

令和元（2019）年度 マンションにおけるつながりづくり支援事業 報告書

令和2（2020）年3月



高津区役所

目 次

| | | |
|----|---------------------------------------|----|
| 1 | はじめに..... | 1 |
| 2 | 事業の目的..... | 1 |
| 3 | 令和元年度の事業の概要..... | 2 |
| 4 | 高津区における分譲マンションの概況..... | 3 |
| 5 | 高津区内分譲マンション居住者向け出前講座の開催 | 7 |
| 6 | つながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレットの発行） . | 12 |
| 7 | マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について | 24 |
| 8 | マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組 | 38 |
| 9 | 本事業の今後の方向性..... | 40 |
| 10 | 相談先一覧..... | 41 |

参考資料

| | | |
|---|----------------------------------------|----|
| 1 | たかつマンションぐらし（第1号） | 43 |
| 2 | たかつマンションぐらし（第2号） | 44 |
| 3 | いきいき元気！出前講座..... | 45 |
| 4 | 川崎市マンション管理組合登録・支援制度..... | 47 |
| 5 | マンション適正管理事例集..... | 48 |
| 6 | 一般財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン..... | 49 |
| 7 | NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク（川管ネット） | 51 |
| 8 | 講演会資料（「これからのマンションぐらし」を考える） | 53 |

1 はじめに

川崎市におきましては、家族・地域社会の変容などによるニーズの多様化・複雑化が進み、地域における生活課題の多様性が高まっていることから、高齢者に限らず、障害者や子ども、子育て中の方などに加え、現時点で他者からのケアを必要としない方々を含め、すべての地域住民を対象として、平成 27（2015）年 3 月に「川崎市地域包括ケアシステム推進ビジョン」を策定しました。

同ビジョンは「川崎らしい都市型の地域包括ケアシステムの構築による、誰もが住み慣れた地域や自らが望む場で安心して暮らし続けることができる地域の実現」を基本理念とし、取組の重要な視点の一つとして、安心して暮らせる「住まいと住まい方」の実現が位置づけられています。

高津区におきましても、すべての人が住み慣れた地域で、自分らしく生き生きとした生活をしていくためには、家族、近隣そして地域の人々がお互いに気を掛け、いざというときには共に支え合うことが必要であると考え、その一環として「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を平成 29 年から開始しました。

2 事業の目的

高津区では近年、分譲マンションの建設が進み、多くの区民が分譲マンションに居住しています。区分所有法に基づく分譲マンションは、高度な自治管理のために居住者の良好なコミュニティが必要となります。

そこで、高津区役所ではアンケート調査やヒアリングを通じて、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し、住民同士のつながりづくりの好事例の紹介や、マンション管理組合同士で課題を共有する機会、課題解決に向けたマンション居住者同士・地域の人々との良好な関係構築のきっかけづくりの場を提供させていただき、相談・支援を進めていきます。マンションにおけるコミュニティづくりの構築により、高津区全体の地域コミュニティの向上、支え合いの地域づくりにつながっていくことを目的に「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を実施します。

3 令和元年度の事業の概要

(1) 高津区内分譲マンション一覧表の更新

高津区内の分譲マンションのマンション名、住所、築年数、階数、戸数、管理会社、管理人の有無等について情報を収集した一覧表を最新の情報に更新しました。

(2) 高津区内分譲マンション居住者向け出前講座の開催支援

マンション内でのつながりづくりを目的として、高津区内分譲マンション居住者から要望のあったテーマについて開催する「出前講座」を開催しました。

(3) つながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレットの発行）

つながりづくりに効果的な取組を行っている高津区内分譲マンションの管理組合・自治会関係者への取組の内容についてヒアリングを行うとともに、ヒアリング内容をリーフレットにまとめました。

(4) 講演会・交流会の開催

すべての方が住み慣れた地域で生き生きと生活していくために、家族・近隣そして地域の人々がお互いに気に掛け、いざというときには、共に支え合うことをテーマとした講演会と、ご近所のマンション参加者ごとにグループを作り、交流会を行いました。

(5) マンションにおけるつながりづくりの課題解決に向けた行動や取組

講演会・交流会の結果に加え、好事例の取組についてヒアリングを行い、高津区の分譲マンションにおけるつながりづくりの課題を抽出するとともに、課題解決のヒントとなり得る先進的な取組を把握しました。

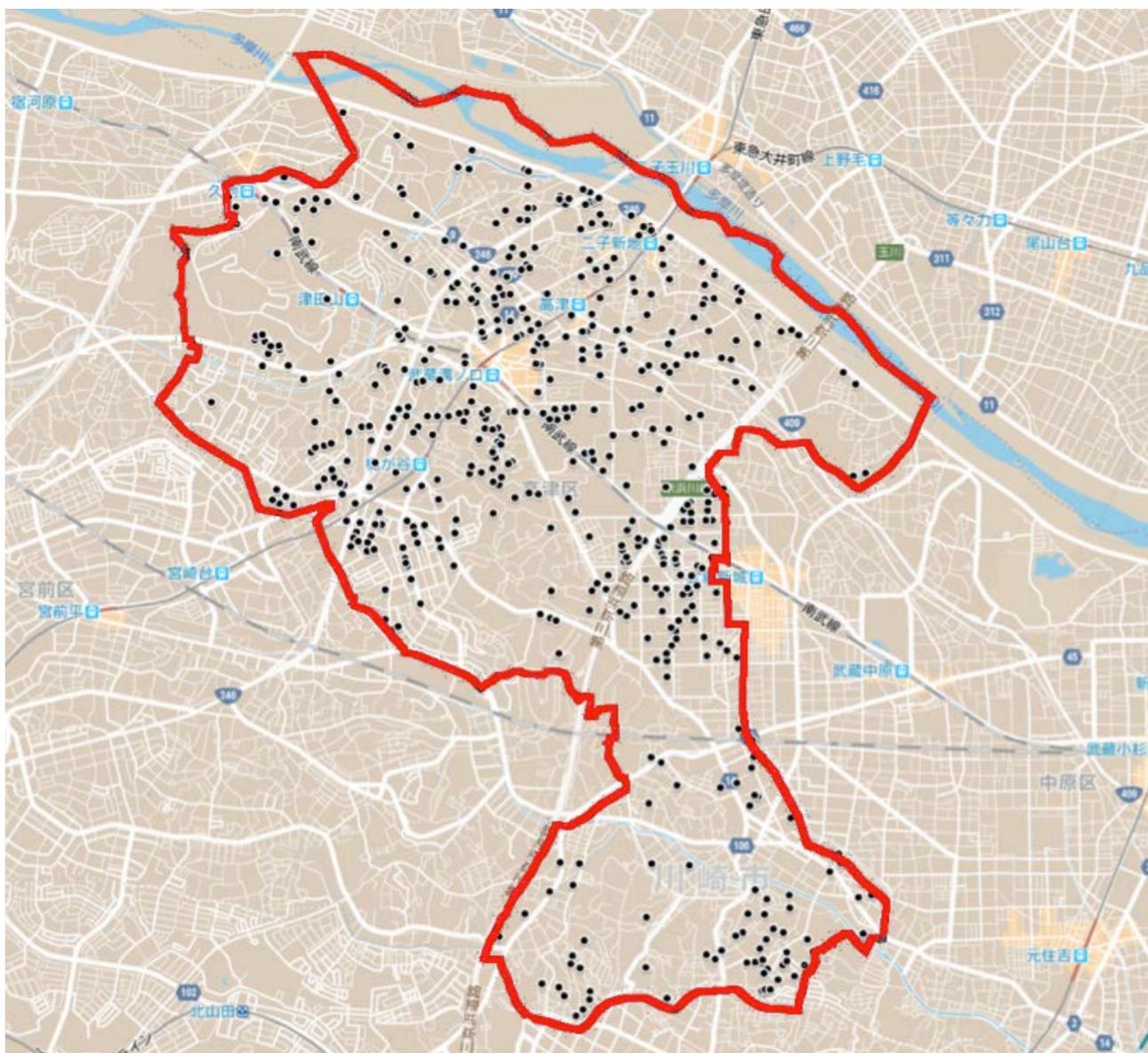
4 高津区における分譲マンションの概況

高津区内の分譲マンションのマンション名、住所、築年数、階数、戸数、管理会社、管理人の有無等について情報を収集した一覧表を最新の情報に更新しました。主な内容は、以下の通りです。

(1) 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%)と、高津地区に6割以上の分譲マンションが集中しています。戸数をみても、高津地区が19,421戸(64.4%)、橘地区が10,737戸(35.6%)と、高津地区に6割以上が集中しています。

町丁別でみると末長が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。



■ 分譲マンション地区別分布状況

| No | 地区 | 町丁 | 数 | 戸数 |
|-------|------|---------|--------------|-----------------|
| 1 | 高津地区 | 宇奈根 | 4 | 250 |
| 2 | | 梶ヶ谷 | 32 | 1,220 |
| 3 | | 上作延 | 21 | 962 |
| 4 | | 北見方 | 14 | 1,393 |
| 5 | | 久地 | 27 | 2,072 |
| 6 | | 坂戸 | 14 | 925 |
| 7 | | 下作延 | 55 | 2,584 |
| 8 | | 下野毛 | 4 | 243 |
| 9 | | 諏訪 | 14 | 551 |
| 10 | | 瀬田 | 2 | 61 |
| 11 | | 久本 | 32 | 3,822 |
| 12 | | 二子 | 44 | 2,358 |
| 13 | | 溝口 | 59 | 2,881 |
| 14 | | 向ヶ丘 | 2 | 99 |
| 高津地区計 | | | 324 (62.0%) | 19,421 (64.4%) |
| 15 | 橘地区 | 明津 | 6 | 214 |
| 16 | | 蟹ヶ谷 | 29 | 1,669 |
| 17 | | 子母口 | 10 | 364 |
| 18 | | 子母口富士見台 | 0 | 0 |
| 19 | | 新作 | 43 | 2,143 |
| 20 | | 末長 | 64 | 3,759 |
| 21 | | 千年 | 19 | 814 |
| 22 | | 千年新町 | 3 | 203 |
| 23 | | 野川 | 5 | 231 |
| 24 | | 久末 | 20 | 1,340 |
| 橘地区計 | | | 199 (38.0%) | 10,737 (35.6%) |
| 合計 | | | 523 (100.0%) | 30,158 (100.0%) |

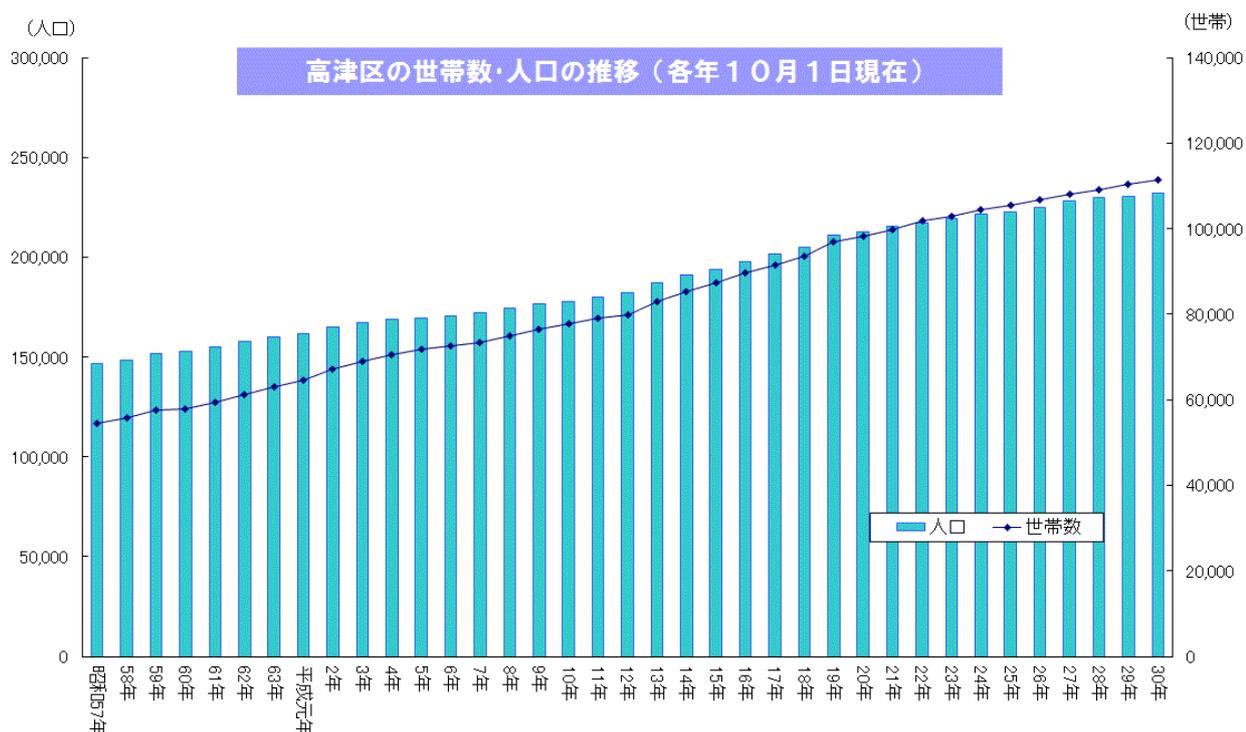
(2) 分譲マンションの築年数別状況

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11年の建設）で173箇所（33.0%）、次いで10年～19年（平成12年から21年の建設）の172箇所（32.8%）でした。

これを高津区の人口推移（各年とも10月1日現在）と比較すると、平成2年から21年にかけて、世帯数の伸びが激しいことが分かります。

■ 分譲マンション築年数別状況

| 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 | |



出典：「川崎市統計情報 グラフで見る各年10月1日現在の世帯数・人口」

(3) 分譲マンションの規模別状況

分譲マンションの規模を見ると、100戸を超える大規模マンションは38箇所、全体の7.3%です。もっとも多いのは50戸未満の小規模なマンションで、307箇所(58.7%)、全体の6割弱を占めています。

一方戸数を見ると、100戸を超える大規模マンションの戸数の全戸数に占める割合は30%となっており、大規模マンションだけで全戸数の3割の戸数を占めることになります。

■ 分譲マンション規模別状況

| 規模 (戸数) | 件 数 | | | 戸 数 | | |
|-----------|-----|------|-------|--------|--------|-------|
| | 件数 | 割合 | 戸数 | 戸数 | 割合 | 戸数 |
| 800戸～ | 2 | 1.1% | 1,958 | 4,015 | 13.3% | |
| 600戸～799戸 | 1 | | 648 | | | |
| 400戸～599戸 | 3 | | 1,409 | | | |
| 300戸～399戸 | 3 | 1.0% | 1,012 | 1,484 | 4.9% | |
| 200戸～299戸 | 2 | | 472 | | | |
| 100戸～199戸 | 27 | 27 | 5.2% | 3,572 | 3,572 | 11.8% |
| 50戸～99戸 | 178 | 178 | 34.0% | 12,260 | 12,260 | 40.7% |
| 50戸未満 | 307 | 307 | 58.7% | 8,827 | 8,827 | 29.3% |
| | | 523 | | | 30,158 | |

5 高津区内分譲マンション居住者向け出前講座の開催

マンション内でのつながりづくりを目的として、高津区内分譲マンション居住者から要望のあったテーマについて開催する「出前講座」を開催しました。開催テーマ・概要、開催結果は以下の通りです。

(1) 告知・申込

- ・告知期間 令和元年10月3日（木）から令和2年1月31日（金）
- ・告知対象 区内分譲マンション
- ・告知チラシ



高津区役所 出前イベントのご案内

高津区役所職員が、お住まいのマンションでのイベント開催を応援します。
同じマンションにお住まいの方と一緒に、楽しんだり、学んだりしてみませんか。

イベントメニュー

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 子育て交流会をたのしもう</p> <p>親子あそび&子育てに役立つ情報をお話します。 乳幼児とその保護者の方向けの交流会です。 みんなで楽しくあそぼう！</p> | <p>② 日頃からできるマンション防災</p> <p>小さなお子さんがある、高齢の方がいる、それぞれのお家に合った防災対策。マンションならではの対策もお伝えします。</p> |
| <p>③ こころもからだも元気に栄養・食育</p> <p>子どもも大人も健康づくりは食事から。 毎日のちょっとした食事の工夫についてお話します。</p> | <p>④ 歯と口の健康</p> <p>歯と口の健康は、からだの健康につながります。正しい歯の磨き方を確認しましょう。</p> |
| <p>⑤ 正しく知ろう生活習慣病</p> <p>高血圧、糖尿病、メタボリック シンδροームなど放っておきたくない病気の知識を学びましょう。</p> | <p>⑥ みんなで予防がん検診</p> <p>二人にひとりは一生涯の内に一回はがんにかかる時代。がん予防の方法や検診について学びましょう。</p> |
| <p>⑦ 今から知っておきたい認知症の話</p> <p>「認知症って予防できるの?」、「認知症の方にどう接したらよいの?」今からできる予防法など認知症についてお話します。</p> | <p>⑧ 高齢者の見守り</p> <p>ご近所に、心配な様子、手助けが必要な高齢の方はいませんか?地域でできる見守りについてのお話です。</p> |

☆高津区役所職員、保育士、保健師、歯科衛生士、栄養士等がマンションへ伺います。

○開催希望は下記の管理組合連絡先へ
(月 日 () しめ切り)
管理組合代表者様が申し込んでください。

○参加費無料

○所要時間は各回30分~1時間程度

○開催日時をご相談のうえ決定します。

○会場はマンション内共有スペース

【管理組合 連絡先】
(この欄に管理組合様のご連絡先等を御記入ください。)

【マンションにおけるつながり
づくり支援事業の問い合わせ先】
高津区役所地域ケア推進課
電話 044-861-3313
FAX 044-861-3307

(このチラシの有効期限は令和2年1月31日です)

(2) 開催テーマ・実施マンション

| 開催日時 | テーマ・講師 | 参加人数 | 実施マンション |
|---------------------------------|------------------------------------------|------|----------------------------|
| 令和2年 1月18日(土) 11:00~12:00 | 日頃からできる マンション防災 (危機管理担当) | 14名 | ヒルサイド久末 久末・8階66戸 |
| 1月19日(日) 11:00~12:00 | こころもからだも 元気に栄養・食育 (地域みまもり支援センター) | 14名 | ジオ梶が谷 梶ヶ谷・5階40戸 |
| 1月26日(日) 9:00~10:00 | 日頃からできる マンション防災 (危機管理担当) | 7名 | サンクレイドル梶ヶ谷 末長・5階28戸 |
| 2月1日(土) 10:00~11:00 | 正しく知ろう生活習慣病 高齢者の見守り (地域みまもり支援センター) | 15名 | カベール梶ヶ谷 梶ヶ谷・7階60戸 |
| 2月15日(土) 9:00~10:00 | 日頃からできる マンション防災 (危機管理担当) | 21名 | コスモ武蔵新城グレイスコート 千年・7階87戸 |

(3) 開催の様様



(4) テーマ毎の主要な質疑・コメント

○ マンション防災

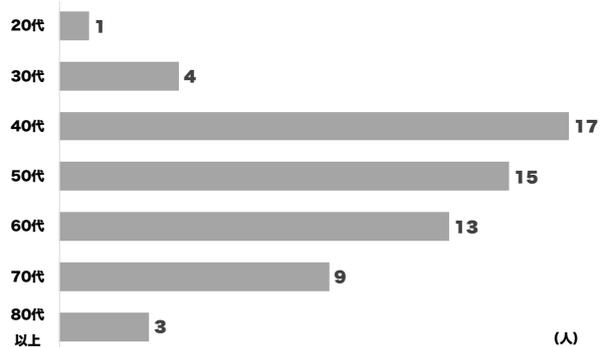
- ・発災時のドアの開放について、地震による躯体のゆがみによりドアが開かなくなるので、ドアは開け放しておいたほうがいいか？
 - 避難時、火災時、防犯面などケースバイケースでの対応が必要だが、あくまで人命優先で考えるべき。
- ・防災無線を聞いた事が無い。近所に設置されているのか？
 - 17時にチャイムを鳴らしている他、光化学スモッグ注意報などを流している。全域で聞こえるよう設置しているが、聞こえない場合でも「メールニュースかわさき」や「防災行政無線・防災テレホンサービス」等の情報ソースの活用をお願いしたい。
- ・発災時、停電した際の水の確保として、マンション内に設置されている給水タンクの水を使う方針であるが安全か？
 - 貯水槽の定期点検や定期的な清掃をしていけば問題ない。上階の居住者への水の運搬協力など日頃から体制を整えておくといい。
- ・マンション管理組合で、家族の安否を周囲に知らせる「黄色い標識」や、ドアノブにタオルをかけるなどの対策を検討している。
- ・倒れた家具等が邪魔になり戸内のドアが開かなくなるケースもあり、普段から家具の配置など対応が必要。
- ・建設から30年が経過しており、危なく思われる箇所も見受けられるため日々の確認・対応が欠かせない。

○ 生活習慣病・高齢者の見守り

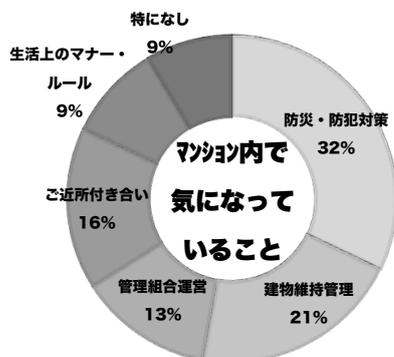
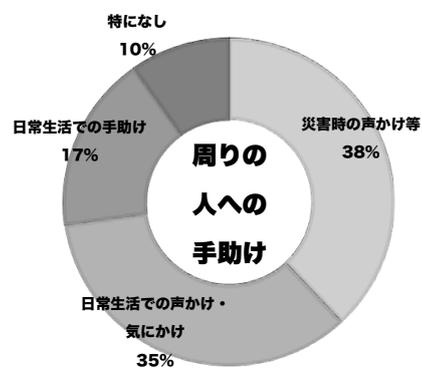
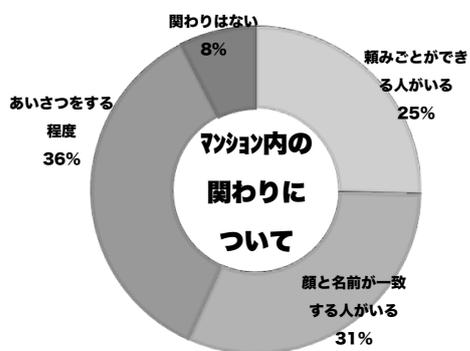
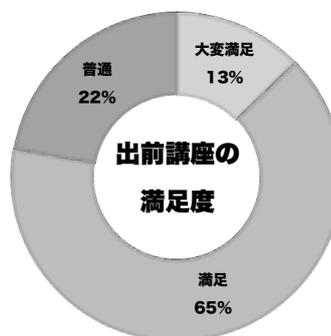
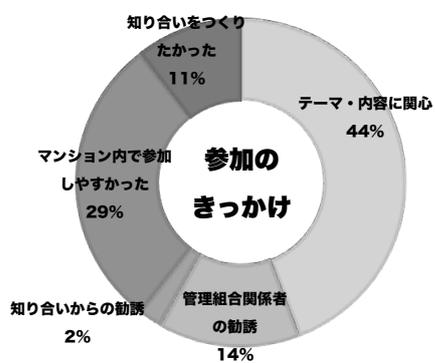
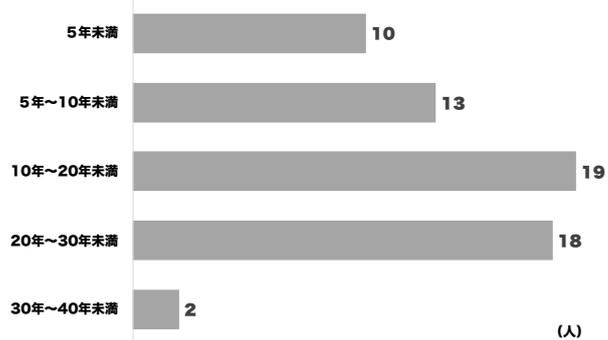
- ・見守り活動の対象となる高齢者より若い世代の参加が必要だがきっかけがない。若い世代の関心を高める工夫やきっかけ作りをどの様にすればいいか？
若い世代で見守り活動に従事している方は何に関心があって参加しているか、など動機が分かると参考になる。
 - 小学校や企業などへ赴き認知症サポーター養成講座を行っているが、そうした講座への参加をきっかけに地域に目を向けるようになったり、町内会活動、PTA活動をきっかけとするケースもある。
- ・子育てをきっかけにつながりが生まれることが多い。子どもがいないことで時間的に余裕がある居住者もいるが、PTAや小学校のイベント、子育てに関連した催事に参加する機会がないため、関心があってもなかなかつながりを作ることができない。
- ・見守り活動に参加すべき世代の人が少ないように見受けられる。見守り活動に、ゆるやかに少しずつ参加できるような動機付けの機会、参加しやすいような工夫があると良い。
- ・見守り活動に参加することで、見守り対象の高齢者だけでなく、参加する人も将来の備えや安心につながると思える、心が救われるなどインセンティブにつながるような工夫が必要。
- ・日本と海外では事情が異なると思うが、海外や他の地域の高齢者の見守り活動の事例などを入れてもらえると、若い世代にも興味・関心を持ってもらえるのではないかと。地元川崎以外の地域や海外の事例を聞く機会があると良い。

(5) アンケート結果

参加者の年代



居住年数



【アンケート票】

高津区役所 出前イベント アンケート

本日はご参加いただき、誠に有難うございました。
今後の取り組みや運営における参考とさせていただくため、ご意見を頂戴したく存じます。
つきましては、下記のアンケートにご協力くださいますようお願い申し上げます。

1. あなたの年代を教えてください。

- 10代 20代 30代 40代 50代 60代 70代 80代以上

2. 現在の場所にお住まいになられて、およそ何年ですか。

- 5年未満 5年～10年未満 10年～20年未満
 20年～30年未満 30年～40年未満 40年以上

3. 本日の出前イベントに参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)

- テーマ・内容に興味があったから。 管理組合関係者から勧められたから。
 マンション内の知り合いに勧められたから。 マンション内での開催で参加しやすかったから。
 マンション内で知り合いをつくりたかったから。

その他()

4. 本日の出前講座の内容に関する満足度についてお聞かせください。

- 大変満足 満足 普通 不満 大変不満

理由()

5. マンション内のご近所との関わりについて教えてください。当てはまるものを1つだけ選択ください。

- 頼みごとができる人がいる。 顔と名前が一致する人がいる。
 あいさつをする程度の人がいる。 関わりはない。

6. マンション内であなたやご家族が、周りの方の手助けをできることはありますか。

当てはまるものをすべて選択ください。

- 災害時の声かけ・安否確認・手助け。 日常生活での声かけ・気につけ。
 日常生活での手助け(子どもの一時預かり、ゴミ出し、電球交換等)。 特になし。

理由()

7. いまマンション内で気になっていることについて教えてください。当てはまるものをすべて選択ください。

- 防災・防犯対策について。 建物維持管理について。 管理組合運営について。
 ご近所付き合いについて。 生活上のマナー・ルールについて。 特になし。

具体的内容・その他()

8. 今後、マンションにおけるつながりづくりとして実施して欲しい取組や全体を通してご意見、ご要望、ご提案があれば自由にご記入ください。

| |
|--|
| |
|--|

区からの情報提供に活用させていただくため、よろしければ号室、お名前、連絡先をお知らせください。

| 号室 | お名前 | 連絡先(電話、E-Mail等) |
|----|-----|-----------------|
| | | |

ご協力ありがとうございました。

本アンケートの結果は統計的に処理され、特定の個人が識別できる情報として公表されることはありません。
また、ご記入いただいた個人情報につきましては、事務局において適切な方法で管理いたします。

6 つながりづくりの普及啓発（好事例のヒアリングとリーフレットの発行）

つながりづくりに効果的な取組を行っている高津区内分譲マンションの管理組合関係者へ取組の内容についてヒアリングを行うとともに、ヒアリング内容をリーフレットにまとめました。

(1) ヒアリング概要

| 開催日時 | テーマ | 実施マンション |
|-------------------------------------------------------|-----------|----------------------------|
| 令和元年 11月8日(金) 16:00~17:30 11月29日(金) 12:30~13:00 | 住みやすさ改善活動 | フローレンスパレス久地 久地・5階 51戸 |
| 11月10日(日) 9:00~10:30 | 清掃活動・交流会 | ルミネ梶ヶ谷 新作・8階 57戸 |
| 12月1日(日) 15:30~17:00 | クリスマス会 | 溝のロガーデンアクアス 久地・20階 855戸 |
| 12月15日(日) 9:00~11:00 | もちつき大会 | ルックハイツ日吉 久末・5階 246戸 |

(2) リーフレット

たかつマンションぐらし 第1号

—マンションにおけるつながりづくりを紹介します—

令和元年12月

つながりづくり事例1 住みやすさ改善活動

フロアレス久地 51階

ご近所との普段の会話からの気づきがあり、住みやすさへの改善へつながりました。

改善のヒントはご近所さんとの日常的な会話です。

大規模修繕委員会の中心メンバーに建築関係の経験者が加わることで、専門知識が役立ちます。

共用部の管理経費を見直し、理事会活動となりました。

理事会で「マンション管理を学ぶ冊子」を購入し全戸配布。総会での議案説明の補足資料として活用しています。

総会の原案を理事会が考えることで議題が見えてきます。理事会が自ら動き、住民へ説明責任を果たすことで信頼関係が深まります。

出入り口から自転車置き場まではすべて段差なしで敷地内の生活動線がフラットに計画されています。



つながりづくり事例2 清掃活動・交流会の開催

ルミネ梶ヶ谷 高津区新作 57階

清掃活動と交流会でコミュニケーションが深まります。

自分達でできることは極力行うことで、マンションを運ぶさまざまな問題への気づきと、住民間の共有につながります。

清掃活動により世代を超えた交流ができ、会議録事録では把握出来なしいわハを継承することができます。

竹林がデザインの一部となっているマンションです。大切に管理してきました。手入れをおこなうと大変、年に1回は伐採、清掃をすることが大切です。

みんなで竹林の整備や排水溝の整備を行っています。



高津区役所では、マンションつながりづくり事業を進めています。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、家族・近隣そして地域の人々がお互いに気遣いし、いざいざ時には、共に支え合うことが必要であると考えています。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組事例を紹介し、すでにつながりをお持ちのマンションも募集しています。

高津区 地域ケア推進課 TEL 044-861-3313

第1号（令和元年12月発行）

たかつマンションぐらし 第2号

—マンションにおけるつながりづくりを紹介します—

令和2年3月

つながりづくり事例3 35年経く、もちつき大会

ルックハイツ日吉 高津区久地 246階

「文化としての定着」と「有志の力」と「近隣自治会とのつながり」が継続の源です。

きなこ餅、あんこ餅、のし餅など130Kgのお餅をみんなでつきます！

ゆずが決め手の露汁の住民への無料配布もあります。

役員輪番制は地域活動への参加のきっかけになります。

久末地区近隣自治会から、「持参」の有志の力も毎年恒例！

「歌のお祝い品」を差し上げることで見守りのきっかけにもなります。

集会所での趣味や学びのサークル活動も活発です。マンション内の花壇整備は「購入者」と「グリーンクラブ」で担当。

マンションも地元地域の一員。地元地域とつながっていくことが大事です。



つながりづくり事例4 大規模マンションならではの多彩なイベント

溝のロガーデンアクアス 高津区久地 855階

役員を助ける「有志の力」と「継続できる体制づくり」が欠かせません。

毎年開催クリスマスイベント 参加者は300~400人

役員になると知り合いも増えます。他にも夏祭り・もちつき・入学お祝い会など開催しています。

高齢者向けには「防災」をテーマに茶話会を向日開催。自主防災組織本部長による体験談。

コンサートや全世代へのクリスマスプレゼントなどお楽しみが盛りだくさん！

住民を講師として本場の「手作り水餃子」や「カレー」料理教室を開催。

溝のロガーデンアクアス自主防災組織

- 平成28年7月「住民の安全・安心」を第一に立ち上げた
- 【地域とのつながり】
 - 近隣マンション（パークシティ溝の口、サタワームパークス溝の口）の防災訓練に参加しアドバイスをもらう
 - 避難所開設・運営への協力、近隣町会・行政からの情報収集など
- 【防災力を高める】
 - 「活動助成費」、防災資機材購入補助金（制度（川崎市）を活用し、防災訓練（年2回）実施および防災訓練時の準備の準備
 - 住民に防災知識を伝え、災害に備えたらう（自宅避難、できれば7日分）

高津区役所では、マンションつながり事業を進めています。すべての人が住み慣れた生活していくために、地域の人々がお互いに気遣いし、いざいざ時には、共に支え合うことが必要であると考えています。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組事例を紹介し、すでにつながりをお持ちのマンションも募集しています。

マンション暮らしのバックナンバーはこちらでご覧ください。

高津区 地域ケア推進課 TEL 044-861-3313

第2号（令和2年3月発行）

- ・印刷数：各号1,200部印刷
- ・配布先：区内分譲マンション等へ配布
高津区役所 地域ケア推進課窓口

(3) 好事例ヒアリング内容

・フローレンスパレス久地（高津区久地 51 世帯）

① 管理組合・自治会について

(理事会運営について)

- ・定数の見直し。理事の欠席に対応できるように 4 + 1（監事）⇒ 6 + 1（監事）に見直した。
- ・管理会社に任せるのではなく、管理組合が解答や解決に対し、主体性をもって取り組むことが重要。
- ・管理会社の業務範囲を把握した上で、不足の点は理事会が管理責任の立場から補うことも必要。
- ・管理組合の安定した人事の継続。理事会にマンションの維持や管理について専門性をもったメンバーが揃ったところも好条件となっている。
- ・総会に諮る資料の原案を理事会が考えることにより課題（議題）が見えてくる。また資料を作成する過程で管理に掛かるコストに気づき、価値観の共有にもつながる。
- ・理事会自らが動き、説明責任を果たすことで居住者との信頼関係を築いていく。
- ・理事会の活動費を充実させたことで理事自身が責任感を持つようになったことの影響は大きい。
- ・理事会で「マンション管理を学ぶ冊子」を購入し全戸に配布。総会で議案を説明する上での根拠・補足資料として活用している。

(町内会・自治会活動について)

- ・久地西町会に全世帯加入。各フロア（班毎）から班長を出している他、民生委員も選出している（マンション独自の自治会はない）。
- ・久地西町内会開催の各行事にも参加・活動している（もちつき自治会エリア内一斉清掃など）。

② 住みやすさ改善活動（バリアフリー化）

(きっかけ)

- ・住みやすさの改善については、長期修繕（環境整備）の一環として、当初から小規模な改修を適時行い取り組んできた。居住者の高齢化に対応し住みやすさの向上や高経年マンションの資産価値向上(いつまでも住み続けたい自慢の住処を目指す)を目指した。

(修繕委員会)

- ・大規模修繕に対し長期修繕委員は、理事が兼務し、理事主導で進めた。
- ・長期修繕計画についても管理会社からの提案だけではなく管理組合自身が実態を考え主体的に進めた。
- ・長期修繕計画は令和 11 年まで計画されており、予算化済。今後は修繕の実施年度の状況に合った手直し作業をする。
- ・長期修繕計画については、居住者の方へのアンケートを実施、また居住者同士の普段の会話なども参考にしながら住みやすさを追求し、計画を進めた。
- ・修繕委員会の中心メンバーに建築関係の経験者が加わることなど専門知識の活用ができる。

- ・適度なマンション規模、新築当初からの入居者も多く、居住者同士の姿が見える関係が計画を実施するための好条件となった。

(修繕箇所および主な取り組み内容)

- ・結露防止対策として住宅エコポイント制度を活用して、全住戸のサッシガラスを断熱性能が極めて高い二重真空ガラスに交換した。結果、各戸の光熱費を低減させるとともに防音効果も大きい。
- ・バリアフリーの一環でエントランスの段差解消・出入りの雨濡れ防止で屋根にひさしを新設。
- ・防犯強化のため、敷地内各所に監視カメラ（8箇所）の設置。
- ・配達品の大型化に対応し、郵便受けの改修。
- ・自転車置き場は利用率や使用しやすさ等を考慮し改修を進めていった。子どもの成長に伴い使用しなくなったプレイロット（公園）をウッドデッキタイプの自転車置き場に改修。2段式ラック自転車置き場は使い易い平置きに改修。
- ・全住戸ドアを使い勝手が良く、防犯性の高いものに改修。
- ・敷地内の美化の一環として、共有外廊下柵の塗り替え。
- ・段差の解消のため土間の設置。
- ・ゴミ置き場の美化とゴミ分別作業の効率化を考慮し、分別柵を新設し、開閉しやすいドアへの改修など。

(バリアフリー化)

※ エントランスから自転車置き場まではすべて段差をなくし、生活動線がフラットになるように計画・改修した。(バリアフリー化)

1. エントランスにスロープを新設。(車椅子使用の高齢者へも配慮)
2. 排水溝に滑り止めのステンレスカバーを敷き、段差の解消。
3. 道路からマンションの駐輪場までの通路がフラットになるように改修。



エントランスにスロープ新設



排水溝に滑り止めのステンレスカバーを敷き段差を解消



屋外から駐輪場までの通路がフラットになるよう改修

(バリアフリー化を主とした修繕工事が実現できる秘訣について)

- ・住みやすさや時代に即したマンションを追求し、マンションの資産価値（いつまでも住み続けたい自慢の住処を目指す）をあげる取り組みを進めている。
- ・居住者に対しては、毎年、総会時に活動を総括し、次年度の活動計画を示すことで理事会の説明責任を果たし、長期修繕計画への理解を深めてもらう。
- ・二重真空ガラスや玄関ドアの交換、網戸の貼替などで専有使用部の範囲も居住者に住みやすさを実感してもらうことで信頼を得ていくことが大事。

③ その他に取り組んでいることなど

- ・マンション共有部(電力自由化による共用部電力の切替など)の経費の見直しを進め、理事会活動費にあてることで、居住者からの理解が得られ理事会活動の充実につながる。
- ・新入居者には、入居時に管理組合が作成した「入居のしおり」を配布。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の解消につながる。

(負担に感じたことなど)

- ・土日のいずれかは理事会活動日になることが多いため、仕事と理事会活動との両立が大変。

④ マンション内でのつながりや地域とのつながり

- ・久地西町町会に加入しているため、町会からのマンション内の久地西町会専用掲示板が寄贈された。情報共有があり町会とのつながりの一助となっている。
- ・同世代家族間のつながりはあるが、世代の違いなどもあってマンション全体でのつながりは薄い。以前は、マンションの居住者が近隣公園でお花見等を開催していたが、世帯構成の変化などで現在は開催していない。
- ・集会室がないため、居住者で集う場所がなく、趣味の活動なども開催できない。

⑤ 現在または今後予想される課題

- ・高齢者の一人住まいの方への関わり方(地域資源の活用など)。
- ・マンションのハード面は取り組みやすいが、家族構成やメンタルを含めたプライベートな事案に関することをマンション管理はどこまで踏み込む必要があるか。例えば介護を必要とされる方への対応などマンションでの共同生活の範囲でどのように考えるべきか、理事会活動の主旨も転換期にある。

・ルミネ梶ヶ谷（高津区新作 57 世帯）

① 管理組合・自治会について

（理事会運営について）

- ・ 7名。（各フロア単位で1名選出）
1年任期の輪番制。

（町内会・自治会活動について）

- ・ 新作第1町会に在籍。マンションの専任担当者が窓口になっている。
- ・ 加入は世帯単位。
（管理費の見直しにより、マンション単位の加入から世帯単位の加入に変更した）



敷地内の竹林がデザインの
一部となっているマンション

② 竹林伐採作業と清掃活動

（きっかけ）

- ・ マンションの一部として竹林を大切に管理している。
- ・ 入居当初、竹林管理は業者に委託していたが、管理委託費の見直しにより居住者が自ら行うことになった。
- ・ 日常の手入れは居住者ボランティアが担当。竹林伐採当日については、大きな竹の切り出しと廃棄等の作業を中心に参加者が行う。

※ マンションの外観は竹林がデザインの一部とされており、居住者間でも竹林の整備を自主的に行おうとする雰囲気がある。

（作業内容など）

- ・ 年に1度、大きな竹の切り出し作業を協力して行う。竹林は斜面の高台に沿って配置されているため、梯子をかけての作業となる。そのため、人手が必要である。
- ・ 同日には、敷地内の排水溝（地下水用）の大掃除作業も実施。蓄積した砂やゴミ等を取り除く。マンション内を縦断している排水溝に水を流し、一斉に作業をする。
- ・ 例年、居住世帯の半数程が参加している。家族で参加する居住者も多い。

（当日のスケジュール）

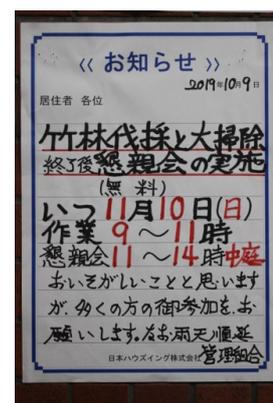
1. 顔合わせ、当日の作業確認。
2. 作業（竹林伐採作業・排水溝清掃）。
3. 交流会（令和元年度、初試み）を中庭で開催。
飲み物や茶菓子、豚汁については、居住者からの差し入れ。



排水溝清掃

（開催にあつたての準備）

- ・ 開催予定日の2～3ヶ月前からマンション掲示板でお知らせをする。
- ・ 理事会議事録配布による周知。
- ・ 今年度は、初の試みである交流会を開催するため、交流会の内容や予算等についても検討した。



(継続して開催する意義)

- ・毎年継続していくことで、「管理は自分たちでやる！」という意識が育つ。
- ・竹林伐採作業などの共同作業をすることで、居住者同士で親近感が深まり顔見知りになっていく。
- ・作業の手際も毎年向上し、経験として積み重ねることの大切さがある。
- ・作業用具も年々整備され、様々な用具が充実している。積雪の際など自主的に居住者が雪かき作業に取り組むなど環境整備の改善へとつながった。
- ・継続実施していくことは、建物等の現状を把握することや過去から現在に至る維持管理の経緯を知る機会として有効な手段となっている。

(竹からのつながり)

- ・共同作業をすることで親近感が深まり、顔見知りになる。
- ・居住者の入居時期が異なっていく高経年マンションにとっては、入居時期の違う居住者間での情報交換の場にもなる。
- ・今後の維持管理をすすめていくうえでは、過去から積みあげてきた維持管理の経緯が重要であり、欠かせない作業である。



竹の伐採活動

③ その他に取り組んでいることなど

- ・昨年まではハロウィンのシーズンに懇親会を開催していたが、子どものいる世帯の減少などのため開催をとりやめ、今年度は竹林伐採と清掃活動とあわせて交流会を初めて開催した。

④ 地域とのつながり

- ・マンション近隣地域のご近所とのお付き合いがある程度。
- ・世帯単位で新作第1町会に加入している。

⑤ 現在または今後予想される課題

- ・高経年マンションのため、今後の建物の維持管理・設備面のこと。
- ・防災への取り組み(台風や大雨などの自然災害の対策、漏水や漏電など高経年マンションによる対策など)。
- ・予定されている長期修繕の実施にあたり、長期修繕委員会の立ち上げや修繕内容について管理組合や長期修繕委員会の中で議論・検討を進めること。

・溝の口ガーデンアクアス（高津区久地 855 世帯）

① 管理組合・自治会について

（理事会運営について）

- ・理事会 18名（理事長 会計 書記 各委員会担当理事）
 - クラブアクアス（イベント担当） ⇒ 担当理事 + 委員9名（+有志）
 - ペットクラブ ⇒ 担当理事 + 委員5名
 - 修繕委員会 ⇒ 担当理事 + 委員9名
 - 自主防災組織 ⇒ 本部長 + 委員8名

（町内会・自治会活動について）

- ・町内会への加入なし。
- ・マンションの自治会組織はない。

② クリスマス会と高齢者向け企画（茶話会）

（きっかけ）

- ・入居当初から管理会社で予算化されている。イベント会社に委託。毎年継続開催。
- ・クリスマスイベントの同日に高齢者（70歳以上）も参加しやすいように茶話会などを企画・開催している。

（イベント内容）

○ クリスマス会（参加人数は300～400名）

1. オープニング
（芸人によるパフォーマンス）
2. 全世帯にクリスマスプレゼントの配布
（委員長はサンタクロース、副委員長はトナカイに扮して参加し、クリスマス会を盛り上げている）
- ※ 例年はマンション内のシンボルツリーに点灯式があったが令和元年度の台風で倒木。検討を重ねた結果、今年度は点灯式は中止となる。
3. アーティストによる屋外コンサート（マンション広場にて）
4. おわり

（茶話会）

- ・毎年、テーマを決めて講演会とお花のプレゼント
- ・今年は「防災」についての講和と「ポインセチア」のプレゼント。自主防災組織本部長による台風19号の体験談と防災アドバイスなど。
- ・地域避難所（台風19号）の様子について報告会。



サンタクロースに扮した
委員長による開会挨拶



アーティストによる
屋外コンサート



自主防災組織本部長による
防災アドバイス

(開催にあたっての準備)

- ・クリスマス会は、クラブアクアス（イベント担当）が担当（委員長1名 副委員長1名 委員6名）。委員については、毎年抽選で決定するため、未経験者中心となる。そのため例年、経験者有志数名の手伝が大きな力になっている。
- ・クラブアクアス委員会は月に1回会合を開き企画準備を行う。
- ・イベント内容についてはイベント会社（委託）との打ち合わせで検討を進める。
- ・掲示板掲示でお知らせ、全戸にちらし配布。

(継続して開催できる秘訣について)

- ・入居当初から、例年、予算化していること。毎年の恒例行事としての位置づけになっていること。
- ・経験者有志の手伝い等もあるため、準備や当日も無理なく進めることができることや、居住者も協力的であること。
- ・毎年、役員の交代があるため、有志の力は欠かせない要因である。
- ・入居当初から管理会社の担当者の交代がないため運営援助もスムーズである。

③ その他に取り組んでいることなど

1. 夏祭り

(主な内容)

- ・マンション広場の屋外ステージで発表会
(チア、ヒップホップなど)
- ・ビンゴ大会
- ・軽食の提供

2. もちつき

3. 小学校新入生お祝い会

4. 居住者講師によるセミナー

(手作り餃子講座、カレー講座など)

5. 敷地内の教室で講座（有料）を多数開催 など



水餃子教室の案内

④ 地域とのつながり

- ・自主防災組織の立ち上げの際に区内の同規模マンションの訓練を見学した。
- ・災害時の地域避難所の開設・運営の協力。

⑤ 現在または今後予想される課題

- ・世帯数が多いので、役員になっても初めて会う居住者が多い。
- ・役員は1年任期の輪番制のため、毎年、交代になることで運営の継続に影響がある。また、大規模マンションのため役員の輪番が数十年単位となること。
- ・住民構成の変化と共に、イベントのテーマを変えていく必要もある。

※ 溝の口ガーデンアクアス自主防災組織について

- ・平成 28 年 7 月に高津区役所危機管理担当からのアドバイスを受け、「住民の安全・安心を第一」に自主防災組織を立ち上げる。理事経験者を本部長として、有志を中心とする組織。組織の立ち上げの際には、近隣マンションの「パークシティ溝の口」「ザ・タワーアンドパークス田園都市線溝の口」の防災訓練に見学・参加してアドバイスをもらう。



給水施設立ち上げ訓練

- ・川崎市の「活動助成金」「防災資機材購入補助金」の各制度を活用。また、国からの補助金についても国の担当者と直接交渉を進めた。屋外大型LEDライト、発電機等を整備している。年に1回、防災訓練を実施し、各資機材の点検も兼ねる。
- ・自主防災組織としては、居住者の方に防災知識を伝え、実際に災害に備えるのは各世帯単位であることを繰り返し伝えると共に、住民の防災力を高めていく。基本は自宅避難（できれば7日）であることを伝えることで、年々、防災に対する居住者の意識も育っている。
- ・防災訓練の参加者も200名以上、訓練時に「無事です」シールを各戸のドアに貼付してもらう。6割以上が対応（3年間で2倍以上に増化）。
- ・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の収集の場でもある。敷地内にヘリポートがあり、物質の輸送が可能である。
- ・隣接する公園には給水設備等もあり災害時は地域との協力体制をしっかりとすすめている。
- ・住民の安全・安心を第一に常に居住率100%を維持し続けている。

・ **ルックハイツ日吉** (高津区久末 234 世帯)

① **管理組合・自治会について**

(管理組合運営について)

- ・ 役員 12 名 輪番制。(約 15 年に 1 度程度)
- ・ 共用部設備の保守、大規模修繕に向けた準備などを担当。

(町内会・自治会活動について)

- ・ ルックハイツ日吉自治会
役員 30 名
輪番制 (9 年に 1 度程度)
(総務、会計、防犯部、衛生部 婦人部など)

- ・ 地域の久末 1 2 町会とのつながりがあり、毎年 9 月に「ふるさとおやこまつり」を昭和 41 年から合同で開催している。

※ 輪番については管理組合役員と自治会役員は兼務にはならないように配慮している。
※ 自治会活動があることで、役員になる頻度が増し、顔見知りになることで交流が生まれサークル活動へとつながることも多い。



② **もちつき大会について**

(きっかけ)

- ・ 自治会設立時に「子どものふるさと (思い出) づくり」として、昭和 41 年から もちつき大会、43 年からは夏祭り (サマーフェスティバル) を開催。30 年以上に渡り実施している (夏祭りについては 2 年前に中止、途切れてしまった)。



もちつきの様子

(イベント内容)

- ・「ルックハイツ日吉」だけではなく、長年にわたり、地元の町会や近隣団地からの有志のサポーターも多数参加している（自治会役員 20 名の他 10 名と有志 10 名位）。
- ・杵を持参で参加する有志もいる。



地元の町会や近隣団地からの有志のサポーターが杵持参で参加

(前日準備)

- ・もち米 130 kgをはじめとした食材の買い出し、下準備をする。
- ・せいろ等は地元米屋からレンタル品を使用する。道具は専用倉庫で保管・管理しているものも多数ある。
- ・会場の清掃を総勢 20 名位で行う。

(当日)

- ・朝 7 時から準備を開始する。マンション敷地の公園が会場となり、10 時 30 分以降に、つきたてのお餅の前売り販売、当日販売を順次開始する。
- ・こども用の杵とうすがあり、多くのこどもも参加している。
- ・地域の方の購入も多く、例年お昼頃には完売。



こどもも大勢参加



居住者には、餅 1 パック（きなこ餅、あんこ餅、のし餅）と豚汁の無料配布



有志（転居して元居住者の方）によるバルーンアートの無料出店もある。

(開催にあたっての準備について)

- ・自治会定例会での打ち合わせを重ねていく。
- ・備品については、倉庫が 3 棟（防災用、イベント用など）で保管・管理している。
- ・予算については、自治会費とも調整している。
- ・開催の周知については、マンション掲示板に掲示。各住戸にも配布。

(継続して開催できる秘訣について)

- ・自治会役員だけではなく、有志 4～5 名程度いることが大事。
- ・世代がつながっていくことが大事。世代間で継続されていくこと。
- ・次につなげるという気持ちがあること。
- ・マンションだけではなく、地域自治会など近隣地域とのつながりも必要。

③ その他に取り組んでいることなど

- ・集会室を利用したサークル活動等が活発に行われている。月のスケジュールは常に満員。しっぽの会（小屋を建て猫の世話をしている）、ミニブリッジの会、ふれあいマーじゃん、パソコン教室、フラサークル、グリーンクラブ等サークル活動を通じてのつながりも多い。
- ・「敬老のお祝い」（75歳以上の方）の記念品を差し上げている。見守りのきっかけづくりのひとつにもなっている。
- ・マンション内のつつじ公園や花壇等の管理は、婦人部、グリーンクラブのメンバーが整備している。



グリーンクラブによる
花壇の整備

| 日 | 曜日 | 祝日 | 時間 | 会の名称 | 場所 |
|----|----|-----|--------|-----------|-----------|
| 1 | 日 | | | | |
| 2 | 月 | | | | |
| 3 | 火 | | 13:00~ | ミニブリッジの会 | 1-224 西 |
| 4 | 水 | | | | |
| 5 | 木 | | 09:00~ | ふれあいマーじゃん | 1-323 説 楽 |
| 6 | 金 | | 14:00~ | パソコン教室 | 1-317 野 崎 |
| 7 | 土 | | 09:30~ | パソコン同好会 | 1-317 野 崎 |
| 8 | 日 | | 19:00~ | フラサークル | 2-501 川 岸 |
| 9 | 月 | | | | |
| 10 | 火 | | 13:00~ | ミニブリッジの会 | 1-224 西 |
| 11 | 水 | | | | |
| 12 | 木 | | 09:00~ | ふれあいマーじゃん | 1-323 説 楽 |
| 13 | 金 | | 09:30~ | パソコン同好会 | 1-317 野 崎 |
| 14 | 土 | | 19:00~ | フラサークル | 2-501 川 岸 |
| 15 | 日 | | 12:00~ | もちつき大会準備 | 2-307 大 阪 |
| 16 | 月 | | 08:00~ | もちつき大会 | 白 池 会 主 館 |
| 17 | 火 | | 13:00~ | ミニブリッジの会 | 1-224 西 |
| 18 | 水 | | 09:00~ | ふれあいマーじゃん | 1-323 説 楽 |
| 19 | 木 | | 13:00~ | あおぼの会 | 2-121 中 西 |
| 20 | 金 | | 14:00~ | パソコン教室 | 1-317 野 崎 |
| 21 | 土 | | 09:30~ | パソコン同好会 | 1-317 野 崎 |
| 22 | 日 | | 19:00~ | 管理組 理事会 | 1-116 山 口 |
| 23 | 月 | | | | |
| 24 | 火 | | | | |
| 25 | 水 | | 09:00~ | ふれあいマーじゃん | 1-323 説 楽 |
| 26 | 木 | | | | |
| 27 | 金 | | 09:30~ | パソコン同好会 | 1-317 野 崎 |
| 28 | 土 | | 19:00~ | グリーンクラブ | 2-508 堀 越 |
| 29 | 日 | | | | |
| 30 | 月 | | | | |
| 31 | 火 | 大晦日 | | | |

集会室の予約スケジュール

④ 地域とのつながり

- ・自治会設立時から、42年間継続開催している久末地区「ふるさとおやこまつり」（9月開催）に模擬店（フランクフルト）で参加。
- ・他に地元小学校や中学校のバザーに模擬店（フランクフルト・焼き鳥）で参加している。

⑤ 現在または今後予想される課題

- ・自治会役員の高齢化が進み、若い世代（30代から50代）とのつながりを深め、自治会活動の継続（バトンタッチ）を進めていくこと。
- ・マンションにおける更なる深いつながりを構築するとともに、地域自治会とのつながりも大事にしていくこと。
- ・防災体制の強化・高齢者の見守りにも注力していくこと。

7 マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について

管理組合・自治会関係者等を対象に、居住者間のつながりについての講演会と、マンションの現状、課題、取組などを参加者同士で共有するための交流会を開催しました。

(1) 開催概要

- ・日 時 令和2年2月8日(土) 14:00～16:00
- ・会 場 高津区役所5階 第1会議室
- ・主 催 高津区役所 地域みまもり支援センター
- ・参加者数 40名
- ・プログラム
 - 第1部 基調講演
「これからのマンション暮らし」を考える
～ ご近所さんとのつながり・建物管理の今そして明日を考える ～
講 師 岡本 恭信 氏 岡本恭信マンション管理士事務所
一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 所属
 - 第2部 交流会（お仲間づくり）

(2) 講師プロフィール

岡本 恭信 氏 岡本恭信マンション管理士事務所
一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 所属

マンション管理会社に30年勤務。マンション管理に関する実務経験が豊富である。現在はマンション管理士として管理組合とのコンサルタント・アドバイザー契約など管理組合の立場・目線での管理運営支援に携わっている。また各行政機関(横浜市、厚木市等)において相談員として、各管理組合への助言等を行っており、現在のマンションを取り巻く状況についても事例や知識を幅広く持っている。

「できる人が、できる事を、できる時に」の精神で管理組合への援助や支援を進められ、幅広くご活躍されている。



【マンション管理士とは】

マンション管理のスペシャリストとして、主に管理組合の立場でマンション管理に関する様々な問題の解決をサポートする。

(3) 第1部 基調講演

1. 管理組合を巡る問題点

(管理組合の役割)

- マンションの管理規約、使用細則に基づいて理事会を運営、総会での役員選出、総会で住民の意見を集約して、共用部分や組合管理部分の管理・修繕等、長期修繕計画書の作成、変更、管理など、**建物の維持管理を行っていくことが管理組合の役割。**

(取り巻く課題)

- 築30年未満の物件では、建物・設備の老朽化や役員の担い手不足は課題とはなりにくいですが、築30年以上の物件では、住民の高齢化に伴い役員の担い手不足が大きな課題となっている。また、どのマンションにも**共通する課題として、理事会運営に対して無関心な組合員の増加**が挙げられる。例えば、総会を開催しても新旧の役員、過去の理事長だけが参加するようなケースも見られる。
- これはマンション管理組合だけの問題ではない。マンションは**社会の縮図**であり、選挙投票率の低下に代表される通り**社会全体の無気力・無関心**というトレンドに大きく影響を受けていると思われる。
- 一般的に新築購入時の入居者年齢が40歳代と仮定すると、築30年以上の物件では居住者の平均年齢は70歳を超え、築40年だと80歳代が多くなるわけだが、組合員の死去により相続人が不明、被相続人が財産放棄することで**組合員の把握が低下してしまうことなども課題**。管理費等の滞納も年々増えており回収が出来ないなども共通の課題。

(大規模修繕と防災訓練)

- 築年数の浅いマンションでは、第1回、第2回大規模修繕の時期に向けての対応、また築40～50年のマンションでは、これから30～40年先の築70～80年時代に向けてどう対応していくのか**決断**をしなければならない。
- 最近時の災害被害でも、築40～50年のマンションでは、40年前に設定された防災計画では対応できない。居住者に高齢者も増えていることから、**従来の防災訓練対応の見直しも必要**となる。

2. 管理組合と管理組合員の壁・溝をいかに取り除くか？

(取り巻く環境)

- 組合員は共用部分の管理・使用の責任を負っており、管理規約を遵守し、管理費を負担、総会の議決権を行使することが求められる。しかし、核家族化、少子化など世帯構成の変化の中で、**築年数の浅いマンションでの組合員が抱える結婚、出産、育児等の課題**から、**高齢化が進むマンションでの組合員等の病気、介護、認知症、さらに8050問題などが課題**となる。

(問題を解決していくには)

- そこには当然経済的な問題をはじめとして、**居住者が多様化**することで、暮らしを巡る騒音やゴミの問題以外の**トラブルも多様化**している。例えば、毎年専有部分にある排水管の清掃実施、あるいは



は大規模修繕時に玄関扉を修繕するなど、専有部分である各居住者の部屋の内側とのコミュニケーションがとれないなどの問題も出ている。

- 管理組合は建物の維持管理に注力する組織であり、本来、専有部分である玄関の内側の問題は自己責任であり、管理組合が介入することではない。しかし、**管理費の滞納、役員の担い手不足**という課題に対応するためには、結局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ない。自己責任の名のもとに、組合員自身の孤立が深まってしまい問題解決の糸口さえつかめないケースもある。そのため、従来の管理組合は建物の維持管理をしていれば良いという立場であったが、新たに出て来たこのような問題を解決するための溝を埋めていくことが欠かせない。管理組合のみで解決できない問題は、**行政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。**

(管理組合運営への住民意識)

- 1970年代までの住宅供給は、多摩ニュータウンなどに代表される住宅公団等の公的事業者によるものが主。80年代以降になって民間分譲会社による供給が増えてきた。そのため、**80年以前の購入・入居者層の年齢・職業・収入等はほとんど均質**であり、組合員は同世代が多数であったため**40年後の現在、高齢化の問題が一挙に露呈**している。仕事に専念してきた年代であり、管理組合運営は他人や管理会社に任せており、定年を機に管理組合運営デビューしても、**家族の問題、健康の問題が優先課題**となり、また**認知症あるいは老老介護等の状態で事実上管理組合活動まで手が回らないケースも多い。**
- もう一つの問題は、**組合員の理事会運営への無関心層が増えていること。**40年前であれば共働き家庭と専業主婦のいる世帯の割合は1：2であり、管理組合の運営は配偶者が活動していた。現在はその比率が逆になっており夫婦二人とも働いており理事会どころではない。また、組合員本人にかかわる経験(漏水事故等)がなく、**管理組合の役割を理解できないなど、自分の生活にとって管理組合活動の優先度が低くなってしまう**ている。

(大規模修繕で共有すること)

- 管理組合の基本方針である建物の維持管理に専念することは欠かせない。大規模修繕の場合、専門委員会を設立して対応するが、その委員会は過去の理事長経験者、あるいは組合員で建築関係の経験のある方がなるケースが多い。その場合、**組合員の快適なくらしのはずの設計思想が、専門性・技術面の追及で思いが乖離**していることも多く、マンションの暮らしをより良くするための多様な意見、例えば**女性の目線、子どもの目線からの意見をくみ取れないケースも少なくない。**数十年に1回の大改修にもかかわらず、**組合員の要望や意見が反映されず、結果報告をただ受け入れざるを得ない。**管理組合の意見が反映されないと何をしてもムダというあきらめのムードがただよい、組合運営への参加意識が生じ得ない。大規模修繕は、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、多くの視線を取りこんで進めていく事が肝要**である。

(管理組合員の意見をあつめるためには)

- このように**管理組合サイドも、組合員の抱えている問題の対応について無関心で、組合員のことを知ろうとしないことが課題。**40年前から組合員・居住者の問題、**コミュニティー活動は自治会任せで、管理組合がタッチするものではないと線引きされ、運営されてきたことが大きく影響**している。

- 組合員の意見を集めるためには、居住者の中でも若い世代、女性、子どもたちの意見を取り入れることが欠かせない。特に、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、20～30年後に、あのマンションにもう一度戻りたいと思うようなマンションにしていく、そのために管理組合を成長させていくことが、無関心層、役員への担い手不足の解消につながる。理事会へ相談したくとも、敷居が高い、門が開かれていない感じもあるから、若い世代を勧誘するためのインターネットの活用や、SNS活用の情報等を彼らから学ぶ、その場を提供するなどの対応も考えられる。コミュニティーは祭典（イベント）等だけで生まれるものでなく、管理組合の情報を共有、仲間意識を感じてもらえる環境を整備し、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でも考えていくプロセスから生まれてくる。
- 所有者だけでなく、賃借人が多く住んでいるケースもある。賃借人に対する情報の提供、開示が今まで以上に必要になる。生活状態は居住者同士同じであり、賃借人に対しても心配りをするすることで、マンションに住み続ける魅力感を高めていき、契約更新時に住み続けてもらうような工夫も必要となる。

（管理組合運営への組合員の無関心要因）

- 管理組合運営の組合員の無関心の増加の外的要因の1つが、マンション購入時にマンション事業者から、管理組合運営のサポートは管理会社が主導するので、日常のことは任せて欲しいと言われるケース。最初にそのスタイルでスタートしてしまうと、全て管理会社主導になってしまい組合員は何もしなくてもよいとのスタンスになってしまっている。理事会・総会の開催日時も管理会社の担当者の都合によって決められてしまうケースも。実際には管理組合の自治・自立運営は組合員自身が責任を負って運営するものであり、運営の責任は購入者・入居者全員が負うものであるという本質の説明もなしに今日まできている。第1回の大規模修繕工事は建築後10年から12年目で実施することが多いが、その施工業者選定はほとんどが管理会社主導で決められていないだろうか。選択の余地ない方向に導かれているといえる。
- 管理組合が今、抱えている問題の多くは組合員自身に起因する事例が多い。その問題も管理組合で対応できる問題ではない。多くの管理組合では、管理組合役員の任期が1年から2年と短期のため、役職の内容を理解する頃に任期が終わってしまい、問題解決が先送りになるケースが多い。管理組合理事会役員の解決も必要であるが、他の管理組合員のサポートも欠かせない。管理組合も時代の変化、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、検討する時ではないだろうか。

3. 役員への担い手不足への対応

（管理組合役員への資格要件の緩和）

- 役員への資格要件を緩和し、役員への幅を組合員の配偶者、親族等に広げる。あるいは、居住要件を撤廃し外部の居住者を役員にあてる。理事会運営に尽力できる組合員を登用していく仕組みも重要。また、輪番制の選出方法を見なおすか、1年任期であれば2年か3年任期にするか、2年で半数交代するなど理事会を継続させていくための工夫が必要。

(管理組合運営の効率化)

- 一方で、理事会運営の効率化のためインターネットの活用、理事の業務負担を減らす事、開催頻度についても検討が必要。通常の理事会では、管理会社からの現状報告を受けて議論するケースが大半。自分の意見を述べる機会が少なく儀式的になっているケースも。事務報告は短時間におさめ、理事全員参加型の理事会に変えていかないと、いつまでたっても管理会社におんぶにだっことになってしまう。
- また、役員の担い手がいない場合、理事会を補助する機関として、役員とは別に組合員が継続的に運営補助にかかわる事務局を設け、そこでマンションを巡る課題や理事会の議題を考えるなど事務局制度を導入しているケースもある。

(外部の専門家の活用)

- 外部の専門家を活用する手段も検討する必要がある、大きく以下の3つのパターンが想定される。
 1. 理事・監事外部専門家型
組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任方法は細則で定める。
 2. 外部管理者理事会監督型
管理者に第3者を選任、管理運営を一切任せ、事後、管理者は事務報告を行う。理事会は管理者を監督する。
 3. 外部管理者総会監督型
第3者が管理者、理事会は組織せず総会が管理者を監督する。
- 先述の通り 40 年以前は管理会社を管理者とすることが管理規約に明記している例もあった。例えばリゾートマンションなどの管理組合で、組合員の多くが居住していない場合、第3者への運営委託方式が一般化している。しかし、これらの危険性は、管理者の権限が強化され組合員・居住者の意向が反映されとは限らない点につきる。管理組合の運営自治を第3者にゆだねることで、自己の財産保全のための努力を払ったとしても、そのチェックが行き届かないこともあるだろう。また、日頃からの合意形成が少なくなるため、最終決断が必要となるシーンで困難が生じるケースも生じ得る。また、管理者への費用・報酬や、管理者の責任問題発生時に賠償保険可能例もあり、調査確認が必要。
- やはり、管理組合の自治を維持し、自己の財産は自己で守る、基本的な自立の精神を前提・基本に運営し、理事会・総会での決議承認、組合員の合意形成の場を確保していくことが肝要である。不足部分は第3者のサポート（個別案件ごと、継続的等）を受ける、その時に我々マンション管理士の活用もあり得るだろうし、役員少数精鋭で、第3者にサポートを受けながら運営するケースもある。

4. 管理費等の滞納問題

(管理組合のできること)

- 管理費が滞納される場合、滞納されて3～6か月間は管理会社が督促を文書・電話等により行うのが一般例であるが、それは極めて事務的な仕事である。滞納している組合員にすれば、本当に経済的に困窮する状態であれば、督促は逆に言えば支払い猶予とも取られかねない。その後、一定期間が経過した後で管理組合に任されても、居住者がどこにいるか分からなくなっているケースも多い。やはり、最初の1か月目の段階から状況を把握する必要があるだろう。司法書士、弁護士等の専門家に依頼する場合は、100万円を超える予納金を納めなければならず、その他の費用

も莫大となる。

- 建て替えの現状からも、1か月滞納が起きたら、それは連続するという認識で、早い段階からチェックしていくことが欠かせない。管理会社からの月例報告で管理費等の滞納状況報告を受けるが、理事長はじめ役員が多くが、滞納組合員のことも滞納している原因も知らない。それを究明しようとしないう。この点を改善しないと、管理費等の滞納者も滞納額が増加する一方だろう。
- 組合員に資産があり支払い能力ある場合、支払いを拒否する要因をいち早く把握する必要がある。隣近所の方、本人と懇意にしている友人はその方の生活状況を把握している可能性もあり、そのような人達を介して情報を集める。滞納組合員の孤立を防止するうえでも、できるだけ早く着手することが欠かせない。未納者の状況が分かっているならば、理解できる場合もある。
- しかし、管理組合と居住者との間に溝があると仕組み作りが出来ない。そのため、管理組合のサポート隊として、居住者同士が知り合いになる体制作り、日常のつながりが欠かせない要素となる。管理組合がすべての組合員の状況を把握することは困難であるからこそ、それを把握している組合員が、理事会へ連絡できるような緩やかなサポートづくりが必要である。少しでも管理組合理事会が「知る努力」をすることを求められているのではないか。「知る」ことから「わかる」きっかけともなる可能性がある。それにより、対応方法も選択できる。

5. 建物の維持及び将来計画

(建て替えの現状)

- 築50年の団地の建替計画を2年にわたり調整した管理組合があったが、1戸あたり1千数百万の負担が必要であり、長期にわたる建替え計画に調整が困難であった。またそもそも建替事業に参加してくれる建築事業者を見つけることも大変だった。そのため、建替え計画に建替え事業者からのアプローチがあった場合は進めるべき。逆に声がかからない場合は費用の問題が出て来ることを想定しなければならない。
- 国土交通省でもマンションの建て替えを推奨しようと、建替えの円滑化のため条件を緩やかにしているが、それでも250件前後しか建替実績がない。

(今ある建物の維持管理)

- 建て替えの現状からも、今ある建物をいかに長生きさせるかが課題。給水・配水、電気設備等は共用部分と専有部分を共に改修するなど、ライフラインさえしっかりしていれば、建物の維持は充分対応可能と考える。建物の長寿命化を前提とし、定期的・計画的に大規模改修を図り、資金面も含めて同意を図る。資金計画や修繕積立金に加え、住宅金融支援機構の支援を受けることなども検討する必要がある。今の暮らしを少しでも良くすることが目的であれば、低金利時代のため融資や借入も選択肢の一つと認識しておく必要がある。
- 設計事務所、施工会社、大規模修繕工事計画も責任施工方式か、監理施工分離方式かも検討が必要で、そうした時にマンション管理士や、「特定非営利活動法人かわさきマンション管理組合ネットワーク」の情報網も便りながら進めていくことも重要。

・おわりに

高津区は川崎市の中でも2番目に高齢化率の低い町であり、マンション築年数が20年未満のマンション管理組合数が高津区全体の半数弱を占めるなど、マンション分布年度でいえば、青年期にあたるのではないかと。

築30年以上の管理組合（高津区全体の21.7%）にとっては、早急に対応しなければならない問題もあり、川崎市在住のマンション管理士へ相談を、そして高津区と連携して情報の共有や活用をお勧めしたい。管理組合も40年前のものではなく、今の時代にあった管理規約、組合員の意向をくみとり、活用できる仕組みをつくるのが、これからの暮らしにも大きくつながってくる。

皆さんにとっての何よりも強みは高津区のマンション支援施策である。管理組合の実態等をきめ細かく分析されている。管理組合にとって貴重な支援資料となっている。その中でも本日のテーマの解決策を、管理組合員の皆さんがすでに実践されていることが示されている。しかし、管理組合理事会で扱う範囲・能力には限界もある。管理組合理事会を下支えするのは組合員であり、専門委員会的な組織でなく、面倒みの良い方々とのゆるやかな集まりを、自治会でなく管理組合の連携・支援グループとしてつくり、管理組合もそれらの組織との連携を強めていく柔軟さが必要だろう。

(4) 第2部 交流会

5班（1班8名程度）に分かれ、各マンションの現場と課題、取組について意見交換が行われ、各班の代表より発表が行われた。

1. グループワークの結果発表

Aグループ

- 築3年のマンションから築30年のマンションまでが混在したグループ。
- 築年数が古い物件からは、大規模修繕、管理会社との関係、修繕積立金の問題が提示された。
- 困り事は大規模修繕時の工事に伴う管理会社との関係。業者選定についても見積を取ったのが管理会社か組合とで金額がだいぶ異なる。
- また、理事会の役員は輪番制、立候補制のいずれが適当か議論された。立候補制でやる気のある方がやってくれる場合は、2年任期が適当かという意見もあったが、逆に輪番制であれば組合員全員が管理組合活動に関与できるし、自分が住むマンションがどういう状況かを把握して共有できるメリットも指摘された。
- 解決策として、これという特効薬があるわけではない。管理組合側も、勉強会等で勉強したり、話し合ったりなど努力して対応していく。



Bグループ

- 上手に管理活動を行っている組合では管理組合と自治会が両輪の輪でうまく回っているという指摘があった。自治会を持たない管理組合で、新規に自治会を組織するのはハードルが高いので、防災訓練から自主防災組織を立ち上げて、その活動を

- 基にすると自治会の組織化に向けたハードルが下がるというアドバイスがあった。
- 理事の選任・任期については、理事長、副理事長がキーマンであり、その要職をある程度知識のある人に長くやってもらうのが良いという意見があった。基本的に多くのマンションで立候補、推薦を求め、それがなければ輪番制とする制度を取る意見が多かった。

Cグループ

- 現在は賃貸物件にお住まいだが、将来マンションを購入する事を考えている方の参加があった。築年数は様々。
- 役員の担い手については、実際にやってみると責任感も出て来る、立場がそうさせるという意見があった。
- 修繕工事の見積、選定は安く質の良いものを求める。講演でも指摘されたが現在の状況にあわせて規約を改定していくこと、また、個人情報については災害時対応のため共有するが規則を作り厳重に管理すること等について議論された。
- 理事の資格について、区分所有者であっても非居住者には、その分管理費の負担額を上げて役員にならなくても良いようにしているとの意見もあった。

Dグループ

- 築年数の古い同じ規模感のマンションからの参加者が多く、建物の老朽化に伴う大規模修繕が話題になった。
- 役員選出について、当初から輪番制。任期を1年から2年に延長したという事例が紹介された。
- 救急車を呼ぶようなケースでもプライバシーの壁が課題となったケースも。認知症の対応で、管理会社から親族と連絡がとれて対応できたというケースもあった。高齢化に向けてプライバシーの壁にどの様に対応していくかは課題。
- 管理会社を変更した利点についても言及があり、住民に意識を高めてもらうためにも、一部の意識が高い方から、マンション全体に普遍化していくことが大変であったとの事例紹介があった。

Eグループ

- 理事の担い手がいない問題については、理事長に報酬を出す、理事会開催毎に報酬を出すなどの対応をしているとの意見もあった。
- 耐震基準やバリアフリー化を心配している方もおり、市の助成制度が紹介された。
- 植栽の手入れについて、若い世代の居住者には植栽に関心が低いなど、世代によってニーズが異なることも議論された。



2. 講師講評・意見交換

結論が難しい課題。管理組合毎に組合員・居住者の構成や、マンションの歴史も異なるため、これが回答という共通項がない。そのため、自分の住んでいるマンションを詳しく分析していくことが重要。

基本は管理組合の力、底力をどのように高めていくかが課題。居住者が勉強して、実績を積み重ねていく、その中でハードルが高い課題があればマンション管理士等の支援を受ける等の手段もある。

・個人情報保護

個人情報保護は罰則もあるため、保管・情報開示に注意しなければならないが、プライバシーや個人情報に過剰反応になってしまっているケースも。緊急時に部屋番号も教えてもらえないケースもあったということだが、命とどちらが大事かという点を基本に考えなければならない。法的規制であり守らなければならないが、命を守るというネットワークが一番重要な情報ではないのか。そのバランス感を考えていくことも重要。

・外部から見る目線

外部居住者の役員就任について、事情があって外部に居住しなければならない組合員もいる。投資型マンションなどオーナーが居住していない場合、逆に自分の財産の資産価値を守るためにある意味で熱心な役員が多いのが特徴。通常のマンションであっても、外部からの知恵や、外部から見る目線を管理組合での議論に取り入れていくことは重要だろう。

・知ること、理解すること

高齢化課題については、一番困っている方は当事者本人であり、そうした困っている人について知ること、理解することもこれからの管理組合には求められる。今後、外国人も含め住民構成も多様化が進む中で、知ること、理解することのアクションは重要。

・理事の担い手課題

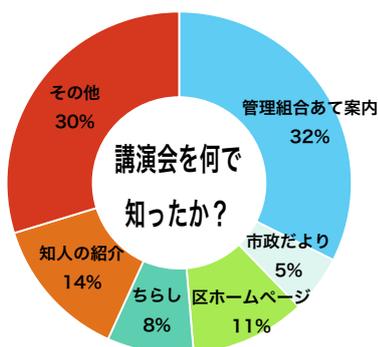
理事の担い手の問題について、報酬制を導入している管理組合もあるが導入については、マンションの規模にもよる。小規模の管理組合では、会計処理上ではなかなか踏み切れないところがある。

こうした諸課題を、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、このような関係者が集まる場を今後も活用して解決につなげて欲しい。

(5) アンケート結果



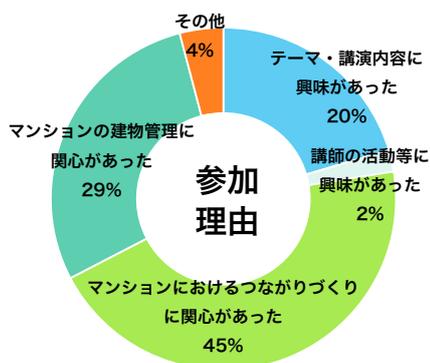
| 年代 | 人数 | 割合 |
|--------|-----|-------|
| 10歳代 | 0人 | 0.0% |
| 20歳代 | 1人 | 2.9% |
| 30歳代 | 0人 | 0.0% |
| 40歳代 | 4人 | 11.4% |
| 50歳代 | 3人 | 8.6% |
| 60歳代 | 5人 | 14.3% |
| 70歳代 | 19人 | 54.2% |
| 80歳代以上 | 3人 | 8.6% |



| 講演会を何で知ったか | 件数 | 割合 |
|------------|-----|-------|
| 管理組合あて案内 | 12件 | 32.4% |
| 市政だより | 2件 | 5.4% |
| 区ホームページ | 4件 | 10.8% |
| ちらし | 3件 | 8.1% |
| 知人の紹介 | 5件 | 13.5% |
| その他 | 11件 | 29.8% |

【その他の内容】

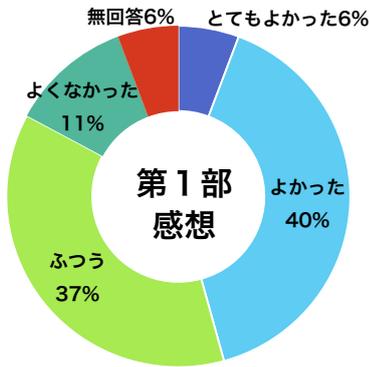
区役所からの案内、昨年参加した、防災訓練(マンション内)に参加した際に案内された)、連合町内会、タウンニュース



| 参加理由(複数回答可) | 件数 | 割合 |
|-------------------------|-----|-------|
| テーマ・講演内容に興味があった | 10件 | 20.4% |
| 講師の活動等に興味があった | 1件 | 2.0% |
| マンションにおけるつながりづくりに関心があった | 22件 | 44.9% |
| マンションの建物管理に関心があった | 14件 | 28.6% |
| その他 | 2件 | 4.1% |

【その他の内容】

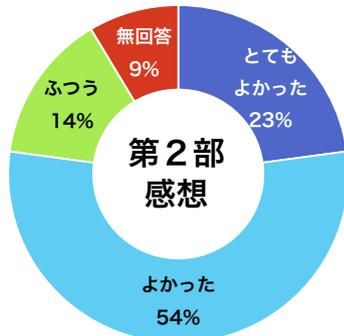
- ・災害出張セミナーの方のご紹介、コミュニティづくりに関心。
- ・マンションの理事会での案内。参加予定の方が欠席のため、代理で出席した。
- ・理事長になったため。



| 第1部 感想 | | n=35 |
|---------|-----|-------|
| とてもよかった | 2件 | 5.7% |
| よかった | 14件 | 40.1% |
| ふつう | 13件 | 37.1% |
| よくなかった | 4件 | 11.4% |
| わからない | 0件 | 0.0% |
| 無回答 | 2件 | 5.7% |

【第1部：理由・コメント】

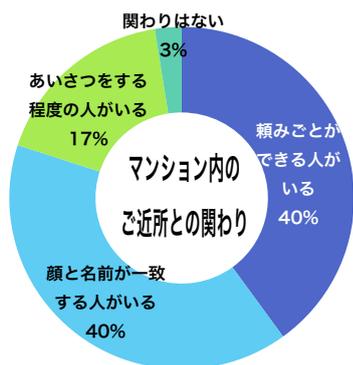
- ・「よかった」回答のコメント
時代の流れにそって（ex 築30年以上～以下）問題の発生に違いがあるという説明。故に問題の違いを見極めて対処する必要があるとのこと。
わかりやすかった！
- ・「ふつう」回答のコメント
ご近所さんとのつながりについて聞きたかった。期待した内容と違った。
もっと踏み込んだ内容が聞きたかった。
- ・「よくなかった」回答のコメント
総花的であり、すでにわかっている内容のため項目を一つに絞った方がよかった。



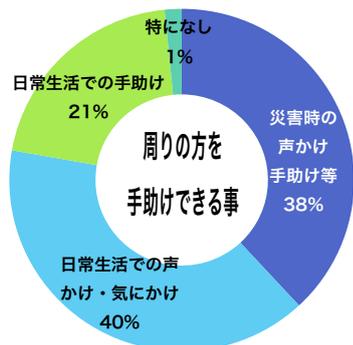
| 第2部 感想 | | n=35 |
|---------|-----|-------|
| とてもよかった | 8件 | 22.9% |
| よかった | 19件 | 54.2% |
| ふつう | 5件 | 14.3% |
| よくなかった | 0件 | 0.0% |
| わからない | 0件 | 0.0% |
| 無回答 | 3件 | 8.6% |

【第2部：理由・コメント】

- ・「とてもよかった」回答のコメント
困っていることを共有できた。かつ、何が問題なのか？絞ることができた。
具体的な話が聞けた。
いろいろな意見が聞けてよかったと思いました。
同じくらいの規模、築年数でのグループ分けはよかった。
- ・「よかった」回答のコメント
マンション管理士の方に促していただき、発言するに従い、お互い共感するところが多く、参考になった。
他のマンションの方の話を聞いて参考になった。
参考になることが多かった。皆さんの話が聞けたから。交流できた。
交流会の時間を増やしていただきたく思います。
- ・「ふつう」回答のコメント
時間が短すぎて問題の本質に迫れない。
個人のぐちのような長い話が。理事長などに手当ての問題は参考になりました。



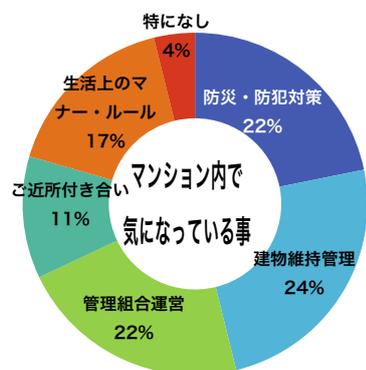
| マンション内のご近所との関わりについて | | n=40 |
|---------------------|-----|-------|
| 頼みごとができる人がいる | 16件 | 40.0% |
| 顔と名前が一致する人がいる | 16件 | 40.0% |
| あいさつをする程度の人がある | 7件 | 17.5% |
| 関わりはない | 1件 | 2.5% |



| マンション内で自分や家族ができる周りの方への手助け | | n=63 |
|---------------------------|-----|-------|
| 災害時の声かけ・安否確認・手助け | 24件 | 38.1% |
| 日常生活での声かけ・気かけ | 25件 | 39.7% |
| 日常生活での手助け | 13件 | 20.6% |
| 特になし | 1件 | 1.6% |

【理由・その他】

- ・コミュニティ活性化の基本である。
- ・手助けが必要な方がいる。
- ・同じマンションの住人だから。
- ・顔見知りや知り合いがいる。



| いまマンション内で気になっていることについて | | n=78 |
|------------------------|-----|-------|
| 防災・防犯対策 | 17件 | 21.8% |
| 建物維持管理 | 19件 | 24.4% |
| 管理組合運営 | 17件 | 21.8% |
| ご近所付き合い | 9件 | 11.5% |
| 生活上のマナー・ルール | 13件 | 16.7% |
| 特になし | 3件 | 3.8% |

【具体的内容・その他】

- ・築40年、構造上不便（スロープなし、5階建て）。交流スペースが欲しい。
- ・マンション内住人のつながりがあまりない。
- ・若い世代に関心を持ってもらい、参加してもらうか。
- ・個人情報保護との折り合い、助け合いのジレンマ。

【マンションにおけるつながりづくりとして実施して欲しい取組や全体的な意見や感想】

1. 今回の講演会の感想

- 自治防災組織作りの話、ありがたかったです。自治会作りに向けて動いてみたいです。
- 今回のような別のマンションに住んでいる方との交流会は非常に興味深く、とても参考になりました。講演会よりも（←すみません）、2部の交流会をもっとやりたいです。時間が足りなく感じました。また、決まりや見積りは様々と思いますが、工事の金額であったり、こんなところがこうだったよといった情報をいろいろ聞いていると思いますので、専門家さん、協会の方、せっかく来てくださっていたので、もっとご意見や経験を知りたかったかなと思いました。また、こういう機会を作っていたほしいと思います。
- 現在満足度が高いと感じていても、築年数、住人の年齢、家族構成や外部環境は変化し続けるので、維持・向上につながる好事例等があれば紹介していただきたいと思います。
- 今一番気になっているのは、水害対策です。すでに建っているマンションの水害軽減策があれば知りたいです。
- （大規模）修繕について、他のマンションのご経験を伺う機会があれば幸いです。
- 修繕委員として給水排水工事の経験談を聞いてみたい。
- 理事の任期について（その礼について）。老々化の件。
- 役員であるなしに係らず、日々の努力、関心が最も大切であることがわかった。問題に対する特効薬はなし。
- 今回は専門的でしたね。管理組合対象のイベントでしたか？ポスターには「シニアライフのすすめ」とありましたが、管理組合の運営等の話についてはタイトルと違いますか？シニアを含めてマンション住人のつながり作りのヒントを聞きたかったです。
- またご案内をいただければ参加したいと思います。このような機会はなかなかないので貴重です。

2. 今後の取り組みに関する提案

- 積極的なマンションを中心にして、W・Gを作ってはどうか？
- 近所のマンション同士での防災訓練の実施。
- (1)後継者育成の具体的な実践について。(2)今日参加した方で情報開示してよい方のリスト（連絡先）があるとよいと思いました。(3)それぞれの管理組合や自治活動をしている方の広報を強化する。※(2)(3)は知恵と情報を集約する場所を市・区が準備、運営することができればいいと思います。会いましょう会ですね。良いと思います。
- 役所または公益法人のアドバイスが欲しい（相談先）。
- ともかく継続して開催してください。
- 今後もこういう機会を設定してほしい！

3. その他

- マンションにより悩みが多いですね！飲み物が欲しかった（お茶）。理事の手当てを出しているマンションがあり、金額で驚きました。女性の出席が多いのに驚きました。
- 屋上給水方式から直結方式に変更したため、1階の受水槽室が空いており、活用スペースとして使用可能か不明（法的に使用可能？）。

- どこでも抱えている問題→高齢化対策(どんな問題があり、どう対処しているか?)。催行事の参加者が固定化、なんとか広げる方法は?
- 「つながり」どんなことができるのでしょうか。
- 自分たちのマンションは自分が守る。

【アンケート票】

令和2年2月8日開催

マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会

本日は講演会・交流会にご来場いただき、まことにありがとうございました。
今後の取り組みの参考とさせていただきますため、皆様からご意見を頂戴したいと考えております。
つきましては、下記のアンケートにご協力くださいますようお願い申し上げます。

- この講演会を何でお知りになりましたか? 当てはまるものをチェックしてください。(複数回答可)

管理組合あてご案内 市政だより 区ホームページ
 ちらし(配布場所:) 知人の紹介 その他()
- あなたの年代を教えてください。

10代 20代 30代 40代 50代 60代 70代 80代以上
- 本日の講演会に参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)

テーマ・講演内容に興味があったから。
 講師の活動等に興味があり講演を聞いてみたかったから。
 マンションにおけるつながりづくりに関心があるから。
 マンションの建物管理に関心があるから。
 その他()
- 第1部の岡本先生の講演会はいかがでしたか。(一つだけ)

とてもよかった よかった ふつう よくなかった わからない
 理由()
- 第2部の交流会はいかがでしたか。(一つだけ)

とてもよかった よかった ふつう よくなかった わからない
 理由()
- マンション内のご近所との関わりについて教えてください。当てはまるものを1つだけ選択ください。

頼みごとができる人がいる。 顔と名前が一致する人がいる。
 あいさつをする程度の人がある。 関わりはない。
- マンション内であなたやご家族が、周りの方の手助けをできることはありますか。(複数選択可)

災害時の声かけ・安否確認・手助け。 日常生活での声かけ・気にかけて。
 日常生活での手助け(子どもの一時預かり、ゴミ出し、電球交換等)。 特になし。
 理由()
- いまマンション内で気になっていることについて教えてください。当てはまるものをすべて選択ください。

防災・防犯対策について。 建物維持管理について。 管理組合運営について。
 ご近所付き合いについて。 生活上のマナー・ルールについて。 特になし。
 具体的内容・その他()
- 今後、マンションにおけるつながりづくりとして実施して欲しい取組や全体を通してご意見、ご要望、ご提案があれば自由にご記入ください。

今後各種のご案内を差し上げます。よろしければ住所、お名前、連絡先をお知らせください。

| 住所 | お名前 | 連絡先(電話、E-Mail等) |
|----|-----|-----------------|
| | | |

ご協力ありがとうございました。

本アンケートの結果は統計的に処理され、特定の個人が識別できる情報として、公表されることはありません。

8 マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組

講演会・交流会の結果に加え、好事例の取組についてヒアリングを行い、高津区の分譲マンションにおけるつながりづくりの課題を抽出するとともに、課題解決のヒントとなり得る先進的な取組を把握しました。

(1) 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気、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。

課題解決に向けた取り組みのヒント

- 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、進めていくことが欠かせない。
- 居住者アンケートの実施、居住者同士の普段の会話、女性や子ども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る。
- 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。
- 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）が明確になるとともに、資料を作成する過程で管理にかかるコストへの気づき、価値観の共有にもつながる。

(2) 課題 マンション居住者間につながり・コミュニティ形成

- 居住者の多様化にあわせ、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。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ない。

課題解決に向けた取り組みのヒント

- 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の交流会など関係者が集まる場を活用することで、外部の意見を参考にすることができる。
- 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。
- 管理組合・理事会を支えるのは居住者である組合員であり、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。
- 新しく入居された方へ「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の解消につながる。

(3) **課題** 管理組合の運営、役員の成り手不足

- 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など、理事会運営への無関心層が増化するとともに、居住者の高齢化による役員の担い手不足が課題として顕在化している。

課題解決に向けた取り組みのヒント

- すべての組合員の状況を把握することは困難。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ない。
- 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る。そのためにも、管理組合や理事会にも居住者のことを「知る努力」が求められる。
- 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に信頼関係が深まる。
- 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る効果も期待できる。

(4) **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る。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る。

課題解決に向けた取り組みのヒント

- 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い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る。
- 自治会を持たない管理組合では、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る。
- 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る。

(5) **課題** マンション行事の開催と継続

課題解決に向けた取り組みのヒント

- 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ない。役員だけでなく、有志が4～5名程度いることが重要。
- マンション内のつながりも大事であるが、併せてマンションと地域自治会がつながることが大事。
- 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」になる。

9 本事業の今後の方向性

高津区役所では「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を関係機関、団体等と連携し、今後も継続して行い、区内分譲マンションのコミュニティに関する課題把握や相談・支援等を進めていきます。

マンション居住者同士や周辺地域との良好な関係が築かれ、それぞれの課題解決に向けた取組が促進されるよう支援します。

- 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。
- 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。
- マンション間や周辺地域との交流促進。
- つながりづくりの好事例に関する情報提供。
- つながりづくりの取組や立ち上げ等に対する必要な相談、支援。
- マンション居住者同士の情報交換の場を提供し、課題解決や交流がもてるようつながりづくりの支援。

10 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。

| 福祉の課題 | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 例えば | <ul style="list-style-type: none"> ・健康づくりや子育ての話を聞きたい ・高齢者や子育て世代が集まる居場所を作りたい ・健康面や生活面で困っている人がいる ・子育てが大変そうな家庭がある |
| 連絡先 | <input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 地域支援課（区役所3階） ★いきいき元気!出前講座 ⇒参考資料3（45ページ）参照 <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-861-3316（高津地区）、Tel 044-861-3315（橘地区） Fax 044-861-3307（各地区共通） |
| 防災の課題 | |
| 例えば | <ul style="list-style-type: none"> ・居住者向けに防災ミニ講座を開いてほしい ・マンションで防災訓練を実施したい ・防災の取組方法について教えて欲しい ・自主防災組織について知りたい |
| 連絡先 | <input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 危機管理担当（区役所2階） <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-861-3146 Fax 044-861-3103 |
| 町内会・自治会の課題 | |
| 例えば | <ul style="list-style-type: none"> ・マンションで自治会を作りたい ・地元の町内会・自治会に加入したい ・地元の町内会、自治会と連携・交流を図りたい |
| 連絡先 | <input type="checkbox"/> 担当部署（高津地区） 高津区役所 地域振興課（区役所2階） （橘地区） 橘出張所 <input type="checkbox"/> 連絡先 地域振興課 Tel 044-861-3144、Fax 044-861-3103 橘出張所 Tel 044-777-2355、Fax 044-777-4299 |
| マンション管理 | |
| 例えば | <ul style="list-style-type: none"> ・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい ・マンション間のネットワークの作り方について知りたい ・管理組合の活動を支援してほしい |
| 連絡先 | <input type="checkbox"/> 担当部署 川崎市まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課 ★ 川崎市マンション管理組合登録・支援制度 ⇒参考資料4（47ページ）参照 ★ マンション適正管理事例集 ⇒参考資料5（48ページ）参照 <input type="checkbox"/> 連絡先 Tel 044-200-2996、Fax 044-200-3970 ※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。 http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html  ※川崎市は、マンションの建物管理や管理組合の運営に関する17の事例を掲載した「マンション適正管理事例集 共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント」を作成・公開しています。 http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html  |

| | |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>□ 担当部署 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン ★ハウジングサロンのご案内 ⇒参考資料6 (49 ページ) 参照</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-822-9380、Fax 044-819-4320 ※ 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</p> |
| | <p>□ 担当部署 NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク ★川管ネットのご案内 ⇒参考資料7 (51 ページ) 参照</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-380-7163、Fax 044-380-7163</p> |

たかつマンションぐらし

第1号
令和元年12月

—マンションにおけるつながりづくりを紹介します—

つながりづくり 事例1 住みやすさ改善活動

フローレンスバレス久地
高津区久地 51世帯

ご近所との普段の会話からの気づきがあり、
住みやすさへの改善へつながりました。

大規模修繕委員会の中心メンバーに建築関係の経験者が加わることで、専門知識が役立ちます。

改善のヒントはご近所さんとの日常的な会話です。

共用部の管理経費を見直し、理事会活動費としました。

総会の原案を理事会が考えることで議題が見えてきます。理事会が自ら動き、住民へ説明責任を果たすことで信頼関係が深まります。



理事会で「マンション管理を学ぶ冊子」を購入し全戸配布。総会での議案説明の補足資料として活用しています。



出入り口から自転車置き場まではすべて段差なしで敷地内の生活動線がフラットに計画されています。



つながりづくり 事例2 清掃活動・交流会の開催

ルミネ掘ヶ谷
高津区新作 57世帯

清掃活動と交流会で
コミュニケーションが深まります。

竹林がデザインの一部となっているマンションです。大切に管理してきました。手入れをおこたると大変、年に1回は伐採、清掃をすることが大切です。



自分達でできることは極力行うことで、マンションを巡るさまざまな問題への気づきと、住民間での共有につながります。

マンションの維持・管理には過去の経緯を知ることが大事です。

清掃活動により世代を超えた交流ができ、会議議事録では把握出来ないノウハウを継承することができます。



みんなで竹林の整備や排水溝の整備を行っています

高津区役所では、マンションつながりづくり事業を進めています。

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、家族・近隣そして地域の人々がお互いに気に掛け、いざというときには、共に支え合うことが必要であると考えています。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し、すてきなつながりをお持ちのマンションを募集しています。



川崎市
KAWASAKI CITY

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

たかつマンションぐらし

第2号
令和2年3月

—マンションにおけるつながりづくりを紹介します—

つながりづくり 事例3 35年続く、もちつき大会

ルックハイツ日吉
高津区久末 246世帯

「文化としての定着」と「有志の力」と「近隣自治会とのつながり」が継続の源です。

きなこ餅、あんこ餅、のし餅など130Kgのお餅をみんなでつきます!



ゆずが決め手の豚汁の住民への無料配布もあります。



役員 輪番制は地域活動への参加のきっかけになります。



久末地区近隣自治会から、「杵持参」の有志の力も毎年恒例!

集会所での趣味や学びのサークル活動も活発です。マンション内の花壇整備は「婦人部」と「グリーンクラブ」で担当。

「敬老のお祝い品」を差し上げることで見守りのきっかけにもなります。

マンションも地元地域の一員。地元地域とつながっていくことが大事です。

つながりづくり 事例4 大規模マンションならではの多彩なイベント

溝の口ガーデンアクアス
高津区久地 855世帯

役員を助ける「有志の力」と「継続できる体制づくり」が欠かせません。

毎年開催クリスマスイベント 参加者は300~400人



コンサートや全世帯へのクリスマスプレゼントなどお楽しみが盛りだくさん!

住民を講師として本場の「手作り水餃子」や「カレー」料理教室を開催。



役員になると知り合いも増えます。

他にも夏祭り・もちつき・入学祝い会など開催しています。

高齢者向けには「防災」をテーマに茶話会を同日開催。自主防災組織本部長による体験談。



給水施設立ち上げ訓練

高津区役所ではマンションつながり事業をすすめています。すべての人が住み慣れた地域で生活していくために、地域の人々がお互いに気に掛け、いざというときには、共に支え合うことが必要であると考えています。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します。すてきなつながりをお持ちのマンションも募集しています。

マンションぐらしのバックナンバーはこちらをご覧ください。



川崎市
KAWASAKI CITY
高津区
高津区役所 地域まもり支援センター
地域ケア推進課 TEL 044-861-3313

溝の口ガーデンアクアス自主防災組織

- 平成28年7月「住民の安全・安心」を第一に立ち上げた。
- 【地域とのつながり】
 - ・近隣マンション(パークシティ溝の口、ザ・タワーアンドパークス田園都市溝の口)の防災訓練に参加しアドバイスをもらう。
 - ・避難所開設・運営への協力、近隣町会・行政からの情報収集など。
- 【防災力を高める】
 - ・「活動助成金」、「防災資機材購入補助金」の制度(川崎市)を活用し、防災訓練(年に1回)の実施及び防災資機材の計画的整備。
 - ・住民に防災知識を伝え、災害に備えてもらう(自宅避難、できれば7日分)。

いきいき元気！出前講座

～地域 みんなで健康づくり！～

高津区役所地域みまもり支援センターでは、地域団体の皆さんが開催したい健康づくりや介護予防、子育てなどの講座内容に応じて、専門職（保健師、管理栄養士、歯科衛生士等）を派遣します。この講座をきっかけに、地域のみなさんの健康づくりを始めてみませんか？

費用：無料

日時：月～金（30～60分程度） ※開催時間については御相談ください。

人数：5名以上

申込期限：希望時期の1か月前まで

※内容は裏面のメニュー表をご参照ください。内容の組み合わせなどは御相談ください。

申し込み用紙

団体名： _____

代表者名： _____

代表者連絡先： _____

希望時期： _____

開催予定会場： _____

参加予定人数： _____

希望テーマ：No. _____

希望される団体は、上記の項目を電話・FAXなどでご連絡ください

高津区役所地域みまもり支援センター 地域支援課

TEL：044-861-3315、3316

FAX：044-861-3307

講座メニュー表

No1 みんなどうしてる？子育ての話

「子育てってこれでいいの？」などパパママ世代には子育ての悩みや仲間づくりについて、「最近の子育ては昔と違うの？」という祖父母世代の方向けには子育て情報をお伝えします。

No2 こころもあつたか！おいしいごはん。栄養・食育の話

子どもも大人も健康づくりは食事から！
管理栄養士が毎日のちょっとした食事の工夫についてお伝えします。

No3 からだの健康はお口から！歯と口の話

歯の健康を保つことは、生活習慣病予防などに繋がります。
歯科医師、歯科衛生士からお口の話、歯のセルフケアなどについて学びませんか？

No4 正しく知りたい！生活習慣病の話

高血圧、糖尿病、メタボリックシンドロームなどの生活習慣病は、放置すると恐い合併症を起こすことがあります。正しい知識を学びませんか？

No5 みんなで予防！がん検診の話

がんは日本人の死因の第1位であり、二人にひとりは一生涯の内に1度はがんにかかります。
がん予防の方法やがん検診について、改めて学んでみませんか？

No6 今から知っておきたい！認知症の話

「認知症って予防できるの？」、「認知症の方にどう接したらよいの？」
今日からできる予防法や認知症の方との接し方などお伝えします。

No7 地域がつながる！高齢者の見守り活動の話

みなさんのまわりに、心配な様子、手助けが必要な高齢者の方はいませんか？
高津区の高齢者見守りネットワーク事業や各地域の見守り活動についてお伝えします。

No8 高津区で暮らし続けたい 地域包括ケアシステムの話

「地域包括ケアって言葉は耳にするけれど、それって何？」というみなさんに、
高津区の地域包括ケアシステムについて紹介します。



川崎市マンション管理組合登録・支援制度の創設

■ 川崎市マンション管理組合登録・支援制度

1 概要

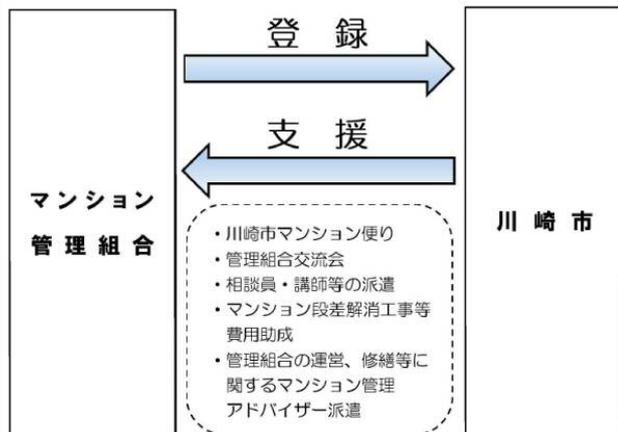
マンション管理に関する必要な情報を提供し適正管理を図るとともに、マンションの特性から行政情報が届きにくい居住者等に対して、市の各種情報やサービスを適切に提供すること等により、誰もが安心して暮らし続けられる居住環境の形成を目指すため、マンション管理組合等からの申請（マンション名、所在地、住宅戸数、連絡窓口等）に基づき、登録させていただいたマンションに、5つの支援メニューを提供いたします。

- (1)マンションの維持管理や子育て施策等に関する情報を提供する「川崎市マンション便り」が定期的にも送られるようになります。
- (2)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を目的とする「管理組合交流会」に参加できるようになります。
- (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」を受けられるようになります。※内容によってご希望に添えない場合がございます。
- (4)「マンション段差解消工事等費用助成」を利用することができます。
- (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」を年3回まで受けられるようになります。

2 登録方法

「川崎市マンション管理組合登録申請書」に、マンション管理に関する情報等を記入していただく「マンション管理組合登録情報確認票」と「理事長であることを証明できる書類（総会等の議事録）」を添付して、登録申請していただきます。

申請書等は、市ホームページからダウンロードすることができます。
申請は、住宅整備推進課窓口の他、郵送、FAX、メールでも受け付けいたします。





KAWASAKI CITY

マンション 適正管理事例集

共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント
—川崎市内のマンション管理組合の取り組み事例に学ぶ—



| はじめに・川崎市のマンションの現状

- 01 | 管理費を考える
- 04 | 大規模修繕・設備改修
- 09 | マンションの価値を高める
- 12 | 共用部分の使い方
- 13 | 災害に備える

ハウジングサロンの ご案内

住宅の
リフォーム
バリアフリー

住宅の
新築・増改築

耐震診断
耐震改修
省エネ

マンションの
長期修繕計画
大規模修繕工事

ご利用・
ご相談は
無料です

マンション
管理組合の運営
管理規約
修繕積立金

気軽に相談してみませんか？

お問合せ・相談予約はこちらにご連絡ください

一般財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン

〒213-0001 川崎市高津区溝口1-6-1 クレール溝口2階

TEL 044-822-9380

相談予約受付日時

火～土曜日 9時～12時 / 13時～16時

(火～金の祝日及び年末年始は休み)

FAX 044-819-4320 / ホームページアドレス <http://www.machidukuri.or.jp>

無料

■ マンション管理相談 ■

窓口・電話相談 火・木・土曜日（祝日及び年末年始は休み）
10時～12時・13時～16時

管理組合の運営・管理規約・修繕積立金・長期修繕計画・
大規模修繕工事・耐震等に関する相談をお受けします。

■ 現地相談：月～日曜日 相談日は相互調整

窓口相談の結果、現地相談が必要と認められたもののうち、「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」に登録されているマンション管理組合については、年3回を限度にアドバイザーを派遣いたします。上記制度に未登録のマンション管理組合については、年1回を限度にアドバイザーを派遣いたします。



無料

■ 住宅相談 ■

窓口・電話相談 火・土曜日（祝日及び年末年始は休み）
13時～16時

住宅（マンション専有部分共）のリフォーム・バリアフリー・
耐震・省エネ・シックハウス等に関する相談をお受けします。

■ 現地相談：月～日曜日 相談日は相互調整

窓口相談の結果、現地相談が必要と認められたものについては、
年1回を限度にアドバイザーを派遣いたします。

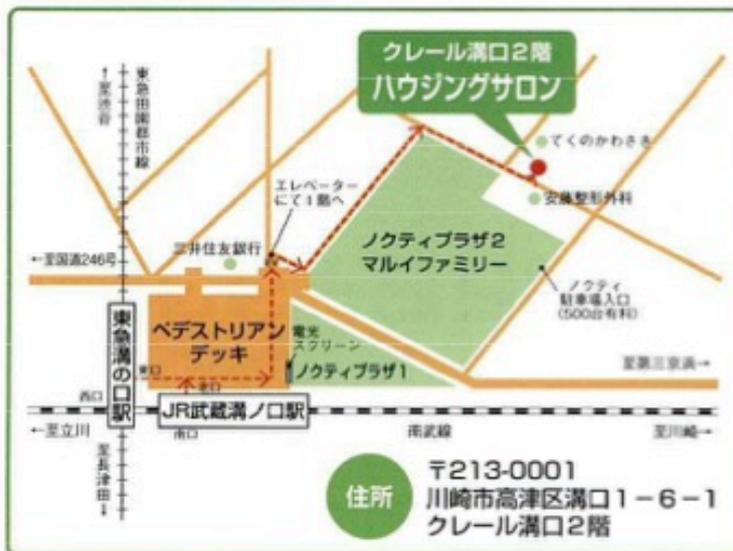


無料

■ 住宅融資・助成案内および資料コーナー ■

閲覧日 火～土曜日（火から金の祝日及び年末年始は休み）
9時～12時・13時～16時

住宅融資・助成制度の案内を行っています。
住宅・マンション管理関係の図書や資料の閲覧コーナーがあります。



アクセス

電車の場合：JR武蔵溝ノ口駅（北口）・東急溝の口駅（東口）を出て、
左記矢印のとおり徒歩3分
車の場合：ノクチ駐車場（有料）など
をご利用ください。

特定非営利活動法人

かわさきマンション管理組合ネットワーク

入会のご案内

川崎市内のマンション管理組合の適切な発展と
住環境の向上を目的としたネットワークです。



マンション管理組合役員のみなさまへ

川崎市には、平成28年現在マンション管理組合が概ね3,000(約19万住戸)があり、市内のマンション化率約28%です。また、マンションは所有者の財産であると同時に都市を構成する社会資本でもあり、これらを良好に維持管理していくことは極めて重要です。

長期修繕計画、大規模修繕工事等建物の老朽化対策、居住者の高齢化問題、居住者間のトラブル等管理組合の抱える問題は広範囲に、かつ、多岐に渡っています。管理組合がネットワークを組むことにより、共通の問題を解決すべく管理の適正化に向けて努力しましょう。



設立趣意と会員募集

NPO 法人「かわさきマンション管理組合ネットワーク(略称:川管ネット)」は、川崎市内のマンション管理組合の連携組織として、会員間の情報交換や相談会を通じて問題解決の支援を行うとともに、川崎市と緊密に連携を保ちマンション管理の適正化と住環境の向上に寄与することを目的として、平成13年4月に設立しました。平成15年10月には神奈川県承認を得て、NPO 法人となりました。本ネットワークでは、趣意に賛同し会員となられる管理組合を募集しています。入会ご希望は、川管ネット事務局までお申込ください。なお、入会申込書は川管ネットホームページからもダウンロードできます。

川管ネット入会のメリット

1. 情報交換会、相談会へのご参加
無料弁護士相談等の優先対応
2. マンション管理セミナー及び勉強会等へのご参加



3. ネットニュースによる情報提供(年4回発行)



*居住者全員に対して配布。

4. 工事見学会等へのご参加
5. 管理組合向けホームページ無料提供サービス



6. マンション訪問無料相談(正会員限定/年1回)

入会のご案内

入会金・年会費

| | 正会員 | 個人 正会員 | 個人 賛助会員 | 団体 賛助会員 |
|-----|---------|-----------|------------|------------|
| 入会金 | 10,000円 | 10,000円 | 5,000円 | 30,000円 |
| 年会費 | 別表参照 | 20,000円 | 5,000円 | 50,000円 |

年会費 別表

| 管理組合の戸数 | 年会費 |
|------------|--------------------------|
| 10戸未満 | 7,000円 |
| 10～19戸 | 7,000円 + (戸数-10)×300円 |
| 20～59戸 | 10,000円 + (戸数-20)×200円 |
| 60～99戸 | 18,000円 + (戸数-60)×100円 |
| 100～199戸 | 22,000円 + (戸数-100)×60円 |
| 200～299戸 | 28,000円 + (戸数-200)×20円 |
| 300～1,299戸 | 30,000円 + (戸数-300)×10円 |
| 1,300戸以上 | 40,000円 + (戸数-1,300)×30円 |

現地相談・関連した調査診断等

申込み 川管ネット事務局(Tel 044-380-7163)

*年間2回まで無料にて対応できる場合があります。

(川崎市アドバイザー派遣制度のご利用)

*有料での専門家派遣対応は以下の金額になります。

会員価格 15,000円 日/人

非会員価格 20,000円 日/人

*報告書作成費用等は、川管ネット業務委託規定によります。

神奈川県内ネットワーク

NPO かながわマンション管理組合ネットワーク

NPO かわさきマンション管理組合ネットワーク

NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク

NPO よこすかマンション管理組合ネットワーク

NPO 湘南マンション管理組合ネットワーク

NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

NPO 日本住宅管理組合協議会神奈川県支部

賛助会員(団体・個人)

この会の目的に賛同し、事業の推進を援助するために個人及び団体(法人など)賛助会員を募集しております。ご希望の方は、川管ネット事務局にお問い合わせください。なお、個人正会員は、学識経験者、技術者、専門家等で、いずれもネットワーク活動を支援頂ける方を希望しております。

事業内容

1. 情報交換会の実施

会員管理組合相互間における情報交換と交流の推進。

2. マンション管理セミナーの実施

管理組合の適正な運営と維持管理の向上。

3. マンション管理無料相談

会員の各種相談対応

4. ホームページ関連の支援

川管ネットのホームページによる情報の発信とともに、会員管理組合のホームページ作成支援。

5. 事業部会の運営

マンションに関連する業務を受託。

6. かながわマンションネットワーク通信の発行(年4回)

7. 川崎市のマンション行政窓口との協働

川崎市まちづくり局住宅整備推進課と連携。

8. (一財)川崎市まちづくり公社マンション管理相談の協力

ハウジングサロンにおけるマンション管理相談。

お問い合わせ

ご入会、資料のご請求は下記までお願い致します。

川管ネット事務局

〒213-0001 川崎市高津区溝口 1-6-1

クレール溝口 204 号室

TEL 044-380-7163 FAX 044-380-7163

e-Mail info@kawakan-net.or.jp

<http://www.kawakan-net.or.jp>

川管ネット

検索

参考資料8 講演会資料（「これからのマンション暮らし」を考える）

| | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会 もっと安心・シニアライフのすすめ 高津区役所地域みまもり支援センター | |  |
| 「これからのマンション暮らし」を考える ご近所さんとのつながり・建物管理の今そして明日を考える。 | | |
| 2020. 2. 8 | 講師 神奈川県マンション管理士会 岡本恭信 | |

1. 今起きていること

マンション暮らしの中で、管理組合と管理組合員とのかかわり方について

| 管理組合・理事会 協働組織 | 玄関の外側・管理組合の問題点 共助 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 目的 ・組合運営の基本ルール、管理規約・使用細則の制定運用 2. 管理組合の業務 ・共用部分の維持管理 ・組合管理部分の修繕 ・長期修繕計画書の作成、変更、管理 ・敷地及び共用部分等の変更及び運営 ・会計手続き ・官公署、町会等との渉外 ・防災 ・広報、連絡 3. 事業計画の遂行 大規模修繕工事計画等 4. 執行機関 理事会 5. 決議機関 総会 | 1. 管理組合運営の担い手不足 組合員の高齢化に伴う問題、無関心組合員の増加、管理組合員の相続人不明 2. 管理組合財政の危機 管理費等の滞納、組合員の経済要因、組合員の督促手続きの増加、 3. 建物の維持及び将来計画 大規模改修計画、再生問題 4. 防災対策・対応の困難さ （高齢者で従来の防災訓練対応の見直し） |
| ・管理組合と管理組合員の壁・溝 （組合員の理事会ストレス等） ・管理組合と自治会の壁・溝 | その壁・溝を取り除く担い手 共助の担い手 |
| | ・ご近所さん、同じフロアの組合員 ・サークル仲間 ・自治会、社会福祉協議会、福祉等地域組織、行政との連携等 |
| 管理組合員 協働関係 | 玄関の内側・組合員の問題点 自助 |
| ・管理規約等の遵守 ・管理費等の負担 ・管理組合役員就任、管理組合総会の議決権、出席 ・共用部分等の管理、使用責任 | ・核家族化、少子化そして世帯構成の変化 ・結婚、出産、育児、保育、進学、就職 ・病気、介護、認知症、8050問題 ・経済的な問題 ・暮らしのトラブル （自己責任の名のもとに、組合員自身の孤立化を深める、問題解決の糸口さえつかめない現状） |

2. 管理組合の課題 役員の担い手不足の問題

・組合員の高齢化

| 1980年以前の入居組合員 | 1980年以前入居の組合員の現在 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ・借家生活からマンション購入へ購入者層の年齢・職業・収入等は平均的 ・仕事に専念、管理組合運営は他人任せ、管理会社任せ ・定年を機に管理組合運営デビュー | <ul style="list-style-type: none"> ・組合員は同世代が多数 ・家族の問題、健康の問題が優先課題 ・認知症あるいは老老介護等の状態で事実上活動できない |

・組合員の理事会運営への無関心層増加

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>管理組合の認識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・世帯構成の変化 ・入居時の購入者層からの変化 ・普通のことの変化に対応しきれない ・組合員及び家族の問題にかかわれない | <p>組合員の認識</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員の抱えている問題の多様化 ・組合員本人にとって管理組合運営の優先順位 ・組合員本人にかかわる経験（漏水事故等）がなく、管理組合の役割を理解できない |
| <p>管理組合の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物維持管理に重点 <p>組合員の快適なくらしの設計思想が、専門性・技術面の追及で思いが乖離してくる。</p> <p>管理組合の課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・組合員の抱えている問題の対応についての無関心 ・組合員を知ろうとしない。 ・40年前からコミュニティー活動は自治会任せ（管理規約では町会等の折衝も業務） ・若者世代への配慮 ・子どもにとってのマンションは故郷、承継候補者を大事に ・賃借人に配慮、購入候補者でもある | <ul style="list-style-type: none"> ・組合員の要望や意見が反映されず、結果報告をただ受け入れざるを得ない。事前の情報開示不足 ・組合運営への参加意識が生まれない ・理事会へ相談したくとも、敷居が高い門が開かれていない ・コミュニティーは、祭典等だけで生まれるものでない ・インターネットの活用やSNSの活用の情報等を彼らから学ぶ、その場を提供。 ・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でも ・管理組合の情報を共有、仲間意識を感じてもらおう環境整備 |
| <p>1. 管理組合運営の組合員の無関心の増加の外的要因の1つが、マンション購入時そして現在のマンション事業者も、管理組合運営のサポートは管理会社が主導するので、組合員は何もしなくてもよいとの教育がなされてきたことが大きいのではないかと。</p> <p>「管理組合の自治・自立運営」等の責任を負うとの説明もなしに今日まできている。</p> <p>2. 第1回目の大規模修繕工事の施工者は、多くが管理会社ではないだろうか。選択の余地ない方向に導かれているといえる。</p> | |

- ※ 管理組合の役割は、敷地・共用部分の維持管理であり、組合員・居住者の問題は自治会の範疇と線引きされ、運営されてきた。
- ・管理組合が今、抱えている問題の多くは組合員自身に起因する事例が多い。その問題も管理組合で対応できる問題ではない。
 - ・多くの管理組合では、管理組合役員の任期が1から2年で、問題解決が先送りになるケースが多い。
 - ・管理組合理事会役員の解決も必要であるが、他の管理組合員のサポートも欠かせない。
 - ・管理組合も時代の変化、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、検討する時ではないであろうか。

・役員の担い手不足にどう対応について

| 管理組合・管理組合員自立型 | 第3者の補助、管理型 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. 役員の任期 再任規定活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ○理事会運営に尽力できる組合員登用 <ul style="list-style-type: none"> ・役員の資格要件の緩和 組合員の配偶者、親族等 役員の居住要件を撤廃 (外部居住者可) ・順番制の役員の選出見直し ○理事会運営の効率化 インターネットの活用 理事の業務負担減少 理事への役員報酬 ○理事会運営の改善 事務報告形式から理事全員参加型 <p>2. 理事会補助機関の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合員が継続的に運営補助にかかわる事務局等 | <p>1. 理事・監事外部専門家型 2016年標準管理規約 役員規定 組合員以外の者から理事又は監事を選任する場合の選任する場合の選任方法は細則で定める。理事長就任の道を。</p> <p>2. 外部管理者理事会監督型 管理者は第3者を選任、管理運営を一切任せる事後、管理者は事務報告を行う。 理事会は管理者を監督型</p> <p>3. 外部管理者総会監督型 第3者が管理者、理事会はなし。 総会が管理者を監督型</p> <p>4. 管理者の権限が強化される。</p> <p>5. 管理会社を管理者とする。上記1と同様40年前以前は管理規約に明記している例もあった。</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ・自己の財産は自己で守る基本的な自立の精神を前提・基本に運営 ・ただし、不足部分は 第3者のサポート (個別案件ごと、継続的等) を受ける。 マンション管理士の活用も。 ・管理会社へ業務の一部委託する。 | <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営自治を第3者にゆだねる 自己の財産保全のための努力、そのチェックが行き届かないことも。 (例として、リゾート型管理組合で、多くの管理組合員が居住していない、第3者への委託運営方式が一般化) |
| <p>管理組合の自治を維持、理事会・総会での決議承認、組合員の合意形成の場を確保</p> | <p>日頃から、合意形成の少なくなる場での最終的な決断の時に、困難が生じる。</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ・役員少数精鋭で、第3者にサポートを受けながら運営 | |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 課題 組合員の体調・加齢を考慮しながら、地域・福祉組織との連携 今後の対応 ・住宅流通の活性化 ・建物維持管理の向上策 | 課題 ・管理者への費用・報酬 ・管理者の責任問題発生時に賠償保険可能例もあり、調査確認が必要。 今後の対応 ・住宅流通の活性化 ・建物維持管理の向上策 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

3. 管理組合財政の危機・・・管理費等の滞納問題

- ・「ないものはない」の認識をもつ
- ・管理費等の督促手続きの見直し

管理会社との委託契約書の仕様書において、未納管理費の督促は文書・電話等により3から6か月行うのが一般例である。それは極めて事務的な仕事である。

滞納組合員にすれば、経済的に困窮状態であれば、督促は逆に言えば、支払い猶予とも取りかねない。

- ・管理会社の手を離れて、専門家（司法書士・弁護士等）にゆだねるのであれば、その費用だけでも莫大である。

管理費等の督促回収の対応

| 滞納組合員の状況 | 管理組合の対応 | 備考 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 組合員に資産があり、支払い能力ある場合 | 1. 支払い拒否する要因を把握 2. 原因把握して面談 3. 管理組合から督促 4. 支払い計画の提出 5. 内容証明の送付 6. 具体的な手続き ・少額訴訟 ・支払督促 ・通常裁判 | 管理組合督促書類の保管 ※個人情報保護法 ※面談時における債権管理回収作業に関する特別措置法の注意 ※異議申し立てで、通常裁判へ |
| 2. 組合員に資産がなく、支払い能力ない場合 | 1. 組合員と早期に面談 滞納原因を把握 2. 督促手続きを続ける 3. 他に選択肢ない場合は訴訟提起 | マンション管理士から司法書士、弁護士、サポートセンター等を紹介も |
| 3. 組合員の意思能力喪失 | 1. 組合員の家族等との面談 | 認知症、高齢者施設入所等 |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 4. 相続人の不明 | 1. 死去組合員の関係者の情報確認 2. 相続人による相続放棄 3. 調査を専門家に依頼 3. 調査結果により、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任手続き | ・司法書士、弁護士に依頼、時間と費用がかかる ・裁判所へ予納金納付 |
| 5. 組合員の所在不明 | 1. 組合員に関する情報収集 2. 家庭裁判所へ不在者財産管理人の選任申し立て | 裁判所へ予納金納付 |
| 6. 滞納組合員宅の最終帰属先は | 1. 上記の裁判所の決定を受けて管理組合は滞納管理費等の回収となる。 | 不在者財産管理人の手続き 管理組合の債権回収後の余剰金は国庫へ |
| 滞納組合員の孤立化を防止するうえでも、本人と懇意にしている友人組合員等の把握や協力のサポート体制をとる。 管理組合の門戸を広げて、相談体制を他の組合員や近隣組織等の連携・協力をえて構築も課題かと。管理組合財政の維持を図る下支え役的存在とする。 | | |

- ・管理組合理事会において、管理会社からの月例報告において、管理費等の滞納状況報告を受ける。
管理組合理事長はじめ役員が多くが、滞納組合員も滞納原因も知らない。それを究明しようとしめない。この点を改善しないと、管理費等の滞納者も滞納額が増加する一方かと思う。
- ・管理組合理事会がすべての組合員の状況を把握することは困難であるからこそ、それを把握している組合員が、理事会への連絡できるような緩やかなサポートづくりが必要である。少しでも管理組合理事会が「知る努力」をすることを求められているのではないか。「知る」ことから「わかる」きっかけともなる可能性がある。それにより、対応方法も選択できるのではないか。

4. 建物の維持及び将来計画

これからのマンションをどのように次世代につなげていくか 建物の将来計画

| 大規模改修工事そして建物寿命 | 建物建替え |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 定期的に、計画的に大規模改修を図り、建物の長寿命化を前提の方針 2. 専有部分のライフライン給水・排水、電気設備等の改修計画を、資金面も含めて同意を図る 3. 大規模修繕工事計画も責任施工方式か、監理施工分離方式かも検討 4. 耐震診断・耐震補強問題 5. アスベスト含有調査 6. 長期修繕計画書の管理、見直し 7. 資金計画の検討、修繕積立金の見直しや住宅金融支援機構等の借入れ等 8. 契約当事者でないマンション管理士の活用も(神奈川マンション管理士会) 9. 特定非営利活動法人「かわさきマンション管理組合ネットワーク」の活用も | <ol style="list-style-type: none"> 1. 建替えの理由の変化 2. 建替え計画に建替え事業者からのアプローチの有無 3. 長期にわたる建替え計画に、賛同者の継続性を維持できるか 4. 建替え実績が250件前後の現実をどう判断するか |

5. これからのマンションにおけるつながりづくりについて

- ・川崎市高津区は、マンション分布年度でいえば、青年期にあたるのではないかと。マンション築年数が20年未満のマンション管理組合数が高津区全体の47%以上を占めています。
- ・築30年以上の管理組合（高津区全体 18%）にとっては、早急に対応しなければならない問題かと思えます。川崎市在住のマンション管理士やNPO法人 かわさきマンション管理組合ネットワーク等へ相談を、そして高津区と連携してこの地域のマンションにおけるつながりづくりのための情報の共有や活用をお勧めします。
- ・皆さんにとっての何よりも強みは高津区のマンション支援施策です。高津区役所編「マンションにおけるつながりづくり支援事業報告書」にみられるように、管理組合の実態等をきめ細かく、分析されています。管理組合にとって貴重な支援の資料です。
- ・この報告書を分析していくと、本日のテーマの解決策を、管理組合員の皆さんがすでに実践されていることがわかります。管理組合理事会で扱う範囲・能力には限界があります。管理組合理事会を下支えするのは組合員の皆さんです。専門委員会的な組織でなく、少しおせっかいが好きな方々のゆるやかな集まりを、自治会でなく管理組合の連携・支援グループとしてつくり、管理組合もそれらの組織との連携を強めていく柔軟さが必要かと思えます。
- ・管理組合員・管理組合理事の皆様、高津区の皆様の今後の活躍をお祈り申し上げます。
本日は貴重なお時間をいただきありがとうございました。

以上

あとがき

ここに、今年度の本事業の報告書をまとめさせていただきましたが、本事業の実施に当たり、好事例のヒアリング等に御協力いただきました、各マンションの方々に感謝申し上げます。ありがとうございました。

高津区内では、今後も新築の分譲マンションの販売が予定されており、分譲マンションで生活される方が増えるものと思われます。また年々高経年マンションの増加も見込まれ、建物の高経年化とマンション居住者の高齢化への対応も必要になります。

好事例のヒアリングや29年度に実施しましたアンケートからは、コミュニティからある程度距離を取った暮らし方を望む一方で、東日本大震災、台風等の自然災害や高齢化社会などの影響もあり、コミュニティの必要性も感じていることが見えてきます。

マンションでの生活は、建物管理や介護が必要とされる方への対応、災害や犯罪等、居住者一人では解決困難なことが多々発生します。住み慣れた地域で安心して暮らし続けるためには、普段から困り事や頼み事を相談し、いざというときに助け合える関係づくりが大切になると考えています。

今年度、高津区役所では、マンションのつながりづくりに役立つ講演会・交流会や防災・健康・見守りに関する出前講座を開催しました。今後もマンション居住者同士の情報交換の場を提供し、課題解決や交流がもてるようつながりづくりの支援を進めていきたいと考えています。

普段の困りごとや新しい取り組みをやってみたいことなどありましたら、本報告書にあります「相談先一覧」の担当部署にお気軽に御相談いただければと思います。

今後も、本事業を通じて、マンションにおけるコミュニティづくり及び地元町内会等とマンションとのコミュニティづくりを構築するための一助になればと考えています。

最後に、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お聞かせいただくため、引き続き御協力をお願い申し上げます。

**令和元（2019）年度
マンションにおけるつながりづくり支援事業報告書**

発行：令和2（2020）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



高津区