

会 議 録

会 議 名	令和元年度 第3回川崎市コミュニティ施策検討有識者会議
日 時	令和元年11月20日(水) 午後3時～5時
場 所	第4庁舎4階第7会議室
出 席 者	<p>【有識者】 法政大学人間環境学部教授 小島委員 公益社団法人神奈川県地方自治研究センター理事・研究員 谷本委員</p> <p>【外部有識者】 有限会社野口都市研究所 野口代表取締役</p> <p>【川崎市】 市民文化局コミュニティ推進部 中村部長 協働・連携推進課 藤井課長、金子担当係長、石垣担当係長、熊島担当係長、 宮下職員 市民活動推進課 猪俣課長、前田地域活動支援係長、鈴木(尚)担当係長、 奥沢職員 区政推進課 鈴木(雅)区調整係長、小澤担当係長 健康福祉局地域包括ケア推進室 鹿島担当課長、鈴木担当課長</p>
関 係 者	1名
欠 席 者	1名
傍 聴 者	0名
配布資料	令和元年度 第3回川崎市コミュニティ施策検討有識者会議 次第 川崎市コミュニティ施策検討有識者会議 委員名簿 第3回川崎市コミュニティ施策検討有識者会議 席次表 資料1 コミュニティ活動(マンションコミュニティ等)に関する現状把握と取組 の方向性 参考資料1 分譲マンションアンケート調査結果 参考資料2 川崎市子育て等あんしんマンション制度の見直しに係るパブリック コメントの実施について 参考資料3 他都市の集合住宅に関する条例等
会議次第	1 開会 2 この間の取組状況の報告 3 議事・意見交換 住まいとコミュニティについて(資料1) 4 その他 5 閉会

<p>会議の結果及び主な意見</p>	<p>1 開会</p> <p>2 この間の取組状況の報告</p>
	<p>3 議事・意見交換</p> <p>住まいとコミュニティについて(資料1)</p>
	<p>小島委員 本当はまちづくり局の方がいて、アンケートの説明をしていただく予定でしたが、私なりに感じたところをお話するので、補足があればお願いします。まず、アンケートの捕捉率が低かったということは、逆に言うと、これまで実はマンション管理組合と川崎市という自治体行政の関係性が希薄だったということの証拠でもありますし、もっと言うと、現場の地域振興課の方もいらっしゃいますが、マンション管理組合については、行政のアクセルートがまちづくり局になっていると、現場までアウトリーチしきれません。行政の構造上の問題もあって、捕捉率の低さはそのことの証明になり、嘆くというよりはそうだったということで、実は今までアウトリーチができておらず、行政の構造もそうになっていたということは考えないといけないですし、他方で17万戸ということは、1戸世帯あたりの人数を単純に2~3人と考えたら30~50万人になりますので、川崎市の人口の5分の1~3分の1程度が分譲マンション居住者になります。そうすると、この方々に対する様々な政策を考えることは、川崎市の将来に渡って決定的に重要な意味を持ち得ることになります。後で申し上げますが、条例等をどうやって今後考えていくか。傾向分析をざっと見ましたが、90年代半ばくらいから新規の着工件数はそこがピークになっていて、他方で住居数のピークは2000年代に入っているということは、市全体の中での開発できる面積的な余地は少なくなってきましたが、小規模マンションは減少傾向で一つあたりのマンションが大型化してきています。それは、容積率の緩和という傾向で、大型マンションの集積地域が市内では3区3か所くらいあり、駅周辺の場合には再開発によって武蔵小杉のように集積したところと、麻生区などの郊外住宅地域の形成の中で分散的にエリア全体に集積したところとの違いがあると思います。老朽化マンション問題は築30年くらいからと考えると、そこが30%ということであれば、老朽マンションの統治問題が潜在的なところから見え隠れが始まる時期に来ているということが見て取れます。あとは、総会の出席率、開催頻度を考えると、必ずしも活発とは言い切れず、無関心層はかなりいると思われます。これは実は、マンション統治の要の総会ないしは理事会が機能することと、マンションの中での社会的なつながりの希薄さとの相関関係がおそらくあると思います。それから、賃貸についても、実は10~30%賃貸されていますが、この傾向は下がるのではなく、むしろ上がっていくという可能性、それから、空き家についても、捕捉率が17.8%ですが、61.2%が3か月以上空き家になっていないと回答しているということは、逆に40%は空き家があるということですから、この率も上がっていく可能性があります。</p>

す。そうなってくると、今のところマンションの長期修繕計画はある程度作られています。築年数が上がってくると長期修繕計画のプランニングが弱くなってきています。つまり、築年数が経つと、マンションのガバナンスが落ちてきていることが、このアンケートからも読み取れますし、そのことは、旧耐震マンションの耐震診断実施率の低さにも表れています。また、コミュニティ活動をどう捉えるかということは論点になると思っており、何をもちょうコミュニティ活動なのかということがあると思います。最後に、条例等を見たときに、制度としてはいくつかのメニューがあるのですが、体系的に整理しなければならず、何故かという、新たな川崎市マンション管理組合登録・支援制度がありますけれども、これは義務付けられないですね。区分所有法は根拠法にならないですし、東京都が行っているように、マンション管理組合にガバナンス状況の報告を義務付けていくというような、つまり、法律上は作れないので、条例の中でそういうような根拠条例を作らないと、このような管理制度は義務化できません。義務化していけば、おそらく日常の関係性が高まっていき、捕捉率も上がっていくと思いますが、そのときに3,000くらいあるマンションをまちづくり局だけでカバーできるかという、できないと思います。つまり、実施上の問題があるので、行政構造として区レベルの様々なセクションがマンションと関わっていくように、行政のシステムを変えていかなければならないと思いますが、いずれにしても、区分所有法は民事の世界なので、行政法の世界でマンションに関わる法的根拠を提供するような総合的な条例があって、ここからいくつかの政策メニューが発生してきて、行政も縦割りでないような庁内連絡体制はあると思いますが、もう少し有機的に連携できるようなところにもっていければと思います。いくつかのメニューを見るとヒントはいっぱいありますけれども、それを整理しつつ、総合的な政策体制を条例も含めて考えていくことが必要になってきているということ、アンケートと他都市の制度等の資料から感じました。

谷本委員 丁寧にアンケート調査をしていただいたと思いますが、住宅のセクションが作成されているので、ハード面の様子は詳しく見えてきているのですが、コミュニティ活動についても聞かれてはいますけれども、ここに居住する人たちがどういう層なのか。例えば、高齢者が多いのか、高齢者の中でも単身世帯が多いのか。そういったところによっても地域包括支援センターとの関わりが出てくると思いますし、ここでコミュニティの問題として取り上げていくには、住んでいらっしゃる方たちの層を次のステップとして見ていく必要があると思っています。ただ、それはまちづくり局の方では難しいと思いますので、区の地域振興課や、あるいは住民基本台帳のご担当のところからご協力が得られるのであれば、今把握できていないマンションの居住形態も、場合によっては押さえていくということも有り得るのかなと思いました。

野口先生 この資料を見て二つ感じたことがあります。一つは、いくつかの自治

体でアンケート調査を実施していますが、回収率はだいたいこのようなものだと思っています。問題は、アンケート調査を実施した後にどのように分析するかですが、意外とマンション問題に詳しいコンサルタントは、ほとんど皆無に近いです。デベロッパーに近いコンサルタントには、やらせない方がいいに決まっているので、問題はマンションにおけるコミュニティ問題と区分所有法の問題をよく分かった上で、アンケート調査の質問項目を作らないと、先ほど委員のお二方から言われたような問題が発生しますし、あるいは、サンプルから何が読み込めるかということ、クロス集計を含めて専門的に読み込んでもらわないといけなくて、これをマンション問題が分からない人が読み込んでさっぱり分からないので、ここはいつも自治体の調査のときに言うのですが、業者を選ぶときの選球眼をきちんとしていないと、どこの自治体でも行っているようなアンケート調査・結果で、他の自治体と比較のしようがないという話が出てくるので、是非そこは気をつけていただきたいと思っています。せっかくアンケート調査を行ったので、何が課題なのかということを引き出すような作業が必要となり、アンケート調査の中で、いくつか面白いマンションについてはヒアリングで補完するというようにやっていかないと、表層の問題ばかり分かって、この回答の背景にある話が分からないということがあるので、是非その辺りはまちづくり局にコメントをお願いしたいと思います。もう一つは、既存のマンションについての課題はこれまで出たとおりなのですが、実は新規のマンションについては把握することができます。二つの窓口があって、一つは建築確認のときに民間で確認するとはいえ、必ず市か区の担当のところへ照会に来るので、このときに把握ができて、管理をどうするかということ、きちんとか聞いていけなくて、私はいくつかの自治体のまちづくり条例に基づく委員会の委員をしていますが、だいたいどこの管理会社になるか分からないと言いつつ、必ず自分の関連会社へ委託するに決まっているので、初期の段階で分かっているのであれば情報提供させることは可能だと思いますので、ここを義務化するかどうか、もう一つは、転入時の窓口で補足できるので、何でマンションに住むことになったのかなど、軽いアンケート調査を窓口で実施してみると、実は居住者あるいは管理組合がどうなるかはこの時点で把握できて、さらに言えば、マンション業者に対しては、一定数物事が言えるという状態なので、繰り返しますが、既存のマンションは仕方がないとしても、新規のマンションから条例に基づいた登録をきちんとさせることは可能だと思いますので、どこまで姿勢が向いているかはまちづくり局がいれば分かる話ですが、ここは連携しないといけないと率直に思いました。是非、川崎市で先駆的な取組をしていただければと思います。

小島委員 今日まちづくり局の方がいらっしゃらないのでお答えできないと思いますが、他にもアンケートの調査結果や他都市の条例等、新しい制度などについて、お気づきの点があればお願いします。

野口先生 住民登録等の窓口のセクションの方はいらっしゃいますか。窓口で大勢

の方がいらっしゃって大変だとは思いますが、5分くらいのアンケートなどは可能でしょうか。

谷本委員 私が回答してよいものか、中原区のタワーマンションなどは、3～4月にかけての転入の窓口は凄い状態になっていて、2～3時間は待つことになるので、現実問題としては難しいと思います。ただ、回収率は高くないかもしれませんが、ハガキ等をお渡しして、お時間のあるときに返信してもらうことはやれないこともないと思います。窓口でアンケートというのは、現実問題からすると難しいのかなと思います。

中村部長 今年度比較で言いますと、前年度よりかなり改善されていますが、中原区など時期に応じてはかなりの待ち時間になります。ただ、中原区の場合は出張窓口も行っておりますので、そのタイミングで実施する相談はできるかもしれません。特定の大規模マンションについては、出張して受付しないと捌き切れないのが実情です。

小島委員 30～50万人が住んでいるのであれば、それは住宅政策だけの話ではないので、それが老朽化して荒廃してきたら、あるいは大きな地震で倒れてしまったら、川崎全体のサステナビリティに影響が出て、短期的なり、中長期的に問題を起こしてしまいますから、そういう基本認識を持つということが必要です。

それでは、福祉の観点もありますし、ハード系の話だけではないのですが、マンションコミュニティについて、本日のメインである野口先生から俯瞰的な論点提示をしていただいて全体的な議論をしたいと思いますので、野口先生よろしくをお願いします。

野口先生 タイトルは「タワーマンションという共同体の未来」としておりますけれども、マンション問題を専門的に扱っているわけではなく、たまたま中原区から呼ばれたこともあって、急にまた関心が出てきて、小杉の会議のときに、この本の写真をいくつか撮っておりますが、このうちマンション大崩壊という本が数年前に出まして、三井出身の方が書いていますが、自らの会社の反省点も含めて書かれていて、何人かマンション問題の専門家を区が設置した会議を使って弁護士を含めて聞いて、だいぶまた関心が出てきて調べ始めました。過去にも1970年頃から第二次マンションブームというものがありまして、これは高さに関する規制が撤廃された以降、第二次ブームが起きたのですが、この時から実はマンションが荒廃化するということがだいぶ議論された記憶があり、それがいよいよというところがあって、この辺りを専門的にやっている先生もいまして、有名な事例では群馬県辺りで荒廃化した分譲マンションが出てきたという話や、通勤距離圏内の埼玉県坂戸市で荒廃マンションが出てきたということで、国も相当調べ始めて、都内にもいくつか見受けられるという話で、無視できない状況になってきています。国も問題意識を持っているので、川崎市で課題を明確にした上で、きちんと上げていけばいいと思っております、ご存じのとおり、今土地基本法の改正が上がってしまっていて、12月には中間報告が出ます。これは、土地も含めて所有者に

は管理義務があるということと、所有者不明の土地に関しては、コミュニティ含めてどう対処していくのかという問題が出てくるはずで、土地基本法の審議会の前に早稲田大学大学院の山野目教授がやっていたということがあって、そこではコミュニティとのつながりについてもだいぶ出てきたようですが、ただ、私にはそこでいうコミュニティがさっぱり分からないのですが、少なからず、土地不明の問題はマンション不明の問題に移り始めているという実態があるので、そういう意味では、川崎市でも起こらないわけではないので、先行的に検討していく必要があると思っております。今、茅ヶ崎市でも住宅政策の委員会をやっていますが、いよいよ大変になってきたときに急に検討しても間に合わないのので、人口が減る前から準備の段階は早めにやっておこうと検討しております。川崎市でも同じように検討しておかないと、問題が起きてからでは対処のしようがないという事態になってしまいますので、ここはよろしく願いいたします。

資料2ページ目に極めて現実的なことを記載しておりますが、一つは、全体を通して国がコミュニティと言って、「人と人とのつながり」「地域コミュニティ」への期待が大きい割には、ご存知の通りコミュニティが崩壊してくると同時に、その背景に「市民や人の孤立化」があるので、ここを解決しないと、タワーマンションの典型で仕方がないというところがあり、自治体としてもどうしようもないというところもあります。ここまで踏み込まないといけないなという気がしていて、色々と研究をしています。もう一つは、住宅・土地統計調査の結果が出てきましたが、実は国勢調査の方が正確な調査になります。住宅・土地統計調査はサンプル調査なので、サンプルのデータを全体のデータと見比べながら人数を調整していますから、やや不正確です。国勢調査をきちんと細かく地域別に見てみますと、問題は後で申し上げますけれども、武蔵小杉にもマンションが建っていますので、必ずしもマンションの問題が浮き彫りになるという話ではないのですが、ここをどうするかという課題はあります。調査の段階でどうするかという課題はありますが、少なくとも国勢調査上、約3割が分譲マンションに住んでいるという結果になっています。大きな問題は、高さが150m以上のタワーマンションのうち、実は全国の10%が武蔵小杉にあるということが分かりまして、これはある意味日本の問題だろうと気が付きました。武蔵小杉の問題を解決すれば、日本の問題も解決すると言っても過言ではないと思っております。あとは、従来の超高層マンションは60m以上ですが、100m以上になるとヘリコプターの着くところが必要になるので、100m以上と私たちは言っていますが、今やそのような時代ではないので、技術的な転換も必要だと思っております。いつ頃から増えたのかというと、1990年代からいわゆるタワーマンションというものが建ち始めて、武蔵小杉では確か2008年から建ち始めました。そろそろ第一次大規模改修を迎え、ラッシュが起きてくる可能性があるのので、このときに問題が起きてくると思っております。もう一つは、先ほど言いました空家特措法（空家等対策の推進に関する特別措置法）と土地不明法（所有者不明土

地の利用の円滑化等に関する特別措置法)ができて、さらに不動産登記も含めて義務化されるという動きなので、これは通常普通の土地についてですが、このときにマンションをどうするかということは明らかに課題としてありますので、ここは国に大きく言っていく必要があると思います。今のところ、国はマンションまで気にしていないので、私は同時に検討すべきだと思います。という意味で、高層マンションという居住形態、コミュニティのあり方については、都市政策の視点から考えざるを得ないと、これは小島先生がおっしゃったとおりだと私は思っており、急に関心を持ち始めたところです。

次の3ページ、これはベーシックな話ですが、ご存じのとおり、マンションの共用部分というのは、法律上は共有になりますが、特殊な共有で、分割できない共有という民法の共有とは異なります。民法の共有は請求があれば分割できますが、当然マンションの共有は分割してしまうとマンションとして成立しなくなってしまうので共有できないということと、専有部分の処分に従うという規定が区分所有法にあるので、そういう意味ではマンションの共用部分をどう扱うか、私はこれを一つのキーにして何かできないかと思っています。もう一点は、所有者問題ですが、法律上は全体として一つの建築物であり、区分所有者全員に管理義務があると定義されていますので、このようなことを知らないでマンション所有者として買うので、ここは入居・所有の時点できちんとお知らせしないといけません。当然、販売業者はこのようなことを言うとマンションを購入してもらえなくなり、重要事項説明書を隅々まで読み上げるわけでもないのに、ここをきちんとさせるという当たり前のことが必要で、さらにいけば、重要事項説明の内容を、場合によっては市の条例で付加するということも可能だと思っています。それから、所有者と占有者、賃借人は異なるわけですが、法律上は区分所有者と同様に管理運営について義務を負うというように借家人に規定されているので、そういう意味ではこれを盾にとり、自治会が難しいとしても居住者に対してある種の力を及ぼすことが有り得ますし、区分所有者に対しても自分の入居者、賃借人に対してきちんと説明させるというようにさせないと、実はこれから賃借がだいぶ増えていくはずなので、今のうちから実施しておくことが重要なのかなと思います。それから、法律上、管理組合に法人化の義務はないので、訴訟を起こせないことをどうするかという問題があって、ここもこれから大問題になるというのは、一部の人のの中では既に指摘をされているところです。前提として、先ほど言いましたマンションは共同体であるということが明確なので、共同体をどう訳すかは分かりませんが、コミュニティとイコールではないと思いますけれども、少なくとも古典的な共同体であるということは間違いないので、ここをはっきりと明確にすることと、これは議論されていると思いますが、所有者自治と居住者自治のそれぞれを明確にするということですが、このときに区分所有法を使うことができるということが私の主張です。それから、所有者に対しては、共同体が崩壊すると区分所有マンションでは資産価値を失うということが事例から明らかなので、ここは所有者に

対してどうするかという話と、その負荷は周辺と行政に及ぶということが明確なので、そういう意味でこの負荷を今のうちにどうやって摘み取っておくのかということは、周辺だからといって無視できませんし、当然行政も民間の問題と言えない時代に入ってきています。これから若い職員の方は、この問題で 10 年後から悩むはずなので、今のうちから摘み取っていかないと大変になるだろうと思っています。

次の 4 ページ目ですが、極めて具体的な話で色々な本に書いてありますので、概要だけ申し上げたいと思いますが、一番大きな問題は、維持管理コストの負担増をどうするかという問題で、私がざっと調べたところ、武蔵小杉だと管理費が月 15,000～30,000 円、某有名タワーマンションの駐車場だと、月 16,000～30,000 円でした。修繕積立金については、国のガイドラインだと平米辺り 206 円になっていますが、東洋経済の調査では、武蔵小杉の事例も含めて 8 割が不足するという調査結果があります。通常、大規模修繕だと 250～300 万円くらいかかると言われていまして、当然これから増えていきますが、これがどれくらいまで増えるかというのは、今のところ予想できません。一番大きな理由としては、2022 年問題という第一次大規模修繕ラッシュが起き、このときに当然急激にマンション修繕が始まるので、デベロッパーの手が回らないという状況の中で、どこから手をつけていくのか。場合によっては数年待つてほしいと言われるマンションも出てくるはずで、ここは相当考えておかないといけないと思います。武蔵小杉は 2008 年から建ち始めたので、まだ大丈夫かなと思いながら 150m 以上のマンションを調べたところ、2010 年以降もそれなりに建っているの、少し危ないなという気がしていまして、今のうちから手を打っておかないといけないと思いました。それ以上に後でも申し上げますが、問題は第 2 回目、3 回目の大規模修繕で、一度大規模修繕を経験した人たちが、第二次大規模修繕までの間で何をするかというのはだいたい見えてきているので、ここのターンでだいぶ大きな問題が出てきて、場合によっては 2 回目の大規模修繕が上手くいかないという事態が起きる可能性があると思っています。ここは大きな問題になると予測をしなければいけないと思っています。最後に一番大きな問題として、建て替え問題が出てきます。国土交通省の調査によると、平成 26 年の時点でたった 183 件しか建て替えられていないというデータがあり、この原因ははっきりしているので、どうするかという話が後々武蔵小杉でも起きてきますし、川崎市内でも相当起きてくると思っています。簡単に言いますと、建て替え時の容積アップが可能かどうか、既に緩和の容積率は使っているので、まちづくり局がこれ以上容積率を緩和しない限り、建て替えは不可になって持ち出しが増えることとなります。また、合意形成には 5 分の 4 が必要になり、国も緩和しようとしておりますが、そうは言っても 5 分の 1 を無視して建て替えできるわけがありません。居住権がありますから、どうするかということになります。それから、費用の捻出をどうするかと同時に、十数年後の市場がどうなっているかが危惧されておりまして、場合によっては当然マ

ンションでも空き家が出てきて首都圏も縮小していくので、そのときに川崎市内も、このエリアのマンションは建て替え可能だが、こちらのエリアは建て替え不可という状態になってくる可能性があると思っております、そういう意味で荒廃マンションが出てきて、1棟100万円でも売れないという事態が起きてくる可能性があるのです、今のうちから考えておかないといけないと思っております。そういう意味で、どのような事態が想定されるのかというのは後で詳しく申し上げますが、所有者不在、それから所有者不特定、さらに所有者不明問題が必ず相続問題で起きてきます。管理費不足が起きて管理組合が機能しなくなる、管理費が不足すると電気が点かなくなる、エレベーターが動かない中でタワーマンションの最上階に高齢者が住んでいたらどうするか、という問題が明らかに出てくる可能性があります。これはまちづくり局だけの問題ではなく、地域福祉の問題にもなってくるので、地域包括ケアシステムをどうしようという話にもなってきます。

それ以外に露呈した動きとして多くは語りませんが、地震・水害の話は武蔵小杉で大問題になったので少し置いておきますが、揺れの話は大きくて、長周期パルスと言われる10～20秒の長い揺れが出てきます。それから、阪神淡路大震災で私が経験したのは、冷蔵庫などが十数メートル飛ぶという事態が発生して、それによって人が亡くなったり、ケガをしてしまう。また、玄関が開かないので、バールでこじ開けたということを知っております。こういう問題を含めて、マンションの管理組合は対応しておかないといけません、ここまで想像していなかったと思います。特に、防災上は避難場所のキャパシティがないはずなので、マンション住民はマンションに避難するよ、ということ国の方針なので、どうするかという問題が出てきます。それから、日常的に大変なのはマンションがゲイテッドコミュニティ化しており、民生委員がマンションの中に入れない、入れても玄関で応答してくれないという事態が様々なところで起きていますので、ゲイテッドコミュニティは安全かという、極めて危険だと私は色々なところで言っておりまして、閉じているから中で起きている問題・犯罪に対処できないという問題を聞いています。

それから、マンションの公開空地をどうするかということで、次のページをご覧ください。武蔵小杉では、都市公園は2か所くらいしかなくて、オープンスペースは歩道状空地に依存しておりますが、通勤客を含めて武蔵小杉駅に向かうためにそこを歩いて駅に行かなければなりません。公開空地のため、所有・管理はマンションになるので、ここで事故が起きた場合は誰が責任を取るのかという問題が既に起きています。そういう意味で、あらゆる公開空地で、所有・管理と通行権、あるいは川崎市の定義と矛盾するので、ここを解決しないと管理組合が管理放棄、もしくは事実上管理放棄に近い状態が武蔵小杉駅前のマンションでは既に起きているので、早いところ手をつけないと大変で、実は武蔵小杉駅前のタワーマンションの公開空地を公開しようとしたときに住民から反対意見が出て、一部のマンションでは、「ここから

は公開空地だけでも、マンションの所有物なので進入禁止」という旨の注意書きが書かれているマンションも出てきているようです。

最後に、マンション標準管理規約が改訂されまして、コミュニティ条項が削除されたという話ですが、マンション標準管理規約のコミュニティ条項が削除されたことをもって、マンションではコミュニティ活動をしてはいけないという過度な解釈をする管理組合と行政職員がいると、公言していますが、全くそのようなことではないということが次のページに細かく記載されておりますので、読んでいただければ、マンションにおいて自治会的な組織を作る場合、あるいはマンション管理組合が自治的な機能を果たす場合に注意しなければならないと書いてあるだけなので、当然注意すれば行っても良いということですし、マンションの資産価値を減少させないためには、コミュニティは重要なファクターになり、そのためにデベロッパーも相当苦慮しています。管理組合の行き過ぎた対応は、言い換えると所有者から訴えられたらどうするのかというリスク回避になり、行政から見てもマンションは民間のものなので、管理は民事の話ということで、解釈上コミュニティに立ち入れないという考えだと思いますが、ここは、市として正確な理解をマンション管理組合に対して伝えていただきたいと思っています。また、それも含めて、行政がマンション問題を回避する傾向にあります。居住者のデータがないということは大変な問題で、入居者はどういう方で、どういう課題を抱えているのかが読み解けないということがありますので、きちんと把握することを考えないといけないと思います。繰り返しますが、マンションという私的な空間の内部で起きてくる問題に対して、管理を避けるということが、全て地域福祉と防災・防犯のセクションのところに掛かってくるということで、ハード系だけでなくソフト面のセクションが負っているということを把握した上で、まちづくり局は早期に対応する必要があると思っています。

最終的には、タワーマンションが負の不動産になることは明らかなので、これを今から対処しなければいけないということで、私なりに負の世界を想定してみました。一つは、武蔵小杉周辺では大規模修繕で既に売り逃げが起きています。この傾向は、今回の台風被害でさらに起きてきて、そこまで極端に起こることはないと思いますが、第一次大規模修繕を経験した人が第二次大規模修繕を迎える前に投げ売りが始まる可能性があると思います。その結果、所有者不在と多様な所有者・居住者が増えてきます。既に東京都の臨海部では、所有者の半分以上が中国人です。これは先ほど触れた牧野さんが言われていましたが、管理組合の総会を日本語と英語、または中国語の併記で対応しないと、参加者から不満が出るそうです。また、中国には物権法というものがありませんから、物件を持っているということがどういうことか分からない、あるいは修繕積立金とは何か分からない、マンションを投資目的で購入している場合は払う気にならないという人もいます。転売で何が起きるか分からない中、現状で可能性があることは、不在所有者の増加がマンション管理組合の機能不全に陥る最大の原因と言われています。他にも多様

な問題群の発生として、例えば、居住者の変化、多様な利用形態、空き家の発生、取り残される高齢者などの問題が起きてきます。こういった問題に伴い、共益費、修繕積立金の不払い、駐車場の負担が出てきます。既に多くのマンションでは駐車場の利用者が減少してきているのと同時に、駐車場の管理および駐車場の大規模修繕に相当金額がかかります。その結果、管理組合が機能停止し、管理会社に依存することになりますが、管理会社は委託されている業務以外は行いませんので、管理会社が手を引くという話を聞くことがあります。そこでトラブルが発生し、その結果、負の不動産になり、廃墟化するという問題が起きてきて、これがタワーマンションで即座に起こるとは思いませんが、将来的に起こる前に川崎市内の中小マンションでは起こる可能性がありますので、ここを対処することはコミュニティの最大の問題だと思っています。

小島委員 ありがとうございます。先ほどのアンケート調査、他都市の制度も踏まえ、せつかくの機会ですから野口先生への質問があればお願いします。

前田係長 野口先生のお話を伺いまして、何で私はマンションを購入してしまったのだらうと思いました。様々な問題はまだ先の話ということですが、子どもにマンションを継いでもらおうとなると、そういう問題に直面することになってしまいます。私のマンションには自治会がありまして、比較的コミュニティづくりはできているのかなと思っておりませんが、どういったところでマンションの危うさを感じ取れるものでしょうか。

野口先生 総会はどのような感じで行われていますか。

前田係長 年1回、普通に行われています。

野口先生 出席者は委任状ばかりということはありませんか。

前田係長 委任状ばかりです。

野口先生 そこが第一歩です。内容をよく読まずに委任している人がほとんどだと思います。それから理事長は何年交代ですか。

前田係長 1年交代です。

野口先生 そこも危機的要因の一つだと俗に言われております。だからこそ所有者自治、コミュニティというものが重要になってきます。

前田係長 管理組合の理事長と自治会長はもちろん別の人がなっていますが、そのコミュニティができていないと、それも要因の一つになると思うのですが、いかがでしょうか。

野口先生 自治会長は、管理組合の理事会にオブザーバーで出席されていますか。これを実施しているマンションとそうでないマンションがあるのですが、実施しているマンションは、少なからず長同士の交流はあるので、自治会長から色々な課題が出てきます。しかも入居者は自治会には伝えられないとしても、だいたい誰が問題になるかというのは分かるわけで、そういう意味で言えば、日常的な交流が可能であれば、マンション内に民生委員がいれば同席してもらおうのが、私は一番良いのではと思うのですが、まさに組織形態のあり方に問題が出てきて、それを解決しておかないと今後の大きな問題に対処

できなくなる可能性があるので、そこから始めたらいかがかと思います。まずは、ご自身が理事になり、数年やってみる。そして、管理会社がまともな会社か調べてみると良いと思います。

前田係長 はい、ありがとうございます。

小島委員 マンション管理組合に職員としてアウトリーチできていなければ、ほとんど没交渉となるので分からないと思います。逆に言うと、マンション管理組合と頻繁に付き合っていれば、政策的に福祉であれ、町内会・自治会など、様々な関係が築けるのではないのでしょうか。

野口先生 私はマンション管理組合の内部の話を知りたいと思って、マンションを一つ買って理事になり、どういう問題があるかということをやっとやってみましたので、リアリティをもって分かるようになりました。勉強のために投資しましたが、すぐに売却しました。

鹿島課長 今の流れからで、マンション管理組合は必ずしも法人化する必要はないとのことですが、何かマンションで出来事が起きたときに、理事長が訴えられるしくみになっていて、たまたま何も起きていないからいいようなものの、そういうリスクの回避について、組織化していく上での課題というものはあるのでしょうか。

野口先生 例えば、修繕積立金が集まらないとか、共益費を支払わない所有者がいるなど、色々な問題が起きたときに、法人化していないと露骨に問題として出てきます。

鹿島課長 未収金問題が出ると、理事長をやりたくないという声上がり、ギクシャクした関係につながります。

小島委員 公務員としての当事者というよりは、生活者としての当事者の方が関わりが大きいということは、実はここが問題で、先ほど条例の話をしました、基本的に区分所有法は私的自治の原則なので、法人化あるいは管理組合を作ることすら法的な義務になっていないということは、基本的には民事の世界なので、私的自治に権力は介入しないという考え方は、それはそれで一つの法理ではありますが、実はそうすると現状で起きている様々な地域課題の間に、ものすごい国法と地域課題にずれが生じていて、言い方は悪いですが、国政は自治体に丸投げしてしまっている状態です。けれども、自治体の方が受け取れるような行政の構造になっていません。つまり、ここにいる皆さん方は、生活者としては管理組合に関わっていますが、職員としては関わっていないので、ここをどのように考えるか。先ほど条例と申し上げたのは政策法務の知恵の問題ですが、例えば、管理組合は法的な言葉で統括責任、統括管理責任という用語がありますが、管理組合が機能しなくなったら防災も福祉もすべてが機能しなくなりますけれども、最終的な統括責任はあります。しかし、国法上はそれを作ることすら義務でないというずれの中で、統括責任ということをごどこかにきちんと明記すべきで、国が動かないのであれば行政法の自治体法の中でどういう形で表現できるか。無理だと言われればそうかもしれませんが、ここを考えないといけません。国が動かない限りはそう

考えないと、住宅系のセクション以外はアウトリーチできないという問題が残ってしまいます。

野口先生 私は5年前から土地所有者不明に取り組んでおりますが、衆議院法制局と議論した際に、5年前の当時は民法改正が必要でしたので、そこは国会が空転するので止めてもらいたいと言われておりましたが、不明土地については利用権が設定できるというところまで踏み込んでしまったという意味では、国も相当急ピッチで何とかしなければいけないと気が付き始めましたが、その割には、いざ不明土地を含めて自治体の動きが非常に遅くて緩いので、ここはマンション問題も同じようなことが起こるということを前提に、先進的な自治体が声を上げていく必要があると思っています。景観法等々を含めて、実は自治体の方が成功して、条例を作った上で国も動かざるを得なくなってきたという法令はいくつかあるので、そういう意味でも多少問題はありましたが、川崎市は先進的な自治体であり、今後問題にも直面しますので、しかも国が気付き始めて局面が変わり始めてきているところで、先行的に政策法務として動き始める必要があると思っていますが、いかがでしょうか。

小島委員 マンション管理組合の理事長が自治会にオブザーバーとして参加するという話がありましたが、マンション管理組合が自治会の機能を持って違法ということにはならないですね。つまり、ここは区分所有法上の呪縛があって、区分所有法の世界でみんな物事を考えてしまいがちですが、そこは自治体がもう一度問い直して、コミュニティ議論の前に、居住者自治と所有者自治などの自治機能があり、大きく捉えるとマンションの自治機能という大きな枠があって、その中のマンション管理組合の所有者自治としての自治機能というものがあり、それは区分所有法上の固有機能というものがあって、それ以外の区分所有法には明確に規定されていないけれども、当然統括責任を負う機能というものはありますし、それ以外に、必ずしもマンション管理組合でなくても構わないけれども、マンション全体を運営していくにあたっての自治機能、親睦機能というものがあるので、そこを再構成しないと、区分所有法の呪縛で全部物事を考えてしまいます。先ほども申し上げましたが、区分所有法は民事の世界なので、それに自治体行政がお付き合いをして、思考が民事の区分所有法に拘束されて物事を考えてしまっているのもう一度物事を逆に考えなければならないと思っています。ついでに申し上げたいのは、そもそも、マンション標準管理規約のコミュニティ問題ですが、アンケートもそうですが、何故、親睦活動だけをコミュニティ活動というのでしょうか。防災活動はコミュニティ活動ではないのでしょうか。つまり、コミュニティ活動というと、お祭りやイベントのような親睦活動をコミュニティ活動だと思っているところがあります。私はそうではないと思っています、自治機能として捉えたときに、マンション管理組合の統治機能というのは、最も根源的なコミュニティであり、もっと言うと、コミュニティの発現と言いますか、コミュニティがあるからこそできることで、マンション管理組合

がみんな喧嘩していたら統治などできないわけですから、コミュニティ活動の基本であって、他にも防災活動や福祉活動があって、これらもコミュニティ活動の一つであり、あえて私たちの常識的な思考範囲として捉えるのであれば、広義のコミュニティ活動と表してもいいですし、その上で、私たちが日常コミュニティ活動という親睦活動のような狭義のコミュニティ活動がありますが、実はこれ全部が自治機能＝コミュニティ活動であって、そのうちの一部をコミュニティ活動の全部だと思ってしまうと、国土交通省の通知も、マンション標準管理規約の会計区分に気を付けてなければならないが、コミュニティは重要であると言っているのだから、あれが誤解を招いていると思います。会計区分上、親睦活動と区分所有法上の固有機能は会計区分を分けるように言っているにすぎないのであって、それを誤解して、本来コミュニティ活動というものは、コアな部分にはマンション統治のガバナンス機能があって、それ以外にも防災・福祉などの色々な次元があって、区分所有法ではそこを切っているというだけなので、その論理をもう一度ゼロから考え直さないと、いつも誤読をしてしまう気がしています。

野口先生 小島先生が前に小杉の会議で、防災が一つのキーになると言われましたが、その通りだと思ひまして、まさに管理組合が防災分野でやらないといけないことは今回の水害でみんな分かったわけで、そういう意味では、防災をキーワードにすれば、居住者のリストは公開できるので、コミュニティをどこから入っていくのか考えたときに、防災から入っていくことはチャンスであって、いずれどこかで大地震が起こると予想されているので、そういう機会を捉えて何とかしなければならないと思います。武蔵小杉のタワーマンションでも、何階かごとに備蓄庫とは言わないまでも、そういう備えをしているところがあると聞いているので、場合によっては市の条例で義務付けて、階ごとに水を備蓄するだけでその階のコミュニティができるチャンスになります。自治会も防災倉庫があるとコミュニティ活動が生き残るキーになっているので、そういう意味では、一つのチャンスになると思っています。

小島委員 言葉の問題ですが、もしコミュニティ活動を親睦活動と限定するのであれば、戸建て住宅地域の町内会・自治会が行っている見守り活動や防災活動はコミュニティ活動ではないということになってしまいます。そうすると、分譲マンション等の区分所有法に基づく固有の機能を含む全体の自治機能と、戸建て住宅地域の町内会・自治会の自治機能を、言葉で分けているということになってしまいますが、おかしいですね。町内会・自治会が行っている福祉・見守り活動はコミュニティ活動でしょう。何故、マンションの場合は区分所有法ではないから、それ以外の活動になってしまうのか。ここが、先ほど申し上げたように、私的自治の原則に基づく民事法たる区分所有法の思考に呪縛されすぎていて、少し逃げ腰になってしまっています。きちんと同じ次元で考えないといけません。認識がずれているので、民生委員を出さないといけないのかなどという話になってしまうのです。コミュニティ活動というのは、もっと言いますと、自治機能というものが、それがいくつ

かに分かれていて、すべてマンションの中の社会的関係から出てくる様々な発現する活動であるということです。ソーシャルキャピタルとは社会的な関係性などに言い換えた方がいいのですが、ソーシャルキャピタルがなければ、マンション管理組合は崩壊します。さらに、ボス支配のソーシャルキャピタルはお金が抜けやすく危険です。水平的にソーシャルキャピタルが寛容されていないと、コアたるマンション管理組合のマンションガバナンスの固有機能が機能しません。コミュニティ＝ソーシャルキャピタルが、マンションガバナンスの基盤だということです。親睦活動だけがソーシャルキャピタルを養うものでもありません。マンション管理組合の運営を通して、それから防災活動・福祉の見守り活動などを通して、ソーシャルキャピタルを培養するものであって、結果的にマンションの統括責任を持つ管理組合のグッドガバナンスを成立させることになります。だから、黄色信号のマンションは、マンション管理組合の理事長が1年で交代していると、グッドガバナンスが継承されないですし、総会のほとんどが委任状ということは皆さん無関心で当事者性がないから、自治機能がそこで機能していないということになるので、自治体行政は問題の基本的な捉え方について区分所有法の呪縛を一度取って、自治体として捉え直さなければ、条例を考えるとときに、こういう論理構成をきちんと考えないといけないと思います。

今回、武蔵小杉が冠水したことで、災害時は自治ないしはコミュニティの問題が露呈すると思いますが、隠れていた問題が見えてきたということがあればお願いします。

稲葉係長 一つは、タワーマンションという言葉が、今回の武蔵小杉の水害で色々な形で使用されましたが、タワーマンションごとにかなり違いがありまして、タワーマンションということで一括りにできること、個別のマンションごとに違うこと、小規模マンションや戸建て住宅と共通すること、タワーマンションだからこその要素、課題がそれぞれあるので、その辺りを全体俯瞰しながら整理していく必要があると感じました。この話は町内会・自治会も同じということと、タワーマンションだから起きうるということのもあって、その辺りはそれぞれ捉えながら考えていく必要があると思いました。メディアを中心にタワーマンションというレッテルを貼られて、今回の水害でタワーマンションに死角ありというような形で色々と報じられましたが、武蔵小杉で言いますと11棟タワーマンションがありまして、ブラックアウトして非常に苦労したところは1棟で、小さい被害というのはそれぞれありましたが、基本的にはその他のところは生活できなくなるというレベルでの被害はない状態です。その問題というのはタワーマンションの問題というよりは、地下に電源があったということの問題であって、これはもしかしたら小規模マンションでも一緒かもという話であり、果たしてタワーマンションということで括られる問題がタワーマンションの問題かどうかというのは、メディアの報じ方もそうですが、行政側が考える上でもトラップになりやすい部分なので、気を付けないといけないというのは、自戒の意味も込めて思

いました。もう一つは、野口先生にゲイテッドコミュニティの話をしていただきましたが、実際に水害が起きたマンションで二つ側面的に見えてきたことがあります。一つは、高層のマンションで長期的に生活できなくなるというリスクがあるということです。これは物理的なセキュリティ機能が失われたときに安全安心が一気に崩れたと感じ、急激に他者に対して警戒してしまう現象が起きました。その一方で、実は災害対策本部を住民が立ち上げたという話がありましたが、それを住民側が立ち上げて機能したということの意味がもの凄く大きくて、これを仮に管理会社がやっていたとしたら、住民の方たちが様々な要求を管理会社にして、管理会社が管理会社負担でできることとできないことを回答してというような、いわゆる対立構造のようになったと思いますが、これを住民の方たちが中心で災害対策本部を立ち上げて住民の生活復旧や生活支援、あるいは水を届けようといった全てのこの中心でマネジメントや司令塔機能を果たしたというところがもの凄く意味を持っていて、住民の方たちがそれを実施したことで、その災害対策本部以外の方、ほとんどの生活者の方たちが、災害対策本部が何かやろうとしたときに、みんな協力してくれたということがあったそうです。おそらく管理会社がお願いしても成しえないことであって、自分たちも被災者でありながらこれだけ頑張ってくれているのだからみんな協力しようという体制が作れたということは、非常に大きな意味を持っているし、そういう意味では、グッドイグザンプルと言いますか、これがマンションの一つの理想的な形であるということ、武蔵小杉も含めて広めていきたいと思いました。あとは個別にマンションとの窓口と言いますか、顔がきちんと分かる関係になっているかというのは非常に大きくて、今年度中原区で災害対応の一つのプロジェクトと言いますか、頭出しをして、各マンションとの連絡調整を実施していこうと始めたところでしたが、ちょうどその前後に台風が来たので、今は被害のなかったマンションも含めて意見交換をしようということをはじめているのですが、水害を受けて自分たちは今まで行政側とのつながりが全然なかったけれども、これは他人事ではないので、管理会社も含めて色々と定期的に意見交換をしたいと言ってくれるマンションが出てきたり、同時にヒアリングをする中で、備蓄の状況やマンション側の想定、普段防災訓練をどれくらい実施していて、どれくらいの参加率があるのかみたいなことは、ヒアリングを通じて色々な意見を聞くことができますし、その中で課題は何かということ、今まで見えていなかった部分というのは、生の声として聞くことができるので、マクロで捉える部分とミクロで捉えていく部分というのを、両方上手く付け合わせながらやっていければいいと思いました。マンション施策というと、かなり広いですし、今まで出てきたお話も本日の資料もそうですし、まちづくり局のアンケートもそうですが、非常に多面的で多層的で複雑なので、マンション施策の課題はこうですと一言で表すのは難しいと思っております。おそらくそれを細分化した論点整理が必要で、考えていく必要がありますし、先生方にご助言いただくことももちろんですが、

職員間でマンションコミュニティをテーマに何か検討するという機会がなく、町内会・自治会ベースで見直しや課題解決を図っていく会議体というものはあるのですが、マンションコミュニティという捉え方で、そこはそもそもそれぞれの局や区も含めて、部署が持っている情報と見ている景色が全く異なることがあるので、それをどこかの時点で統合していくと言いますか、ディスカッションする中で、共通して全体最適化をしますと言いますか、課題を捉えていかないと、おそらくまた市役所なり区役所から同じようなアンケートが来て、同じように答えて、課題はそのままというようなことが起こりうると思うので、広い概念のコミュニティという部分とマンション施策というところを上手く結びつけながら考えていく必要があると思いました。

谷本委員 先ほど、住民たちで災害対策本部を立ち上げたとおっしゃっていましたが、それはもともとコミュニティ委員会みたいなところの人たちということでしょうか。

稲葉係長 そこは、管理組合の下部組織として防災委員会というものがそもそもありまして、毎月1回意見交換などをしていましたが、報道ではそういう部分は見えないですが、居住者の方たちに与えた安心感という部分はすごくありましたので、同じタワーマンションという外的なものの中でも、そういう活動を地道にされているところとされていないところで、いざというときに大きな差が出ると感じました。タワーマンションがゆえに、そういうものが意識的に誰から発動すると言いますか、やりましょうと言って動かないとそういう形というのは自動的に動くようにセットされていないので、そういう活動をしているとこれだけいいことがあるということを多くの方に伝えて、それを立ち上げに向けて動いていくような後押しというものは必要だと感じました。

小島委員 先ほど、私が申し上げた自治機能を細分化して捉えるという発想が出てきたのは、他の自治体の制度を見ていただければ分かるように、区分所有法の世界の管理組合へのアプローチは住宅政策としてありまして、それ以外は町内会・自治会を作ってくださいか入ってくださいしかなく、丸投げの状態です。ところが武蔵小杉の場合には作った経緯もありまして、自治会はマンションになく、他方でタワーマンションが近隣の町内会・自治会に入れますかという、大きすぎて入れません。そうすると、管理組合と町内会・自治会の二分法という思考では問題が解けない状態です。とすると、考え方を改めて、町内会・自治会ではなく、自治機能として捉え直すことで、稲葉さんがおっしゃったように、管理組合も区分所有法の固有機能をこれを仮に自治機能①とするならば、管理組合の中にある自治機能②の部分というのは、防災やコミュニティといったものがあります。たまたまそれを自治会というものを作っているところは、その部分を自治会という形の別組織にしているだけの話であって、実は自治機能として見ていくと、もっとマンションの中でいう所有者自治と居住者自治の何層にもあって、それをどこが担うかというのは二分法で考えない方が良くと思います。そうしないと武蔵小杉の問題は

解けません。けれども、先ほど申し上げたように、住宅政策以外としてマンションコミュニティを考えると、町内会・自治会を作ってください、入ってくださいと、そこで終わってしまえば、メニューとしてそこをまだ超えていないので、もう少し自治機能を細分化していかないといけません。みなし自治会の制度をとっているのは千葉市ですが、マンションの中で町内会・自治会ではないけれども自主防災組織としてみなすというところとみなしませんというところがあって、その辺りが自治体にとって揺れているところだと思います。今回の経験はたまたまですが、台風 19 号がマンション管理組合の自治機能②の部分の防災というところがクローズアップされたので、マンション管理組合もそのことをテーマとしてマンション統治を考えなければいけません。かつ、そこにいくためには日常的な親睦という意味での狭義のコミュニティ活動を考えなければいけません。自治機能②の災害対策の部分が、マンション内の様々な自治機能やコミュニティ機能に派生していく機会であり、そのことは武蔵小杉の経験だけに留めないで、他のエリアのマンション集積地域のマンションコミュニティの問題にどうやって伝えていくか考えていかなければなりません。

谷本委員 アンケート調査の中で、100 戸以上のマンションはそれなりに建ってきていて、幸区の割合が最も高く 64.2%ということで、これまで野口先生や稲葉さんが話してくださった内容がタワーマンションの話と捉えがちですが、タワーマンションの話ではなく、マンションとしてある程度大規模なところで発災したときに、地元の町内会・自治会に入れないような大規模なマンションの場合は、先ほど稲葉さんがお話されたように、タワーマンションだけではなく、他の中小規模のマンションでも起こり得る共通の課題として、今回の防災みたいな話というのは捉えられるはずなので、そこはタワーマンション問題だけではなく、これをきっかけに市内の様々な分譲マンションに対してポイントとしては大いにあると思います。今回、多摩川の問題で、世田谷側でも水が溢れ、高津区では死者が出たというケースもありましたが、浸水の被害の場合には、特にマンションの 1 階にお住まいの方が危ないといったときに、新聞報道で見ましたが、同じマンション内の上部階の方と契約ではありませんが、協定みたいな形で本当に水が来たときは、お宅に伺ってよいかという関係性を築きましょうということを行っている事例が紹介されていました。川崎の地域特性から考えるならば、浸水対策に対してどのように考えていくのかということも、地震だけでなく一方で見ていかなければならない大きなテーマだと思いますので、そういった視点で他のマンションの防災というテーマについても、これをきっかけにコミュニティの問題として捉えていくことは、すごく良い教訓だと思います。先ほどのお話にありました、タワーマンションだけでも防災委員会があったところは、その後の生活支援や復旧がスムーズにやれたということをどんどん外に対してアピールしていった方がいいと思います。できればどこかで場を作っていただいて、市民の方たちに報告していくことも大事だと思います。

野口先生 確かに大規模でないと非常用エレベーターの設置義務はないので、逆に15階建てくらいのマンションは大変になります。

谷本委員 下が浸水してしまうと、エレベーターは動かないですよ。そこに要介護の方がお住まいになられていた場合は外出もできないですし、車椅子の方も同様です。

小島委員 やはり、総合政策で考えないと、住宅政策だけでは解決しませんし、かつ、川崎市の人口の3分の1から5分の1がこの問題に直面しますし、それから福祉の話で言いますと、築30年以上が3割なので、日常の地域包括ケアシステムの問題と、川崎市災害時要援護者避難支援制度の名簿の提供がきちんと機能していないのではと思うのですが、この辺りのことは、コミュニティがきちんとないと、名簿提供と言いますか、ある程度個人のプライバシーというものを柔らかく考えるということは、コミュニティなしにはあり得ません。見ず知らずの人には渡せない、知らせないということになってしまいますので、その点で言いますとタワーマンションに全然限定されません。あと、このアンケートを見ますと、小規模マンションほどコミュニティ活動が行われていないとなっていますが、これは親睦活動としてのコミュニティ活動だと思いますが、親睦活動をしていなくても日々顔を合わせているので、つながりはあるのではと思います。だから、コミュニティ活動を矮小化させず、自治活動・コミュニティ活動を包括的に捉えた方が良いと思います。あと、情報収集の機会として、公的機関からの各種制度や法改正情報等に関する定期的なお知らせにニーズがあるということは、先ほども申し上げましたが、住宅政策の部局だけでは17万戸に行政と顔の見える関係というのは、今回初めて地域振興課という区役所のセクションが濃密なフェイスツーフェイスの関係を管理組合と持ったことは、ある意味では大きなきっかけになったと思います。ここまではそれがないとすると、当然のことながら、住宅政策のセクションだけでは、17万戸の30～50万人に対するアウトリーチは十分できません。ゆえに、政策情報がきちんと届いていない。つまり、広報というレベルではなくて、マンションに関わる様々な政策情報が届いていないということですが、ニーズはあるので、このギャップをどう考えるかということです。

鈴木課長 地域包括ケアシステムでは、先ほど先生方がおっしゃったように、マンションに長く住まわれていて、住民のほとんどが高齢者というマンションがいくつもありまして、そういうところの生活課題を解決しなければいけないとか、要支援者を考えなければいけないといったことは、住民自治の中で階段当番みたいなものを決めて安否確認をしているだとか、ヒアリングをすると意外に実施しているところはあります。地域包括ケアシステムに関わっている部署は、何となくそういう情報を持っていますが、それが区役所の中で共有できていないという問題はあると思います。だから、ハード系の部署や地域振興課などと共有できるしくみづくりができればと思いました。今回、タワーマンションに脚力が丈夫な保健師を動員して中原消防署と連携しな

がら訪問させました。職員が管理組合の方と組んで行っていたと思っていたのですが、それが住民の下部組織だったということが本日分かりました。スムーズに介入できたのは、そういう部分だと思います。災害というのは、地域の若い人でも興味を示してくれる一つのテーマで、コミュニティを形成していくときに、防災という切り口は多世代で交流できると思っておりますので、問題意識を持ってやっていければと思っております。

小島委員 高齢者が大半のところを福祉の観点からケアしつつ、他方で法的な相続であるとか、ここで言うとマンションの建て替えには5分の4の同意が必要ですが、売却なのかリノベーションして対応するのか、その意思決定の部分は地域包括ケアシステムの中だけでは対応できないはずなので、現場レベルで情報を共有しながら、マンションガバナンスを保っていく必要があります。

稲葉係長 区役所内で、地域包括ケアシステムの部分を地域振興課で話しているのは、地域包括ケアで持っている情報を統合していくという部分で言うと、データとして介護保険等の福祉サービスを使っている方の情報は分かるのですが、逆にそこに掛からない方の情報は分からないので、どういう人たちがどういう困難をどの程度抱えているのか全く見えない部分があるので、その中でマンション住民の方たちは、実は困っているけれども声を上げられない方と、そもそも放っておいてほしい方、知らないのでアクセスしていない方など、色々なパターンがありえます。管理組合の方々とそういう課題があるという話をしている中で、例えば、普段どういうときに区役所のサービスを使えて、どういう形でアクセスできるのか、普段区役所ではこういうことをしているということを伝えることも、市政だより等の一括的な広報だけだと届かない部分があるので、マンション管理組合の協力を得て、それをもう少しコンパクトに、いざというときはこういうところに連絡していただくと、こういう相談が受けられますとか、こういうサービスが受けられるので、ここにご一報くださいといったような窓口となる情報をここでは各戸配布して、サービスを利用していなくても、私のところはこういう事情があるので連絡してほしいといったように、住民が選択できて発することができるしくみというものを、マンションの協力を得ながら実施していくというのは、行政がマンションに対して仕掛けるというよりは、協力体制がないとできないことなので、そういうことをマンション同士で協力体制を作ろうというような話を地ケア部門とはしております。それが機能していくと、1回実施したからといって分かりましたという話ではなく、常にやり続けたいといけないのですが、おそらく一括広報等に来るのを待つというやり方以外の方法で、もう少し隙間を埋めていくということを現場レベルでできる余地が非常に大きいと感じたところなので、取り組んでいきたいと思っております。

小島委員 それでマンションに関わる総合行政の窓口になりますが、この発想が今までなかったのかなと思います。最後に、武蔵小杉の経験でコミュニティを嫌う人も結構いますが、少し丁寧に考えなければならなくて、そういう方

たちがコミュニティは不要とみんなが思っているかということ決してそうではなくて、アンチコミュニタリアン(コミュニティ嫌い)とノンコミュニタリアン(一人で生きたい、無関心)は違って、ただし、アンチコミュニタリアンの人たちは声が大きいので、マンション管理組合や総会でその人たちの声を通して、コミュニティに費用を使うのは何事だということになってしまいます。ノンコミュニタリアンの人たちは無関心であって、コミュニティが嫌いなわけではないが、声が大きいアンチコミュニタリアンの意見を聞くと、そうなのかなと思ってしまっただけなので、ここは分けて考えなければなりません。そのときに、人と付き合うということは義務ではないので自由であり、仲良くすることは義務ではありません。ただ、みんなで生きていく共同体という建物の中では責務であり、責務としてのコミュニティはあると思うので、それについては、あなたが仲良く付き合うことが嫌いでも、この中で一緒に生活する以上は、共同体としての責務はありますということを引きちんと言わなければなりません。だから、先ほど申し上げたように、コミュニティと管理組合は二分法で考えずに、細分化して考えなければなりません。どうぞご自由に生きてください、けれども共同体としての責務は果たしてください。それでも何かあったときに私たちはあなたを守りたいので、そこはご理解いただけますか。と言っていくしかないと思います。その辺りをもっと区分所有法というざっくりとした二分法、私的自治の原則をもう少し考え直さなければいけないと思いました。

中村部長 野口先生もありがとうございました。本日もある意味では宿題をたくさんいただいたのかなと思いますので、改めてきちんと取組を進めていきたいと思ひますし、確かにマンションコミュニティと言ひますか、台風 19 号の教訓をどう活かしていくかというのは、色々な分野の問題であると思ひますので、きちんと受け止めながらやっていきたいと思ひますし、野口先生もおっしゃっていましたが、宅建の要綱みたいところからおっしゃったのかもしれませんが、60～70 年代の都市機能図集や要綱行政みたいな話、建築協定もそうですし、地区計画制度の先駆的な導入もそうですし、都市景観分野も川崎市が国より先に取り組んでおり、まちづくりの分野は色々やっていたのですが、最近では反省しなければいけないかなと思ひておひまして、このマンションの問題は切り込んでいければと思ひておひますが、まちづくり局が議会の関係で急遽欠席となってしまひ、調整不足で申し訳なかつたところもありましたが、きちんと庁内でも共有していきたくと思ひておひます。

4 その他

中村部長 本日、後藤委員が欠席のため、次回の日程については後日調整させていただきますが、年明けに「まちのひろば」をテーマに、まさにソーシャルキャピタルが育む多様な居場所としての「まちのひろば」の可能性みたいなことで、冒頭に藤井課長から取組状況の報告を簡単におひしておりますが、そこも改めて報告した上で、地域包括ケアシステムとの接続にもポイントを置きな

がら議論していきたいと思っております。長時間に渡り、ありがとうございました。これで第3回有識者会議を終わりたいと思います。

5 閉会