

マンションコミュニティ等の住民自治組織に関する取組について（有識者会議用資料）

■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 概要（「基本的考え方」から抜粋）

建物の老朽化や将来予測される課題を視野に入れつつ、小規模マンションから大型マンションや、団地型やワンルームマンション等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、併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、所有者自治だけでなく、居住者自治を確保し、管理組合・自治会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、適切な支援手法について検討する。

同じ地域で生活する戸建て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する。

1 マンションを取り巻く現状値

- ・市内マンション数は約3千件、17万戸あり、市内全住戸の約1/4、持ち家の過半数を占める。
- ・持ち家に占めるマンション戸数の割合は49.8%と政令指定都市中最も高い。
- ・築40年以上経過した高経年マンションは、2018年時点で約250件から、10年後には約900件、20年後には約1,900件と今後継続的に増加する見込み。
- ・戸数が20戸以下の小規模なマンションの割合は約2割と、全国値5.9%より高い傾向が見られる。

2 各局区で行っているマンションに対する取組事例

（1）新しくマンションが出来た際の行政としてのアプローチ事例

- ・地域の実情に応じて、マンションに職員が出向き自治会立ち上げについての説明等を行っている。
- ・近隣町内会への情報提供及び当該町内会加入に関する情報提供を行っている。
- ・総合調整条例に関する意見伝達書の手続きにおいて、「計画建物の入居者に対する地域町内会・自治会の周知及び加入の呼びかけについて」を事業者へ依頼している。

（2）マンション住民に対する行政からのアプローチ事例

- ・マンションにおけるつながりづくり交流会「また会いましょう会」の開催
- ・マンション内や地域とのつながりづくりを取材し事例をまとめたリーフレット「たかつマンションぐらし」の作成・配布
- ・集合住宅の防災マニュアル作りガイドの作成
- ・マンションで結成する自主防災組織への支援等
- ・防災や防犯出等の各種出前講座をマンション管理組合に対しても各所管局において実施している。

（3）マンション管理組合等に向けた現在の支援

- ア マンション管理に関する相談「ハウジングサロン」
維持管理に関する無料相談（総会・理事会の運営方法）（規約に関すること）（大規模修繕について）等
- イ マンション管理基礎セミナー
適正管理に向けて必要となる基礎知識の習得を目的に実施（管理会社との上手な付き合い方）（実践的なマンション防災）等
- ウ マンション管理組合登録・支援制度（約3,000件に対しR3年度608件）
申請に基づき登録された管理組合に対して支援メニューを実施する
 - ① 「マンション便り」の発行…マンションに関する各種支援の案内、最新の動向等
 - ② 管理組合交流会…他の管理組合との交流や情報共有
 - ③ 相談員・講師等の派遣…子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした相談員・講師等の派遣
 - ④ マンション管理アドバイザー派遣…マンションの維持・管理等に関する相談、情報提供等に関するアドバイザーを派遣

《参考》

令和2年「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」改正に伴い地方公共団体の権限が強化され、助言・指導等が可能となった。また、令和4年度末に「川崎市マンション管理適正化推進計画」を策定し、適正な管理を行っているマンション管理組合を認定する「管理計画認定制度」を実施する予定。

3 マンションのコミュニティ活動における好事例

- ・マンション間のネットワークの形成（情報交換会）がされている事例がある。
 - ・マンション管理組合と地元町内会・自治会との協働事例がある。
 - ・マンション管理組合内で住民同士の支え合い活動が行われている事例がある。
- ※ いずれもマンションにおいて自発的に行われている事例

4 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における現状と課題

- （1）マンションコミュニティに関する取組については、各区役所においてそれぞれの取組を進めている一方で、全市的な取り組みや好事例の横展開等はなされておらず、マンションにアプローチを行う際の共通のツール等がない。
- （2）行政からの依頼事務について、管理組合にお願いしても断られてしまうケースがある。
- （3）地元町内会との関係においては、そのエリアや地元の要望に基づいてマンション等にアプローチを行っているが、管理組合等と連絡がうまく取れないケースもあり、アプローチをしたくともできない実態がある。
- （4）マンション管理組合登録・支援制度や届け出があるマンション自治会等、行政とし関係を有しているマンションは数としては市内全体の一部であり、行政として把握しきれていないマンションが一定ある。

5 マンションに関する今後の方向性

- 好事例の把握及びマンションにおけるコミュニティ活動の普及啓発
マンション間の連携事例や、コミュニティ活動の事例等、マンションのコミュニティ活動における好事例を抽出し、マンションにおける効果的なつながりの促進について推進する。併せて、マンション管理組合登録・支援制度における庁内的な連携を図り、マンション管理組合に対してアプローチを図る。