

区内分譲マンションの地区別分布状況

今回の調査で把握された分譲マンションは523箇所、戸数は30,158戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が324箇所(62%)、橘地区が199箇所(38%)、町丁別で見ると末長が64箇所(12.2%)、溝口が59箇所(11.3%)、下作延が55箇所(10.5%)の順となっています。

区内分譲マンションの築年数別状況

分譲マンションの築年数をみると、40年以上前に建てられたものが28箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数54年のマンションでした。築年数の分布を見ると、もっとも多いのは築年数20年～29年(平成2年から平成11年に建設)で173箇所(33%)、次いで10年～19年(平成12年から平成21年に建設)の172箇所(32.8%)でした。

築年数	箇所数	割合
建築中(令和元年)	5	1.0%
0～9年(平成22年～31年の建設)	60	11.5%
10～19年(平成12年～21年の建設)	172	32.8%
20～29年(平成2年～平成11年の建設)	173	33.0%
30～39年(昭和55年～平成元年の建設)	85	16.3%
40年～(昭和54年以前の建設)	28	5.4%
合計	523	

(令和元年10月現在)

相談先一覧

マンションの維持・管理、防災、町内会・自治会、高齢者・子育て支援等で困ったことがある方は、以下にお気軽にご相談ください。

福祉に関すること 高齢者や子育て世代の居場所作り、健康づくりや子育て相談、心配な様子の人等	高津区役所地域支援課(区役所3階) <input type="checkbox"/> 高津地区 Tel. 044-861-3316 Fax. 044-861-3307 <input type="checkbox"/> 橘 地区 Tel. 044-861-3315
防災に関すること 居住者向けの防災ミニ講座の開催、マンションでの防災訓練、防災の取組方法、自主防災組織等	高津区役所危機管理担当(区役所2階) Tel. 044-861-3146 Fax. 044-861-3103
町内会・自治会に関すること 自治会の作り方、地元の町内会・自治会への加入、地元の町内会、自治会との連携・交流等	高津区役所地域振興課(区役所2階) Tel. 044-861-3144 Fax. 044-861-3103 橘出張所 Tel. 044-777-2355 Fax. 044-777-4299
マンションの管理に関すること 建物の維持管理や修繕・改修、マンション間のネットワークの作り方、管理組合の活動支援等	川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 Tel. 044-200-2996 Fax. 044-200-3970 <small>※川崎市では、分譲マンションの適正な維持・管理などのためマンション管理組合を支援する制度として「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を設けています。</small> Webサイト http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html
	川崎市まちづくり公社ハウジングサロン Tel. 044-822-9380 Fax. 044-819-4320 <small>※予約受付 毎週火～土曜日(火～金の祝日及び年末年始は休み) 9時～12時・13時～16時</small> Webサイト http://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/
	NP0法人かわさきマンション管理組合ネットワーク Tel. 044-380-7163 Fax. 044-380-7163 Webサイト http://www.kawakan-net.or.jp

発行：令和2年3月

編集・発行：高津区役所地域みまもり支援センター地域ケア推進課 Tel. 044-861-3313/Fax. 044-861-3307

※本編は高津区ホームページ(URL)で閲覧及びダウンロードできます。

Webサイト <http://www.city.kawasaki.jp/takatsu/page/0000105019.html>



高津区では、マンションにおけるつながりづくりを進めています。



高津区役所では、分譲マンションにおけるコミュニティ活動の実態や課題認識等を明らかにするため、住民同士のつながりづくりの好事例をまとめてお知らせすると共に、分譲マンションの住民や管理組合同士で課題を共有する場として出前講座や講演会・交流会を実施しました。そこから明らかになった課題と、課題解決に向けた取り組み例についてまとめました。



～すべての人が住み慣れた地域で自分らしく生き生きと生活していくために～

高津区では居住者同士のつながりや地域の良好な関係づくりを進めています。

マンションにおけるコミュニティ活動の紹介や管理組合同士で課題を共有する機会を提供し課題解決に向けて相談・支援を行っています。

すべての人が住み慣れた地域で自分らしく生き生きと生活していくために、地域の人々がお互いに気に掛け、いざというときに共に支え合うことが必要であると考えます。そこで、マンションの住民の皆様が抱えている課題に対応する**出前講座**、ご近所とのつながりづくり、管理組合の運営方法、建物管理のコツとヒント等をテーマに**講演会**、ご近所のマンション参加者ごとに意見交換等を行う**交流会**を開催しました。そのほか住民同士のつながりづくりや住みやすさの向上に効果的な取り組み事例を紹介する**リーフレット**を発行しました。その中から、明らかになった課題と、課題解決に向けた取り組み例についてまとめました。

マンションにおけるつながりづくりに役立つ講演会や福祉・防災等に関する出前講座の実施など啓発活動



区内分譲マンションにおけるコミュニティの実態把握、課題認識等の把握

つながりづくりの取組紹介やコミュニティの立ち上げ等に対する相談・支援

マンション居住者同士の交流促進



つながりづくりの好事例に関する情報提供



マンションにおけるつながりづくりの課題と、解決のヒント

課題 分譲マンションのソフト面・ハード面での維持管理

●高齢化が進むマンションでの居住者の病氣、介護、認知症、さらに8050問題などソフト面の他、建物の老朽化に伴う大規模修繕、管理会社との関係、修繕積立金の問題などハード面での対応が課題になる事が多いです。

- ヒント**
- ◆大規模修繕は、居住者の間で、いかに快適な暮らしを継続していくかという**問題意識を共有し、ゆるやかにつながり**、進めていくことが大事です。
 - ◆居住者アンケートの実施、居住者同士の**普段の会話**など、様々な目線から多様な意見を取り入れることで、居住者間の課題認識の共有につながります。
 - ◆マンションの維持管理には過去から積みあげてきた**維持管理の経緯を知ることが大事**です。
 - ◆総会に諮る資料の**原案を理事会で考える**ことにより課題(議題)が見えてきます。また、資料を作成する過程で管理に掛かるコストへの気づき、価値観の共有にもつながります。

課題 マンション居住者間のつながり・コミュニティ形成

●居住者の多様化に合わせ、柔軟な対応やゆるやかな組合員のつながりについても、検討しなければならない時です。居住者の多様化が進む中で、知ること、理解することのアクションは欠かせません。

- ヒント**
- ◆課題を、一人、あるいは自分達の管理組合だけで考えるのではなく、**マンションにおけるつながりづくり支援事業交流会**など関係者が集まる場を活用することで、他の方の意見を参考にすることができます。
 - ◆解決できないことは、**区役所や地域包括支援センター**など**地域資源に頼る**ことも重要です。
 - ◆**管理組合・理事会を支えるのは居住者である組合員**です。専門組織ではなく、面倒見がよい方々のゆるやかな集まりを、自治会ではなく管理組合の連携・支援グループとしてつくり連携を強めていく柔軟な対応も必要です。
 - ◆**新入居者へ「入居のしおり」**を配布し、生活のルール・管理組合のことなどを伝えることで新しい生活への不安の解消、居住者間のトラブル解消につながります。

課題 管理組合の運営、役員のみならず

●管理組合の役割を理解できない、管理組合への優先順位が低くなっている等による理事会運営への無関心層の増加。
●居住者の高齢化に伴い役員のみならずの担い手不足が大きな課題となっています。

- ヒント**
- ◆すべての組合員の状況を把握することは困難です。課題に対応するためには、**居住者同士のつながり**、同じフロア同士の**普段のつきあい**が欠かせません。
 - ◆居住者同士の知り合いがふえていく中で、管理組合のサポート隊が生まれてきます。そのためには、管理組合や理事会も居住者のことを「**知る努力**」をしなければなりません。
 - ◆理事会自らが動き、居住者に説明することで居住者との間の**信頼関係**が深まります。
 - ◆**子どもたちにとってマンションは故郷**であり、彼ら承継候補者を大事にすることで管理組合を成長させていくことにつながります。

課題 災害時・安全面での対応

●最近の災害被害でも、入居当時に設定された防災計画では対応できない場合が多くなっています。また、居住者の高齢化など世帯構成の変更に応じて、従来の防災計画の見直しも必要となります。

- ヒント**
- ◆**管理組合の情報を居住者と共有**し、仲間意識を感じてもらう環境を整備することで、家族だけの安全から、マンション全体の安全対策をソフト面から考えていく機運が生まれます。
 - ◆自治会を持たない管理組合で、防災訓練から自主防災組織を立ち上げて、その活動を基にすると自治会を立ち上げることもできます。
 - ◆地域の**避難所開設・運営の協力も、地域とのつながり**として欠かせない活動であり、近隣町会や行政からの大切な情報収集の場となります。

課題 マンション行事の開催と継続

●運営委員会・役員が担当するマンション行事も経験者**有志の手伝い**が欠かせません。役員だけでなく、有志が4~5名程度いることが大事です。

- ヒント**
- ◆マンション内のつながりも大事です。併せて**マンションと地域自治会とつながることが大事**です。
 - ◆子どもから高齢者まで共に楽しむことは、「行事の継続」および「世代間でのつながり・継続」になります。

良好なコミュニティは、日々の生活の安心感やいざという時の助け合いにつながります。
マンション内でのコミュニティづくりを支援していきます。

