



# 令和4（2022）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5（2023）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4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
6	マンションにおけるつながりづくり交流会について .....	11
7	マンションにおけるつながりづくりフォーラム・交流会について .....	21
8	マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組 .....	37
9	本事業の今後の方向性.....	41
10	相談先一覧.....	43

## 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 4 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

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。

また、令和元年12月～令和5年3月までに発行した「たかつマンションぐらし」をまとめて事例集を制作し、高津区内の分譲マンションへ配布しました。

### **(3) フォーラム及び交流会の開催**

マンション居住者・管理組合・自治会関係者等を対象に、これまでの当該事業を総括したフォーラムと、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専門家の講演を交えて開催しました。

### **(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。

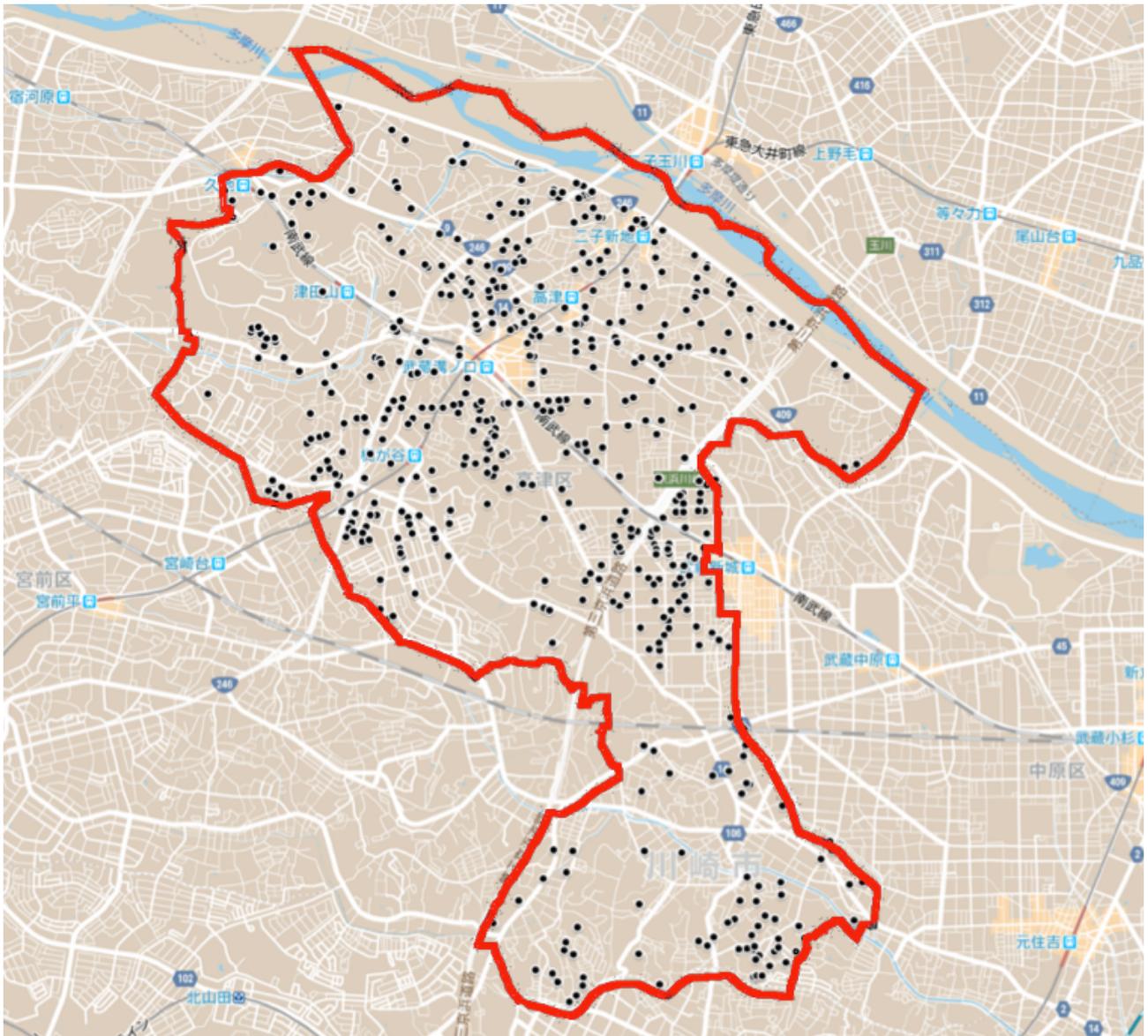
## 4 高津区における分譲マンションの概況

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527箇所、戸数は30,488戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が327箇所(62%)、橘地区が200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19,713戸(64.7%)、橘地区が10,775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65箇所(12.3%)、溝口が59箇所(11.2%)、下作延が56箇所(10.6%)の順となっています。



■ 分譲マンション地区別分布状況

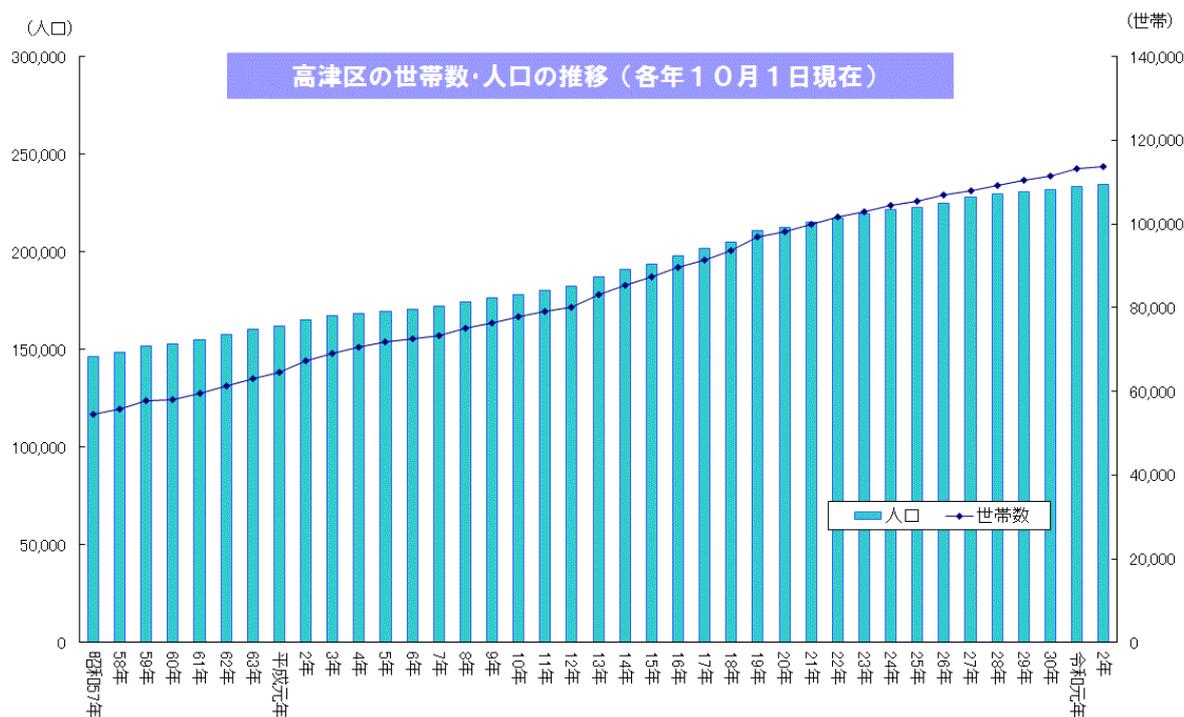
No	地区	町丁	件数	戸数
1	高津地区	宇奈根	4	250
2		梶ヶ谷	32	1,220
3		上作延	21	962
4		北見方	14	1,393
5		久地	28	2,110
6		坂戸	14	921
7		下作延	56	2,690
8		下野毛	5	363
9		諏訪	13	460
10		瀬田	2	61
11		久本	33	3,945
12		二子	44	2,358
13		溝口	59	2,881
14		向ヶ丘	2	99
高津地区計			327 (62.0%)	19,713 (64.7%)
15	橘地区	明津	6	214
16		蟹ヶ谷	29	1,669
17		子母口	10	364
18		子母口富士見台	0	0
19		新作	43	2,143
20		末長	65	3,797
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			200 (38.0%)	10,775 (35.3%)
合計			527 (100.0%)	30,488 (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43箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数57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5年から14年の建設）で196箇所（34.9%）、次いで10年～19年（平成15年から24年の建設）の128箇所（24.2%）でした。

### ■ 分譲マンション築年数別状況

築年数	件数	割合
建築中（令和4年）	4	0.8%
0～9年（平成25年～令和3年の建設）	43	8.2%
10～19年（平成15年～24年の建設）	128	24.2%
20～29年（平成5年～平成14年の建設）	196	37.2%
30～39年（昭和58年～平成4年の建設）	113	21.4%
40年～（昭和57年以前の建設）	43	8.2%
合計	527	



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41箇所、全体の7.8%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、309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30.9%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		
800 戸～	2	6	1.1%	1,958	4,015	13.1%
600 戸～799 戸	1			648		
400 戸～599 戸	3			1,409		
300 戸～399 戸	3	5	1.0%	1,008	1,480	4.9%
200 戸～299 戸	2			472		
100 戸～199 戸	30	30	5.7%	3,921	3,921	12.9%
50 戸～99 戸	177	177	33.6%	12,169	12,169	39.9%
50 戸未満	309	309	58.6%	8,903	8,903	29.2%
合計	527 件			30,488 戸		

## 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4年 12月18日(日) 10:00～12:00	クリスマス子ども縁日	日商岩井溝の口マンション 341戸

### (2) リーフレット



第7号（令和5年3月発行）

- ・印刷数： 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、マンションにおける防災対策、特にトイレ問題を中心に実演を交えた講演会を開催しました。終了後は防災対策を中心に、マンションの現状、課題、取組などを参加者同士で共有するための交流会を開催しました。

### (1) 開催概要

- ・日 時 令和5年1月22日(日) 10:00～12:00
- ・会 場 高津区役所5階 第1会議室
- ・参加者数 30名
- ・プログラム

報告会「マンションで災害発生！その時あなたは??」

JKB（女性の視点でつくるかわさき防災プロジェクト） 吉村 陽子 氏

古尾谷 敏江 氏

### (2) 講演概要

冒頭、国交省 YouTube「災害時のトイレどうする？」を視聴し、それを受けて以下の通り講演が行われた。

→ [https://www.youtube.com/watch?v=QibdGdP8\\_oA](https://www.youtube.com/watch?v=QibdGdP8_oA)



最初に災害時のトイレ問題について講演があった。阪神大震災、東日本大震災の際はまだマンホールトイレはなく、仮設トイレが主流であったため、汚かったり、夜間の使用を控えるため水分摂取をさけて脱水症状になったり、特に女性は婦人科系の疾患など体調を崩すケースが多かった。

川崎市の避難所にはマンホールトイレが設置されているが数も少ないため、各家庭での携帯トイレの準備が必要。女性視点では携帯用のビデをつかって清潔に保つことも大事。ビデはわざわざ購入しなくてもペットボトルで作ることができる。

講演後は、2班に分かれて、ペットボトルの蓋に小さい穴を開けた節水型手洗い・ビデ用具、非常用携帯トイレの使い方・備蓄量の目安・使用期限の見分け方・少しの水で戻るコインおしぼり（コイン程度の大きさに圧縮されたウェットティッシュ）などの実演と説明が行われた。

実演後は、講師より、被災すると平常心が失われること、そのために避難所でトラブルが起こることもあるので、普段からの親密なご近所付き合いを心掛けてほしいとコメントがあった。

### (3) 意見交換

講演後、2グループにわかれて、主に各マンションで取り組まれている災害対策について情報や意見交換が行われた。

## ① グループ1での意見交換

### 【管理組合・自治会】

- 当マンションは築30年以上だが、何も備えがない。一番の問題は個人情報保護法があるため居住者の名簿もないこと。居住者同士はある程度顔や名前は知っているが横のつながりはない。防災対策をしたくても、それ以前の問題であり、管理会社から情報提供を受ける事が出来ないため、その点を行政に話してもらいたい。
- 管理会社に全部防災をまかせることはできないのか。  
→全部委託はできない。原則として防火管理者は住民となる。一部委託として管理会社に委託は可能だが、最終的になにかあったときの責任は理事会の防火責任者になる。
- 管理会社まかせにするのではなく、住民が主体となってしっかりとした管理組合を運営することが大事。当マンションでは、管理組合の理事長が必要なときに居住者名簿を閲覧できるよう管理組規約に記載されている。時代にあわせて規約を変えていくことも必要。しかし、名簿だけではすべては把握できないので、自治会で情報交換して、民生委員が高齢者や気になる住民を訪問するなど独自のシステム作りを行っている。
- 住民で自主防災組織を作って、共同で防災をしていくことが大事。
- 当マンションでは東日本大震災がひとつの契機となった。管理組合と自治会による調査、被災部分の対応をまとめ、その後は毎年防災訓練を行っている。最近はなるべく簡単にしようと、発災時に「無事です」というシールを各戸のドアに住民が貼るようにしているが、訓練でも8割を超える住民が貼っている。定期的に無理しないで継続しているところが大きい。防災訓練だけでなく、餅つき大会、お祭りなどを定期的で開催しているところも大きいと思う。それでも、高齢者の一人世帯で連絡が取れないケースなどもあるので工夫が必要。
- 防災というと固くなってしまっているので、今お話しがあったように運動会などで集まっていくことをやっていくのもよいと思う。
- うまくいかないのはコロナのせいもあったと思う。月例でサロンを開催してもだいたい参加する人は決まっているので、やっても効果がないという意見もある。  
→でも、そこから1人、2人とだんだん増えていけばいいのではないかな。

### 【防災】

- マンションの中で二方向避難については考えているか。発災時に、必ず玄関とベランダなど二方向の避難を考える必要がある。その際、ベランダの隔て板の向こう側に物をおいてあったり、ハッチの上に物が乗っていたりして使えなくなっているという状況があるので、管理組合でもシビアに管理していると思われる。火災では火が上下左右に広がっていき被害が1部屋で済まないことも多いので、その点に留意する必要がある。
- 停電になってトイレが流れなくなったら、トイレを使わないでほしいと映像で出てきたが、要は配管が壊れる可能性があり、1階の住戸に流れてしまうことがあ

るということか。ということはトイレだけではなく、水を流すとそうになってしまうという理解でよいか。

→お皿を洗った水などでも、排水につながっていれば状況はトイレと同じ。

- 配管が壊れているかというチェックは基本的には管理組合がするのか、あるいは管理会社でしてもらうのか。

→建物内の配管も屋外の配管もどこかでチェックしなくては、使っていないか判断できない。行政も被災するので自分のマンションは自分で守るということを心がけた方がよい。

### 【マンホールトイレ】

- マンホールトイレはこれから主流になるということか。具体的に行政がここのマンホールを使ってくださいと調整するのか、手続きはどんなことがあるのか。  
→現在は中学校や小学校の避難所にマンホールトイレのセットを配布しているという形で、おそらくまだ私有地では運用されていない。マンホールトイレが始まってからあまり経っていないので、大きなマンションなどでマンホールトイレを作りたいということは、まだこれからだと思う。
- マンホールが設置された当初は、マンホールトイレのことは想定していなかったもので、マンホールがあっても場所的に設置が難しい状況がある。当マンションではマンホールトイレ用に防災用品として囲いや便器を準備している。
- マンホールトイレについては、下水の状況もあるので、準備する前に行政に相談していただいた方がよい。
- 今お話しいただいたとおり、小中学校などではマンホールトイレがあっても、まだ一般的ではないので、家庭ではお配りした資料に書いてあるように携帯用トイレを備えてもらう必要がある。
- 川崎市は各公園にあるトイレをマンホールトイレという形にしているところが少ないが、私が知っている限り都内では10年ほど前から新しく作った公園のトイレはすべて災害時にマンホールトイレに代わるようになっている。川崎市に進言したが、現状そういうトイレがあまりない。マンホールトイレを作ると危ない、若者がいたずらするなどの不安から周辺住民の了承が得られないのがネックとなっている。

### 【行政の防災対策・情報公開】

- 被災を経験した行政サイドは全体がよくわかっていると思うが、対策も他の行政に比べて進んでいるのか。

→過疎地で起きた新潟地震等では、穴を掘ってトイレの代用などにしていた。その後、阪神淡路大震災は28年前なので神戸市では、仮設トイレの備蓄もなく、全国から仮設トイレ等が運ばれたが、渋滞などで到着が遅れ苦慮した経験から震災後、マンホールトイレが開発された。東日本大震災では1基使われた報告があるとのこと。熊本地震でもいろいろ対策はあるが、マンホールトイレは、市内4か所の中学校に設置されたとのこと。

- 行政同士で情報交換や方向性などはあるのか。  
→総務省 消防庁の Web サイトで様々な情報が提供されている。災害があると速報という形で出ているほか、法改正や数値の情報が得られるのでぜひ見ていただきたい。

## ② グループ 2 での意見交換

### 【管理組合・自治会】

- マンションの民生委員を担当している関係で、年配者の他に子どもも多く、何らかの配慮が必要と感じていた。自治会がなく管理組合だけなので、防災訓練も形だけの年 1 回の開催で以前から悩んでおり参加した。
- 今回初めて参加したが、従来から参加している皆さんの防災の対策についてお伺いしたい。
- 341 戸のマンションで管理組合と自治会を組織している。自治会と理事会と一緒に防災対策に取り組んでいる。管理組合は建物の維持管理、自治会はコミュニティを主軸に考える。防災を考えると建物の整備と中に入っている人の両方が肝心であり、管理組合、自治会の双方が対応していける体制が整ったところ。400 戸あれば自主防災組織の立ち上げを薦めたい。  
築 40 年が経過するので 70 代の方、一人暮らしの方など見守りが必要な入居者もおり、安否確認が必要。40 軒程度だが今後は増えていく。  
若い世代が多い段階から自治会を作って対応していくことも肝心。
- 若い世帯の入居者も多いが、高齢者の独居の方で要援護者もいるが、玄関しか見えないため情報把握が難しい。
- うちのマンションは築 40 年程度だが熱心な方が多く、最初から管理組合や自治会活動も組織としてあったため入りやすかった。イチから作るとなると、一人だけでは難しい。仲間とともに作っていたほうが良い。作れる内に作っておいたほうが良い。
- 管理会社に住民の情報把握を依頼しているが、何かあったときに鍵の解錠もできない。マンション内で個人情報の収集ができないなどの問題もあり、閉じられた個室だと、孤独死の際の対応などが困難。警察はそこを所管しているわけではなく、そのあたりのシステムが課題。
- 今年から川崎市でも適切な管理計画を持つマンションを認定する制度が始まるが、個人情報も含めた管理組合の管理度、管理の質が問われている。認証やマンションの評価額の問題だけでなく、管理組合として運営されていることの自己診断につながるため対応していかなければならない。  
→マンション管理適正化法の中に条件があって認証されると優遇措置がある。
- 管理組合は法律で作ることが定められているが、自治会は任意団体なので作っても作らなくてもかまわないし、地域の自治会にマンションで入ってもよい。
- 自治会はなく管理組合だけで、最近理事長に就任したが小規模マンションのため輪番制で役員がすぐに回ってくる。会計など他の役員を経験しないまま理事長になったため分からない事が多く戸惑うことが多い。

- 若い頃は管理組合の活動に関心は薄く、2年間の任期を担当すればいいと思っていたが、2年目にマンション独自の防災の規約を作るよう理事長から提案があり、同じマンションの方に教えてもらいながら行った。それがきっかけで防災に関わることとなり、それ以来担当している。人のつながりが肝心。この防災の活動に携わるようになってからマンション住民のことをより知ることができて、どこにどんな人が入居しているかが分かるようになり、自分の入居している物件への魅力が増すことにもつながった。若い頃の近所づきあいはなかったが、年をとってくるとありがたいと感じている。周りの住民の変化に心を寄せるようになった。防災では重要なキーワード。長く付き合っていくためには自治会やお祭りの活動が重要。

### 【コミュニティづくり】

- 分譲と賃貸が混在しているためコミュニティ形成が難しい。
- 自治会がバックアップした行事を長年行う事で人のつながりができていき、子どもの成長にあわせてそれがだんだんと熟成していく。若い世代がいると子ども会をきっかけとしたつながりもできる。  
近隣の方、近所の子ども達にも参加してもらうことでつながりがさらに深まる。築年数が経っているため高齢者が多いと思っていたが、入れ替わりもあるため、一度行事をやると子どもが思ったよりも多いことが分かる。
- 親の世帯がリタイアして、子どもが近くのマンションに暮らしており子どもを連れて遊びにくることもあり、そこがイベントの継続や活性化の源泉ともなっている。
- 子どもで地元の自治会の行事に参加する、家族のイベントに参加する人が少なくなってきた。そこは仕方無いが、できそうな催しを考えてマンションに住んでいる人に呼びかけていくことが重要。

### 【防災】

- YouTube の動画サイトなど横展開していきたい。防災訓練は一般的にどのようなことをするのか？  
→規模に応じてだが、小規模なら出前講座などがある。  
期限が迫っている防災備蓄食品に悩んでいる家庭もあるだろうから、防災クッキングなどのコーナーを作るなどの工夫をすると人が集まりやすいのでは？  
一人でも二人でも少人数から始めることが重要。
- マンションは一つ一つの部屋が独立しているので、部屋の中をどのように安全なものにしていくかが重要。立ち入って話をするわけにはいけないのでマンション内部での啓発活動が欠かせない。
- 高津区役所で集合住宅の防災マニュアルづくりガイドというものを過去に作っていて、集合住宅であらかじめ備えておくものやルール決めについて記載してあるので、大掛かりな防災訓練でなくとも集まって事前に各家庭でできる備えをしておいて、マンション全体では震災が発生したときの確認や住民への発信方法な

ど決めておくのも有効だと思う。

- 東日本大震災のあとでもトイレの汚水問題が訴訟の最中にあるケースもある。マンションの住人に災害時はトイレの水は絶対に流さないでと周知しておくべき。

#### 【交流会について】

- つながり交流会にはどのくらいのマンションがエントリーしているのか。  
→マンション自体ではなく個人で登録してもらっているが、マンション数で見ると 20~30 軒。みなさん関心事というのは結構違って、防災はみなさん関心があると思うが、大規模修繕は築年数が経っているマンションの方が興味を持っている。
- 交流会もテーマを絞ってやったほうがいい。防災はマンションにとって喫緊の課題であるが、対応を考えていくためにも規模、年代、設備、居住者も違うため、他のマンションの話をきいても全て参考にできない。オーダーメイドの対応が必要であり、自分のマンションでできるような、経験をお持ちの管理組合に来てもらって個別にアドバイスをしてもらえりようなマッチングをしていけるような関係性を作って欲しい。  
まずはやれることをやってみることで、課題や解決策が見えてくる。  
→現在は市で交流の場を設定しているが、マンション同士で、今までの経験を通して、実際にマンションに行き、例えば自主防災組織の立ち上げだとか防災訓練で有効だった対策などみなさんで共有できるとよい。
- JKB さんに出前をお願いしたりしてもいいし。うちのマンションは以前講師の方に来てもらって子ども防災をやって盛り上がった。  
→すくらむ 21 によく行くが、暖炉の作り方だとかいろいろな講座の講師をやっている。

#### (4) 各グループの発言内容まとめ

##### ① グループ 1

隣の方同士で助け合いをしたくても居住者の名簿がない。その名簿を作ることを反対する方、高齢や独居の方など心配な方もいるので、居住者同士で理事会が中心となって名簿を整備していくなどの対応を進めるにも、日常のつながりが重要。そのため防災訓練や催事を通じてお互いの顔が分かるような関係になっていくことが欠かせない。

マンホールトイレについて。それほど普及しているわけではないので携帯トイレを各自宅で保有していく自助が肝心。

大きな災害があったときは総務省 消防庁の Web サイトに情報が出るので活用してほしい。

##### ② グループ 2

マンションの中でのつながり、近隣でのつながりが重要。マンション同士のつながりで築年数が古いマンションが築年数の若いマンションに自治会の形成、修繕のことに

ついてアドバイスができる関係性ができるのではないか。

管理組合は建物の管理、自治会は人のつながり。この両輪がうまく回っていかねばならない。

防災の対策は、マンションの特徴、規模、立地などによってそれぞれ個別に対応策が異なるため、個別にできること、住民各戸でできることを共有していくことが欠かせない。孤独死、高齢者への対応も踏まえ、普段のコミュニティ作りが欠かせない。マンションのより良い住環境の整備に活かしていければと考えている。

## (5) その他、参加者からのお知らせ

2月9日に準備会を立ち上げ、「高津分譲マンション防災ネットワーク」という防災に特化したかたちでの連絡協議会の立ち上げを検討している。

発災時、築40年未満のマンションは自宅避難が肝心。救援物資は避難所に集積するため、自主避難したマンションが行政と協定し、自主避難マンションにも救援物資が届くようにするなどの活動を展開していきたい。

周辺との友好関係、マンション内部でのつながり作りなどネットワークを作ることで良いまちづくりにつなげていきたい。

## (6) 当日の開催模様



会場の様子



講師 古尾谷 敏江 氏



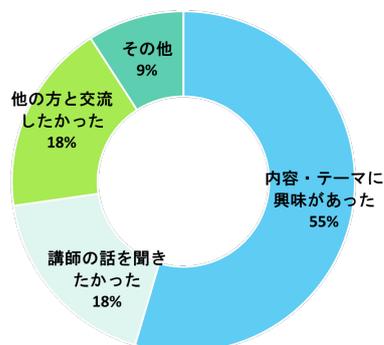
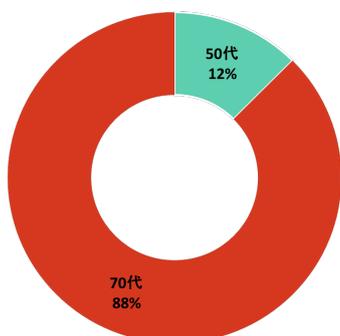
実演



交流会

## (7) アンケート結果

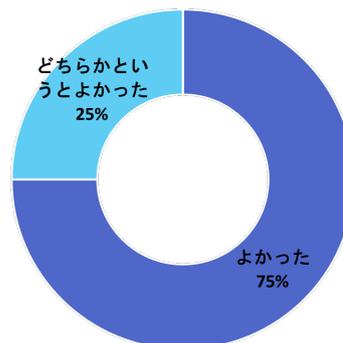
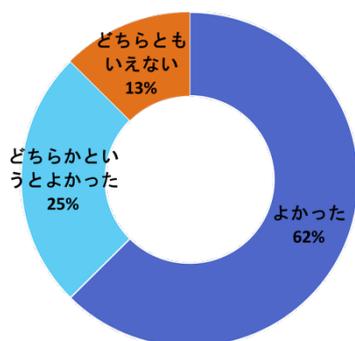
1. あなたの年代を教えてください。
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



### 【2. その他の内容】

- 防災ボランティアメンバーなので声がかかった

3. 講演はいかがでしたか？(一つだけ)
4. 交流会はいかがでしたか？(一つだけ)



### 【3. 講演：理由】

(よかった)

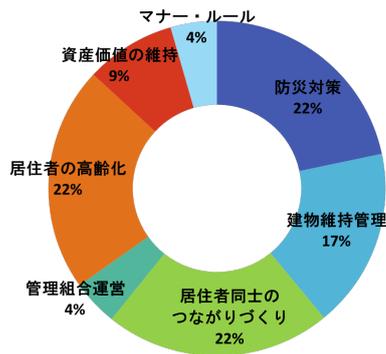
- JKBの方の具体的なお話、トイレ問題、ほのぼの灯り
- 手づくりランプなどの情報を教えていただいた

### 【4. 交流会：理由】

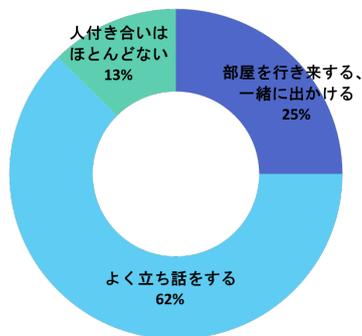
(とてもよかった)

- 忌憚のない意見交換ができた。新しい展望や今後の対応の参考になった。

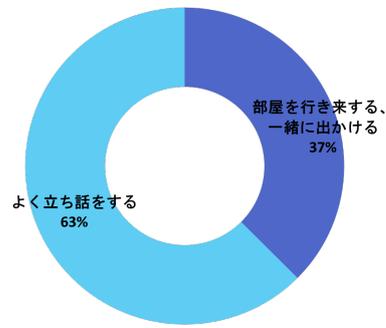
5. マンションの課題で気になっていることは何ですか？（複数選択可）



6. マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？



7. マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思いますか？



8. その他（取り上げてほしいテーマ、紹介してほしい取組など）

- 高齢化を迎えての住民相互の交流の仕方の参考例など。
- 弱者の方へのご支援、また独居で老いていく自分の方からの依頼などを周りの人（マンション住人）とつながりがあるとできるのはどの思いがあります。

## 【アンケート票】

令和5年1月22日開催

### マンションにおけるつながりづくり交流会

本日はご来場いただき、ありがとうございました。  
今後の取り組みの参考とするため、皆様からご意見をいただきたいと考えています。ご協力をお願いします。

- 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)  
 今回の内容・テーマに興味があったから。  
 今回の講師の話を聞きたかったから。  
 他の方と交流したかったから。  
その他 ( )
- 講演はいかがでしたか？(一つだけ)  
 よかった  どちらかというよかった  どちらかというよくなかった  よくなかった  どちらともいえない  
理由 ( )
- 交流会はいかがでしたか？(一つだけ)  
 よかった  どちらかというよかった  どちらかというよくなかった  よくなかった  どちらともいえない  
理由 ( )
- マンションの課題で気になっていることは何ですか？(複数選択可)  
 防災対策について  建物維持管理について  管理組合運営について  
 居住者同士のつながりづくり  生活上のマナー・ルールについて  居住者の高齢化について  
 防犯対策について  資産価値の維持について  特になし  
具体的内容・その他 ( )
- マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？  
 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる  家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる  
 会ったときにあいさつする程度  人付き合いはほとんどない
- マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思いますか？  
 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる  家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる  
 会ったときにあいさつする程度  人付き合いはほとんどない
- 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。

- 交流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。

## 7 マンションにおけるつながりづくりフォーラム・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、マンションの建物老朽化、居住者の高齢化の2つの老いの問題にスポットをあてました。多額の費用を要する修繕を乗り越え、さらに建替えや敷地売却決議はできるのか、居住者の高齢化の中で、認知症の方を支え、孤立死を防止し住みやすい環境を維持していくことはできるのかをテーマとして講演会を開催しました。終了後は主に講演テーマに沿った内容を中心に、マンションの現状、課題、取組などを参加者同士で共有するための交流会を開催しました。

### (1) 開催概要

- ・日 時 令和5年2月23日(木・祝) 14:00～16:20
- ・会 場 高津区役所5階 第1会議室
- ・参加者数 18名
- ・プログラム

- ① マンションつながりづくりの取組紹介
- ② 講演会『タブーにしないマンションと居住者の「終活」』

マンションみらい価値研究所 所長、マンション管理士 久保 依子 氏

マンションみらい価値研究所 エキスパートコンサルタント 丸山 肇 氏

### (2) マンションつながりづくりの取組紹介

これまで高津区役所が取り組んできた「マンションにおけるつながりづくり支援事業」の内容についてアンケート、ヒアリング調査の結果、好事例の紹介、講演会・交流会の開催概要についての紹介があった。

### (3) 講演概要

#### ① タブーにしないマンションと居住者の「終活」

マンションみらい価値研究所 所長、マンション管理士 久保 依子 氏

最近「終活」という言葉がよく聞かれるようになった。今、マンションでは建物と居住者の2つが老いを迎えていると言われており、それによってどんな問題が出てくるのか、またどう対処していけばいいだろうか。

マンションの管理人 1,700名にアンケート調査を行った結果、認知症の方に対応した経験があると答えた方が3割弱。これは、部屋の外に出て来た人への対応であり、課題があるものの、部屋の中にいるなどで対応しきれていない居住者もいるだろうからもっと実数は多いものと想定される。

第一の問題はゴミの問題。ゴミを出す曜日、時間、場所などがわからなくなる、分別がされていないなどの問題があげられ、それに対してどの様に対処したかという設問について、23%が注意する、23%が親族に相談する(同居、遠方の親族両方とも)、17%が対応できない、11%が管理人により対応という回答であった。

国土交通省のマンション標準管理委託契約書でも、管理人がゴミ分別を行うことは

規定されていないが、実情はやらなければならない。

一番多かったのは「注意する」で23%だが、認知症の専門家にきくと、認知症を患っている方に注意することは一番やっばいいけないことだという。注意されるとゴミを出すのが怖くなってゴミを出さなくなり、その結果、ゴミ屋敷になりかねない。

では、どうすれば良いか。「今日はゴミの日だから出しても大丈夫」などと声をかけていく。管理人だけでなく周辺の居住者からも声をかけてもらうことが解決の第一の方策として上げられている。

認知症の会の方に聞いたところ、マンションは住みにくいという声が多い。認知症の方にとって、まずオートロックの解錠という動作が難しくなる。鍵をどこにしまったか、鞆の中、ポケットの中か忘れてしまうことが問題。毎日同じ時間にでかけて帰ってくる場合は、管理人がその時間に管理人室に在室しているようにして解錠するなどの対応策をとっているというケースもあった。

次に挙げられるのが郵便受け。沢山の郵便受けから自宅のポストがどれかが分からなくなる。目印を付けたいところだが共有部のため難しい。

玄関ドアも同様。どこが自分の居宅か分からなくなるので、一軒ずつインターフォンを押して確認していくことが問題になる。この問題についても自宅のドアに印をつけるのは、共有部のため原則としてできない。そのため、印を貼る場所、大きさ、素材、期間、届出手続きなどのルールを管理規約に盛り込んで改訂するなどの対処をしているケースもある。

認知症の患者宅だけ印をつけると他の居住者に不公平感が生じる。認知症の患者宅だけでなく全戸に適用する公平性が大切である。ただ、印をつけると犯罪者が付けたものと間違われることもあるため、安全性も大切である。

次の課題は、お風呂。追い焚き機能がない浴槽で、温度設定を忘れてしまい高温の差し湯を長時間入れて火傷してしまうケースもある。これも追い焚き機能に換装が求められるが、給湯器や配管は共用部である壁工事となるため管理組合の許可、ないしは総会の決議が必要な場合もある。

高齢者の居宅だけで無く、若い方の居宅も含めて、追い焚き機能への換装が可能かどうか事前に調査したうえで管理規約に盛り込むなどの対応が必要。

その他の相談事例として、デイサービスの送迎のために来客用駐車場を短時間使わせて欲しいという要望があった。特定の日時に来客用駐車場を空けておかなければならないが、居住者同士、管理組合で話し合い、そのマンションの特性によってどのような対応ができるのか決めてもらうとよい。

ヘルパーへの鍵の受け渡しに宅配ロッカーを使いたいという要望もあるが、これも同様である。

次のような事例もあった。共用部分で不潔行為（植栽などで排便）があり、理事長の許可を経て防犯カメラの録画を再生して確認したところ、居住者で認知症の方だった。家族に注意を促したところ、管理人室にその認知症患者の方が毎日怒鳴り込みにくるようになり、本人も管理人もお互いに疲弊していったケースもあった。

行政、社会福祉協議会、地域包括支援センターなどから管理人に見守り事業への協力を求められるが、特定の居住者への偏ったサービスとなるため断ることも多く、ど

こまで対応するか事前に決めておく必要がある。

次に災害時の対応。認知症の方は避難が困難なので、どのように協力するのか考えておく必要がある。特に内廊下の階段は火災の時、非常用電源が落ちた後は真っ暗になってしまい、認知症の方でなくても降りるのが難しい。ある管理組合では蓄光テープを階段の手すりに貼っておくなど安く簡易にできる工夫をしているケースも見られる。

ここからは建物の老いについて話をしたい。

最初に漏水の話をする。経年劣化で管が古くなるため、全く悪気がなくとも、ある日、自分の居宅で漏水が起り、突然に加害者になってしまう。汚水、雑排水の漏水だと大きなトラブルとなる。漏水の怖いところは、漏水箇所を見つけるのが難しいことである。保険でカバーしていても、翌年から保険料率が上がる、あるいは保険加入自体を断られるケースもある。

上水管であってもパイプ内部のサビ、劣化による水質劣化の問題もあり、定期的な修繕が欠かせない。

次に修繕積立金のことだが、築40年のマンションの管理組合の収支事例を見てみたい。マンション購入時の積立計画では、たいてい右肩上がりのきれいな直線を描いていると思う。しかし、実際の40年間の工事金額と積立残高の推移を見ると、10年ごとの大規模修繕工事や、急な工事対応のために積立残高が大きく減っていたり、第1回、第2回と大規模修繕を終えた後に積立不足に危機感を覚え、第3回に備えて修繕積立金を増額するなどの対応をしていたり、大規模修繕工事の際は借入で賄うことを前提として、その後に修繕積立金で返済したりとさまざまなケースがある。いずれのケースも大規模修繕工事を3回行っており、築40年が経過しても建物の外観も内観も非常にキレイに保たれている。やはり定期的な大規模修繕工事が欠かせない。

## ② 『マンションと孤立死』

マンションみらい価値研究所 エキスパートコンサルタント 丸山 肇 氏

「気付く」「つなぐ」「支える」ということが、コミュニティの議論をする際に欠かせないキーワードとなる。

マンションコミュニティの中での高齢者などへの手助けといっても、小さな親切程度で済むならまだしも、実際は限界もある。まずは手助けの必要性に“気付く”ことだが、適切に地域包括支援センターなどに“つなぐ”ことが大切。また、実際の支援の場面では、介護などの専門家だけでなくコミュニティ全体で“支える”ことが求められる。

そういった方にどのように関わられるかという意識を持つことが前に進む第一歩となる。また、何から何までコミュニティや行政に支援を求めるのではなく、まず第一歩は「自助」から入っていくことが欠かせない。そのため、認知症に罹るリスクや孤立死に自ら備えて日頃から準備、対応が求められる。

管理員向けに行った1,700件のアンケートで、孤立死に関して166件の回答があった。発生時期は4～6月が34%を占め、85%が60代以上である。今、日本の分譲マンションの区分所有者の54%が60代以上であることが国土交通省から発表されて

いる。年齢別人口構成からみても、日本のマンションには高齢者の居住が多い。

日本のマンションの平均築年数は25年。一方、マンションを新築で購入する人の平均年齢が40歳。単純計算すると、40歳でマンションを購入して平均築年数25年が経過しているとすると65歳となる。築40年となると80歳以上の居住者も多いはずであり、一人住まいの高齢者も多いだろう。

孤立死に最初に気付いた人は、管理員がトップで回答数186件の内70件を超えている。実際の発見事例としては、大規模修繕工事の時の立ち入り作業に対する返答がない、定期便のダンボールが置き配され玄関ポーチに山積みになっていたなどがあり、最悪のケースだと玄関ドアの下から液体が漏れ出ている、場合によってはスラブを通過して下のフロアに染み出てしまい、異臭が発生するところまでいたっている。

発見後の対応が大変である。事前に緊急連絡先が管理組合に登録してある場合はそちらに連絡をとる。しかし居住者リストに緊急連絡先が登録されていない場合や、更新されておらず連絡先の方が亡くなっているようなケースもある。連絡先などの内容が変わった場合、自ら申し出る方もいるが、多くの方がそこまで気がつかないのが実情。

マンション管理計画認定制度の認定要件の中にも、緊急連絡先の把握の項目もあるので管理組合での検討が望まれる。

また相続人が分からないケースも。管理費を請求する相手方が分からず未収になってしまう。費用はかかるが弁護士等に依頼して相続人を探してもらうこともできる。しかし、相続人に相続放棄をされるケースや、相続人がいない場合などでは、相続財産管理人選任の申立を行うことになるが供託金が必要となるなど、管理組合にとって負担が大きくなる場合もあり得る。ここがマンションの孤立死の事後対応の最大の課題となる。空き家も問題視されているが、マンションでこのようなケースが生じた場合の管理組合の対応、負担などをどのように考えていくかが課題となる。

管理員に孤立死の対応で必要と思うものを確認したが、トップには緊急連絡先の整備があげられた。これがないと連絡がとれない、または時間を要するなどいざというときに困る。そのため、年に1回の連絡先の確認が必要となる。その次が緊急対応時のマニュアルがあげられているが、管理組合側でも防災対策と同じレベルで、議論して事前の備えが欠かせない。

考えられる対応は「一人称」。まずは居住者自らが動いていくことが、自分自身のためにもなる。また共助の醸成、コミュニティ作りも誰かが作ってくれるのを待つのではなく、自分がどのように関わっていくか「一人称」で考えていくことが欠かせない。

#### (4) 意見交換

講演後、2グループにわかれて、主に各マンションの課題や取組について情報や意見の交換が行われた。

##### ① グループ1での意見交換

###### 【管理組合】

- 19戸の小さなマンションに住んでいるが、管理組合の役割分担や管理会社との

情報の共有ができないなどの問題を抱えている。今日のお話の中では、相続で自分の家をどうしようか考えているところだったのでとても参考になった。

- 80 世帯築 45 年のマンションの理事長をやっている。今一番問題になっているのが高齢化に伴いマンションの理事長・理事のなり手がいないこと。若い人にバトタッチしたいが、若い人は自分の生活が優先のため、マンション全体のコントロール役は難しい。もう 1 つの悩みは居住者のほとんどが 70~80 代を迎えており、単身の高齢者が非常に多くなっている。認知症の方もおり、これから対応が大変になっていくと考えている。

## 【コミュニティ】

- 80 戸のマンションに住んでいるが、高齢の方が 2 人老人ホームに入り、私が最高齢になった。単身者、家族で住んでいる方が多く、今後考えていかななくてはならない問題になっていくと思うが、単身者などはプライバシーを守りたいという気持ちが高く、コミュニティ形成ができていない。
- 1 年前にマンションに引っ越してきたが、どんな風にマンションの人と付き合いがいけばいいのかわからない。話を聞いて建物や居住者の老化問題がますます大きくなっていくなと感じた。今日はみなさんの話を聞きたくて参加した。
- 住んでいるマンションで副理事をしている。区役所にもお世話になりコミュニケーションと取ろうと尽力しているが達成できていない。休日に花の世話をすることを告知したが人が集まらなかったため、活動を見てもらいながら看板を掲示するなどして少しずつ人を増やしている。先ほど話にあった他のマンションの取組を参考にしてコミュニケーションを取れるよう努力していきたい。
- 建て替えの際に増築して戸数を増やした。そのため、古くから住んでいる居住者と新しく入ってきた方のコミュニケーションが希薄。今日は参考になればと思い参加した。
- 築 45 年で居住者の 60%が高齢者、うち 50%が単身者という状態。建物自体は過去 3 回の大規模修繕をやっているため問題ないが、人間はそうはいかないので難しい。コミュニティとしてやっているのは、月 1 回敷地内清掃という名目で理事会の活動報告や住民の話聞くなどの活動を行っている。
- マンションにいろいろな年齢の方が混在しているため、コミュニティ形成が難しい。若い方も多いのでまだ意識が薄い。
- 若い方が入ってくるきっかけを作らなくてはいけないと思い、子ども会を何回か開催したが、そのときは参加してくれるものの、継続してやってくれるという方が出てこない。子どもたちのコミュニティはしっかりしているので、親同士のコミュニティにつなげていきたいと思っている。
- 以前は下町に住んでいたため地域の方がみんな親戚のようだったが、マンションに住んでみて挨拶もしづらい環境。コロナもあってお子さんに声をかけるのも遠慮してしまう。みなさんのマンションではどんなコミュニティなのかを聞きたい。
- 19 戸で住人が少ないにもかかわらずどんな人が住んでいるかわからない状態。名簿を作るためにアンケートを取ろうとしても返答がない人がおり否決され、ど

うにか苗字だけ集めた。挨拶しても返さない人はいる。不審者が入ってくることもあるので、顔がわからないことが一番不安。

- 知らない人とは挨拶してはだめと子どもに教育しているマンションもあると聞いたが、逆に挨拶は防犯につながると思う。

#### 【障がい者・高齢者についての対応】

- 単身の高齢者、認知症の方がいるが、福祉部というものがあって民生委員が中心になって十数名の部員で活動している。体が悪くなり始めている方に向けて2か月に1回ふれあい交流会を行っており、そこでだいたい把握できる。もう1つはご近所ネットで、高齢になると高いところの電球が変えられない、重いものを持ってない、ゴミ出しが辛いなどの問題があるが、連絡をもらえれば福祉部の人間がお手伝いする。そういうことをずっと続けている。何もしないと把握できない。その活動を通じて普段から情報共有もしている。

#### 【孤立死・孤独死の問題】

- 昨年理事長になった。10年ほど前、自治会が中心になって作った孤独死の対策委員会の委員を務めていた。そこで話していたことだが、特に男性は近隣の方とつながりがないので、奥さんが亡くなって1人になると孤独死するケースが多い。そういう人を出さないためにはどうするかがポイントだった。月例のサロンを始めたこともあるがなかなか出てきてくれないので難しかった経験がある。現在は一生懸命名簿を集めていて9割近くの人が提出してくれている。災害のときに支援が必要な人も出してもらっていて、今後それを分析しようと考えている。

#### 【終活】

- 私は単身で住んでいるので、部屋などを片付けないといけないなと思いつつ話を聞いていた。

#### 【防災】

- 緊急連絡先は100%集まっており、2年に1回更新している。当初はプライバシーなどの問題があったが、あくまで緊急のときの連絡網ということで住民全体の名簿を出してもらっている。
- 4年に1回名簿を出すようになっている。自治会役員をしていたとき、1軒だけ電話番号だけしか書いていない家があったが無理強いにはできないのでそのままになっている。マンション防火管理制度によって毎年提出しなければならないと思っている。
- 安否確認で壁に貼って意思表示をすることを防災訓練のときやるかどうか議論になった。防災訓練と安否確認両方を一度にやるのは難しい。しかし、防災訓練は参加者が2割くらいに対し、安否確認は8割くらいが家庭が壁に貼ってくれる。安否確認訓練だけは続けなくてはならないという話になった。なるべく多くの人に参加してくれる形を模索したい。

- 防災訓練だとハードルが高いが、実例として安否確認に黄色いタオルを巻いておくという方法があった。そういう参加しやすいところで少しずつ防災訓練が広がっていけばいいと思う。

### 【講演会講師のコメント】

- さまざまな意見が出て、面白く聞いていた。先ほど知らない人に挨拶してはいけないと子どもに教えているという話題があったが、これは逆で、警視庁も言っているが不審者が入ってきたとき、「こんにちは、どちらさまですか」という挨拶があるとこのマンション・地域はコミュニティがしっかりしているから狙えないと避ける。
- 価値観や年代によって考え方が違うというのもわかる。建て替えたマンションでは元いた住人と新しい住人はまさに世代が違う。
- 今日、コミュニティという言葉がたくさん出てきたが、私はコミュニティに関するワークショップで「コミュニティを日本語に訳したら何になるか」ということを最初に聞く。そうすると「近所づきあい」、「共同社会」など様々な意見が出てくる。人により捉え方は様々。私はコミュニティとは単純に「つながり」の総称だが、全員参加型と任意参加型、また共同体と価値観の4つのマトリックスに収まるのではと説明している。例えば、管理組合は全員が管理費等を必ず払わなくてはならない、いわば全員参加型であり共同体型、近所付き合いは任意参加型の共同体、自治会などで行う餅つき大会などは任意参加型で楽しもうという価値観型。防災訓練も同様に任意参加型だが、備えようという価値観でつながるイベント。しかし、実際に震災が起きて、みなさんが被災者になったら全員参加になる。みんなで助け合って水が出ないなどの問題に立ち向かうことになる。コミュニティに対する考えを整理することでアプローチの仕方も見えてくる。防災訓練なども無理強いするのではなく、ゆるいつながりで相手をうまく引っ張り上げることも必要。
- 高齢者が多くて理事のなり手がいないという意見があったが、コミュニティというよりは人材の問題。最近では外部の専門家に理事や理事長を代わりにやってもらうという方法もある。
- ゆるいつながりを大事にして、多くの人が興味を持ってくれるよううまい行動が必要だと思う。

### 【事務局のコメント】

- 昨年の交流会で防災訓練に力を入れているマンションの方にご講演をいただいたが、その中で講師の方が言っていたのは、ミッション・使命を住民同士で共有することが大事だということと、マンションは資産価値と住民価値、住んでいる方のコミュニティや意識の高さもマンションの価値にかかわってくるということ。先ほどコミュニティ形成ができないという課題があったが、過去の交流会で、防災訓練をやっても最初の参加者は数人だったが、続けていくことで広がっていったということであったので、初めは少人数でも続けることが大事ではないか。

- 川崎市ではコミュニティづくりに力を入れており、協働連携推進課という部署がある。講師の方がおっしゃったようなゆるいつながり、ちょうどよいつながり、例えば、今までの町内会・自治会というような地縁だけではなく、インターネットや SNS 上のつながりでもよいし、趣味のつながりも1つのコミュニティの形。それぞれが参加しやすく、興味を持って主体的に参加できるちょうどよいつながり方がないか探している。本日の講演で講師の方も正解はないとおっしゃっていたが、個人やマンションによっても状況が違う。みなさんがそれぞれに一番よい方法を探っていく必要があると思う。その中で先輩マンションからヒントをもらったり、事例紹介を聞いたりすると参考になると思う。

## ② グループ 2 での意見交換

### 【管理組合】

- 築 17 年、約 300 戸のマンションに居住しているが、引っ越して 8 年目のため、防災訓練以外の具体的な活動には参加できていない。特にこの 2～3 年はコロナ禍でクリスマス会、ペットクラブなどマンション内での交流の機会が持てていないのが実情。今日の先生の話で「一人称」として考えることが第一歩という言葉が印象に残り、自分から働きかけていかないといけないと改めて認識した。
- 自主管理のマンションで、理事長をしているが 2 年交替の 4 期目で現在 8 年目になる。他の人に引継ぎたいが、立候補者が出ず次をやってくれる人がいない。先日も推薦で選挙したが白票が多いのが問題。全部で 40 票の中で白票が 10 票。こうしたことを防ぐためにも、日頃のコミュニケーションが重要と感じている。
- コロナの影響かは分からないが、最近理事会総会に出席者が少ないことが課題。定数の 10 分の 1 程度の出席。管理会社がオンライン参加を推奨したので、オンラインで参加する人が多いが、カメラをつけないので顔がわからないなど情報化も善し悪しと感じている。理事会も出席が半分程度。一回も出席しない人もいる。自治活動の重要性をある程度伝えて行く必要がある。そのための日頃のコミュニケーションが重要。理想はいろいろと言えるが、現実問題として顔をあわせたコミュニケーションが欠かせない。

### 【障がい者・高齢者についての対応】

- 築 15 年のマンションに住んでいる。現在民生委員をしており第 2 期目になった、コロナの影響もあり全ては把握出来ていないが、400 世帯以上あるマンションのため障がい者、支援を必要とする高齢者など色々な居住者がいる。デイサービスの送迎を見ても、サービス利用者が増えており、高齢化が進んでいることが実感される。本日の講演は、認知症の高齢者への接し方など気づきが多く、自分の周りをみつめるにあたって参考になった。
- 築 18 年のマンションに住んでいる。3 年前に管理組合の理事長を経験したが悩みが多くあり、参考にしたくこの会に参加している。高齢や障がいなど身体に不自由を抱えている居住者が何人かいるが、個人情報観点から、どの人がどこに住んでいるかなど手が出せないことにもどかしい思いを感じている。そのため民

- 生委員や行政など情報をもっているところと協力、連携できないかと考えている。
- 57戸のマンションに住んでいる。管理会社ではなく自主管理で行っており、費用はかからないものの全て自分でやらなければならないので大変。居住者は高齢者ばかりで、3分の1が70歳以上、3分の1が一人住まい。その意味では緊急連絡先の確認が欠かせないが、独居高齢者で緊急連絡先の親族がアメリカ居住という方もいる。実際何かあっても対応しきれないのではないかと考えている。
  - 私はマンション居住者ではないが、高津区諏訪地区で民生委員をしている。民生委員の定例会で今回の交流会のことを知り参加したが、「自助」について考えていく良いきっかけとなった。自分の住んでいる家の前に大型マンションがあり、その情報をみたところ居住者の4割以上が高齢者。隣に住んでいる以上、そこに何か問題が生じたときに気がつくのが民生委員の仕事の第一歩だが、マンションに入っていくことができず気づきたくてもできないというもどかしさがある。

### 【終活】

- 築20年未満のマンションに途中から引っ越してきて6～7年目ぐらい。そのため未だ管理組合に参加していないが、今日の話が勉強になった。
- マンション住まいではないが、武蔵新城の前で法律事務所を経営している。相続財産管理人、認知症の方の後見人などの仕事をしており、特に終活支援の活動に力を入れている。マンション購入を検討しているが、先ほどの講演でも話題にあったが、相続財産管理や後見人の業務でマンションにお住まいの方を訪問するときオートロックや駐車場がネックになるなどの課題がある。認知症になる前に突然死を迎えないとも限らず、自ら終活しておくことで自分の老後も安心できるし、家族や周辺の住民も安心できるのではないか。

### 【孤立死・孤独死の問題】

- 築50年で、このエリアのマンションでは一番古いマンションで理事長をしている。現在、大規模修繕を行っており既に4～5回目となる。配水管の問題、給水管の漏れなどかなり費用を要している。マンション住民も高齢化が進んでおり、昨年起きた孤独死の問題も未だに解決にいたっておらず現在も困っている。管理会社も関わらず、管理組合で司法書士に依頼して相続人を探しているが、その手続きだけでもかなりの予算を要する事がネック。その他、部屋の清掃、クリーニング代などを誰がどのように負担するのか大変困っている。今日の講演でも話のあった「緊急連絡先」のようなものがないため問題になっている。しかし個人情報の問題、情報を管理する役員も一年で交替するので、個人情報を出すのを嫌がる人もいる。これからの問題である。
- 孤立死では、近隣の居住者がかなり深刻な状態になっている。独特の死臭で気がつく、虫が湧くなどの状態で、その後も親族がみつかっておらず緊急連絡先の大事さを実感した。個人情報の問題もあるがこれの重要性を訴えかけていく。

## 【防災】

- 問題になっているのは防災。8階建てのため、緊急時に階段で降りて来ることのできる高齢者は少ない。避難訓練はやるが上の階の人が参加してくれないので困っている。
- 防災担当は1年交替のところも多いと思うが、最低でも2年担当したほうがいい。消防法で50戸以上のマンションは防火管理者の専任が必要となるが、資格取得のために受講費や講習の時間もかかる。せっかく取得してもらった資格なので、2年間ぐらいいは担当してもらわないと毎年講習を受けなければならず管理側も大変。

## 【講演会講師のコメント】

- 個人情報保護と緊急時連絡先は皆、悩んでいる点。総会通知と議案書は各戸に配布されるが、その時に区分所有者の委任状と一緒に、連絡先情報を提出してもらうなどの工夫をしている管理組合もある。  
ただそれでも出さない人はいる。出さない人の心理にたつと、それが別のことに使われるなどの不安があるので、緊急時にしか使わないこと、普段の管理方法、閲覧できる時、者などの規則を作り、それを周知すること。強制的に出させるよりも心理的な不安を下げるのが欠かせない。

## 【Q&A】

- マンションによって違うだろうが、その情報は誰が管理しているのか？毎年入れ替わる理事が管理するのではなく、継続して責任をもって管理する担当者を提示する必要があるのではないか。理事長が輪番制のため、ある意味理事長になれば見られてしまう。また管理場所、金庫などのしっかりとした管理体制が求められる。

→（講演会講師）

最終責任者は理事長となる。管理用途をしっかりと規定する。出たくない人は社会的地位の高い方、女性が多い。その方の身になってどうしたら出してもらえるかを考えていく。女性の場合、カーテンの色で特定される不安から自分の好きな色のカーテンも使えない、表札を出さないなどの悩みもあるのに、なぜ情報を出さないと行けないかという思いもあるだろう。誰が出してくれないか、その裏返しで考えていかなければならない。

## (5) 各グループの発言内容まとめ

### ① グループ1

高齢の単身者がいるため、緊急連絡先、孤立死を出さないようにするためどういう取組をしているか、コミュニティの話としては全般的にマンション内のつながりをどうするかという意見が出た。例えばサロンを開いても高齢者が参加してくれない、高齢者と子育て世代で価値観に差がありうまくいかないなどの問題が挙げられた。コミュニティをつくる方法としては、強制の部分や任意の部分があったり、あるい

は生活スタイルや価値観によって、自分がつながりたいコミュニティ、心地のよいつながり方というものがあったりするので、そういうことを考えてちょうどよいコミュニティをつくっていく必要があるのではないか。また、コミュニティの形はマンションの状況によって違うので、成功事例を参考に自分たちのマンションでどういうコミュニティを作っていくか考えていく必要があるという意見が出た。

## ② グループ 2

身体に不自由を抱えている方を支援したいが、個人情報観点から手が出せないところにもどかしい思いを抱えている方、孤立死の問題が顕在化しており緊急連絡先の重要性に改めて認識したという声が多かった。

個人情報保護の壁と緊急時連絡先の共有については皆悩んでいるところで、講師の方からは総会開催時の委任状と一緒に更新した連絡先情報を提出してもらうこと、それでも個人情報を出すことに心理的なハードルを感じる方も多いはずなので、出さない人の心理に立つことが重要。それが別のことに使われるなどの不安があるので、こういう時にしか使わないなど規則を作り、通知する。例えば、管理方法、閲覧時、閲覧者などのルール化などで個人情報を出したくない人にとっての心理的な不安を下げるための約束事を周知していく。強制的に出させるよりも心理的なハードルを下げていくための説明責任、そのための日頃のコミュニケーションが重要になるとのご意見も頂いた。

一方で、そうした情報は理事長が管理するが、理事長の交代も一年で進んでいくので結局何年か経てば誰でも見ることができてしまう、行政ではなく、恒久的にそうした情報を管理できる中間機能が必要であることも提案された。

## (6) その他、参加者からのお知らせ

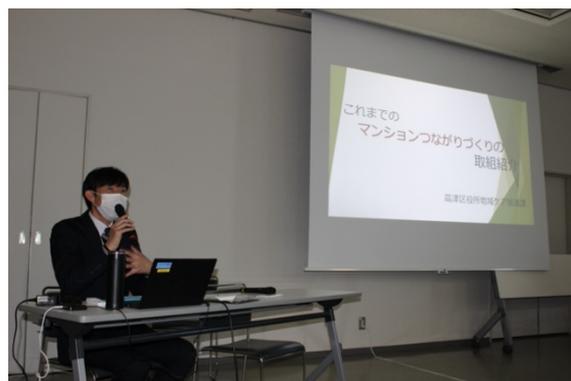
防災に焦点をあてて高津分譲マンション防災ネットワークの立ち上げの話合いをしている。2月9日に準備会を開催したところ5カ所のマンションが参加した。また、3月23日に第2回目の準備会を開催予定。防災で悩んでいるマンションも多いと思うが、自主防災組織が高津区内で100以上組織されている。それをマンションに特化していくと対応方法が異なってくるため、多くのマンションと情報共有しながら進めて、高津区だけでなく川崎市全体に拡大していきたい。

川崎市では発災時に避難所が満杯になるため自宅避難を推奨しており、大規模地震でも倒壊することのないマンションの住民にとっては、自宅避難への対応が課題になっている。その意識を共有、高めていくこと、そこに支援物資がまわるように川崎市と合意形成をしていくことを目的として活動を進めている。興味のある方には是非参加をしてもらいたい。

## (7) 当日の開催模様



会場の様子



マンションつながりづくりの取組紹介



講師 久保 依子 氏



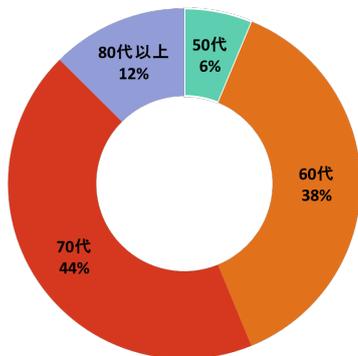
講師 丸山 肇 氏



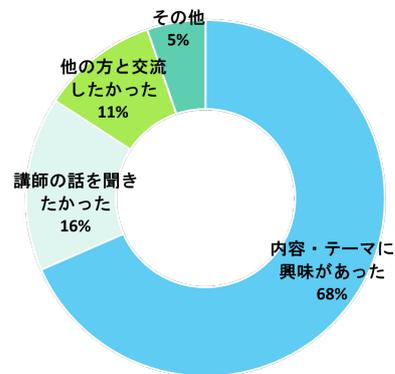
交流会

## (8) アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



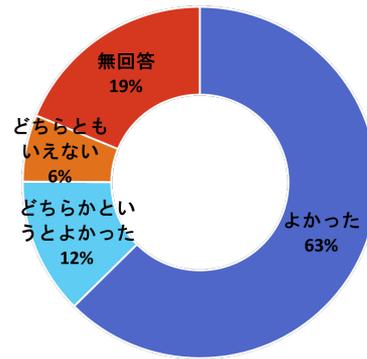
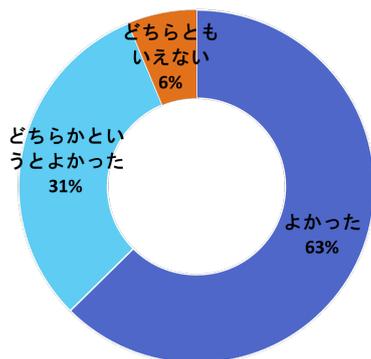
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



### 【2. その他の内容】

- 民生委員でマンションの高齢化・担当地区にあるので

3. 講演はいかがでしたか？（一つだけ） 4. 交流会はいかがでしたか？（一つだけ）



### 【3. 講演：理由】

(よかった)

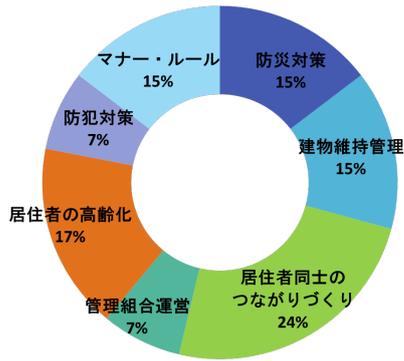
- コミュニティの重要性を再確認。マンション内のかかわりをなにか立ち上げればいいのか。

### 【4. 交流会：理由】

(よかった)

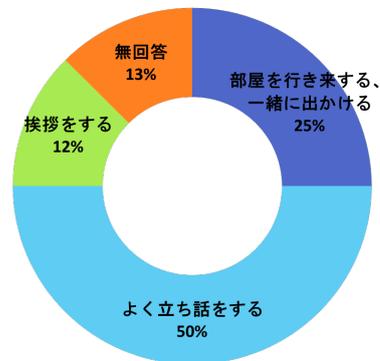
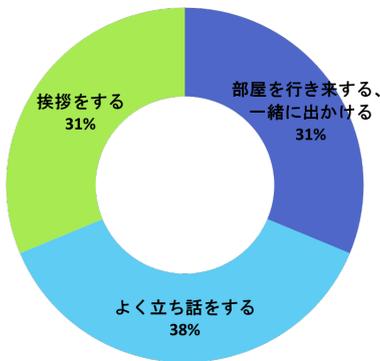
- どの方も悩みあり、共通していました。
- 各マンションの話が興味深かった。

5. マンションの課題で気になっていることは何ですか？（複数選択可）



6. マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？

7. マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思えますか？



8. その他（取り上げてほしいテーマ、紹介してほしい取組など）

- コミュニケーションを取ることを考えていますが、特に趣味ということのほどもなし。マンションができた頃には「花壇の手入れをしたい」など、住民の要望が出ていたのですが、当時私は他のことで精一杯で協力してあげられず、そのまま立ち消えになってしまいました。
- コミュニティは基本である。
- 民生委員になぜなり手がいないのか？行政側の対応策を知りたい。
- 高津区内のマンションの全体像を区の方でまとめてほしい。交流会の概要を区の方で作ってもらえるとありがたい（管理組合役員間の情報共有のため）
- 戸建てと違ってマンションはたくさん悩みがあるのわかりました。
- 孤独死・認知症の問題はあまり考えてこなかったのが大変参考資になりました。
- グループの部屋を1つにしてください。他のグループの声が大きい。

## 【アンケート票】

令和5年2月23日開催

### マンションにおけるつながりづくり交流会

本日はご来場いただき、ありがとうございました。今後の取り組みの参考とするため、皆様からご意見をいただきたいと考えています。ご協力をお願いします。

- あなたの年代を教えてください。  
 20代以下  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)  
 内容・テーマに興味があった  講師の話を聞きたかった  他の方と交流したかった  
その他( )
- 講演はいかがでしたか？(一つだけ)  
 よかった  どちらかというよかった  
 どちらかというよくなかった  よくなかった  どちらともいえない  
理由( )
- 交流会はいかがでしたか？(一つだけ)  
 よかった  どちらかというよかった  
 どちらかというよくなかった  よくなかった  どちらともいえない  
理由( )
- マンションの課題で気になっていることは何ですか？(複数選択可)  
 防災対策について  建物の維持管理について  居住者同士のつながりづくり  
 管理組合の運営について  居住者の高齢化について  資産価値の維持について  
 防犯対策について  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( )
- マンション内でどの程度の人付き合いをしていますか？  
 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる  
 家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる  
 会ったときにあいさつする程度  人付き合いはほとんどない
- マンション内でどの程度の人付き合いが理想だと思いますか？  
 部屋を行き来する・一緒に出かける人がいる  
 家族のこと・世の中のことなどよく立ち話をする人がいる  
 会ったときにあいさつする程度  人付き合いはほとんどない
- その他、自由記入欄(取り上げてほしいテーマ、紹介してほしい取組など)

ご協力ありがとうございました。

## 8 マンションにおけるつながりづくりの課題と解決に向けた行動や取組

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** 災害時のトイレ、その他の災害への備え

食事は我慢できてもトイレは我慢できない。災害時のトイレは見落とされがちだが、重要な問題である。

災害時には電気、ガス、水道などのインフラが使用できなくなる。インフラの復旧は、状況によるが、何日、何十日とかかることもある。

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- 災害時には各家庭のトイレが使えなくなることが多い。使えるように見えても、下水管がどこで破損しているかわからない。上階で流した汚水が下階の部屋にあふれた事例もある。
- 各家庭での携帯トイレの準備が必要。災害時のトイレ用に凝固剤が市販されているので、ポリ袋などと組み合わせて簡易トイレが作れる。
- 食用油、アルミホイル、ティッシュペーパーなどで作る「ほのぼの灯り」や、ペットボトルの蓋に小さい穴を開けた節水型手洗いなど、家庭にあるもので作れる防災グッズがある。
- コインおしぼりなど多くの防災グッズが市販されている。防災用品は、各家庭の状況に応じて必要な量を計算して備蓄しておくといよい。備蓄する際は使用期限などにも注意が必要。
- マンホールトイレが整備されている避難所もあるが数は少ない。マンホールトイレは、どのマンホールでもよいというわけではなく、マンホールトイレとして整備されていないと使用できないので、事前に行行政への相談が必要。
- 防災は施設と居住者の両方が大切で、管理組合と自治会が一緒に取り組むことが必要。自主防災組織を設置することもよい。
- 災害時に必要な居住者の情報は、あらかじめ規約で管理組合の理事長が必要なときに居住者名簿を閲覧できるようにしておく方法もある。ただし、名簿だけではなく、防災訓練やお祭りなどで普段からのつながりを作っておくことが有効。
- 防災訓練だと参加のハードルが高いが、安否確認訓練として黄色いタオルをドアノブに巻いておく程度なら参加しやすい。そこから少しずつ防災訓練が広がっていけばよい。

## (2) 課題 つながりづくり

防災をはじめとして一人暮らしの高齢者の見守りなどへの対応が課題。管理会社では、何かあっても鍵の解錠もできないし、個人情報の収集もできないので支援が必要な方の情報が把握できない。

防災訓練や交流サロンなどを開催しても参加者が少なかったり、決まった人しか来なかったりする。

### 課題解決に向けた取組のヒント

- 一からつながりを作るとなると一人では難しいので、仲間とともに作った方がよい。
- 長年に渡ってイベントを行うことで人のつながりができていく。イベントを成功させるには、核となるメンバーができるだけ多くのメンバーを巻き込んでいくことがポイント。
- 若い世代がいると子ども会をきっかけとしたつながりもできる。近隣の方、近所の子どもたちにも参加してもらうことでつながりがさらに深まる。
- 防災活動に関わるようになってから住民のことをより知ることができるようになった。そのことで、より物件に魅力を感じるようになった。
- 川崎市でもマンション管理計画認定制度が始まり、管理組合の管理の質が問われている。認証やマンションの評価額だけでなく、管理組合の運営の自己診断につながる。

## (3) 課題 マンションの2つの老い

居住者の高齢化で問題になるのが「認知症」。例えば、ゴミ出しの日や分別が分からない、オートロックが開けられない、自宅のポストやドアが分からないといったことへの対応が求められる。しかし、特定の居住者だけに共有部の使用許可や特別な対応はできない。

建物の老朽化で問題になるのが「漏水」。漏水は発生個所を見つけるのが難しい。自分の部屋で漏水すると、ある日突然加害者になり、上下階でトラブルになることもある。修繕積立金を長年に渡って計画通りに積み立てていくのは難しい。大規模修繕工事で予定より費用が掛かったり、急な工事に費用が必要になったりするケースがある。

### 課題解決に向けた取組のヒント

- 認知症の方がゴミの出し方を間違えたときに「注意する」は一番やってはいけないこと。「今日はゴミ出しの日ですよ」といった声を掛けが解決策として挙げられる。
- 認知症の方が自宅のポストやドアが分からなくなることに對しては、目印をつける対応が考えられるが、共有部のため難しい。目印を貼る場所、大きさ、届出手続きなどのルールを管理規約で定めて対応をしているケースもある。
- その他、デイサービスの送迎に来客用駐車場を使用したり、公的機関が行う見守り

事業に協力したりする際は、管理組合などで話し合い、マンションの特性に合わせて対応を決めるとよい。

- 特別な対応が必要な場合は、事前にルールを決めて、他の居住者に不公平感が生じないように全戸に適用する公平性が大切である。
- 漏水は、悪気がなくても管の経年劣化で突然発生することがある。防止には定期的な修繕が欠かせない。
- 修繕積立金の積み立て方にもさまざまなケースがある。中には、大規模修繕工事の際は借入で賄い、その後に徴収した修繕積立金で返済する事例もある。
- 定期的な大規模修繕工事を行っていたケースでは、築 40 年が経過しても建物の外観も内観も非常にキレイに保たれていた。

#### (4) **課題** 孤立死への対応

孤立死に最初に気付くのは管理人が多い。事例としては、大規模修繕工事の立ち入り作業に対する返答がない、置き配された定期便のダンボールが玄関ポーチに山積みになっていたなどがあり、玄関ドアの下から液体が漏れ出て、異臭が発生していたこともある。

居住者の緊急連絡先が分からない、あるいは情報が古い場合は発見後の対応に困る。相続人が分からない、あるいはいない場合や相続放棄された場合なども管理組合の負担が大きくなる。

#### 課題解決に向けた取組のヒント

- コミュニティの議論をする際に欠かせないキーワードは「気付く」「つなぐ」「支える」。
- 支援が必要なことに気付く、その情報を管理人、管理組合につないでいく。さらに困っていたら手助けする、支えるということが求められる。
- 居住者が「一人称」で考え、自らが動いていくことが自分自身のためにも大切。
- コミュニティも誰かが作ってくれるのを待つのではなく、自分がどのように関わっていくか「一人称」で考えることが欠かせない。
- コミュニティの定義、考え方などは人によって異なる。ゆるいつながりを中心に、多くの人に興味を持ってもらえるような工夫が必要。
- 緊急連絡先の整備が必要。これがないといざというときに連絡がとれない、または時間を要して困る。緊急連絡先が変わることもあるので、年に 1 回は確認が必要。
- 管理組合の総会通知と議案書は各戸に配布するので、その時に区分所有者の委任状と一緒に連絡先情報を提出してもらう方法もある。
- 緊急連絡先を提出してもらうには、管理方法、閲覧できる場合・者などの規則を作り、それを周知すること。強制的に提出させるより心理的な不安を下げる方がよい。
- 相続人が分からない場合は弁護士に探してもらうこともできる。また、相続人がい

ない場合などは相続財産管理人選任の申立てをすることができる。しかし、いずれも費用が掛かるため、管理組合の負担が大きくなることもある。

- 緊急対応時のマニュアルも、防災対策と同じように事前に備えておくといよい。

## 9 本事業の今後の方向性

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

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

- 区内分譲マンションにおけるコミュニティの実態把握、課題認識等の把握。
- マンションにおけるつながりづくりに役立つ講演会や福祉・防災等に関する出前講座の実施など啓発活動。
- マンション間や周辺地域との交流促進。
- つながりづくりの好事例に関する情報提供。
- つながりづくりの取組や立ち上げ等に対する必要な相談、支援。
- マンション居住者同士の情報交換の場を提供し、課題解決や交流が持てるようつながりづくりの支援。

## 10 相談先一覧

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

### 福祉の課題

例えは  
 ・健康づくりや子育ての話を聞きたい ・高齢者や子育て世代が集まる居場所を作りたい  
 ・健康面や生活面で困っている人がいる ・子育てが大変そうな家庭がある

連絡先  
 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

連絡先 TEL 044-861-3315・3316

Fax 044-861-3307

### 防災の課題

例えは  
 ・居住者向けに防災ミニ講座を開いてほしい ・マンションで防災訓練を実施したい  
 ・防災の取組方法について教えて欲しい ・自主防災組織について知りたい

連絡先  
 担当部署 高津区役所 危機管理担当（区役所2階）

連絡先 TEL044-861-3147、Fax 044-861-3103

### 町内会・自治会の課題

例えは  
 ・マンションで自治会を作りたい ・地元の町内会・自治会に加入したい  
 ・地元の町内会、自治会と連携・交流を図りたい

連絡先  
 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

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

例えは  
 ・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい  
 ・マンション間のネットワークの作り方について知りたい  
 ・管理組合の活動を支援してほしい

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

連絡先 TEL 044-200-2996、Fax 044-200-3970

※川崎市では、分譲マンションの適正な維持・管理などのため、マンション管理組合を支援する制度として「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を設けています。

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



※川崎市は、マンションの建物管理や管理組合の運営に関する17の事例を掲載した「マンション適正管理事例集 共有財産であるマンションをより良く使い続けるための17のヒント」を作成・公開しています。

<http://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html>



	<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 <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 <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 <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>	

## あとがき

ここに、今年度の本事業の報告書をまとめました。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い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、専門家による講演や情報交換などの交流会を開催することができました。令和 5 年 5 月 8 日からは新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置づけが変更される方針であることから、これまで中止してきた取組が再開されることや、全く新しい取組が始まることを期待しつつ、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4（2022）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5（2023）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