



# 令和2（2020）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3（2021）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2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	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）... 7	
6	マンションにおけるつながりづくり交流会について.....	17
7	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.....	37
8	本事業の今後の方向性.....	40
9	相談先一覧.....	41

### 参考資料

1	たかつマンションぐらし（第3号）.....	43
2	たかつマンションぐらし（特集号）.....	44
3	たかつマンションぐらし（第4号）.....	45
4	川崎市マンション管理組合登録・支援制度.....	46
5	マンション適正管理事例集.....	49
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.....	51
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）.....	53
8	神奈川県マンション管理士会.....	55



## 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、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2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) 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、高津区内の分譲マンションへ配布しました。

#### (3) 交流会の開催

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、居住者間のつながりづくりや取組についての報告会と、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。

#### (4) 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

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。

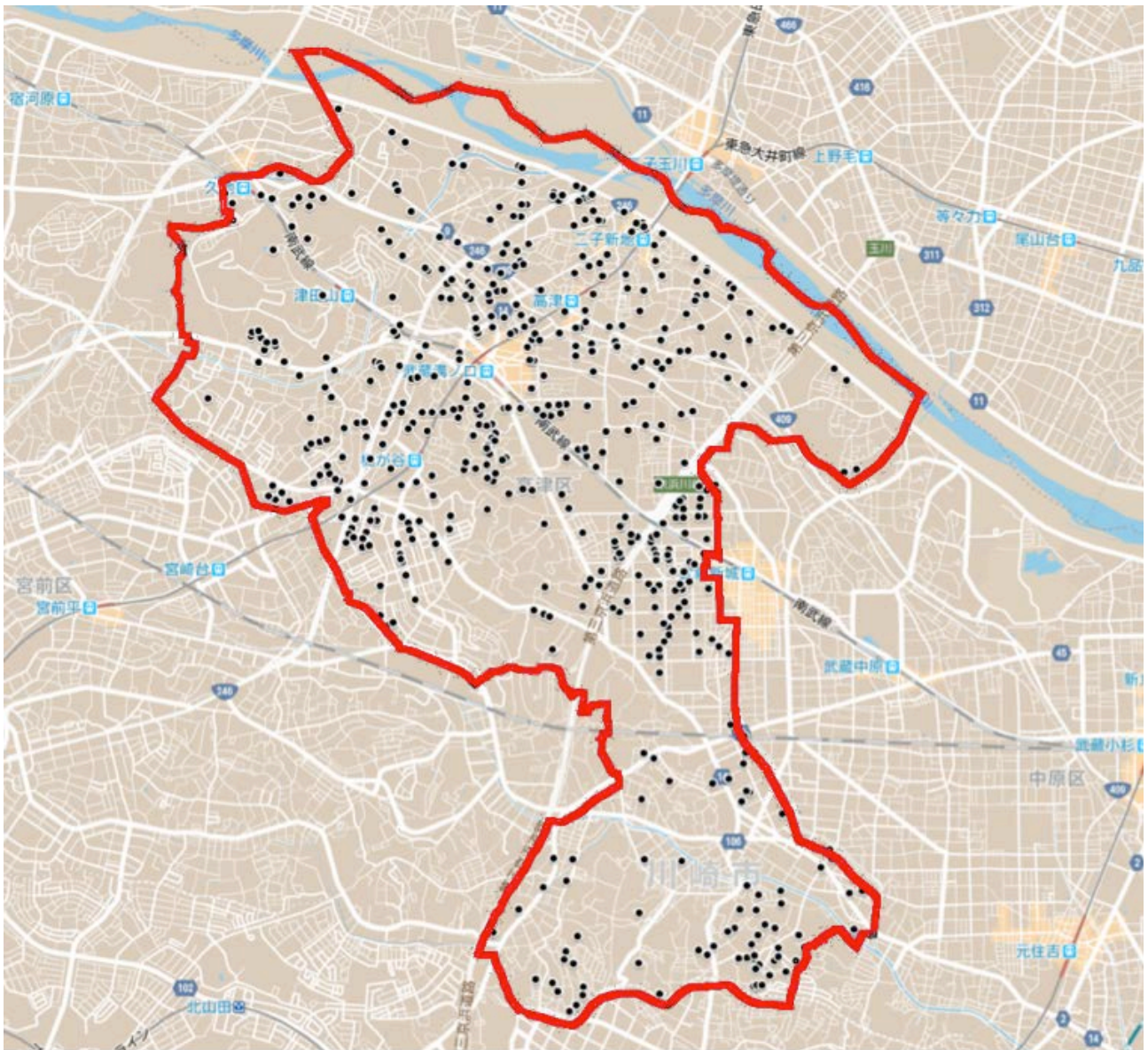
## 4 高津区における分譲マンションの概況

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524箇所、戸数は30,278戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が325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19,541戸(64.5%)、橘地区が10,737戸(35.5%)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	5	363
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			325 (62.0%)	19,541 (64.5%)
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 (35.5%)
合計			524 (100.0%)	30,278 (100.0%)

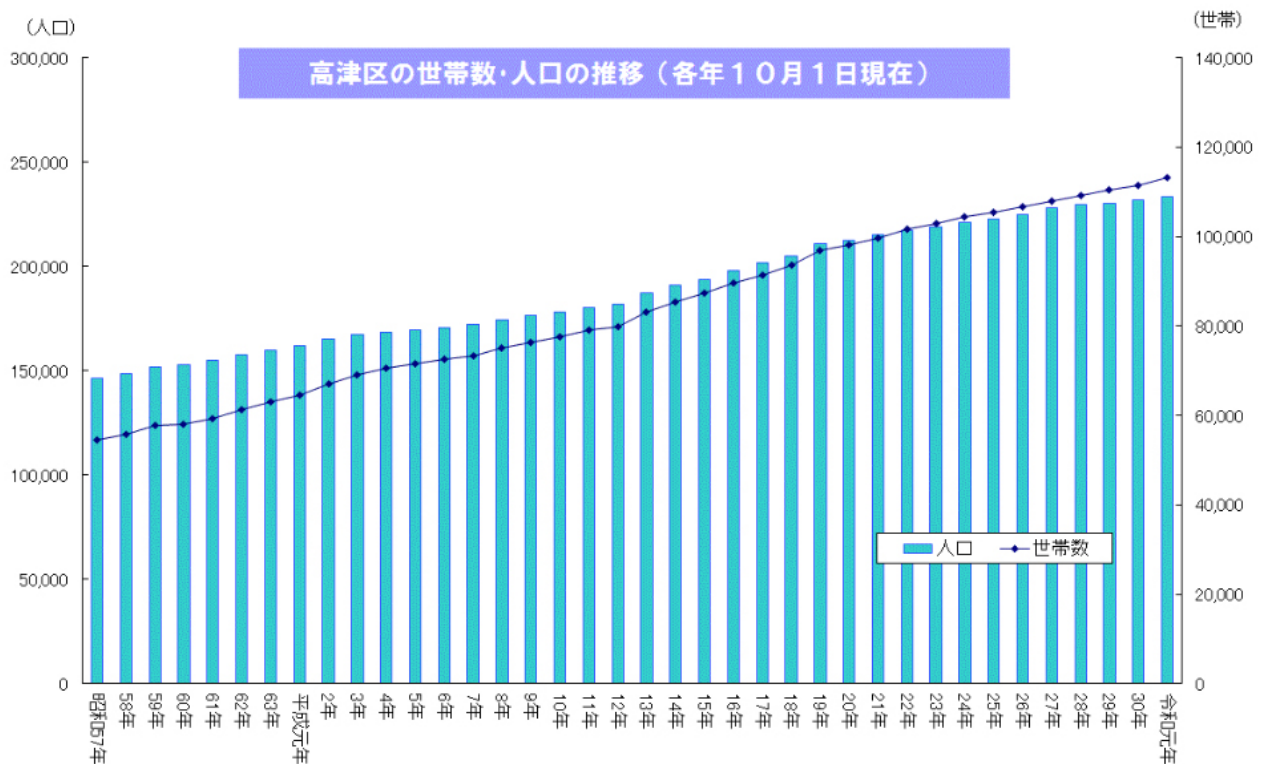


## (2) 分譲マンションの築年数別状況

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30箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数55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3年から12年の建設）で183箇所（34.9%）、次いで10年～19年（平成13年から22年の建設）の153箇所（29.2%）でした。

### ■ 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2年）	2	0.4%
0～9年（平成23年～令和元年の建設）	56	10.7%
10～19年（平成13年～22年の建設）	153	29.2%
20～29年（平成3年～平成12年の建設）	183	34.9%
30～39年（昭和56年～平成2年の建設）	100	19.1%
40年～（昭和55年以前の建設）	30	5.7%
合計	524	



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39箇所、全体の7.4%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(58.6%)、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30.4%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となります。

#### ■ 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	
800戸～	2	6	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	5	1.0%	1,012	1,484	4.9%
200戸～299戸	2			472		
100戸～199戸	28	28	5.3%	3,692	3,692	12.2%
50戸～99戸	178	178	34.0%	12,260	12,260	40.5%
50戸未満	307	307	58.6%	8,827	8,827	29.2%
		524			30,278	

## 5 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2年 8月5日(水) 10:00~12:00	緊急事態宣言下でのマンションの対応	メイフェアパークス溝の口 久本・20階 548戸
9月6日(土) 9:30~11:30	地元町内の一員としての地域活動	田園ステーションテラス 末長・6階 308戸
10月11日(日) 9:00~12:00	防災訓練	娑見台スカイハイツ 末長・4階・7階 121戸

### (2) リーフレット



第3号（令和2年11月発行）



特集号（令和2年11月発行）



第4号（令和3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  
高津区内各関係機関へ配布

### (3) 好事例ヒアリング内容

#### ・メイフェアパークス溝の口（高津区久本 547 世帯）



##### ① 管理組合役員組織や自治会組織、自主防災組織

- ・ハード面（管理組合 理事会） ⇔ ソフト面（自治会）で分担の明確化
- ・グーグルアカウント メールアカウントの取得（全役員対象に）
- ・（管理組合役員）2年任期、半数改選
- ・（自治会）29名、ブロック単位で選出（ブロックリーダーが中心）  
災害時の安否確認はブロック単位で対応する。  
安否確認マグネット（無事・救助求む）を住居ドアに掲示。
- ・（自主防災組織）⇒ 防災協議会。理事会・自治会共同組織。  
※2019年に2年間の審議を重ねて管理組合と自治会の共同組織として編成。防災協議会長は自治会長が務める。

##### ② オンライン会議

- ・会議のペーパーレス化を踏まえて以前より議論があったこともあり、オンライン化に素早く対応することができた。

- ・オンライン会議開催までの経過  
(きっかけ)

※緊急事態宣言発出に伴いマンション内でのコロナ対応をどうするか。

「メイフェア COVID-19 対策タスクフォース」を立ち上げた。

理事会決議を必要としない意思決定組織であり、マンション内の防疫を担う。  
理事長へは事後報告とした。

※議論したことを、その場で決議できることが重要である。  
素早い決定が各委員のやりがいにもつながる。

(組織構成)

防災協議会（自主防災組織）メンバー、役員経験者、有志、管理会社社長

(会議形式)

オンラインミーティングによるリモート開催。(会議を継続する必要があった)  
定例会は毎週土曜日 16時開始とした。  
集まらなくても開催する事が重要、対面開催からリモート開催に完全に移行。

(主な議論内容や対応)

- ・住民の経験（職業など）を活かした議論・対応が可能だった。
- ・医療機関関係者（現役医師など）からの全面的なアドバイス、企業での対応状況などから総合的な判断ができた。
- ・新規入居世帯には小中学生等がいる世帯も多く、学区小中学校の学校情報収集については自治会長が担い、住民への情報提供を行った。
- ・各世代に対応して情報提供等を進めた。

### (住民への周知)

- ・ 防災協議会かわら版の別冊「COVID-19」を発行し、全戸配布。
- ・ 各棟掲示板に掲示、常に目に触れるようにした。



### (オンライン会議開催に必要な備品など)

- ・ 対象メンバーは全員アドレス等を取得。(すでに取得済み)
- ・ 個人宅でオンラインに対する準備ができるまでは、会場開催で対応。
- ・ 会場開催の対応として「スピーカー&マイク」(テレビ会議用)を購入した。複数の音声を拾うことができ、大変便利。
- ・ 各備品の購入費用は理事会予算から支出。
- ・ マンション内のWi-Fi環境については問題なし。

### (オンライン会議開催 ~ 住民への周知)

#### 1 会議開催 (資料作成 事務局)

※資料はホームページなどから各機関で公開されている資料などを収集し、タイムリーなものをそろえていく。

#### 2 議論、決議

#### 3 住民への周知 (全戸配布・各棟に掲示)

※住民の不安を取り除くことを考え、任せて安心と思ってもらえることが重要。

### ③ コロナウイルス感染症対策

世界で感染拡大が報じられ始めた段階で対応。

(住民の不安の先手を打っていくことが不安の解消へつながる)

- マンションの受付カウンターなど接触が多くある場所(コンタクトポイント)に感染リスク対策用シートを設置。(ホームセンターでシートを購入した)
- 消毒液を各場所に設置する。
- 子どもの密回避のため、「はなれるモン」など「くまモン」を活用した啓発グッズを掲示。(共用談話スペースなど)



- 置き配の対応として、配達業者向け周知文を作成。
- 管理会社の出勤体制への要望書を提出。
- 外出自粛・巣ごもり生活中的マンション内ルールの徹底を図る。
  - ・ 敷地内の公園の利用制限 (密を回避する工夫)

- ・状況に応じた利用時間や利用場所の変更（芝生開放など）
- 「みまもりアンケート」も実施。
  - ・外出自粛が長期に渡り、要援護者の方の不安を取り除くことを考えて実施。
  - ※実際にどんな援護が必要かを知るため。
- ④ オンライン会議を円滑にすすめることができる秘訣  
 「とりあえずやってみる」で、見えてくるものがある。  
 Zoom が使いやすいということもありオンライン会議もスムーズに開催できた。
- ⑤ コロナ禍での近隣マンションや地域とのつながり  
 久本町会等の近隣との関わりでは、コロナの感染拡大の影響で共同イベントが中止。  
 お互いに情報提供も行われていない状態となった。
- ⑥ 今後の展開
  - ・緊急事態宣言終了後、「メイフェア COVID-19 対策タスクフォース」から「防災協議会」に戻る。毎週開催から隔週開催に変更。
  - ・次回総会（令和2年10月開催予定）についても対面からリモート会議、ライブ中継などを想定し検討を重ねている。
  - ・新しい生活様式での生活は終わりが見えない状況である。マスクが不要になるまで緊急対応は続く。新しい生活様式での生活は終わりが見えない状況であるが、引き続き前向きに取り組んでいきたい。
- ⑦ 新たな取組 ～「密にならない防災訓練の実施」～
  - ・令和2年11月15日（日）防災協議会による「安否確認訓練」を実施。  
 （主な内容）
    - ・それぞれの玄関に「無事です」「救助求む」シートを掲示してもらい29ブロックのブロック委員が安否確認を実施する。
    - ・発電機の動作確認も実施。
    - ・訓練開催後に「メイフェアクラブ通信」を通じて、防災協議会の取組や、災害備蓄の必要性など災害への心構えなどを広報。
  - ・令和元年度参加 62.7% 令和2年度参加 86.1%（417戸）  
 感染症流行を始め、近年より多くの災害が発生している状況の中、前年度に比べ高い参加率となっている。
  - ・集合住宅で暮らす住民の日頃からの連携や協力していくことの重要性やコミュニティづくりの大切さを伝えている。



# メイフェアクラブ通信

Mayfair Club Information



3  
MARCH

発行  
メイフェアクラブ  
企画・制作・編集  
メイフェアクラブ広報部  
(中沢・藤道・関)

## 自主防災訓練開催

令和2年11月15日(日)、マンション全体自主防災訓練が行われました。近年多くの災害が発生している状況の中、住民の皆様の防災意識がより高まっていることを感じる訓練になり、昨年よりも多くの住民が参加しました。



それぞれ玄関に貼って頂きました。ご協力ありがとうございました。

防災訓練に合わせて、防災協議会による「安否確認連絡」が実施されました。令和元年も全体の62.7%が参加しましたが、令和2年は86.1%にあたる471戸が参加しました。



訓練では迅速な安否確認により、救助を求める住民の状況を皆で把握できました。実際の災害時に心強いのは、集合住宅に暮らす住民の皆様が、お互いの身を守るために日頃から連携し協力していくことです。これからもコミュニティづくりを大切にしていきたいと思います。



発電機の動作確認を行いました

メイフェアクラブ防災協議会では、災害時に備えて、水や食料に加え、発電機、簡易トイレ、仮設トイレ、パーソナルテントや難燃性毛布などが準備されています。

災害の長期化に備えて各ご家庭での準備も加えることで、より安心して暮らすことができ、万が一の時には住民同士で助けあう余裕が生まれてくるのではないのでしょうか。

### 各ご家庭での備えは十分ですか？

近年、災害に対する備えに関して、各ご家庭での対策が重要視されています。特に集合住宅では、外部からの支援に全てを期待することは困難と考えられており、集合住宅に暮らす住民一人一人が防災意識をもつことが重要です。

数年前までの行政指針の多くでは、水や食料に関しても3日分の確保が勧められていましたが、ライフラインの復旧には時間も要するため、近年はより長い期間の被災に対応することが求められています。

2019年8月に高津区役所危機管理担当が発行した集合住宅の防災マニュアル作りガイドでは(高津区のホームページで公開しています)、最低1週間分の水と食料の備蓄を各家庭で行うように勧められています。

最低1週間分の飲み水を各ご家庭で用意しましょう (1人1日3リットルが目安)

最低1週間分の食料を各ご家庭で用意しましょう (缶詰め等)

#### マグニチュード7.9の地震 ライフライン復旧日数(目安)

停電	1週間
都市ガス停止	1か月
断水	50日
排水禁止	80日

神奈川県被害予想

発行：高津区役所 危機管理担当  
集合住宅の防災マニュアル作りガイドより抜粋

## ・田園ステーションテラス (高津区末長 308 世帯)

### ① 梶ヶ谷さくら公園管理運営協議会について

(設置年月日)

マンション建設時の提供公園として隣接している。  
入居後、すぐに活動を始め、現在 15 年目。



(設置のきっかけ)

- ・田園ステーションテラスの提供公園を介して発足した。現在は、居住者以外の地域にお住まいの方も参加もしている。「町を良くしたい！」そんな思いから活動が始まった。
- ・マンション内に備品類保管物置があり、必要な道具等を保管している。当該管理組合と公園管理運営協議会は別組織のため、自動継続契約の手続きで設置、使用している。

(梶ヶ谷さくら公園管理運営協議会役員等について)

- ・体制 会長 (3 代目)、副会長、会計、委員 等で組織されている。
- ・年に 1 回総会を開催、メンバーは現役 (勤務者) の方も多い。
- ・参加メンバー 10 名 (高津区への協議会申請者として)  
※参加メンバーには中学生もいる。世代を超えたつながりの場となっている。

(活動内容)

- ・毎月第 1 日曜活動 1 時間ほど。(メンバーで一斉に活動する)
- ・夏季は 9 時 30 分、それ以外は 10 時から活動。
- ・軽作業が中心で、樹木剪定など大がかりな作業は計画的に実施している。
- ・秋頃、毎回 45 リットルのゴミ袋で 10 袋程度の落ち葉やゴミ等が集まる。
- ・清掃、除草、ごみ処理 (ペットボトル、空き缶等)、樹木管理など。
- ・簡単な遊具等の補修作業、遊具破損のチェックなども実施。大規模な修理等は高津区役所道路公園センターへ修理依頼をする。
- ・定期的に公園内の水場の排水溝にたまる汚泥の除去も行っている。  
※水場のボウフラ対策として、網目の細かい排水用格子蓋をメンバーで考え工夫し、設置した。
- ・公園内の花壇づくりなど。(花苗なども自由に選び購入し、楽しめる)
- ・活動費として年間予算 (主に川崎市からの報償金) があり、花壇や清掃道具など必要なものを購入することができるため、公園の状況に応じた活動がしやすい。





(さくら公園の様子)

- ・見通しがよく、明るい公園。花壇も整備され、安全・安心に過ごせる公園。
- ・利用者が多く、近隣の保育園児や親子が遊びにくるので日中は賑わっている。
- ・基本月一回の清掃活動だが、特に砂場の整備に関しては、お子さんが安心して遊べるようにほぼ毎日行っている。
- ・犬の散歩にくる利用者も多い。マナーを守って利用して欲しい。  
⇒道路公園センターに要望をあげ、注意喚起の看板を設置した。  
(おしっこや糞で公園の草木が病気になる枯れてしまうことが多くある、また街路灯の根元への排尿で、深い腐食が目立ち倒壊の危険がある)



## ② 参加者の声

- ・元旦以外は毎日活動。メンバーになって3年目。  
枯れてしまった植栽スペースを利用して砂場を作った。
- ・マンションに居住して近隣のことや地域のことを知りたい、地域とのつながりを持ちたいと思い参加している。
- ・地域で新しいことを始めたい、つながりを作りたいという思いで参加した。
- ・毎日、1日3時間ほど花壇の水やりや手入れをしている。  
※梶ヶ谷は樹木が多いので、いつも花が咲いている町にしたいという思いがある。
- ・見通しをよくすることは安全につながる（安全を大切にしている）。
- ・ペットの散歩はマナーを守ってほしい。
- ・当たり前という気持ちで参加している。息抜きになる。地域の公園を整備することは当たり前なことだと思う。⇒ 地域活動で表彰（学校において）された。  
※ボール遊びで植栽が踏まれてしまうことがあり、柵を設置するのではなく花壇づくりを提案した。⇒ **提案したことが生かされる場**となっている。  
花壇にしたことで効果があった。
- ・もっと小中学生も多く参加すると良いと思う。
- ・発起人が「町を良くしようという思い」から歴史を作ってくれた。つなげていくことが**重要**。
- ・みなさんとおしゃべりができる**交流の場**、作業をすることが運動になるので良い。

(お仲間募集中)

メンバーが増えたら月2回の活動をしたいと考えている。  
募集しても新規参加者が増えないのが残念。

## ・姿見台スカイハイツ（高津区末長 121 世帯）

### ① 管理組合・自治会について

（理事会運営について）

- ・ 10 名（各フロア単位で 1 名選出）と店舗から 1 名が監事として選出。  
1 年任期の輪番制。

（町内会・自治会活動）

- ・ 町内会としての活動はなく、役員は理事会・自治会の理事が兼務している。

（自主防災組織について）

- ・ 管理組合と自主防災組織がセットとなっており、理事が兼務している。  
防災担当理事は 2 名。

### ② 防災訓練をはじめた時期

（きっかけ）

- ・ 入居当初から実施。

（訓練の内容）

- ・ 高津消防署による防災指導を受ける。  
起震車による地震体験、消火器使用訓練、煙体験。  
従来は AED 取扱訓練もあるが、コロナ禍のため今回は中止。
- ・ 例年防災訓練の後に炊き出しをイメージし懇親会を行っているが、今年度はコロナ禍のため実施なし。  
懇親会としてのバーベキューの他、賞味期限の近い備蓄食料を試食、大鍋で豚汁を作る等の活動をしていた。

### ③ 防災訓練実施に向けて取組

（計画）

- ・ 訓練の内容は毎年変わらず実施。
- ・ 4 月の新メンバーによる理事会の活動開始とともに、早い段階で高津消防署に防災訓練予約を行っている。（希望が多く予約がすぐに埋まってしまったため）

（実施までの準備期間）

- ・ コロナ禍のため、開催有無を含め検討してきた。

### ④ 当日参加人数と参加の把握

- ・ 密にならないよう配慮するため、8 月中旬に参加の有無についてアンケートを取り人数把握。
- ・ 30 人ほどの参加があった。
- ・ 実施するにあたり密にならないよう参加者を 3 班に分け、分散して体験できるよう配慮。

### ⑤ 整備している防災器材など

- ・ 防災委員会の立ち上げを検討中。  
3 年任期を検討中。

- ・現在は防災準備会として高津区役所防災担当に相談、マニュアル作成、備品の検討を行っている。

⑥ 利用している補助金制度について

- ・防災訓練実施。
- ・半額補助金制度を活用し器材購入。  
エレベーターの中に配置する椅子型防災グッズ  
折りたたみ式担架  
10L 入れ水タンク 10 個（給水ポイントまで取りに行くためのもの）

⑦ これから防災の取組を始めるマンションへのアドバイス

- ・防災「いる」「いない」の議論になる→どう整理していくのか。  
個人・マンションの枠の中で最低限必要な事、物で動いている。
- ・1つのマンション（特に小・中規模）でできることは限られる。  
近隣マンション、町内会との役割分担ができるとよい。横とのつながりが広がるとよい。

⑧ 他に自治会、管理組合で行っている行事や取組

- ・ほとんどない。  
以前はクリスマス会、誕生日会などを開催していたようだが、子ども会自体も形だけとなっている。

⑨ 高齢者状況確認のつながり

- ・ご近所つながりという意味ではあるが、特に管理組合として管理された情報はない。
- ・平日の日中にいるのは高齢者が主であり、災害時の対応を検討すべきところ。  
高齢の方、救助が必要な方、小さい子どものいる家庭、ペットのいる家庭などの名簿作成などを思案しているところ。

⑩ マンションでの生活や管理組合などで課題になっていること

- ・店舗利用者との駐車場、駐輪場使用についての問題。
- ・日中高齢者のみが多い。災害時の対応について。
- ・空き駐車場（10 台以上）
- ・インフラ整備をどうするか。  
インターネット環境が整っていない。電話線、TV 線の老朽化。回線の空きもない状態。  
今後新たに入居する人は気にするところ。マンションの資産価値も下がってしまうのでは。

⑪ その他、今後交流会で取り上げてほしいことなど

- ・修繕計画について。
- ・マンション内でコロナ感染者が出た場合の対応。
- ・交流会がオンラインやリモートで参加できるといい。（12 月に検討中）

⑫ 訓練の様子



【煙体験】



【通報訓練】



【消火訓練】



【起震車】



【拡声器で訓練開始を呼びかける理事長】

## 6 マンションにおけるつながりづくり交流会について

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、居住者間のつながりづくりや取組についての報告会と、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。

### 【第1回交流会】

#### (1) 開催概要

- ・日 時 令和2年9月19日(土) 14:00～16:30
- ・会 場 高津区役所5階 会議室
- ・参加者数 18名(桜井氏含む)
- ・プログラム

報告会「コロナ禍でのマンションの取組報告」

パークシティ溝の口 統括防火管理者 マンション管理士 桜井 良雄 氏

#### (2) 講演概要

パークシティ溝の口 桜井氏より、同マンションにおける自主防災組織について、立ち上げの経緯や、マンション内での住民同士の交流活動をはじめ、久本町会の近隣マンションとの交流の中から共同で実施されている防災ワークショップの活動が紹介された。また、地元だけにとどまらず、自主防災活動に積極的に取り組む全国のマンション管理組合との交流も行われており、近時のコロナ禍においてもマンション内での感染流行を防ぐための様々な取組が紹介された。

最後に、マンションでのコミュニティは、住民の意向を取り入れながら、ほどほどのプライバシーで守られた関係づくりが重要であり、主役である居住者同士が管理組合・自治会・自主防災組織や地域とオープンに連携・交流することが重要であることが示された。

#### (3) 質疑応答

質問：活動が素晴らしいと感じた。例えば剪定などをボランティアで行うなど、活動を起こす人(ボランティアを集めるための書類作成、募集など)の仕組みをどのように整えたのか？

回答：中心になった方は、かつての自治会、管理組合の役員。役員の任期を終えた後、継続的に活動したいという方が中心になって環境整備や防災などを行っている。3～5年前までパークシティも1年ごとの任期だったため、なかなか防災対策が進まなかった。経験者がそのまま残って委員会、研究会を設け有志を集めて行っている。いきなりボランティアをするのではなく、まず集まって議論を進め、自分たちで実施すること、業者に頼むことを決めている。

質問：いったん話し合いの場を持つということ？

回答：とにかく長期的に計画し、今年・来年・その先を皆で話し合いをしながら決めていく。

質問：防災委員を立ち上げようかと考えている。管理組合の理事は1年、防災委員は3年やっておられるということだが、防災名簿作成にあたり防災委員の理事が対面で資料配布・回収を行っているのか？

回答：まず説明会を実施する。名簿を集める趣旨を説明し、その場で配布する。欠席者にはポストに投函する。回収は管理組合のポストに投函してもらう。投函が難しいという場合は取りに伺う。提出のない方には個別に声掛けする。

今年は5回目となり、95%回収できた。

質問：個人情報なので、管理組合、理事としてどうしようか悩むところ。

回答：誓約書を書く。知り得た情報は外部に漏らしません、役員任期が終えた後も漏らしませんというもの。防災名簿と一緒に誓約書も金庫管理している。

質問：今組織を立ち上げている（共同防災管理協議会のようなもの）。管理規約に防災の文言を入れようと試みたが検討事項となった。管理組合役員が防災にかかわるのは規約上問題になるのか。共同防災管理協議会は、住民に周知するためにどのような方策をとられたのか。

回答：規約に記載するとともに、防災組織のため、区役所と消防署にも届け出ている。その時に消防計画を提出。提出時の名前は統括防火管理者名で出すが、区役所には自主防災組織として登録している。規約には管理組合の役員は共同防災管理協議会のメンバーを兼ねるという一文を入れている。

質問：コロナ対応で困っている。感染予防の対策をするとき、住民からプライバシーに関する心配が寄せられるが、どのようにクリアしたのか知りたい。

回答：コロナ感染予防の配布物のほかにアンケートも配布している。アンケートによると2割の方がコロナに対する不安感を寄せている。プライバシーに関する反論は特になかった。普段から質問に対してすぐに対応する等、コミュニケーションを密にしているからではないか。今回コロナの件でも、「何かあったら教えて。ちゃんと消毒する。何か支援するから。」という対応している。すぐに対応することで安心感を与えているのではないかと思う。また、防災名簿についても今までプライバシーやセキュリティに関することが外部に漏れたことがないので、そういった面からも信頼を得ているのではないかと思われる。

質問：パークシティは全部分譲か？

回答：賃貸率は10%程ある。

質問：理事会は賃貸の方も役員に含める？

回答：自治会に入っている。管理組合の役員にはならないが、自治会の役員になるようにはしている。強制的ではなく輪番化している。

質問：防犯カメラに関してはどのような管理をしているか？

回答：各棟の中にレコーダーが置いてある。レコーダーはそこでしか見られない。ネットワークなどにはつなげていない。何かあったらその棟の電気室に行きレコーダーを見る。警察署から依頼を受けた場合、防災センター・管理組合メンバーと一緒に見るということになる。基本的に閲覧はできない。警察署から要請があった場合に限り閲覧できる。

#### (4) 意見交換

##### 【管理組合運営】

- 20年になるが未だに下部組織や自治会を作ろうという話にならない。何とかしたいと思っている。理事会は輪番制。立候補制を採用しようという話もあったがなかなか盛り上がり欠ける。立ち上げる時に主に引っ張ってくれる中心になる年代を伺いたい。
- 防災で例えばけが人が出た場合、どう対応したらいいのか。たちまち困ってしまうというようなところ。小規模マンション同士情報交換できればと思い参加した。
- 前回参加した時にいろいろなヒントやアドバイスいただいたが、管理会社の違い

に驚いた。役員任期を1年から2年に見直すことを検討しているためアドバイスをもらいたい。

- 52世帯の小規模マンション。引っ越して2年目で理事長をすることになった。初めは順番で回ってきたため理事になり、今年2年目を務めている。どこもなり手が少ないのが現状かと思うが、他のマンションの任期や理事を務めた人が継続してやっている弊害はあるのか、理事が総取り換えの場合継続した話し合いができない等の問題はどのようにしているのか等お聞きしたい。
- 築40年ほど。高齢化率13%。防災をやっているが、何かあったら安否確認して助けるという形。30戸ほどある。理事会は長年継続していたがいろいろ弊害が出て現在は1年毎。
- 管理組合理事長のなり手がなく、5年前から立候補（選挙制）を取り入れた。私は5年続けてやっていて困っているところ。現在困っているのは委託掃除業者が辞めて後任がなかなか決まらないこと。
- 独身世帯・ファミリー世帯と様々。なかなかまとまらない。築10年くらいのため、住民同士のつながりがまだないという状況。皆さんの話を聞くと10年・20年ではまだ無理らしい。30年を目指して地道にやらなければならないかなと感じる。また水害も心配。コロナの問題もあり、いろいろ問題が山積み。何かヒントが得られればと思う。
- ぜひ一人でも多く理事長を経験していただきたい。そして仲間を増やしていただきたい。楽しく運営をしていけば、いろいろと活用できることが増える。ご自身のマンションの特徴をそれぞれ活かし見つけて一歩でもマンションの良さを広げていただきたい。

## 【防災】

- 相当高齢化が進んでいる。駅近のマンションであるため無断駐輪がある。1階に店舗があり利用者の駐輪場を確保しなければならないのが悩み。防災委員会の組織化についてもこれから検討しなければいけないところ。
- 1年に一度自治会と理事長の交代制。今年はコロナの関係で1月の近隣マンションの餅つき大会に参加したのみでイベントが何もできていない。本日は土曜日開催だったため参加することができた。桜井さんの自主防災の話がとても参考になった。今管理組合と自治会しかなく、1年交代制だと計画が途切れてしまうことが議題にあがっており、来年の総会に向けていろいろと準備しているところ。参考になった。
- 現在大規模修繕を行っている。途中コロナの影響があり、1か月ほど工事がずれ込んでいる。大規模集合住宅ではあるが自治会がない。管理組合の中で理事会の下に自主防災組織、大規模修繕委員会があり、理事会の下で動かなければならない状況。特に自主防災に関して理事会を通し承認が必要であるため最近弊害が出てきている。  
昨年の台風でマンション近くが浸水した。浸水対策を進めたいが、合意がとれずなかなかスタートできない。台風シーズンがくる前に対策を取りたいと考えている。

### 【大規模修繕】

- 大規模修繕も控えており、そのコツなどお聞きしたいと思っていたので、とても参考になった。特にコロナ対策のパンフレットがよくできており、持ち帰って理事会で紹介したいと思う。

### 【コミュニティづくり】

- 65世帯、築10年。理事の任期は2年。立候補制がないため輪番制となっている。パークシティさんの防災関連の資料を目にする機会があり、生き生きと活動されている様子が見て取れ、お話を伺いたく参加した。懇親会などを実施しているが、参加してくれる方がほしいと決まっており、まったく顔が分からない方もいる。

### 【交流会について】

- 川崎の中でも高津区だけがマンションに対してこういった催しを行っている。川崎市の他の区でもこうした試みが広がっていけばいいと思う。
- 神奈川県マンション管理士。マンション管理ネットワークにも所属。ハウジングサロンで相談員をやっているのご利用ご相談に来てください。
- つながりが全部消え今まで活動してきたことが全部中止になっている中、このつながりの会であつながついていきたいと参加した。

## (5) 当日の開催模様

会場の様子



講師 桜井 良雄 氏



交流会



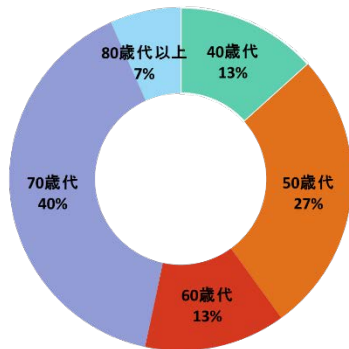
質疑応答・意見交換



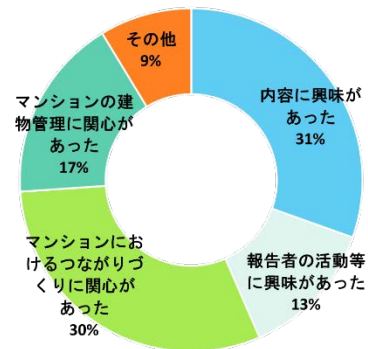


## (6) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



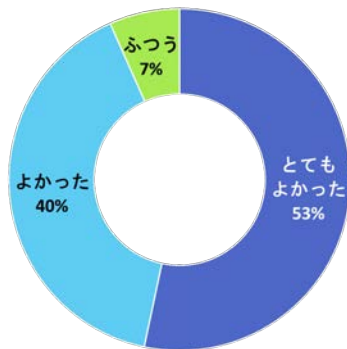
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



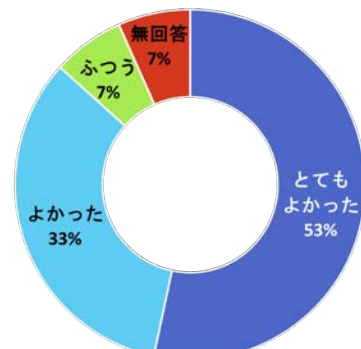
### 【2. その他の内容】

川管ネットとして、管理組合に案内が届いたので。

3. 前半 情報報告会について。  
(一つだけ)



4. 後半 情報交換会について。  
(一つだけ)



### 【3. 前半 情報報告会：理由・コメント】

具体的なお話とパンフレットや資料が役に立ちました。特にコロナ対策が参考になった。

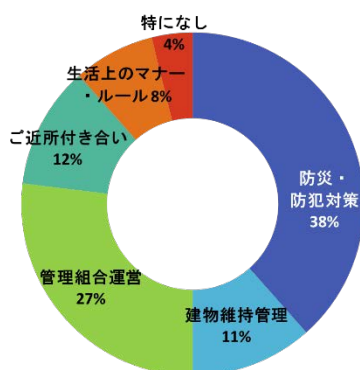
コロナ話がとてもよかった。

### 【4. 後半 情報交換会：理由・コメント】

様々な悩みを共有できました。疑問点がよくわかった。

話が聞けてよかった。

5. 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。



【5. 管理組合運営を選択した方のコメント】

管理会社の選択・大規模修繕工事会社

6. 新型コロナウイルス感染拡大によりマンション内の状況で変わったことや、必要だと感じていること（新たな取組、心配なこと、今後必要に思うことなど）。

- 宅配業者の許可。
- 対面を控えるために宅配ボックスの設置の是非を問う住民の方がいたが、考えられるデメリットはどのようなものがあるか？また共同部分（エレベータのスイッチや階段の手すり）の消毒の必要性は？
- パークシティ溝のロさんが参考になった。
- ベランダでタバコを吸う男性があり煙についての苦情が寄せられた（管理組合に）。
- ①マンション内での交流（部屋の行き来や夏祭り、子どもさんたちと遊ぶ等）が難しくなった。②单身者も多いので、感染した場合の生活面でのサポート（外出しなくてもよいように）をどうするか？③大規模修繕を3年後に控え、十分な準備ができるか心配。
- 感染者が出た場合の対応について。（今は無症状でもすぐに施設に入れるのか？）消毒などはどうなるのか？

7. 「また会いましょう会」でテーマとして取り上げてほしいこと。

（内容・取組の紹介をしてほしいマンションなど）

- 防災について。
- マンション同士の付き合い方。
- 機械式立体駐車場の利用率減少による取壊しについて。
- 規約改定の動き、事例発表。組合運営のノウハウについて。
- 災害対策について（台風・地震）。
- 他のマンションを見学したい。
- グループの話がとても楽しいし話を聞けるので良い時間だった。
- 防災の具体的な取組について（マンション独自の防災マニュアル、予算など）。
- ①水害（去年の台風19号）にあわれたマンションのご経験や対策についてお伺いしたい。②既存の町内会に加入している小さいマンションなので、町会との連携の取り方について知りたい。③大規模修繕のコツ。
- 水害の後処理について（方法、費用等）事前にできることは？
- ①ミーティングのグループ分けを工夫したら？各々に課題をもって集まっているので事前に課題を登録してグループ分けしたらもっと深いミーティングなる。②ミーティングの途中でローテーションにしたらどうか？

## 【アンケート票】

令和2年9月18日開催

### マンションにおけるつながりづくり交流会

本日は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くため、皆様からご意見を頂戴したいと考えております。  
ご協力くださいますようお願い申し上げます。

- 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)  
 本日の内容に興味があったから。  
 報告者の活動等に興味がありお話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 ( )
- 前半 情報報告会について。(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 ( )
- 後半 情報交換会について。(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 ( )
- 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 ( )
- 新型コロナウイルス感染拡大によりマンション内の状況で変わったことや、必要だと感じていること(新たな取組、心配なこと、今後必要に思うことなど)について自由にご記入ください。
- 「また会いましょう会」でテーマとして取り上げてほしいこと。(内容・取組の紹介をしてほしいマンションなど)

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。

## 【第2回交流会】

### (1) 開催概要

- ・日 時 令和2年11月15日(日) 14:00～16:30
- ・会 場 高津区役所1階 保健ホール
- ・参加者数 24名  
報告会「マンション管理の取組」  
フローレンスパレス久地 前理事長 吉田 幸彦 氏  
参加者での情報交換会  
「また 会いましょう会」について

### (2) 意見交換・質疑応答

- 20戸のマンションで、コミュニティづくりに理事長として苦勞している。長期修繕中でコロナのため、実施するか検討したが、実施した。生活を便利にする方向での改修をいろいろやっていることを聞いたが、予算的には厳しい。次回は改良も含めた形でやれたらと思う。「こうして欲しい」という意見要望を聞いて、最後は選択になるかもしれないが取り入れていきたい。
- 82世帯で築11年目。現在気になっているのは大規模修繕が14年になっているので、いろいろお話を伺いたい。修繕委員会も今年から立ち上げる予定だったがコロナでできず、なかなか難しい状態。講演でいろいろ丁寧にやっているのを聞いて、私たちもやっていきたいと思った。

#### (住宅の専有部、共有部について)

質問：築40年、121世帯で約200人の住民がいるマンション。今いろいろな問題があり、先ほど吉田さんから「理事になったら読む本」の全世帯配布や電力の自由化で出た利益による役員報酬の話など、大変参考になった。今年3月の総会で予算を取って複層ガラスへの取り換えを提案したが否決されてしまった。理事長は輪番制。引き受けない人がいて毎年問題になっている。また、一部号棟の1階が店舗になっていて、そちらとの駐輪場の問題などもあり、話を参考にしたい。

回答：複層ガラスの件については、金額が張るので実施計画と広報が大事。家事に忙しい主婦は結露でカーテンが濡れるのを嫌がるので結露が起きない事で冬場も快適に過ごせるという点をアピールし、ガラスメーカーから説明員を呼んですばらしさを伝えてもらった。当時は住宅エコポイント制度と言う特典があったタイミングで、割安感もあった。後々住みやすい部屋になるので、このタイミングを逃したら損になるメリットを訴え、解り易い資料を用意して総会に臨んだ。

質問：その窓ガラスの部分は共用部ではなく専有部か？

回答：外窓は共用部。窓の内側に二重に樹脂窓などを追加するのは所有者の自由だが、外窓そのものは共用扱いで勝手に改造や変更は出来ない。

質問：網戸はどうなるか？

回答：基本的には共用扱い。

質問：ガラスが割れたり、網戸が破れたりした場合は個人が直しているが。

回答：自分の不注意等で割ったら自分で直さなくてはいけないが大抵は個人で火災保険等に加入しており、それで直しているケースが多い。平時の使用で傷つけたものは所有者が修理するという。台風や事故によるものは元々共用部な

ので管理組合が保険申請を行い、それで修理する。

質問：物が外から飛んできたり、地震で割れたときなど故意ではないときは？

回答：そのケースでも管理組合が掛けている保険で支払ってもらえると思う。契約している保険で適応が異なるので、約款や契約内容を確認した方が良い。

#### (自主防災組織と浸水対策)

質問：自主防災組織の本組織で活動している。855世帯でA棟B棟と分かれており、B棟の1階に店舗もあるので、先ほどのマンションと似ていると思った。第9期の理事長をやっていたが、まだまだ改善すべき点があると思い、自主防災を5年やっている。役員は輪番制。引き続きやり残したことが多く、マンションを良くするには時間がかかるものだと思った。

台風19号で当マンションは大丈夫だったが、周囲が浸水した。久地小の避難所運営会議にも参加している。昨年は内水はん濫もあったので、マンションにおける防水対策・水害対策をしていけば参考までに伺いたい。

回答：入居した当時は廊下まで水が入ることもあり、排水路の問題など行政に頼まなくてはいけない問題もあったが、マンションでできることを考えた。屋上の排水や樋の経路を変えて流れ易い様に配管を変えた。周囲より低い遊び場を一次貯水の場とし、その上にウッドデッキを敷いて、下は掘り下げ、敷地通路が水没しない様にした。埋設管など行政に頼んだ部分もあるが、マンションでできることに取り組み、問題点を調べるのが大切だと思う。

#### (長期修繕)

- 今、築12年で大規模修繕中。今年の春スタートしたがコロナの影響で1ヶ月休止。一番心配なのが3.11の影響がどの程度建物にあるのかということ。クラックが結構あったこととタイルの交換が必要ということで、当初の計画から倍の期間が必要になり、今年の年末まで間に合いそうにないとのことで現在調整を進めている。

#### (参加目的)

- 自主防災で活動している。今日はみなさんの考えや取組を勉強するために参加した。

#### (役員について)

質問：築40年経って、やらなくてはいけないことがたくさんあり、一つ一つ片付けていくしかない。理事のなり手がなく、理事会でも次期候補をどうしようかということが話題になっている。半分ずつ交代ということでやっている。事業の継続性を保ちたいという意図から任期の見直しを行ったが、それでも2年で交代のため、継続性が保てる状況ではない。先ほど伺った話では手当を支給するというのも考えなければいけないと思った。なかなか実際そこに手をつけられない。住民を説得する方策や手立てがなにかあったのか伺いたい。

#### (役員報酬と任期)

回答：義務とかボランティアの気持ちで引き受けると、ネガティブになりがちで前向きな取組や活発な討議が進まない。良くするための方策として、必要性を理解してもらおう熱意が大事。当理事会の手当の支出元がとは別の予算であることがミソ。信頼を得るため、収支を明確にし、こまめに説明して別予算を取っているため手

間もかかる。

以前、理事は輪番制だったが、理事を2人増員、任期も2~3年以上にした。継続性ということと、役員経験者を増やすことで、退任後も理事会活動を積極的に理解し応援してくれる。理事会ファンをたくさん作ることが理解を得る一つの手立てだと思っている。

#### (自主防災組織と長期修繕)

- 自主防災の活動と大規模修繕委員をやっている。現在、大規模修繕の最中で、B棟はほぼ終わりかけているところ。コロナの影響でかなりずれ、なんとか全体としては当初の予算内で完了しそうだが、壊れ具合など調査して初めてわかることもあった。

大規模修繕委員は最初わからないところから始めたので、1年程は勉強や情報収集をした。交流会に参加している近隣のマンションの話しを伺い、情報収集できてよかったと思う。自主防災活動においても、他のマンションの方にどんな自主活動をしているか聞いたり見学させてもらったり、マンション同士のつながりは大事だと感じた。

#### (コロナ禍でのコミュニティのあり方)

- 昨年、今年と理事を務めている。自治会の副会長と広報担当もやっていて、理事会へは自治会からの出向という形。今年はコロナの関係でいろいろなイベントや行事を自粛あるいは中止せざるを得ない状況になっている。感染を恐れるあまり自治会の組織やコミュニティを弱体化してしまうことにもなりかねない。

自治会の福祉部で年数回行っている高齢者やひとり住まいの方や体の不自由な方に向け交流会を7月から再開した。スタッフも含めて16、17人の参加。換気など感染症対策をして、歌唱指導もエレクトーンの演奏に合わせてハミングに変更したり、弦楽器の演奏を聴いたりという形にしている。年明けの餅つき大会についても、どうにか形を変えてできないか相談予定。

#### (理事会の運営について)

- 築46年のマンションで、みなさんのところより遥かに遅れている内容ではないかと思っている。防犯カメラも今までついていなかった。理事は輪番制。辞退する人は今のところいない。理事長はみなさんの互選で決定するが、5名のうちの2名が次年度に回って計7名で運営している。

マンションのリフォームをするときは毎日の工程表を全戸に配り、掲示もしている。理事会、修繕委員会の承認の印の元に既定の資材を使ったリフォームでないと許可していない。管理会社はノータッチで修繕委員会がすべて対応している。防災防犯委員会と修繕委員会がある。理事が兼務できるので、理事長が修繕委員長になっていることもある。各委員は再任を妨げないので10年修繕委員長をやっている人もいる。修繕するときは専門家から修繕委員会で説明してもらうので、修繕費用は把握できている。

交流会に参加して、築46年の建物というのは今後どうすればいいのかと思った。半面、住民のつながりは遥かに強いのではないかと思っている。結びつきについては、リーフレットを使い掲示で呼びかけ、つぶさにいろいろな情報を入れるようにしている。自治体、警察、消防と連携し、すぐに情報が入る状態になっている。全戸に呼びかけ、リーフレットで見てもらおうなどしているため、今のところ外部からの犯罪は起きていない。

(参加動機)

- 理事長をしている。交流会参加のきっかけは、自分のマンションの実態を知りたかったため。輪番制で理事と自治会がほぼ同時に回ってきて、理事会と自治会を同時にする時期があり、町内会長、防災に関すること、地域の行事などでいろいろな人と関わることが増えて、やってよかったと思っている。

吉田さんのように退任してもマンションに関わっていきたいと思うし、他の役職もやってみたいし、自治会にも参加していきたい。吉田さんが言った「管理組合のファンを増やす」という考え方に賛同している。自分の生活にも跳ね返ってくるが多いと思うので、引き続き知識を得ながら、なにか良い事例があったらみなさんにも伝えられたらと思っている。

質問：数年前に輪番で理事長を経験したのをきっかけでマンション管理に興味を持った。マンション内での諸問題が多くあり、取り組んだが任期が2期であることもあり、また総会で管理会社主導の大規模修繕工事が承認された。修繕積立金や決議のやり方など不審に思った。

マンション内の諸問題を解決しようとマンション管理について勉強し、再度、立候補した。任期2年で経費削減、管理会社の変更、駐輪場の整備などに取り組んだ。

その後、現役世代の理事が多く管理会社主導の管理になり、再度、立候補した。12年に一度の輪番で諸問題を解決する難しさを感じている。現役世代の理事だと、忙しいこともあり、積極的に取り組むことが難しいと感じている。吉田さんの話を聞くと、取り組もうとしていることをやり遂げている。時間をかけ説得したり、仲間を作ったりされている。リーダーが調整役をしっかりと担うと上手くいくと思った。

今期は会計理事として管理費など適切に執行できるように、いろいろな管理組合やマンション管理士に相談しながら進めていきたいと思っている。雑務等は引き受け、他の理事の負担が少なくなるようにしていきながら、適切な管理ができるようにしていきたいと思っている。

質問としては、自分のことばかり考える居住者がいる。共有廊下に私物を置く、自分の利便性を主張するなど、さらに賛同する居住者が現れ、対応に苦慮している。対応を伺いたい。

回答：確かに自分勝手、自分の都合でという方はいるが、杓子定規にだめと言ってしまうと身も蓋もないので、「共用部の決まりはちゃんとこう書いてありますよ、守るのが住人の務めですよ」と日頃より言っている。対処としては、理事が直接係わらず、管理会社や管理人を介して、とにかく何回も細かく注意し、その上で時期を見計らって理事会が「きちんとやってくれないと困る」と申し入れをしてやめてもらっている。

- 400世帯以上の大規模マンションで若い世代が多く、高齢者が少ないマンションで理事長をしている。総会に出席した際に、植栽管理が不十分であったことを改善したいという思いから理事に立候補した。他の植栽業者等にも見積りを取り、賛同を得て業者を変更し、新しい事業者で管理することになった。

以前、理事会を開催している場所が薄暗く、お互いの顔を見られない状態で理事会への参加も少なかった。室内を明るくカフェ風にし、植栽などを配置するなど改善したところ人が集まるようになった。これも役員任期が2期あったから改善できたことだと思う。現在は輪番制だが、2期制に変更していきたい。しかし、

現役世代は忙しく賛同を得るのは難しいと感じている。どうやって、仕事や子育てで忙しい世代を説得していけばよいのかアドバイスをいただきたい。

質問：理事長をやっている。自治会は輪番制、理事会はくじ引きで行い、理事長と副理事長は推薦という形をとっている。理事長と副理事長はいろいろな知識が必要なので、分科会の経験者になってもらっている。

マンションに入居して20年になり、給水設備、駐車設備など予定外の修繕費用が発生し、予算を組んでも支出がオーバーしてしまうことがある。講演を聞いて、資金が潤沢だと感じたが管理費・修繕費はどのくらいの平米単価を取っているのかと思った。

もう一点は防災倉庫についてだが、昨年、自治体で防災倉庫を購入して、管理組合に寄贈しようとして計画を立てて予算を取ったが、市に相談したら建築基準法に関連して申請・認可が必要という話が出てきた。業者に見積りを取ったら130万円かかると言われた。5㎡以下ならそれがかからないとのことだったのだが、このとき（吉田さんがやったとき）はそのくらいでできたのか、それとも法律ができる前だったのか伺いたい。

回答：相談の持って行き方では知恵を頂ける場合があるので、アイデアを提案しながら実施する意思で向かい合うことが大切と考える。尚、資金は潤沢ではなく、捻出している。かなり前から実行計画を用意して、提出したときに理解を得られるという周到な準備をしている。

質問：別の枠はあるのか。

回答：経年劣化等に伴う軽微な修繕費として単年度毎に突発的な修理や保全のために50万円程を積んである。その予算内で、すぐ直したい部分が出てきたときは総会や臨時総会にかけることなく、レスポンス良く理事会の判断で処置できるようにしている。また、費用の部分だが、見積りはかなりシビアに精査している。

質問：見積りを取りたいと思っている。私の見たところでは、だいたい倍取られている。管理会社を通さないと見積りを取れないのだが、どこから見積りを取っているか知りたい。

回答：何と言っても、市場価格の調査。まずは自分で調べ確認し、実態を把握することが重要。やはり情報が最優先で、インターネットなどで相場を知ることが先。

質問：相場とはどうしたらわかるのか？

回答：いろいろな情報を見ると平米いくらだとか何人工だとか、だいたいどのくらいの工事なのかざっくりとはわかる。その上で見積りの内容を精査し、材料費や管理費、諸経費などヒアリングをして、納得するまでOKを出さない。そのくらいまで精査している。

質問：管理会社を通して注文している？

回答：注文は管理会社を通してしているが、発注額の決定権は理事会が持っている。防災倉庫については自治会を通して行政に申請すると許可が出た。単独で設置したわけではなく地元自治会と共同で市に申請して許可をもらった。

回答：当時、新たに防災倉庫を置く場所がなく、高津区の危機管理担当に確認したところ、公園に設置できるという話を聞き隣接する公園に9.5㎡の防災倉庫を置いている。

- この10月の総会で理事長になった。私どもは大規模マンションで、いろいろな



委員会がある。コロナ禍で、会社から人の集まる場所への参加が禁止されている委員がいるので、リモートで会議を実施している。総会もリモートを取り入れて実施した。感染者も増えているので、まだ1年くらいはリモートを利用しなければならないと考えている。

来週、第1回目の理事会を開催するので、今回の報告会や意見交換が参考になった。講師の「理事長次第」という言葉が頭に残っている。人が変わるということは悪いことだけではなくて視点を変えることもできるので、カラーを出せるようにしたいと思っている。

- 今期で39期目、中規模マンション。最近課題と感じていることは、居住者の入れ替わりや台風やコロナ感染症など外的環境が変わる中で、長期修繕（定期的な）の見直しの際の合意形成や、限られた修繕積立金・管理費に優先順位をつけながら意思決定をすることの難しさを感じている。さらに意思決定に対する検証の難しさも感じている。

結果として、人任せにしない、居住者ひとりひとりが主体的に継続的に取り組んでいくことが重要なのではないかと感じている。

- 中規模マンション。町内会（自治会）がなく、ずっと疑問に思っていた。人間関係が一番重要だと考えている。15年前の入居当初から公園の掃除をする会があり、そこに加入した。今回『たかつマンション暮らし』の取材を受けたが、その中のタイトルで「地元町内会の一員」という部分は、私がかねがね思っていること。理事は1年の輪番制でやっているが、立候補制、推薦の方もなっている。しかし、日頃からの声掛けや人のつながりですべて解決していくのではないかという信念のもとで臨んでいる。

- マンション管理士をしている。マンション管理士について簡単に説明すると、管理組合のために設けられた制度の一つ。管理組合の諸問題（大規模修繕、管理規約、コミュニティの問題など）に関して研究しており、いろいろノウハウを持っているので相談してもらいたいと思う。なかなか直接管理組合の方と話をできる機会がないので、話を聞いてよかった。

- マンション管理士をしている。役員の任期についての話だが、ほとんどの管理組合が輪番制をとっている。輪番制でよいのは管理会社が非常に楽、反面、一年一生懸命理事長を務めても実績が継続されないのが欠点だと思う。吉田様が長期に渡って継続されているということは管理組合にとっても組合の方にとっても非常に良いことだと思う。

私たちの管理組合ではサッシの交換を国土交通省の補助事業でやっている。今回否決された管理組合さんもぜひ次回、助成金を使うということで提案してもらえば、みなさん賛成されるのではないかと思うので、ぜひ頑張ってほしい。

質問：そういう補助金はどの様に調べたらいいのか？

回答：国土交通省や経済産業省や環境省のWebサイトを見ると出ている。それと管理会社が情報を把握している。国の予算が承認されてからになるため、基本的には4月以降になる。それを踏まえて計画するといいと思う。

### (3) 当日の開催模様

会場の様子



講師 吉田 幸彦 氏

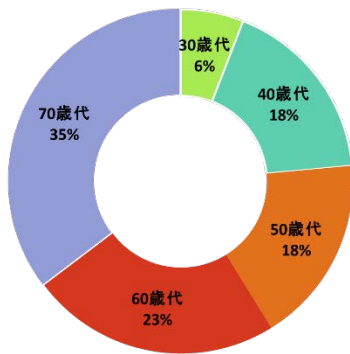


集合写真

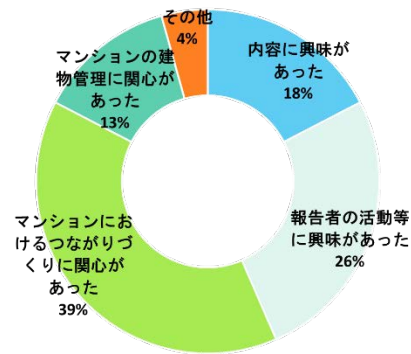


## (4) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



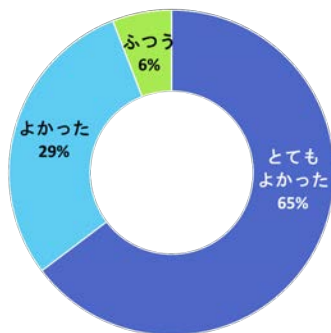
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



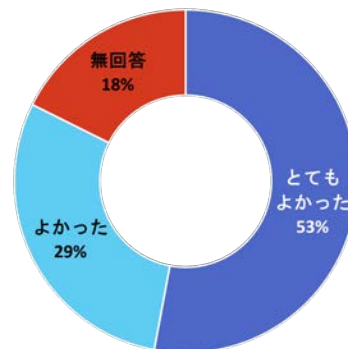
### 【2. その他の内容】

近くのマンションの理事の方が参加すると聞いて交流を持つため

3. 前半 情報報告会について。  
(一つだけ)



4. 後半 情報交換会について。  
(一つだけ)



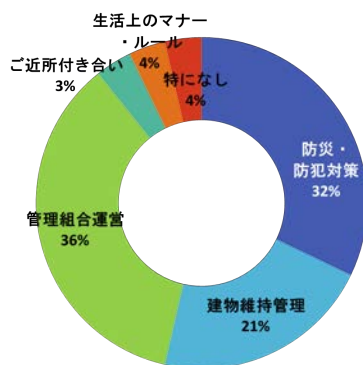
### 【3. 前半 情報報告会：理由・コメント】

具体的な内容で熱意が伝わった。感謝する。  
共感できる内容が多かった。  
御自身の経験を基にわかりやすく話してくれたため。  
具体的な取組内容について聞く、知ることができた。  
取組事例が今後の参考になった。

### 【4. 後半 情報交換会：理由・コメント】

各理事会の悩みがわかって参考になった。  
具体的な取組内容について聞く、知ることができた。  
時間が足りない。質問や声を集約・回答できる仕組みがあればと思う。  
お互いに様々な悩みがある事を知った。でも「対策までは？」

5. 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。



【5. 建物維持管理を選択した方のコメント】

築年数 46 年になる物件のため（建物維持管理が気になる理由として）

6. 新型コロナウイルス感染拡大によりマンション内の状況で変わったことや必要だと感じていること（新たな取組、心配なこと、今後必要に思うことなど）。

- ①防災訓練などを縮小した。②ネット環境の整備の要望が増えている。
- 管理組合のリモート対応を始めた。
- 長時間の会合が困難になったことにより、修繕委員会の発足や防災の取組等の課題の深化ができなくなっている。2ヶ月に一度の回覧板ができなくなった（理事会ニュース等のお知らせなど）。夏祭り・防災訓練が中止になった。
- 会議回数を少なくし、時間短縮になったが、内容は充実している。
- 防災について、組織作りや個人情報の管理について伺いたい。
- 人と会わなくなった。
- 自粛・中止のみにならないよう、イベントや行事を継続したいと思っている。
- イベントが全て中止となり、コミュニティ作りができていないこと。
- 当マンションでは特に対応がなく、理事会にはマンション入口のアルコール設置などを要求すべく、意見をまとめている。
- 理事会の進め方が様変わりしたが、理事の年齢等もありリモート会議には移行できていない。防災組織活動は全面中止状態。アフターコロナのスタイルを早く確立する必要がある。

7. 「また会いましょう会」でテーマとして取り上げてほしいこと。（内容・取組の紹介をしてほしいマンションなど）

- 古いマンション（40年）なので、ネット環境の整備について。（オンラインの仕事の方が増えている。）
- 大規模修繕のご経験を伺いたい（できれば良かった業者名など）。町会に入っているので、戸建・マンションの相互に役立つ活動があれば知りたい（居住者は町会活動にあまり興味がないようです）。例：災害時の協力など。
- 機械式駐車場の費用対効果（収支状況により取り壊しに至った事例）。
- 防災について。防災への興味（住民の）。
- 居住者イベントをいかに行うか、成功例をお聞きしたい。
- コロナ禍でのイベントのやり方。オンラインイベントの活用事例など。
- 「また会いましょう会」の取組として、「Q&A 掲示板」や「また会いましょう知恵袋」のような質問ができる掲示板やメーリングリストを作成し、会いましょう会登録メンバーへ質問が周知されるような仕組み作り、自由に質問・回答ができるような仕組みがあればよいと思う。「また会いましょう会」は属性が地域密着なので質問等に対しても信頼制のある回答が得られるので、とても有効だと思う。検討をお願いしたい。
- アフターコロナのマンション運営について（理事会運営、委員会運営、防犯・防災活動）。

## 【アンケート票】

令和2年11月15日開催

### マンションにおけるつながりづくり交流会

本日は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くため、皆様からご意見を頂戴したいと考えております。  
ご協力くださいますようお願い申し上げます。

- 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)  
 本日の内容に興味があったから。  
 報告者の活動等に興味がありお話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 ( )
- 前半 情報報告会について。(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 ( )
- 後半 情報交換会について。(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 ( )
- 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 ( )
- 新型コロナウイルス感染拡大によりマンション内の状況が変わったことや、必要だと感じていること(新たな取組、心配なこと、今後必要に思うことなど)について自由にご記入ください。
- 「また会いましょう会」でテーマとして取り上げてほしいこと。(内容・取組の紹介をしてほしいマンションなど)

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。

## 【第3回交流会（オンライン）】

### (1) 開催概要

- ・日時 令和3年2月7日（土）14:00～16:30
  - ・会場 オンライン（Zoom ミーティングを使用）  
てくのかわさき（川崎市生活文化会館）  
会場での参加を希望される方向けに各回5名を上限として会場にPCを設置し、開催した。
  - ・参加者数 延べ34名
  - ・プログラム
    - 10:00～10:40 第1回「建物管理・長期修繕」
    - 11:00～11:40 第2回「防犯・防災」
    - 13:00～13:40 第3回「コロナ禍でのイベント開催」
    - 14:00～14:40 第4回「コミュニティの形成、地域とのつながり」
- 各回、高津区役所の職員のファシリテートのもとで、参加者の自己紹介とセッションのテーマに沿った意見交換が行われた。

### (2) 意見交換内容

#### 第1回「建物管理・長期修繕」

- 管理組合向けの外部の専門家の研修会、勉強会等を通して、理事長の負担の軽減を図ることも重要。
- 管理会社との契約更新のため、管理会社数社に見積を依頼しており、住民間でも検討中。
- 大規模マンションだと住民の意見をまとめるのは大変。マンション管理士のような外部の専門家も参加して、まとめた方がよい。理事会と同じ考え方をしてもらえる人を増やしていかないと話がまとまらない。また、若い世代で関心が無いと思っても、話をすると分かってくれる人も多いので対話が必要。
- マンション管理士を招き、例えば管理組合のあり方について勉強会を行うなど、住民の間へ周知をはかり、理事会の負担軽減を図ることも重要。

#### 第2回「防犯・防災」

- 課題認識はなされており、課題の提起もゼロではないが、一方で議論が進まない、積極的な取組についての議論が少ないのも実状。
- 輪番制で1年毎に理事が交代するため中長期で取り組まなければならない課題に注力できない。
- 1期で交代するが、引き継ぎがしやすいように重複して就任するなど工夫している。やはり2～3年は役員をやらないと自分のマンションのことを充分理解できないため、継続して行っていくことが重要。
- 継続のためにボランティア制の委員会を別組織として立ち上げ、防災倉庫の管理などを行うとともに、理事の引き継ぎをスムーズに進めている。防災は1～2年で担当者が替わると進まないなので組織化が重要。協議会・委員会形式として、避難所運営会議にもそこから参加するようにしている。
- 前期に理事長職にあった方に残留してもらい引き継ぎをスムーズに進めている。委員会も当初からお住まいの方に依頼している。
- 住民間の合意形成が重要。受動的な方が多いとうまくいかない。防災は、誰がするのかという主体の問題がある。
- 理事会に専門家（建築関係など）がいると担当してもらいやすい。

- 人が替わり新任ばかりになると備品管理の問題、発電機が運転できないなど多様な問題が出て来るため、部会制を発足、「防災部会」として備品等の管理を行っている。

### 第3回「コロナ禍でのイベント開催」

- マンション管理組合の管理規約では、出席者が平等な立場で意見を言える環境を整えなければならないことが基本であり、各戸で通信環境・機器、オンラインになれているか否かなどの制約などもあるため、どこの管理組合も総会をオンライン開催できるとは限らない。
- マンションの規模、イベント内容によって異なる。小規模の組合はオンサイトでの開催でかまわないが、規模が100～200名以上になるとオンラインで全員が参加できるとは限らない。
- 理事会・総会はソーシャルディスタンス、換気、消毒、検温など感染対策を徹底して開催する。ピロティなど屋外で開催したケースもある。時間を短時間にするため事前に質問書を出してもらうなどの工夫も行っている。
- 管理規約の改訂などを行いオンラインで開催している管理組合もあると聞いているが、ネットワーク環境などオンラインに対応できない居住者もいるため総会までは難しい。
- 総会は議決権行使書と委任状を併用してオンサイトで開催することは可能。
- 総会は事前に説明を徹底することにより賛成多数で進めてきた。委任状も活用し、意見のある人には出席してもらうよう呼びかけている。
- 理事会は、外部事業者の説明を聞く、工事の確認で現場を見るなど確認が必要なシーンが多い。そこから合意形成を行うためオンラインでは対応が難しい。
- テレビの空きチャンネルの11chを活用して、管理組合のニュースを放映している組合もある。それを活用できないかというアイデアも出ている。
- 将来はオンライン開催ができる程度まで水準を上げていくことも望ましいが、予算、慣れの問題など課題は多い。

### 第4回「コミュニティの形成、地域とのつながり」

- これから良い季節になるので、「高津の散歩道ウォーキング」を巡るなど。マンションの内部でイベントを開催するよりは、外に出て行くという意見もある。ウォーキングのスポット毎に説明を受けられると良いという要望があった。
- ゴルフ同好会（130人の会員）は継続している。年4回、40名ぐらい参加し、バスで現地まで行っていたが、コロナ対策でバスが難しいため自家用車に分乗して16人ぐらいで開催した。
- コロナが収束するまで、イベントよりは、他のことにシフトしていくような議論も大事。
- 高齢世帯の住民で緊急時に助けが必要な方がどのくらいいるかも分からないため、いざというときのための緩いセーフティーネットのつながりができると良い。
- 東日本大震災では避難、閉じ込め、家具が倒れた方の救助のため、自治会とも共同で家族構成や緊急連絡先の情報共有を協議したが、プライバシーの問題もあり、新規入居、転勤など家族構成が替わる場合など、毎年更新が必要で情報収集のハードルの高さを感じた。
- 理事が知っている方に声をかけて、そのつながりの中で情報を共有していくほうが取り組みやすい。世帯数が多い物件では難しい。

- つながりたいと思っている人だけでも顔を出せるような、清掃などのイベントが大事。
- 大きな問題と小さな問題の両方でつなげていくべき。広報活動に注力し「ガラス張りの自治会、ガラス張りの管理組合」として積極的に情報を発信し、住民全員で共有することが欠かせない。自発的にスタートするクラブ活動などのつながり、学校のつながりなど色々なつながりを束ねるように、広報活動をつなげていかなければならない。
- 独居高齢者が増えており民生委員が確認しているが追いつかない。特に買い物やゴミ捨てるの問題が出ている。お互いに助け合うために自治会でボランティアチームを組織する取組を始めた。
- マンション内でのつながりも必要だが、地域の町内会と一体となって対処していくことも重要。防犯、子どもの安全、交通など地域との連携が必要な課題は多い。地域の清掃活動など、何らかの形でマンションと周りの地域との連携を図ることが欠かせない。
- 地元町会に大型マンションが3棟立地しており、マンション毎に世帯構成が異なるので、それぞれが得意とする知見、ネットワークなど互いの強みを共有し弱みを補完しあう関係性を構築している。大規模修繕を何回も行っているマンションではその知見を提供、築年数が浅いマンションでは学齢期の子どもも多いため学校でのつながりによる地域とのネットワークなどを共有しあう。
- 自分達が求めるというよりは、自分達からアタックしていくことが、つながりのもととなる。地元の神社の祭、避難所運営会議などをきっかけにつながりが生まれてくる。
- 地元神社の清掃、防災倉庫、防災活動などを自治会と一緒にやっている。神社、清掃、防災・防犯などをキーとすると地域とのつながりが作りやすい。
- 町内会などマンション外の組織とのつながりも重要だが、周囲に自治会がないため、大規模マンションでは中に町内会を作っていかなければならず、組織の立ち上げが課題となっている。
- 地域とのつながりという意味ではマンションの方に避難所運営会議へ参加してもらうことが最初のアプローチとしてはやりやすいのではないかと。



## 7 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

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** マンション内でのコロナウイルス対策

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- 議論したことを、その場で決議できることが重要であるとの考えから、理事会決議を必要としないマンション内の防疫を担う意思決定組織としてタスクフォースを立ち上げた。タスクフォースは防災協議会（自主防災組織）メンバー、役員経験者、有志、管理会社所長で構成したが、オンラインミーティングにより住民の経験（職業など）を活かした議論を行ったところ、医療従事者等（現役医師など）から全面的なアドバイス、企業・組織での対応に関する情報が集まり、総合的な判断を行うことができた。
- 「住民の不安を取り除くこと」が理事会への信頼につながるため、リーフレットなど情報提供を密に行い（掲示の他、全戸配布）、住民の不安を取り除くことが重要。
- 外出自粛が長期に渡る中で要援護者・要支援者の方の不安を取り除くため「みまもりアンケート」を実施した。
- マンションの受付カウンターなど接触が多くある場所（コンタクトポイント）に感染リスク対策用シートを設置した。

### (2) **課題** コロナ禍での理事会開催

マンション管理組合の管理規約では、出席者が平等な立場で意見を言える環境を整えなければならないことが基本であり、各戸で通信環境・機器、オンラインに慣れているか否かなど制約などもあるため、どこの管理組合も総会をオンライン開催できるとは限らない。

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- 理事会・総会はソーシャルディスタンス、換気、消毒、検温など感染対策を徹底して開催。ピロティなど屋外で開催したケースもある。
- 時間を短時間にするため事前に質問書を出してもらうなどの工夫や、事前に説明を徹底し委任状も活用し、意見のある人だけ出席してもらうよう呼びかけている。
- テレビの空きチャンネルの11chを活用して、管理組合のニュースを放映している組合もある。それを活用できないかというアイデアも出されている。

### (3) **課題** コロナ禍での住民イベント開催

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- これから良い季節になるので、「高津の散歩道ウォーキング」を巡るなど。マンションの内部でイベントを開催するよりは、外に出て行くという意見もある。
- コロナが収束するまで、イベントよりは、他のことにシフトしていくような議論も

大事だろう。

#### (4) **課題** 建物管理・長期修繕

##### 課題解決に向けた取組のヒント

- 管理組合向けにマンション管理士など外部の専門家による研修会、勉強会等を通して、住民の間へ周知を図り役員を助ける有志を集め、理事長や理事会の負担軽減を図る。
- 管理会社との契約更新のため、管理会社数社に見積を依頼する。
- 大規模マンションだと住民の意見をまとめるのは大変。マンション管理士のような外部の専門家も参加して、まとめた方がよい。理事会と同じ考え方をしてもらえ人を増やしていかないと話しがまとまらない。また、若い世代で関心が無いと思っても、話をすると分かってくれる人も多いので対話が必要。
- 理事会に専門家（建築関係など）がいると担当してもらいやすい。

#### (5) **課題** 防犯・防災対策と理事の任期

課題認識はなされており、課題の提起もゼロではないが、一方で議論が進まない、積極的な取組についての議論が少ないのも実状。輪番制で1年毎に理事が交代するため中長期で取り組まなければならない課題に注力できない。

##### 課題解決に向けた取組のヒント

- 1期で交代するが、引き継ぎがしやすいように重複して就任するなどの工夫が肝心。2～3年は役員をやらないと自分のマンションのことを充分理解できないため、継続して行くことが重要。継続のためにボランティア制の防災委員会を別組織として立ち上げ、理事の引き継ぎをスムーズに進めるやり方もある。
- 前期に理事長職にあった方に残留してもらい引き継ぎをスムーズに進めている。委員会も当初からお住まいの方に依頼している。
- 防災は1～2年で担当者が替わると進まないの組織化による継続できる体制づくりが欠かせない。協議会・委員会形式として、避難所運営会議にもそこから参加するようにしている。
- 任期を2～3年以上にして継続性を保ち、役員経験者を増やすことで、退任後も理事会活動を積極的に理解し応援してくれる。理事会ファンをたくさん作ることが理解を得る一つの手立てとなる。

#### (6) **課題** コミュニティの形成、地域とのつながり

##### 課題解決に向けた取組のヒント

- 自主防災活動においても、他のマンションの方に自主活動をしているか聞いたり見学させてもらうなどマンション同士のつながりは大事。
- 緊急時に助けが必要な方がどのくらいいるかも分からないため、いざという時のための緩いセーフティーネットを平時から構築する。そのため、定期的な防災訓練などの他に、つながりたいと思っている人だけでも顔を出せるような日々の清掃活動等により親睦を深めるきっかけとする。「世代を超えたつながりの場」にもつな

がる。

- 防犯、子どもの安全、交通など地域との連携が必要な課題は多いため、地域の自治会・町内会と一体となって対処していくことも重要。地元町内の方、マンション住民と一緒にになって地域の清掃活動などを行うことで地域を知るきっかけとなる。そこから、「マンション住民も地元町内の一員」であるとの認識を深め、マンションと地域との連携を進めている。
- 地元神社の清掃、防災倉庫、防災活動などを自治会と一緒にを行うと地域とのつながりが作りやすい。
- 地域とのつながりづくりとして、避難所運営会議に参加することが最初のアプローチとして入りやすい（やりやすい）。

## (7) **課題** コミュニティリーダー（キーパーソン）の発掘・育成

### 課題解決に向けた取組のヒント

- 自治会、管理組合の役員を務め、任期を終えた後、継続的に活動したいという方が中心になり環境整備や防災などに従事している。
- 最初からボランティアをするのではなく、経験者がそのまま残り、そこに有志を集めて委員会、研究会を設けるなど、まず集まって議論を進めるところから始めた。

## 8 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、課題解決や交流が持てるようつながりづくりの支援。

## 9 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"> <li>・健康づくりや子育ての話を聞きたい</li> <li>・高齢者や子育て世代が集まる居場所を作りたい</li> <li>・健康面や生活面で困っている人がいる</li> <li>・子育てが大変そうな家庭がある</li> </ul>
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 044-861-3315（高津地区）、TEL 044-861-3316（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"> <li>・居住者向けに防災ミニ講座を開いてほしい</li> <li>・マンションで防災訓練を実施したい</li> <li>・防災の取組方法について教えて欲しい</li> <li>・自主防災組織について知りたい</li> </ul>
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 TEL044-861-3146 Fax 044-861-3103




### 町内会・自治会の課題

例え ば	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションで自治会を作りたい</li> <li>・地元の町内会・自治会に加入したい</li> <li>・地元の町内会、自治会と連携・交流を図りたい</li> </ul>
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"> <li>・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい</li> <li>・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</li> <li>・管理組合の活動を支援してほしい</li> </ul>
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。 <a href="http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html">http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html</a>  ※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。 <a href="http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html">http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html</a>



	<p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 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 <a href="http://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/">http://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/</a></p>	
	<p><input type="checkbox"/> 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><input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 044-380-7163、Fax 044-380-7163 <a href="https://kawakan-net.or.jp/">https://kawakan-net.or.jp/</a></p>	
	<p><input type="checkbox"/> 担当部署 一般社団法人神奈川県マンション管理士会</p> <p><input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 045-662-5471、Fax 045-662-5471 <a href="http://www.kanagawa-mankan.or.jp/">http://www.kanagawa-mankan.or.jp/</a></p>	

# たかつマンションぐらし

第3号  
令和2年11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5 リモート会議はじめました!

メイフェアパークス満の口  
高津区久本 548世帯

緊急事態宣言のもと、マンションの防疫を担い決議権限を有する防災組織「メイフェアパークスCOVID-19対策タスクフォース」を立ち上げる。

### 「とりあえずやってみる!」

緊急事態宣言に対応するためリモート会議を開催。スピーディーな審議と継続的な対応が実現。



たくさんのおまモンがお子さんへわかりやすくアピール!



「手を洗うモン」 「換気をするモン」 「くっつかないモン」

植栽はメイフェアクラブ環境衛生部が担当しています。



「住民の不安を取り除くこと」そこから理事会への信頼が始まります。「防災協議会かわら版」を全戸に配布し、住民の不安を取り除いています。



### お役立ち情報

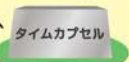
すべての役員は、就任時にメールアドレスとグーグルアカウントを取得します。理事会、自治会及び総会もリモート開催です。

「一緒にやりましょう!」の一言で住民同士のつながりが広がっていきますよ。



### つながりを見つけました!

2011年の10周年記念行事の時に、タイムカプセルを埋めました。



### 防災協議会

2年間の審議を重ね2019年に管理組と自治会の共同組織として編成。防災協議会長は自治会長が務めます。

## つながりづくり 事例6 マンション住民も地元町内の一員ですよ

旗ヶ谷さくら公園管理運営協議会

田園ステーションテラス  
高津区末長 308世帯

「町を良くしたい!」そんな思いから始まりました。地域を知るきっかけになります。

お花がいつも咲いている、見通しの良い公園は安全・安心につながります。



毎日、近隣の保育園児をはじめ、たくさんのお子さんが遊びに来ますよ。

地元町内の方、マンション住民の方と一緒に活動しています。中学生の参加もあり、世代を超えたつながりの場として得るものがたくさんありますよ。



おしゃべりができる、運動になる。そんな場になっています。

水場のポウフラ発生対策のため、網目の細かい排水用格子蓋をみんなで考え工夫しました。



お子さんが安心して遊べるように砂場を整備しています。



### お仲間募集中

### まずは体験から!

毎月第1日曜10時から1時間ほど活動しています。(夏場は9:30～。年始、ゴールデンウィークは第2日曜)どうぞ、お気軽にお越しください。お待ちしております。



公園内のお花や木々はワンちゃんのおしっこで枯れてしまいます。公園利用マナーを守ってね。



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。すてきなつながりづくりを募集しています。

### 管理運営協議会

### 地域の庭に愛着を!

川崎市では公園を《地域の庭》として、環境をより良くする活動をしていただける団体を募集しています。

お問い合わせ先 高津区道路公園センター TEL:044-833-1221

森の妖精  
モリオン



川崎市  
KAWASAKI CITY

高津区役所 地域ま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

—マンションにおけるつながりづくりを紹介し—

特集号

令和2年11月

皆さんが気軽に集まれる会を目指しています  
「また会いましょう会」のご紹介

マンションでの防災組織の立ち上げを検討中です。



高齢になってもこのマンションで  
安心して暮らしていきたい。

マンションの維持管理のポイントを知りたい。



近隣のマンション同士で交流を持ちたい!



時々、みなさんでゆるく集まりませんか? お気軽にご参加お待ちしております。

9月19日(土)「また会いましょう会」を高津区役所で開催しました!

主な内容

【前半】 ●情報報告会

「コロナ禍のマンションの取り組み」  
パークシティ溝の口 統括防火管理者 桜井 良雄 さん

コロナ対策が  
参考になりました。



疑問点がよく  
わかりました。

【後半】 ●参加者での情報交換会

話したい、聞いてほしい、何でもお気軽にお話しませんか。



様々な悩みを  
共有できました。

今後の話題

防災、マンション管理、コロナ感染症対策、  
居住者の安否確認 などなど。

「また会いましょう会」交流会 今後の開催予定日程と主な内容 ■ 事前申込制 ■

- ▶ 11月15日(日) 高津区役所「長期修繕を中心とする建物管理」
  - ▶ 令和3年1月30日(土) 高津区役所「防災・防犯への取り組み」
  - ▶ 令和3年2月中旬 ブラザ橋「テーマは未定」
- \*オンライン交流会の開催も予定しています。

「また会いましょう会」交流会のご案内を差し上げます。  
QRコードを読み取りメールにてお名前をお知らせください。



問い合わせ

高津区役所 地域ケア推進課  
TEL : 044-861-3313

## いきいき元気!! 出前講座

～地域のみんなで健康づくり!～

区役所職員派遣のご紹介

同じマンションの方と顔見知りになりませんか! お住まいのマンションへ区役所専門職(保健師・管理栄養士・歯科衛生士など)を派遣します。健康づくり、介護予防、子育てなどの講座を開催しませんか?

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

派遣講座お申し込み先 高津区役所 地域ケア推進課  
TEL : 044-861-3313

講座メニュー

- ♪ みんなどうしてる?【子育ての話】
- ♪ こころもあったか! おいしいごはん。【栄養・食育の話】
- ♪ からだの健康はお口から!【歯と口の話】
- ♪ 正しく知りたい!【生活習慣病の話】
- ♪ みんなで予防!【がん検診の話】
- ♪ 今から知っておきたい!【認知症の話】
- ♪ 地域がつながる!【高齢者の見守り活動の話】
- ♪ 高津区で暮らし続けたい【地域包括ケアシステムの話】



きっかけづくりを応援します!

高津区役所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。



川崎市  
KAWASAKI CITY

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



# たかつマンションぐらし

第4号  
令和3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7 地元消防署と協力開催防災訓練!

見台スカイハイツ  
高津区末長 121世帯

入居当初から続いている防災訓練 親睦が深まります。  
(コロナ禍での訓練には参加者の事前把握は欠かせません)



新理事長はまず  
高津消防署へ防災訓練を申し込み、  
当日は拡声器で訓練開始を  
呼びかけます。

### 防災訓練スケジュールと主な内容

9時	役員理事、関係者集合 消防署員到着 当日の打ち合わせ	
9時55分	訓練開始 非常ベルと拡声器でお知らせ	
10時	参加者集合!(マンション内プレイルット) 挨拶 理事長・高津消防署員	
10時10分	①水消火器を使用した消火訓練(指導:消防署) ②煙体験(指導:消防署) ③起震車(指導:防災協会)	煙体験 消火訓練 起震車
10時50分	④通報訓練:消防職員と電話通報のやりとりの再現、体験。 (※①~③は感染症防止のため、小グループに分かれ実施) 消防署員による講話(訓練の総評・訓練に大事なことなど)	通報訓練
11時	訓練終了 ※今年度は感染症拡大防止のためAED講習は中止	



給水拠点(梶ヶ谷第1公園)に行くことが難しい高齢者の方のため、ポリタンクを整備。みんなで運びますよ!

整備した防災用品  
川崎市自主防災組織防災資機材  
購入補助金制度の利用

- ・折りたたみ式担架
- ・エレベーター内避難用防災椅子
- ・ポリタンク(10ℓ×10個)

### 今年度は見合わせましたが...

例年、訓練終了後は備蓄食  
材の試食会や炊き出し訓練  
などを兼ねて、参加者でパー  
ベキューも!



## つながりづくり 事例8 コロナ禍でのつながり「また会いましょう会」オンラインで開催しました!

～あらたなつながりをはじめました～

開催 令和3年2月7日 オンライン ご自宅など思い思いの場所  
会場 てくのかわさき(川崎市生活文化会館)

感染症拡大の厳しい状況は続き、以前のように皆さんとお会いしての交流会の開催が難しくなっています。とはいうものの、感染防止に努め対面での交流会もやはり大事だと考えています。そのため、あらたなつながりの持ち方として「第1回 オンライン交流会」に初挑戦しました! 4つのテーマ毎の話題やご感想などお伝えします。次回以降の「また会いましょう会」参加のご希望は下記問合せへどうぞ。お待ちしております。



### 第1回「管理組合・建物管理」 10時～

管理会社のこと、長期修繕の委託業者のことなどが話題に  
あがりました。情報収集のアドバイスもありました。

### 第2回「防犯・防災」 11時～

防災組織、備蓄品、地域防災拠点とのつながり、近隣マ  
ンションとの協力体制のあり方などが話題になりました。

### 第3回「コロナ禍でのイベント開催」 13時～

イベントの中止が続いている現状、オンライン理事会開催の工夫、  
イベントのあり方、イベント以外も検討することなどが話題に。  
いまだからこそ、つながりの大切さについても議論されました。

### 第4回「コミュニティの形成、地域とのつながり」 14時～

マンション居住者同士、マンションと地元町会とのつな  
がりの必要性、つながりづくりの難しさなども共通の課  
題として提起されました。

オンラインで会場と  
ご自宅を結び会場に  
は「初めての方」にお  
越しいただきました。  
総勢30名  
ほどの交  
流会とな  
りました!



### 参加者の声

- 参加者の顔を見ながらの会話もいいですね。
- 移動時間がなく「楽」でした。
- 少人数(5~6名程度)の方が有意義になると感じますよ。
- テーマを絞り込み、意見交換ができれば収穫も多いと思います。

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ます。すぐ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

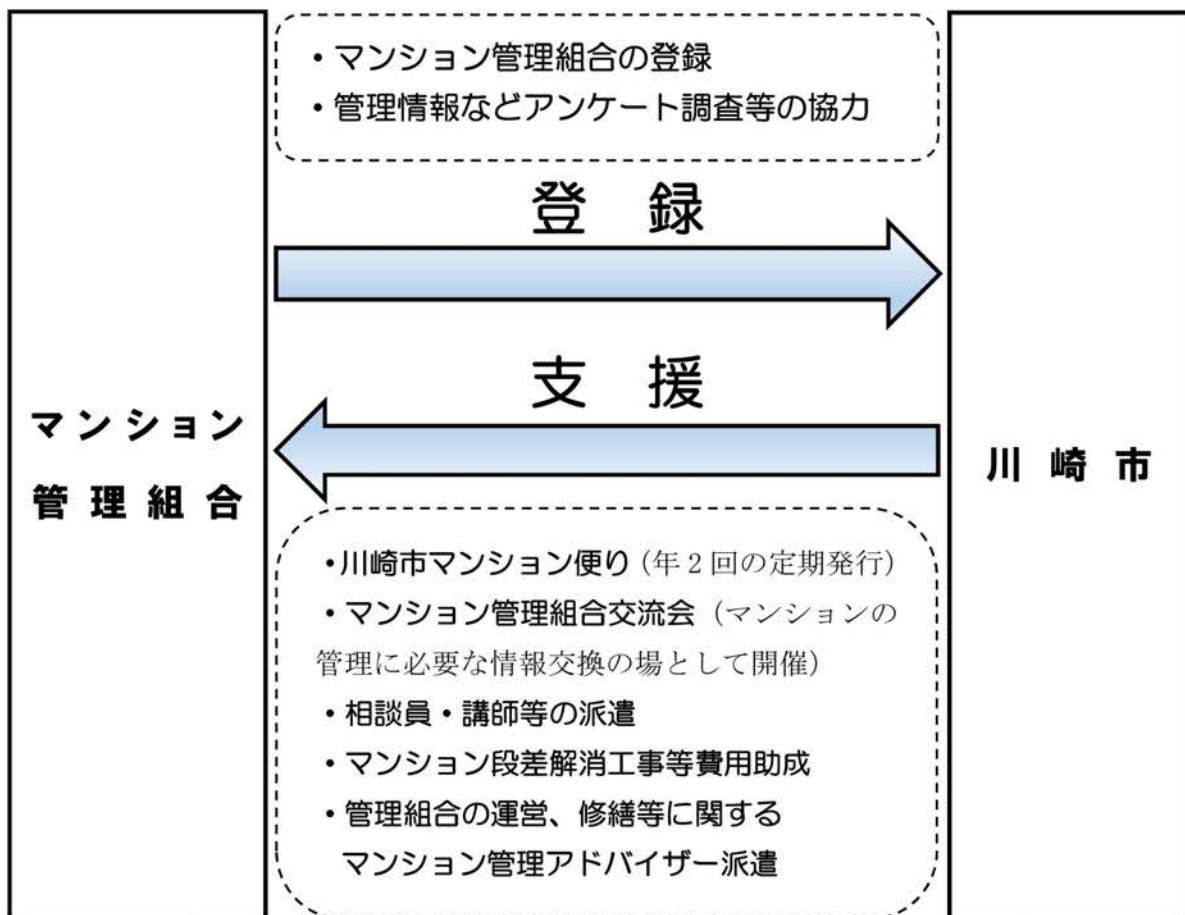
高津区役所 地域みまもり支援センター  
地域ケア推進課 TEL 044-861-3313  
(お問い合わせ先)

## 川崎市マンション管理組合 登録・支援制度のご案内（登録無料）

分譲マンション管理に関する必要な市の各種情報やサービスを適切に提供することなどにより、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。

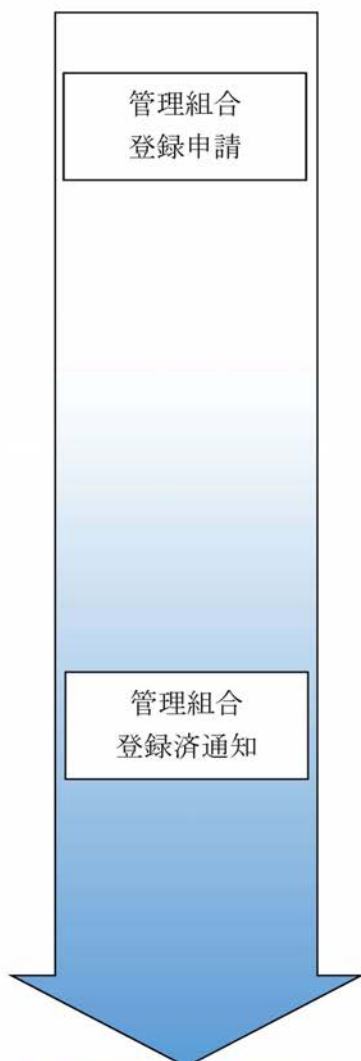
※管理組合から提供された情報は、個人情報の保護に努め、統計調査や市等からの情報提供及び刊行物の配布等のみに利用し、管理組合の同意なしに目的外に利用することはありません。

※従来の制度（マンション管理組合登録制度）に登録している管理組合様につきましては、登録している内容が、自動的に新制度に引き継がれます。



## 登録申請の手続きの流れ

本制度の登録申請を行う場合は、必要書類を川崎市まちづくり局住宅整備推進課にご提出ください。



### ① 川崎市マンション管理組合登録申請書の提出

申請は、窓口の他、郵送、FAX、メールでも受け付けています。

【第1号様式】の申請書と併せて、【第2号様式】「マンション管理組合登録情報確認票」もご提出願います。

#### 【提出書類リスト】

- 【第1号様式】川崎市マンション管理組合登録申請書
- 【第2号様式】マンション管理組合登録情報確認票

※川崎市からの連絡は、原則としてご記入いただいた「連絡先」に行いますので、忘れずにご記入ください。

（「連絡先」は理事長以外の方でも構いません）。

### ② 登録完了のご連絡

申請書の受理後、登録番号等を通知させていただきます。  
登録完了のご連絡は、時間がかかる場合がありますのでご了承ください。

※登録完了後、理事長名など申請内容に変更が生じたときは、「【第3号様式】川崎市マンション管理組合登録変更申請書」を提出してください。

様々な支援メニューが利用可能に！

川崎市ホームページにて、申請書様式等を掲載しております。



<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html>

## 本制度についての問合せ・申請窓口

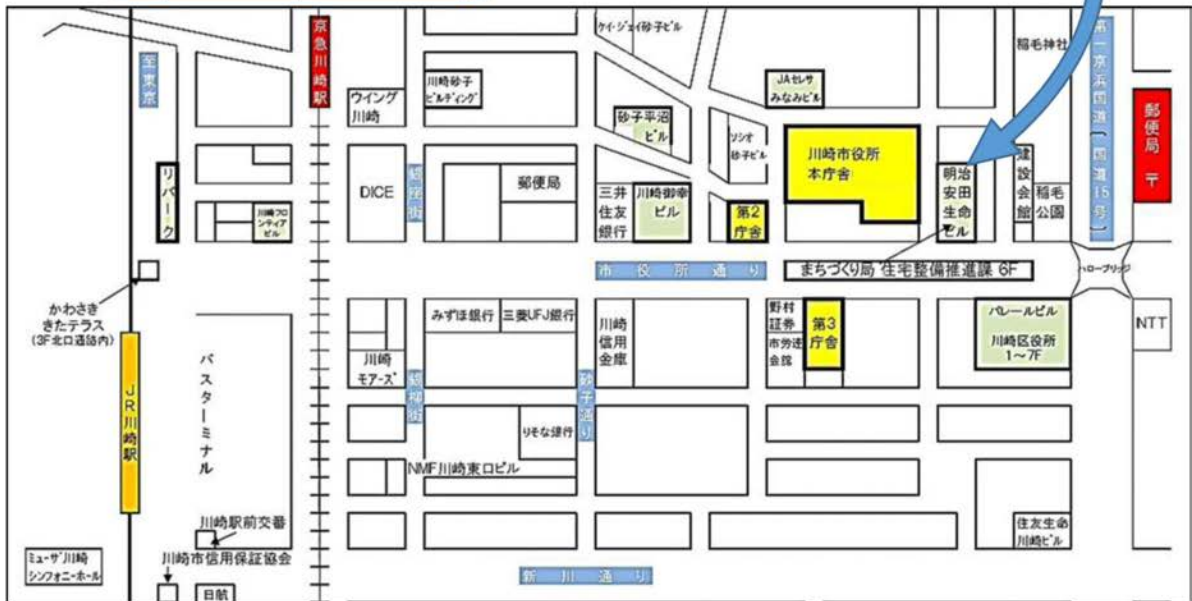
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

川崎市 まちづくり局 住宅整備推進課（明治安田生命川崎ビル6F）

電話：044-200-2996

FAX：044-200-3970

E-mail：[50zyusei@city.kawasaki.jp](mailto:50zyusei@city.kawasaki.jp)



※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」と「マンション段差解消工事等費用助成制度」については、別途、利用上の条件がございますので、ご利用を希望する際には、事前に川崎市ホームページでご確認いただくか、上記問合せ・申請窓口にお問い合わせください。

※「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」については、一般財団法人 川崎市まちづくり公社が運営しているハウジングサロンの「マンション管理相談（無料）」により実施しておりますので、詳細については、以下にお問い合わせください。

〒213-0001

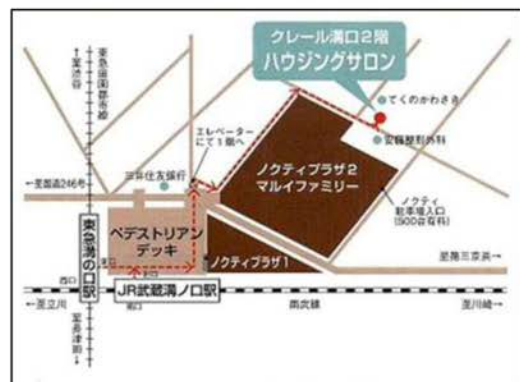
川崎市高津区溝口1-6-1

クレール溝口2階

電話：044-822-9380

受付時間：火～土曜日

9時～12時・13時～16時





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

## CONTENTS 目次

### 管理費を考える・・・P1

管理委託契約の内容が、分譲当初のままになっていませんか？

File Data. 1 管理委託契約見直し、委託費用を削減（高津区・2003年竣工・45戸）

File Data. 2 管理員勤務を住み込みから通勤へ（中原区・1971年竣工・80戸）

File Data. 3 区分所有法「59条競売」で管理費等を回収（幸区・1982年竣工・107戸）

### 大規模修繕・設備改修・・・P4

あなたのマンションでは、修繕工事が適切に行われていますか？

File Data. 4 管理組合主導で専有・共用配管一括更新（中原区・1981年竣工・66戸）

File Data. 5 住民説明会、工事説明会全戸参加で合意形成（宮前区・1980年竣工・90戸）

File Data. 6 直結給水化で受水槽撤去し、念願の集会所建設（宮前区・1979年竣工・78戸）

File Data. 7 築33年目で初めての大规模修繕工事（中原区・1984年竣工・16戸）

### マンションの価値を高める（省エネ・バリアフリー）・・・P9

省エネ機器やバリアフリー設備の導入など、快適な住まいの工夫をしていますか？

File Data. 8 全戸の窓サッシ、カバー工法で改修（宮前区・1974年竣工・80戸）

File Data. 9 共用部分の照明をLEDへ改修（高津区・2006年竣工・648戸）

File Data.10 傾斜地立地マンション、受水槽撤去跡にエレベーター新設（高津区・1984年竣工・62戸）

File Data.11 スロープ勾配とれず、昇降機を導入（宮前区・1992年竣工・56戸）

### 共用部分の使い方（機械式駐車場撤去）・・・P12

機械式駐車場が管理組合の負担になっていませんか？

File Data.12 大規模修繕工事に併せて25台分を撤去（川崎区・1997年竣工・101戸）

File Data.13 機械式駐車場撤去で、20年1,800万円の支出を軽減（高津区・1983年竣工・84戸）

### 災害に備える・・・P13

大震災に備えて、あなたのマンションでは「自助」「共助」の体制ができていますか？

File Data.14 マンション内に自主防災組織を確立（高津区・1982年竣工・341戸）

File Data.15 マンション独自の「防災マニュアル」作成（多摩区・1978年竣工・120戸）

File Data.16 700戸超、大規模耐震補強工事を実施（幸区・1975年竣工・693戸+29店舗）

File Data.17 耐震診断で強度不足判明、改修工事を決定（幸区・1982年竣工・203戸）

# 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。

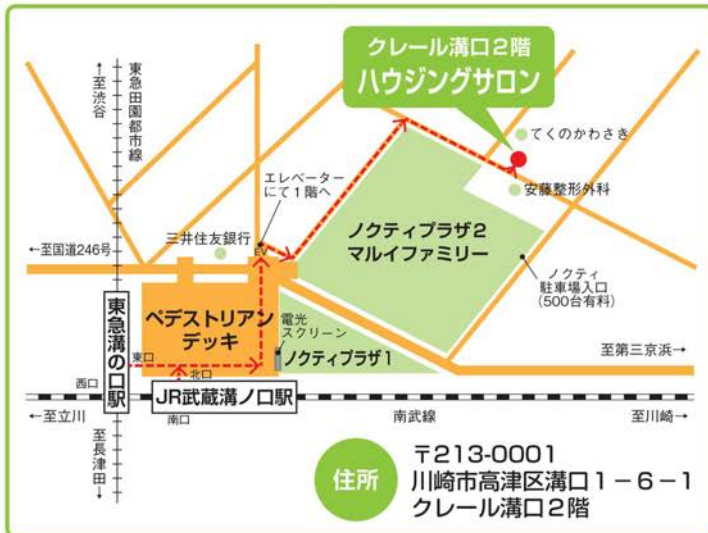


無料

■ 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](mailto:info@kawakan-net.or.jp)

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

川管ネット

検索



## 支部のご案内

支部名 / E-mail	担当区域
横浜支部 info@yokohama.kanagawa-mankan.or.jp	横浜市の全区域
川崎支部 info@kawasaki.kanagawa-mankan.or.jp	川崎市の全区域
県央相模支部 info@kenou.kanagawa-mankan.or.jp	相模原市・座間市・海老名市・厚木市・ 伊勢原市・秦野市・大和市・綾瀬市・ 愛川町・清川村の全区域
湘南支部 info@shounan.kanagawa-mankan.or.jp	藤沢市・茅ヶ崎市・平塚市・寒川町・ 二宮町・大磯町・小田原市・箱根町・ 湯河原町・真鶴町・南足柄市・大井町・ 開成町・中井町・山北町・松田町の全区域
横須賀支部 info@yokosuka.kanagawa-mankan.or.jp	横須賀市・葉山町・逗子市・三浦市・ 鎌倉市の全区域



### 一般社団法人 神奈川県マンション管理士会

〒231-0028 横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階  
Tel/Fax 045-662-5471  
URL : <http://www.kanagawa-mankan.or.jp/>  
E-mail : [info@kanagawa-mankan.or.jp](mailto:info@kanagawa-mankan.or.jp)

GS16.07.

## 主な活動

### 会員のスキル向上支援

#### 1. 研修会の開催

総合的研修計画に基づき定期的に研修会を開催しています。  
基礎研修及び実務研修のカルキュラムを作成し、実践教育、外部研修への参加及び勉強会・セミナー等を実施しています。

#### 2. 研究会での研鑽

法務研究会、技術研究会、管理運営研究会を設置し、会員の資質、知識、技術レベルの向上を目指して定期的に開催しています。

### マンション管理組合支援

#### 1. 会員紹介制度の運営

管理組合からの会員紹介の要望に応じ、業務ごとに経験豊富な当会所属のマンション管理士を紹介して、マンションの管理組合運営のサポートを行っています。

#### 2. 無料相談の実施

電話相談、各支部が主催する相談会及び当会から派遣している行政相談会等による無料相談を実施しています。

### 自治体施策への協力

#### 県、市、町等との協働

神奈川県内に存するマンションの適正な維持管理及び良好なる住環境の確保を図るため、県、市、町等との協働による各種事業の参画及び協力を行っています。

### 関係団体との協働

#### 県下の諸団体との協働

神奈川県内の関連団体等とのネットワークの構築、連携を図り、充実したサービスの機会の拡大を推進しています。

## 沿革

- |          |   |
|----------|---|
| 平成14年12月 | 「神奈川県マンション管理士会」(神奈川県士会)を設立  |
| 平成15年9月  | 「一般社団法人首都圏マンション管理士会」の支部組織として「首都圏マンション管理士会神奈川県支部」(首都圏士会神奈川県支部)を設立            |
| 平成20年12月 | 神奈川県士会を「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」に法人登記   |
| 平成27年4月  | 神奈川県士会と首都圏士会神奈川県支部が、全国組織再編の方針に基づき再編成を行い、神奈川県名を冠した新生「一般社団法人神奈川県マンション管理士会」を発足 |



名 称	一般社団法人 神奈川県マンション管理士会 (一般社団法人日本マンション管理士会連合会会員)
所在地 設立	〒231-0028 神奈川県横浜市中区翁町1-5-14 新見翁ビル3階 平成14年12月
目 的	当会は、一般社団法人日本マンション管理士会連合会、行政及び関係団体との連携、協力などを通じて会員の活動を支援し、並びにマンション管理組合等の相談に応じ、助言、指導等を行うことにより、マンション管理士制度の健全な普及を推進し、マンションの管理の適正化に資することを目的とします。
主な事業	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 会員のマンション管理士としての知識、技能、品位の保持等の習得に関する研修その他の支援</li> <li>2. 会報の発行等当会の事業に関する当会内外への広報</li> <li>3. 会員のマンション管理士としての業務の指導・支援及び業務機会拡大のための支援</li> <li>4. マンションの管理に関する情報収集及び調査研究並びにその成果の会員への提供</li> <li>5. マンション管理組合からの相談対応及び管理業務に対する会員紹介</li> <li>6. 一般社団法人日本マンション管理士会連合会並びに行政及び関係団体との協力及び意見の具申</li> <li>7. その他、マンション管理士制度の周知、普及に関する事業及び付帯する事業</li> </ol>
会 員 数	223名(平成28年4月末現在)
組 織	会長1名、副会長4名以内、理事10名以上15名以内、監事1名以上3名以内
委 員 会	総務・広報委員会、業務支援委員会、研修企画委員会、渉外委員会
研 究 会	法務研究会、技術研究会、管理運営研究会
支 部	横浜支部、川崎支部、県央相模支部、湘南支部、横須賀支部

## 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。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。

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平成 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、建物管理や手助けを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。

今年度は、新型コロナウイルス感染症の流行に伴い、マンション内でのイベントの中止を始め、様々なことに取り組めない状況が続き、各マンションでも苦慮されることが多い一年となりました。そのような状況の中で、皆さまの御協力のもと、リーフレットによる各マンションの取組紹介を始め、事例報告や情報交換などの交流会を開催することができました。また、初のオンライン交流会も開催し、新たなつながりをスタートすることができました。引き続き、新型コロナ感染状況については、不透明な状況が続くと思われますが、情報交換の場を提供する中で、課題解決やマンション居住者同士、近隣マンション同士、地元町内会との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組を始め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2（2020）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3（2021）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