



# 令和3（2021）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4（2022）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3年度の事業の概要.....	1
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	7
6	マンションにおけるつながりづくり見学会・交流会について.....	8
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.....	29
8	本事業の今後の方向性.....	31
9	相談先一覧.....	32

### 参考資料

1	たかつマンションぐらし（第5号）.....	35
2	たかつマンションぐらし（第6号）.....	36
3	川崎市マンション管理組合登録・支援制度.....	37
4	マンション適正管理事例集.....	40
5	一般財団法人 川崎市まちづくり公社 ハウジングサロン.....	42
6	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）.....	44
7	神奈川県マンション管理士会.....	48

## 1 はじめに

川崎市において、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。

高津区においても、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し、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げ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 3 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) 建物管理の見学会とマンション防災に関する学習会**

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、マンション防災や大規模修繕などについて学習できる「あなぶき PM アカデミーTOKYO」の見学会と、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。

### **(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**

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。

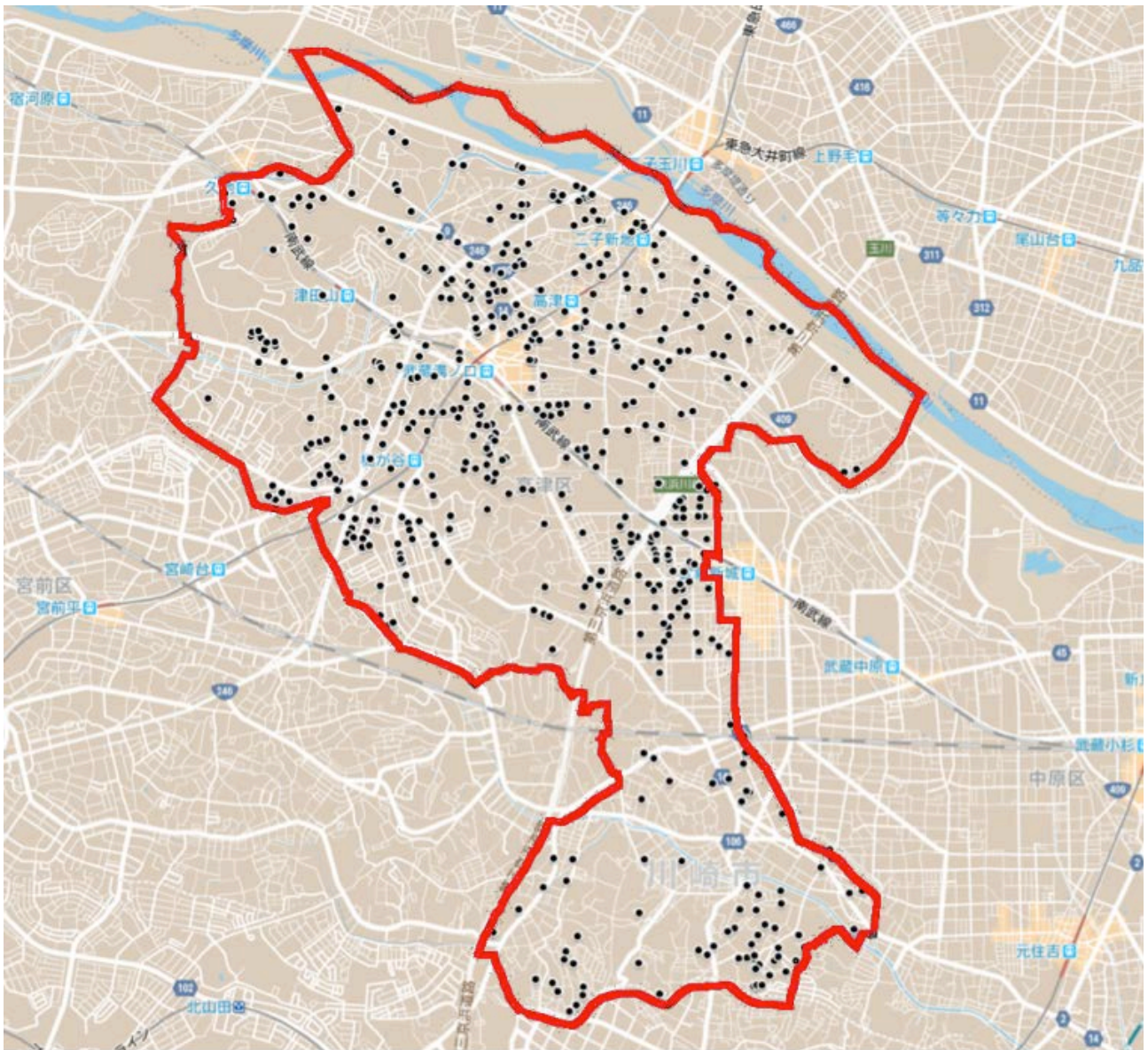
## 4 高津区における分譲マンションの概況

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525箇所、戸数は30,384戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が326箇所(62.1%)、橘地区が199箇所(37.9%)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19,647戸(64.7%)、橘地区が10,737戸(35.3%)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(11.2%)、下作延が56箇所(10.7%)の順となっています。



■ 分譲マンション地区別分布状況

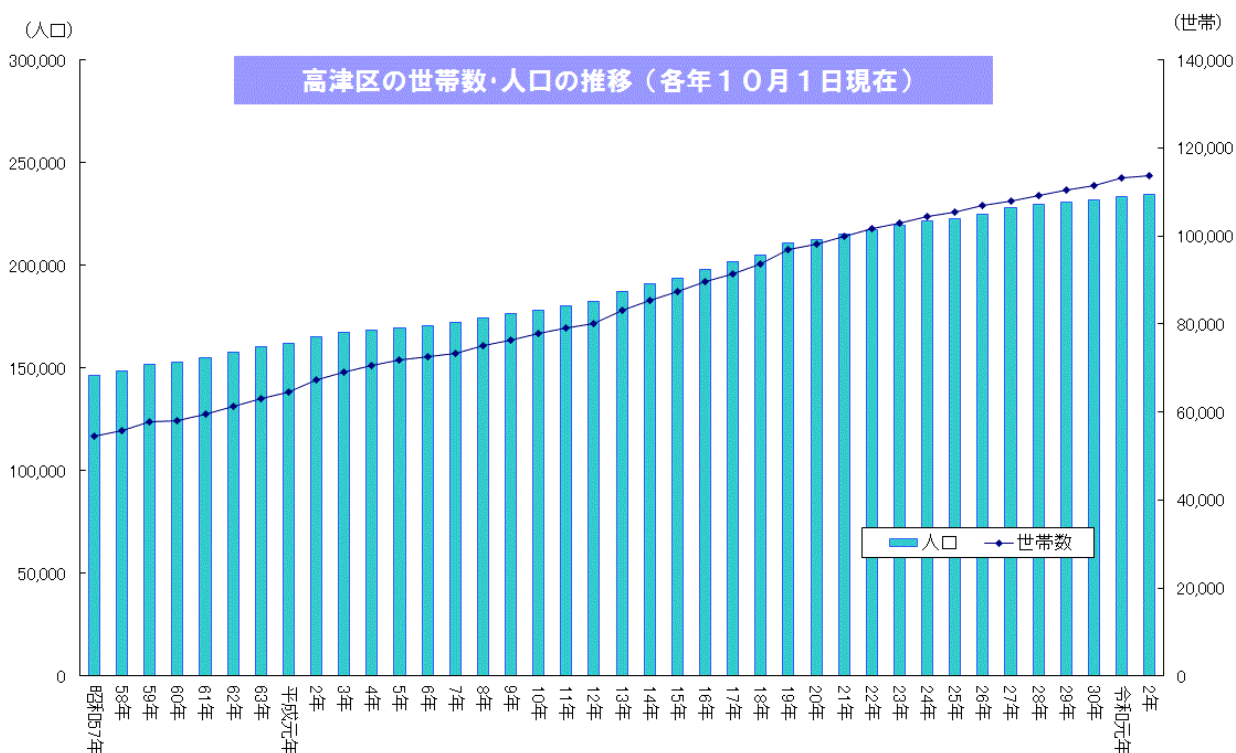
No	地区	町丁	数	戸数
1	高津地区	宇奈根	4	250
2		梶ヶ谷	32	1,220
3		上作延	21	962
4		北見方	14	1,393
5		久地	27	2,072
6		坂戸	14	925
7		下作延	56	2,690
8		下野毛	5	363
9		諏訪	14	551
10		瀬田	2	61
11		久本	32	3,822
12		二子	44	2,358
13		溝口	59	2,881
14		向ヶ丘	2	99
高津地区計			326 (62.1%)	19,647 (64.7%)
15	橘地区	明津	6	214
16		蟹ヶ谷	29	1,669
17		子母口	10	364
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 (37.9%)	10,737 (35.3%)
合計			525 (100.0%)	30,384 (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36箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数56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4年から13年の建設）で180箇所（34.3%）、次いで10年～19年（平成14年から23年の建設）の148箇所（28.2%）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3年）	1	0.2%
0～9年（平成24年～令和2年の建設）	49	9.3%
10～19年（平成14年～23年の建設）	148	28.2%
20～29年（平成4年～平成13年の建設）	180	34.3%
30～39年（昭和57年～平成3年の建設）	111	21.1%
40年～（昭和56年以前の建設）	36	6.9%
合計	525	



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40箇所、全体の7.6%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	1.1%	1,958	4,015	13.2%	
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	29	29	5.5%	3,798	3,798	12.5%
50戸～99戸	178	178	33.9%	12,260	12,260	40.4%
50戸未満	307	307	58.5%	8,827	8,827	29.0%
		525			30,384	



## 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）

つながりづくりの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

実施日時	テーマ	実施マンション
令和3年 11月24日(水) 10:00～12:00	隣接公園の花壇の整備	エンゼルデュオテラス溝の口 (高津区 久本) EAST 83世帯/WEST 120世帯
令和4年 1月30日(日) 14:00～15:20	マンション管理は住民 みんなまで	ハイネス溝の口(高津区 久本) 84戸

### (2) リーフレット

**たかつマンションぐらし 第5号**  
～つながりづくりをお手伝いします！～

つながりづくり事例9 「できる人ができることを」そんな思いから始めています。  
エンゼルデュオテラス溝の口(高津区 久本) EAST 83世帯/WEST 120世帯

**はじめの一步から…次へ**

- マンション共有スペースに情報ラックを設置しました。生活情報の共有が、情報発信することにつながる第一歩となります。
- 隣接公園の環境改善に取り組みました。高津区役所 遊歩公園センターに草刈り、剪定等を依頼しました。みんなの公園として清掃活動、花壇づくりなどを検討しています。

**つながりへのおもい**

集合住宅であるマンションは「住んでいる人が区分所有者であり、みんなの財産です。みんなが快適に生活することが大切です。」

管理組合組織を継続的に支えるサポート隊の活動を精励したい。

身近にいる管理員さんとの連携も大事です。

**お気軽にどうぞ!**

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安心して生活していくために「地域の人がお互いに助け合い、助けられる関係」に「共に支え合うこと」が必要であると考えます。マンションで何か始めたい! 防災の取組をしたい! 美化活動をしたい! 健康づくりを皆さんで始めたい! などそんな思いを形にしてあげませんか、お手伝いさせていただきます。

**つながりづくり応援します!! 出前講座**

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が、お住まいのマンションへ区役所専門職員(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、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ご相談ください。  
人数 5名以上  
申込期限 希望時期の1か月前まで  
高津区役所 地域ケア推進課  
TEL: 044-861-3313

**出前講座メニュー**

- ① みんなどうしてる?【子育ての話】
- ② ところどころあったかい! おいしいごはん。【栄養・食育の話】
- ③ からの健康はお口から!【歯と口の話】
- ④ 正しく知りたいたい!【生活習慣病の話】
- ⑤ みんなで予防!【がん検診の話】
- ⑥ 今から知っておきたい!【認知症の話】
- ⑦ 地域がつながる!【高齢者の見守り活動の話】
- ⑧ 高津区で暮らし続けたい!【地域包括ケアシステムの話】

【任意の元気!! 地域のみんなで健康づくり!!】

**かわさきカーボンゼロチャレンジ2050 マンションでの取組紹介**

「かわさきカーボンゼロチャレンジ2050」～脱炭素社会の実現のため～

- 「プラスチック資源循環実践実験」へ参加
- 「プラスチックごみ一括回収実験試験」へ参加
- マイフェアパーク 溝の口 (高津区 久本)
- 溝の口 ガーデンアークス (高津区 久本)
- プラスチック資源循環実践実験 (高津区 久本)

高津区役所 地域みもり実証センター 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313

第5号 (令和3年12月発行)

**たかつマンションぐらし 第6号**  
～つながりづくりをお手伝いします！～

まずは高津区役所とつながりませんか! 高津区役所地域ケア推進課

つながりづくり事例10 マンション管理は住民みんなまで、まずは役員理事から  
ハイネス溝の口(高津区 久本) B4戸

住民の世代交代のなかで管理を伝承していくことが重要です。それが時代に対応した管理につながります。

川警ネットによる役員向け学習会の開催

- 令和3年 11月 管理組合役員について
- 令和4年 1月 マンションの長寿化に向けて
- 3月 マンション管理適正化について

建物の給水設備の断面

建物修繕も記録が大事です。

役員経験は、マンションの課題に直面します。共用部に対する、所有意識の向上へつながりますよ。

NPO法人かわさきマンション管理組合ネットワーク(川警ネット) TEL: 044-380-7163

マンション管理適正化と生活向上に専念することを目的としています。  
【主な事業】 管理適正化の指導相談 実務 管理適正化についての情報交換、資料の提供 セミナー等開催 行政等の協働によるマンション施策の推進

お気軽にゆるく集まりませんか! 高津区役所では、皆さまが気軽に集まり、気軽にお話ができる「また会いましょう会」(マンション交流会)を開催しています。

**「また会いましょう会」のご紹介**

近隣マンションと情報交換したい。

地域とのつながりを持ちたい。

何か始めたい。

防災の取り組みを始めたい。建物管理の取り組みを知りたい。

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。

高津区役所 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313

前号で紹介した隣接公園の花壇の整備が完成し、さらに地域との連携が拡大中です!(エンゼルデュオテラス溝の口)

まずは、草刈り、剪定を終わりました。(緑意の生命力が感じられます!)

花壇づくり開始 (緑意の生命力が感じられます!)

花壇完成! (緑意の生命力が感じられます!)

さらに花壇拡大中! (緑意の生命力が感じられます!)

高齢になっても、住み慣れたマンションで安心して暮らし続けることができるお手伝いをしています! 川崎市地域包括支援センター(公的な相談機関です) お住まいの地区ごとに区内に7か所あります。健康維持・介護予防・介護保険(制度説明、申請のお手伝い)などお気軽にご相談ください。

高津区役所 高齢・障害・地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313

第6号 (令和4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

## 6 マンションにおけるつながりづくり見学会・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、マンション防災や大規模修繕などについて学習できる「あなぶき PM アカデミーTOKYO」の見学会と、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。

### 【マンション未来学習館見学会&第1回交流会】

#### (1) 開催概要

- ・日 時 令和4年1月29日(土) 10:00~12:00
- ・会 場 マンション未来学習館 あなぶき PM アカデミーTOKYO
- ・参加者数 24名 (藤原氏とあなぶき PM アカデミー職員5名を含む)
- ・プログラム

##### 第1部

1. 基調講演「熊本地震から見えてきたこと～マンション被災状況報告～」  
あなぶき PM アカデミー 館長 藤原剛志 氏
2. 施設見学会

##### 第2部

##### 交流会

#### (2) 開催内容

##### 【第1部 基調講演】

##### 1. 熊本地震被害発生状況について

##### (熊本地震におけるマンションの被害)

- 熊本地震におけるマンションの被害について、(社)マンション管理業協会による被害状況調査によると、管理業協会員の業務委託物件7,473棟のうち、6月14日時点で6,926棟分の被害状況によると、倒壊や立替が必要な被害とされる大破以上が1棟、中破65棟が生じた。
- 壁面のクラックが多くのレストランで見られたものの、マンションの構造上での問題は生じ得なかったが、ひどいクラックが壁面を破ってしまうなど生活上の支障が生じたケースもあった。
- また、エキスパンションジョイントは地震発生時に稼動したが、地震後に脱落の危険性があり、在宅避難時のリスク要素として挙げられる。受水槽ではスロッシング現象によるFRPパネルの破損、震災直後の水道本管の破損が影響して濁り水が流入してしまう問題も生じた。
- 玄関扉の扉枠の変形についてはバールなどでこじ開けたが、閉まらない不具合により在宅避難時に支障を生じた。鍵の施錠ができないため、外出に支障があり、周辺業者も手いっぱい半年から一年かかると言われて、特殊形状のストライク金物を製作し、扉が閉まらない半開きの状態でも鍵がかかるように改造した。それが震災発生後3ヶ月後の状況。
- 部屋の中の家具の転倒も問題。箆箆が倒れ重なった状態になっており、足の踏み場もないほどで避難準備などにも支障があった。
- 災害ゴミは、ゴミの収集が停止しており町中ごみだらけの状態であった。

##### (ライフラインの状況)

- 地震1回目、水道・電気・ガスは地震発生から48時間以内にほぼ復旧した。電気はライフラインの中では1回目、2回目ともに最も早く復旧した。ガス(都市

ガス)は1回目では影響がなかったが、2回目の地震によりほぼ全域供給停止となり、完全に復旧したのは5月の連休明けで、ライフラインの中では最も遅い復旧となった。

#### (大規模な地震災害になると)

- マンションの電気分電盤は、基本1階にあるので、津波浸水地域において浸水水位によっては、分電盤が水に浸かると電気が停止する。電気が停止すれば、給水ポンプ、エレベーター、機械式駐車場が停止する。
- 大規模災害時に、マンションがどのような状態になるのかを想像しておくことが重要。

## 2. 防災の考え方

### (現在の防災の考え方とこれからの防災モデル)

- 従来の防災のモデルは「予防中心」であり、「防災＝災害を防ぐ(災害をゼロにする)」という形だったが、想定を超える災害を防ぐことは難しい。
- そのため、これからの防災モデルは、「防災＝防災＋減災＋縮災」。防災は、事前に地震、津波、土砂災害、水害等の対策をする。減災は、被害は必ず出ることを前提にして被害を最小限に留める。縮災は、早急な復旧、復興ができるように努力して、被災期間を短縮する。

### (危機管理の視点)

- 危機は必ず来る、危機は忘れずに来ると考えることが重要。危機は予知・予見が難しく、予想の規模を超えてくるため平時の考え方では対処できない。
- 危機は感じるものである(危機意識)、感じないから危機。
- タブーを設けない。まさか・・・自分は大丈夫・・・前回はこんなに・・・等々が危機を呼ぶ。バイアス(先入観・偏見・偏り)が働くので注意が必要。
- 「まさか・・・大丈夫だろう」から、「もしかしたら・・・かもしれない?(危険予知)」に考え方を変えることが重要。

## 3. マンション減災の考え方

### (マンション減災を考えていく前提)

- 自分にとって、「何が災いなのか?」、これらを「自ら考え、家族単位で考えて行動する」ことがとても重要。
- 「自分たちで考えた危機」を、どのように「リスクマネジメント」として準備しておけるかで、発災後の「クライシスマネジメント」につながり、これが、「減災」から「縮災」となって、自分たちの被災生活を少しでも早く日常生活に戻すことができる。

### (自助から考える)

- 最初に、自分の助け(自助)から考える。自分達(家族)が生き残るから、他の人(要支援者等)を助けることができる。

### (マンションは地震に強い建物)

- 1981(昭和56)年には、新耐震設計法が導入され、建築基準法の大幅な改正が行われた。いわゆる現在の「新耐震基準」とよばれる改正である。
- 築40年以上のマンションでなければ、基本、新耐震基準で建設されている。

### (マンション減災の考え方：自助)

- 各市町村が発行している「ハザードマップ」を確認して自分が居住しているマンションや日頃の行動範囲場所にどのようなリスクがあるのかを確認する。
- 大地震の発生後に、自分達（家族）が、インフラ（水道・電気・ガス・情報通信）が停止した状態でも在宅避難で、1週間生き残るための備えをする。最低限の備えとして、水（飲料水）、非常用トイレ、カセットコンロとガスボンベを備蓄しておく。
- 水（飲料水）は1日1人3リットルが理想。最低限「1人1日2人リットル」を目安に、ローリングストック（1ケース×人数分+1ケース）すると、費用も安価で、消費期限切れもなくなる。
- 熊本地震復旧支援活動中、最初に水が消えた。熊本市内のコンビニは閉まっており、飲料水の入手は不可能だった。
- 非常用トイレは、「1人1日5袋」が理想。商品化されている非常用便袋を備えておくのがお勧め。非常用便袋は1箱100枚入りで、圧縮袋で便袋も二重化となっており、臭いの抑制とごみの量を約1/20にまで抑えることができる。
- 熊本地震からの復旧支援活動中に一番困ったのはトイレ。当てにしていたコンビニは全て閉まっており、行政が設営した仮設トイレなど「トイレはいけるときに行く」状態。トイレが不自由になると、トイレに行かなくてもいいように水を摂らなくなるため、エコノミークラス症候群になる危険性もある。
- 様々な障害で部屋までの給水が停止すれば、トイレも流せなくなり、余震のためエレベーターの停止状態がしばらく続く。市町村が、市の施設1階や公園などに設けた仮設トイレに屋外階段を使って昇り降りするのは現実的ではない。自宅に「非常用便袋」を備えておけば自宅のトイレが仮設トイレになり、トイレに困らない。
- カセットコンロのガスボンベの1本の燃焼時間は、3.5kW（3,000kcal/h）のコンロの場合、強火で約1時間が目安。1日1本使うとして3本×3セット（9本）あれば、7日分の備蓄燃料になる。さらに1セットプラスして、4セット（12本）ストックして、3本が無くなれば1セット（3本）購入して備蓄するローリングストックがお勧め。
- カセットコンロを使用中は、火から目を離さない（火事を出さない）。安全のために製造日から7年を目安に古いものは使用しないこと。
- 家具類の転倒防止をしておく。震災後も、在宅避難が可能になるかどうかは、事前に転倒防止やガラスの飛散防止を講じてあるかによる。
- その他の備蓄品としては、ポータブル蓄電池、モバイルバッテリー、眼鏡の予備、常用薬（7日を下回らないように次の薬をもらっておく）などを普段の生活の中に組み込んで、平常時にも使える用品を用意しておく。
- お薬手帳があれば処方箋なしでも薬局で薬をもらえる特例が認められることがあるため、外出時もお薬手帳を持ち歩く、もしくはお薬手帳の情報を携帯やスマートフォンのカメラで撮影しておくに役立つ。
- 大規模災害（大地震等）発生後は、電話はつながらない状態に陥るので、平常時から、災害時伝言ダイヤルサービス「171」など家族間で連絡をとる手段を決めておく。
- マンション在宅避難は、インフラが停止した状態で数日間、自宅でキャンプをして過ごすようなもの。平常時に「自宅キャンプ」をしてみると、自分達にとって何が不足するのか、何が困るのか、何が必要なのかが見えてくる。

### (マンション減災の考え方：共助)

- 自助が整ったら、「マンション単位」で生き残るための方法「共助」を考える。マンション防災（減災）は、自主防災が基本になる。
- 大規模な地域災害になると、「地方自治体」、「警察」、「消防」、「管理会社やその社員」も同時に被災するため、必然的に災害発生後最低3日間はマンションにいる人たちで生き残ることを考えなくてはならない。
- 自主防災のためには、「自分たちで考えて行動する」ことが、「減災」につながり、備えたり訓練することで「縮災」となって、1日でも早い復興につながる。
- リスクマネジメント（事前準備）としては、まずは、マンションを知る（建築・設備）ことが重要。給水方式を把握する（受水槽容量は1日に使用する水量の約半分）。断水になったとき、設備破損での断水なのか地域断水なのか、断水原因によってマンションでの在宅避難に大きく影響する。熊本地震の際も上階からの漏水は在宅避難に大きく影響した。漏水は、給水経路からの漏水と、排水経路からの漏水に大別され給水経路からの漏水であれば、量水器の止水バルブを閉めれば、漏水が止まり、排水経路の場合は排水をしないうことで止まる。
- 給水経路に、漏水が発生していないかを確認する方法としては、住戸内にある全ての水栓を閉め、水道メーターが回っているか確認。
- マンションの排水管は、部屋の中を通っているケースが多い。部屋内の縦配管の位置を把握する方法のひとつとして、パンフレット平面図を閲覧する方法がある。
- 発災後、縦排水管があるパイプスペースの天井付近を留意して監視し、水跡が出てきた際は、漏水している可能性が高い。
- 自宅の扉が対震扉でない場合は、チェーンと南京錠等も準備しておいた方が困らない。
- マンションについて他にも知っておいた方が良いこととしては、ガスは都市ガスかプロパンか、電気の受電方式や共用分電盤の位置など。
- 2つ目のリスクマネジメント（事前準備）としては、居住者を知る（どのような人達が居住しているのか）こと。高齢者や障害者など「避難行動要支援者（災害時要援護者）」を事前に調べて支援が必要かどうかの意思まで把握しておく必要がある。
- 在宅避難中は、例えば両隣の住戸の住戸同士は声を掛け合いながら過ごすなど、マンション内で孤立しない雰囲気作りが理想。また、発災時間によっては、親が帰宅困難に陥り、子供達だけがマンションに居ることも想像できるため、同じ小学校に通っている入居者の親同士でネットワークを作っておくと良い。
- 3つ目のリスクマネジメント（事前準備）としては、マンション自主防災に必要な資材を準備する。必要な救助機材、救助工具などの「復旧資機材」を優先して揃える。発災後は、水は入手不可能になること、排水管の損傷などで排水不能の際は、非常用トイレを配布して「排水停止の合図」にするなど、マンションでも最低限（1日分）の重複備蓄をしておく。
- 他に必要な資材としては、工具（バールなど）、模造紙と水性ペン（情報発信）、養生テープ、布テープ、立ち入り禁止テープ、ブルーシート、トラロープ、軍手（手袋）、土嚢袋（ゴミ袋代わり、コンクリガラ入れ用）、厚手のゴミ袋（多用途に利用可能で防寒用途にも使える）、電池（単三）、油圧ジャッキ、救急用品セット、多機能ラジオ、懐中電灯、ルミカライト、ウォータータンク、トランシーバー、マンションのパンフレット（平面図）などがあげられる。
- クライシスマネジメント（事後対応）で重要となるのは、スピード判断（理事会・

理事長の判断力)と団結力(問題解決に向けて入居者全員が協力する)。

- 熊本地震の際、入居者の情報共有をホワイトボードに記入し共有するなどの工夫が早い復興につながったケースもあった。

#### (地震保険で安心を担保する)

- 火災保険では、地震を原因とする損害は補償されないため、地震保険に入ることが必要。「専有部」においても地震保険に加入する。お勧めは、家財までしっかり地震保険に加入しておくこと。

#### (減災ルールブックづくり)

- 減災ルールブックづくり(あらかじめルール(発災後の対応))を他にも決めておけば減災につながる。自分たちで考えた「あらかじめルール」をどんどん見直し追加して更新していけば、自分達(マンション住民)で考えた、生きた「マンション防災マニュアル」になる。

#### (防災組織の考え方)

- 防災マニュアルは作成が目的ではなく、マンション住民達で一緒に考えて備えたり、行動する過程が重要。いつもお世話をしてくれるキーマンがいるとは限らないので、キーマンが不在でも機能する体制が必要。
- 在宅避難ができないことも視野に置いておく。
- 自助に余力があれば、共助に協力してもらおうといった、居住者全員の理解と雰囲気づくりが重要。

#### (最後に)

- マンション防災が機能すれば、在宅避難により、被災時でも活動拠点が確保できるので、街の復旧支援や仕事に行くことができる。
- 「マンション減災」は難しく考えずに、まず、できることから始めることが大切。

### 【第2部 見学会】

小グループに分かれて、修繕工事・設備改修スクエア、防災スクエア、リノベーションスクエアの見学を実施した。

### 【第3部 交流会 参加者からの意見】

- 配管を説明するのは難しい、配管を実際に見ることができる展示はめずらしいので色々参考になる。
- 大規模修繕を控えており配管など詳しい情報が参考になった。
- 令和元年台風19号の影響を受けて防災に対する取り組みに関心が高まっている。自己備蓄が課題になっている。
- 大規模修繕のときは管理会社に任せていたが、今日見学して注意すべきポイントなど奥深い部分を知ることができ、その結果を次回に活かしていきたい。
- 近くのマンション同士で集まって意見交換をしたいと思っており、協力をお願いしたい。
- 防災委員を担当しているが、マンション内のコミュニケーションに苦勞しており、その改善のためのヒントをもらった。参加して良かった。
- 住民が頻繁にかわるのでコミュニティ形成が難しい。
- マンションでのコミュニケーションが難しいので「未来住宅コーナー」に希望を

見た。

- 両隣の方とは話しをするが、住んでいる人の情報が得られないのが悩み。マンションの中で自助を進めていきたい。

### (3) 当日の開催模様

会場の様子



熊本地震から見てきたこと 講演



見学会

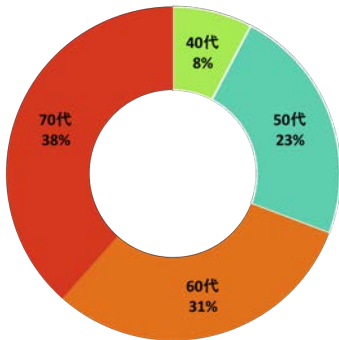


交流会

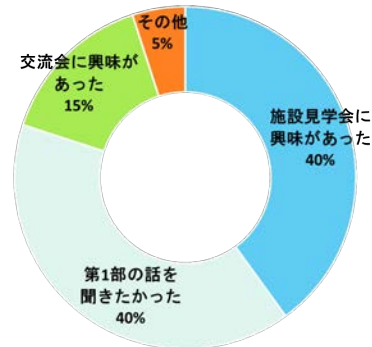


## (4) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。

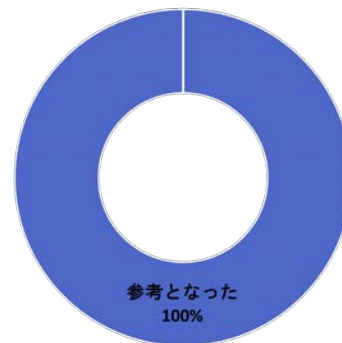
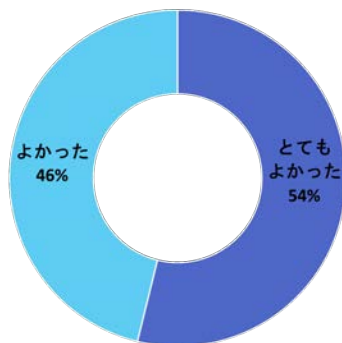


2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



【2. その他の内容】  
紹介を受けた。

3-1. 第1部「熊本地震から見えてきたこと」 3-2. あなたが感じている課題・問題に対して  
について。(一つだけ)。



【3-1. 講演：理由】

(とてもよかった)

具体的でわかりやすかった。

現地での実際に経験したことを踏まえての話が聞けたことがとてもよかった。

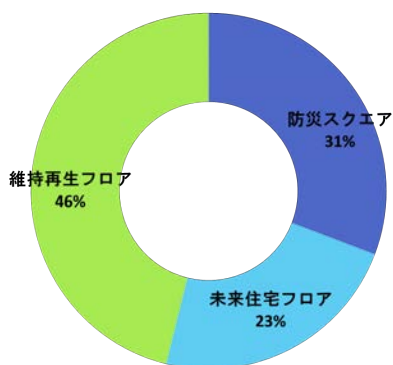
(よかった)

基本的な考え方が理解できた。

実体験に基づく内容であった。



4. 見学会で最も印象に残った見学先を教えてください。(一つだけ)



【4. 見学会：理由】

(防災スクエア)

防災スクエア、維持再生エリアが大変参考になった（高津区の取り組みがよいと思います。中原区在住。）

(防災スクエア)

未来のマンションライフが想像できた。

長期修繕計画をどのように進めるとよいか、特に給排水設備の交換など考えさせられた。

(維持再生フロア)

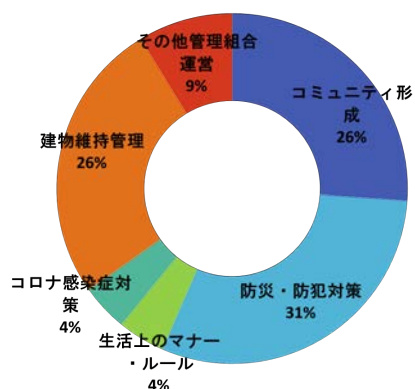
大規模修繕の参考になりました。

なかなか見ることのできない壁の中側をわかりやすく見学することができたから。

5. 第2部で良かったこと、印象に残ったことをご記入ください。

- 未来住宅フロアを見て、住まいにIoTがここまで入り込んでいるのかと驚きと、なるほどと納得する機会が持ててよかった。
- 耐震ドア等、実際の建築用品を見られたこと。
- 備蓄品が参考になった。車イス対応も興味がある。
- 未来の住宅の姿が見られ、興味深かった。配管の構造なども普段見られないので、大規模修繕を控えて参考になった。
- 扉・窓の取り換えにどれくらい予算が必要か聞きたい。防災が自助であること。
- 各マンションも同様に考えていることが理解できた。
- 他のマンションの情報
- 参加者皆様が抱えている課題はたくさんあり、他のマンションと意見交換されたいと思っている方が多いということがわかった。情報共有ができる場があれば参加したいと思う。

6. 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。



【6. 具体的内容・その他】

EV 対応駐車場、インターネット等の整備

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)

- 管理会社との付き合い方
- 大規模修繕の経験談など

## 【アンケート票】

令和4年1月29日開催

### マンション未来学習館 見学会&交流会

本日はマンションにおけるつながりづくり支援事業・見学会&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。  
 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)  
 施設見学会に興味があったから。  
 第1部「熊本地震から見てきたこと ～マンション被災状況報告～」のお話を聞いてみたかったから。  
 第2部「交流会」の内容に興味があったから。  
 「穴吹ハウジングサービス・あなぶきPMアカデミーTOKYO」の活動に興味があったから。  
その他 ( )
- 第1部「熊本地震から見てきたこと」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 ( )  
あなたが感じている課題・問題に対して  
 参考となった  参考となったが実践・活用しづらい  参考とならなかった
- 見学会で最も印象に残った見学先を教えてください。(一つだけ)  
 防災スクエア  未来住宅フロア  維持再生フロア  リノベーションフロア  
理由 ( )
- 第2部で良かったこと、印象に残ったことをご記入ください。  
[ ]
- 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。  
 コミュニティ形成について。  防災・防犯対策について。  生活上のマナー・ルールについて。  
 コロナ感染症対策について。  建物維持管理(修繕・清掃・点検等)について。  
 その他管理組合運営について(管理規約・会計・管理会社等について)。  
具体的内容・その他 ( )
- 「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4年2月27日(日) 9:30~11:30
  - ・会 場 ホテル梶ヶ谷プラザ会議室 東の間
  - ・参加者数 26名
- 報告会「今日からできる！自主防災組織の作り方」  
溝の口ガーデンアクアス自主防災組織 本部長 本坊 與一 氏  
交流会

### (2) 報告会

「今日からできる！自主防災組織の作り方」ということで、既に組織化しているマンションもあると思うが、改めて溝の口ガーデンアクアスで自主防災組織をどのような考え方のもとで取り組んでいるか説明したい。

溝の口ガーデンアクアスは855世帯、今年で築16年になるが、私が9期の理事長をつとめていた。久地小学校が避難所になっているが、活動の中で避難所に足を運ぶようになり、久地小避難所運営会議委員長も担当している。令和元年台風19号の際も地域協力の一貫で避難所設営にも協力、地域との関係性を強めるため自主防災組織のメンバー総出で駆けつけて立ち上げを支援した経緯があった。また、マンションの横に公園があり、久地の里公園愛護会会長として管理責任の任も担当している。

溝の口ガーデンアクアスは855世帯、大体4人家族だとしても、3,000人を超える住民がいる。何かあった時は大変だろうと思っていたが、防災組織の活動が行われていなかった。また、オール電化のマンションにも関わらず、非常時の発電機があっても訓練の時に動作しないなど危機感を感じた。有事の際にどう対処するか問題意識の共有が徐々に進み理事会のメンバーが中心となり自主防災組織を立ち上げるきっかけとなった。

防災には、地震、火災、洪水、水害など多岐にわたるが、基本的には普段の生活が送れないときに、威力を発揮するのが防災と考えている。そのため防災備品の整備、その中でも備品確認が取り組みやすい。必ず現物を確認しどのような備品があり、何が足りないかをリストアップする。

その上で、担い手を集め、どうしたら安全で安心して暮らせるマンションになるかというビジョンづくり。ゴールを決める。その中で、有志を中心とした担い手を集めていくかが、課題。目の前の目的や使命感、何のためにこの活動をするのかというミッションを共有し、それが腑に落ちると、それを大切にしようとする人達が生まれてくる。

マンションの維持には、資産価値＋住民価値が重要。住みやすさに留意したソフト面での整備のためには住民同士の自助努力が大事。常に満室にしておくことで管理費、修繕積立資金も確保できる。そのためには魅力のあるマンションにする必要がある。これは住民が作っていかなければならない点。

その次に、住民たちが大事にする価値観、大切にしたい考え方、判断基準の共有を図る。安全で安心して暮らすことの出来るマンションを作っていこうという価値観が生まれれば、行動を決めるもととなり、浸透すると自分で判断できるようになる。

次のステップがマンションから行政とのつながり、そして地域へのつながりへとどんどん場を広げていく。そのため、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など参考にした。

その見学をもとに、川崎市の「活動助成金」や「防災資機材購入補助金」の制度を活用しながら、予算や優先順位をつけながら備品を購入していった。近場の地域に公園があるので管理者と交渉を重ねて、その敷地内に防災倉庫を立てさせてもらった。

発電機や無線機などは月1回の会合で試運転し動作確認を行っている。発電機はガソリンの他、カセットボンベのものも含め3台揃えたが、やはり長いこと使わないとプラグが固まったりするため最低1ヶ月に1回は確認をしている。それから、救急、備品、あと電池を揃えていく。

自主防災の作り方として最初はこうしたところから着手するとやりやすい。その上で、地震、水害などの際に不足する設備関連の検討。防火扉や止水版など、マンション設備への投資を予算に応じて理事会へ提案していく。

設備投資の目途が見えてきたら、マンション内のつながりを作っていく。有事で実際に動ける体制を作るため、防災訓練とセミナーを組み合わせたイベントを開催してコミュニティ作りを推進する。

その上で安全で安心して暮らせるマンションにしていくため外部とのつながりが必要となる。特に行政と地域。川崎市を代表するような防災活動に取り組む先進的なモデルケースになることを目指す。地域として安心して暮らすことが出来るようになればブランド価値も上がっていく、そういう街に住みたいという機運にもつながっていくだろう。

住民には3日間は自宅避難を原則として呼びかけている。避難所開設には協力するが、当マンションは3,000名の住民がおり、自宅避難を原則としている。防災訓練の参加者も200名以上。訓練時に「無事です」シールをはってもらうが、2019年には60.4パーセント、2020年は69.5パーセントと、対応率も着手してから3年間で2倍以上に増加した。

安全・安心に暮らしていくためのマンション防災のコツは、「思うことから始まる。思わぬことはできない。待っていても誰もやらない。自分でやる。」ことに尽きる。そして、活動の様子をマンション内外、そしてメンバー内にも広報していきメンバーを増やしていくことが欠かせない。

### (3) 意見交換・質疑応答

(自主防災組織について)

質問：青年防災団について。

回答：ビジョンの一つで実現はしていないが防災ボランティアを組織しており20名に登録してもらっている。何かあれば助けてもらうよう登録制にしている。100%の組織化はできていないが、電力会社の方、看護師の方なども何人もおり、定期的に懇親会をひらいて備品などの確認をしてもらったりしている。勤務や買い物などで夕方が不在になることが多い。そこに高校生などが入ってくると良いので、防災訓練にご子息を連れてきてもらうなど、若い力を組織したいと考えている。大学生の参加があれば就職面接のポイントや会社のことを伝えるなどインセンティブの機会も提供したい。

質問：防災委員会を立ち上げたばかり。人数をどのように増やしていったらよいか。

回答：色々な方向から活動の広報と目線合わせをしていくことが重要。動けるメンバーで活動を行い、その様子を見てもらいながら浸透させていく。

質問：組織の位置づけ 管理規約の中に防災規約をどのように位置づけているのか。

回答：予算の問題があり理事会の下位組織と位置づけているが、有事の際は自主防災組織が司令塔になるよう位置づけている。

質問：担当者が永く携わることが必要になってくる。任期についての考え方はどうか。

回答：自主防災の任期はあるがあえて問うていない。入れ替えもあるが、5年ぐらい

続けてもらっているケースもある。「無理の無い参加で継続活動を」を呼びかけている。

(マニュアルについて)

質問：マニュアルの実効性について。

回答：1回作成しても新しいファクターが生じる。常に見なおして更新していかなければならない。その議論を続けていくことが肝心。誰が見ても分かるマニュアルまでもっていくための議論を続けていく。

(安否確認の方法)

質問：安否確認表の救助想定について。

回答：無事な人は貼りに行ける。貼っていない場合は反応していない、貼ることができない状況にあるなど、一つの目印になる。

(個人情報について)

質問：個人情報についての考え方は。

回答：住民の詳細状況は管理会社に委託している。要救護者については自主防災の本部長には川崎市から提供を受けており厳重に管理している。

(反対する人への対応)

質問：反対する人への対応は。

回答：このような活動が住民価値・資産価値の向上につながっていくことの重要性を訴え続けていくしかない。

#### (4) 当日の開催模様

会場の様子

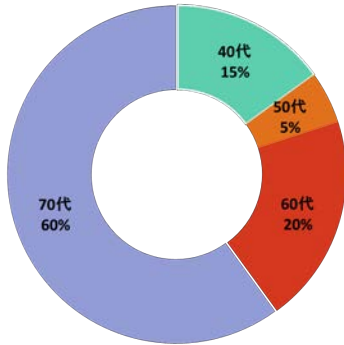


講師 本坊 與一 氏

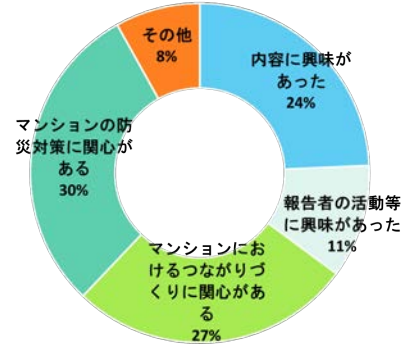


## (5) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



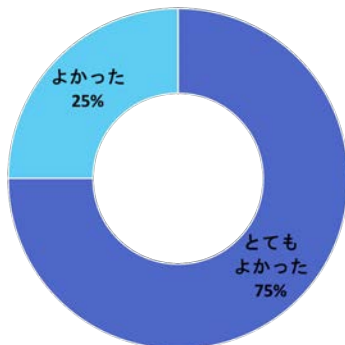
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



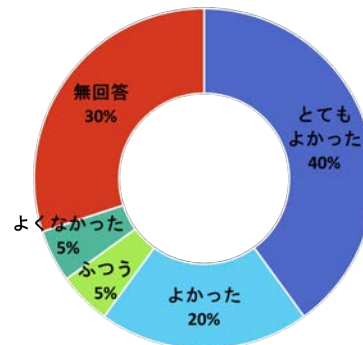
### 【2. その他の内容】

- 地域とのつながりづくりに関心があるから。
- 自マンションには自主防災組織がありませんので、非常に参考になりました。

3. 前半 報告会について。(一つだけ)



4. 後半 交流会について。(一つだけ)



### 【3. 報告会：理由】

(とてもよかった)

- ユーモアとわかりやすい話し方だった。
- わかりやすかったので。
- 大規模マンションの活動の様子から、私の小規模マンション（22世帯）での活動を考えるきっかけになりました。
- わかりやすく、具体的だった。参考になった。
- 理念と具体の両方が刺激的で参考になった。
- 主体性+焦らないことの重要性を感じた。
- 具体的な活動内容、ビジョンが知れてよかった。



#### 【4. 交流会：理由】

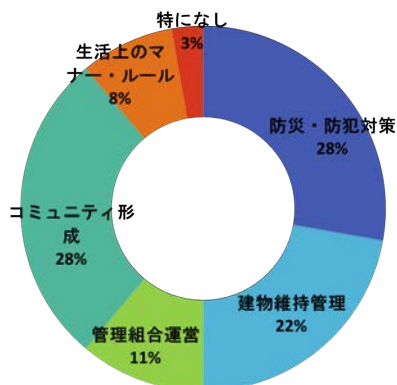
(とてもよかった)

- 各自の意見が参考になりました（居住しているマンションにはないことを知ることができた）。
- 個々のマンションの悩みを聞くことができてよかった。
- 皆さんのお考えを知ること、対応策を知れた。

(よかった)

- 各マンションの状況に応じた取組が知れてよかった。

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. 具体的内容・その他】

- 生活にかかわる全般
- コロナでイベントができず、その中でコミュニティを維持したい。

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)

- COVID-19を含め、人畜共通感染など感染があっても潜在化してしまう傾向にあるマンションの場合、その対策（広範囲感染の潜在化）を早く立てるべきでしょう。
- 特に変わったことはない。掲示板にポスター等の貼り付け。
- イベント開催ができず、横のつながりが不足している。
- コロナ禍で夏祭りや非公式の飲み会などもできない上、総会への出席も自粛ということで、コミュニティ作りも難しいと思いましたが、ガーデンアクアス様では工夫していらっしゃるのに感服しました。初めての一回目の大規模修繕も来年に迫っているので、何とかしなくてはと思います。
- コロナとの関係はもう少しでどうにかなるかな？帰宅困難者の方の受け入れの準備で悩んでいる。
- お祭りなど大人数の集まりを企画・運営するのが難しくなっているため、コミュニティ作りが難しくなっている。その中での住民同士のつながりをどう作っていくか。

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)

- コミュニティ作り。
- マンションの視点もさることながら、町内会や自治会からの話題も取り入れて欲しい。

- 大規模修繕の進め方、注意点など。先輩マンションの方の経験を伺いたい。
- 今回のテーマもまた実施してほしい（防災・防犯について）。
- 防災関係が大切と思われます。
- 防災・防犯について。
- コロナ禍による災害時の避難方法。

## 【アンケート票】

令和4年2月27日開催

### マンションにおけるつながりづくり交流会

本日は報告会・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。  
 マンションの防災対策に関心があるから。  
その他 ( )
- 前半 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 交流会について。(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。  
 コミュニティ形成について。  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3回交流会】

### (1) 開催概要

- ・日時 令和4年3月20日（日）9:30～13:00
- ・会場 高津区区役所 5階 第1会議室  
オンライン（Zoomミーティングを使用）
- ・参加者数 第1回：会場7名、オンライン2名  
第2回：会場7名、オンライン3名  
第3回：参加11名、オンライン2名
- ・プログラム  
9:30～10:30 第1回「建物管理 長期修繕について」  
10:45～11:45 第2回「防災・防犯について」  
12:00～13:00 第3回「コミュニティ形成 マンションつながり 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 長期修繕について」

- 管理組合と管理会社との付き合いは難しい。管理会社の社員は10～20軒のマンション管理を担当しているので手がまわらないのも実情。大事なことは信頼関係を築くと共に、厳しく管理する。本来、議事録は理事会・管理組合で作成すべきだが、管理会社に任せてしまう。管理会社が作成する議事録を次回の理事会で確認し、修正するなどの繰り返しが欠かせない。
- 一番の難問は工事業者をどこで探してくるかという点。このマンション交流会の場で、いろいろなマンションに入っている業者をリスト化して共有できるようにしてはどうか。マンション同士の情報交流をする長所を活かしていく必要がある。
- 工事の目利き、技術的なことは自分達で見極めていかなければならない。
- 良いマンションとして管理していけば子ども達、次世代にも引きつぐことができる。そのための意見交換をしていきたい。
- 単身からファミリーまで多種多様な居住者がおり現役世代が多いので、管理組合活動に従事する人も限られており、まとまっていくことが難しい。管理会社に任せの方が楽という風潮もある。
- 200～300世帯以上の大型マンションは管理会社にとっても重要な顧客になるので、きちんとした対応をする。高津区内のマンションで多いのは50～100世帯の物件であり、少しずつ改善していくような中長期的な方針を伝えていく必要がある。管理会社との付き合いも重要だが、理事会が暴走しないように住民との日常的な地道な接触が信頼関係の構築に欠かせない。
- 最も重要なことは広報。マンション管理組合の活動、やっていることを住民に積極的に情報発信していくことで邪推を防ぐとともに、管理組合の活動に関心をもってもらうことに力を入れている。顔が見えるつながり作り、参加しやすいハードルをまず下げていくような関係作りも重要。
- 現在、大規模修繕中。広報を通じて業者選定の状況を通知していく。3回目の大規模修繕だが、第1回目の頃は分からなかったのが、建物と設備のコンサルタントに来てもらい1年ほどかけて検査してもらった。その時に得た経験が管理会社任せにならない素地になっている。

## 第2回「防災・防犯について」

- 他マンションと防災訓練を軸に交流を行う。
- 総会にあわせて防災訓練を行う事で参加者を増やしている。
- 管理組合の下に防災組織があればいいが、管理組合に入るのが却下されたので任意団体扱いになっている。防災意識が少しでも高まるようにチラシの配布・回覧等に注力。
- 発災時のマニュアルで大事なことは時系列で行動できるか。発災時の行動計画を策定した。
- 防災マニュアル作成委員会でマニュアルを作成したが分厚いものになってしまったため、住民の声を受けて簡易版として改訂中。緊急対策チーム用には管理に必要な詳細マニュアルと二段階に分けて整備している。
- マニュアルは作っただけでなく居住者にいかに見てもらうかが重要。名刺サイズで蛇腹で開くような注意書きの配布を予定している。多くの方の目に触れることでフィードバックを受け、内容の更新を期待している。
- 台東区「集合住宅防災ハンドブック」の地震編と風水害編のハンドブックがよく出来ているので参考になる。
- 各マンションのマニュアルの情報を本取り組みで集約・蓄積して、情報発信してほしい。
- マンションの規模が異なってもインフラ関係という共通する弱点はあり、その脆弱性を調べておく必要がある。
- 大規模災害の時は漏水を防ぐための事前の周知が必要。電気はブレーカーがあり、ガスは自動的に停止するが、水は洗濯機につなぎっぱなしの水道栓から漏水するリスクに注意。
- 発災時の救急救命。どこで誰がどのような怪我をするかわからないので、住民に看護師がいれば外傷の応急措置をしてもらえる。医療関係者、衛生管理など、住民の中に国家資格、専門家がいなか把握しておく必要がある。
- 「NPO 川崎市アマチュア無線情報ネットワーク」が災害時に被災情報の発信を行っており、毎週1回防災通信の訓練を行っている。先日の地震の際にも随時最新の停電情報を発信していた。アンテナ位置次第であるが関東全域に通じるので発災時に役立てることができる。  
免許とらないでも使うことの出来るデジタル簡易無線を活用できるので備蓄しておくとも発災時に役立てることができる。
- 災害時に、高齢者や障害のある方などが、安全に避難できるよう支援する「災害時要援護者避難支援制度」という取り組みがあるので登録してもらうと町会の支援を受けることが出来る。
- 災害時の炊き出しについて。現在はコロナ禍の状態が難しいが、実施する場合は衛生面での配慮を徹底して行うが、食料の供給というよりは、人と人のふれあいによる住民間の安心感の醸成に期待している。

## 第3回「コミュニティ形成 マンションつながり 地域とのつながり」

- 仲の良いグループでつながっているのが、そこを大事にしていけば住民間のつながりは充分担保できる。
- マンション住民で積極的につながり作りや見守りに関して活動しているグループがあり、行政で発行している子育て、介護に関連する刊行物をマンションの配架ラックに配架している。地域の介護資源など身近な有益な情報を得られる良い機会となった。

- 築 45 年のマンションで花見などを通じて住民間の親睦は取れている。初日の出を見る会なども定期的に開催してきた。年に 2 回、住宅の大掃除を皆で行っているがそこでつながっている部分が大いだが、高齢化が進み理事会が輪番制で成り立たなくなってきた。規約を作って理事を選挙制にした。
- 必要な情報を積極的に配信することで居住者の信頼を得ることができる。日頃から快適な生活を送るための気づき、芽を育てていくために重要。
- マンションの居住者同士とのつながりも重要だが、他のマンションの方とのつながりも重要。マンションを超えて地域の様々な関与者とのつながりづくりを求めている。マンションだけでは解決できない問題も多く、多面的な面から地域とのつながりを求めていく必要がある。
- マンションとして自治会へ加入するにあたってマンション住民からは管理組合・理事会がその役割を果たすとして加入に反対する居住者も多いのが実情。
- 現在は自治会を中心に制度作りが行われているが、マンションが加入しやすいような制度の改変も求められる。そのためにもマンションが地域に貢献できるような関わりをもてるような機会に取り組んでいく必要もある。
- 自宅避難が不可能な場合はマンション住民でも避難所を活用できる。避難所開設にあたってマンションの自主防災組織から避難所運営会議に参加していないと情報が入ってこない。そういう機会を利用して自治会とのつながりをつくっておき情報収集に資する。そのためマンション内で自主防災組織を立ち上げるのが基本。

### (3) 当日の開催模様



## 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** 建物管理 長期修繕について

#### 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。
- 管理組合と管理会社との付き合いは難しい。大事なことは互いの信頼関係を築くと共に、厳しく管理すること。本来、議事録は理事会・管理組合のほうで作成すべきだが、管理会社に任せてしまう。管理会社が作成する議事録を次回の理事会で確認し、修正する繰り返しが欠かせない。
- 「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。そのために最も重要なことは広報。マンション管理組合の活動、やっていることを住民に積極的に情報発信していくことが欠かせない。

### (2) **課題** 防災・防犯について

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- 「どうしたら安全で安心に暮らせるマンションになるか」というビジョンづくり。ゴールを決める。どのようにしたいか、理想とする体制や有事の際に何が必要かをリストアップしていく。
- 有志を中心とした担い手を集めていくかが、目の前の目的。使命感。何のためにこの活動をするのかというミッションを共有し、それが腑に落ちると、それを大切にしようとする人達が出てくる。
- 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。
- マンションの規模が異なってもインフラ関係という共通する弱点はあり、その脆弱性を調べておく必要がある。
- 「NPO 川崎市アマチュア無線情報ネットワーク」が災害時に被災情報の発信を行っており、毎週1回防災通信の訓練を行っている。先日の地震の際にも随時最新の停電情報を発信していた。アンテナ位置次第であるが関東全域に通じるので発災時に役立てることができる。
- 免許とらないでも使うことの出来るデジタル簡易無線を活用できるので、それを備蓄しておくことで発災時に役立てることができる。
- 発災時の救急救命。どこで誰がどのような怪我をするかわからないので、住民に看護師がいれば外傷の応急措置をしてもらえる。医療関係者、衛生管理など、住民の中に国家資格、専門家がいなか把握しておく必要がある。
- 対処マニュアルは1回作成しても新しいファクターが生じる。常に見なおして更新

していかなければならない。誰が見ても分かるマニュアルまでもっていくため議論を続けていくことが肝心。

- 減災ルールブックづくり（あらかじめルール（発災後の対応）を他にも決めておけば減災につながる。自分たちで考えた「あらかじめルール」をどんどん見直し追加して更新していけば、自分達（マンション住民）で考えた、生きた「マンション防災マニュアル」になる。
- マンション防災が機能すれば、在宅避難により、被災時でも活動拠点が確保できるので、街の復旧支援や仕事に行くことができる。「マンション減災」は難しく考えずに、まず、できることから始めることが大切。

### (3) **課題** コミュニティ形成、マンション同士のつながり、地域とのつながり

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- 必要な情報を積極的に配信することで居住者の信頼を得ることができる。日頃から快適な生活を送るための気づき、芽を育てていくために重要。
- 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。
- マンションの中の居住者同士とのつながりも重要だが、他のマンションの方とのつながりも重要。マンションを超えて地域の様々な関与者とのつながりづくりを求めている。マンションだけでは解決できない問題も多く、多面的な面から地域とのつながりを求めていく必要がある。
- 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）。
- 現在は自治会を中心に制度作りが行われているが、マンションが加入しやすいような制度の改変も求められる。そのためにもマンションが地域に貢献できるような関わりをもてるような機会に取り組んでいく必要がある。



## 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 <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 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"> <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3（37ページ）参照 ★ マンション適正管理事例集 ⇒参考資料4（40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>



	<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5 (42 ページ) 参照  <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="https://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/">https://www.machidukuri.or.jp/jsoudan/salon/</a>	
	<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6 (44 ページ) 参照  <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>	
	<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 ⇒参考資料7 (48 ページ) 参照 <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>	



# たかつマンションぐらし

第5号  
令和3年12月

～ つながりづくりをお手伝いします! ～

## つながりづくり 事例9

「できる人ができることを」そんな思いから始めています。

エンゼルデュオテラス溝の口(高津区 久本) EAST 83世帯/WEST 120世帯

### はじめの一步から…次へ

●マンション共有スペースに情報ラックを設置しました。

生活情報の共有ができ、情報発信することでつながりの第一歩となります。



●隣接公園の環境改善に取り組みました。

高津区役所 道路公園センターに草刈り、剪定等を依頼しました。みんなの公園として清掃活動、花壇づくりなどを検討しています。



### つながりへのおもい

集合住宅であるマンションは「住んでいる人が区分所有者」であり、「みんなの財産」です。みんなが快適に生活することが大切です。



管理組合組織を継続的に支えるサポート隊の活動を検討したい。



身近にいる管理員さんとの連携も大事です。



【掲示物の作成】

### お気軽にどうぞ!

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安心して生活していくために「地域の人々がお互いに気に掛け合い」という時には「共に支え合うことが必要である」と考えています。マンションで何か始めたい! 防災の取組をしたい! 美化活動をしたい! 健康づくりを皆さんで始めたい! などなどそんな思いを形にしてみませんか、お手伝いさせていただきます。

【高津区役所3階 地域ケア推進課】  
お気軽にご連絡お待ちしております。  
連絡先 TEL: 044-861-3313



## つながりづくり応援します!! 出前講座

### 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ご相談ください。
- 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

### 出前講座メニュー

- ① みんなどうしてる? 【子育ての話】
- ② こころもあつたか! おいしいごはん。【栄養・食育の話】
- ③ からだの健康はお口から! 【歯と口の話】
- ④ 正しく知りたい! 【生活習慣病の話】
- ⑤ みんなで予防! 【がん検診の話】
- ⑥ 今から知っておきたい! 【認知症の話】
- ⑦ 地域がつながる! 【高齢者の見守り活動の話】
- ⑧ 高津区で暮らし続けたい 【地域包括ケアシステムの話】

いきいき元気!! 地域のみんなで健康づくり!

## かわさきカーボンゼロチャレンジ2050 マンションでの取組紹介

「かわさきカーボンゼロチャレンジ2050」～脱炭素社会の実現のため～

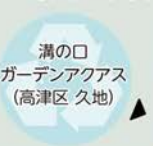
### 「プラスチック資源循環実証実験」へ参加



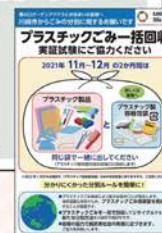
メイフェアパークス  
溝の口  
(高津区 久本)

【分別回収BOX】

### 「プラスチックごみ一括回収実証試験」へ参加



【ポスティングと掲示で広報】



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6号  
令和4年3月

～ つながりづくりをお手伝いします! ～

まずは高津区役所とつながりませんか! 高津区役所地域ケア推進課

## つながりづくり 事例10

### マンション管理は住民みんなで、まずは役員理事から

ハイネス溝の口(高津区 久本) 84戸

住民の世代交代のなかで管理を伝承していくことが重要です。  
それが時代に対応した管理につながります。



駐車場を機械式から平面駐車場に修築しました。



役員経験は、マンションの課題に直面します。  
共用部に対する、所有意識の向上へつながりますよ。

#### 川管ネットによる役員向け学習会の開催

- 令和3年 11月 管理組合役員について
- 令和4年 1月 マンションの長寿化に向けて
- 3月 マンション管理適正化法について



建物内の給水設備の断面

建物修繕も記録が大事です。

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) [問い合わせ TEL: 044-380-7163](tel:044-380-7163)

マンション管理適正化と生活向上に寄与することを目的としています。

【主な事業】 管理運営の指導相談、支援、管理運営についての情報交換、資料の提供、セミナー等の開催、行政等の協働によるマンション施策の推進

## お気軽にゆるく集まりませんか! 「また会いましょう会」のご紹介

高津区役所では、皆さまが気軽に集まり、気軽にお話ができる  
「また会いましょう会」(マンション交流会)を開催しています。

近隣マンションと情報交換したい。



地域との  
つながりを持ちたい。



何か始めたい。

防災の取り組みを始めたい。  
建物管理の取り組みを知りたい。



#### 「また会いましょう会」交流会 - 令和3年度の取り組み紹介

- 令和4年1月29日 マンション未来学習観見学会&交流会
- 令和4年2月27日 今日からできる! 自主防災組織の作り方
- 令和4年3月20日 建物管理 長期修繕、防災・防犯コミュニティ形成マンションつながり地域とのつながり



見学会の様子



自主防災組織の作り方報告会

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](tel:044-861-3313) 高津区役所 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313



前号で紹介した隣接公園の花壇の整備が完成し、さらに地域との連携で拡大中です! (エンゼルデュオテラス溝の口)

まずは、草刈り、剪定を始まりました。  
(高津区役所道路公園センターに依頼)



花壇づくり開始  
(雑草の生命力はすごいです!)



マンション内で苗植えを呼びかけました。

花壇完成!



多く参加があり花苗を植えました。  
通行人も立ち止まり、話す機会が増えました。

さらに花壇拡大中!



公園に遊びにくる、保育園と植え付けを計画  
活動ボランティア募集を計画  
(近隣マンションへも)



高齢になっても、住み慣れたマンションで安心して暮らし続けることができるお手伝いをしています!

川崎市地域包括支援センター(公的な相談機関です)

お住まいの地区ごとに区内に7か所あります。健康維持・介護予防・介護保険(制度説明、申請のお手伝い)などお気軽にご相談ください。

[問い合わせ](tel:044-861-3313) 高津区役所 高齢・障害課、地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313



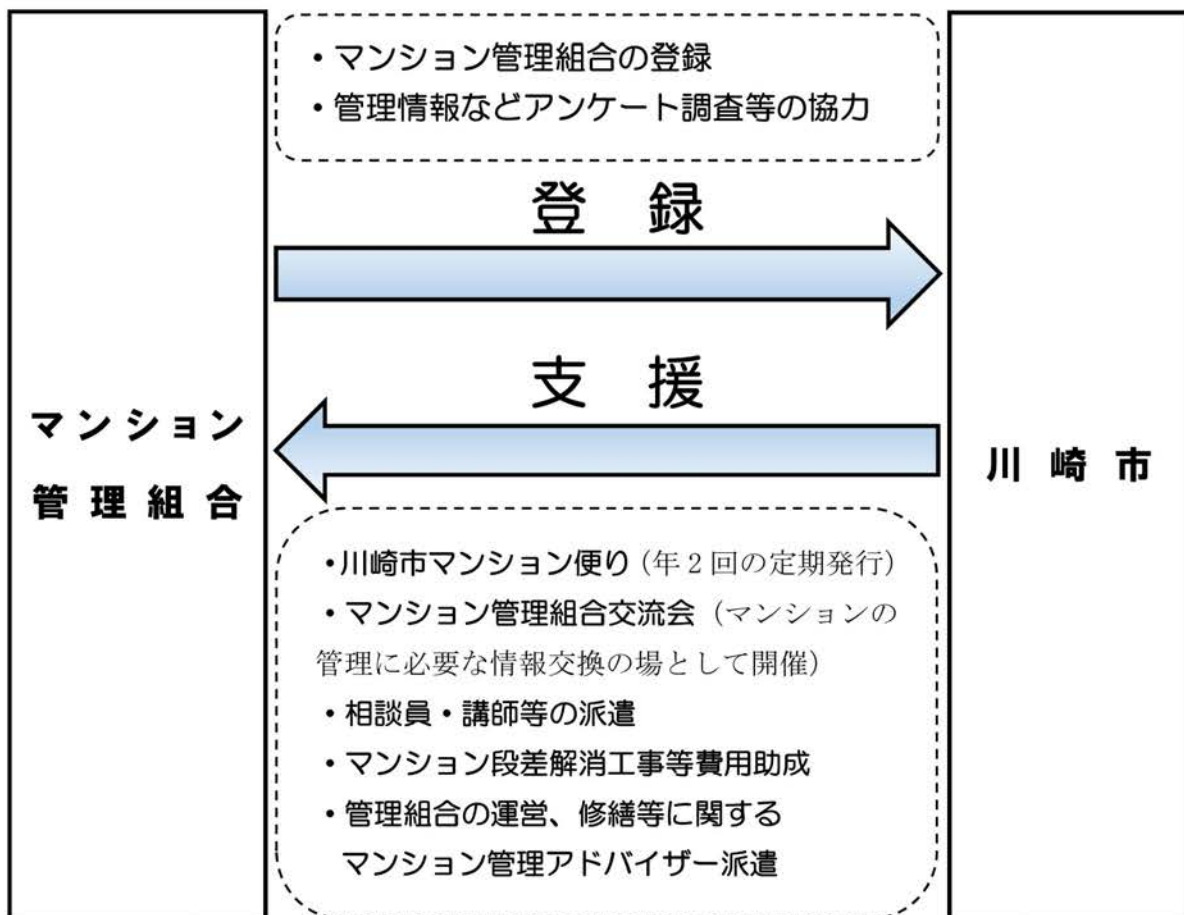
川崎市  
KAWASAKI CITY  
高津区  
高津区役所 地域まもり支援センター  
地域ケア推進課

## 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。

管理組合  
登録申請

### 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。

管理組合  
登録済通知

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

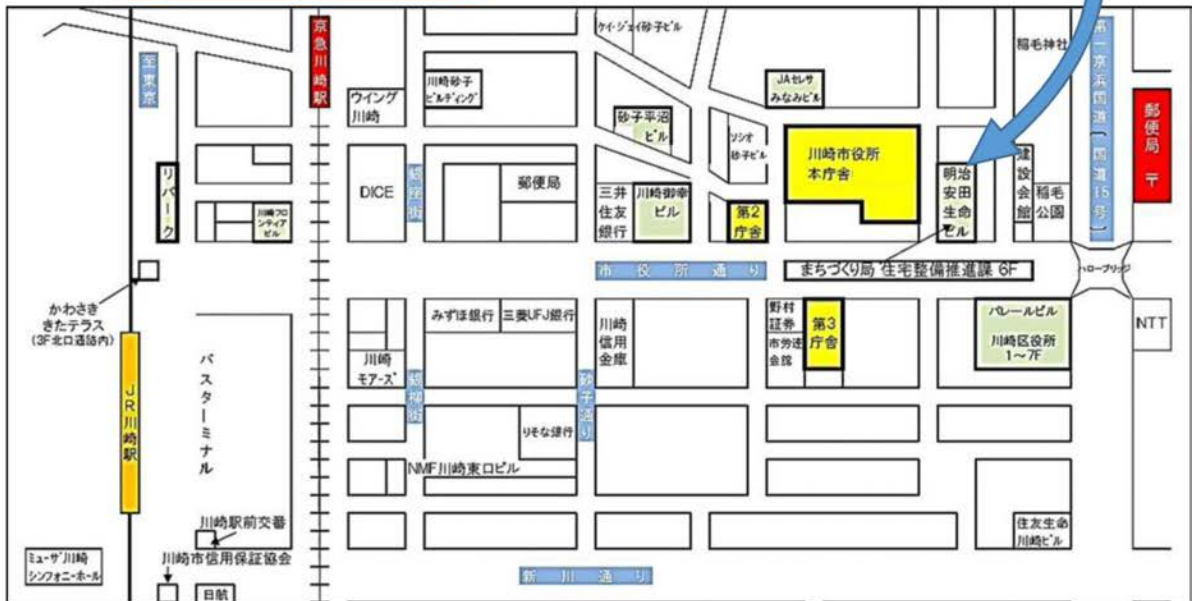
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地

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

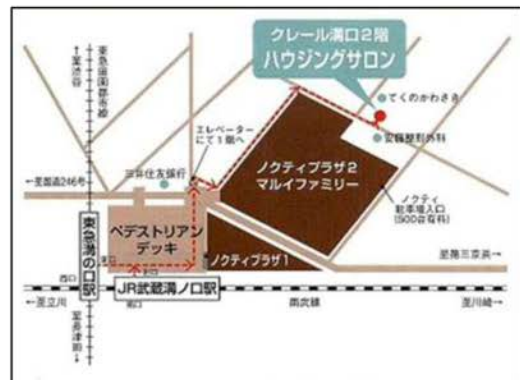
川崎市高津区溝口1-6-1

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。

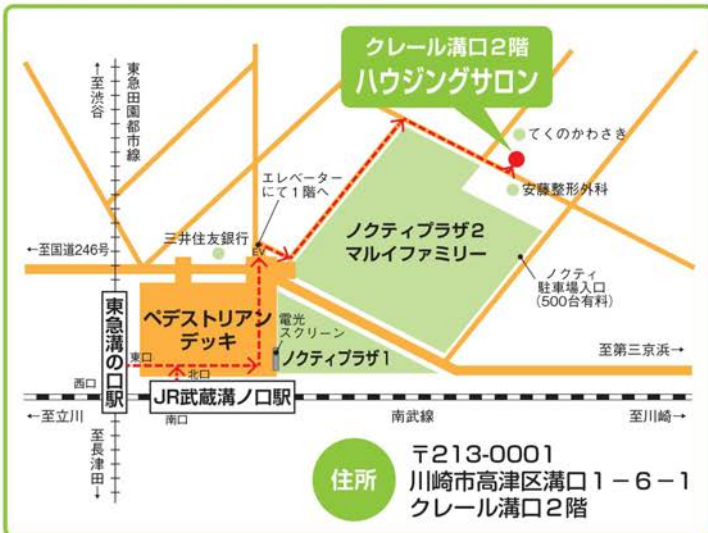


無料

■ 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。

# NPO 法人 川管ネット 入会のご案内

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っている NPO 法人です。

## 事業内容

- ① **マンション管理セミナーの開催**  
管理組合の適正な運営と維持管理の向上を目的に実施。
- ② **マンション管理相談**  
管理組合の管理運営、管理規約、修繕積立金、長期修繕計画、大規模修繕工事、耐震、防火、防災等に関する無料相談。  
この事業は、川崎市まちづくり公社からの受託事業として実施しています。  
窓口相談と電話相談 / 現地相談 / 年3回を限度にアドバイザーを派遣しています。  
(注) 窓口相談後、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回を限度に無料でアドバイザーを派遣します。未登録マンション管理組合については、年1回を限度に無料でアドバイザーを派遣します。
- ③ **情報交換会の実施**  
会員管理組合、賛助会員相互間における情報交換と交流。
- ④ **会員管理組合への訪問**  
会員管理組合訪問による情報交換と問題解決の支援。
- ⑤ **「かながわマンションネットワーク通信」の発行**  
神奈川県的神管ネット加盟管理組合に配布している広報誌(年4回発行)。なお川管ネットは会員管理組合全戸に配布しています。
- ⑥ **ホームページによる情報発信と支援**  
川管ネットの活動をホームページで発信。  
会員管理組合のホームページ作成を支援。
- 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。

## 入会のご案内

川管ネット事務局までお申し込みください。  
入会申込書は事務局、または川管ネットのホームページからダウンロードできます。

### 入会金・年会費

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

### 別表(年会費)

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



## 入会・資料のお問い合わせ

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  
**NPO 法人 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)  
home page : <https://www.kawakan-net.or.jp>  
アクセス : JR 武蔵溝ノ口(北口) 徒歩 3分  
東急溝の口駅(東口) 徒歩 3分

無料

## ハウジングサロンに気軽に相談してみませんか。

### マンション管理相談

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、防火、防災等に関する相談をお受けします。

窓口・電話相談  
(予約制・無料)  
火曜・木曜・土曜  
(祝日、年末年始は休み)  
10～12時 / 13～16時

### 住宅相談

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。

窓口・電話相談  
(予約制・無料)  
火曜・土曜  
(祝日、年末年始は休み)  
13～16時

### 住宅融資と助成制度の案内 / 資料コーナー

住宅融資・助成制度の案内を行なっています。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。  
閲覧日 : 火曜～土曜(祝日、年末年始は休み)  
9～12時 / 13～16時(無料)

### 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 fax : 044-819-4320  
home page : <http://www.machidukuri.or.jp>

2021.07



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ます。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。川崎市内の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。

### 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

#### 設立趣意

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。

## 入会された方へ

### 1 「マンション管理セミナー」「情報交換会」と勉強会等への参加

フォーラムやセミナー、基礎セミナー（川崎市まちづくり公社の基礎セミナーは共催しています）、情報交換会、勉強会等開催しています。会員と賛助会員相互の情報交換会は会員のみが参加できます。



まちづくり公社共催「基礎セミナー」



### 2 広報誌により最新の情報を提供

年 4 回発行。マンション関連の最新情報を発信している広報誌「かながわマンションネットワーク通信」は、神奈川県神管ネット加盟管理組合に配布しています。なお川管ネットは会員管理組合全戸に配布しています。



### 3 「マンション管理相談」を開催

この事業は川崎市まちづくり公社からの受託事業として実施しています。未入会者でも相談会には参加できます。

- 予約窓口 ハウジングサロン 044-822-9380  
(電話予約は火曜～土曜)
- 窓口相談と電話相談日  
火曜・木曜・土曜 10時～12時/13時～16時  
(祝日/年末年始は休み)
- マンション訪問相談 月曜～日曜(相談日は相互調整)  
年 3 回を限度としますが、川崎市の「マンション管理組合登録・支援制度」に登録していないと年 1 回になります。
- プロの相談員を揃えています。



## 4

### 会員管理組合用に特化したホームページのテンプレートを提供

川管ネットの活動を、ホームページで発信しています。例えば川管ネット主催のセミナーなどの概要を発信しています。

また、会員管理組合のホームページの作成を支援しています。管理組合に特化したテンプレートも提供しています。



川管ネット  
ホームページ



会員管理組合用ホームページ（サンプル）  
テンプレートを提供しています。

## 5

### 見学会への参加

マンションの管理運営の参考となるべく、見学会を企画しています。過去には「大規模修繕工事の見学会」などを実施しました。



大規模修繕工事の見学会

## 関連組織



## 会員組織

- 正会員** 川崎市内のマンション管理組合の加盟会員
- 個人正会員** 学識経験者、技術者、専門家等て活動を支援する個人
- 団体賛助会員** 会の目的に賛同し、事業の推進を援助する加盟団体
- 個人賛助会員** 会の目的に賛同し、事業の推進を援助する個人

## 団体賛助会員 参加社名（業種別・五十音順・2021年6月現在）

- 【大規模修繕】 株式会社アール・エヌ・ゴトー / 株式会社カシワバラ・コーポレーション / 建築工業株式会社 / シンヨー株式会社 / 株式会社大和 / 株式会社ティーエスケー
- 【給水管改修】 株式会社エランビータル
- 【防水・止水】 カスター・ビーエヌ・ジャパン株式会社
- 【大規模修繕・給排水・空調設備】 川本工業株式会社
- 【建物改修】 川崎住宅管理保全建築協同組合（川管保全協）
- 【建材塗装・販売】 関西ペイント販売株式会社
- 【外断熱改修】 Sto Japan 株式会社
- 【給・排水管洗浄】 フジクス株式会社
- 【給・排水管改修】 株式会社神奈川保健事業社
- 【造園】 有限会社柴田造園
- 【管理会社】 株式会社穴吹ハウジングサービス / 株式会社東急コミュニティー / 株式会社日鉄コミュニティ / 日本ハウズイング株式会社
- 【設計事務所】 アワブレン環境設計株式会社 / 株式会社改修設計 / 株式会社神奈川建物リサーチ・センター / 協同組合川崎市建築家の会 / 株式会社建物保全センター / 株式会社 T.D.S / 株式会社ディー・アール・シー
- 【保険金融】 株式会社グット保険サービス / 株式会社住宅あんしん保証 / 日新火災海上保険株式会社 / マンション保険バスターズ株式会社



## 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リキュラムを作成し、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	214名（令和4年3月1日現在）
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。

今年度も、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、見学会、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。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せんが、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3（2021）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4（2022）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