

## 他都市の集合住宅に関する条例等

### ○千葉市のマンション管理組合のみなし自治会について（平成 25 年度より）

#### 【目的】

- ・地域活動を行っている管理組合が町内自治会の連合組織へ加入することで、行政からの回覧等を請け負う委託先となり、行政情報を受けられる（市からの委託料が支払われる）。
- ・町内自治会の連合組織に所属することで、地域との連携を深められる

#### 【成立要件】

（要件 1）管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていること

（要件 2）会員の任意性を担保するため、区役所に提出する会員名簿には、加入を望まない者の情報は含まないこと

なお、マンション管理組合の管理費等と町内自治会活動に要する経費について組合員の疑義を招かぬよう、会計処理方法については各管理組合において十分に精査するとともに、町内自治会の活動については、組合員の理解と協力を得ながら進めていくことを基本とし、それぞれのマンションの実態に即した加入・運営方法を検討する。

### ○吹田市のマンション管理組合のみなし自治会について

- ・吹田市においても、「区分所有法に基づくマンション管理組合で自治会的な活動をしている団体に関しては、”みなし自治会”として自治会登録をすることができる」としている。

### ○川口市マンションコミュニティ連絡協議会について

- ・平成 20 年 8 月に川口市マンションコミュニティ連絡協議会が発足し、川口市とマンション管理組合員とマンションに関する NPO が連携し川口のマンション管理組合・マンション住民の方々のつながりを作ろうと立ち上がった。マンションの抱える問題は多岐に渡り、規模や築年数などにより解決の道が違ってきます。多くの管理組合の交流により、同等の形態のマンション同士の意見交換が可能となり、問題に取り組み解決したあるいは、現在取り組み中である等の情報が手に入り個々のマンションの問題解決の糸口が見えてくるようになった。

条例名称	集合住宅と自治会に関する規定
<p>神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例の一部改正 令和元年 6 月市議会に議案提出 令和 2 年 7 月施行予定 (同様の規制は横浜市に次いで全国 2 例目)</p>	<p>条例案では、再開発が進む JR 三ノ宮駅周辺約 22.6 ヘクタールでの住宅建設を禁止。JR 神戸駅から山陽新幹線新神戸駅までの約 292 ヘクタールについては新たに建設するビルの住宅部分の容積率を 400%以内に限定し、実質的にタワーマンション建設を規制することを盛り込んでいる。</p>

<p>東京都におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例 平成 31 年 3 月施行</p>	<p>マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者その他マンションに関わる者の協力の下、マンションの管理の主体である管理組合に対し、行政が積極的に関わり、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するとともに、その社会的機能を向上させることにより、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンションの周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図り、もって都民生活の安定向上及び市街地環境の向上を寄与することを目的に制定された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 都や管理組合、事業者等の責務の明確化</li> <li>• 管理組合による管理状況の届出 （管理状況届出制度）令和 2 年 4 月施行</li> <li>• 管理状況に応じた助言・支援等の実施</li> </ul>
<p>板橋区良質なマンションの管理等の推進に関する条例 平成 30 年 7 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 区長、区分所有者、管理者、管理業者、分譲事業者等、マンション管理士等、宅地建物取引業者、居住者等の責務を明記</li> <li>• マンションの適正管理、危機管理、コミュニティの形成について、義務規定と努力義務規定を明記</li> </ul>
<p>墨田区分譲マンションの適正管理に関する条例 平成 29 年 4 月施行</p>	<p>豊島区に続き、管理状況などの届出を義務化した条例を制定した。</p>
<p>品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例 平成 28 年 4 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンション管理者等は、地域コミュニティの重要性を理解し、町会および自治会の活動に協力するよう努めるものとする。</li> <li>• マンション管理者等は、管理するマンションの所在する区域の町会が当該町会への加入を促進するために必要な活動、当該町会の活動の周知等のために必要な範囲において共用部分への立入りを求めたときは、当該マンションの管理に支障のない限りにおいて、これに協力するものとする。</li> <li>• マンションを新築する者は、当該マンションの新築工事、販売、賃貸および管理をする事業者に対し、それぞれ地域連絡調整員（マンションの居住者と地域住民との交流を促進するために必要な事項等について、町会および自治会との連絡および調整を行う者をいう。）を選任させなければならない。</li> </ul>
<p>川西市地域分権の推進に関する条例 平成 26 年 10 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンションに居住している者は、居住者を構成員とする自治会の形成又は当該マンションの存する地域の自治会活動等に主体的に参加するよう努めるものとする。</li> <li>• マンション管理組合は、前項の規定による自治会の形成又は既存の自治会への加入がない場合にあっては、前条に規定する自治会の活動に準じた活動を行うよう努めるとともに、コミュニティ組織に構成団体として参画するなど、より</li> </ul>

	<p>良い地域づくりを目的として地域活動に取り組むよう努めるものとする。</p>
<p>豊島区マンション管理推進条例 平成 25 年 7 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• マンション代表者等及び居住者等は、日常的なトラブルの未然防止及び犯罪抑止並びに緊急時の協力体制の構築に重要となる居住者等間のコミュニティの形成に、積極的に取り組むよう努めるものとする。</li> <li>• マンション代表者等は、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等により、日頃から居住者等がコミュニティの形成及び活性化を円滑に行えるよう努めるものとする。</li> <li>• 居住者等は、居住者等間のコミュニティの形成に主体的に取り組むよう努めるとともに、居住者等の団体の組織化及び居住者等間のイベントの実施等に参加するよう努めるものとする。</li> <li>• マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。</li> <li>• マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。</li> </ul>
<p>八潮市町会自治会への加入及び参加を進めるための条例 平成 25 年 4 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住戸の数がおおむね 100 以上の集合住宅の住民は、当該住民を構成員とする町会自治会を組織するよう努めるものとする。</li> </ul>
<p>中央区マンションの適正な管理の推進に関する条例 平成 21 年 10 月施行</p>	<p>マンションの適正管理に関する所有者等への努力義務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 自己のマンションの適正な管理</li> <li>• 条例で規定する「建築時等の基準」に基づく施設及び設備の維持</li> <li>• 長期修繕計画の作成及び適時適切な修繕の実施</li> <li>• 劣化診断等の実施及び長期修繕計画の見直し</li> <li>• 居住者間及び居住者と地域のコミュニティの振興を図るための、居住者間のコミュニティ活動、地域コミュニティへの参加及び連携、災害発生時の体制の整備</li> </ul>
<p>金沢市集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例 平成 20 年 4 月施行</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 集合住宅の建築主である事業者は、新たな集合住宅の建築を行おうとするときは、集合住宅におけるコミュニティ組織の形成について当該集合住宅の住民、町会その他の地域団体又は市との連絡に当たる者として、建築、販売、賃貸又は管理を行う事業者ごとの担当者を選任し、規則で定めるところにより、市長に届け出るものとする。</li> </ul>

マンション等の集合住宅におけるコミュニティ活動の現状把握に向けた取組について（政令指定都市まとめ）

	1. 集合住宅におけるコミュニティ活動の調査について	2. 町内会・自治会と集合住宅との関係について		
	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事例及びその概要	(1) 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	(2) 集合住宅の管理組合の内、単独での自治会を結成せず、近隣の町内会にも所属していないが、防災訓練等のコミュニティづくりに寄与する活動を行っているものに対する取り扱い	(3) 町内会・自治会と、その区域内のマンション自治会との連携に対して行政が支援した事例
1 川崎市	まちづくり局が平成30年度に実施した分譲住宅の管理会社向けアンケートに、自治会形成や町内会・自治会への加入等コミュニティ形成の実態に関する項目を追加。（回答率17.8%）	神奈川県宅地建物取引業協会川崎南支部、中支部、北支部及び全日本不動産協会神奈川県川崎支部と川崎市全町内会連合会、当市で加入促進に関する協定を締結。 川崎市ワンルーム形式集合住宅等建築指導要綱を改正し、地域コミュニティの形成に関する規定を追加。	毎年度行っている住民組織調査票の提出がある場合は、町内会・自治会と同等して取り扱っている事例がある。	—
2 札幌市	—	以下の不動産関連団体と「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定書」を締結。 ・（公社）北海道宅地建物取引業協会 札幌地区5支部 ・（公社）全日本不動産協会 北海道本部 ・（公社）北海道マンション管理組合連合会 ・（一社）北海道住宅都市開発協会 ・北海道都市開発事業協同組合 協定に係る活動の一環として、町内会加入促進啓発チラシの配布や、啓発イベントの合同実施、団体が製作している会員向け会報誌での啓発広告の掲載などを実施。	市に対し「町内会」「自治会」として報告があがっている団体以外のものについては、特段の取り扱いはない。	—
3 仙台市	1つの区で平成29年度に「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」を実施。（調査の内容は、地域の行事への参加状況、マンション内の活動、町内会への加入状況、未加入の理由等） ※HP掲載はしていない。	なし（不動産関連団体との協定締結を検討中）	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
4 さいたま市	—	マンション管理組合向けチラシを作成し、加入促進リーフレットとともにマンション管理組合セミナー時に配布。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
5 千葉市	—	開発計画やワンルームマンションの建築関係届の情報を関係部署内で情報共有し、開発業者等に対し、入居予定者への町内自治会の結成及び加入促進の協力を依頼しています。	一定の要件を備えた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ている。	—
6 横浜市	—	集合住宅入居者向けの加入促進チラシを作成。	自治会・町内会を構成しないマンション管理組合は、「町の防災組織」活動補助金の対象とし、自主防災活動に対し補助金を交付し、支援している。なお、自治会町内会による公益的活動に対する補助金（地域活動推進費補助金）の対象としていない。	設立時に相談があった場合は、区域の自治会・町内会との橋渡し等を行っているところもある。
7 相模原市	—	神奈川県宅地建物取引業協会相模北支部、南支部及び全日本不動産協会相模原支部と相模原市自治会連合会、本市で加入促進に関する協定を締結。 防災に関する各制度や自治会加入について周知することを目的として、平成27年2月に市内マンション管理者へ「マンションの防災対策及び自治会加入のご案内」を送付。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
8 新潟市	—	取組無し。	活動の趣旨によっては、補助金対象の場合がある。	—
9 静岡市	—	建託地建物取引業協会（加盟550団体）や全日本不動産協会（加盟250団体）に依頼し、アパート・マンションなどのオーナーや集合住宅入居者へ加入促進パンフレットの配布を依頼。 都市局開発指導課及び建築指導課に共同住宅建築事業者が書類提出に来庁する際、加入促進パンフレットをオーナーに渡すよう協力を依頼。 共同住宅等の建築確認済の物件について、建築概要書のデータを各区に提供し、該当する学（地）区連合自治会長等に情報提供を行う。	該当する集合住宅の存否を把握していない。	—
10 浜松市	—	単位自治会がマンション建設時にオーナーや管理会社等と自治会加入について協定を締結している事例がある。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
11 名古屋市	地域活動やコミュニティセンターの現状や課題を整理するため、平成26年度に「地域コミュニティ活性化に関する調査」として、市民3,000人や各学区連絡協議会等（※）を対象としたアンケートを行ったほか、学区連絡協議会等へのヒアリング、コミュニティセンター（コミュニティ施設）の施設状況の調査を実施。  市民アンケートでは、地域活動への意識や参加状況、またコミュニティセンターの認知度や利用状況などについて調査し、持ち家や集合住宅など住宅区分別のコミュニティの実態を把握している。（男女別、年代別、区別、住宅区分別にクロス集計）  調査報告書は、市公式ウェブサイトに掲載。 ( <a href="http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/3-4-6-0-0-0-0-0-0-0.html">http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/3-4-6-0-0-0-0-0-0-0.html</a> )  クロス集計は、事務参考用のため非掲載。  ※学区連絡協議会とは 住民相互の交流を図り、連帯を高めることを目的として、学区（小学校通学区）内の様々な団体（区政協力委員、民生委員、保健環境委員、消防団、PTA等）の代表等で構成された協議組織	（独）UR都市再生機構、（公社）愛知県宅地建物取引業協会、（公社）愛知共同住宅協会及び（公社）全日本不動産協会愛知県本部と町内会・自治会加入促進に関する協定を締結。 マンション建設業者等に対し、新築マンションの建設に伴う入居者説明会等で加入促進リーフレット等の配布依頼。 マンション管理組合登録制度に登録した管理組合に対し加入促進リーフレットを配布。	町内会若しくは自治会の地域ごとに結成された自発的な防災組織であると地域から申請を受けた際は、「自主防災組織」として位置づけ、防災用品の助成を行っている。  しかし、町内会に属さず、自治会も結成していない団体を自主防災組織として取り扱っていないものの、防犯灯電料及び防犯灯LED化費用の補助金については、町内会・自治会、学区連絡協議会の他に、集合住宅内の住民組織も対象としております。	—

マンション等の集合住宅におけるコミュニティ活動の現状把握に向けた取組について（政令指定都市まとめ）

	1. 集合住宅におけるコミュニティ活動の調査について	2. 町内会・自治会と集合住宅との関係について		
	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事例及びその概要	(1) 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	(2) 集合住宅の管理組合の内、単独での自治会を結成せず、近隣の町内会にも所属していないが、防災訓練等のコミュニティづくりに寄与する活動を行っているものに対する取り扱い	(3) 町内会・自治会と、その区域内のマンション自治会との連携に対して行政が支援した事例
12 京都市	マンション管理組合を対象としたアンケートを実施（平成28年度）。	【転入者地域交流支援制度】 条例で、3階建てかつ15戸以上の共同住宅を建築する事業者は、建築確認前に、地域（地域自治を担う住民組織）と連絡調整（転入者と地域住民との交流を促進するため、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、京都市に報告していただくことを義務付けている。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
13 大阪市	—	ワンルーム形式集合建築物の建築にあたっては、工事完了届の提出前に、管理規約内容のうち、町会等の地域活動に関する内容について、本市と協議することとしている。 建築主は、「ワンルーム形式集合建築物指導要綱」に基づき、「町会等の地域活動に協力する」内容を盛り込んだ管理規約を作成し、入居者に対し、遵守するよう継続的に指導することとしている。 建築主には協議の際に、入居者が町会等が行う地域活動に協力いただけるよう、入居者用の町会についてのパンフレットを配布し、加入促進を図っている。	町内会・自治会と同等として取り扱うものとしているが、情報をすべて把握しているわけではない。	ワンルームマンションにおいては、区役所において、2-（1）で得た情報を区役所から地域に提供して、加入促進を図るケースはある。
14 堺市	—	大阪府宅地建物取引業協会堺市支部、公益社団法人全日本不動産協会大阪府本部大阪南支部との間で「堺市における自治会及び町内会への加入促進に関する協定」を締結し、両支部の市内会員事業所での加入促進リーフレットの配布等の協力依頼。  市営住宅の入居説明会の際、入居予定者に自治会加入を案内。	要請があれば、機材等の貸し出しを行っている。	—
15 神戸市	〈調査概要〉 平成27年度、中央区内のタワーマンション（20階以上）を対象に実態調査を実施。 〈調査方法〉 ・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 ・周辺地域団体へのヒアリング調査 〈調査結果〉 1. 防災面の不安や課題 ⇒半数以上の居住者や管理組合、管理会社が「不安」 2. 防災訓練等への参加意向：80%以上 3. マンション内の付き合い：「あまりない」「ほとんどない」約87% 4. マンション内外の交流のきっかけ（割合が高いもの） ⇒「マンション内の活動」「子育て」「その他（趣味）」 5. コミュニティを活性化すべきと回答した管理会社の割合が高い。 6. 管理組合、管理会社の今後の取り組み意向 ⇒①防災、②高齢者支援の順で意向あり 7. マンション毎に高齢者支援の必要性あり 〈調査結果〉 <a href="http://www.city.kobe.lg.jp/ward/kuyakusho/chuou/keikaku/shien/daikiboms.html">http://www.city.kobe.lg.jp/ward/kuyakusho/chuou/keikaku/shien/daikiboms.html</a>	取組無し。	当市では、区が独自で支援を行っている。 中央区では、区内の大規模集合住宅（100戸以上）を対象に、マンション内や地域とのコミュニティづくり及び防災の取り組みに対する助成制度「防災・コミュニティ助成」を実施している。 また、東灘区では、マンション内でのイベント実施やサークル活動、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。	—
16 岡山市	—	町内会への加入促進に関する三者協定書を締結（岡山市、（一社）岡山県宅地建物取引業協会、岡山市連合町内会） 住宅販売や賃貸の管理・仲介等の際に、町内会加入促進パンフレットの配布等をお願いしている。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	—
17 広島市	—	マンション管理組合向けのセミナーに職員が出向き、町内会の加入促進に係る協力依頼等を実施している。	該当する集合住宅の存否を把握していない。	—
18 北九州市	—	【自治会向けマンション加入セミナーの開催】 マンションに対する加入促進活動に際し、知っておくべき基本事項や働きかけのコツ、事例などを紹介する、自治会役員向けのセミナーを開催している。 【分譲マンション自治会加入促進活動支援専門家派遣】 分譲マンションに対する自治会加入促進活動を支援するため、マンション管理の仕組みや自治会活動等に精通しているマンション管理士を自治会に派遣している。	当該団体に対する取扱いについての取り決めは無し。	自治会長がマンションの管理組合の総会等に出席する際、マンション管理士や市職員が同席して、住民に自治会の必要性などを伝える事例あり。
19 福岡市	集合住宅を対象にコミュニティ活動の実態等に関する調査事例無し。  ※平成30年度に自治会・町内会長を対象に実施したアンケートを実施し、集合住宅の自治会等への加入状況や、集合住宅入居者を対象にした加入促進や活動への参加を促進するための取組みなどについて調査した。 ○平成30年度自治協議会・自治会等アンケート調査の概要 <a href="http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/community/life/h22survey_2_3.html">http://www.city.fukuoka.lg.jp/shimin/community/life/h22survey_2_3.html</a>	自治会・町内会への加入促進を支援する取り組みの一環として、集合住宅向け加入促進の手引きおよび加入促進チラシ（3種）を作成。 URや宅建協会などの集合住宅関連団体と、加入促進への支援に向けた定期的な協議。 「市建築紛争の予防と調整に関する条例」に基づく、関連団体（関連組合の連合体、不動産関係団体、開発事業者の団体など）に対する指導と加入促進への協力の働きかけ。 区役所が独自に、行政と地域、宅建協会支部との3者による、加入促進および円滑な地域活動の推進を図るための協定書締結。	単独での自治会を結成せず、近隣の町内会にも所属していない集合住宅の管理組合等を、自治会・町内会と同等の組織として取り扱う事は無い。	—
20 熊本市	—	マンション住民への取組みはないが、自治会長向けの自治会ハンドブックを作成し、マンション（集合住宅）入居者へ自治会加入について説明する際に、活用できるようアドバイス等を記載している。 また、今後の取組として、住宅管理関係の部署が、マンション管理組合訪問時に自治会加入の意識啓発リーフレットの配布を予定している。（詳細は未定）	自治会設立届の提出があり、自治会として認めた場合のみ、自治会として取り扱っている。	—