％、隣接する市川市でも６５．８％である[1]）。もちろん新浦安地域にも戸建て中心の住宅地は広く整備されているが、土地造成時における土地利用計画によって戸建て住居用の宅地とマンション建設用の宅地が明確に区分されており、同じ土地区画内に戸建て住居とマンションが混在している地域は、少なくとも新浦安地区に限っては極めて少ない。そのため、本論文のテーマであるマンション密集地域における事例として当地域が適切であると考えた。なお、既成市街地である浦安市元町地域はその限りではないため、今回の主な対象地域には含めていない。

３つ目に、当地域では比較的盛んに自治会・コミュニティ活動を見ることができるからである。活動が盛んであるとする根拠はのちに詳述するが、先述したように、一般にマンションではコミュニティ形成に向けた取り組みが行われない傾向があるなか新浦安地域の活動は特徴的であり、マンションにおける自治会の萌芽に必要な、普遍的な要件を抽出するのに適切な地域であると考えた。

以上の３点から、本論文のテーマを扱う上で新浦安地域が適当な地域であると考えた。

２－２　新浦安地域の自治会活動が盛んであるとする根拠

何をもって自治会活動が盛んであるかを示す定まった一つの基準は存在しないものの、新浦安地域の自治会活動が盛んであることを示すいくつかの資料を参考として示したい。

まず、浦安市に限らず全国のマンションにおける自治会・コミュニティ活動の内容や活動頻度の平均値を示すものとして、国土交通省国土交通政策研究所が２０１０年に行った調査結果を参照したい。この調査によって全国のおよそ１０００のマンションから得られた回答によると、コミュニティ形成に向けた取り組みを行っているとするマンションはおよそ４割であり、過半数が取り組みを行っていないことがわかる。また、具体的に実施し

ているイベントとしては、もっとも多いものが防災活動（６２．２%）であり、次に清掃活動・資源回収（５１．１%)、夏祭り（３７．９%）と続いている[2]。

一方で中町・新町の事例を見ていくと、各マンションがそれぞれ有しているとみられる自治会全４２（マンションが戸建て住居を含む地域自治会に所属しているとみられる事例は除く）が行っている実施している活動は、防災活動（８０．９%)、清掃活動・資源回収（７３．８%)、祭り（８５．７%。秋祭りなど類似の活動を含む）と、いずれの活動も全国平均を大きく上回る水準で取り組まれていることがわかる[3]。

同じ市内である元町地区と比較しても、例えば浦安市史の中には、中町・新町地区は、既成市街地である元町地区と比べて自治会加入率が高い、そして地域への愛着もより多くの住民が持っているという記述が見られる。平成１９年、２１年にそれぞれ実施された市民意識調査への回答も、地域への愛着を感じている割合の差は、５．２%、１３．７%と、中町・新町地区の住民の方が、各年によって差はありながらも、依然として高い愛着を持っていることを示している[4]。

２０１４年に浦安市内の各自治体に対して行われたアンケート調査では、「日々の自治会活動の程度」という設問に対して、「とても活発に自治会活動を行っている」「活発に自治会活動を行っている」と答えた自治体数は過半数を超え、「まあまあ行っている」とする自治会も含めるとおよそ９割にも上る。また、回答した自治体の管轄地域である住宅地を４類型に分類して集計した結果、新浦安に比較的多く存在する「計画集合住宅地・分譲中心」に属する回答数が最も多い（下図参照)。

また、平成２７年に行われた市によって行われた調査によると、「管理組合と自治会の災害時の共助と提携」という設問に対し、「提携している」と答えた割合は、元町地域が２０．３%であるのにたいし、中町地域が６５．４%、新町地域は７５．０%と大幅に上回っていることがわかる[5]。

これらのことから、調査対象地域である新浦安地域は全国的に見ても、また市内他地域と様々な側面で比較しても自治会活動が盛んな地域であると判断した。

表２－１　東日本大震災発生時までの浦安市内の自治会活動の程度の自己評価

これまでの日々の自治会活動について	
とても活発に自治会活動を行っていた	14（20.3）
活発に自治会活動を行っていた	26（37.7）
まあまあだった	22（31.9）
あまり自治会活動を行っていなかった	7（10.1）
回答総数	69（100.0）

出典；山内自希　２０１４年『浦安市における東日本大震災時の自治会活動と担い手に関する研究』明海大学不動産学部研究科学位論文（博士号)、p52

２－３　浦安市の概要

浦安市は１９８１年に市制化された、市としては比較的新しいまちではあるが、江戸川河口の三角州の上に位置し東京湾に広く面している地理的条件からふるくより漁業が盛んな地域であった。一大需要地である江戸とは運河によって直接つながっていたため、東京湾を経由せずに海産物の直接の輸送が可能であり、特に浅利等貝類と海苔の養殖で栄え、その様相は作家山本周五郎の「青べか物語」の舞台となったこととしても有名である。

首都東京とは川を挟んで隣接していながらも、三角州上に位置していたこと、また地元海運業者が利益確保の面から鉄道の開通を反対したこともあり交通網の整備が進まず、都市化が進まなかったことから‘陸の孤島’と形容されつづけ、古くからの漁師町の様相を第二次世界大戦後もなお呈し続けていた。しかし、１９５８年に製紙会社の工場排水によって付近の魚介類が大量に死滅し、それを受けて地元漁師が工場に乗り込み乱闘が発生するという「黒い水事件」が発生し、追い打ちをかけるように、京浜工業地帯の飽和を受けて新たに東京湾岸に京葉工業地域を造成されるなど急激に周辺の漁業環境が悪化したことを受けて次第に漁業は下火となり、１９６２年には漁業権利の一部を放棄するまでに至った。

一方で黒い水事件の発生、それに伴う漁業の衰退は浦安沖の埋め立て事業の議論を活発化させることとなった。高度経済成長により都心の住宅供給が需要に追い付かず、大規模な住宅開発が広く要請されていたという事情もあり、漁業組合との協議の上、漁業権の一部放棄後ただちに第一期埋め立て事業が開始された。埋立地の土地利用計画は関係者、有識者を交えて慎重に作成が進められ、大規模遊園地、住宅地、鉄鋼流通業務用地が土地利用の三本柱として据えられ、主に県の事業として開発がすすめられた。鉄鋼流通業務用地、すなわち鋼材の加工・流通を担うエリアとして計画が策定されたのは、埋め立て予定地が近隣の京浜工業地帯のような重化学工業の工場建設には自然環境の点で不向きな土地と判断されたからである。また、都が実施した交通規制によって事業の継続が難しくなっていた、主に江東区・墨田区の鉄鋼加工業者の団体「東京都鉄鋼取引改善連合会」「東鉄連浦安団地協同組合」の働きかけも受けたためである。また、大規模遊園地はかねてより民間企業から提案されていた、浦安沖を埋め立て東洋随一の規模を誇る大規模遊園地を建設したいという要望を受けて計画策定に至った[6]。

時期を前後して、既成市街地でも、市内初の鉄道である地下鉄東西線浦安駅の開業（１９６９）を皮切りに、日本橋までわずか１７分という好立地であることから急激にベッドタウンの様相を帯び始める。同時期に地盤沈下等によって町内の農地環境が悪化していたことから、それらを住宅地に転換することで大規模な住宅供給が見込めたことも開発の追い風となった。このようにして浦安はかつての漁師町の雰囲気は薄らぎ、都市化が進み、１９８０年には県内で唯一農家を有さない自治体となった。

第一期埋め立て事業は１９６６年から１９７０年にかけて順次完了し、鉄鋼団地への入居開始（１９６８年)、首都高速道路湾岸線開通（１９８２年)、東京ディズニーランド開

業（１９８３年)、ＪＲ京葉線の開通（１９８８年）と、かねてより策定されていた都市計画に基づいて広大な埋め立て地を有効に活用したまちづくりが一挙にすすめられ、並行して住宅地の開発も進み、市内外から大量の転入者を受け入れた。１９７１年には漁業組合が漁業権を完全に放棄し、第二期埋め立て事業が開始される。これは１９８１年に完了され、これにより浦安市の市域はかつての４倍である１６．９８平方キロメートルにまで拡大された。

２－４　中町地域

中町地域は１９６４年から１９７５年にかけて行われた第一期埋め立て事業によって誕生した地域である。（字名；海楽、美浜、入船、東野、富岡、弁天、鉄鋼通り、舞浜）JR京葉線が貫き、並行して首都高速道路湾岸線、国道３５７号線が走り、住宅地・商業地、

左図における中町地域、アーバンパークリゾートゾーンが第一期埋め立てによって造成された地区であり、新町地域が第二期埋め立てによって造成された地区である。なお、工業ゾーン（浦安鉄鋼団地）は両地区にまたがっている。
（浦安市 HP より引用）

教育施設が計画的に整備されてきた。西部には鉄鋼団地が存在し、一大需要地である東京に隣接するメリットを活かして鉄の加工・流通・業務を一手に担う産業地として栄えている。また年間でおよそ 3 千万人が訪れる東京ディズニーランド・ディズニーシーもこの地域に存在し、ベッドタウンとしてのみならず、‘工業ゾーン’として、また運動公園、観光地、大量のホテルを抱える‘アーバンリゾートゾーン’でも注目される地域である。

地域内には市全体のマンション棟数のおよそ半数である３８８棟のマンションが建ち、また戸建て中心の住宅地も広がる。

２－５新町地域

１９８１年に完了した第二期埋め立て事業によって誕生した地域である。（字名；高洲、明美、日の出、千鳥）景観面も考慮に入れられた高層建築が多く、また二つの大学、墓地公園、総合公園を擁し、中町地区にもまして整然とした街並みが特徴的である。今もなお地区内にはホテルや住宅の建設が進行中（２０１８年９月現在）であり、未開発の土地が残され、更なる発展が見込まれる地区である。比較的若い世帯が多く、まさにベッドタウンと形容するにふさわしい地域である。

表２－２浦安市各地域の人口（平成３０年１０月現在）

地域名称	世帯数	人口		
		男	女	計
（元町地域計）	39794(49.6%)	35512(42.7%)	35754(41.3%)	71266(42.0%)
（中町地域計）	25879(32.2%)	27582(33.2%)	29844(34.5%)	57426(33.9%)
（新町地域計）	14494(18.0%)	19929(24.0%)	20770(24.0%)	40699(24.0%)
合　計	80,167	83,023	86,368	169,391

浦安市住民基本台帳(H30.10)を基に筆者作成

左図：新町地区の一角に広がる広大な空き地。付近ではホテルの建設が行われていた。

右図：新町地区日の出。戸建て住宅の建設が進む。（ともに２０１８年９月、筆者撮影）

---

[1]浦安市編　２０１５年　『浦安市分譲集合住宅実態調査報告書』p4

[2]国土交通省国土交通政策問題研究所編　２０１０年「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」『国土交通政策研究　第９１号』

[3]浦安市自治会連合会設立５０周年記念事業実行委員会記念誌部会編　２０１３年

『浦安自治会連合会５０周年記念誌　手から手へ』に掲載されている市内各自治会の活動紹介を基に独自に集計した。なお、発刊された２０１３年当時の市内全８２の自治会のうち、自治会名称などから判断してマンションが単独の自治会を設立している場合のみを集計の対象とし、マンションが戸建て住居を含む

既存自治会に参加しているとみられる事例は除外した。

[4]浦安市編『浦安市市民意識調査報告書』平成１９、２１年度版より

[5]浦安市編 ２０１５年 『浦安市分譲集合住宅実態調査報告書』p86

[6]；現在東京ディズニーリゾートの運営を主な業務とする株式会社オリエンタルランドはデイズニー社の誘致をはじめとして、新浦安地域の商業・住宅の開発とレジャー施設の建設を目的として１９６０年に県と三井不動産、京成電鉄の出資を受けて設立された会社である。

第３章　自治会の発達のための環境整備

活発な新浦安のコミュニティはどのようにして形成されたのであろうか。この章ではその要因になったものとして大きく分けて①分譲マンションの推進、②ふるさとづくり運動の開始、に求められると仮説を立て、それぞれについて考察していく。

３－１　分譲住宅の推進

近年の都心回帰の流れ等を受けて変わりつつあるものの、わが国において長らくマンションは、特に都市部において、戸建て住宅の取得までの間の、いわば‘仮住まい’として捉えられるきらいがあった。このことはコミュニティ形成の面において不利な状況を作り出すことが懸念される。というのも、住民の転入・転出が頻繁に起こる状況では住民が地域に愛着を感じ定住したいと思う環境を整備できず、そして自治会をはじめとする地域内活動の運営が軽んじられ、一貫性が無くなり、交流の希薄化が危惧されるからである。自治会の活動の前提は地域内に住む住民によって運営されることであり、その活動を担う多くの住民を確保する重要性は言うまでもない。また、自治会活動に限らず、マンション管理の面においても安定した住民主導の活動はマンションの資産価値の維持のためにも不可欠であり、安定したコミュニティの軽視はやがてマンションの資産価値の低下・スラム化、ひいては地域全体の魅力の低下につながり、新たな住民が流入してこないという悪循環に陥りかねない。

新浦安の場合はどうであろうか。当初は昭和５３年に千葉県企業庁が策定した浦安地区住宅地基本設計に沿った宅地開発が計画されたものの、JR 京葉線の新駅誕生や千葉市の幕張新都心計画、そして隣接する市川市に第二期埋め立て計画が浮上したことなどにより、ただ住宅を提供できればそれでよい、という考えは改められることになった。沿線の発展はやがて輸送力の向上、沿線の市場価値の向上などをもたらし地域に恩恵をもたらすが、例えば海浜幕張駅周辺での３万世帯規模の幕張ベイタウンの建設をはじめとして、京葉線沿線は東京駅に直通することからベッドタウンとしての需要がもともと高く、安易な開発ではそれら周辺自治体との競争に打ち勝てない懸念があった。また、高度経済成長期に無秩序な宅地開発が行われた結果、都市のスプロール化という問題が郊外を中心に国内各所に目に見える形で表れ始めたことも大きい。

結果として、浦安市では住宅地開発計画の見直しが図られ、その結果、

①単一機能の住宅都市ではなく複合機能都市を目指すこと
②三方を海に囲まれた特性を活かしたまちづくりを進めること
③既成市街地を含めて一体感をもった多様な住環境を形成すること

以上３つの方針が新たな計画の主軸となった。そういった背景のなか同時に進められたのが、新市街地における分譲住宅の推進である。１９９０年、当時の都市整備部市街地開

発課が刊行した資料には分譲住宅の推進に関して以下のように記されている。

「分譲を中心としたのは、将来の健全な行政運営を目指すとともに、移り住んだ市民が、浦安をふるさととして、生活の『根』をおろしてくれることを願ったからでもある。市民が定住することで、隣近所に生まれる連帯感がやがて市民全体へ広がり、新しくうつりすんできた人々と旧来の住民が融合してはじめて共同の精神が生まれると考え、これを街づくりの基本としたからである」

浦安市都市整備部市街地開発課 1990 年『緑あふれる海浜都市を目指して　浦安の街づくり 1990』 p35

即ち、住宅地開発において分譲住宅の比率を高めることを開発指導に織り込み各デベロッパーにそれを守らせることで住民の定着を図り、自治会をはじめとする住民間の交流を促す基盤があらかじめ設計されていたのである。実際に各デベロッパーはそれを遵守し、現在ではマンションにおける賃貸の割合は全国平均で１３．７％であるのに対し、中町・新町地域ではおよそ４％と低水準にとどまっている（浦安市、２０１５年）[1]。

分譲住宅の推進にはそのほかに浦安特有の問題も考慮に入れていたと推測することができる。１９６９年に地下鉄東西線浦安駅が開業して以降、浦安は急速にベッドタウン化したことは先の章でも触れたとおりであるが、同時期に急増したワンルームマンションを問題視しそれを規制する運動が起こったことがその代表的な問題として挙げることができる。都心への通勤・通学時間の短さに注目して浦安に住み始めたワンルームマンションの住民はもっぱら独り暮らしの学生や若いサラリーマンであるが、その住民による近所トラブル、具体的には深夜時間帯の騒音やゴミ出しのマナー等が一部地域において問題視されていた。また、一般的に指摘されているように、概してワンルームマンションに賃貸契約で住む住民はその住まいを一時的なものであると捉えているがために、自治会活動に消極的であるということも問題であった。さらに、膨大な需要にこたえるために地主によってワンルームマンションの建設が市内各地で相次いだことがこの問題を加速させた[2]。結果的にこの問題は地域コミュニティの醸成における分譲住宅の有効性を逆説的に示したといえるだろう。

埋め立てによる市域の拡大によって、浦安は「新しい都市が小さな町を飲み込む」[3]という独特の構図を見せており、新規住民の定住が課題に挙がっていたが、このようにして進められた分譲住宅の推進がそれを解決し、現在の自治会活動の基盤を作ったといえる。

それとともに、分譲住宅の推進のもう一つの目的である「将来の健全な行政運営」も現在達成されていると判断できる。三菱 UFJ 不動産販売が公表している地方自治体の財政度健全度ランキングにおいて浦安市は県内１位、全国においても５位の座を占め、総務省が公表する財政力指数では平成２８年においては 1.52 と全国でも有数の高い数値を示す[4]。そしてその健全な財政の基盤は、浦安市の地方税収入全体に占める個人住民税の割合が４０．７％と高いことからわかる通り、決して観光や産業に偏重せずに、住民自体の豊かさ

に起因しているのである。（下図参照）

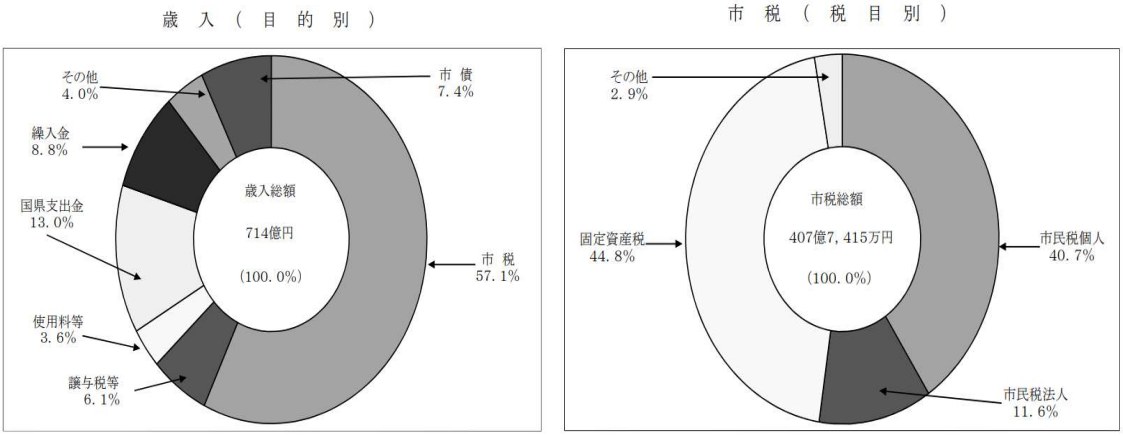


図３－１　浦安市の歳入と市税収入の詳細

出典；浦安市 2016 年　『平成２８年度（２０１６年度）当初予算案の概要』

３－２　ふるさとづくり運動

分譲住宅の比率を高め住民が定住するための基盤が整えられていたとはいえ、これまで浦安をふるさととしていなかった大量の人々が市外から短期間に流入し、かつ日中の多くの時間を会社で過ごすサラリーマンが多い中町・新町地区の住民同士が交流し自発的な活動がなされることは困難であると思われた。また、たとえ中町・新町地区の住民間の交流が盛んになったとしても、それだけでは元町を含む市民全体の連帯感の醸成にはつながらない。元町地区は江戸時代からの歴史が積み重なった土地であり、古くから受け継がれてきた伝統がある。一方中町・新町は浦安の歴史や伝統というよりも都心からのアクセスの良さ、住環境の良さといったものに惹かれて住み始めた住民がほとんどであろう。埋立地とそうでない土地という区別が強ければ市民全体でのレベルでの交流は難しく、地理的にも心理的に大きな隔たりが生じ、対立や軋轢といった問題を生み出しかねない。このような浦安の特異な状況を鑑み、昭和５２年には「地域住民活動の推進」が市の施策として策定され、昭和５４年には、当時の浦安町長である熊川好生が当年度の施政方針にて「新しいふるさとづくり」を提唱し、それを受けて翌年昭和５５年に自治会など町内１７５団体で構成された「ふるさとづくり推進協議会」が発足した。主な活動は下の図の通りである。

表３－１　ふるさとづくり運動の詳細

スローガン；みんながふるさとと思えるまち

目的；新旧住民の融和、コミュニケーションの高揚、住民主体による広範な地域活動の展開

活動内容

１；美化運動

ごみゼロ運動への参加と環境美化の啓発を行っている。

２；納涼花火大会

市民１人ひとりがお互いのふれあいを深め、さらに子供たちの心に楽しい夢と、“ふるさと”浦安の美しい思い出を残すことを目的に、昭和５４年から行っている。

３；ふるさと交流

郷土を愛する心を育み、ふるさと意識の向上と文化の進展を図るために、ふるさと交流を行っている。

４；花いっぱい運動

子どもたちに花屋緑を大切にする心をもってもらうたえに、昭和５７年から市内各幼稚園・保育園・小学校・中学校に花の苗を贈っている。

出典；浦安市史編さん委員会編　１９８５年　『浦安市史 まちづくり篇・生活編』p170

納涼花火大会は、資金の問題、特に東日本大震災後は例年の開催時期である８月は液状化被害の爪痕がまだ残っていたことから、開催が危ぶまれることが幾度かあったものの現在もなお継続して開かれている活動であり、２０１８年度の大会にて通算で４０回目の開催となった。市民の認知度・関心の高さからふるさとづくり推進協議会の中核ともいえる活動になっている

ふるさと交流は、近年では平成２１年から始まった秋田県大潟村との交流のことを主にさす。大潟村は村の土地の大部分が干拓事業によって誕生し、農業が非常に盛んな村である。浦安市も大部分が埋め立てによって市域が拡大したという類似点がある一方で、市内には全く農地が存在しないという正反対の特徴を持っていることに着目して交流が始まった。相互に小学校児童を派遣して行われる交流活動をはじめ、大潟村では「浦安こまち」と銘打ったお米を栽培しており、平成２７年にはあらためて「ふるさと交流都市認定」が締結されている。

ほとんどの住民が浦安にかつてなじみが無く、自治会が結成されていない地域もいくつかあった新浦安の草創期において、これらの運動は市民に活動の場を提供した。住民がばらばらの状態を一つのベクトルに向かわせるきっかけとしてふるさとづくり運動は大きな役割を果たしたとみることができる。

３－３　集会所等の設置

自治会はあくまでも住民が主体として活動を行う地縁団体であるために、行政がその設置・加入を住民に強制することはできない。のため各自治体は加入率を上げるために様々な取り組みを行っている。特に２００２年に長野県高森町で制定された、「町民は、地域社会における自らの役割と責務を認識し、まちづくりの根幹をなす住民自治の担い手として、自治基盤である常会・区等（自治会）の加入に努めるものとする』という規定を盛り込んだ「高森町町民参加条例」は自治会加入の促進を条例化した先駆例として知られ、以降、特に東日本大震災によって地域コミュニティの重要性が再認識された２０１１年以降は全国各地で制定が相次いだ。

浦安市の場合、２０１８年時点でそのような加入促進の条例が制定されたことは確認できない。しかし、代わりに１９８０年代から徐々に自治会毎に集会所の設置・整備が進められていることが確認できる。それらは継続的に市の施策として実施されており、また集会所は実際に各自治会の、また各種サークル活動、老人クラブなどに有効に活用されている。

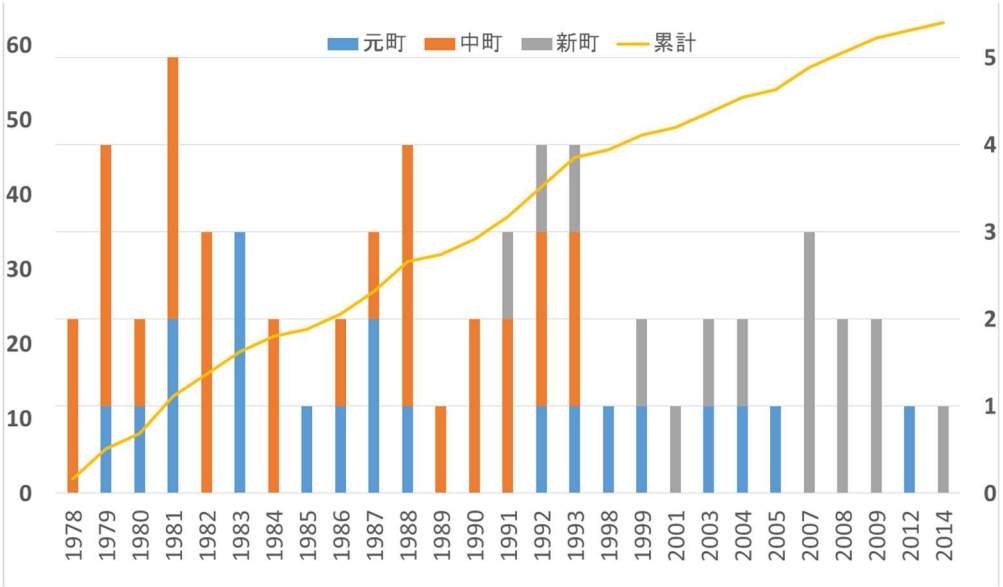


図３－１　浦安市内の自治会集会所設置数の経過

浦安市公共施設等総合管理計画（２０１７）を基に筆者作成

[1] 浦安市編 2015 年 『浦安市分譲集合住宅実態調査報告書』p25

[2] 中町の一部地区では住民が主導しワンルームマンションの建設規制を求め、実際に規制が市によって認定されたという事例がある。結果として今もなお市内のワンルームマンションの多くは元町地区に集中している。ワンルームマンション規制の動きは現在もあり、２０１７年には不採択には終わったものの、ワンルームマンションの建築中止を求める陳情が新たに市議会に提出されている。

[3] 浦安市都市整備部市街地開発課 1990 年『緑あふれる海浜都市を目指して　浦安の街づくり 1990』 p35

[4] 基準財政収入額を基準財政需要額で除した値の過去３年間の平均値。数値が１を上回るとその自治体は税収入のみを財源として行政運営がなされていることを示し、余裕のある健全な財政であると判断される。なお、平成２８年度における全国平均値は０．５０５、千葉県は０．７７８。

第４章　自治会の設立と展開

この章では、まず前章でふれたような自治会の発達のために整備された基盤の上で、どのような住民の働きかけによって実際に設立に至ったのかを考察する。次に、１１月に行ったふるさとづくり推進協議会と浦安市自治会連合会の本部がおかれる浦安市市民経済部地域振興課の担当職員の方々に行ったインタビューから得られた回答などをふまえ新浦安の現状を俯瞰し、また、これから推測される将来を考察していく。その中で、実際の自治会活動の一例を示すものとして東日本大震災に際して実施された市内の自治会の活動にもふれる。

４－１　自治会設立の契機

自治会は住民の側からの働きかけがなければ設立されることはない。中町・新町のマンションの入居開始から自治会設立までの平均期間がおよそ２．５年であるが[1]、その中にはわずか半年程度のケースもあれば５，６年の場合もあり、さまざまな理由によって自治会が設立されていることが推測できる。一体、住民が自治会を設立する契機とは何であろうか。浦安市の自治会連合会が発行する広報誌に掲載された各自治会の紹介の分析から、①地域課題解決型、②防災組織型、③親睦促進型、④管理組合主導型の４つに集約できると考えられる。

４－１－１　地域課題解決型

当初は、地域に発生した問題に対して声を上げる地域住民の代表組織として結成され、それを母体に自治会としての機能を帯び始めたものである。本論文の序章で取り上げた、先行研究２の大阪府千里ニュータウンの事例がこれに当てはまる。

浦安市の場合を見ると、新町地区にあるＰ自治会はその結成の理由として、「マンション入居後に起きた隣接する商業店舗建設問題に対応するため、住民有志が立ち上げた組織が基礎となり」自治会の設立に至ったと記述されている[2]。行政が中心となって新町地区の開発が急速に進められる中で、住民として声をあげ、よりよい地域環境の整備のために活動が始まったのがこの自治会の原点である。

４－１－２　防災組織型

自治会はあくまでも‘地縁的組織’であり、防災は必ずしも自治会に求められる機能ではない。しかし実際には、東日本大震災の際には各自治会が復興にむけて積極的に活動を展開したことは先行研究の③として取り上げた論文に明らかである。

多くの自治会においては下部組織として「防犯・防災部」「防災委員会」などといった組織が置かれており、そのため災害対策が自治会設立の直接の契機となる事例はあまり見られない。だが、阪神淡路大震災をきっかけとして改めて行政と、また近隣自治会との連携のために自治会設立の機運が高まり、発足に至ったとする事例が一件確認できた。

４－１－３　親睦促進型

住民間の親睦は、多くの自治会が主要な活動目標の一つとして掲げているものである。入居開始から次第に同じマンションに住む住民が増え、新しい生活に慣れたタイミングで自治会設立に至る事例は多いと推測できる。自治会設立までのおよそ２．５年という期間の中、次第に住民が増加し、また地域での生活へと意識が向かうようになったのではないだろうか。中町地区のＩ自治会は、設立までの過程を以下のように綴っている。

> 「昨日まで知らなかった同士のつきあいは何となくぎくしゃくしていました。 そんな中で、なんとかよい近所づきあいはできないものかと有志が知恵を絞り、実現したのが昭和 60 年の『納涼ガーデンパーティ』でした。各家庭から一品持ち寄り、胸に名前をつけた手作りパーティでした。会場の椅子やテーブルは近隣の自治会にお借りしました。皆さん快く貸してくださり、その時の感謝の気持ちは今も忘れていません。歌あり踊りありの華やかな宴は真夜中まで盛り上がりました。これをきっかけにコミュニケーションの輪が大きくなっていきました。 平成 2 年には自治会を設立し、同時に集会所も完成され、住民の活動拠点ができました。集会所の誕生を祝って紅白まんじゅうが配られるほどでした。」
>
> 浦安市自治会連合会設立５０周年記念事業実行委員会記念誌部会編　２０１３年
> 『浦安市自治会連合会５０周年記念誌 手から手へ』浦安市自治会連合会 p87

この記述にある通り、開発のさなかに移り住んできた住民は新たなまちでの生活に少なからず不安を抱き、いち早く住民同士の交流を求めていた。そのような状況の中で、近隣の自治会の協力も受けながら少しずつ親睦が深まり、やがて自治会が設立されたのである。

４－１－４　管理組合主導型

この形態をとる自治会は、比較的新町地区に多くみられる。管理組合主導型の自治会とはすなわち、管理会社・組合が、またはデベロッパーが主導して自治会が設立され、住民が加入する形態をとる自治会である。その背景には、第一章で述べられたように、マンシ

ョンの資産価値の維持のためにコミュニティが重要だと考えられたことにある。市の自治会関連の担当職員の方によると、新町地区のマンションには強制的に住民を自治会に加入させるように取り組んでいるものもあるという。

４－２－１　新町地区の現状

以上のようにして設立が進んだ新浦安地域では現在、人口の増加もピーク時と比較して落ち着きを見せ、浦安はこれから成熟期に突入していくと言われている。自治会活動も連合会の結成からおよそ５０年、中町・元町においてもっとも早くに結成された自治会も４６年を迎える。

新町地区の住民は、都心に近く、また教育環境も整った新しい街での生活を求めて住み始めたものが多いと考えられるが、市の職員の方に伺った話のなかで、マンションに住む住民は決して自治会活動に無頓着ではなく、むしろ自治会に加入することのメリットを期待しているのではないかというものもあった。というのも、同時期に同世代の若いファミリー層が大量に転入してきたことにより一種の連帯意識が芽生え、例えば子供同士の公園・幼稚園などでの交流が活発に起こり、結果として自治会活動の活発化につながりえたと推測することができるからである。いわゆるママ友という関係が構築されると、自治会の祭りなど様々な活動に参加しようという動機付けになるだろう。近所づきあいを避けてマンションでの住まいを選択する世帯も依然として一定数あるかもしれないが、新町地区に多い大規模マンションという環境が活かされてむしろコミュニティが盛んになるのではないかだろうか。

例えば自治会の資金面に注目すると、多くの地方自治体では加入世帯が多ければ多いほどより交付される補助金の額も増える制度を取っていることが多いため、必然的に大規模マンションの自治会活動費は潤沢に用意されることになる[4]。浦安市の場合はそれに加え、資源ごみ回収の際に業者の買取り金額に加えて１キロあたり７円の補助金が交付される事業を実施しているため、多くの自治会においてこれも収入源の一つとなっている。結果として、例えば新町地域にある U 自治会の平成２９年における収入をみてみると、一世帯当たりの自治会費負担が 1 年間あたり２０００円と比較的低く抑えられているにもかかわらず、２０００円×５５３世帯（加入世帯数）＝１１０万６千円、市からの自治会活動補助金がおよそ５２万円、資源回収業者とその補助金を合わせておよそ７６万円であり、この３つの収入の合計だけでもおよそ２３８万円にのぼる。高齢化率もまだ低い水準に留まっており、これからより一層活発な活動が起こることが期待される。

４－２－２　中町地区の現状

一方の中町地区は、造成されてからおよそ４０年がたち、住民の多くはいわゆる団塊の世代にあたる方が多い。そのため時間に余裕ができて自治会の役員・会長を積極的に引き受けるようになった住民が増加しているという好影響もあるものの、高齢化率が高くなりつつあるという課題を抱えている。

裏付けとなる文献資料は見当たらなかったが、インタビューさせていただいた職員の方は、中町地区の中で戸建て住居が立ち並ぶエリアは、土地の分譲がちょうどバブル期に当たっていたため経済的に余裕のある人が多く、土地の一区画が比較的広く設計されたというお話をなさっていた。中町地区では宅地開発事業によって区画ごとに整然とした街並みが維持され、加えて市が独自に地区計画を策定し、建設する建物の用途や大きさなどが厳しく制限されている。元町地区の多くのエリアでは地区計画が設定されておらず、例えばかつて一つの広い土地が地主によって分割され、数棟の戸建て住宅が建設されているという事例もみることができるが、一方で中町地区の場合そのような開発は制限されている。（先述のとおり、中町地区の一部ではワンルームマンションの規制が実施されている。）即ち、バブル当時の基準での広い土地区画の為に戸建て住居用の土地が高止まりし、若い世代が持ち家を購入しづらい環境になってしまっているのである。そのために、新しく浦安に引っ越してこようと考えている世帯は、高いお金を支払って中町地区の土地を購入するよりも新町地区の比較的新しいマンションを購入するのではないかということである。

この話はあくまでも戸建て住宅エリアのみにあてはまる話ではあるが、別の理由から、集合住宅地にもこれから若い住民が移り住んでくることは少なくなるということが懸念される。それは、およそ４０年前に同時期の同世代の住民が大量に転入したことが要因である。即ち、大量の人口が一挙に高齢化し、住居もまた老朽化の波が押し寄せることによりマンションのスラム化、資産価値の低下、転入者の減少などが同時期に発生するということである。自治会活動の観点から見ても、もし若い住民がこの地区に転入してきたとしても、同世代の住民が少なく構成員の高齢化が進んでいるようでは自治会に加入するメリットが感じられず、活動の世代交代が難しくなることが危惧される。序章では下町の年長者ばかりが自治会活動に参加しマンションに住む若い住民の加入率が低いという事例に触れたが、中町地区においても、若い新たな住民層を呼び込む仕掛けを新たに設計しなければそのような状況に陥りかねないのではないだろうか。

４－２－３元町地区の現状

上記二つの地区とは異なって、非埋立地であり、市内で最も古い歴史を持つ元町地区は、‘かつての漁師町の面影を残す既成市街地’などと形容されることが多く、新しいまちというイメージが抱かれることは決して多くない。しかし、平成２８年の市の人口推計によると、２０６０年時点での老年人口の割合の予測は元町では２１．５％と、中町の２７．

４％、新町の２２．２％と比較して最も低くなると推測されている[5]。即ち、元町地区では中町・新町と比較して順調に世代交代が進み、まちの若さを維持できる仕組みが形成されていると考えることができる。

一体それはなぜだろうか。一つ目の理由として、新浦安の開発によって元町を含む市全体の住宅地としての人気が向上したことが考えられる。新浦安の住宅価格は相次ぐ開発、都心の近さからくる需要の大きさから大きく下落することなくそのブランド力を高い水準で維持しているため、新浦安に住みたくても住めない、そのような世帯が元町にも一定数

浦安市富士見にて建設中の戸建て住居。間口が狭く、かつて一つの区画であったと思われる土地に３つの住居が敷き詰められるように建っている。右側には３階建ての低層賃貸マンションが建つ。
２０１８年１２月、筆者撮影。

流出しているのではないだろうか。

二つ目の理由として、土地開発の規制が比較的緩やかであるという点である。先にふれたとおり、中町・新町地区は埋立地の造成時に土地利用計画が綿密に組まれ、その区画設計がいまもなお維持されている。それはまちの景観を維持するのに効果を発揮している反面、土地利用の柔軟性を欠いているという見方もできる。一方の元町地区は総合病院周辺のわずかな地区を除き、市が定める地区計画が設定されていない[6]。そのため、国による都市計画法、建築基準法に抵触しない範囲で柔軟な土地利用が可能となっている。例えば下に掲げる写真の例では、もともと一つの土地区画であったとみられる場所に３軒の戸建て住居が新築されている。周辺では中町地区では建設が規制されているワンルームマンションとみられる建物も多く建っている。賃貸で契約されることが多いワンルームマンションの住民は自治会等地域の活動に積極的に参加することは少ないとされるが、若者が住み町全体の活性を防ぐ一因になっているという見方をすることもできる。今後の課題として、若者をいかにして自治会活動に巻き込むのかが挙げられるだろう。そのためには、過去に

ふるさとづくり推進協議会が果たしたように、新規住民に浦安という地に愛着を持ってもらえるような活動が取られることも十分考えられる。

４－３　ふるさとづくり推進協議会の現状

そのふるさとづくり運動は、現在、自治会含め市内３００あまりの市民団体によって構成されており、その活動内容は主に協議会設立当初から続く花火大会や花いっぱい運動に加え、１９８１年の市制施行時に公募によって定められた市民憲章の普及、そして各団体、例えば小学校 PTA 会や市民スポーツ団体が催すイベントへの備品・資材の貸出などを行っている。この備品の貸出事業に関して担当職員の方は、「市内各団体の活動を支援することが、最終的に浦安全体のふるさとづくり運動につながる」と話していた。まちの熟成により、推進協議会の役目も、設立当初は活動を主導していく立場であったものの現在は既存行事の維持と各団体の支援へと変質したのかもしれない。実際、現在の浦安ではまた、ふるさとづくり運動は中町・新町へ大量の人口が流入したことを契機として始まったが、その意義は今もなお受け継がれており、転入・転出者が多いことから活動を続ける意義があるとも話していた。

全国的な動きをみると、平成２５年から地方創生の一環として「ふるさとづくり有識者会議」が立ち上げられ、心の拠り所としてのふるさとづくりの推進が図られている。会議によってふるさとづくりのために重要とされる取り組みは、

①「ふるさと学」の推進により、「ふるさと」に対する誇りを回復すること
②ふるさとづくりコーディネーターの育成により、「ふるさとづくり」の担い手を育てる事
③全国のふるさとづくり推進組織との協働により、地域の主体的な取り組みを後押しすること

の３点が挙げられている。

その基準と照らし合わせてみると、浦安の事例は、特に③において不十分な点が見受けられるようにも思われる。というのも、現状としてふるさとづくり推進協議会の運営は市による多額の補助金を受けて活動が継続され、市民主導というよりも行政による事業としての側面が否めないからである[10]。しかし、何もない土地において新たに、いわば浦安の‘伝統行事’と呼べるようなものを生み出し市民の連帯感を醸成できたのは間違いないだろう。

４－４　浦安市自治会連合会・各自治会の現状

ふるさとづくり推進運動にもかかわっている浦安市自治会連合会は、市内３地区の８３の自治会の相互連携・親睦を図ることを主な目的とする組織である。その主な活動は、総会や定例会といった会議に加え、各自治会の会長同士の交流を図る会長懇談会、各種美化活動（‘自治会ごみゼロ運動’、‘まちをきれいにする運動’など）などの自主事業、市民花火大会や各種募金活動などを支援する協力事業の三つに分けられる。担当職員の方によると、自治会長の顔ぶれをみても市内の各地域の特色が反映されているという。元町地区で

浦安市民憲章

豊かな伝統と美しい人情に恵まれた浦安市民は互いに手をとりあい、やすらぎのある緑と海浜都市をめざす全市民の願いをこめてこの市民憲章を定めます。

1.近隣を大切にし、おもいやりのあるあたたかいまちにしましょう。

1.自然を大切にし、緑あふれる明るいまちにしましょう。

1.共用を高め、豊かな文化を育てうるおいのあるまちにしましょう。

1.勤労を尊び、健康で若さあふれるまちにしましょう。

上；浦安市民憲章
左;中学校の校門の傍に立つ浦安市民憲章が記された看板。下にはふるさと推進協議会の名前が記されていた。
２０１８年１０月、筆者撮影

は、いわゆる地付きの年長者が自治会長を一人で長年勤めているとみられるケースが多く、平均して６．７年の任期である。中町地区と新町地区はサラリーマンが多いという特色から当番制を採用し、自治会長も１～２年の任期で入れ替わる場合が多いという[7]。そのため

中町・新町の自治会長は必然的に経験が浅く、またそれを不安に感じながら自治会役員に就任した住民も少なくないため、ノウハウの共有や親睦を深め不安を解消するために各種行事、特に会長懇談会が大きな役割を果たしているという。

自治会の活動自体も、元町と中町・新町地区の活動では異なった傾向があることが見受けられる。少し古い文献資料ではあるが、例えば浦安町史のなかに「既成市街地の自治会は共同清掃、広報し配布あるいは夜間路上禁煙運動など、生活に直接関連する活動が主であるのに対し、新市街地では少しでも早く郷土意識を深めるため、バザー、夏祭り、餅つき大会等の親睦行事が多くなっている」[8]という記述がある。現在の各自治会の活動を分析すると、当時から大きく変化したように見受けられる事例はほとんどない。元町地区の自治会活動の担い手は古くからその地域に住む住民が中心である一方で、中町・新町地区では、一時期より落ち着きを見せたとはいえ住民の転出入が盛んとされる地域であるため、住民間の親睦を図る行事が優先的に、継続的に実施されていることが推測される。

４－５　東日本大震災と浦安の自治会

２０１１年３月１１日に東北地方の沖合を震源として発生した東日本大震災は、浦安市にも甚大な被害をもたらした。市内での最大震度は５強であり人的被害は無かったものの、市内の約９２％の建物がなんらかの被害を、そして約８８％の土地が液状化の被害を受け、上下水道、ガス、電気といったライフラインはおよそ１か月後の間断絶した。

このような未曾有の災害に対して、特に大きな被害をうけた中町・新町の自治会は迅速に対応することができたという。山内（２０１４）によると、中町・新町地区の自治会の内８２．６％が、地震発生から平均して１０．７時間後に対策本部を立ち上げており、また、８８．９％がボランティアを募集したりするなど、積極的に復旧に向かって行動を起こしていたことが確認できる。中でも新町地区にあるＵ自治会が取り組んだ震災への対応は、消防庁が取りまとめた報告書に、平常時から自治会等を中心として住民同士の交流が促されていたこと、事前の備えが功を奏して震災発生以後のスムーズな対応につながった事例として評価され、自主防災組織の活動の参考の一例として取り上げられている。[9]

事例集によると、U 自治会では、住民同士の交流によって互いに見守るという意識を醸成するために防災活動に限らず各種イベント、例えば花植えや夏祭り、ラジオ体操、バス旅行などを行っている。震災発生後は、わずか 4 日後には自治会の災害対策準備金を活用して液状化の発生に伴って噴出した泥の撤去や上下水道の修理を業者に依頼し、８日後には自ら民間の給水車をレンタルしており、行政頼みではなく住民が主体となって迅速に行動していたことがわかる。

山内の研究、消防庁の事例集はいずれも、平常時における自治会活動の活発さ、特に住民同士の交流を促すイベントが東日本大震災のような大規模災害時における対応に大きな影響をもたらすと述べられている。中町・新町すべての自治会が、特に賃貸形式の住居に

住む住民を多く抱える自治会は海風の街自治会のような行動を起こすことができなかったことも確かになっているが、日ごろの自治会活動の成果の表れとして概して市民が主体となって復旧に取り組んだのである。

---

[1]浦安市自治会連合会設立５０周年記念事業実行委員会記念誌部会編　２０１３年『浦安市自治会連合会５０周年記念誌 手から手へ』浦安市自治会連合会　の記載をもとに算出。

[2]同上ｐ１００より。なお、この「商業店舗建設問題」がどのようなものかの詳細な記述はないが、自治会設立年から、新しく建設された商業施設の屋外広告や外壁の塗装などの色が周辺環境にそぐわないという景観問題であったと考えられる。

[3]２０１７年度は浦安市ふるさとづくり推進協議会に８６００万円の補助金が支給され、うち９０％に上る額が花火大会の運営事業費として占められている。

[4]浦安市における補助金交付額は、自治会１つにあたり一律で２１万円と、それに加え加え１世帯につき５５０円である。

[5]浦安市　２０１６年『浦安市人口ビジョン』

[6]当該地区の地区計画の目的は、「地域における安定した救急医療体制の確立と質の高い地域医療サービスの提供のため」（東京ベイ医療センター地区地区計画より）であり、中町地区の地区計画にみられるような、住環境の維持が主目的ではない。

[7]中町地区の平均任期年数は２．４年であり、新町地区の平均任期年数は１．５年である。なお、この数値は『浦安市自治会連合会５０周年記念誌』に掲載の資料から算出しており、この資料が発行された２０１３年当時会長を務めている方の年数は計算から除外している。

[8]浦安町誌編纂委員会編　１９６９年『浦安町誌 上』p284

[9]消防庁国民保護・防災部防災課　２０１４年『東日本大震災における自主防災組織の活動事例集』p53-56

第５章　総括

５－１　まとめ

ここまで浦安市中町・新町地区に焦点を当て、主に自治会の萌芽と発展を考察してきた。第 1 章では日本独自の地縁的組織と形容される自治会がどのような歴史をたどり、現代の自治会は複雑な役割を担っていることを、また、戦後から普及した居住形態であるマンションの管理組合との関係性は一様ではなく、コミュニティ形成に向けて両者の適切な関係の構築には課題があることを確認した。第２章では、新浦安における自治会活動が盛んに行われていることを示す根拠を示したのちに、当該地域の歴史を概観した。本論文における主題部である第３・４章では、まず、新浦安において自治会活動が盛んになった要因として以下の４つを取り上げた。即ち、

①＜分譲マンションの推進＞

市域のおよそ４分の３を占めることとなった埋立地を、ただ単に住居を配置するのではなく、将来性、とりわけ住民の定住を促すために分譲マンションの比率を高め、各デベロッパーにもそのことを促した。結果として市外から転居してきた多くの住民が地域に愛着を抱き、自治会活動をはじめ各種住民活動を展開するための土壌を整備した。このことは結果的にマンションの資産価値を安定させベッドタウンとしての人気を高い水準で長年維持するとともに、住民税をはじめとして市の財源を確保し、財政力指数が１．５２という全国でも類を見ないほどの健全な財政体質の形成につながる。それはやがて集会所設置など各種事業への積極的な支援につながった。

②＜ふるさとづくり運動＞

既成市街地である元町地区と埋立地である中町、新町地区の間では住民間の分断が発生する懸念があり、また、それぞれ異なった背景を持つ大量の転入者を浦安市民として一つにまとめ上げる必要性があった。このような背景のもと始まったふるさとづくり運動は居住地を問わず市民を一つのベクトルに向かわせる契機となり、花火大会や清掃運動といった各種活動は市民、自治会間の交流を促し市民意識を醸成するのに大きな役割を果たした。

そのほかの要因として、

③＜規模効果＞

およそ１０万人にも上った大量の、しかも年齢層が比較的まとまった人口が密集したことによって同時多発的に住民間の交流が発生し、また、例えば自治会の資金、活動の担い手を安定的に確保することが容易になった。

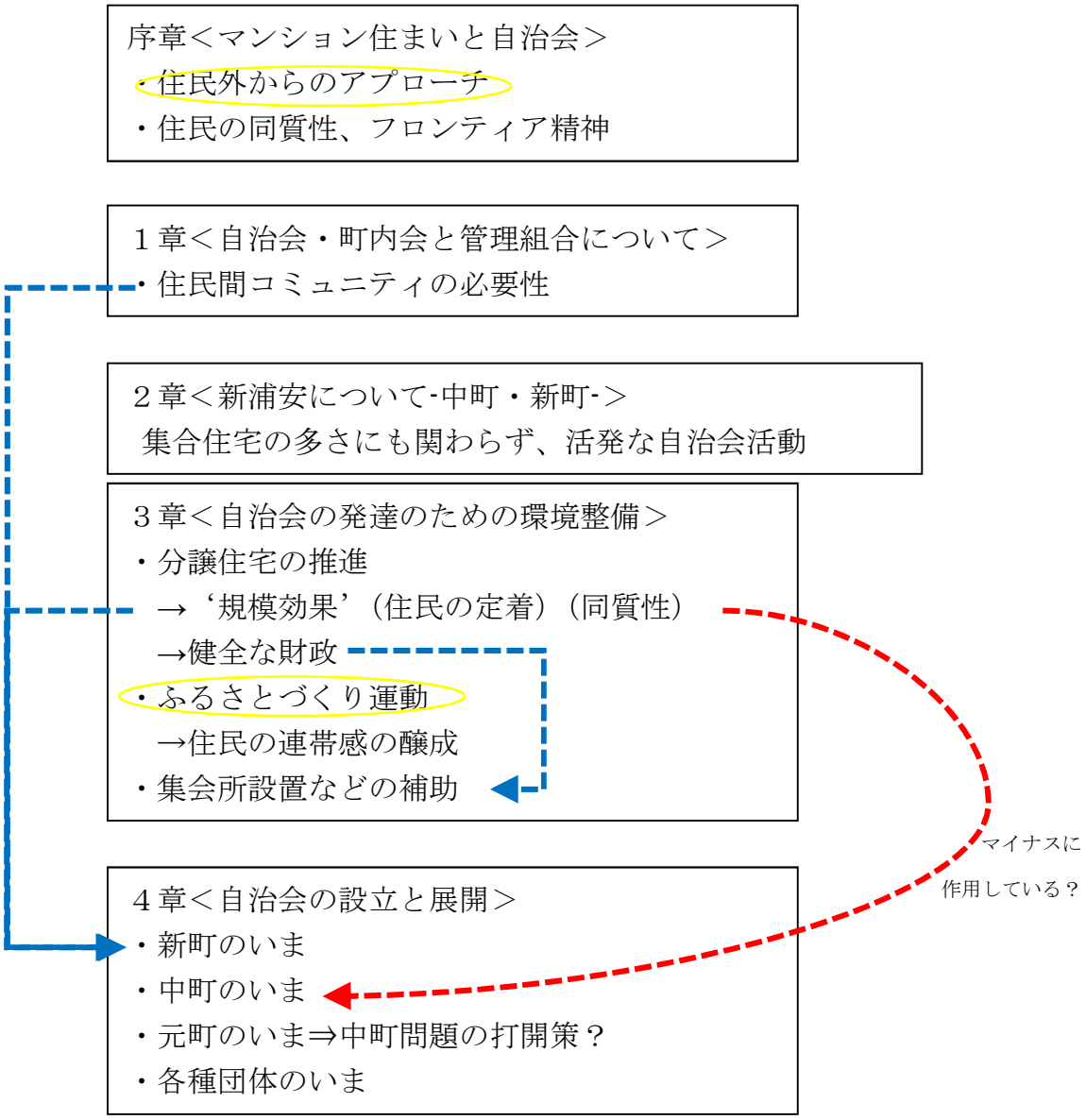
④＜集会所の設置＞

各種活動の拠点として自治会ごとに集会所を設置し、安定かつ継続的な活動の支援となった。

を指摘し、確認した。

第４章では自治会設立の直接の契機、そして埋立地の完成から４０年が経過した中町・新町の現在の様子、そして課題を取り上げた。自治会の展開に至るまでには、住民の側に４つの契機のパターン、すなわち①地域課題の解決のため②防災組織として③住民間の親睦の促進のため④管理組合主導によって　があると考察を進めた。

中町への住民の入居開始からの数十年の間、自治会をはじめとする中町・新町の住民活動は着実に発展してきたと考えられ、実際に東日本大震災の際には多くの自治会が自主的な活動を起こしていた。しかし、埋立地、とりわけ先に完成した中町地区ではバブルの時代に大量の同世代の人口が転入したことの裏返しとして急速な高齢化、柔軟性に欠けた土地利用という二つの課題を指摘した。一方で既成市街地である元町地区の方が高齢化のスピードが緩やかになるとみられる現状も浮き彫りになり、中町・新町ではこれらの新たな課題に向けた対応が求められるだろう。



５－２ 課題

結論として４つの要因を求めたが、もう一つ大きな要因として「日本全国から集まり、住み始めた新しい住民は、ダイナミックな開発の渦中にある自分たちの地域を自分たちで守ろうという意識の高まりのなか、活発な活動を展開してきた。」[1]という言葉に示されるような、いわば‘住民のフロンティア精神’と呼べるようなものが自治会の発生の根幹にあると仮定していた。本論文ではその‘フロンティア精神’として考えられるものとして第四章に「自治会設立の契機」として、住民の側にあったと推測できる４つの動機を論じたが、実際の自治会の立ち上げとそれをめぐる住民の動きに着目したさらなる研究がこれから必要だと考える。

５－３ 謝辞

最後になりますが、本論文の執筆にお力添えを頂いた浦安市市民経済部地域振興課の職員の方々、情報公開室、浦安市中央図書館の皆様に感謝申し上げます。お忙しい中頂いた御意見、御見識は本論文の執筆に際して様々な場面でご参考にさせていただきました。

そして２年間にわたってご指導いただいた浦野先生、そしてゼミ生の皆にも感謝申し上げます。３年生に取り組んだ研究活動や、昨年２月の卒業論文構想発表会では、もしかすると周囲からは頓珍漢にも思われかねない受け答え、そしてとても順調とは言えない執筆活動によって周囲を不安に、また困惑させてしまう場面も多々あったと思いますが、そんな私に数々のアドバイスをくださり、本当にありがとうございます。

---

[1] 浦安市史編さん委員会編　１９８５年「浦安市史 まちづくり篇・生活編」浦安市史」p168

＜年表＞

１９５８年	（昭和３３年）	黒い水事件
１９６０年	（昭和３５年）	オリエンタルランド（株）設立
１９６２年	（昭和３７年）	漁業権の一部放棄
１９６３年	（昭和３８年）	自治会連合会設立
１９６４年	（昭和３９年）	埋立事業開始
１９６８年	（昭和４３年）	鉄鋼団地、入居開始
１９６９年	（昭和４４年）	東西線浦安駅開業
１９７１年	（昭和４６年）	漁業権の完全放棄
１９７５年	（昭和５０年）	第一期埋め立て完了
１９７８年	（昭和５３年）	首都高湾岸線一部開通（浦安～新木場）
１９７９年	（昭和５４年）	人口が 5 万人を突破。農家が完全消滅
１９８０年	（昭和５５年）	ふるさとづくり運動の始まり
１９８１年	（昭和５６年）	第二期埋め立て完了、市制施行
１９８２年	（昭和５７年）	首都高湾岸線開通
１９８３年	（昭和５８年）	東京ディズニーランド開業
１９８７年	（昭和６２年）	人口が１０万人を突破
１９８８年	（昭和６３年）	JR 京葉線の市内開業
２００１年	（平成１３年）	東京ディズニーシー開業
２００４年	（平成１６年）	人口が１５万人を突破
２００８年	（平成２０年）	人口が１６万人を突破
２０１１年	（平成２３年）	東日本大震災。中町・新町を中心に液状化被害が発生。

＜参考文献＞

浦安市史編さん委員会編　１９８５年　「浦安市史 まちづくり篇・生活編」

浦安市都市整備部市街地開発課編　１９９０年　『緑あふれる海浜都市を目指して 浦安のまちづくり１９９０』

佐藤健二　２００７年　「関東大震災後における社会の変容」『立命館大学・神奈川大学２１世紀 COE プログラムジョイントワークショップ報告書＜歴史災害と都市＞－京都・東京を中心に―』

国土交通省国土交通政策問題研究所編　２０１０年　「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」『国土交通政策研究　第９１号』

日本建築学会編　２０１０年　『現代集合住宅のリ・デザイン 事例で読む＜ひと・時間・空間＞の計画』彰国社

浦安市自治会連合会設立５０周年記念事業実行委員会記念誌部会編　２０１３年　『浦安市自治会連合会５０周年記念誌 手から手へ』浦安市自治会連合会

岩崎信彦「歴史のなかの町内会」

久保和洋「ニュータウン建設と市域政治構造の変動―大阪府吹田市と千里ニュータウンの事例―」

岩崎信彦「町内会の組織と活動の基本的特質」

（以上３点、岩崎他編　２０１３年　「増補版 町内会の研究」御茶の水書房に収録）

消防庁国民保護・防災部防災課　２０１３年　『東日本大震災における自主防災組織の活動事例集』

山内自希　２０１４年　『浦安市における東日本大震災時の自治会活動と担い手に関する研究』

明海大学不動産学研究科学位論文（博士号）

村田明子、山田哲弥　２０１４年　「分譲マンションにおけるコミュニティ組織」『日本建築学会計画論文集第７９巻第７０４号』

浦安市編　２０１５年　『浦安市分譲集合住宅実態調査報告書』

ふるさとづくり有識者会議 ２０１５年 『ふるさとづくり推進のために ―施策・取組事例集―（改訂版』

藤井俊二２０１６年　「コミュニティとマンション管理」『日本不動産学会誌第２９巻第４号』

釼持麻衣 ２０１６年 「自治会加入促進条例の法的考察」『都市とガバナンス』

中田実『地域分権時代の町内会・自治会』自治体研究社、２０１７年

＜参考 URL＞

三菱 UFJ 不動産販売「住みよさランキング２０１８年度版」

https://www.sumai1.com/useful/toenranking/town_12227/　（２０１８年１１月１６日閲覧）

総務省「国税・地方税の税収内訳（平成２８年度決算額)」

http://www.soumu.go.jp/main_content/000537948.pdf　（２０１８年 11 月２３日閲覧）

総務省「平成２８年度地方公共団体の主要財政指標一覧」

www.soumu.go.jp/main_content/000539948.pdf　（２０１８年１１月２３日閲覧）

千葉市「地域活動を行うマンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることができます」

https://www/city/chiba.jp/shimin/jichi/kanrikumiai/html　2018.11.8 閲覧

平成２９年市議会第一回定例会（平成２９年３月１３日）の閉会について

www.city.urayasu.lg.jp/shisei/koho/press/1018190.html　（２０１８年１１月１０日閲覧）

ふるさとづくり推進協議会運営費補助金（地域ネットワーク課）

http://www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/002/313/008_135.pdf

（２０１８年１０月１０日閲覧）

浦安市第二回補助金評価委員会議事録（議事要旨）

www.city.urayasu.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/023/464/dai2kai.pdf　（２０１８年１１月１０日閲覧）

海風の街自治会 Web サイト

Umikazenomachi.net/document/data/　（２０１８年１２月６日閲覧）