



令和7（2025）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8（2026）年3月



目 次

1	はじめに.....	1
2	事業の目的.....	1
3	令和7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	マンションにおけるつながりづくりの普及啓発.....	6
6	マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会について.....	7
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.....	27
8	本事業の今後の方向性.....	33
9	相談先一覧.....	34

参考資料

1	川崎市マンション管理組合登録・支援制度.....	36
2	川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度.....	40
3	川崎市マンション管理計画認証制度.....	44
4	川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン.....	48
5	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）.....	50

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 7 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、管理員の形態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)マンションにおけるつながりづくりの普及啓発

(好事例のヒアリングとチラシ発行)

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、ヒアリング内容をチラシにまとめました。

(3)講演会・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、マンションのネイバーフッドデザインについて講演会を開催しました。終了後はマンションのコミュニティ、合意形成の課題を中心に、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。

※ネイバーフッドデザインとは

「ネイバーフッド」は英語で「ご近所」という意味。ネイバーフッドデザインとは、近くに暮らす人々が助け合える関係性と仕組みづくりを通じて、都市におけるさまざまな課題を解決していけるようにすることです。「しがらみ」でも「孤独」でもない、ゆるやかな人々のつながりをまちにデザインします。

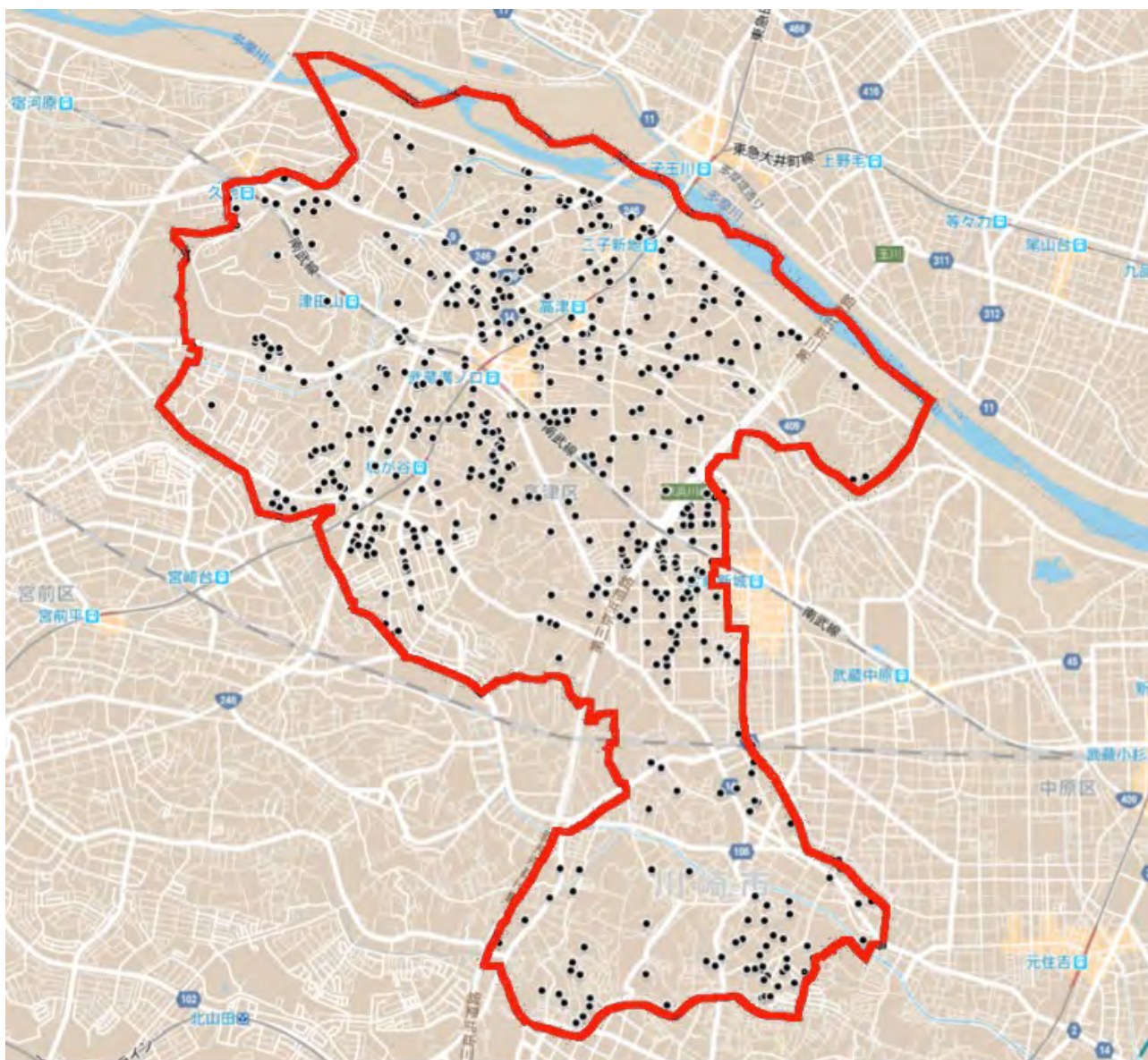
4 高津区における分譲マンションの概況

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、管理員の形態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535箇所、戸数は31,243戸でした。地区別の内訳をみると、高津地区が335箇所(62.6%)、橘地区が200箇所(37.4%)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20,468戸(65.5%)、橘地区が10,775戸(34.5%)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65箇所(12.1%)、溝口が59箇所(11.0%)、下作延が58箇所(10.8%)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	15	1,118
7		下作延	58	2,963
8		下野毛	7	542
9		諏訪	14	481
10		瀬田	2	61
11		久本	34	3,989
12		二子	45	2,399
13		溝口	59	2,881
14		向ヶ丘	2	99
高津地区計			335 (62.6%)	20,468 (65.5%)
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	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 (37.4%)	10,775 (34.5%)
合計			535 (100.0%)	31,243 (100.0%)

(2)分譲マンションの築年数別状況

建築中の物件も含めて調査対象にした分譲マンションの築年数をみると、築40年以上のマンションが68箇所、そのうちもっとも古いものは、1965年に建設、築年数60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8年から17年の建設）で198箇所（37.0%）、次いで30年～39年（昭和61年から平成7年の建設）の151箇所（28.2%）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7年）	4	0.8%
0～9年（平成28年～令和6年の建設）	29	5.4%
10～19年（平成18年～平成27年の建設）	85	15.9%
20～29年（平成8年～平成17年の建設）	198	37.0%
30～39年（昭和61年～平成7年の建設）	151	28.2%
40年～（昭和60年以前の建設）	68	12.7%
合計	535	

（令和8年3月現在）

(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43箇所、全体の8%を占めています。一方で、もっとも多いのは50戸未満の小規模なマンションで、313箇所（58.5%）、全体の6割弱を占めています。

戸数ベースで見ると100戸を超える大規模マンションは9,844戸で、全体の31.5%にのぼり、件数は少ないものの全戸数の約3割を占めていることとなります。

■ 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	12.9%
600戸～799戸	1			648		
400戸～599戸	3			1,409		
300戸～399戸	3	6	1.1%	1,008	1,711	5.5%
200戸～299戸	3			703		
100戸～199戸	31	31	5.8%	4,118	4,118	13.2%
50戸～99戸	179	179	33.5%	12,348	12,348	39.5%
50戸未満	313	313	58.5%	9,051	9,051	28.9%
合計	535件			31,073戸		

5 マンションにおけるつながりづくりの普及啓発 (好事例のヒアリングとチラシの発行)

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、ヒアリング内容をチラシにまとめました。

(1)ヒアリング概要

ヒアリング日時	テーマ	実施マンション
令和8年 2月13日(金) 10:00~12:00 2月18日(水) 11:30~13:00	健康サロンや 散歩イベント等	ザ・タワーアンドパークス 田園都市溝の口 648戸

(2)チラシ

たかつマンションぐらし 第10号
令和8年3月

～つながりづくりをお手伝いします!～

住民と一緒に考える!
つながりづくり 事例14 **健康サロン・お散歩イベントの開催**
ザ・タワーアンドパークス田園都市溝の口 648戸

無理のない範囲で、住民の声を聴きながら取り組むことが活動の継続につながります
「住民がどんな困りごとを抱えているか、まず聞いてみよう」。そんな思いから2024年9月に対話型のワークショップを開催。住民の声をもとに、散歩イベントや健康サロン、認知症予防など、テーマを変えながら隔月で活動を続けています。継続的な開催と広報チラシにボランティア募集の案内を入れることなどにより、ボランティアも住民の中から生まれました。

最初は自分一人でも続けられる規模で、お金もかけずに始めました。急に広げすぎてしまうと、運営側も参加者も疲れてしまうと思い、着実に積み重ねることを大切にしながら取り組んできました。そのような中で、住民ボランティアの方が少しずつ増え、提案いただいた「散歩イベント」は非常に好評で、今では定例イベントとして定着しています。現在の課題は、イベントの情報をどう届けるかという点です。もっと多くの方に気軽に参加していただきたいですし、一緒に活動して下さる仲間も増えていくとうれしく思います。これからも、住民の皆さんの声を丁寧に聞きながら、関心のあるテーマを取り上げ、地域のつながりづくりを進めていきたいと考えています。 **高木 博先生(みぞのくちファミリークリニック院長) 発行人**

参加住民の声
一人暮らしで知り合いがいなくて、ここに来ればお友だちができるかなと思って参加しました。
エレベーターで会っても知らない人ばかりでしたが、ここに来て顔見知りが増えました。挨拶できる人がいるだけで安心感が違います。
友だちを誘って参加できるのがいいですね。マンションの外の人も来てくれるようになりました。
顔がわかるようになると、来なくなった人を自然と気にかけるようになります。何かあったときに助け合える関係が少しずつできています。

ボランティアの声
ボランティアをすることで住民の顔がわかるようになりました。何かあったときの見守りにもつながります。
「おかげで毎回楽しく参加できている」と言われたとき、やってよかったと思います。

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「地域の人々がお互いに気にかけていざという時に助け合えることが必要である」と考えています。マンションで何か始めたい! 防災の知識をほしい! 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

編集・発行 高津区役所 地域ケア推進課 TEL: 044-861-3313 FAX: 044-861-3307 MAIL: 67keasui@city.kawasaki.jp

Carbon Zero Action MIZONOKUCHI 脱炭素ミナミ地区～脱炭素アクションそのうち～
高津区は脱炭素社会の実現を目指し、環境配慮型ライフスタイルを推進しています

川崎市 KAWASAKI CITY

第10号 (令和8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講演会・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、ネイバーフッドデザインについて講演会を開催しました。終了後はマンションのコミュニティ、合意形成の課題を中心に、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8年2月15日(日) 14:00～16:00
- ・会 場 高津区役所1階 保健ホール
- ・参加者数 15名
- ・プログラム

基調講演 『ネイバーフッドデザイン』とは ゆるやかなつながりを“仕組み”で
つくる～ フロール元住吉が育んだ「顔が見える関係」～

HITOTOWA INC. シニアディレクター 佐藤 まどか 氏

HITOTOWA INC. プランナー 石井 隆真 氏

交流会・好評

(2)講演

講師:HITOTOWA INC. シニアディレクター 佐藤 まどか 氏

○ HITOTOWA INC.の紹介

HITOTOWA INC. は2010年に創業し、昨年15周年を迎えました。関係団体を含め、現在は約30名のメンバーで業務を進めています。ビジョンには「共に助け合えるまちをつくる」を掲げ、日々の活動に取り組んでいます。

事業は大きく三つに分かれています。一つ目が、本日ご紹介するネイバーフッドデザイン事業です。住民同士のつながりを育みながら、都市や暮らしの課題を解決していくもので、マンションや戸建て住宅のコミュニティづくりからエリアマネジメントまで幅広く展開しています。二つ目は、街の記憶を残していくことを目的としたひととわ不動産です。三つ目は、子どもが健やかに育つ社会を目指し、国の調査研究などを行うHITOTOWA こども総研です。

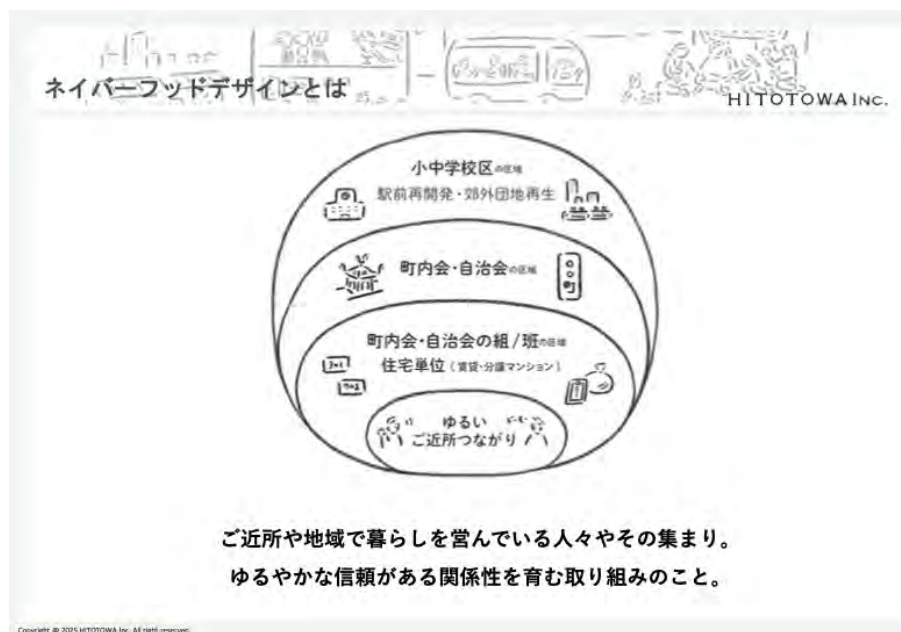
具体的な事例としては、JR小岩駅前において、複数の再開発エリアが一体となったエリアマネジメント組織の運営支援を行っています。また、横浜市磯子区の洋光台団地では、地域の情報発信拠点を設け、住民による運営を伴走するプロジェクトにも取り組んでいます。さらに、分譲マンションにおけるコミュニティ形成の支援も行っています。



○ ネイバーフッドデザインとは

ネイバーフッドデザインとは、「しがらみと孤独の間のつながりの設計」を意味しています。ご近所や地域で暮らす人々が集まる場の中で、緩やかな信頼関係を育んでいく取り組みのことです。

私自身も現在団地に住んでいますが、高齢化と単身者の増加により、先日自治会が解散しました。そのため、周囲とのコミュニケーションのあり方を当事者として考えなければならない状況にあるといえます。



○ なぜつながりが必要なのか

数年前の内閣府の調査によると、親しい友人がいないと回答した 60 歳以上の人の割合は、日本・アメリカ・ドイツ・スウェーデンの 4 か国の中で、日本が最も多いという結果が示されました。特にコロナ禍によって社会的孤立が表面化し、その傾向は、特に男性で強く見られるとされています。

また、この 10 年間だけを見ても、多くの自然災害が発生しています。災害を乗り越えるためには、自助・共助・公助がそれぞれ必要ですが、1995 年の阪神・淡路大震災では、ある町において人命救助を行った人の半数以上が近所の住民であったというデータがあります。日頃からのご近所づきあいがあったからこそ救われた命があることを示しています。

ネイバーフッドデザインは、防災や減災、にぎわいづくりのためだけにあるものではありません。かつては地域全体で子どもたちを育てていましたが、現在では子育て世代の孤立が進んでいます。地域の中でお互いに助け合える環境をどれだけつくれるかが、今後ますます重要になっています。

○ コミュニティとサービスの違い

コミュニティはサービスではありません。サービスとは、対価を支払う代わりに他者に課題を解決してもらおう仕組みです。一方でコミュニティとは、課題が生じたときに、それをみんなで共有し、役割分担をしながら解決していく関係性を指します。

これまでの地域のつながりは、特定の場所に人が集うことで成り立つことが多く見られました。しかし、コロナ禍のように体調の変化やさまざまな事情によってその場所に行けなくなった場合でも、地域とのつながりがゼロにならないようにするための備えや準備が必要です。

子育てをしているとき、高齢になったとき、災害が発生したときなど、その状況になってから近所で助け合える関係を築くのは非常に困難です。だからこそ、そうなる前からつながりを育てておくことが求められています。

○ ネイバーフッドデザインメソッド

HITOTOWA INC. では、地域やマンションに関わる際に大切にしている考え方を整理し、これをネイバーフッドデザインメソッドと呼んでいます。

まず、その街やマンションでどのような未来を大切にしたいのかをイメージし、それをもとに、どのようなコミュニティが必要かを考えます。そして、そのコミュニティに合わせて、機会の設計、主体性の育み方、場所の設計、見識の深め方、仕組みの設計を行っていきます。

場所のデザインで特に重視しているのは、「どのような使われ方が必要か」を起点に場所を設計することです。場所そのものが大きな影響力を持つため、先に場所をつくってから使い方を考えるのではなく、必要な使われ方から逆算します。

仕組みのデザインは、年数を重ねるごとにより良くなっていくことを目指しています。「できあがった仕組み以上のものには、コミュニティはなかなか育たない」という前提に立ち、柔軟に微修正を重ねながら関わっています。ネイバーフッドデザインでは、人間らしさや情緒的な価値と、仕組みの両方が欠かせません。



○ 事例紹介① フロール元住吉

一つ目の事例は、川崎市中原区にあるフロール元住吉です。東急東横線・目黒線元住吉駅から徒歩約 8 分の場所に位置する、神奈川県住宅供給公社が運営する賃貸マンションです。老朽化した北加瀬団地を建て替えて誕生した新築マンションで、この再整備を機に、入居者と地域の人々をつなぐコミュニティスペースの企画・運営を行っています。

共用部の空間構成やラウンジ・カフェの設計、運営の仕組みづくりにも関わっていますが、特徴的なのが「守人（もりびと）」と呼ばれる管理の窓口を設けている点です。守人は一般的な管理人とは異なり、入居者同士のコミュニティ形成に重点を置く存在です。

共用部を活用したイベントやプログラムをチームで企画・実施しています。また住民は、街のこと、子育て、医療、趣味、学びなど、さまざまな相談を気軽に持ちかけています。

○ 事例紹介② ブランズシティ本郷台

もう一つの事例が、横浜市栄区にあるブランズシティ本郷台です。新築時から地域とのつながりを見据え、「ライフストーリータウン」というコンセプトを掲げて建設されたマンションです。緩やかなつながりを育み、より豊かな暮らしを実現していくことを目的に、住民が主役となって運営・企画するコミュニティクラブが発足しました。

このコミュニティクラブは、管理組合とは別に設置されています。委員長・副委員長・会計といった運営委員は立候補で選出され、年 1 回の全体会の承認を経て選任されます。主な活動は、サークル活動の応援、イベントの企画・運営、地域団体との連携、情報発信です。年に一度の大きなイベントに加え、ラジオ体操やキッチンカーの誘致など、住民同士が集う小さな機会をこまめにつくっています。こうした積み重ねの中から、複数のサークルが立ち上がり、継続的に活動しています。

さらに、LINE の情報交換グループを活用している点も特徴です。近隣の楽しいイベント情報や、まちで見つけた小さなできごとなど日常の共有に加え、マンション内の落とし物などのちょっとしたトラブルも日常的に共有されています。

○ 主体性のデザイン — 二つのエピソード —

マンションや地域に暮らす一人ひとりが、自分なりの形でコミュニティに関われることがとても重要です。HITOTOWA INC. ではこれを「主体性のデザイン」と呼び、個々の主体性を持ち寄ることが街の活性化や課題解決につながると考えています。ただし、街のために人が手段化されるのではなく、街に関わることでその人自身が幸せになることを最も大切にしています。参加の形は人それぞれであるべきだと捉えています。

一つ目のエピソードは、HITOTOWA INC. が運営する地域のコミュニティ拠点に、ある男性が相談に訪れたときのことです。父親が亡くなったことをきっかけに、母親が家に閉じこもりがちになってしまい、拠点に植物の鉢を持ち込んで水やりに通わせたいという話をしてくれました。実際に鉢を置くと、その女性は定期的に水やりに訪れるようになり、外出のきっかけが生まれ、拠点のスタッフとの会話も少しずつ増えていきまし

た。その結果、次第に元気を取り戻していったのです。ささやかなつながりが、この方の支えの一つとなった事例です。

二つ目のエピソードは、体調不良や出産を経て仕事をお休みしていた女性の話です。コミュニティ拠点で何度かお会いするうちに、実は以前カメラマンとして活動していたことを打ち明けてくれました。それを受けて拠点のスタッフが、この女性と一緒にカメラの使い方講座を企画し、講師として登壇してもらいました。この活動が地域団体の目に留まり、現在では地域の中でさまざまな撮影の仕事を再開しています。

一人ひとりの主体性から生まれた緩やかなつながりが、街やマンションの中に広がっていきます。重要なのは、それぞれの人に合った「ちょうどよい一歩」や「半歩」の関わり方を、どのように用意するかという点です。課題意識の共有が主体性の連鎖につながることも多く、「困った」と声を上げられる環境づくりが非常に大切になります。

必ず成功する方法があるわけではありませんが、一つひとつの積み重ねを通じて、しがらみでも孤独でもない、普段は楽しく、困ったときには助け合える暮らしを実現するための支援を、これからも継続してまいります。

講師:HITOTOWA INC. プランナー 石井 隆真 氏

○ フロール元住吉の概要

フロール元住吉は、元住吉駅から徒歩8分、東急東横線・目黒線武蔵小杉駅から徒歩約20分の場所にあります。神奈川県住宅供給公社との協業により、北加瀬団地を建て替えてできたマンションです。

このマンションには大きく二つの特徴があります。

一つ目は「守人（もりびと）」の存在です。マンション内のちょっとした困りごとの相談対応や、地域とのつなぎ役を担うスタッフで、私を含む6名がシフト制で交代しながら運営しています。

二つ目は「TONARINO.」という地域に開かれたカフェが併設されていることです。マンションの住民だけでなく地元の方も利用でき、双方が自然に交流できる場となっています。

フロール元住吉が目指しているのは、「自由だけれど、程よい付き合いのある賃貸住宅」です。隣人とお互いに気持ちのよい距離感を保ちながら暮らせることを大切にしています。一人ひとりの暮らしの自由を尊重しつつ、日常の中で無理なく人とつながれる環境づくりを行っています。

○ 守人の業務内容

守人の業務は主に三つあります。

一つ目は管理業務です。シェア라운ジの予約管理、共用部の清掃、館内点検、共用



部利用のサポートなどを行っています。

二つ目は入居者コミュニティのサポートです。月に2回、マンション内の入居者を対象としたイベントを実施しています。

三つ目は地域との接点づくりです。「TONARINO.」カフェを活用しながら、町内会や地域との連携に取り組んでいます。

○ フロール元住吉の4ステップ

フロール元住吉では、人と人とのつながりづくりを四つのステップで整理しています。

- ・ステップ1：情報を受け取る・発信する
- ・ステップ2：イベントや催しに参加する
- ・ステップ3：手伝う・応援する
- ・ステップ4：自ら企画して実施する

以下、それぞれのステップについて具体的な事例を紹介します。



○ ステップ1：情報発信 — 守人通信 —

フロール元住吉では、毎月1回「守人通信」というお便りを全戸投函しています。単にイベントの告知やマンション内の禁止事項を並べただけでは、なかなか読まれません。そこで文章だけでなく写真やデザインにも工夫を凝らし、読んでいて楽しく、少しワクワクするような通信づくりを心がけています。

イベントの告知だけでなく、実施後の報告も同じくらい大切にしています。報告を見て「次は行ってみようかな」と感じてもらえれば、次回の参加や関わりにつながります。こうした小さな積み重ねが、つながりの循環を生み出していきます。

発行したすべての守人通信をファイリングして保管してくれている住民もいます。

○ ステップ2：参加する — フリーコーヒーの取り組み —

月に2回イベントを実施していますが、防災イベントなどと銘打っても、なかなか人が集まらないことがあります。そこで、エントランス横の小さなラウンジにポットで淹れたコーヒーとちょっとしたお茶菓子を用意してみました。

すると、参加予定ではなかった住民が気軽に立ち寄ったり、駅へ向かう途中で電車を一本遅らせてコーヒーを飲んでいく人が現れたり、自然と住民同士の会話が生まれる場になりました。

さらに、フリーコーヒーの際に提供するお菓子や、イベントで食べるお餅のトッピングをみんなで投票する企画も行いました。1週間前から掲示して投票してもらい、結果を守人通信で報告すると、「自分が選んだものは選ばれなかった」「次は自分も行ってみよう」といった反応が生まれ、イベントに直接来なかった人も巻き込むことができました。

大規模なイベントの集客が難しいと感じたときは、あえてハードルを下げ、「公民館でお茶を飲む会」のような気軽な企画にすることで、普段イベントに来ない人と出会えたり、思いがけない参加者が現れたりします。「無理なく人とつながれる」というスタンスで場を開くことが有効です。

○ ステップ2：地域とのつながり — ストレッチ教室と例大祭 —

3,4か月に1回、ラウンジで体を動かすストレッチ教室を実施しています。地域の方も参加可能としたことで、マンション住民と地域住民が交流するきっかけになりました。

高齢の方も若い世代も一緒に座りながらできるストレッチや体操を行い、その場での会話が新たなつながりを生み出しています。

また、地域の例大祭では、マンション前のエントランスの広いスペースを休憩所として開放し、地域の方々をおもてなししています。これにより、マンション内にとどまらず、エリア全体のつながりづくりにも寄与しています。

ストレッチ教室で知り合った住民同士の声かけをきっかけに、何年ぶりに例大祭に参加したという住民もあり、一つのイベントが次のイベントへと連鎖していくことも大切にしています。

○ ステップ3：手伝える・応援する — 中庭プランターと水やり伝言板 —

マンションの中庭にあるプランターにハーブを植えるワークショップを実施しました。育てたハーブは、住民が自由に摘んで持ち帰ってよい仕組みです。イベント自体も好評でしたが、ポイントはその後設置した「水やり伝言板」です。

誰でも自由に植物の様子や中庭で起きていることを書ける伝言板を作ったところ、「今日水やりしました」「芽が出ていましたよ」といったコメントが住民同士で交わされるようになりました。

イベントに参加しなかった人も、1週間後に中庭の変化に気づいて足を運ぶきっかけになります。「参加する人・しない人」と分けるのではなく、誰もが関わられる余白、いわば「関わりしろ」を設けました。その結果、中庭は特定の誰かの場所ではなく、「み

んなの場所」になっていきました。

○ ステップ3：手伝う・応援する — DIY イベント —

フリーコーヒーの場で、「実はDIYが得意です」と話してくれた住民が、駐輪場の壊れた柵を「よければ直しますよ」と申し出てくれました。

別の住民がインパクトドライバーなどのDIY道具一式を持参し、ヤスリがけからニス塗り、組み立てまでを住民同士で行う駐輪場修繕のワークショップが実現しました。

このイベントの大きな成果は、それまで顔を合わせても「おはようございます」「こんにちは」といった挨拶程度だった関係が、「〇〇さん、行ってらっしゃい」「〇〇さん、また会いましたね」と名前呼び合える関係、いわゆる「バイネーム」の関係へと発展したことです。思い切ってやりたい企画を持ち込むことが、信頼関係を生み出していきます。

○ ステップ4：自ら企画する — 住民主体のイベント運営 —

月に2回のイベントを継続していく中で、住民から「今後は私たち主体で運営したい」「自分たちでやるから、石井さんはお菓子だけ持ってきてください」といった声上がるようになりました。

156戸の中規模マンションであるフロール元住吉では、ハロウィンの練り歩きやクリスマス会などを、住民自身が企画し、告知や名簿管理まで行いながら主体的に運営しています。

初年度から数年間は守人が運営していましたが、今は住民主体に移行しました。現在、守人はサンタクロース役やお菓子配りなど、サポートに回る立場となっています。住民がこの仕組みを「面白そう」と感じてくれたことが、主体的な運営につながっています。

○ 4ステップの振り返り — らせん階段のように —

1から4までのステップは一方通行ではありません。ステップ4まで進んだ取り組みを再び情報発信することで、ステップ1へと戻ります。この循環が、らせん階段のように繰り返されていきます。

例えば、「防災委員に入ってください」といきなりステップ3や4を求めると、相手は身構えてしまいます。まずはフリーコーヒーやお茶会のような気軽な場を設けたり、防災委員の活動内容を情報発信したりすることで、ステップ1・2を共有し、自然とステップ3・4へ進みやすくなります。

フロール元住吉では、ステップの順番を特に固定していません。情報を受け取るだけの人も、たまに参加する人も、応援するだけの人も、企画を引っ張る人も、すべて同じくらい大切な存在です。

重要なのは、それぞれのステップに「少しでも関われる隙間」を用意しておくことです。無理に引き上げるのではなく、参加しているだけの人も受け入れます。しかし、その人が「やってみようかな」「挑戦してみようかな」と思ったときに、きちんと登れる

階段、次の道が用意されていることが非常に大切です。

本日のフロール元住吉の事例が、皆さんのマンションや地域での催しに参加する際、また運営する際の小さなヒントになれば幸いです。

(3)交流会

講演終了後、「マンション（地域）の中でできそうな一歩」をテーマに、参加者を2グループに分けて質疑応答および意見交換を行いました。

交流会では、講演で紹介されたネイバーフッドデザインの考え方やフロール元住吉の事例を踏まえながら、参加者それぞれが自らのマンションの現状や課題を共有し「何かを始めればよいのか」を具体的に探りました。大規模・小規模を問わず、接点不足や担い手不足、資金や場所の制約といった現実的な課題が共通して挙げられました。一方で、議論を通じて浮かび上がったのは、大きな仕組みを変える前に、まず小さく始められる工夫が数多くあるということでした。フリーコーヒーのような気軽な場づくり、報告を重視した情報発信、防災活動をきっかけとした行政連携、園芸や健康イベントを通じた世代横断の交流など、実践の種はすでに各地に芽生えています。以下、交流会で提示された主な意見と講師からの助言をテーマ別に整理します。

① 住民同士の接点不足 — 動線分断がもたらすコミュニケーション不足 —

数百戸規模のマンションでは出入口が複数設けられているため、同じ建物に住んでいても住民同士が顔を合わせる機会がほとんどないという声が多く聞かれました。ひな壇型のマンションでは上下で動線が分かれており、五十戸弱の規模であっても出入口が複数に分かれていることから、住民同士がなかなか顔を合わせるということがないという事例も紹介されました。

さらに、複数の棟に分断されてしまっているマンションでは、一つの企画を複数箇所で行うことは運営側の負担が大きいといった、物理的な制約を指摘する声も挙げられました。

② 活動資金の課題と工夫 — 活動資金と合意形成のハードル —

イベントを企画する際、「お金はどうするのか」「全員が参加するわけではないにもかかわらず、管理費から支出してよいのか」といった点が、理事会で必ず議論になるという意見が複数挙げられました。中には、管理会社に会計が一任されており、住民側が自由に使える予算がほとんどないという事例も紹介されました。

これに対して講師より、例えばフリーコーヒーの取り組みの目的はコーヒーを配ること自体ではなく、住民同士が偶発的に出会い、コミュニケーションを取れる場をつくることにあるとの説明がありました。費用がかかるのであれば、お湯を沸かして各自がお茶やお菓子を持ち寄る形でも十分であり、「最悪三人しか集まらなかったね」というくらいの軽い気持ちで、まずは始めてみるのが大切だという助言が示されました。

③ 担い手はどう生まれるか — バイネーム関係が生むキーマンの育成 —

管理組合の理事会の任期が一年ごとに交代するため、せっかく立ち上げた活動が十

分に引き継がれず、毎回ゼロからのスタートになってしまうという悩みが複数の参加者から挙げられました。前任者からの引き継ぎがほとんどないまま、手探りで運営を始めざるを得ない実情も語られました。

「キーマンをどのように見つければよいのか」という質問に対して、講師からは、キーマンは最初からキーマンとして現れるわけではないとの説明がありました。まずは名前呼び合える関係、いわゆるバイネームの関係を築き、信頼関係を育んだうえで、「こういうことを考えているのですが、力を貸してもらえませんか」と率直に打ち明けることで、その人が結果としてキーマンになっていくのだという見解が示されました。

また、得意分野や一芸を持っている人であっても、「このマンションのために自分の力など求められていないのではないか」と遠慮してしまうケースは少なくないとの指摘もありました。そうした遠慮を解きほぐすためには、いきなり役割を依頼するのではなく、まずは知り合いになることが第一歩であるとの助言がありました。

さらに、長年にわたり理事を務めてきた参加者からは、役員以外に「協力員制度」を設け、特定の業務を担ってもらう仕組みを管理規約に明文化した事例が紹介されました。理事という責任の重い役割ではなく、できる範囲で協力してもらう制度とすることで、参加への心理的ハードルを下げることができたとの報告がありました。

④ 情報発信の工夫 — 「やります告知」と「やりました報告」 —

イベントの告知については、掲示板への掲示や各戸へのチラシ配布で行っているものの、実施後の報告はほとんど行っていなかったという声が多く聞かれました。

これに対して講師からは、告知だけでなく「やりました報告」を行うことの重要性が示されました。楽しそうに参加している様子の写真を添えることで、「こういう雰囲気イベントなのだ」「こういう人たちが集まるのだ」ということが視覚的に伝わり、次回参加への心理的ハードルが大きく下がるとの助言がありました。報告内容は3割を実施内容の紹介に充て、残り7割を次回の案内にする構成が効果的であるという具体的な割合も示されました。

また、守人通信の事例として、その日に起きた些細なエピソードをあえて盛り込むことで、単なるお知らせではなく読み物として自分ごととして捉えられ、参加の輪が雪だるま式に広がっていくとの説明がありました。手書きであっても構わないため、コピーをエレベーター内や各エントランスに貼り出すだけでも十分な効果があるという、実践的な助言も示されました。

⑤ 花・植栽活動を通じたつながりづくり — 継続型活動によるコミュニティ醸成 —

マンション内で、ボランティアによる花の栽培や中庭の緑化活動に取り組んでいる事例が複数紹介されました。住民から提供されたラベンダーを公園に植えたところ繁殖し、そのラベンダーを住民にプレゼントする企画を行ったことをきっかけに、新たなメンバーが清掃活動に加わるようになったという報告もありました。

また、月に一回、隣接する公園の清掃活動を20年にわたり継続している事例も紹介され、参加者は50代から90代近くまでと、非常に幅広い世代が集まっているとのことでした。

これに対して講師より、ハーブを収穫してハーブソルトを作るなど、「何かを作る」体験を組み合わせることで参加のきっかけになりやすいとの助言がありました。特に子育て世帯に対しては、お子さんと一緒に花を使った工作ができるような企画が効果的であるという提案が示されました。

一方で、園芸活動のメンバーが固定化し、減少傾向にあるという悩みも共有されました。しかし、花壇のチューリップの写真を撮りに来る住民がいるなど、活動そのものはしっかりと認知されており、「継続は力である」という認識が参加者の間で共有されました。

⑥ 世代間交流と町内会との関わり

入居当初は30代後半から40代前後が中心であった住民が年齢を重ねていく一方で、新たに若い世代が入居してきているものの、両者の交流がなかなか生まれないという課題が複数のマンションから挙げられました。

築40年を超えるマンションでは、かつて野球部やソフトボールチームが存在していたものの、10年ほどで自然消滅し、その後はコミュニティ活動が途絶えたまま高齢化が進んだという事例も紹介されました。

また、マンション管理組合として町内会費を管理費から支出しているため、個々の住民の加入意識が希薄になっているという指摘もありました。若い世代の中には町内会の存在自体を知らない人も多く、町内会の加入率は大幅に低下しているとのことでした。マンション単位で町内会を脱退する事例も見られる一方で、「寂しくならないように今の町を維持してほしい」という思いも語られました。

さらに、マンションに併設されたクリニックの医師が、「地域医療には住民同士のつながりが不可欠である」との考えから呼びかけ人となり、高齢者の閉じこもり防止や子育て世帯向けの健康イベントを定期的に行っている事例も紹介されました。具体的には、食中毒に関する講話、体重・身長測定、体操、お散歩などが行われています。参加者が少ないことは課題であるものの、つながりの必要性を感じている人は必ず存在し、呼びかけることで何らかの形でつながりは生まれるという前向きな意見も共有されました。

⑦ 活動場所の確保 — 活動空間の制約と代替策 —

集会室やコミュニティスペースが設けられていないマンションでは、エントランスや管理室を会議の場として使用せざるを得ず、それがコミュニティ活動を進めるうえでの大きなネックになっているという声が挙げられました。

その対策として、使われなくなった貯水槽室をミーティングルームへと改装する工事を進めている事例が紹介されました。また、地域の市民交流館などの公的施設を活用することを提案する意見もありました。

一方で、公的施設は他の団体の利用が重なりやすく、予約が取りづらいため、定期的な活動拠点として活用することは難しいという現実的な課題も指摘されました。

⑧ 分譲マンションにおける賃貸住戸の課題 — 流動化時代の担い手継承 —

分譲マンションであっても、全体の 2 割程度が賃貸として貸し出されている事例があり、賃貸入居者は理事に就任できないことから、管理組合の活動や情報が十分に届きにくいという課題が指摘されました。

これに対して講師より、フロー元住吉は全戸賃貸であるため、キーマンとなる人材が転居してしまうケースも少なくないものの、フリーコーヒーなどの機会を通じて新たな担い手を見つけ、さらに入居者同士のネットワーク、例えばママ友のつながりなどを活用しながら、次の担い手を巻き込む努力を継続しているとの説明がありました。

⑨ 管理会社依存構造と住民自治の課題

築 40 年を超える小規模マンションにおいて管理会社を変更したところ、対応の質が低下し、大規模修繕工事の費用が不透明なまま積み上がっていくことへの不信感が語られました。住戸数が少ないため、多数決で物事が決まりやすく、十分な検証や比較が行われないまま意思決定が進んでしまうという構造的な課題も共有されました。

また、高齢化の進行や将来的な売却を視野に入れる住民が増えるなかで、「今のうちに修繕積立金を使い切りたい」という短期的な意識と、「長期的にマンションの資産価値を守りたい」という意識との間に大きなギャップが存在しているとの指摘もありました。

一方で、大規模修繕をきっかけに住民同士の対話が生まれ、集会室の有効活用について議論が始まったという前向きな事例も紹介されました。

交流会での議論から見られるマンションコミュニティ形成に向けた課題と解決策

<p>1. 住民同士の接点不足 【課題】 複数の出入口で動線分断 規模の大小に関わらず、導線分断により顔を合わせる機会が少ない</p>	<p>2. 活動資金の課題 【課題】 管理費からの支出に合意形成が必要 ↓ 【解決策】 フリーコーヒー→お茶とお菓子の持ち寄り、まずは小さくはじめる</p>
<p>3. 担い手の育成 【課題】 理事会が1年交代で引継ぎ不足 ↓ 【解決策】 バイネームの関係性を築く 協力員制度の導入 得意分野を活かす</p>	<p>4. 情報発信の工夫 【課題】 やりました報告がない ↓ 【解決策】 写真付き報告で雰囲気伝える 内容3割、次回案内7割 手書きでもOK</p>
<p>5. 花・植栽活動 【実 例】 ラベンダーの配布企画 20年継続の清掃活動 参加者が50代～90代が主 ↓ 【提 案】 多年代の参加を呼びかける企画内容 (ハーブソルト作りや花工作)</p>	<p>6. 世代間交流 【課題】 築40年超で高齢化 若い世代との交流なし 町内会加入率低下 【実 例】 クリニック医師主導の健康イベント 体操、散歩、測定会</p>
<p>7. 活動場所の確保 【課題】 集会室がない エントランスで会議 ↓ 【解決策】 貯水槽室など使われなくなった施設をミーティングルームに改装 公的施設の活用</p>	<p>8. 賃貸住戸の課題 【課題】 一定割合が賃貸のマンションも 賃貸入居者は理事になれない 情報が届きにくい ↓ 【解決策】 フリーコーヒーで新たな担い手発掘 ママ友ネットワーク活用</p>
<p>9. 管理会社依存と住民自治 【課題】 管理会社変更でサービスの質低下 小規模マンションでは検証不足 短期 vs 長期の意識ギャップ</p> <p style="text-align: right;">➡ 【前向き事例】 大規模修繕で対話が生まれる</p>	

(4)講師による総括コメント

講演および交流会の終了後、二名の講師より全体を振り返るコメントがありました。各グループで交わされた議論を整理しながら、参加者に共通する課題や今後の実践につながる視点が共有されました。

○ 佐藤氏コメント

交流会では、皆さんがすでに取り組みられていることや、課題に感じていらっしゃることを率直に出していただきました。参加者のマンションは、50世帯以下の小規模なものから大規模マンションまで幅広くありましたが、共通していたのは築年数が25年から40年程度であること、そして最初に入居された方が退去し、その後若い世帯が入ってきているという状況でした。

その中で、若い世帯の方々とどのように交流を生み出していくかという点が、皆さんに共通する大きな課題として挙がっていました。

一方で、さまざまなきっかけづくりの事例も紹介されました。例えば、花を一緒に育てたり、育てた花を住民に配ったりすることで活動に興味を持ってもらい、それが次のボランティア参加につながっているケースがありました。

世帯数によって抱える課題や活用できる共用部は異なりますが、地域や行政との連携の仕方については、それぞれの事例から多くの学びがあったと感じています。

○ 石井氏コメント

こちらのグループでも活発な議論が行われました。参加者の皆さんに共通する環境として、三つの点が挙がりました。

一つ目は、築年数が40年程度に達し、老朽化に直面しているという現実です。

二つ目は、それに付随する大規模修繕のタイミングと費用のやりくりについてです。修繕積立金の扱いや将来を見据えた判断について、住民間での考え方の違いが課題として挙げられました。

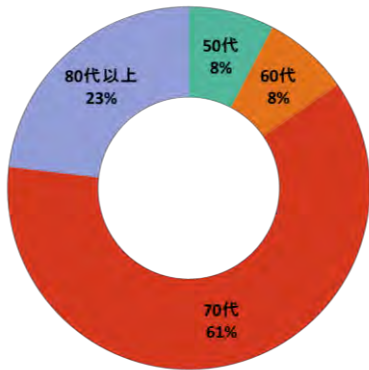
三つ目は、600戸や2,000戸といった大規模マンションにおいて、出入口が多いため、何百人も住んでいるにもかかわらず住民同士がなかなか顔を合わせる機会がないという点です。

こうした課題に対する一つの提案として、既存のイベントが終わった後、その場にいるメンバーで次回のイベントの日程を決めてしまうという方法が挙がりました。日常生活の中ではなかなか会えない人でも、イベントをきっかけに集まり、終わったその場で次につなげる仕組みにすることで、活動の連続性が生まれるのではないかという意見でした。

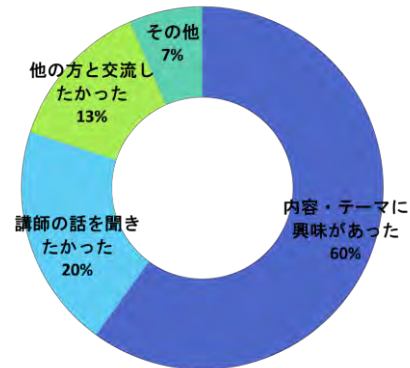
さらに、イベントの「やりました報告」の重要性についても議論がありました。開催の告知だけでなく、実施後の報告を行い、楽しそうに参加している人たちの写真を添えることで、「こういう雰囲気イベントなのだ」「こういう人たちが来るのだ」ということが伝わります。その結果、次の参加者が参加しやすくなるという気づきが共有されました。

(5)アンケート結果

1. あなたの年代を教えてください。



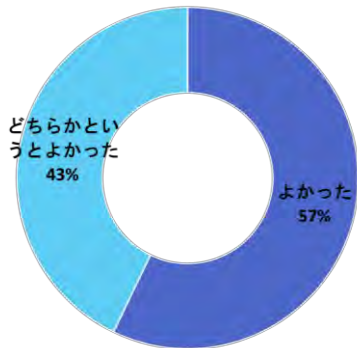
2. 本日参加しようと思ったきっかけを教えてください。(複数選択可)



【2. その他の内容】

- 前回 2025 年度参加したため、今回継続したかった。

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)



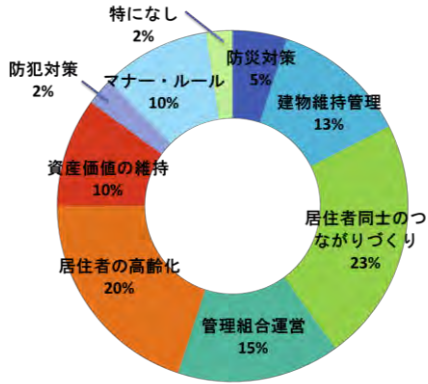
【3. 講演会 どちらかというよかったの理由】

- 事例によっては、マンション規模が違うので、参考まで。
- 具体例の説明。

【4. 交流会 よかったの理由】

- 共通する課題は、結構あり。
- 参考になる事が多い。
- なかなか他マンションとの交流の機会がなく、参考になりました。

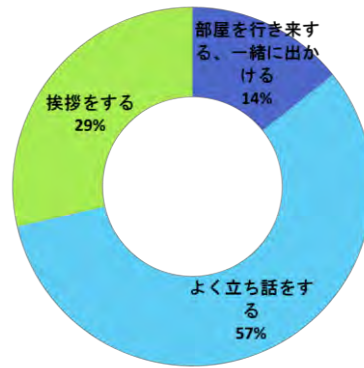
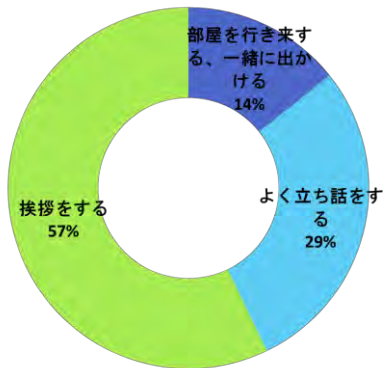
5. マンションの課題で気になっていることは何ですか？（複数選択可）



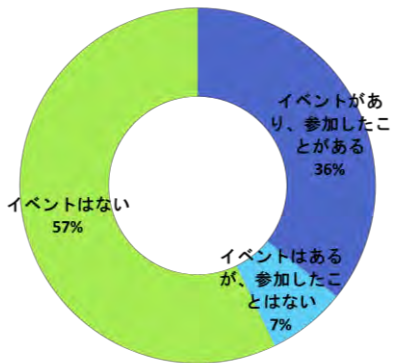
【5. 具体的内容・その他】

- 騒音トラブルなど、日常のマナー

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. マンション内のイベントはありますか？また参加されたことはありますか？



9. 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）

- とても楽しい時間でした。
- コミュニティづくりのきっかけとして、区役所のかかわり（メニュー）を知りたい。
- マンション管理組合の財務（財政）の健全化のための交流会を実施していただきたい。
- 築古マンションの将来への取組み。防災管理組合の取組み。

(6)アンケート結果から見える特徴

1. 回答者の属性（年代）

回答者の年代構成は、70代が61%と最多であり、次いで80代以上が23%を占めました。50代・60代はそれぞれ8%にとどまり、参加者の8割超が70代以上のシニア層で構成されていました。

この結果から、本講演会の参加者層は、マンションにおいて管理組合の中心的な担い手となっている高齢世代に偏っている実態がうかがえます。

2. 参加のきっかけ（複数選択可）

参加のきっかけとしては、「内容・テーマに興味があった」が60%と最も多く、講演会のテーマ設定が参加動機として有効に機能していたことが確認できました。「講師の話聞いたかった」が20%、「他の方と交流したかった」が13%と続いています。

テーマへの関心が圧倒的な参加動機である一方、他マンション居住者との交流を目的とする層も一定数存在しており、講演と交流の両輪で構成する現行の企画形式は妥当であったと考えられます。なお、「その他」（7%）の自由記述では、前年度の参加経験から継続的に参加を希望した旨の回答があり、リピーターの存在が確認されました。

3. 講演の評価

講演に対する評価は、「よかった」が57%、「どちらかというよかった」が43%であり、否定的な評価は皆無でした。全回答者が肯定的な評価を示した点は、講演内容の質および講師の選定が適切であったことを裏付けています。

ただし、「どちらかというよかった」と回答した理由として、マンション規模の違いにより事例がそのまま参考にならないとの指摘がありました。

4. 交流会の評価

交流会に対する評価は、「よかった」が50%、「どちらかというよかった」が43%、「どちらかというよくなかった」が7%でした。肯定的評価が93%に達しており、交流会に対する参加者の満足度は概ね高い水準にありました。

自由記述では、「共通する課題が結構ある」「参考になることが多い」「他マンションとの交流の機会がなく参考になった」といった回答が寄せられており、マンション間の情報交換の場としての有用性が高く評価されていました。

5. マンションの課題（複数選択可）

マンションの課題として最も多く挙げられたのは、「居住者同士のつながりづくり」（23%）でした。次いで「居住者の高齢化」（20%）、「管理組合運営」（15%）、「建物維

持管理」(13%)、「資産価値の維持」および「マナー・ルール」(各 10%)と続きました。「防災対策」は5%、「防犯対策」は2%にとどまっています。

上位 2 項目がいずれもコミュニティに関する課題であることは、本講演会のテーマである「つながりづくり」に対するニーズの高さを明確に示しています。また、回答者の 84%が 70 代以上であることを踏まえると、高齢化の進行に伴う管理組合の担い手不足や、孤立防止への関心が背景にあると推察されます。なお、自由記述では「騒音トラブルなど日常のマナー」に関する意見も寄せられました。

6. 現在の人付き合い・理想の人付き合いの程度

項目	現状	理想
挨拶をする	57%	29%
よく立ち話をする	29%	57%
部屋を行き来・一緒に出かける	14%	14%

現在のマンション内での人付き合いについては、「挨拶をする」が 57%と最多であり、「よく立ち話をする」が 29%、「部屋を行き来する、一緒に出かける」が 14%でした。過半数の回答者が挨拶程度の関係にとどまっている現状が明らかとなりました。

理想の人付き合いについては、「よく立ち話をする」が 57%と最多であり、「挨拶をする」が 29%、「部屋を行き来する、一緒に出かける」が 14%でした。

設問 6 (現在の人付き合い) と設問 7 (理想の人付き合い) を比較すると、「挨拶をする」と「よく立ち話をする」の割合が正確に逆転しており、現状では挨拶程度にとどまっている層の多くが、理想としてはもう一段深い「立ち話をする」程度の関係性を望んでいることが読み取れます。

この結果から、居住者が過度に密接な関係を求めているわけではなく、日常的な声かけや気軽な会話ができる適度な距離感のコミュニティを志向していることが読み取れます。

7. マンション内イベントの有無と参加状況

マンション内のイベントについては、「イベントはない」が 57%と過半数を占め、「イベントがあり、参加したことがある」が 36%、「イベントはあるが、参加したことはない」が 7%でした。

6 割近いマンションにおいてイベント自体が実施されていない実態が浮き彫りとなりました。一方、イベントがある場合には参加経験のある回答者が大半を占めており、イベントが開催されれば参加意欲は高いことがうかがえます。

8. 自由記述 (取り上げてほしいテーマ等)

自由記述では、「コミュニティづくりのきっかけとして区役所の関わり (メニュー)を知りたい」「管理組合の財務 (財政) の健全化のための交流会を実施してほしい」「築古マンションの将来への取組み」「防災管理組合の取組み」といった具体的な要望が寄せられました。

行政との連携に対する期待や、管理組合の財政面での課題意識、老朽化マンション特有の将来不安が表れています。また、「とても楽しい時間でした」との感想もあり、本講演会の企画趣旨が一定程度達成されたことが確認できました。

9. 総括

本アンケートの結果から、以下の点が明らかとなりました。

第一に、参加者層が70代以上のシニア世代に集中しており、マンションコミュニティの課題が高齢化と密接に関連している実態が確認されました。第二に、講演会・交流会ともに高い満足度を得ており、マンション間の情報交換の場としてのニーズが確認されました。第三に、居住者が求める理想の人付き合いは「よく立ち話をする」程度の適度な関係性であり、現状との間に明確なギャップが存在しています。第四に、過半数のマンションでイベントが未実施である一方、イベントがあれば参加意欲は高いことから、きっかけづくりの支援が求められています。

【アンケート票】

令和8年2月15日開催

マンションにおけるつながりづくり講演会・交流会

本日はご来場いただき、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 講師の話聞きたくかったから 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
- マンション内のイベントはありますか？また参加されたことはありますか？
 イベントがあり、参加したことがある イベントはあるが、参加したことはない イベントはない
- 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。

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

本報告では、今年度の講演会・交流会（ワークショップ）の講演内容と意見交換の結果、参加者アンケートの分析、好事例のヒアリングにおいて確認されたマンションにおける住民同士のつながり形成に関する課題及びそれらの課題解決に資する実践的な取組を整理しました。

(1) **課題** つながりの第一歩を支える：小さく始める仕掛けと「関わりしろ」の設計

本事業で開催した講演会・交流会の参加者から回答があったアンケート結果では、マンション内にイベントが「ない」と回答した割合が57%に達しました。一方、イベントが「ある」と回答した人の多くは参加経験があり、きっかけさえあれば住民の参加意欲は高いことが示されました。また、現在の人付き合いが「挨拶をする」程度にとどまっている層の多くは、理想として「よく立ち話をする」程度の関係性を望んでおり、この「理想と現実のギャップ」を埋めることが、必要であると考えられます。

しかしながら交流会では、物理的な制約が多く挙げられました。例えば、数百戸規模のマンションでは出入口が複数あるため、住民同士が顔を合わせる機会がほとんどないという声がありました。また、ひな壇型で動線が上下に分かれる構造では、50戸弱の規模であっても接点生まれにくいといった指摘がありました。さらに、集会室やコミュニティスペースが設けられていないマンションでは、会議の場としてエントランスや管理室を使用せざるを得ません。その結果、活動の場の確保そのものが大きな課題となっています。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- こうした物理的・心理的な制約を乗り越えるためには、最初から大きな仕組みをつくるのではなく、「小さく始める」ことが有効です。講演会で紹介された「フロー元住吉」の事例では、エントランス横のラウンジにポットで入れたコーヒーとお茶菓子を用意するだけのフリーコーヒーを実施しました。その結果、予定のなかった住民が気軽に立ち寄り、駅へ向かう途中で一本遅い電車にしてコーヒーを飲んでいく人が現れるなど、自然な会話が生まれる場となりました。交流会では講師から、費用面が課題であれば「お湯を沸かし、各自がお茶やお菓子を持ち寄る形でも十分」との助言がありました。また、「最悪三人しか集まらなかったね、というくらいの軽い気持ちで、まずは始めてみるのが大切」と示されました。
- また、講演会では、つながりづくりを「情報を受け取る・発信する」「イベントに参加する」「手伝う・応援する」「自ら企画して実施する」の4つのステップで整理する方法が提示されました。重要なのは、これらのステップを一方通行に進めるのではなく、各段階に「少しだけ関われる隙間」、すなわち「関わりしろ」を用意しておくことです。中庭のプランターにハーブを植えるワークショップの後に「水やり伝言板」を設置した事例では、イベントに参加しなかった住民も後から中庭の変化に気づき、中庭へ足を運ぶきっかけとなりました。「参加する人・しない人」と分けるのではなく、誰もが関われる余白を設けることで、その場が「みんなの場所」へと変化していきます。
- 好事例のヒアリング結果では、マンション内で医療従事者が主導して健康づくり活動を立ち上げた事例が確認されました。この事例では、まず対話型ワークショップを開催し、住民の課題意識を丁寧に拾い上げることから活動を始めました。その後

は、散歩や体操など、気軽に参加できる企画を積み重ねていきました。「無理なく続けられる規模で継続する」という方針のもと、費用をかけずに活動を着実に継続したことが、結果として住民の信頼を得て参加の広がりにつながっています。

- 活動場所の制約に対しては、交流会で、使われなくなった貯水槽室をミーティングルームへ改装する工事の事例が紹介されました。また、地域の市民交流館などの公的施設を活用する選択肢も提案されました。ただし、公的施設は予約が取りにくいという現実的な課題もあり、マンション内の既存空間を柔軟に転用していく発想も求められます。

(2) **課題** 参加のハードルを下げる：関心はあるが踏み出せない層への対応

好事例のヒアリング結果から、活動に参加した住民の中には「こうした内容だとは思っていなかった」「単なる講話形式だと思っていた」という声があったことが確認されました。また、ポスティングされたチラシを見て初めて活動の存在を知り、これまで何度も開催されていたことを知らなかったという住民の声も複数寄せられています。アンケート結果では、イベントがある場合は参加率が高いことが示されています。これを踏まえると、多くの住民は無関心なのではなく、「何をやっているのかが見えない」「自分向けの活動かどうかわからない」「常連の場に見える」といった不安が、参加をためらわせるボトルネックとなっていると考えられます。

さらに交流会でも、参加者が常連中心に固定化してきている点が課題として挙げられました。そのうえで、より多様な住民が参加し、参加者の裾野が広がっていくことが望ましいという認識が共有されました。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- 参加前の不安を和らげるには、活動の雰囲気や「見える化」することが有効です。後述する「やりました報告」と連動させ、楽しそうに参加している人たちの写真や、参加者の感想を添えます。そうすることで、「こういう雰囲気の場合なのだ」ということが事前に伝わり、心理的なハードルが大幅に下がります。
- また、「初参加歓迎」「見学だけでもOK」「予約不要」「途中参加・途中退出自由」といった情報を告知の段階で明示することも効果的です。好事例のヒアリング結果では、参加者は本活動の魅力として「予約不要で気軽に来られる」「自由参加で負担がない」「できる範囲だけ関わればよい」といった点を挙げています。そのため、形式張らず無理なく関わることが、大きな参加動機になっていることがうかがえます。
- テーマの設計も参加のハードルに直結します。好事例のヒアリングでは、健康をテーマとした活動でも、保育園の選び方や子どもの遊び場、地域施設の使い勝手など、生活に密着した情報交換が自然に行われていたことが報告されています。住民は専門的な「分野」ではなく日常の「生活」の視点で関心を持つ傾向があるため、テーマを健康や防災といった分野に限定せず、日常の困りごとや関心事を入口として広く設定することが、参加層の拡大につながります。
- 加えて、一方的な講義形式ではなく、対話型・ワークショップ形式を採用することで、参加者の負担感を軽減できます。その結果、住民一人ひとりに自分事として捉えてもらいやすくなります。好事例のヒアリング結果からも、最初に対話型ワークショップを開催し、住民のニーズを丁寧に把握したことが、活動の方向性と住民の課題意識を合致させる上で重要でした。

(3) 課題 活動の継続性を支える:参加の「波」を前提とした運営設計

好事例のヒアリング結果から、テーマや形式によって参加状況に差が生じることが確認されました。また、交流会においても、「既存のイベントが自然消滅した」「活動が途絶えたまま高齢化が進んだ」といった経験が複数のマンションから報告されており、いかにして継続するかが課題です。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- まず、参加者数の「波」は活動の失敗ではなく、当然起こり得るものとして捉えることが重要です。毎回の成果ではなく、住民との接触機会の総量で活動を評価することで、一回ごとの参加者数に一喜一憂することなく、腰を据えた運営が可能になります。好事例のヒアリング結果でも、参加者が少ない回を「探索」として位置づけ、テーマや形式の試行錯誤を許容しながら活動を重ねてきた経緯が報告されています。
- 少人数でも成立する活動設計も有効です。講演会で紹介されたフリーコーヒーの取り組みのように、大規模なイベントの集客が難しいと感じたときは、あえてハードルを下げるのも有効です。例えば「お茶を飲む会」のような気軽な企画にすることで、普段イベントに来ない人と出会えたり、思いがけない参加者が現れたりします。「三人しか集まらなかったね」というくらいの心持ちで始められる規模感が、継続の鍵となります。
- 定例化による習慣化も継続性を高める重要な要素です。好事例のヒアリング結果では、活動を一定の頻度で定例開催するようにしたことで、住民が「いつ開催されるのかわかる」ようになり、参加の見通しが立てやすくなったことが報告されています。また、講演会では、イベント終了後にその場で次回の日程を決めてしまう方法も提案されています。日常生活の中ではなかなか会えない住民同士でも、活動の連続性を保つための実践的な工夫として参考になります。
- さらに、参加者やボランティアの声を柔軟に反映し、好評だった企画を追加開催したり、住民発のアイデアを採用したりすることで、活動が硬直化することなく、住民の関心に即した展開が可能になります。こうした柔軟性が、長期にわたる活動の持続性を支える基盤となります。

(4) 課題 担い手を育てる:バイネームの関係から広がる主体性の連鎖

交流会では、管理組合の理事会の任期が1年ごとに交代するため、立ち上げた取り組みが十分に引き継がれず、毎回ゼロからのスタートになってしまうという悩みが、複数の参加者から挙げられました。本事業の講演会・交流会の参加者を対象としたアンケートでも、回答者の84%が70代以上でした。この結果から、マンションコミュニティに関心がある方が高齢層に集中している実態が浮き彫りとなりました。高齢化の進行に伴い、次世代への運営の継承が喫緊の課題となっています。

また、分譲マンションであっても一定の割合が賃貸として運用されている事例があります。賃貸入居者は理事に就任できないことから、管理組合の活動や情報が十分に届かないという構造的な課題も指摘されました。住民の流動化が進む中で、いかにして継続的な担い手を育て、活動のバトンをつないでいくかが問われています。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- 担い手の育成において重要なのは、「キーマンは最初からキーマンとして現れるわけではない」という認識です。交流会で講師から受けた助言では、まず名前呼び合える関係、いわゆる「バイネーム」の関係を築くことが大切だとされました。その上で信頼関係を育み、「こういうことを考えているのですが、力を貸してもらえませんか」と率直に打ち明けることで、その人が結果としてキーマンになっていくとの見解が示されました。
- 講演会で紹介されたDIYイベントの事例は、この過程を具体的に示しています。フリーコーヒーの場で「実はDIYが得意です」と話してくれた住民が、壊れた駐輪場の柵を「よければ直しますよ」と申し出たことがきっかけでした。その後、別の住民が道具を持参し、ワークショップが実現しました。この経験を通じて、挨拶程度だった住民同士の関係が「〇〇さん、いってらっしゃい」と名前呼び合える関係へと発展しました。得意分野や一芸を持っていても、「自分の力など求められていないのではないかと遠慮してしまうケースは少なくありません。その遠慮を解きほぐすためには、いきなり役割を依頼するのではなく、まず知り合いになることが第一歩です。
- 好事例のヒアリング結果からも、住民ボランティアの誕生と成長が確認されました。当初は医療従事者が一人で始めた活動でした。その後、一般参加者として活動に加わった住民が次第に運営側に回るようになりました。さらに、チラシに毎回ボランティア募集の案内を載せることで協力者が徐々に増えていきました。現在では複数名の体制で柔軟に運営しており、活動はボランティア主導の運営へと移行しつつあります。講演会では「らせん階段」の考え方が示されました。これは、ステップ4まで進んだ取り組みを再び情報発信し、ステップ1へと戻す循環をつくる、というものです。この循環は、担い手の裾野を広げる仕組みとして有効に機能します。
- 交流会では、理事という責任の重い役割ではなく、特定の業務を担う「協力員制度」を管理規約に明記した事例も紹介されました。できる範囲で協力してもらおう制度とすることで、参加への心理的ハードルを下げることが可能です。一方で、ボランティアの多くが「手を挙げた以上は毎回参加しなければならない」と感じてしまう傾向があることも、好事例のヒアリング結果から確認されています。そのため、可能な範囲での参加で十分であるという雰囲気づくりや、柔軟な運営体制を整えていくことが課題です。

(5) 課題 届く情報発信:「やりました報告」と非アクティブ層への到達

交流会では、イベントの告知は掲示板への掲示やチラシの配布で行っている一方、実施後の報告はほとんど行っていないという声が多く聞かれました。また、好事例のヒアリングでも、チラシを見て初めて活動の存在を知ったという住民の声が複数ありました。自ら情報を取りに行かない層ほど孤立リスクが高く、こうした層に確実に情報を届ける設計が求められます。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- この課題に対しては、告知だけでなく「やりました報告」を行うことの重要性が、講演会で繰り返し強調されました。楽しそうに参加している様子の写真を添えると、「こういう雰囲気のイベントなのだ」「こういう人たちが集まるのだ」と視覚的に伝わります。その結果、次回参加への心理的ハードルが大きく下がる、という助言がありました。報告内容は、3割を実施内容の紹介に充て、残り7割を次回の案内

にする構成が効果的だという、具体的な比率も示されました。

- 講演会で紹介された「守人通信」は、この考え方を体現した実践例です。毎月1回全戸に投函される通信では、単にイベント告知やマンション内のルールを列挙するのではなく、写真やデザインに工夫を凝らし、最近あった些細なエピソードもあえて盛り込むことで、読み物として自分ごととして捉えてもらえる内容に仕上げられています。こうした積み重ねが、参加の輪を雪だるま式に広げていきます。
- 情報の届け方については、特に高齢者層や孤立しがちな住民に確実に届けるには、紙媒体による全戸配布が最も有効な手段であることが、好事例のヒアリング結果からも確認されています。実際に、チラシのポスティングが参加のきっかけとなった事例が多数報告されました。一方で、毎回の全戸配布は運営側にとって大きな負担です。そのため、掲示板への掲示と併用しつつ、住民が日常的に目にする場所に掲示するなど、現実的な対応策が求められます。マンション内にインターネットを活用した情報ネットワークがあっても、十分に機能していないケースがあります。そのため、デジタルツールに頼りきらない形で、情報が届くように設計することが重要です。
- また、講演会で紹介された、フリーコーヒーの場で提供するお菓子や、イベントのメニューを住民の投票で決める企画は、直接参加しなかった住民をも巻き込む情報発信の工夫として注目されます。「自分が選んだものは選ばれなかった」「次は自分も行ってみよう」といった反応が生まれます。さらに、結果を通信で報告すると、イベントに来なかった人にも参加の動機づけにつながります。手書きでも構わないため、コピーをエレベーター内や各エントランスに貼り出すだけでも十分な効果がある、という実践的な助言も示されました。

(6) 課題 地域とつながる仕組みづくり: マンション外の資源を活かした基盤形成

本事業の講演会・交流会の参加者に実施したアンケートの自由記述では、マンションの外や周辺の地域資源を活用していくことへの関心が示されました。一方、交流会では、管理会社への依存体制や住民自治の脆弱さに起因する課題も浮き彫りとなりました。例えば、管理会社の変更に伴う対応の質の低下や、小規模マンションにおける十分な検証を伴わない意思決定、修繕積立金をめぐる短期的意識と長期的意識のギャップなど、住民だけでは解決が難しい構造的問題が存在しています。

また、交流会では、町内会費がマンション管理費から一括支出されているため個々の住民の加入意識が希薄になっているという指摘や、若い世代の中には町内会の存在自体を知らない人が多いという現状も報告されました。マンション単位で町内会を脱退する事例も見られる一方で、「寂しくならないように今の町を維持してほしい」という思いも語られるなど、地域とのつながりをめぐる複雑な状況が共有されました。

▶ 課題解決に向けた取組のヒント

- 好事例のヒアリング結果では、マンション内で健康づくりに関する活動を立ち上げた事例が報告されています。この事例では、区役所や地域包括支援センターなど、地域の関係機関との関わりが効果的であることが挙げられ、そうした関係機関の担当者からの助言によりボランティア募集が告知に明記されるようになるなど、運営面での具体的な改善にもつながっています。
- この事例が示唆するのは、何かを始めたいと思ったときに一人で抱え込まないことです。講演会で紹介されたフロール元住吉の事例でも、マンション内にとどまらない地域との接点づくりが意識的に行われていました。地域の方も参加可能としたス

トレッチ教室は、マンション住民と地域住民の交流のきっかけとなりました。そこで知り合った住民同士の声かけが地域行事への参加につながるなど、一つのイベントが次のイベントへ連鎖する好循環が生まれています。マンションのエントランスの広いスペースを地域行事の休憩所として開放する取り組みは、マンション内にとどまらずエリア全体のつながりづくりに寄与しています。

- このように、地域社会との接点づくりや関係機関との連携は、マンション単体では解決が難しい構造的課題に対する重要な突破口となります。マンションは単なる建物の集合体ではありません。そこに暮らす人々と地域社会がともに育んでいく生活空間です。管理組合、住民、管理会社、そして地域の関係者がそれぞれの立場から協力し合うことで、持続的なコミュニティの形成が可能となります。

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、課題等に対する必要な相談、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・子育て支援等に関する御相談がある方は、以下にお気軽にお問い合わせください。

マンションの維持・管理	
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の活動を支援してほしい ・マンション共用部に手すりやスロープを付けたい ・マンションの管理計画の認定を取りたい
連絡先	<p>□ 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（市役所本庁舎 18 階）</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-200-2996、Fax 044-200-3970</p> <p>※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。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000113133.html </p> <p>※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。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000096633.html </p> <p>※川崎市では、分譲マンション共用部の階段やスロープへの手すりの設置、スロープの新設等の段差を解消する工事費用の一部を助成しています。 https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/24-4-16-2-0-0-0-0-0-0.html </p> <p>※マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定します。 https://www.city.kawasaki.jp/500/page/0000149085.html </p>
例えば	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の運営について相談したい ・建物の維持管理や修繕・改修について相談したい
連絡先	<p>□ 担当部署 川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-874-0180、Fax 044-874-0181</p> <p>※ 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</p> <p>※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・耐震等に関する無料の相談窓口です。 https://www.kawasaki-jk.or.jp/siteinfo/special/housing_salon.php </p> <p>□ 担当部署 NPO 法人かわさきマンション管理組合ネットワーク</p> <p>□ 連絡先 TEL 044-322-8071、Fax 044-322-8072</p> <p>※ 事務所開設日 毎週火～土曜日（祝日及び年末年始は休み） 10 時～12 時・13 時～16 時 https://kawakan-net.or.jp/ </p> <p>□ 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>□ 連絡先 TEL 045-662-5471、Fax 045-662-5471 https://www.kanagawa-mankan.or.jp/ </p>

防災	
例えは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 居住者向けに防災講座を開いてほしい ・ 自主防災組織について知りたい
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 危機管理担当（区役所 2 階） <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL044-861-3147、Fax 044-861-3103

町内会・自治会	
例えは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会・自治会活動への参加のしかた
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

高齢者	
例えは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者等の生活や介護の相談・介護予防・介護保険（制度説明、申請のお手伝い）など
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 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） お住まいの地区ごとに区内に 7 か所あります。 <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 044-861-3255（高津区役所 高齢・障害課 問い合わせは各センターへ） 

子ども・子育て	
例えは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
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） <input type="checkbox"/> 連絡先 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	
例えは	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
連絡先	<input type="checkbox"/> 担当部署 高津区役所 道路公園センター <input type="checkbox"/> 連絡先 TEL 044-833-1221、Fax 044-833-2498

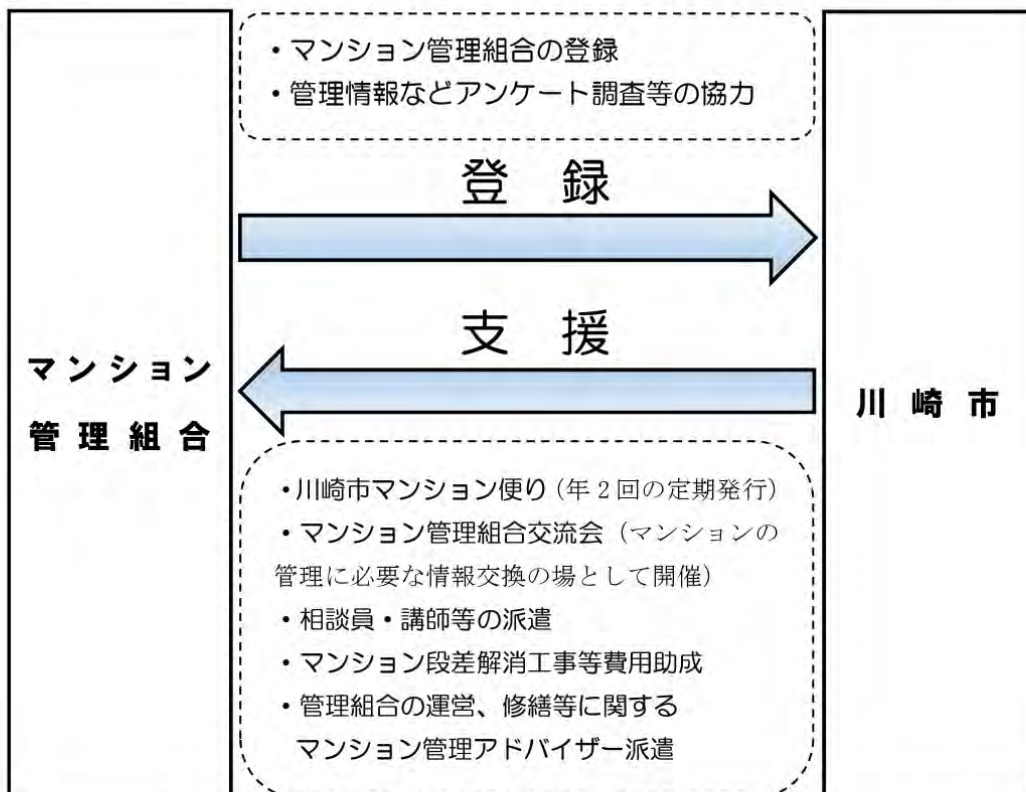


川崎市マンション管理組合 登録・支援制度のご案内（登録無料）

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。

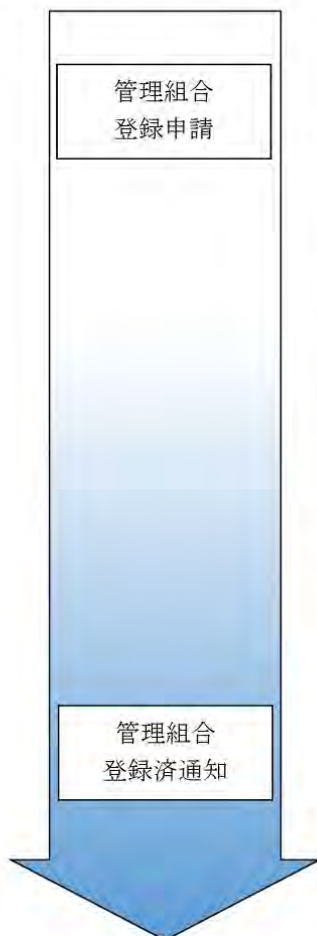
※管理組合から提供された情報は、個人情報の保護に努め、統計調査や市等からの情報提供及び刊行物の配布等のみに利用し、管理組合の同意なしに目的外に利用することはありません。

※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、電子申請フォーム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。

理事長であることを確認できる書類（総会等の議事録）を必ず添付してください。

【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
- 総会等の議事録（理事長名を確認できる書類）

※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（本庁舎18階）

電話：044-200-2996 FAX：044-200-3970

E-mail：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、川崎市住宅供給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。

〒213-0053

川崎市中原区上小田中6-34-24

スターブル中原1階

電話：044-874-0180

受付時間：火～土曜日

9時～12時・13時～16時



川崎市マンション管理組合登録・支援制度要綱（抜粋）

（目的）

第1条 この要綱は、市内に所在するマンション管理組合を市に登録することにより、マンション管理に関する必要な情報を提供し適正管理を図るとともに、マンションの特性から行政情報が届きにくい居住者等に対して、市の各種情報やサービスを適切に提供すること等により、誰もが安心して暮らし続けられる居住環境の形成を目指す。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) マンション 建物の区分所有等に関する法律（以下「区分所有法」という。）に規定する区分所有された建築物で、区分所有者の居住の用に供する部分を有するものをいう。
- (2) 管理組合 区分所有法第3条及び第65条に規定する区分所有者の団体をいう。
- (3) 管理者等 マンションの管理の適正化の推進に関する法律第2条第4号に規定する管理者等をいう。

（登録）

第3条 市内に所在するマンションの管理組合は、市長の登録を受けることができる。

（登録申請）

第4条 登録を受けようとする管理組合の管理者等は、川崎市マンション管理組合登録申請書（第1号様式）に登録情報確認票（第2号様式）及び管理者等を確認できる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、登録申請を川崎市が提供する電子申請フォームにより行うときは、第1号様式及び第2号様式の提出に代えて、第1号様式及び第2号様式の内容をフォームに入力することにより行うことができる。

（登録の要件等）

第5条 市長は、第4条の規定の基づく登録申請が次の各号に掲げる要件に適合するときは、その登録をするものとする。

- (1) マンションの所在地が市内であること。
 - (2) 管理組合が、第6条の規定に基づき市長が登録情報（次項に基づき市長が管理組合登録簿に記載した情報をいう。以下同じ。）を活用することを承諾すること。
- 2 前項の登録は、次に掲げる事項を管理組合登録簿に記載してするものとする。

- (1) 川崎市マンション管理組合登録申請書（第1号様式）及び登録情報確認票（第2号様式）に記載された事項
- (2) 登録年月日及び登録番号

（登録情報の活用）

第6条 市長は、登録情報を次の各号に掲げる業務に活用することができる。

- (1) マンションの適正管理、改修又は建替えの促進その他マンションにおける良好な居住環境の形成の促進を図るため、第5条第1項の規定に基づき登録された管理組合（以下「登録管理組合」という。）に対し、法令等の改正や講習会の開催などの情報の提供、職員や専門家の派遣又は第8条に規定する支援を行うこと。
 - (2) 市のマンション施策の企画・立案のための統計データの作成や管理組合等向けの調査を実施すること。
 - (3) 市の庁内関係課と登録情報を共有し、庁内関係課が福祉、防災等に関する情報・サービスの提供その他マンション居住者向けの施策を実施すること。
- 2 市長は、前項に定める業務以外の業務に登録情報を使用してはならない。ただし、登録管理組合の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 3 登録情報を第1項に定める業務及び前項ただし書きの承諾を得て行う業務に活用するにあたっては、市長は、個別の登録組合の不利益情報が特定されないように配慮しなければならない。ただし、登録管理組合の承諾を得た場合はこの限りでない。
- 4 第1項に定める業務及び前項ただし書きの承諾を得て行う業務を第三者に委託又は依頼するにあたっては、市長は当該業務の委託又は依頼を受けた当該第三者に登録情報を提供することができる。
- 5 市長は、当該第三者が、前項に基づき提供された登録情報を、市長が指定する目的以外の目的に使用することを禁止しなければならない。

（登録情報の内容変更、抹消）

第7条 登録管理組合は、第4条の規定により申請された内容に変更が生じた場合には、川崎市マンション管理組合登録変更申請書（第3号様式）を市長に提出するものとする。

2 登録管理組合は、第4条の規定により申請された登録を抹消しようとする場合には、川崎市マンション管理組合登録抹消申請書（第4号様式）を市長に提出するものとする。

3 前二項の規定にかかわらず、変更または抹消の申請を川崎市が提供する電子申請フォームにより行うときは、第3号様式または第4号様式の提出に代えて、第3号様式または第4号様式の内容をフォームに入力することにより行うことができる。

4 第1項から第3項に基づく変更または抹消の申請があった場合には、市長は、管理組合登録簿の登録内容を修正し、または抹消する。

（登録管理組合への支援）

第8条 市長は、登録管理組合に対して、予算の範囲内において、分譲マンションの適切な維持管理に必要な情報発信や情報交換の場の提供、子育て世帯や高齢者世帯等を対象とした相談員・講師等の派遣その他支援を行うことができる。

令和7年4月

川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度のご案内

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

川崎市では、分譲マンションの管理組合がマンション共用部のバリアフリー化工事を行う場合、その費用の一部を助成しています。段差のある箇所に手すりや傾斜路(スロープ)を設置する工事などが助成の対象となります。

要件・助成内容

■対象となる工事

- ・マンション共用部の段差箇所または傾斜路に手すりを設置する工事
- ・マンション共用部の段差箇所に傾斜路を設置する工事
- ・マンション共用部の段差箇所に車いす使用者用特殊構造昇降機を設置する工事(※既存の手すり等の更新・改修工事は対象外です)

■対象となる分譲マンション

(次の全ての条件にあてはまる必要があります)

- ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造のもの
- ・異なる区分所有者の住宅の戸数が、原則として6以上のもの
- ・一部が店舗・事務所などとなっている複合用途マンションの場合、住宅部分の床面積の合計が住宅部分と非住宅部分の床面積の合計の3分の2以上のもの
- ・建築基準法に基づく確認済証及び検査済証の交付を受けていること
- ・管理組合の代表者が暴力団員で無いこと(管理組合が法人の場合は、代表者及び役員が暴力団員でないこと)

■助成金の額

工事費用(消費税を含まない)の1/3(千円未満は切り捨て)を助成します。ただし、住戸数に1万円を乗じた額及び予算の範囲内を限度とします。

例) 工事費用150万円、住戸数30戸の場合、助成金の額は30万円となります。

※注意事項

- ・助成にあたって、事業計画書提出前に「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」※に登録してください。
- ・原則として、助成は1管理組合あたり1回限りですが、工事内容により、2回目以降も助成できる場合があります。
- ・必ず施工者等との契約前に申請してください。契約後の受付はできません。
- ・受付期間は、毎年4月から9月末日。ただし、予算に達した時点で受付は終了となります。手続きや工事内容など不明な点がございましたら、事前にご相談ください。
- ・助成金交付額が100万円を超える工事請負等を発注する場合は、市内中小企業者による入札又は市内中小企業者2者以上から見積書の徴収を行う必要があります。詳細については右記、担当窓口にお問い合わせください。

目次

要件・助成内容.....	1
手続きの流れ.....	2
手続きに必要な書類.....	3
段差解消工事等の設置基準.....	4
無料相談窓口・融資制度.....	4

■本制度説明の

川崎市ホームページ



※川崎市マンション管理組合登録・支援制度

登録されたマンション管理組合へ、マンション便りの送付、講習会・交流会のご案内等の情報提供を行います。登録は無料です。

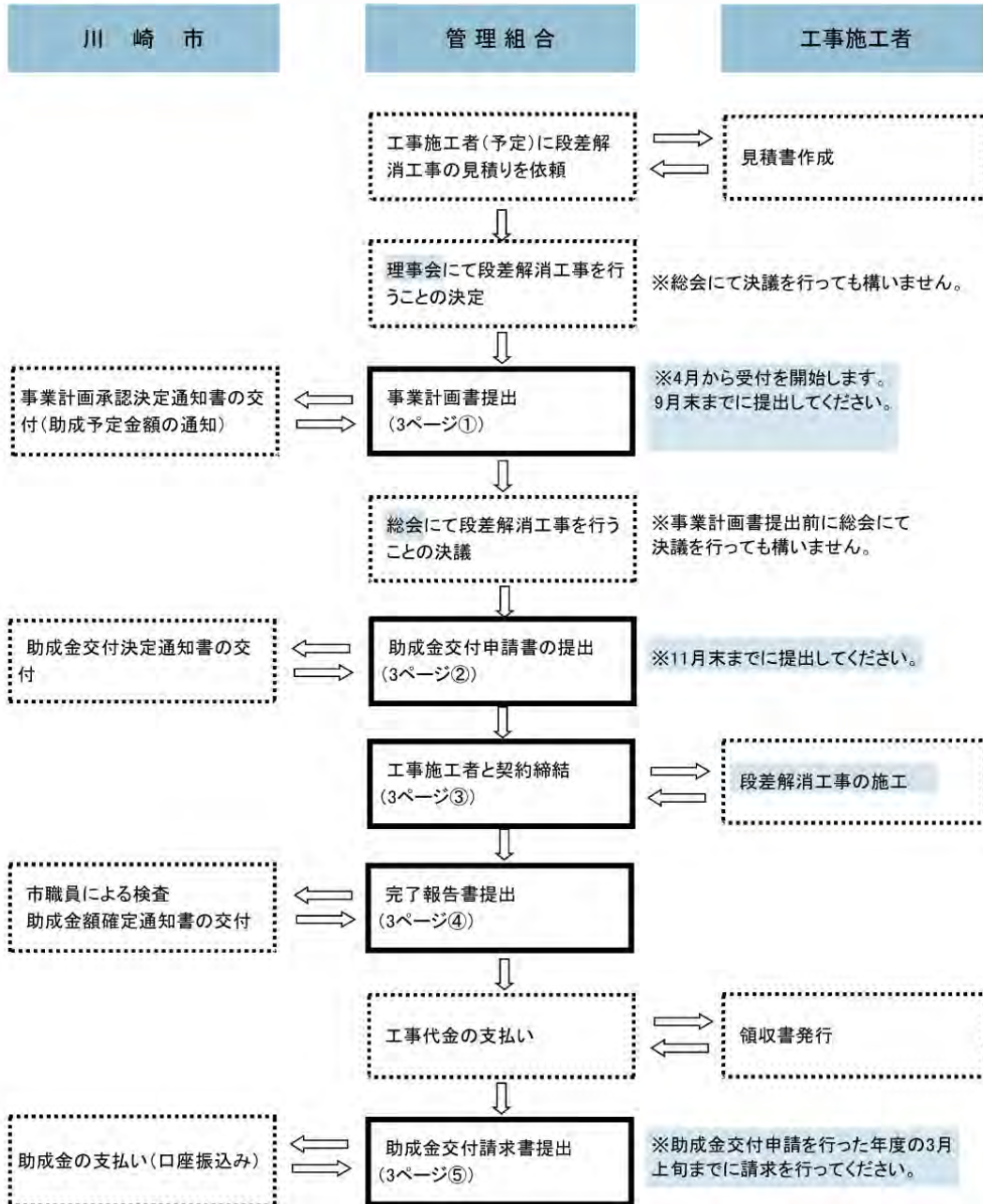
まちづくり局 住宅政策部
住宅整備推進課
(電話 044-200-2996)



お問い合わせ・申請窓口

まちづくり局
住宅政策部 住宅整備推進課
〒210-8577
川崎市川崎区宮本町1番地
(本庁舎 18階)
電話: 044-200-2996
ファクス: 044-200-3970
E-mail:
50zyusei@city.kawasaki.jp

手続きの流れ



手続きに必要な書類

① 事業計画書提出時（※9月末日までに提出してください）

- ・マンション段差解消工事等事業計画書（第1号様式）

<以下の提出書類は、写しでも可>

- ・マンション新築時の確認済証および検査済証

※お持ちでない場合は、それぞれの建築確認等台帳記載証明書は提出してください。建築確認等台帳記載証明書は次の窓口で発行しています。
まちづくり局 指導部 建築管理課（本庁舎18階） 電話 044-200-3015

- ・建物の登記事項証明書（一住戸分）
- ・管理組合の代表者を確認できる書類（現理事長を選任した際の議事録など）
- ・管理組合が法人の場合、法人登記事項証明書
- ・管理規約
- ・住戸数を確認できる書類（管理規約、分譲時のパンフレットなど）
- ・段差解消工事に要する費用の見積書
- ・マンションの案内図、配置図
- ・段差解消工事を行う箇所の現況写真
- ・段差解消工事の内容がわかる工事面図
（平面図、立面図、詳細図等で、見積書の数量が確認できる手すり長さ、算定式を記載しているもの）
- ・工程表
- ・総会又は理事会の議事録（段差解消工事を行うことを決定した際のもの）

② 助成金交付申請書提出時（※11月末日までに提出してください）

- ・マンション段差解消工事等費用助成金交付申請書（第4号様式）

<以下の提出書類は、写しでも可>

- ・総会の議案書・議事録（段差解消工事を行うことを決議した際のもの）
（事業計画書提出時に提出した時は不要）

③ 施工者との契約締結後（※契約締結後なるべく早く提出してください）

- ・段差解消工事の契約書又は注文書及び請書の写し

④ 完了報告書提出時

- ・マンション段差解消工事等完了報告書（第13号様式）
- ・工事写真（施工前・施工中・施工後を同アングルで撮影したもの、手すりの高さや傾斜路の幅等がわかるものなど）
- ・段差解消工事費用の請求書の写し

⑤ 助成金交付請求書提出時

- ・マンション段差解消工事等費用助成金交付請求書（第18号様式）
- ・段差解消工事費用の領収書の写し
- ・振込み先口座を確認できるもの（通帳の写しなど）

工事内容に変更があった場合

- 事業計画書承認後に変更がある場合

再度、「マンション段差解消工事等事業計画書（第1号様式）」に変更に関する書類を添えて提出してください。

- 交付決定後に助成金の額に変更がある場合

「マンション段差解消工事等費用助成金交付変更申請書（第7号様式）」に変更に関する書類を添えて提出してください。

- 交付決定後に管理組合代表者、事業費用、完了報告書提出予定期日等の変更がある場合

「マンション段差解消工事等事業変更報告書（第10号様式）」に変更に関する書類を添えて提出してください。

- 段差解消工事等を取りやめる場合

すみやかに「マンション段差解消工事等取りやめ承認申請書（第11号様式）」を提出してください。

※変更に関する書類は、変更する内容により異なりますので、提出前にご相談ください。

助成金交付決定の取り消しと助成金の返還

次のいずれかに該当する場合は、助成金の交付決定を取り消し、既に助成金が交付されているときは、その助成金を返還していただきます。

- (1) 虚偽その他不正な手段により助成金の交付を受けたとき。
- (2) 助成金を段差解消工事等以外の用途に使用したとき。
- (3) 定められた期間内に完了報告又は助成金の請求を行わなかったとき。
- (4) 川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度要綱又は関係規定に違反したとき。

段差解消工事等の設置基準

管理組合運営等の窓口相談

川崎市では、分譲マンションの大規模修繕や管理組合運営等についての相談窓口を設けています。相談にはマンション管理士・一級建築士等が対応します。予約制となっていますので、事前にお電話ください。相談は無料です。

○川崎市住宅供給公社ハウジングサロン（中原区上小田中8-34-24 スタール中原1F）
予約受付時間
火～土曜日 9時～12時・13時～16時
電話 044-874-0180

アドバイザー派遣制度

上記の窓口相談で、現地での相談対応が必要と判断した場合、アドバイザー（マンション管理士・一級建築士等）を現地に派遣します。費用は年1回までは無料です。

※川崎市マンション管理組合登録・支援制度により登録された管理組合は、年3回まで無料です。

融資制度について

マンション管理組合が共用部分のリフォーム工事を行う場合、住宅金融支援機構の融資を利用できます。

住宅金融支援機構本店
まちづくり業務グループ
（電話 03-5800-9366）

■手すり・傾斜路の構造は、次の基準に適合する必要があります。

川崎市マンション段差解消工事等費用助成制度要綱第2条第5号の規定に基づき、段差解消工事等の詳細について、設置基準及び助成対象の取扱いを次のとおり定める。ただし、川崎市福祉のまちづくり条例（平成9年川崎市条例第36号）の協議を要するものについてはこの限りでない。

1 傾斜路の基準は次のとおりとする。

(1) 有効幅員は、120cm以上とすること。ただし、ア又はイに該当する場合はこの限りでない。

ア 階段を併設した場合は、90cm以上とすることができる。

イ 現況の有効幅員が120cm未満の場合は、90cm以上とすることができる。

(2) 傾斜路のこう配は、12分の1以下とすること。ただし、高低差が16cm未満の場合、8分の1以下とすることができる。

(3) 高低差が75cmを超える場合は、その高低差75cm以内ごとに踏幅150cm以上の踊場を設けること。

(4) 高低差が30cm以上の場合は、手すりを設けること。

(5) 両側は、転落を防ぐ構造とすること。

(6) 表面は、滑りにくい仕上げとすること。

(7) 排水溝の溝ふたを設置する場合は、つえ、車いすのキャスター等が落ち込まない構造とすること。

(8) 不燃材料を使用すること。ただし、仕上材はこの限りでない。

2 車いす使用者用特殊構造昇降機の基準は、次のとおりとする。

専ら車いす使用者の利用に供するもので、建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第129条の3第2項第1号又は第2号の規定により国土交通大臣が定めた構造方法を用いる昇降機であること。

3 手すりの基準及び助成対象の取扱いは、次のとおりとする。

(1) 握りやすいものとする。

(2) 床仕上げ面から手すり上端までの高さは、原則として2段の場合は、上段概ね75cmから85cm程度、下段概ね60cmから65cm程度とし、1段の場合は、概ね75cmから85cm程度とすること。

(3) 手すりの端部は、壁面又は下方に巻き込むなど端部が突出しない構造とすること。

(4) 屋上、機械室への階段等の住戸の出入りに使用しない場所に設置する工事は助成の対象外とする。ただし、集会室や避難場所に指定されている場所等に設置する手すりは対象とする。

(5) 高低差が16cm以上ある傾斜路に設置する工事は助成の対象とする。

4 その他建築基準関係規定における特定行政庁の事務手数料については、助成の対象としない。ただし、民間機関等の事務手数料についてはこの限りでない。

5 段差解消工事等において、当該段差解消箇所に固定されていないものは、助成の対象としない。ただし、施工による固定等ができる場合はこの限りでない。

6 その他建築基準関係規定に適合すること。

川崎市マンション管理計画認定制度のご案内

まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

○「マンション管理計画認定制度」はマンションの管理の適正化の推進に関する法律(以下「法」という。)第5条の3及び第5条の4の規定に基づき、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定する制度です。詳しくは、国土交通省ホームページに掲載されている「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン(以下「国のガイドライン」という。)」をご覧ください。

国土交通省ホームページ



2021mansionkan-web.com

○認定取得には、住宅金融支援機構の「マンション共用部リフォーム融資」における金利優遇や「フラット35(維持保全型)」の借入金利優遇などのメリットがあります。詳しくは、住宅金融支援機構のホームページをご覧ください。

住宅金融支援機構ホームページ



www.jhfa.go.jp/loan/index.html

制度概要

■対象となるマンション

- ・川崎市内に所在する法第2条第1号※に規定するマンション
- ※2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの

■申請者

- ・マンションの管理組合の管理者(総会等で選任された理事長や管理組合法人の理事)等
- ※団地型マンションや複合用途型マンションなどで管理者が複数いる場合は、管理者等の権限の範囲によって、申請者が異なります。詳しくは、国のガイドラインか、(公財)マンション管理センターのホームページに掲載されている「管理計画認定手続支援サービス利用案内」をご覧ください。

■認定の有効期間

- ・認定の有効期間は認定を受けた日から5年間となります。認定を更新する場合は、有効期限内に認定の更新を申請してください。

■認定(更新)の申請手続き

- ・本市への認定(更新)の申請には、マンション管理センターが発行する「事前確認適合証」が必要となりますので、マンション管理センターが提供する「管理計画認定手続支援サービス」(詳しくは、マンション管理センターのホームページをご覧ください。)により申請してください。

■認定の独自基準

- ・本市では、「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」ことを、管理計画認定の独自基準に定めています。認定(更新)の申請の際は、川崎市マンション管理組合登録・支援制度のホームページより、登録(又は登録内容の変更)をお願いします。

■認定計画の変更

- ・認定を受けた管理計画を変更する場合は、軽微な変更を除き、変更の認定の申請が必要になります。なお、軽微な変更については、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則第1条の9に定められています。
- ・変更の認定の申請には、「管理計画認定手続支援サービス」を利用できません。川崎市担当窓口へ申請してください。

マンション管理センターホームページ



www.mankan.or.jp/
11_managementplan/mpsupport.html

川崎市マンション管理組合
登録・支援制度

登録されたマンション管理組合へ、マンション便りの送付、講習会・交流会のご案内等の情報提供を行います。登録は無料です。



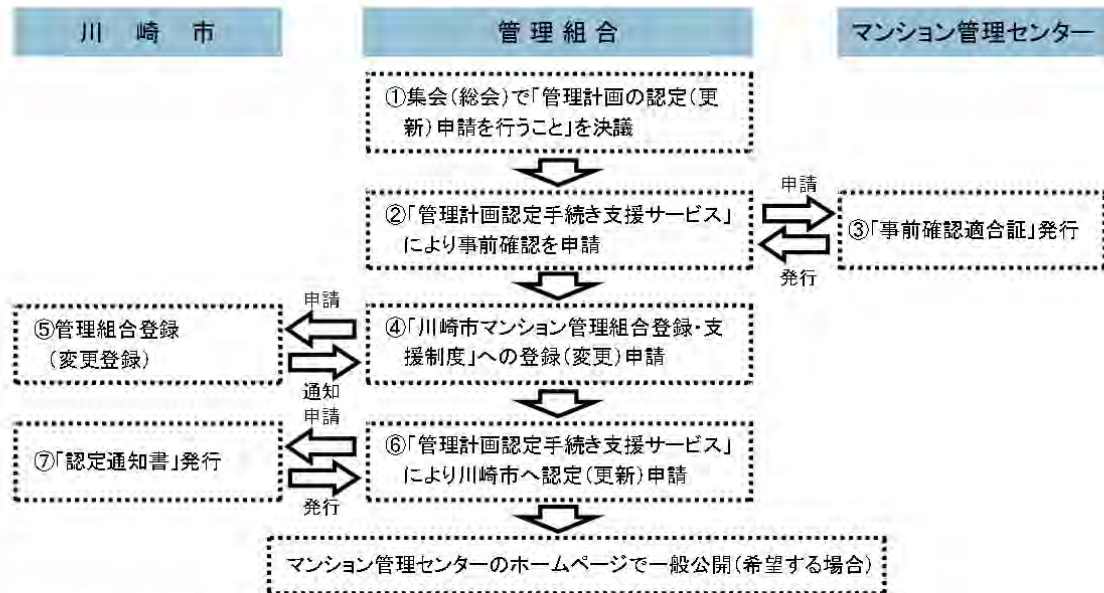
www.city.kawasaki.jp/500/
page/0000113133.html

【川崎市担当窓口】 まちづくり局 住宅政策部 住宅整備推進課

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地(本庁舎18F)

電話:044-200-2996 ファクス:044-200-3970 E-mail:50zyusei@city.kawasaki.jp

認定(更新)申請手続きの流れ



- ① 集会(総会)で「管理計画の認定(更新)申請を行うこと」を決議
 - 認定(更新)申請にあたっては、その旨を集会(総会)で決議しておく必要があります(管理規約で別段の定めをした場合を除く)。
- ② 「管理計画認定手続き支援サービス」により事前確認を申請
 - マンション管理センターがインターネット上で提供する「管理計画認定手続き支援サービス」により申請してください。詳しくは、マンション管理センターホームページをご覧ください。
 - 事前確認の申請には、以下の4つのパターンがあります。詳しくは、国のガイドラインをご覧ください。
 - 事前確認講習を修了したマンション管理士に事前確認を直接委託
 - 管理会社等を経由して、(一社)マンション管理業協会が提供する「マンション管理適正評価制度」と併せて申請
 - (一社)日本マンション管理士会連合会を経由して、「マンション管理適正化診断サービス」と併せて申請
 - 管理計画認定手続き支援サービスの利用申込をセンターへ直接申請

「管理計画認定手続支援サービス」に関するお問合せ先

公益財団法人 マンション管理センター 企画部 管理計画認定手続支援サービス係
 住所: 〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2丁目5-5岩波書店一ツ橋ビル7階 電話:03-6261-1274
 業務日・業務時間 平日の月曜日～金曜日【土・日・祝日及び年末・年始(12/29～1/3)休み】 9:30～17:00

- ③ 「事前確認適合証」発行
 - 事前確認審査の結果、国の管理計画認定基準に適合しているマンションへ「事前確認適合証」が発行され、申請者へ事前確認完了メールが届きます。(「事前確認適合証」は「管理計画認定手続支援サービス」でダウンロード可)
- ④ 「川崎市マンション管理組合登録・支援制度」への登録(変更)【登録料無料】
 - 本登録制度への登録がない場合は、新規に登録申請してください。また、登録があっても、登録内容が最新(管理計画の認定申請時点)の情報に更新されていない場合は、変更申請してください。
 - ※登録(変更)の申請方法等は川崎市のホームページをご覧ください。
 - ※登録の有無等が不明な場合は、「まちづくり局住宅政策部住宅整備推進課」までお問合せください。
- ⑤ 管理組合登録(変更登録)
 - 登録完了後、管理組合へ通知します。
- ⑥ 「管理計画認定手続支援サービス」により川崎市へ認定(更新)申請【申請手数料無料】
 - 「管理計画認定手続支援サービス」へアクセスし、川崎市へ管理計画認定申請を行ってください(「認定申請」ボタンは必ず申請者本人が押下してください)。

⑦「認定通知書」発行

●川崎市が、認定基準への適合状況を審査し、適合している場合は「認定通知書」を発行します。なお、認定審査が完了すると、マンション管理センターから申請者へ「マンション管理計画認定通知書発行のお知らせ」メールが送信され、「管理計画認定手続き支援サービス」により、「認定通知書(見本)」をダウンロードすることが可能となりますが、正式な通知書は、後日、川崎市から郵送します。

認定基準と確認対象書類

	認定基準	確認対象書類
(1) 管理組合の運営	・管理者等が定められている、監事が選任されている	・管理者等を選任することを決議した集会(総会)の議事録の写し ・監事を置くことを決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより管理者が選任又は監事が置かれたことを証する書類(理事会の議事録の写し等)
	・集会(総会)が年一回以上開催されている	・認定申請日の直近に開催された集会(総会)の議事録の写し(年一回集会(総会)を開催できなかった場合は、その措置が図られたことが確認できる書類)
(2) 管理規約	・管理規約が作成されている ・管理規約に「緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り」「修繕等の履歴情報の管理等」「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付」が定められている	・管理規約の写し
(3) 管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等を明確に区分して経理が行われている ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
	・直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の二割以内	・当該直前の事業年度の各月において組合員が滞納している修繕積立金の額を確認することができる書類 ・認定申請日の属する事業年度の直前の事業年度の集会(総会)において決議された管理組合の貸借対照表及び収支計算書 ※当該直前の事業年度がない場合には、申請日を含む事業年度における集会(総会)において決議された収支予算書
(4) 長期修繕計画の作成及び見直し等	・長期修繕計画が国の「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会(総会)にて決議されている	・長期修繕計画の写し ・当該長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し ※管理規約で別段の定めをした場合は、管理規約の写し及びその定めるところにより当該長期修繕計画を作成し、又は変更したことを証する書類
	・長期修繕計画の作成または見直しが七年以内に行われている	・長期修繕計画の作成又は変更を決議した集会(総会)の議事録の写し
	・長期修繕計画の計画期間が三十年以上かつ、残存期間内に大規模修繕工事が二回以上含まれるように設定されている	・長期修繕計画の写し (マンションの除却その他の措置の実施が予定されている場合は、その実施時期が議決された集会(総会)の議事録の写し等)
	・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	・長期修繕計画の写し
	・計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない	・長期修繕計画の写し (修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準を下回る場合は、専門家による修繕積立金の平均額が著しく低額でない旨の理由書)
	・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている	・長期修繕計画の写し
(5) その他	・組合員名簿、居住者名簿を備え、年一回以上は内容確認を行っている	・組合員名簿(区分所有者名簿)及び居住者名簿を備えるとともに、年一回以上更新していることを確認することができる書類(表明保証書等)
	・川崎市マンション管理適正化指針に照らして適切なものである	
	・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	

マンションの管理の適正化の推進に関する法律（抄）

（管理計画の認定）

第5条の3 管理組合の管理者等は、国土交通省令で定めるところにより、当該管理組合によるマンションの管理に関する計画（以下「管理計画」という。）を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長（以下「計画作成都道府県知事等」という。）の認定を申請することができる。

2 管理計画には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該マンションの修繕その他の管理の方法
- 二 当該マンションの修繕その他の管理に係る資金計画
- 三 当該マンションの管理組合の運営の状況
- 四 その他国土交通省令で定める事項

（認定基準）

第5条の4 計画作成都道府県知事等は、前条第一項の認定の申請があった場合において、当該申請に係る管理計画が次に掲げる基準に適合すると認めるときは、その認定をすることができる。

- 一 マンションの修繕その他の管理の方法が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 二 資金計画がマンションの修繕その他の管理を確実に遂行するため適切なものであること。
- 三 管理組合の運営の状況が国土交通省令で定める基準に適合するものであること。
- 四 その他マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものであること。

（認定の更新）

第5条の6 第5条の4の認定は、5年ごとにその更新を受けなければ、その期間の経過によって、その効力を失う。

2（略）

3 第一項の認定の更新の申請があった場合において、同項の期間（以下この項及び次項において「認定の有効期間」という。）の満了の日までにその申請に対する処分がされないときは、従前の認定は、認定の有効期間の満了後もその処分がされるまでの間は、なおその効力を有する。

4 前項の場合において、認定の更新がされたときは、その認定の有効期間は、従前の認定の有効期間の満了の日の翌日から起算するものとする。

（認定を受けた管理計画の変更）

第5条の7 認定管理者等は、第5条の4の認定を受けた管理計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、計画作成都道府県知事等の認定を受けなければならない。

2（略）

マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則（抄）

（管理組合の運営の状況の基準）

第1条の5（略）

一～三（略）

四 規約に次に掲げる事項が定められていること。

- イ マンションの管理のため必要となる、管理者等によるマンションの区分所有者の専有部分及び規約（これに類するものを含む。）の定めにより特定の者のみが立ち入ることができることとされた部分への立入りに関する事項
- ロ マンションの点検、修繕その他のマンションの維持管理に関する記録の作成及び保存に関する事項
- ハ マンションの区分所有者その他の利害関係人からマンションに関する情報の提供を要求された場合の対応に関する事項

（法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更）

第1条の9 法第5条の7第1項の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

一 長期修繕計画の変更であつて、次に掲げるもの

- イ マンションの修繕の内容又は実施時期の変更であつて、計画期間又は修繕資金計画（長期修繕計画に定められたマンションの修繕の実施に必要な資金の総額、内訳及び調達方法を記載した資金計画をいう。ロにおいて同じ。）の変更を伴わないもの
- ロ 修繕資金計画の変更であつて、マンションの修繕の実施に支障を及ぼすおそれのないもの
- 二 2以上の管理者等を置く管理組合にあつては、その一部の管理者等の変更（法第5条の4の認定（法第5条の7第1項の変更の認定を含む。）又は法第5条の6第1項の認定の更新があつた際に管理者等であつた者の全てが管理者等でなくなる場合を除く。）

三 監事の変更

四 規約の変更であつて、監事の職務及び第1条の5第4号に掲げる事項の変更を伴わないもの

川崎市マンション管理計画認定制度事務取扱要綱（抄）

（管理計画の認定の申請）

第3条 法第5条の3第1項の規定による認定の申請は、管理計画認定手続き支援サービスにおいて、規則別記様式第1号の記載事項を記録し、及び規則第1条の2第1項各号の書類の電磁的記録をアップロードすることにより行うものとする。

2～3（略）

（管理計画の変更の認定の申請）

第5条 認定管理者等は、法第5条の7第1項の認定を受けた管理計画の変更（規則第1条の9で定める軽微な変更を除く。）をしようとするときは、規則別記様式第1号の5による申請書の正本及び副本に、それぞれ規則第1条の2第1項に規定する書類のうち変更に係るものを添えて、市長に提出するものとする。

ハウジングサロンのご案内

マンション管理や住宅リフォームなどの

無料相談窓口

マンション
管理組合の運営
管理規約
修繕積立金

住宅の
リフォーム
バリアフリー

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

住宅の
新築・増改築



川崎市住宅供給公社 **ハウジングサロン**

〒211-0053 川崎市中原区上小田中6丁目34番24号 スターブル中原1階

TEL 044-874-0180 FAX 044-874-0181

相談予約受付

火～土曜日(祝日及び年末年始は除く) 9時～12時/13時～16時

[ハウジングサロンHP]



ハウジングサロンは専門家による**無料**の相談窓口です

マンション管理や住宅リフォームなどについて、マンション管理士や一級建築士などの専門家（アドバイザー）が、**無料**でご相談に応じます。

無料

マンション管理相談

予約制

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

窓口相談：回数無制限

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：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、年度内3回を限度に、未登録のマンション管理組合については、年度内1回を限度にアドバイザーを派遣します。



無料

住宅相談

予約制

相談日 火・土曜日（祝日及び年末年始は休み）13時～16時

窓口相談：回数無制限

戸建て住宅及び分譲マンション（専有部分）のリフォーム・バリアフリー・耐震・省エネ等に関する相談をお受けします。

現地相談：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、年度内1回を限度にアドバイザーを派遣します。



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（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。



ご都合に合ったご相談方法をお選びいただけます。まずはお電話にてご相談ください。

窓口相談

ハウジングサロンの窓口で、専門家に直接相談できます。



すまいの相談窓口での相談

月に1回程度、すまいの相談窓口でも相談を実施します。

※すまいの相談窓口は、川崎区にある川崎市住宅供給公社本社内にあります。

オンライン相談

自宅からお持ちのスマートフォン、パソコン等を利用し、オンラインで相談できます。

※初回は窓口相談のみとなります。
※オンライン相談は Google meet を利用します。
※通信料は自己負担となります。

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。



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（川崎市住宅供給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。



「マンション管理基礎セミナー」



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

この事業は川崎市住宅供給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 tel : 044-874-0180
(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

〈神管ネット〉

NPO かながわマンション管理組合ネットワーク

〈川管ネット〉

NPO かわさきマンション管理組合ネットワーク

〈浜管ネット〉

NPO 横浜マンション管理組合ネットワーク

〈よこ管ネット〉

NPO よこすかマンション管理組合ネットワーク

〈湘管ネット〉

NPO 湘南マンション管理組合ネットワーク

〈県央ネット〉

NPO かながわ県央マンション管理組合ネットワーク

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、専門家等で
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・2023年10月現在）

【大規模修繕】株式会社アール・エス・ゴトー / 株式会社
イーアールイー / 株式会社カシワバラ・コーポレーション
/ 建装工業株式会社 / 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】ティケイケイエボリューション株式会社

【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 / 株式会社

LIXIL リニューアル / YKK AP 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 / 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

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、川崎市住宅供給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

〒211-0053 川崎市中原区上小田中 6-34-24
スターブル中原 (ハウジングサロン内)

tel : 044-322-8071 fax : 044-322-8072

e-mail : info@kawakan-net.or.jp

home page : <https://kawakan-net.or.jp>

アクセス : JR 武蔵中原駅 徒歩 8 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)

川崎市住宅供給公社 ハウジングサロン

〒211-0053 川崎市中原区上小田中 6-34-24
スターブル中原 1 階

tel : 044-874-0180 fax : 044-874-0181

home page : <https://www.kawasaki-jk.or.jp/>

2023.10

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。はじめに、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。

令和4年に実施した第6回川崎市地域福祉実態調査結果によると、地域のつながりに関して問題だと感じている人の割合と、地域での生活に特に問題だと感じていることはない人の割合がともに増加しており、地域に関心がある人とない人の間で乖離が生じていることがみえてきました。

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、防災・防犯対策等、居住者一人では解決困難なことが多々発生します。住み慣れた場所で安心して暮らし続けるためには、普段から地域のことに関心を持ち、気軽に交流し顔見知りになる等、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。

川崎市は昨年、市制100周年を迎え、全国都市緑化かわさきフェアが開催されたことから、「みどり」をテーマとし、専門家による講演会と交流会・ワークショップを、皆さまの御協力のもと開催することができました。

本年は101年目としまして、更に、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をめざして、地域のつながりが果たす役割の大きさを改めて認識するとともに、引き続き、チラシによるマンションの取組紹介等の情報提供や、情報交換の場の提供を通じて、課題を共有し解決に向けた取組を推進していくとともに、マンション居住者同士、近隣マンション間、地元町内会・自治会等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。

日々の困りごとや新たに始めたい取り組み等ありましたら、本報告書にあります「相談先一覧」の担当部署宛てにお気軽に御相談ください。

今後も、本事業が、マンションにおけるつながりづくり及び地域とマンションとのつながりづくりを構築するための一助になりますよう、分譲マンションにおけるつながりづくりに資する活動の実態や課題認識をお聞かせいただく等、引き続きの御協力をお願い申し上げます。

令和7(2025)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8(2026)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