

1 これからのコミュニティ施策の基本的考え方

マンションコミュニティ等の住民自治組織に関する新たな取組

高度経済成長期に建設されたマンション等では、建物の老朽化や居住者の高齢化による課題が表面化している現状に加えて、現在建設が進む大型集合住宅等において、将来予測される課題も視野に入れる必要があります。

マンションには、小規模マンションから1,000戸を超える大型マンションや、団地型やタワー型マンションに加え、ワンルームマンション等、様々な形態がある。さらに、居住形態には、分譲と賃貸といった違いだけでなく、シェアハウス等の形態が広がっている。加えて、市内には市営住宅等の公営住宅もあり、個々の集合住宅の状況は千差万別となっていることから、それぞれの状況を踏まえた対応が求められている。

(1) マンション等に関する連携強化に向けた取組

- ・マンションにおける所有者自治が適切に機能し、マンション住民の主体的な参画により適切な意思決定がなされる体制が、円滑に機能することが求められることから、コミュニティ施策に留まらない施策間の連携の強化を図るとともに、合わせて行政内部における推進体制の構築を進める
- ・マンション間において課題等を共有することで、個別のマンションの課題ではなく、共通課題として一般化し、マンション住民が主体となった取組を促進するため、マンション間における様々な情報を共有することのできるネットワークを構築する等の支援に取り組む

(2) マンション等におけるコミュニティ活動の促進に向けた取組

- ・個々のマンションの状況等を把握するとともに、所有者自治だけではなく、居住者自治を確保し、管理組合・自治会等が行うコミュニティ活動と行政の関係性を改めて整理し、適切な支援手法等について検討
- ・また、同じ地域で生活する戸建住宅とマンション相互の強みを生かし、弱みを補完し合えるような良好な関係性を築くための手法について検討

3 他都市の取組事例（令和元年7月 指定都市会議での資料要求まとめ）

(1) マンションなど集合住宅におけるコミュニティの実態等に関する調査をした事例

- ・仙台市【平成29年度に単一の区で実施、非公表】  
「マンション居住者のご近所づきあいと地域活動に関するアンケート調査」
- ・京都市【平成28年度】  
マンション管理組合を対象としたアンケートの実施
- ・神戸市【平成27年度に中央区内タワーマンション（20階以上）を対象に実態】  
居住者へのアンケート調査、管理組合・管理会社へのヒアリング調査を実施

(2) マンション住民への町内会自治会加入促進に関する取組

- ・京都市【平成31年4月から 転入者地域交流支援制度】  
条例で、3階建て15戸以上の共同住宅を建築する事業者は、建築確認前に、住民組織と連絡調整（転入者への地域活動情報の提供や自治会・町内会への加入案内等についての協議）を行い、京都市への報告を義務付けている。
- ・北九州市  
マンションに対する加入促進活動に際し、自治会役員向けセミナーの開催  
分譲マンション加入促進活動の支援に向けマンション管理士を自治会に派遣

(3) コミュニティ活動を行っていない集合住宅のコミュニティ活動に対する取扱い

- ・神戸市  
東灘区では、マンション内でのイベント実施や日常のコミュニケーション活動等に対して活動助成やアドバイザー派遣を行う「オトナリ・コミュニティ支援制度」を実施している。

2 平成30年度 川崎市分譲マンションの管理組合等に対するアンケート調査等の結果について（令和元年8月公表）

(1) 調査の目的・概要

- ・居住世帯のある住宅のうち、分譲マンションの住戸が17万戸程度（H25年住宅・土地統計調査）あり、全世帯の約1/4、持ち家世帯の過半数を占める。
- ・有効な支援策を検討するための基礎資料を得ることを目的として、①市内分譲マンションの状況調査、②市内分譲マンションアンケート調査を実施。

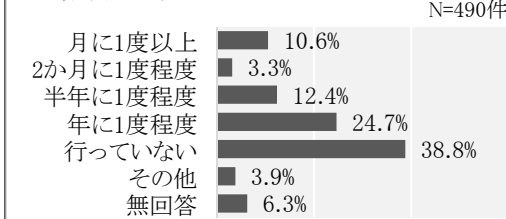
① 市内分譲マンションの状況調査

- ・区分所有されている建物・非木造建物・6戸以上、の要件を満たす分譲マンション 2,956件（団地数）を特定した。
- ・これらについて、位置・建築年・住戸数・階数・棟数・平均住戸面積等の情報を集計・分析し、取りまとめを行った。

② 市内分譲マンションアンケート調査【配布件数：2,956件 うち有効配布数 2,750件、93.0%（不達等による無効配布数 206件、7.0%）】

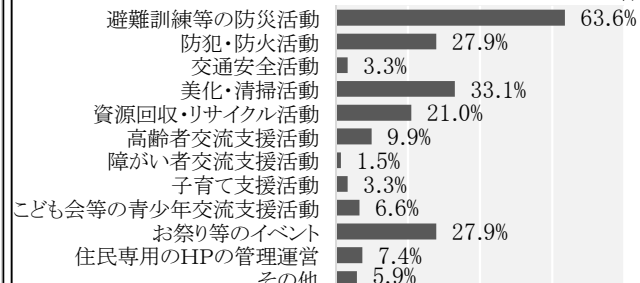
- ・上記 2,956件の分譲マンションを対象として、管理組合宛てに郵送によりアンケート調査を配布し、490件（回収率 17.8%）について集計・分析を行った。

問：マンション内のコミュニティ活動はどの程度の頻度で行われていますか。 N=490件

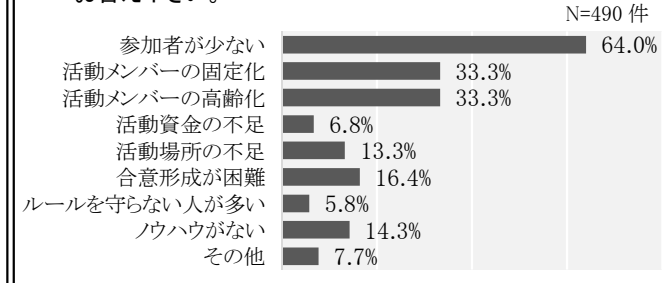


⇒「半年に1度程度」以下が 26.3%、「年に1度程度」以下が 51%。

問：マンション内でどのような活動が行われていますか。 N=272件

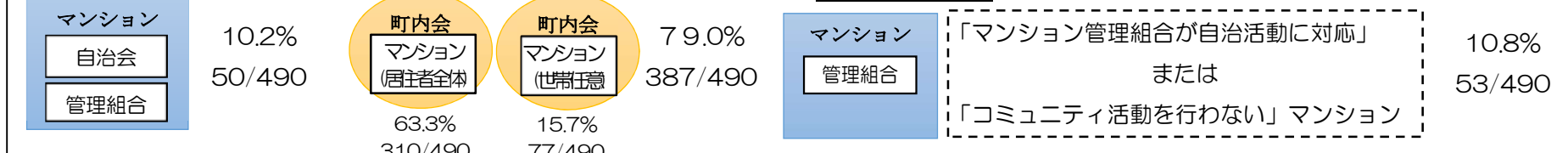


問：マンション内でコミュニティ活動を行うにあたっての課題をお答え下さい。 N=490件



問：町内会・自治会への加入状況をお答え下さい。

- (1) マンション単独で自治会を設立
- (2) マンション居住者が近隣の自治会に加入
- (3) 自治会からマンション居住者の加入を断られ、自治会に加入している世帯はない。⇒9件 1.8%
- (4) 無回答⇒44件 9%



4 新たな川崎市マンション管理組合登録・支援制度の概要（令和元年12月施行予定）

(1) 目的

マンションの特性から行政情報が届きにくい居住者等に対して、市の各種情報やサービスを適切に提供するとともに、マンション管理に関する必要な情報を提供し適正管理を図ることにより、誰もが安心して暮らし続けられる住まいの実現を目指す。

(2) 対象マンション

市内のすべてのマンション（ハードに関する要件はなし）

(3) マンション管理組合の登録

マンション管理組合等からの申請に基づき市が登録する。

(4) 支援策 登録マンションに対し、以下の支援を実施。

- ① 「川崎市マンション便り」の発行  
（定期的なマンションの維持管理や子育て施策等に関する情報提供）
- ② 管理組合交流会の実施  
（管理組合間で情報の共有、先進的な取り組み等の情報交換）
- ③ マンション内の子育て世帯、高齢者世帯等を対象とした相談員・講師等の派遣
- ④ マンション段差解消工事等費用助成
- ⑤ 管理組合の運営、修繕等に関するマンション管理アドバイザー派遣

(5) 庁内関係課における登録情報の利活用

庁内関係課と登録情報を共有し、マンション管理組合を通じて、居住者に対する福祉・防災・地域振興等の各種施策に関する情報提供や施策の実施に活用する。

5 取組の方向性と今後の課題

(1) 政策対象となるマンションの把握の継続

市内分譲マンションアンケート調査の回答率が、配布件数 2,956件に対して不達等による無効配布数 206件、回答件数も 490件（回収率 17.8%）という結果であった。アンケートが届かない、または回答がないマンションの傾向や要因についても分析が必要であるが、まずは適正に管理できているかも踏まえ、実態を把握する必要がある。

(2) マンション管理組合登録・支援制度における登録情報

既存の制度を見直し、マンション管理組合の登録・支援に係る新たな制度がスタートする予定なので、登録情報を活用し、政策対象の把握に引き続き取り組む。

(3) マンションコミュニティの形成に関する組織的選択肢

地域におけるつながり作りという視点では同じゴールを目指していることから、マンションコミュニティの形成や既存の町内会・自治会への加入促進など様々な視点で取組を進める。