

マンションの維持・管理に関すること

- 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」を利用したい
- 建物の維持管理や修繕について検討していきたい
- 管理組合の活動支援等について専門家からアドバイスを受りたい

相談先 ▶ 川崎市まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課 TEL: 044-200-2996 FAX: 044-200-3970
※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。

相談先 ▶ 川崎市住宅供給公社ハウジングサロン TEL: 044-874-0180 FAX: 044-874-0181
※予約受付 毎週火～土曜日(祝日及び年末年始は休み)9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。

防災に関すること

- 居住者向けに防災ミニ講座を開催する
- 防災の取組について検討する(自主防災組織を立ち上げる)

相談先 ▶ 高津区役所危機管理担当(区役所2階) TEL: 044-861-3147 FAX: 044-861-3103

町内会・自治会に関すること

- 町内会・自治会活動への参加のしかた

相談先 ▶ 高津区役所地域振興課(区役所2階) TEL: 044-861-3144 FAX: 044-861-3103
 ▶ 橋出張所 TEL: 044-777-2355 FAX: 044-777-4299

高齢者に関すること

- 生活や介護の相談・介護予防・介護保険(制度説明、申請のお手伝い)など

相談先 ▶ 川崎市地域包括支援センター(高齢者等に関する公的な相談機関)
 TEL: 044-861-3255(高津区役所高齢・障害課、問合せは各センターへ)
お住まいの地区ごとに区内に7か所あります。

子ども・子育てに関すること

- 健康づくりや子育ての話を聞きたい
- 子育て世代が集まる居場所を作りたい

相談先 ▶ 高津区役所地域支援課(区役所3階) TEL: 044-861-3315・3316 FAX: 044-861-3307

マンションに隣接する公園の維持管理に関すること

- 愛護会・管理運営協議会を立ち上げる
- 地元の公園を「地域の庭」として清掃活動や運営活動をする
- 近所の公園を集いの場としていきたい

相談先 ▶ 高津区役所道路公園センター
 TEL: 044-833-1221 FAX: 044-833-2498

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。
 森の妖精 モリオン
 問い合わせ 高津区道路公園センター TEL: 044-833-1221

問い合わせ先

発行：令和7年3月
 編集・発行：高津区役所 地域みまもり支援センター 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313 FAX: 044-861-3307
※本編は高津区ホームページ(URL)で閲覧及びダウンロードできます。
 Webサイト <https://www.city.kawasaki.jp/takatsu/page/0000105019.html>



高津区では、マンションにおけるつながりづくりを進めています。

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

区内分譲マンションの調査結果

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整理しました。今回の調査で把握された分譲マンションは532箇所、戸数は31,073戸でした。

区内分譲マンションの地区別分布状況

地区	箇所数	割合
高津地区	332(62.4%)	20,298(65.3%)
橋地区	200(37.6%)	10,775(34.7%)

区内分譲マンションの築年数別状況

築年数	箇所数	割合
建築中(令和6年)	4	0.8%
0～9年(平成27年～令和5年の建設)	32	6.0%
10～19年(平成17年～26年の建設)	97	18.2%
20～29年(平成7年～平成16年の建設)	212	39.9%
30～39年(昭和60年～平成6年の建設)	122	22.9%
40年～(昭和59年以前の建設)	65	12.2%
合計	532	

(令和7年2月現在)



～すべての人が住み慣れた地域で自分らしく生き生きと生活していくために～

高津区ではマンション居住者同士のつながりや地域との良好な関係づくりを進めています。

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。

マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会 令和7年2月24日開催

マンションの植栽管理によるコミュニティづくり
緑を縁にしたマンションの魅力向上事例

マンションの植栽管理によるコミュニティづくりをテーマとする講演会と、『数十年後も「選ばれるマンション」であり続ける』をテーマとして、現在課題に感じていることなどを話し合うワークショップ・交流会を開催しました。



講師 栗原 優香 氏 東邦レオ株式会社 Sustainable Residence 事業 一級造園施工管理技士/まちなか緑化士/マンションコミュニティ研究会 理事
熊原 淳 氏 東邦レオ株式会社 グリーンディベロップメント PRSJ認定 PRプランナー

選ばれるマンション運営とは? ～住民と共に考える価値向上の取り組み～

人口減少に伴い、新築マンションの供給過多が予想される中で、中古マンションの取引が活発化すると考えられます。今後は「選ばれるマンション」として、長期的に価値を向上させることが不可欠となります。マンションは住民の集合体であり、改修や運営の方向性を決定する際には、住民の意見を積極的に取り入れることが求められます。そのため、意見交換の場を設け、住民の声を反映しながら進めることが重要です。例えば、ベンチを設置する際には、座りやすい高さを検証し、住民の意見を反映するプロセスを実施します。また、住民向けにオープニングイベントを開催することで、工事の目的や今後の方向性を共有し、理解と協力を深めるなどの工夫も欠かせません。マンションのブランドは、居住者が得る価値や体験の積み重ねによって形成されます。美しく維持された敷地や、住民同士の支え合いがブランド力を高める要素となります。「しっかりしたマンション」という評判が定着すると、住民の定着率が向上し、空室が出ても早期に買い手が見つかりやすくなります。ブランド価値の向上は、最終的に資産価値の維持・向上につながるため、積極的に取り組むことが大切です。



コミュニティづくりの二つの側面:「つながり」と「合意形成」

マンション運営では、「つながり」と「合意形成」が重要な要素となります。大規模修繕や将来の投資を検討する際、住民の資金をどのように活用するか合意を形成する必要があります。住民同士のつながりが薄いと意見が対立し、合意形成に時間がかかるため、日頃から意見交換を重ね、相互理解を深めることが大切です。コミュニティは単なる交流の場ではなく、将来の投資や行動を実行できる仕組みを持つことが求められます。そのため、緑を活用した空間整備などを通じて、自然と人が集まり、話し合いが生まれる環境を整えることが有効です。現代ではご近所付き合いが希薄になっており、それがマンション運営の課題となっています。コミュニティの本質は「いざというときに住民同士がつながり合えること」であり、つながりを強化し、合意形成の仕組みを整えることが重要です。

緑を活用したコミュニティ形成とイベントの役割

緑を活用したイベントは、コミュニティ形成、防災意識向上、合意形成促進など多様な目的を持ちます。例えば、以下のような取り組みが可能です。

- 剪定した枝や花を住民に配布する
- 住民と共に花を植えるイベントを開催する
- 剪定した桜の枝を水に挿して早めに開花させ、楽しむ
- 伐採した木を「さくら染め」やコースター作りに活用する

また、定期的な健康診断を実施し、樹木の状況を住民と共有することも有効です。さらに、ハーブガーデンを設置し、「ハーブを楽しむ会」などのイベントを開催することで、住民が自由に収穫できる場を作り、緑に親しむ機会を増やせます。子ども向けには、ガチャガチャのキャップに種を入れて配布し、育てた後に花壇へ植えるイベントなども効果的です。工事期間中にイベントを活用することで、住民の理解を得ることができます。例えば、以下のような取り組みが可能です。

- 「ショベルカーに乗ってみよう」体験イベント
- レンガ積み体験の実施
- 工事のお披露目の開催(目的や今後の方向性を住民と共有)

こうした取り組みを通じて、住民の関心を高め、合意形成をスムーズに進めることができます。

マンションの価値向上には、住民の意見を反映した「選ばれるマンション運営」が不可欠です。ブランド価値の向上やコミュニティ形成を通じて、住民同士のつながりを強化し、合意形成を円滑に進めることが求められます。さらに、緑を活用したイベントや、長期的な外構修繕計画の策定により、住環境の向上を図ることができます。住民が主体的に関わりながら、より良いマンション運営を目指していくことが大切です。

交流会・ワークショップ

コミュニティのその先へ
選ばれ続けるマンションに向けて、
一歩先を見据えた合意形成を考える



講演会の参加者を2グループに分けて、『数十年後も「選ばれるマンション」であり続ける』をテーマとして、現在課題に感じていることなどを話し合い、これからどんなことに取り組んでいけばよいのか考えるワークショップを開催しました。

1. マンションの強みを活かすための分析

ワークショップの参加者が自分のマンションの強みを挙げた結果、6つのカテゴリーに分類され、「管理の充実」が最も重要な要素として選ばれました。他にも「コミュニケーション」「利便性」「緑」「安全性」「景観の良さ」などが挙げられました。また、自主管理を続けるマンションでは、不動産業者との関係が良好で、空室が出てもすぐに入居者が決まるという強みがありました。新たな取り組みとして、「花活(花を活用した活動)」を始めるマンションも登場し、緑化推進への関心が高まっています。これはマンションの魅力が確立されることで、新しい住民が自然と集まり、持続可能なコミュニティが形成されることを示しています。ここから導き出されたマンションの強みを活かす4つのポイントは以下の通りです。

1. 管理会社を味方に付ける
2. 周囲の不動産業者と良好な関係を築く
3. 住民こそが財産である
4. 設備を売りにする

さらに、屋上菜園を設けるなどのユニークな取り組みが住民の満足度を高め、マンションの魅力につながる例も紹介されました。各マンションが持つ強みを見極め、積極的に発信することが、より良い住環境づくりにつながると考えています。

2. 地域との連携

参加者の多くが、地域と協力した行事の開催や防災活動に積極的に取り組んでおり、特に100戸以下のマンションは町内会と連携し、300戸以上のマンションは内部で完結するという特色が見られました。具体的な取り組みとして、餅つき大会や夏祭り、防災訓練の実施などがあり、地域とのつながりを深める活動が行われています。さらに、築10年の比較的新しいマンションの住民が、今後の課題に向けて他の参加者の経験を活かしたいという声も聞かれました。

参加者から自分のマンションの強みについてこんな声がありました

部外者が入りにくい立地で安全

管理人さんの仕事ぶりがきちんとしている

緑や植栽が多く、綺麗に整備されている

住民同士で挨拶などコミュニケーションがよくとれている

高津区内分譲マンションにおけるつながりづくりの好事例を紹介

つながりづくりの普及啓発としてリーフレットを発行 ～つながりづくりのヒントとして御活用ください～

つながりづくりに効果的な取り組みを行っている高津区内分譲マンションの方々へヒアリングを行い、その内容をリーフレットにまとめました。

人が集まる仕組みをマンション内で行うには?

取り組みのヒント

イベントの開催はスタートが肝心! 正式に始める前に、有志で試行してコアメンバーを固めるなどの工夫が効果的です。長年にわたってイベントを続けることで、「この人に声をかければ人が集まる」という関係性もできて、ほかのイベントにもつなげやすくなります。



つながりづくりをサポートします。

マンションでなにかをはじめたい! とお考えの方はご相談ください。

問い合わせ先 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



MAIL