

マンションコミュニティ施策に関する調査

報告書

平成 27 年 1 月

公益財団法人 まちみらい千代田

目 次

序．調査の目的・フロー	1
(1) 調査の目的	1
(2) 調査フロー	2
1．マンションコミュニティに関わる現況整理・課題抽出	3
(1) マンションに関わる現況の整理	3
(2) マンションコミュニティに関わる課題の抽出	17
2．参考事例等の情報収集・資料化	19
(1) 千代田区のマンションコミュニティに関わる事例	19
(2) 他都市のマンションコミュニティに関わる事例	29
3．マンション・地域等に対する意向調査	41
(1) マンション居住者の意向調査	41
(2) 管理組合の意向調査	45
(3) 町会の意向調査	49
4．千代田区におけるマンションコミュニティの将来像の検討	53
(1) 将来像検討の基本的考え方	53
(2) マンションコミュニティの将来像	55
5．将来像の実現に向けた具体的な施策の提案	57
(1) 施策提案の基本的考え方	57
(2) 具体的な施策の提案	58
(3) 今後の施策展開の考え方	76

序．調査の目的・フロー

(1) 調査の目的

千代田区民の約85%がマンションを含む共同住宅に暮らしており、千代田区の地域コミュニティの形成にあたっては、マンションに住む人々のかかわりが不可欠である。

地域コミュニティとは、人と人とのつながりであり、地域に住む人々のつながりに働く者や組織などがかかわり、多様なつながりや集まりを形成していくものである。

また、地域コミュニティは、地域の自治や環境の維持、歴史文化の伝承などを担っており、地域が自らのまちを守り、育てていく協力の取り組みであり、防災、防犯、高齢者見守り、子育て支援、住民の親睦、行政の補完など、様々な地域の活動が展開されるものである。

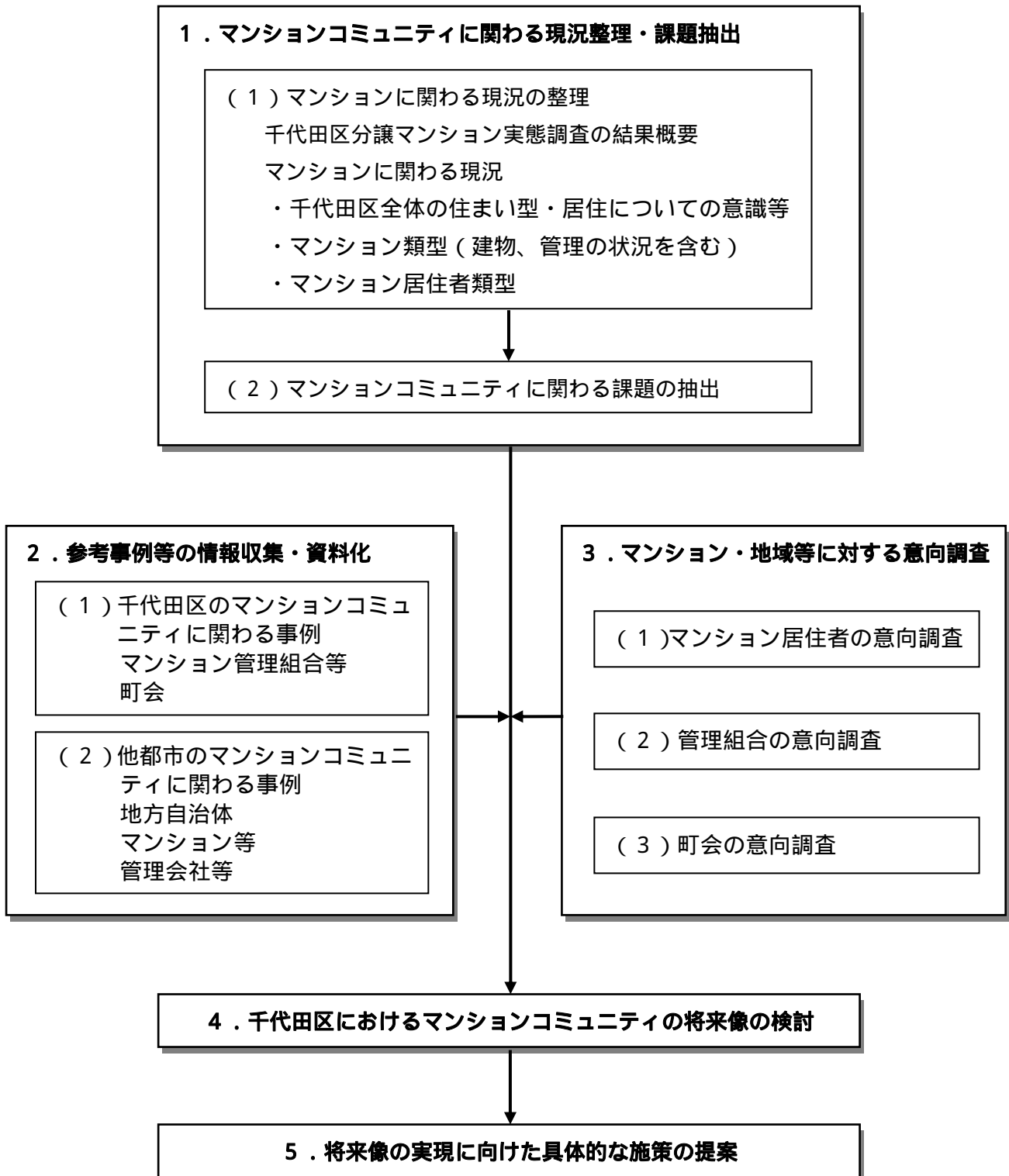
特に、平成23年3月11日に発生した東日本大震災や首都直下型地震の発生の恐れなどから、改めて協力が重要視されており、その取り組みを支える地域コミュニティの充実・強化が求められている。

千代田区地域コミュニティ活性化検討委員会では、地域コミュニティ活性化の基本的な考え方として、多様な主体がそれぞれの価値観に基づき、地域の実情を踏まえつつ、主体的に課題解決に向けた取組を進めることができる環境づくりを目指し、区は「側面からの支援」という視点に立ちながら、地域コミュニティの醸成に向けた方向性等の検討を進めていくとしている。

以上の状況を踏まえ、本調査では、千代田区民の大半が暮らすマンションにおいて、マンション内での良好なコミュニティの形成及びマンションと地域コミュニティの連携についての調査を行うとともに、千代田区のマンションコミュニティの将来像の検討及びその実現に向けた方策を提案することを目的に実施したものである。

(2) 調査フロー

調査の目的を受けて、以下に示すフローにより調査を実施した。



1. マンションコミュニティに関わる現況整理・課題抽出

(1) マンションに関わる現況の整理

1) 千代田区分譲マンション実態調査の結果概要

平成 25 年度に実施された千代田区分譲マンション実態調査の結果から、マンションコミュニティや地域との交流などに関わる状況を以下に示す。

項目	内容
マンションコミュニティについて	8割のマンションに管理組合以外の居住者組織がない 8割のマンションが内部イベントを実施したことがない 2/3のマンションでは居住者間の交流がない。交流しているマンションで最も多いものは回覧板の巡回(約1割) マンション内の清掃や植栽の維持管理(6.8%)、マンション周辺の清掃(4.0%)も少ない 高齢者への支援をしているマンションは3%のみ。児童等への支援(1.2%)も少ない 防災訓練を実施していないマンションは約7割(実施しているマンションは約2割) 防災計画・防災マニュアルを整備しているマンションは3割のみ 8割のマンションが管理会社に全ての管理業務を委託している 管理会社が指摘する問題点は、役員のなり手が少ない(60%)、区分所有者同士のコミュニケーション不足(44%)、賃貸率の高さ(44%)である
地域との交流について	管理組合で町会に加入しているマンションは49%、居住者個人での加入が13% 地域のイベントに参加しているマンションは26%、参加していないマンションは56%
マンション施策について	「管理組合セミナー・勉強会」と「マンションサポートちよだ」の認知度は5割強 防災アドバイザー派遣制度の認知度は4割 マンション居住者が今後充実に望む施策は、改良工事助成の充実(30%)、防災備蓄助成の充実(24%) 管理会社の重要視する事業は、防災対策支援事業(48%)、耐震診断・耐震改修工事(31%)

2) マンションに関わる現況

既往調査や各種データなどから、千代田区のマンションコミュニティについての特性を以下に示す。

マンションに関わる現況は、以下の3つの切り口から、データを分析する。

千代田区全体の住まい型・居住についての意識等

マンション類型（建物、管理の状況を含む）

マンション居住者類型

千代田区全体の住まい型・居住についての意識等

・以下の項目から、千代田区全体の住まい型・居住についての意識等を整理した。

	状況	出典
区全体の人口の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・平成12年から22年の10年間に約1.1万人増加し、平成22年人口の約24%を占める ・高齢人口だけでなく、25～49歳人口も大幅に増加 ・依然として社会増による人口増加が続いている 	<ul style="list-style-type: none"> ・国勢調査（H22）
区全体の世帯の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・若年・中年単身世帯が急増（平成22年には、全世帯の45%が若年・中年単身世帯） ・ファミリー世帯や高齢者世帯も増加傾向 ・1人世帯が急増し、5割以上 ・近年、民営借家の増加、持ち家と民営借家が約4割 ・共同住宅等に居住する世帯は8割以上 	<ul style="list-style-type: none"> ・国勢調査（H22）
	<ul style="list-style-type: none"> ・世帯収入が高い（700～1000万円が最も多い） 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅・土地統計調査（H20）
マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・分譲マンションは約6割を占める ・分譲マンションが多い地域は、麴町、富士見、和泉橋 麴町は、区全体の分譲マンションの4割を占める ・賃貸マンションが多い地域は、麴町、富士見、和泉橋 麴町は、区全体の賃貸マンションの35%を占める 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション再生調査（H21）
居留意識・地域活動意識	<ul style="list-style-type: none"> ・区内での永住意向が5割弱 ・「当分住むつもり」を含めると8割強が居留意向ありで、分譲マンション等も8割強 ・地域活動を行うことが大切だと思う人は8割強 ・そのうち、必要と思う活動は、防災に関する取組と防犯・治安維持に関する取組が6割強、地域の祭等継承活動が3割強 	<ul style="list-style-type: none"> ・「地域コミュニティ施策の一元的な推進」に向けた検討における区民アンケート調査（H25）

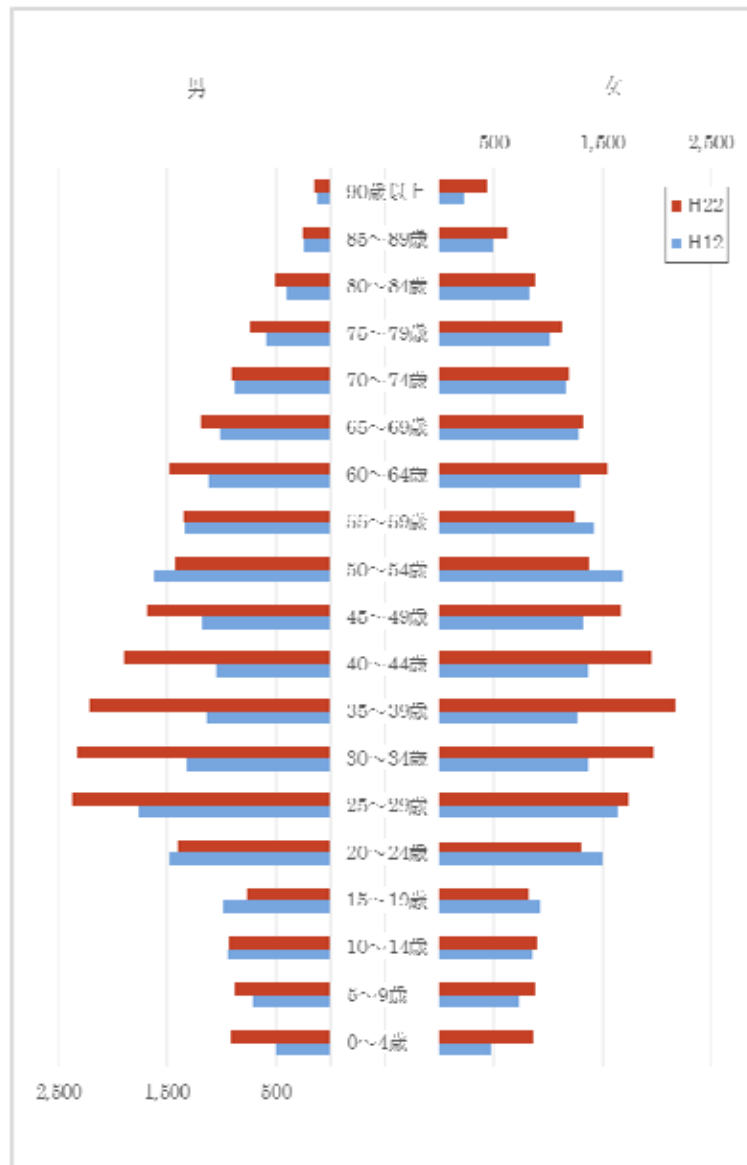


図 年齢別男女人口（国勢調査）

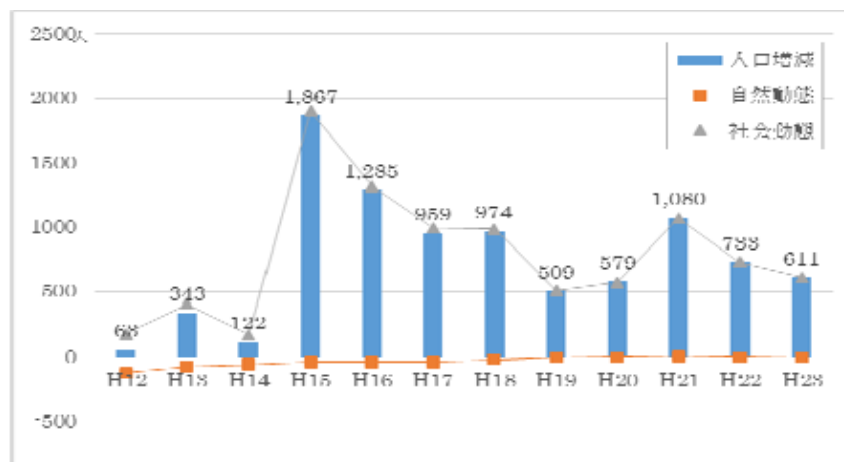


図 人口動態の推移（住民基本台帳）

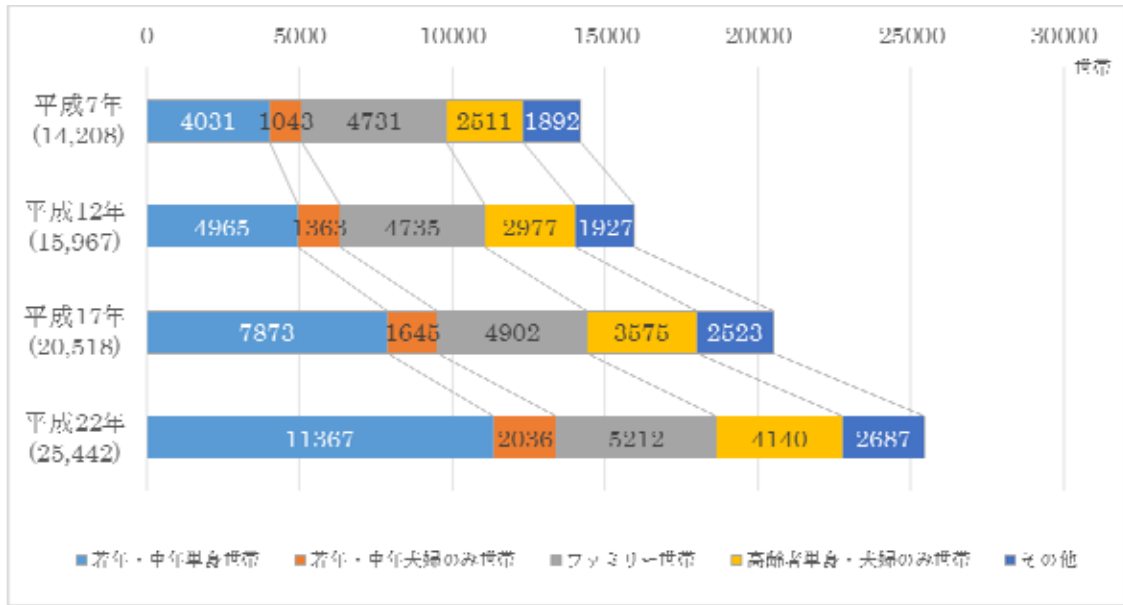


図 家族類型別世帯数（国勢調査）

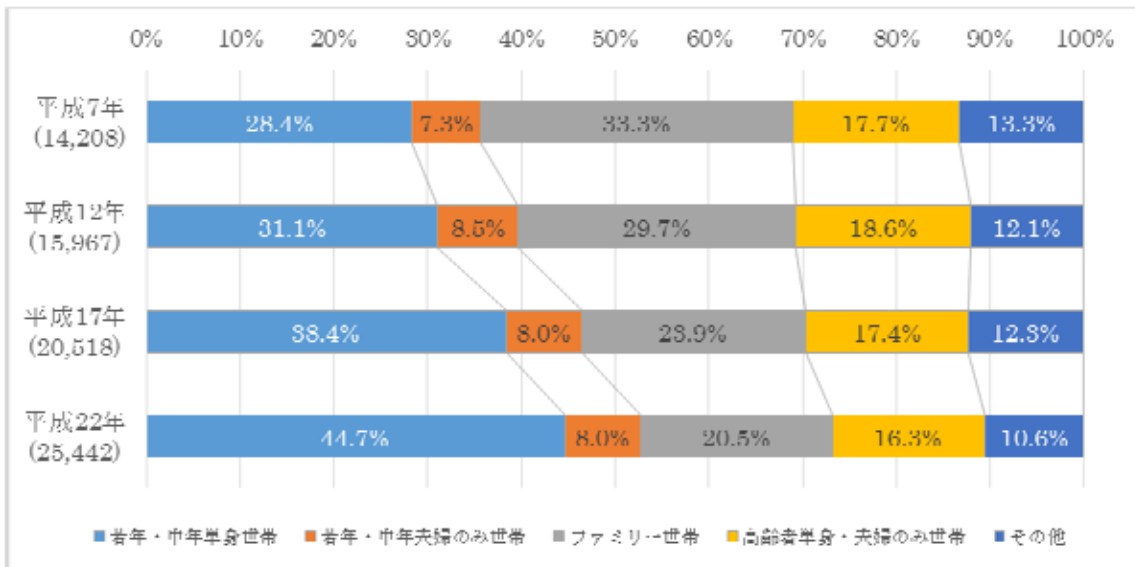


図 家族類型別世帯数の割合（国勢調査）

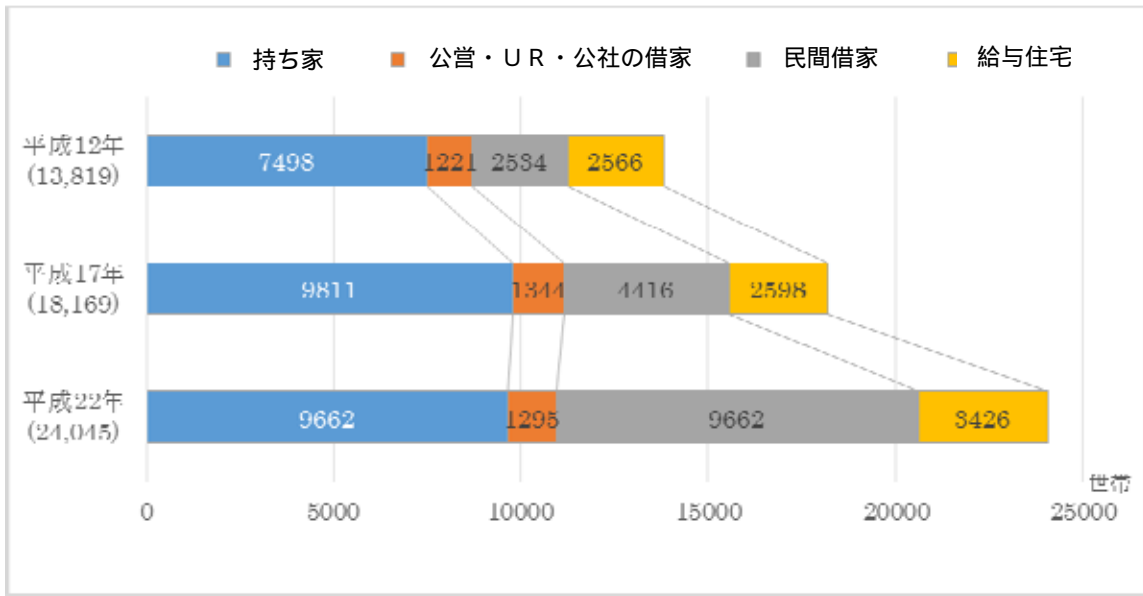


図 所有関係別世帯数の推移（国勢調査）

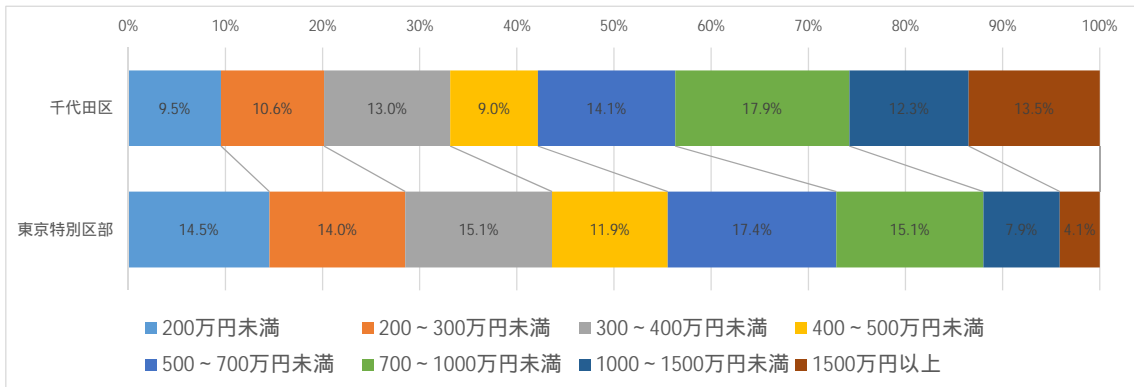


図 千代田区と東京都区別区部の世帯収入割合（H20 住宅・土地統計調査）

マンション類型（千代田区分譲マンション実態調査（平成 25 年度）データを活用）

・以下に示すマンション類型により、千代田区に分譲マンションの特徴を整理した。

項目		特徴
戸数規模別	20 戸未満の 小さいマンション	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合総会出席率が高い ・建物・設備を改善する上で資金面での課題を挙げるところが多い
	100 戸以上の 大きいマンション	<ul style="list-style-type: none"> ・管理に対して無関心な居住者が多い ・居住者間のトラブルが多い ・騒音トラブル、ゴミ出しなどのトラブルが多い ・消防・防災訓練を実施している割合が高い ・4 割近くが定期的にイベント開催をしている ・管理組合で町会に加入している率が高い ・地域イベントへの参加率が高い ・防災備蓄助成の充実を求める声大きい
建築年度別	1971 年以前建築の マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合総会出席率が高い ・役員のなり手がいないマンションが多い ・建物の劣化、設備の劣化、居住者の高齢化対応が必要なマンションが多い ・建物・設備を改善する上で資金面での課題を挙げるところが多い ・管理組合以外の自治会を持つマンションがある ・高齢者支援を行っているマンションが多い ・高齢者支援、建替え支援ニーズが強い
	2002 年以降建築の マンション	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合総会出席率が低い ・管理会社にすべての管理業務を任せる傾向がある ・町会に加入していないマンションが多い
地域別	麴町地域	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合総会出席率が高い
	富士見地域	<ul style="list-style-type: none"> ・地域イベントへの参加率が高い ・管理組合総会出席率が高い
	神保町地域	<ul style="list-style-type: none"> ・町会加入率が低い
	神田公園地域	<ul style="list-style-type: none"> ・改良工事助成の充実、建替え検討等調査費助成制度の充実、建替え支援の充実などの施策ニーズが強い ・町会加入率が低い
	万世橋地域	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合や居住者組織で特に何も活動を行っていないマンションが多い ・防災訓練を実施していないマンションが多い ・建物・設備を改善する上で資金面での課題を挙げるところが多い
	和泉橋地域	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合や居住者組織で特に何も活動を行っていないマンションが多い ・防災訓練を実施していないマンションが多い ・管理組合運営上のトラブルがないマンションが多い

<参考> 主な特徴的なデータ（千代田区分譲マンション実態調査（平成25年度）データを活用）

戸数規模別×総会出席状況

戸数/総会出席状況	3/4以上が出席	1/2～3/4程度が出席	1/4～1/2が出席	1/4に満たない	ほとんど出席者がいない	いままで開催したことはない	わからない	無回答	計
20戸未満	16%	19%	23%	23%	7%	2%	2%	7%	100%
20戸以上50戸未満	3%	6%	24%	30%	22%	0%	3%	12%	100%
50戸以上100戸未満	4%	1%	25%	48%	16%	0%	1%	3%	100%
100戸以上	0%	5%	21%	42%	21%	0%	0%	11%	100%
無回答	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
計	6%	7%	25%	34%	18%	0%	2%	8%	100%

総会出席状況は、戸数が小さいほうが、出席率が高い。

建築年度別×総会出席状況

建築年度/総会出席状況	3/4以上が出席	1/2～3/4程度が出席	1/4～1/2が出席	1/4に満たない	ほとんど出席者がいない	いままで開催したことはない	わからない	無回答	計
～71年	12%	12%	47%	12%	0%	0%	6%	12%	100%
72年～81年	7%	4%	16%	41%	15%	1%	3%	12%	100%
82年～91年	8%	18%	21%	28%	15%	0%	0%	10%	100%
92年～01年	2%	10%	34%	29%	12%	0%	5%	7%	100%
02年～11年	3%	1%	22%	40%	30%	0%	0%	4%	100%
12年～	0%	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
無回答	25%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	25%	100%
計	6%	7%	25%	34%	18%	0%	2%	8%	100%

建築年数がたっているマンションのほうが、総会出席率が高い。

地域別×総会出席状況

地域/総会出席状況	3/4以上が出席	1/2～3/4程度が出席	1/4～1/2が出席	1/4に満たない	ほとんど出席者がいない	いままで開催したことはない	わからない	無回答	計
麹町地域	6%	11%	29%	35%	7%	1%	3%	7%	100%
富士見地域	5%	2%	34%	32%	7%	0%	0%	20%	100%
神保町地域	8%	4%	19%	38%	27%	0%	0%	4%	100%
神田公園地域	0%	7%	7%	33%	40%	0%	0%	13%	100%
万世橋地域	8%	8%	20%	32%	28%	0%	4%	0%	100%
和泉橋地域	5%	2%	18%	34%	32%	0%	2%	7%	100%
計	6%	7%	25%	34%	18%	0%	2%	8%	100%

総会出席状況は、富士見、麹町の出席率が高い。

戸数別×消防・防災訓練の実施

戸数/消防・防災訓練の実施状況	実施している	実施していない	無回答	計
20戸未満	12%	79%	9%	100%
20戸以上50戸未満	17%	74%	9%	100%
50戸以上100戸未満	27%	64%	9%	100%
100戸以上	53%	37%	11%	100%
無回答	0%	100%	0%	100%
総計	21%	70%	9%	100%

規模の大きなマンションほど、消防・防災訓練の実施を行っている。

地域別×消防・防災訓練の実施

地域/消防・防災訓練の実施状況	実施している	実施していない	無回答	計
麹町地域	27%	62%	11%	100%
富士見地域	24%	66%	10%	100%
神保町地域	15%	65%	19%	100%
神田公園地域	13%	73%	13%	100%
万世橋地域	20%	80%	0%	100%
和泉橋地域	11%	86%	2%	100%
計	21%	70%	9%	100%

どのエリアでも防災訓練を実施していないマンションが多い。

建築年度別×管理組合以外の居住者組織

建築年度/管理組合以外の居住者組織	自治会	親睦会(子ども会、老人会等)	各種サークル(スポーツ、植栽等)	特になし	その他	無回答	計
～71年	18%	0%	0%	71%	0%	12%	100%
72年～81年	6%	1%	0%	81%	0%	12%	100%
82年～91年	8%	0%	0%	79%	3%	10%	100%
92年～01年	7%	2%	0%	76%	2%	12%	100%
02年～11年	6%	1%	0%	77%	0%	16%	100%
12年～	25%	0%	0%	75%	0%	0%	100%
無回答	0%	25%	0%	75%	0%	0%	100%
計	8%	2%	0%	78%	1%	12%	100%

築浅と古いマンションで自治会を持つところがある。

地域別×管理組合以外の居住者組織

地域/管理組合以外の居住者組織	自治会	親睦会(子ども会、老人会等)	各種サークル(スポーツ、植栽等)	特になし	その他	無回答	計
麹町地域	5%	2%	0%	72%	2%	19%	100%
富士見地域	17%	2%	0%	76%	0%	5%	100%
神保町地域	0%	0%	0%	81%	0%	19%	100%
神田公園地域	0%	0%	0%	80%	0%	20%	100%
万世橋地域	20%	0%	0%	76%	0%	4%	100%
和泉橋地域	5%	2%	0%	91%	0%	2%	100%
計	8%	2%	0%	78%	1%	12%	100%

万世橋地域では、独自に自治会組織を持つマンションが2割(5つのマンション)ある。

戸数別×イベントの開催

戸数/イベントの開催	定期的開催	不定記に開催	開催したことはない	その他	無回答	計
20戸未満	0%	2%	91%	0%	7%	100%
20戸以上50戸未満	4%	2%	83%	0%	11%	100%
50戸以上100戸未満	4%	7%	81%	1%	6%	100%
100戸以上	37%	11%	37%	11%	5%	100%
無回答	0%	0%	100%	0%	0%	100%
総計	6%	4%	80%	1%	8%	100%

小規模のマンションでは、イベントの開催をほとんど行っておらず、一方で、大規模なマンションでは、4割近くが定期的にイベントを開催している。

建築年数別×イベントの開催

建築年度/イベントの開催	定期的開催	不定記に開催	開催したことはない	その他	無回答	計
～71年	0%	0%	88%	0%	12%	100%
72年～81年	3%	3%	87%	0%	7%	100%
82年～91年	8%	3%	82%	0%	8%	100%
92年～01年	7%	2%	78%	2%	10%	100%
02年～11年	9%	6%	73%	3%	9%	100%
12年～	0%	0%	100%	0%	0%	100%
無回答	0%	25%	75%	0%	0%	100%
計	6%	4%	80%	1%	8%	100%

築浅のマンションでは、まだイベントの開催に至っていない。

建築年度別×管理組合や居住者組織の活動

建築年度/管理組合や居住者の組織活動	回覧板の循環	マンション内の清掃や植栽の維持管理	高齢者世帯への支援	児童等への支援	幼児のいる世帯への支援	マンション周辺の清掃	特になし	その他	計
～71年	11%	11%	16%	0%	0%	11%	42%	11%	100%
72年～81年	15%	6%	2%	0%	0%	5%	64%	9%	100%
82年～91年	3%	3%	6%	3%	0%	3%	79%	3%	100%
92年～01年	10%	5%	2%	2%	0%	5%	68%	7%	100%
02年～11年	4%	9%	1%	1%	0%	1%	78%	5%	100%
12年～	0%	0%	0%	0%	0%	0%	80%	20%	100%
無回答	40%	20%	0%	0%	0%	20%	20%	0%	100%
計	9%	7%	3%	1%	0%	4%	69%	7%	100%

建築年数が経過したマンションでは、高齢者世帯への支援を行っているところが多い。

戸数別×町会の加入

戸数/町会の加入	組合で加入	居住者個人で加入	組合・個人共に加入していない	わからない	その他	無回答	計
20戸未満	33%	19%	14%	26%	0%	9%	100%
20戸以上50戸未満	47%	10%	15%	24%	0%	4%	100%
50戸以上100戸未満	64%	9%	12%	10%	1%	3%	100%
100戸以上	63%	11%	0%	11%	5%	11%	100%
無回答	0%	50%	50%	0%	0%	0%	100%
計	50%	12%	13%	19%	1%	5%	100%

規模の大きなマンションでは、組合で町会に加入している率が高い。

建築年度別×町会の加入

建築年度/町会の加入	組合で加入	居住者個人で加入	組合・個人共に加入していない	わからない	その他	無回答	計
～71年年	59%	18%	6%	12%	0%	6%	100%
72年～81年	53%	16%	4%	19%	0%	7%	100%
82年～91年	46%	15%	8%	26%	0%	5%	100%
92年～01年	54%	10%	10%	22%	2%	2%	100%
02年～11年	48%	3%	26%	17%	1%	5%	100%
12年～	50%	25%	25%	0%	0%	0%	100%
無回答	0%	50%	25%	25%	0%	0%	100%
計	50%	12%	13%	19%	1%	5%	100%

築浅のマンションでは、町会へ加入していない率が高い。

地域別×町会の加入

地域/町会の加入	組合で加入	居住者個人で加入	組合・個人共に加入していない	わからない	その他	無回答	計
麹町地域	57%	13%	5%	16%	1%	8%	100%
富士見地域	56%	15%	12%	17%	0%	0%	100%
神保町地域	46%	4%	27%	12%	0%	12%	100%
神田公園地域	40%	0%	27%	13%	7%	13%	100%
万世橋地域	36%	16%	16%	32%	0%	0%	100%
和泉橋地域	43%	11%	18%	27%	0%	0%	100%
計	50%	12%	13%	19%	1%	5%	100%

神保町地域、神田公園地域では、加入していない率が高い。

戸数別×地域イベントへの参加

戸数/地域イベントへの参加	参加している	参加していない	無回答	計
20戸未満	19%	63%	19%	100%
20戸以上50戸未満	22%	62%	16%	100%
50戸以上100戸未満	30%	48%	22%	100%
100戸以上	58%	32%	11%	100%
無回答	0%	0%	100%	100%
総計	26%	56%	18%	100%

規模の大きなマンションほど、地域イベントへの参加率が高い。

建築年別×地域イベントへの参加

建築年度/地域イベントへの参加	参加している	参加していない	無回答	計
～71年年	35%	41%	24%	100%
72年～81年	28%	57%	15%	100%
82年～91年	28%	46%	26%	100%
92年～01年	22%	63%	15%	100%
02年～11年	25%	58%	17%	100%
12年～	0%	75%	25%	100%
無回答	25%	25%	50%	100%
計	26%	56%	18%	100%

築浅のマンションでは、地域イベントへの参加率は低い。(ただし、12年以降のマンションは、母数が4棟なので、解釈には注意を要する。)

地域別×地域イベントへの参加

地域/地域イベントへの参加	参加している	参加していない	無回答	計
麹町地域	22%	53%	25%	100%
富士見地域	46%	46%	7%	100%
神保町地域	23%	54%	23%	100%
神田公園地域	0%	60%	40%	100%
万世橋地域	28%	64%	8%	100%
和泉橋地域	25%	66%	9%	100%
計	26%	56%	18%	100%

富士見地域では、地域イベントへの参加率が他の地域よりも高い。

戸数別×今後必要な支援施策ニーズ

戸数/今後必要な支援施策ニーズ	1.各種アドバイザー派遣制度の充実	2.高齢者安心生活見守り助成の充実	3.大規模修繕工事費債務保証制度の充実	4.改良工事助成の充実	5.建替え検討等調査費助成制度の充実	6.建替え支援の充実	7.再開発、共同建築等組織助成制度の充実	8.耐震診断・改修への支援の充実	9.長期修繕計画の策定や劣化診断への支援	10.防災備蓄助成の充実	11.管理マニュアルやガイドブックなど情報提供の充実	12.屋上緑化など緑化支援の充実	13.管理組合間のネットワークづくりの支援	14.特にない	15.その他	計
20戸未満	16%	14%	28%	23%	26%	16%	7%	28%	26%	26%	12%	7%	9%	21%	2%	100%
20戸以上50戸未満	11%	18%	21%	29%	12%	15%	4%	17%	21%	15%	10%	6%	4%	20%	3%	100%
50戸以上100戸未満	22%	21%	12%	33%	12%	10%	6%	18%	15%	33%	16%	4%	12%	16%	0%	100%
100戸以上	42%	26%	26%	37%	26%	42%	11%	42%	16%	53%	32%	21%	21%	5%	0%	100%
無回答	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
総計	17%	19%	20%	30%	15%	16%	6%	21%	20%	24%	14%	7%	8%	18%	2%	100%

20戸未満では、建替え検討等調査費の補助制度の充実が、100戸以上では、様々な支援施策ニーズがあることがわかった。

建築年度別×今後必要な支援施策ニーズ

建築年度/今後必要な支援施策ニーズ	1.各種アドバイザー派遣制度の充実	2.高齢者安心生活見守り助成の充実	3.大規模修繕工事費債務保証制度の充実	4.改良工事助成の充実	5.建替え検討等調査費助成制度の充実	6.建替え支援の充実	7.再開発、共同建築等組織助成制度の充実	8.耐震診断・改修への支援の充実	9.長期修繕計画の策定や劣化診断への支援	10.防災備蓄助成の充実	11.管理マニュアルやガイドブックなど情報提供の充実	12.屋上緑化など緑化支援の充実	13.管理組合間のネットワークづくりの支援	14.特にない	15.その他	計
～71年	24%	53%	29%	24%	35%	41%	12%	18%	24%	29%	18%	6%	12%	0%	0%	100%
72年～81年	19%	21%	25%	34%	22%	22%	10%	37%	19%	26%	19%	12%	10%	12%	1%	100%
82年～91年	15%	15%	23%	41%	10%	8%	10%	21%	26%	18%	13%	3%	3%	18%	3%	100%
92年～01年	17%	7%	17%	34%	15%	15%	0%	15%	24%	27%	5%	0%	10%	15%	0%	100%
02年～11年	14%	17%	14%	22%	9%	12%	1%	12%	14%	22%	12%	8%	8%	30%	3%	100%
12年～	25%	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	50%	25%	0%	0%	25%	0%	100%
無回答	25%	25%	0%	0%	0%	0%	0%	25%	0%	25%	25%	25%	25%	0%	0%	100%
計	17%	19%	20%	30%	15%	16%	6%	21%	20%	24%	14%	7%	8%	18%	2%	100%

建築年数が古いマンションでは、高齢者安心生活見守り助成の充実、建替え検討等調査費補助制度の充実、建替え支援の充実が、新しいマンションでは、防災備蓄助成の充実ニーズが強いことがわかった。

地域別×今後必要な支援施策ニーズ

地域/今後必要な支援施策ニーズ	1.各種アドバイザー派遣制度の充実	2.高齢者安心生活見守り助成の充実	3.大規模修繕工事費債務保証制度の充実	4.改良工事助成の充実	5.建替え検討等調査費助成制度の充実	6.建替え支援の充実	7.再開発、共同建築等組織助成制度の充実	8.耐震診断・改修への支援の充実	9.長期修繕計画の策定や劣化診断への支援	10.防災備蓄助成の充実	11.管理マニュアルやガイドブックなど情報提供の充実	12.屋上緑化など緑化支援の充実	13.管理組合間のネットワークづくりの支援	14.特にない	15.その他	計
麹町地域	16%	21%	15%	29%	12%	10%	5%	16%	23%	26%	12%	9%	8%	12%	2%	100%
富士見地域	17%	27%	17%	34%	17%	22%	5%	37%	20%	34%	17%	10%	15%	12%	2%	100%
神保町地域	23%	23%	27%	27%	15%	27%	8%	23%	12%	27%	19%	4%	8%	12%	0%	100%
神田公園地域	20%	0%	27%	47%	40%	33%	7%	27%	20%	20%	0%	7%	7%	13%	0%	100%
万世橋地域	24%	12%	28%	24%	20%	24%	8%	28%	24%	20%	20%	4%	4%	44%	4%	100%
和泉橋地域	11%	14%	23%	25%	9%	7%	5%	9%	14%	14%	11%	2%	7%	27%	0%	100%
計	17%	19%	20%	30%	15%	16%	6%	21%	20%	24%	14%	7%	8%	18%	2%	100%

神田公園地域において、改良工事助成の充実、建替え検討等調査費助成制度の充実、建替え支援の充実などの施策ニーズが他のエリアに比べ強いことがわかった。

マンション居住者類型

- 千代田区が平成 25 年に実施した「地域コミュニティ施策の一元的な推進」に向けた検討における区民アンケート調査結果(千代田区在住の満 20 歳以上の男女、回答数：608 人)を活用し、マンション居住者の類型を行った。類型の手順は以下のとおり。

アンケート回答者のうち、一戸建て持ち家、ビル内の自宅(ビル所有者)、一戸建ての借家、その他を除いた回答者により分析する。

居住者を地域とのかかわりへの意識と実際の活動状況を軸にグループ分けを行う。グループ分けは、以下のような形で実施する。

地域とのかかわりへの意識について(横軸)

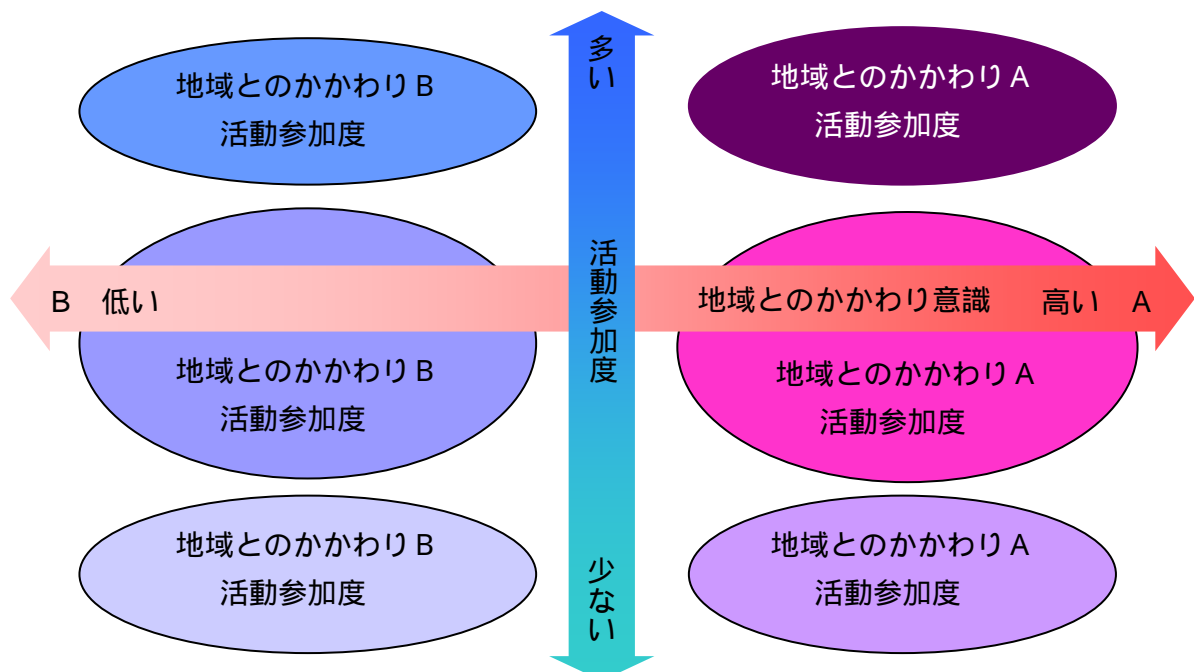
- 日常生活において、地域の方々とかかわりを持つことについてどう思うかという質問で A ランクと B ランクに分ける。

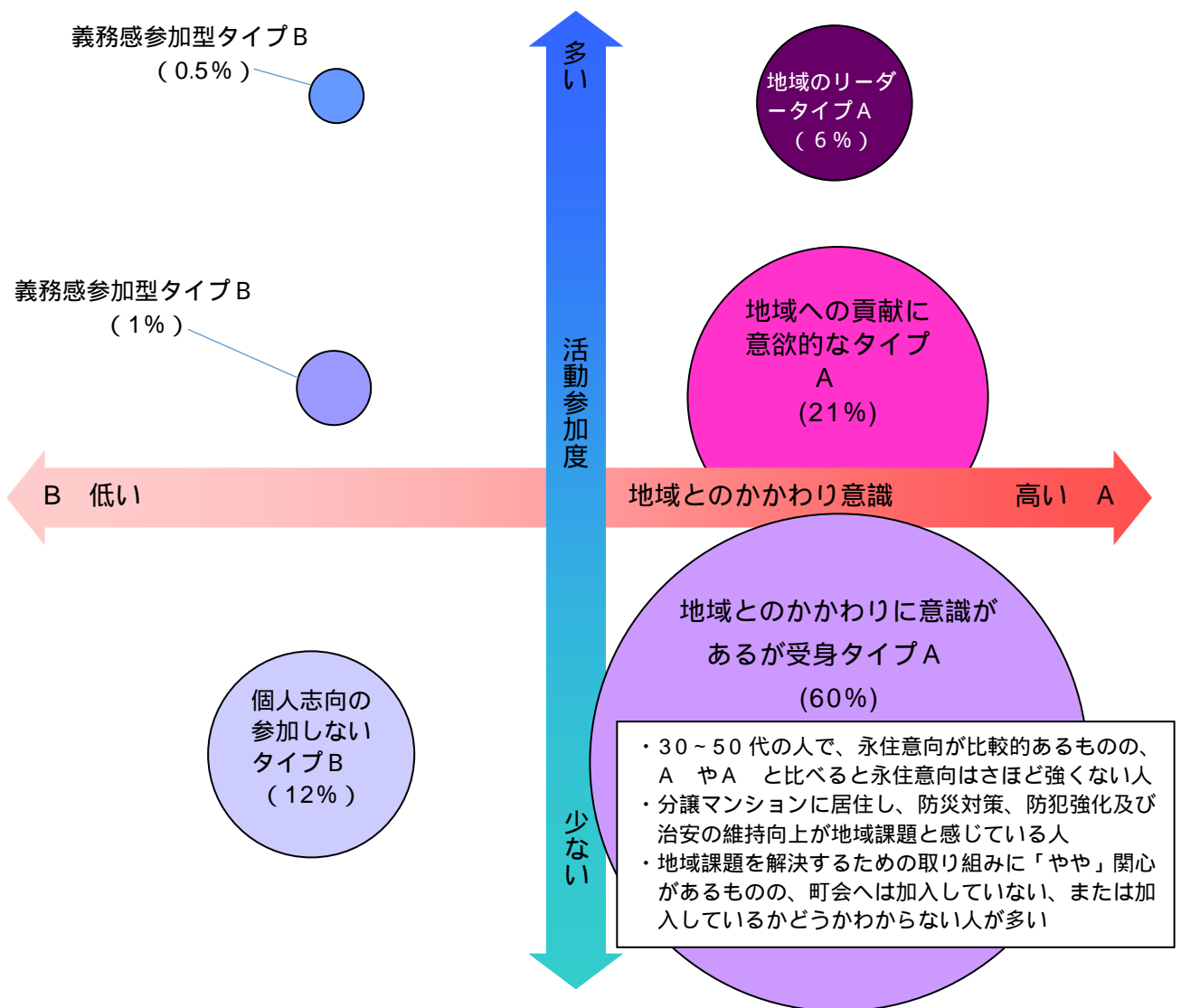
A ランク：「大変良いこと」「まあまあ良いこと」を回答した人
B ランク：「良くも悪くもない」「持つ必要はない」「わからない」「その他」「無回答」を回答した人

実際の地域活動への参加状況について(縦軸)

- 地域活動団体が区内で実施する取り組み(イベント・お祭り等)についての参加状況に関する質問で ランク、 ランク、 ランクに分ける。

ランク：町会・連合町会の取組、マンション単位での地域活動団体の取組の両方に参加したことがある人
ランク：町会・連合町会の取組、マンション単位での地域活動団体の取組のどちらかに参加したことがある人
(参考 町会参加：マンション単位参加 = 約 7 : 3)
ランク：町会・連合町会の取組、マンション単位での地域活動団体の取組の両方に参加したことがない人





< 地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA 以外の特徴 >

	特徴
地域のリーダータイプA	<ul style="list-style-type: none"> ・区内永住意向が高い ・防災対策、高齢者がいきいきと暮らせるまちづくり、地域交流の促進を地域課題に挙げる人が多い ・地域課題解決に向けた取り組みに対する関心が強い ・町会への加入率が高い ・マンション単位での地域活動団体への加入率も高い
地域への貢献に意欲的なタイプA	<ul style="list-style-type: none"> ・公社・都営・区営などの公共住宅に住む人が比較的多い ・地域課題解決に向けた取り組みに対する関心が強い ・町会への加入率が高い ・マンション単位での地域活動団体への加入率も高い
個人志向の参加しないタイプB	<ul style="list-style-type: none"> ・男性がやや多い
義務感参加型タイプB、B	<ul style="list-style-type: none"> ・サンプルが少なく特徴はいえない

<参考> マンション居住者のタイプ別データ（「地域コミュニティ施策の一元的な推進」に向けた検討における区民アンケート調査（平成25年度）データを活用）

性別

	男性	女性	無回答	合計
地域のリーダータイプA	40%	60%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	45%	53%	2%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	40%	59%	1%	100%
義務感参加型タイプB	50%	50%	0%	100%
義務感参加型タイプB	33%	33%	33%	100%
個人志向の参加しないタイプB	54%	44%	2%	100%
合計	42%	56%	2%	100%

年代

	20代	30代	40代	50代	60～64代	65～69代	70代	80代以上	無回答	合計
地域のリーダータイプA	0%	20%	24%	16%	16%	8%	16%	0%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	5%	24%	21%	15%	6%	7%	20%	0%	2%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	9%	27%	21%	14%	7%	5%	8%	8%	1%	100%
義務感参加型タイプB	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
義務感参加型タイプB	0%	0%	0%	33%	0%	33%	33%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	4%	29%	13%	13%	15%	15%	8%	4%	0%	100%
合計	7%	26%	20%	14%	8%	7%	11%	5%	1%	100%

永住意向

	区内に永住するつもり	当分は区内に住むつもり	近いうちに区外へ転出するつもり	1年以内に区外へ転出するつもり	わからない	無回答	合計
地域のリーダータイプA	56%	36%	0%	4%	4%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	45%	39%	0%	1%	15%	0%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	39%	42%	2%	2%	15%	1%	100%
義務感参加型タイプB	50%	0%	0%	0%	50%	0%	100%
義務感参加型タイプB	67%	33%	0%	0%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	42%	35%	2%	0%	21%	0%	100%
合計	42%	40%	1%	1%	15%	0%	100%

居住形態

	分譲マンションなど	賃貸マンションなど	公社・都営・区営などの公共住宅	民間アパート	公務員宿舎	社宅・家族寮などの給与住宅	独身寮、同居・間借りなど	無回答	合計
地域のリーダータイプA	48%	28%	20%	0%	4%	0%	0%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	44%	25%	21%	0%	2%	8%	0%	0%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	49%	35%	5%	1%	2%	5%	2%	0%	100%
義務感参加型タイプB	0%	0%	0%	0%	0%	50%	50%	0%	100%
義務感参加型タイプB	33%	0%	67%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	40%	40%	10%	0%	4%	6%	0%	0%	100%
合計	46%	33%	10%	0%	2%	6%	2%	0%	100%

感じている地域の課題

	防災対策	防犯強化及び治安の維持向上	交通安全	ゴミのポイ捨て等環境の保全	高齢者がいきいきと暮らせるまちづくり	子育てしやすいまちづくり	住民の地域貢献意識の向上	人口の増減	地域交流の促進	外国人との共生	特になし	その他	無回答	合計
地域のリーダータイプA	76%	52%	12%	12%	56%	32%	16%	0%	36%	0%	0%	4%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	59%	74%	24%	22%	26%	33%	20%	0%	21%	0%	4%	4%	0%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	58%	67%	12%	25%	31%	42%	17%	3%	20%	3%	2%	3%	0%	100%
義務感参加型タイプB	100%	100%	50%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
義務感参加型タイプB	67%	67%	0%	0%	33%	0%	33%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	58%	60%	27%	23%	17%	15%	4%	2%	6%	6%	8%	13%	2%	100%
合計	59%	67%	16%	23%	29%	36%	16%	2%	19%	3%	3%	4%	0%	100%

地域課題解決に向けた取り組みに関する関心

	とてもある	ややある	どちらでもない	あまりない	ない	その他	無回答	合計
地域のリーダータイプA	36%	48%	12%	0%	0%	0%	4%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	25%	53%	14%	5%	0%	0%	4%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	8%	45%	23%	17%	4%	0%	2%	100%
義務感参加型タイプB	0%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	100%
義務感参加型タイプB	0%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	0%	6%	27%	33%	25%	0%	8%	100%
合計	12%	42%	21%	16%	5%	0%	3%	100%

町会への加入状況

	既に参加している	加入していないが、今後加入したい	加入しておらず、今後も加入するつもりはない	わからない	無回答	合計
地域のリーダータイプA	52%	12%	8%	24%	4%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	60%	4%	12%	19%	6%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	17%	10%	32%	32%	9%	100%
義務感参加型タイプB	0%	0%	0%	100%	0%	100%
義務感参加型タイプB	100%	0%	0%	0%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	17%	4%	44%	19%	17%	100%
合計	28%	8%	27%	27%	9%	100%

マンション単位での地域活動団体

	既に参加している	加入していないが、今後加入したい	加入しておらず、今後も加入するつもりはない	マンションに住んでいない	マンションに住んでいるが自治会がない	わからない	無回答	合計
地域のリーダータイプA	52%	12%	0%	0%	20%	8%	8%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	48%	5%	6%	2%	16%	14%	8%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	21%	6%	15%	4%	21%	26%	8%	100%
義務感参加型タイプB	50%	0%	0%	50%	0%	0%	0%	100%
義務感参加型タイプB	33%	0%	0%	0%	0%	33%	33%	100%
個人志向の参加しないタイプB	10%	2%	13%	2%	21%	33%	19%	100%
合計	27%	5%	12%	3%	19%	23%	9%	100%

必要と思う地域活動

	防災に関する取り組み	防犯・治安維持に関する取り組み	交通安全に関する取り組み	リサイクルに関する取り組み	高齢者等の生活支援	子育て・教育に関する取り組み	住民の地域貢献意識等啓発活動	地域の祭り等継承活動	スポーツ・レクリエーション等	その他	合計
地域のリーダータイプA	36%	56%	16%	24%	8%	36%	0%	36%	16%	0%	100%
地域への貢献に意欲的なタイプA	58%	64%	16%	4%	31%	25%	12%	18%	8%	4%	100%
地域とのかかわりに意識があるが受身タイプA	54%	54%	10%	8%	23%	23%	13%	28%	8%	2%	100%
義務感参加型タイプB	0%	50%	0%	0%	50%	100%	50%	50%	0%	0%	100%
義務感参加型タイプB	67%	100%	33%	0%	0%	0%	33%	33%	33%	0%	100%
個人志向の参加しないタイプB	48%	50%	6%	6%	25%	25%	10%	38%	17%	4%	100%
合計	53%	56%	12%	8%	24%	25%	12%	27%	10%	2%	100%

(2) マンションコミュニティに関わる課題の抽出

以上の分析を踏まえ、千代田区のマンションコミュニティに関わる課題を抽出する。

地域を支えるマンションコミュニティの必要性

- ・千代田区の人口は、10年間（平成12年～22年）で約1.1万人増加し、ほぼ社会増であり、今後も区外からの転入や外国人居住者の増加が予想されるとともに、集合住宅の居住者が8割を占めており、今後も再開発やマンション建設などにより、マンション居住者が増加することが考えられる。
- ・しかし、管理組合以外の居住者組織がないマンションが8割、イベントを実施したことがないマンションが8割など、マンションコミュニティの希薄化がみられるとともに、マンション居住者の特徴として、コミュニティの必要性を感じていない人やコミュニティ活動に対して受身である人が多い状況である。
- ・今後、千代田区の地域コミュニティにおいては、区内に109ある町会とともに、区民の大半が住むマンションのコミュニティが重要な役割を担うと考えられ、その充実に向けた取り組みを強化することが必要であると考えられる。

分譲マンションが地域コミュニティの中心になる必要性

- ・千代田区の集合住宅は、分譲マンションが6割を占めるとともに、分譲マンションの居住者の永住志向は、8割強と高い状況にある。
- ・今後、地域のコミュニティを支えていくためには、多数を占める分譲マンションの管理組合の存在を活かして、その組織の充実・強化とコミュニティの活性化が必要であると考えられる。
- ・また、地域における安全・安心の暮らしを確保するため、防災・防犯への適切な対応を図るとともに、今後、増加が期待される子育て世帯や増加する高齢者世帯などが暮らしやすいマンションコミュニティが必要であると考えられる。

マンションコミュニティの格差への対応の必要性

- ・管理組合は、管理会社との連携（9割が委託）により、日常的な管理業務を適切に実施しているが、これは管理会社の適正な業務によるものと推測される。
- ・しかし、区分所有者の組合活動への参加意識は低く、コミュニティ形成も全般的に希薄化しており、管理会社も同様な指摘をしている。
- ・一方、個別のマンションにおいては、防災対策、住民交流、町会との交流などを積極的に行っているマンションもみられる。（約2割）
- ・このような現状を踏まえると、マンションコミュニティの形成にあたっては、管理組合の活動の格差への対応、規模・建築年数・地域による違いなどへの対応が課題であると考えられる。

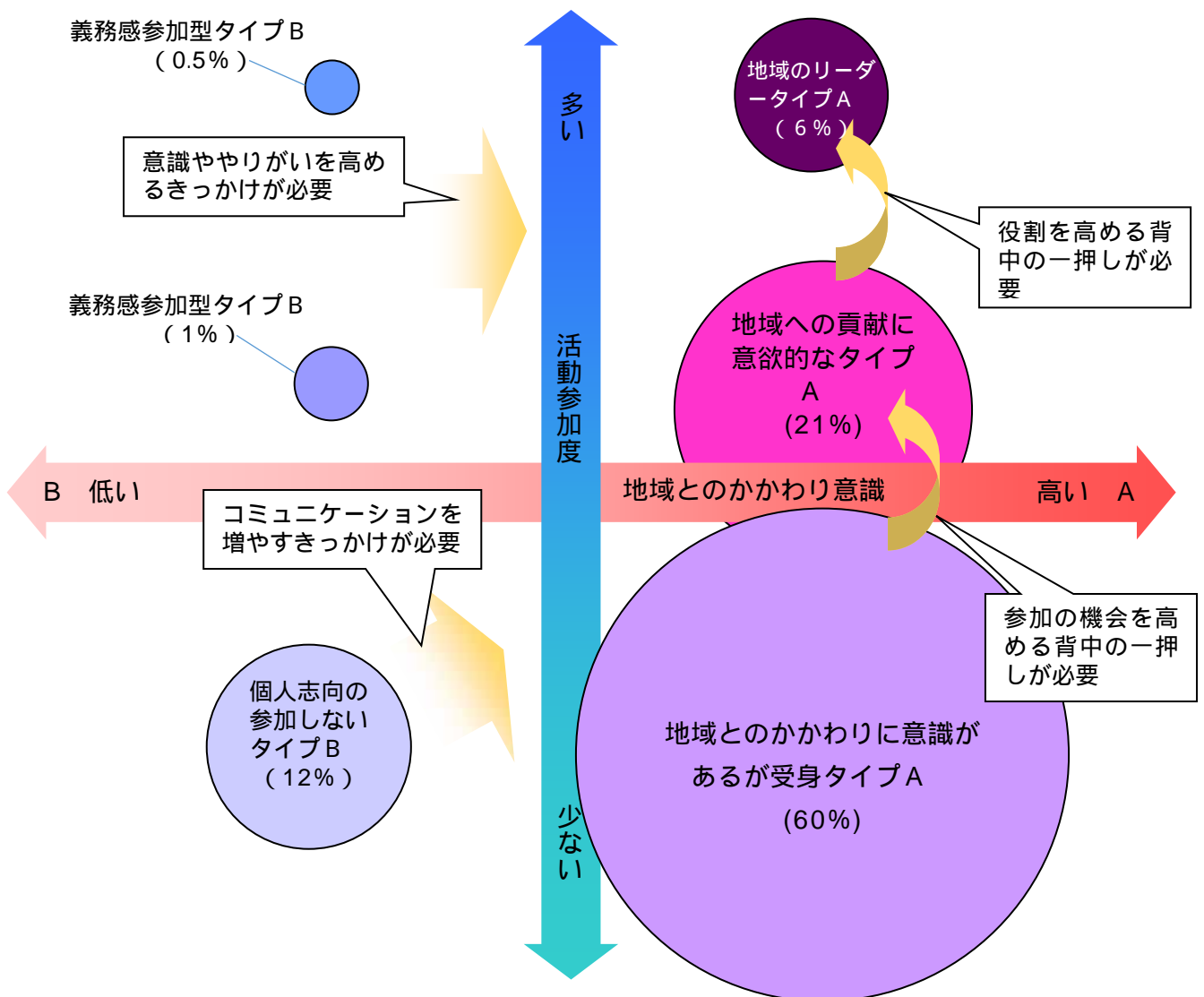
地域（町会）との連携の必要性

- ・マンション居住者の町会への加入は約6割であるが、町会活動への参加は26%と少ない状況であり、地域活動に対して受身の居住者が多いことがうかがえる。

- ・町会については、区内を概ね網羅して存在しており、区からの支援や信頼も厚く、歴史があり、組織基盤もしっかりとしている。
- ・マンションコミュニティの形成にあたっては、町会とのかかわりが不可欠であり、今後、新しく建設されるマンションも含めて、町会との連携・交流の仕方が課題であると考えられる。

マンションコミュニティに消極的な居住者への対応の必要性

- ・マンション居住者は、地域の活動やかかわりに対して必要と考えるが、そのかかわりに対して、受身の居住者（約6割）が多いことがうかがえる。
- ・マンション居住者は、防災対策へのニーズが高いが、約7割のマンションで防災訓練は行われていない。また、マンションの管理会社の約5割が、マンションの防災への取り組みの必要性を示している。
- ・多くのマンション居住者に対して、マンションコミュニティへの意識を高め、活動への参加を促していくためには、コミュニティ活動に消極的な人でも参加できる取り組みが必要であるとともに、背中を一押しすることや防災をきっかけにすることなどが必要であるものと考えられる。



2. 参考事例等の情報収集・資料化

(1) 千代田区のマンションコミュニティに関わる事例

千代田区におけるマンションコミュニティに関わる参考事例として、マンション管理組合等の取り組み事例と町会の取り組み事例について以下に示す。

<事例概要>

	事 例	概 要
マ ン シ ヨ ン 管 理 組 合 等	<事例1-1-1> 東京パークタワー	マンションと町会の積極的な連携・交流 及びマンション内の交流の工夫
	<事例1-1-2> ワテラススチューデントハウス	マンションに入居する学生の地域活動へ の参加
	<事例1-1-3> ワテラスマルシェ	公開空地を活用したマルシェの開催の 事例
	<事例1-1-4> セントラルレジデンス四番町シティハウス	マンションの消防訓練の参加者を増やす 工夫
	<事例1-1-5> 飯田橋サクラパーク	マンション建設時から地域との交流をス タート
	<事例1-1-6> エルハイム麹町	エレベーター改修中の管理組合による高 齢者世帯等の生活支援
	<事例1-1-7> マートルコート麹町	マンションと町会の連携・交流を深める 協定の締結
	<事例1-1-8> グランドメゾン九段南、エルハイム麹町、 マートルコート麹町	3つのマンションが共同し工夫して実施 した防災訓練
町 会	<事例1-2-1> 四番町町会	地域住民との交流に資する夏休みラジ オ体操と防災の取り組み
	<事例1-2-2> 九段三丁目町会	町会と複数のマンションが連携する防 災訓練
	<事例1-2-3> 神保町一丁目町会	町会によるマンション高齢居住者の見 守り活動
	<事例1-2-4> 神田山本町会	マンション内の福祉と住民同士の交流 の促進

1) マンション管理組合の取り組み事例

<事例1-1-1> 東京パークタワー

マンションと町会の積極的な連携・交流及びマンション内の交流の工夫	
名称	東京パークタワー（千代田区神田神保町一丁目）
規模	総戸数 302 戸 築 11 年
内容	<p>町会担当理事の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合では、神保町 1 丁目町会との交流や連携を図るため、管理組合の役員として、町会担当理事を設置している。（現在 4 名） ・町会担当理事は、町会の役員会に参加し、マンションと町会との連携を図るとともに、地域活動を支えている。 <p>マンション内外が交流するイベントの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合では、管理会社と連携して、町会の方々を招待したマンション内での「文化祭」を開催している。マンションのホール、フォーマルサロン、ラウンジ、2 階テラスを活用して、お茶席や趣味の作品の展示会などを行っている。 <p>毎回趣向を変えた防災訓練の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4 月に実施された防災訓練では、A E D の取り扱い訓練、通報訓練、避難訓練を行い、11 月に実施された防災訓練では、各戸が「無事ですシート」を掲示し、それをフロア代表が確認し、本部に報告する安否確認訓練を行っている。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション内の年間イベントは、買い物ツアー（1～2 月）、防災訓練（4 月）、文化祭（5 月）、管理組合総会（6 月）、納涼懇親会（7 月）、防災訓練（11 月）、クリスマス会（12 月）などである。 ・資料：マンションサポートちよだ 17 号等

<事例1 - 1 - 2> ワテラススチューデントハウス

マンションに入居する学生の地域活動への参加	
名称	ワテラススチューデントハウス（千代田区神田淡路町二丁目）
規模	ワテラスアネックス最上階（14・15階）のスチューデントハウス36戸 ワテラス 総戸数333戸 築1年
内容	<p>入居条件は学生の地域活動への参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・入居条件は、契約日時点で満17歳以上25歳以下の大学生・大学院生・専門学校生であり、淡路エリアマネジメントの学生会員として、地域の祭り、運動会、年末の夜警、防災訓練、イベントの企画・運営、地域情報誌の発行、美化活動などの地域活動に参加することが義務づけられている。 ・家賃が安いことに加えて、神田祭の神輿を担ぎたいなど、地域の人々との交流を希望する学生が多数応募しており、面接で居住者を決定している。 <p>一般社団法人淡路エリアマネジメントの設立</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神田らしい情緒ある良好な地域コミュニティを維持し、安心して快適なまちを実現するために、既存の地域団体と連携して、地域活動を推進および支援することを目的に、平成24年12月に設立された。 ・地域交流活動、学生居住推進活動、地域連携活動、環境共生・美化活動を行っており、ワテラスマルシェ（日本全国の特産品販売会）、ワテラスガーデニングクラブ、各種講座・セミナー等のイベント、地域情報誌「FREE AWAJI BOOK 8890」の発行、周辺のクリーンアップ活動などを実施している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ワテラスは、統合・移転した旧淡路小学校の跡地を中心とした「淡路町二丁目西部地区第一種市街地再開発事業」により整備され、商業施設、オフィス、タワーレジデンス（333戸）、スチューデントハウス（36戸）がある。 ・資料：マンションサポートちよだ13号等

<事例1 - 1 - 3> ワテラスマルシェ

公開空地を活用したマルシェの開催の事例	
名称	ワテラスマルシェ（千代田区神田淡路町二丁目）
規模	ワテラスの公開空地 ワテラス 総戸数 333 戸 築 1 年
内容	<p>公開空地において、ワテラスの就業者や居住者、近隣住民と地方の人・モノ・文化との交流を、農産品や特産物の販売やイベント開催を通して、活性化する役割のもと、マルシェが定期的に行われている。</p> <p>北海道から沖縄までの逸品が一堂に集まるイベントである。</p> <p>主催は、一般社団法人淡路エリアマネジメント、共催は、NPO 法人農家のこせがれネットワーク、株式会社 Agri Innovation Design、後援は、千代田区、公益財団法人まちみらい千代田、千代田区商工業連合会、淡路町一丁目町会、淡路町二丁目町会、須田町北部町会、小川町一丁目北部町会である。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・淡路エリアマネジメントは、再開発事業により整備された施設を拠点として、神田淡路町二丁目及びその周辺地域の良好な地域コミュニティを維持し、安心して快適なまちを実現するため、既存の地域団体と連携して、地域活動を推進及び支援することを目的に設立されている。 ・資料：淡路エリアマネジメント HP http://www.awaji-am.com/event/

<事例1 - 1 - 4> セントラルレジデンス四番町シティハウス

マンションの消防訓練の参加者を増やす工夫	
名称	セントラルレジデンス四番町シティハウス（千代田区四番町）
規模	総戸数 29 戸 築 13 年
内容	<p>大規模修繕報告会を兼ねた消防訓練の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・訓練内容は、避難と初期消火、通報訓練を行い、非常階段が滑りにくくなったなど、大規模修繕が行われた成果の確認などを合わせて行っている。 <p>地元町会の消防訓練への協力・支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・四番町町会の協力により、防災グッズの呼子の配布や実演などを行うとともに、麹町消防署員の指導による消火器や消防設備の取り扱いなどの訓練を実施している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練として、マンション内の共用廊下などにある消火器の扱い方、消火栓の使い方、エレベーター内の防災備蓄ボックスの備蓄品など、マンション内の防災整備の点検・確認を実施している。 ・資料：マンションサポートちよだ 17 号

<事例1 - 1 - 5> 飯田橋サクラパーク

マンション建設時から地域との交流をスタート	
名称	飯田橋サクラパーク（千代田区富士見二丁目）
規模	総戸数 505 戸 築 1 年
内容	<p>建設時のマンション敷地内における地域が参加する防災イベントの実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・主催は、再開発組合であり、マンション事業者などが協力し、近隣住民や町会・自治体などの関係者との共存・共生活動の一環として、防災イベントを実施している。 <p>地域との交流や連携を促進するプログラムの工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・防災に関わる地域の組織・団体として、麹町消防署、法政大学、東京通信病院、千代田区などが参加した訓練や催しを実施されており、合わせて、飯田橋グラン・ブルームの防災施設の見学などを実施し、今後の地域連携についての足掛かりをつくっている。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・飯田橋サクラパーク（地区面積約 2.5ha）は、飯田橋駅西口地区第一種市街地再開発事業により、商業・オフィス棟である「飯田橋グラン・ブルーム」（30 階）と住宅棟である「パークコート千代田富士見ザタワー」（40 階）が整備されている。 ・資料：飯田橋駅西口市街地再開発における防災イベント資料等

<事例1 - 1 - 6> エルハイム麹町

エレベーター改修中の管理組合による高齢者世帯等の生活支援	
名称	エルハイム麹町（千代田区九段南三丁目）
規模	総戸数 47 戸 築 32 年
内容	<p>エレベーターの改修工事中の生活支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合では、お年寄りの居住者も多いことから、エレベーターの改修工事期間の約 2 週間のうち、運転を停止する 5 日間、昼間に停止する 6 日間において、買物などのサポートを準備している。 ・管理組合は、エレベーターの改修工事の丁寧な説明とともに、きめ細かな居住者への配慮を行っている。 ・マンションのリニューアル工事などにおいては、高齢者などに対しての心遣いが大切としている。 <p>（お年寄りの居住者は、親戚宅やホテルに宿泊するなど、実際には利用されなかったとのこと）</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・エルハイム麹町は、昭和 57 年の建設であり、現時点において築 32 年を迎えており、長期修繕計画に基づいて、エレベーター改修工事などが行われている。 ・エレベーター改修工事では、巻き上げ機（モーター）、制御盤、ロープ、バッテリーなどの全面的に交換している。 ・今回の工事で設置した戸開走行保護装置などは、マンションの安全・安心整備助成の適用を受けており、補助金完了審査が千代田区の建築指導課により行われている。 ・資料：マンションサポートちよだ 16 号

<事例 1 - 1 - 7> マートルコート麹町

マンションと町会の連携・交流を深める協定の締結	
名称	マートルコート麹町（千代田区九段南三丁目）
規模	総戸数 105 戸 築 31 年
内容	<p>九段三丁目町会との協定の締結</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合では、マンションのみでは解決できない課題に取り組んでいくため、管理組合と九段三丁目町会が話し合い、まちみらい千代田の協力により、「九段三丁目町会とマートルコート麹町管理組合との協調・共生に関する協定書」が締結されている。 ・協定書では、町会にマンション担当者、マンションに町会担当者を設置して、相互の連絡を円滑にするとともに、町会活動の相互連携の関わる事項、75 歳以上単身高齢者や障害を有する者の名簿作成と守秘事項、区分所有権譲渡の際の継承などを定めており、地域のお祭り、子ども会、防災訓練、高齢者の見守りなどを通じて連携や交流を深めている。 <p>高齢者安心生活見守り隊の参加</p> <ul style="list-style-type: none"> ・協定書の締結により、町会にマンション居住者の名簿を提出し、75 歳以上の方の健康状態なども記入し、高齢者の見守りに役立てている。 ・また、区の「高齢者安心生活見守り隊」に管理組合として参加し、理事を中心にマンツーマンの見守りや希望制のお年寄りのごみ回収など、見守りサービスを充実している。 <p>電子掲示板の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・管理組合が企画・開発した電子掲示板をマンションのエントランスに設置し、マンション居住者の利用とともに、地域の人たちとの交流、災害発生時の帰宅困難者のための避難所等の情報提供などに利用される。
備考	・資料：マンションサポートちよだ 3 号、10 号等

<事例 1 - 1 - 8> グランドメゾン九段南、エルハイム麹町、マートルコート麹町

3つのマンションが共同し工夫して実施した防災訓練	
名称	<p>グランドメゾン九段南（千代田区九段南四丁目）</p> <p>エルハイム麹町（千代田区九段南三丁目）</p> <p>マートルコート麹町（千代田区九段南三丁目）</p>
規模	<p>グランドメゾン九段南：総戸数 61 戸 築 6 年</p> <p>エルハイム麹町：総戸数 47 戸 築 32 年</p> <p>マートルコート麹町：総戸数 105 戸 築 31 年</p>
内容	<p>合同防災訓練の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 3つのご近所同士のマンションが参加する合同防災訓練であり、まちみらい千代田主催、首都圏マンション管理士会都心区支部共催、麹町消防署と区の防災・危機管理課協力のもと実施し、町会や周辺のマンションからも多数の人々が参加している。 ・ 訓練の内容は、午前 10 時に地震が発生したことを想定し、各マンションとも館内放送等で落ち着いて行動することを呼びかけ、居住者は自宅のなかで自分の身の安全確保ができるかどうかを確認する。その後、非常階段を使って 1 階エントランスに集合、訓練会場（公認会計士会館）に向かった。 ・ 訓練会場の設営は、消防署から派遣された 17 名の消防士が担当し、家具の下敷きになった人の救出、家具転倒防止の方法、煙体験、初期消火、A E Dを使用する心肺蘇生、三角巾による応急手当訓練等のコーナーを設置している。 ・ 開会式の後、3つの班に分かれて順々に訓練を行うとともに、区が用意した非常食を体験している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資料：マンションサポートちよだ 11 号

2) 町会の取り組み事例

<事例1 - 2 - 1> 四番町町会

地域住民との交流に資する夏休みラジオ体操と防災の取り組み	
名称	四番町町会
所在	千代田区四番町
内容	<p>夏休みラジオ体操</p> <ul style="list-style-type: none"> ・三番町にある東郷元帥記念公園において、毎年実施される「夏休みラジオ体操」であり、子どもたちからお年寄りまで約200名が参加している。 ・番町界隈は、一時期人口が減少したが、近年のマンションの建設により、若いファミリー世帯を中心に人口が増加している。 ・地域の代々伝えられてきた風習や文化と、新しいマンションのライフスタイルの調和を進めている。 <p>防災の取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全住民と全事業所の共通の関心事である「防災」を通じて、町会に目を向けてもらうため、防災マニュアルを作成して全戸配布し、その後新たに、防災マップを含めた「四番町防災とまちの歴史2011」の冊子を作成し、四番町全戸、全社、全事業所に配布している。 ・「四番町防災とまちの歴史2011」の作成にあたっては、アート系の専門学校の講師や学生、町会役員の新聞社員や雑誌編集者及び会員のライター、地域の印刷デザイン会社やデザイナー、千代田区防災課、千代田区立四番町歴史民俗資料館、千代田区福祉協議会などがそれぞれの分野で協力している。 <p><「四番町防災とまちの歴史2011」の構成></p> <ul style="list-style-type: none"> ・四番町町会行事と町会情報（町会行事カレンダーなど） ・四番町防災心得マップ（危険度心得、備えの鉄則、避難時の鉄則、防災マップなど） ・家庭の防災マニュアル（防災グッズと対策チェックリスト、9つの災害対策用具の使い方、地震や災害に対する事前の備え10則、伝言ダイヤル・伝言板等の有効活用、困った場合の連絡先、災害発生から避難・救護までの行動鉄則など） ・江戸のまちと番町界隈（古地図、徳川将軍家直系19代目の特別寄稿など） ・四番町今昔マップ（名所・旧跡、著名人など） ・番町界隈今昔（番町の由来、歴史的経緯など）
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・町会長は、昭和初期の地元生まれであり、近年はマンションに居住し、マンション管理組合の理事長でもある。（現時点） ・資料：マンションサポートちよだ14号、四番町防災とまちの歴史2011等

<事例 1 - 2 - 2> 九段三丁目町会

町会と複数のマンションが連携する防災訓練	
名称	九段三丁目町会
所在	千代田区九段北三丁目・九段南三丁目
内容	<p>マンション・地域が連携する防災訓練</p> <ul style="list-style-type: none"> ・九段三丁目町会は、三輪田学園を一時的避難場所として利用することを目的に、三輪田学園と共催で防災訓練を実施している。九段三丁目町会は、三輪田学園と協議を重ね、災害の発生が夜間や生徒がいる時間帯でも校舎の一部を地域住民のために開放することで合意している。 ・地域のマンションでは、発生想定時刻に、それぞれのマンションの管理組合で決めている安否確認や建物の被害状況等の確認を行い、三輪田学園への避難を訓練している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練の実施にあたっては、富士見地区町会連合会、三輪田学園、麹町消防署・消防団、千代田区防災・危機管理課、まちみらい千代田などが協力・支援している。 ・資料：マンションサポートちよだ 16 号

<事例 1 - 2 - 3> 神保町一丁目町会

町会によるマンション高齢居住者の見守り活動	
名称	神保町一丁目町会
所在	千代田区神保町一丁目
内容	<p>町会から促すマンション居住者と地域との関係づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・神保町一丁目周辺では、近年、タワーマンションが多く建設され、現居住者の住み替えとともに、新しい居住者が増えてきていることから、町会と各マンションの関係づくりを町会が中心となって行っている。 <p>町会によるマンション高齢居住者の見守り活動</p> <ul style="list-style-type: none"> ・町会では、区の敬老会の案内と救急医療キットの配布を兼ねて、マンションの高齢者世帯への訪問を実施している。個別訪問を通じて、知り合い、顔なじみになることからスタートし、マンション居住者の地域活動への参加を促している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・神保町一丁目町会は、昔から 2 代 3 代と長く居住している人が多く、団結力が強い町会とのことである。 ・資料：ちよだご近所かわらばん 24 号神保町地区版

<事例1 - 2 - 4> 神田山本町会

マンション内の福祉と住民同士の交流の促進	
名称	神田山本町会
所在	千代田区外神田一丁目・四丁目
内容	<p>マンション内のコミュニティを促進する福祉部の設置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション独特の課題などから、誰がどこに住んでいるかが見えづらく、日頃はエレベーターで会った際に挨拶する程度であったため、困ったときに住民同士で助け合えるよう、社会福祉協議会の支援のもとに福祉部を設置している。 ・住民が興味のあることで活動に参加するきっかけづくりからスタートし、具体的な見守り体制づくりにつなげることをめざしている。 <p>マンション内のイベントなどによる住民同士の交流の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション内のイベントとして、お茶会や懇親会を実施しており、参加も増えてきている。 ・懇親会では、緊急医療情報キットの説明や先生を招いた書道教室などを工夫して行っており、掲示板による案内、一階ロビーの情報ラックによる案内、声掛けなどにより、住民の参加を促している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・神田山本町会は、秋葉原駅近くのマンション住民による新しい町会であり、平成19年に設立している。 ・資料：ちよだご近所かわらばん24号万世橋地区版等

(2) 他都市のマンションコミュニティに関わる事例

参考事例として、マンションコミュニティに関わる地方自治体の取り組み事例、マンション等の取り組み事例、管理会社等の取り組み事例を以下に示す。

<事例概要>

	事 例	概 要
地方自治体	<事例 2 - 1 - 1 > 千葉市町内自治会事務委託料	管理組合に対して町内自治会と同様に事務委託料を支給する制度
	<事例 2 - 1 - 2 > 西東京市自治会・町内会等活性化補助金	管理組合に対して自治会・町内会と同様に補助金を支給する制度
	<事例 2 - 1 - 3 > 大阪市防災力強化マンション認定制度	ハード及びソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度
	<事例 2 - 1 - 4 > 愛知県防犯優良マンション認定	住宅の構造・設備等を犯罪に強いものしているマンションを認定する制度
	<事例 2 - 1 - 5 > こうべ子育て応援マンション認定制度	施設・構造面と運営面で子育て支援の工夫をしているマンションを認定する制度
	<事例 2 - 1 - 6 > 集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例（金沢市）	集合住宅の住民、町会等の地域団体、事業者、市が連携し、地域コミュニティ形成を促進する条例
マンション等	<事例 2 - 2 - 1 > グリーンコーポ千寿自治会（足立区）	近隣のマンションが連携してマンション固有の課題に取り組む事例
	<事例 2 - 2 - 2 > キャナルファーストタワー（江東区）	マンションコミュニティ支援会社とNPOが住民と協力して企画し開催したマンションの住民文化祭の事例
管理会社等	<事例 2 - 3 - 1 > ParkHOMES グリーティング入居あいさつ会（三井不動産レジデンシャル）	マンション事業者による入居直後の住民同士のコミュニティ形成を支援する事例
	<事例 2 - 3 - 2 > マンション居住者が参加する震災訓練（大和ライフネクスト）	マンション居住者がバーベキューで楽しく参加する震災訓練の事例
	<事例 2 - 3 - 3 > マンション集会室を利用した「夏休み宿題教室」（東急コミュニティ・トライグループ等）	マンションの集会室を活用した子育て支援の事例

1) 地方自治体の取り組み事例

<事例2 - 1 - 1> 千葉市町内自治会事務委託料

管理組合に対して町内自治会と同様に事務委託料を支給する制度	
主体	千葉市
概要	<p>結成届を受理した町内自治会等に対して、市政情報等の回覧協力をお願いすることを目的に事務委託料を交付する制度である。</p> <p>東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が再認識されたために、平成25年4月から、一定の要件を備えたマンション管理組合を、町内自治会と同様に取扱うことにしている。</p>
内容	<p>地域活動を行っている管理組合が町内自治会の連合組織へ加入することで、行政からの回覧等を請け負う委託先となり、行政情報を受けられ、市からの委託料が支払われる。</p> <p>回覧版を通じて、町内自治会の連合組織に所属することで、地域との連携を深められる。</p> <p><管理組合の要件></p> <p>要件1 管理組合の活動に加えて地域活動を行うことについて、管理組合の総会で議決が得られ、規約に明記されていること</p> <p>要件2 会員の任意性を担保するため、区役所に提出する会員名簿には、加入を望まない者の情報は含まないこと</p> <p><委託料></p> <ul style="list-style-type: none"> ・1世帯当たり年間400円(200円×加入世帯数で算出した金額を半期ごとに町内自治会等の口座へ入金) <p>なお、マンション管理組合の管理費等と町内自治会活動に要する経費について、組合員の疑義を招かぬよう、会計処理方法については、各管理組合において十分に精査するとともに、町内自治会の活動については、組合員の理解と協力を得ながら進めていくことを基本とし、それぞれのマンションの実態に即した加入・運営方法を検討しなければならない。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・千葉市美浜区では、「マンション管理組合」と「町内自治会」とは、構成員や目的が異なることから、同じ組織として位置づけることに無理が生じるケースがあるとして、マンション管理組合とは別に町内自治会を設立することを推奨してきている。 ・資料：千葉市HP http://www.city.chiba.jp/shimin/shimin/jichi/kanrikumiai.html

<事例2 - 1 - 2> 西東京市自治会・町内会等活性化補助金

管理組合に対して自治会・町内会と同様に補助金を支給する制度	
主体	西東京市
概要	この補助金制度は、自治会・町内会及びマンション管理組合が実施する地域福祉の促進や地域づくりに役立つ活動を対象に事業費の一部を補助するもので、自治会・町内会等の活性化を目的としている。
内容	<p><対象団体> 自治会・町内会 マンション管理組合</p> <p><対象事業> ・自治会・町内会等が自ら主体となって年度内に行う事業で、地域福祉の促進と地域づくりに関する事業 (高齢者・要介護世帯の見守り活動、敬老会、清掃活動、花植え活動、世代間交流事業、地域住民の交流によりコミュニティを創造するために行う祭り・運動会、防災知識向上のための講演会、広報誌作成など)</p> <p><補助金の額> ・事業に必要な費用のうち、補助対象経費に対するの補助。補助金の上限額は、団体割額と世帯割額の合計額から千円未満を切捨てた金額 (補助金上限額 団体割額：12,000円、世帯割額：加入世帯数×200円)</p> <p><交付申請> ・補助金の申請受付は、年2回。但し、年度内に申請できる回数は、1団体につき1回のみ</p> <p><提出書類>(申請書類の様式は市ホームページからダウンロード) ・自治会・町内会等活性化補助金交付申請書 ・自治会・町内会等活性化補助金事業計画書 ・自治会・町内会等活性化補助金収支予算書 ・会則、規約等団体の設置根拠(加入している世帯が確認できる名簿) ・加入世帯代表者名簿(加入している世帯が確認できる名簿)</p>
備考	<p>・今年度からスタートした自治会・町内会にマンション管理組合を含めた市の補助金制度である。西東京市は、自治会・町内会に対して一律の助成は行っていない。</p> <p>・資料：西東京市 HP http://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/region_community/jitika_ihojyokin.files/gaidorain.pdf</p>

<事例2 - 1 - 3> 大阪市防災力強化マンション認定制度

ハード及びソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度	
主体	大阪市
概要	防災性の向上と災害に強い良質なマンションの整備を誘導するため、耐震性や耐火性など、建物の安全性に関する基準に適合することに加え、被災時の生活維持に求められる設備・施設等の整備、住民による日常的な防災活動等の実施など、ハード・ソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度である。
内容	<p><対象となるマンション></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 次の要件にすべて該当するマンション 建築物の延べ面積の1/2以上が住宅の民間マンション（新築・既存、分譲・賃貸を問わず） 住宅性能評価を受けるマンション（設計・建設性能評価とも、または既存住宅に係る建設性能評価） <p><認定基準></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の構造に関する基準 ・ 建築物内部の安全性に関する基準 ・ 避難時の安全性に関する基準 ・ 災害に対する備えに関する基準 ・ 防災アクションプランの策定に関する基準 ・ その他の基準（災害時の情報伝達など） <p><認定を受けるメリット></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画段階での認定による購入希望者へのPR ・ 大阪市によるホームページや広報誌などによるPR、認定プレートの交付 ・ 住宅ローンの金利優遇（提携銀行による金利の引き下げ） <p><防災力向上アクションプラン策定マニュアル></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 既存マンションにおける「防災力向上アクションプラン」策定を支援するためにマニュアルを作成、配布している。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成21年8月から受け付け、平成26年7月15日現在で40件のマンションが認定されている。（うち33件が完成物件） ・ 資料：大阪市HP http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/bousai/ryokukyoka/

<事例2 - 1 - 4> 愛知県防犯優良マンション認定

住宅の構造・設備等を犯罪に強いものとしているマンションを認定する制度	
主体	愛知県
概要	住宅への侵入犯罪を未然に防止するため、住宅の構造・設備等を犯罪に強いものにしたマンションについて、一定の認定基準に基づいて認定する制度である。
内容	<p><対象マンション></p> <ul style="list-style-type: none"> ・鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の共同住宅で、分譲・賃貸は問わない。 ・既存のマンションにおいても、認定基準に適合していれば、認定対象となる。 <p><認定基準></p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定基準は、「防犯環境設計(CPTED)」の4つの防犯設計の基本原則に基づいて、警察庁、国土交通省による「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」を踏まえて、全国公益法人(財団法人全国防災協会連合会、財団法人ベターリビング、社団法人日本防犯設備協会)が策定した基準モデルに、愛知県独自の認定基準を制定している。 ・例えば、玄関の鍵を堅牢にする、窓ガラスが簡単に破られないようにするなど、共用部分(共用出入口、エレベーター、共用廊下・階段、駐車場、防犯カメラ等)と専用部分(玄関扉、インターホン、窓、バルコニー等)に区分して基準が示されている。 <p><有効期間></p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定有効期間は5年間であり、5年ごとの更新制である。 <p><認定の効果></p> <ul style="list-style-type: none"> ・防犯優良マンションは、侵入犯罪に強い構造・設備に対して第三者機関が認定するため、居住者に安心感を与えるとともに、犯罪者の侵入を阻止する構造・設備を備え、かつ認定プレートを掲示することにより、犯罪者に警戒心を与え、犯罪の抑止効果が期待できる。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・名古屋市においても、防犯優良マンション認定について、紹介、啓発を行っている。 ・資料：愛知県 HP http://www.abhc.jp/jigyo/bouhan/

<事例2 - 1 - 5> こうべ子育て応援マンション認定制度

施設・構造面と運営面で子育て支援の工夫をしているマンションを認定する制度	
主体	神戸市
概要	キッズルームや地域の子育て世帯も利用できる屋外の遊び場（プレイロット）など施設・構造面で一定の基準を満たし、かつ運営面で事業者による子育て支援のための工夫（サービス）がなされるマンションを認定する制度である。
内容	<p><対象マンション></p> <ul style="list-style-type: none"> ・認定基準を満たす21戸以上の住戸を有する市内マンション（新築・既存を問わない） <p><認定基準></p> <p>施設・構造面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価度Aの項目（耐火構造21戸以上、エレベーター設置、バリアフリー化、防犯上の配慮、子育て応援施設の設置など）は12項目すべての適合 ・評価度Bの項目（事故防止の配慮、遮音性など）は7項目中5項目以上に適合 ・評価度Cの項目（収納スペースなど）は8項目中3項目以上に適合 <p>運営面</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営面は3項目以上に該当し、3年以上の継続実施（子育て応援サービスの実施、保育施設等との連携、子育て相談体制の充実、その他の子育て活動への支援） <p><神戸市の支援></p> <ul style="list-style-type: none"> ・居住者を中心とする自主的な子育てサークル活動の立ち上げ及び初期の活動に対して、各種の情報提供、ボランティア団体の紹介及び連絡調整、ボランティア派遣費用に対する助成などの支援を行う。（3年間） <p><認定手続き></p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者からの申請により「認定審査会」において「認定基準」に基づき審査し、現場検査のうえ最終認定を行う。認定の申請者は、新築マンションの場合は事業主、賃貸マンションの場合は所有者になる。 ・新築マンションの計画認定取得後、事業者によるPRが可能であり、市ホームページでもPRする。 ・事業者が提案・実施する管理運営上の工夫については、3年以上継続して実施することが必要である。
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・新築マンション及び賃貸マンションを中心に、神戸市が3年間、子育て支援活動に対して支援を行う制度である。 ・資料：神戸市HP http://www.city.kobe.lg.jp/life/town/house/information/l26.html

<事例2 - 1 - 6> 集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例

集合住宅の住民、町会等の地域団体、事業者、市が連携し、 地域コミュニティ形成を促進する条例	
主体	金沢市
概要	集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進について、その基本理念、集合住宅の住民、町会その他の地域団体、事業者及び市の役割等を明らかにし、集合住宅の住民を含む地域の住民相互の連帯意識を醸成するとともに、住民のまちづくりへの参画を促進し、もって良好な地域社会の形成に資することを目的にした条例である。（平成20年4月1日施行）
内容	<p><基本理念></p> <p>地域における安全で安心な住みよいまちづくりに関する活動には住民の理解と協力による主体的な取組が大きな役割を果たすものであり、その取組を行うにはコミュニティが重要であるという基本的認識をもつ。</p> <p>集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の主体は集合住宅の住民自身であるという認識のもとに、その自主的な取組を基本とする。</p> <p>集合住宅の住民の多様な価値観及び自主性を尊重しつつ、町会その他の地域団体、事業者及び市が相互の理解と連携のもとに協働する。</p> <p><集合住宅の住民の役割></p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティの必要性の認識を深め、住民相互の交流を通して自主的にコミュニティ組織を形成 ・町会その他の地域団体との連絡及び調整 ・市が実施するコミュニティ組織の形成促進に関する施策への協力 <p><町会その他の地域団体の役割></p> <ul style="list-style-type: none"> ・誰もが参加しやすい開かれた活動の実施、当該活動への参加の呼びかけ等、集合住宅の住民がコミュニティの必要性の認識を深める ・新たな集合住宅が建築される場合は、地域の活動の情報を事業者と集合住宅に入居する者に提供 ・集合住宅におけるコミュニティ組織の形成のための取組を支援 ・市が実施するコミュニティ組織の形成促進に関する施策への協力 <p><事業者の役割></p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅におけるコミュニティ組織の形成に配慮した構造、設備等を有する集合住宅の建築を行うとともに、周囲の居住環境に十分に配慮 ・コミュニティの必要性の入居者説明と地域住民との良好な関係の保持 ・市が実施するコミュニティ組織の形成促進に関する施策への協力 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅におけるコミュニティ組織の形成促進に関する施策を実施 ・集合住宅の住民、町会等の地域団体、事業者の意見の反映とともに、理解と協力を得るための必要な措置を講じる ・集合住宅の住民、町会等の地域団体、事業者が行う取組の調整 <p><主な施策></p> <ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ相談窓口の設置 ・集合住宅のコミュニティスペース賃借料補助（町会） ・コミュニティ活動推進用具の購入費等補助（町会） ・あんしんコミュニティ集合住宅認証制度（事業者） ・集合住宅のコミュニティスペース整備費補助（事業者）
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・資料：金沢市 HP http://www4.city.kanazawa.lg.jp/data/open/cnt/3/10367/1/shugocommunity.pdf

2) マンション等の取り組み事例

<事例2 - 2 - 1> グリーンコーポ千寿自治会（足立区）

近隣のマンションが連携してマンション固有の課題に取り組む事例	
名称	グリーンコーポ千寿自治会（足立区）
概要	マンションに入居した当時は、町会に加入していたが、4年後、管理組合とは別にマンション独自の自治会を設立するとともに、周辺のマンションの自治会が連携してマンション固有の課題を解決する取り組みである。
内容	<p>グリーンコーポ千寿自治会では、管理組合がハード面、自治会がソフト面を中心に役割に担うものとして自治会を設立し、両輪の組織が連携しながら、マンションの管理とコミュニティの形成を両立している。</p> <p>また、リバーサイドに立地する4つの大きなマンションの自治会が集まって、大規模マンションの課題について話し合いを行っている。</p> <p>特に、防災に関しては、マンション特有の課題があり、マンション独自の防災組織を見直すとともに、災害時に居住者がどう行動すべきかを検討し、それをマニュアル化して全戸に配布している。</p> <p>マンション同士が連携した取り組みに合わせて、地域との連携を行っており、周辺の町会・自治会と一体となって「閑屋の環境を守る協議会」を立ち上げ、地域の環境問題などについての話し合いや活動を行っている。</p> <p>また、「活動協力員」制度として、マンションの多様な人材を活かして、自らの能力を自治会活動などに発揮してもらうため、本人の同意をとって、活動協力員に登録してもらっている。</p> <p>賃貸居住者については、「準組合員」制度を設けて、管理組合や自治会の活動に参加できるように配慮している。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> このマンションでは、コミュニティの意識を高めるため、毎年各フロアから1人ずつ自治会の幹事を選任するとともに、マンションの管理については「自主管理」を基本とするものとし、管理会社に全て任せきりにしないようにしている。 自治会予算については、防災を中心に、お祭りなどのイベントに多く使用されている。 資料：地域のちから向上に向けた区民の意識調査及び関係団体等に関する調査報告書（足立区）

<事例2 - 2 - 2> キャナルファーストタワー（江東区）

マンションコミュニティ支援会社とNPOが住民と協力して企画し開催した マンションの住民文化祭の事例	
名称	キャナルファーストタワー（江東区） 総戸数 415 戸 築 6 年
概要	マンションコミュニティを支援する民間会社とNPOがマンション居住者の協力のもと、魅力のある「住民文化祭」を企画し実施したマンションのイベントである。
内容	<p>株式会社つなぐネットコミュニケーションズと放課後NPOアフタースクールが主催した「住民文化祭」は、マンション居住者を対象にした参加費無料の住民交流イベントである。</p> <p>住民の協力により準備を進めた「住民文化祭」は、開催チラシや掲示物を住民と協力して作成・掲示するとともに、3 時間のプログラムを企画し実施した結果、約 200 名以上のマンション居住者が参加、マンションコミュニティを育むきっかけとなるイベントになっている。</p> <p>主なプログラムは、居住者が講師となったフラワーアレンジメントとアクセサリーづくりの体験教室、居住者のししゅう絵やビーズアクセサリーなどの作品展示、居住者による演奏会などであり、子どもからお年寄りまで幅広い世代が参加している。</p> <p>また、様々な分野の専門家の参加により、マジックショー、スラックライン（ドイツ式つなわたり）の体験教室、ワインアドバイザーによるワインのテイastingやレクチャー、近隣の美容室からプロの美容師を招いたヘアアレンジと前髪カット教室などが行われている。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・株式会社つなぐネットコミュニケーションズ（本社：千代田区大手町）は、マンション専門インターネットサービスプロバイダーとして、丸紅、三菱地所、東京建物が出資し、平成 13 年に設立、マンションの防災やコミュニティ形成の支援、マンションライフに役立つ情報発信なども行っている。 ・放課後NPOアフタースクール（所在：港区新橋）は、平日には放課後の小学校を活用したアフタースクールの開校、週末には様々な企業・団体等と連携した子育てプロジェクトなどを行っている。 ・資料：株式会社つなぐネットコミュニケーションズ HP 放課後NPOアフタースクール HP http://www.tsunagunet.com/community/report01.html

3) 管理会社等の取り組み事例

<事例2 - 3 - 1> ParkHOMES グリーティング入居あいさつ会

(三井不動産レジデンシャル)

マンション事業者による入居直後の住民同士のコミュニティ形成を支援する事例	
名称	ParkHOMES グリーティング入居あいさつ会 (三井不動産レジデンシャル)
概要	マンション事業者が入居直後の住民同士のゆるやかなコミュニティ形成のきっかけづくりを行うイベントである。
内容	<p>このグリーティングは、入居者相互の関係性を醸成するとともに、マンションコミュニティの立ち上げを支援するため、三井不動産レジデンシャルが代表となるサステナブル・コミュニティ研究会が主催者である管理組合を支援する形で実施されており、平成26年6月時点で50回に達している。</p> <p>プログラムは、コミュニケーションツールを使用した自己紹介、防災セミナー、体験としてのマンション設備見学、マンション内の身近な植栽に触れるミニツアーなどがあり、住民同士が気軽に交流を深めることができる内容となっている。</p> <p>運営は、分譲会社と管理会社の2社が協働して実施までの準備を行い、進行役やイベント進行は第三者が行うことにより、入居初期のスムーズなコミュニケーション形成の働きかけを行っている。</p> <p>3年間で50回実施の結果、入居直後に面識をもつことができ、様々な世帯が顔見知りになるきっかけとなる効果が発揮されるとともに、実際は、プライバシーを重視して交流を避ける人が多いのではなく、多彩な業種の居住者が日常的なコミュニケーションを大切にしていることがわかってきている。</p> <p>また、マンションの防災備蓄品の紹介や災害時用のトイレの実演などの際には、多くの質問があり、マンション居住者の防災への意識の高さがみられている。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・サステナブル・コミュニティ研究会は、三井不動産レジデンシャルが中心となって立ち上げたプロジェクトであり、アドバイザーボード委員(有識者)や各種外部団体と連携しながら活動中であり、コミュニティ活動の支援施策として「ParkHOMES グリーティング」などを実施している。 ・資料：三井不動産レジデンシャル株式会社 HP http://www.mitsui-kanri.co.jp/corporation/pdf/201406_1.pdf

<事例2 - 3 - 2> マンション居住者が参加する震災訓練（大和ライフネクスト）

マンション居住者がバーベキューで楽しく参加する震災訓練の事例	
名称	大和ライフネクスト（本社：港区赤坂）
概要	マンション居住者を対象に、江東区有明の防災公園において、マンションにおける防災力強化と協助のためのコミュニティの活性化をテーマとした防災訓練イベント「バーベキューで楽しく震災訓練」を実施している。
内容	<p>このイベントは、マンション居住者を対象に、マンションの防災力と協助を強化するため、コミュニティリーダーを育てる防災訓練イベントとして実施されており、多くのマンション居住者が参加・見学できるように、バーベキューで楽しみながら防災力を強化できるプログラムとなっている。</p> <p>プログラムでは、イベントを通じたコミュニティの醸成についての基調講演、身近なものを利用して工作気分を楽しむ被災時の便利グッズの作成（ゴミ袋でレインコートづくり、ダンボールの活用例等）、いざという時の知恵の学習、身の回りの食材を美味しく食べるアウトドア調理法による炊き出しバーベキューなど、楽しく体験しながら学ぶ工夫がされている。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・大和ライフネクスト株式会社では、快適なマンション生活のための様々なサービスを提供するとともに、きっかけやサポートがあれば、マンションコミュニティを必要とする認識が高まることを踏まえて、マンションの規模別に支援メニューを提示し、具体的な費用や対応の仕方を提案している。 ・資料：大和ライフネクスト株式会社 HP http://www.daiwalifenext.co.jp/wp/wp-content/uploads/2013/03/c3f9c65f4468f48618f6ac92890db6ee1.pdf

<事例2 - 3 - 3> マンション集会室を利用した「夏休み宿題教室」

(東急コミュニティ・トライグループ等)

マンションの集会室を活用した子育て支援の事例	
名称	東急コミュニティ、トライグループ、TRG ネットワーク
概要	マンションには、小中高生の子どもを持つ家庭が多いことから、教育環境の向上を支援するとともに、マンションの集会室を有効活用するサービス提供の提案を行っている。
内容	<p>マンションの子どもたちに合わせたカリキュラムの設定</p> <ul style="list-style-type: none"> 夏休みの数日間、マンションの集会室を利用して、居住者の小中高生を家庭教師が学習指導するものであり、生徒最大6名までのグループ学習を基本とし、日程・時間帯やカリキュラムなどは柔軟に対応する。 <p>安心・安全な学習環境の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> 夏休みは学習習慣を乱しやすく、学習塾の通塾は事故や防犯面での心配もあることから、マンション集会室を利用することにより、安心・安全・手軽に教育環境を整えることができる。 <p>管理組合の収益にも寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理組合としては、集会室の稼動が向上することから、維持管理面の有効策としてのメリットがある。
備考	<ul style="list-style-type: none"> 夏休み宿題教室のほか、定例学習教室の開催、学習相談会とタイアップしたリフォーム相談会の開催、学習相談セミナー、高齢者向けの老化予防のための学習教室なども提案している。 資料：東急コミュニティ HP http://www.tokyu-com.co.jp/company/newsrelease/pdf/230531.pdf

3. マンション・地域等に対する意向調査

(1) マンション居住者の意向調査

1) 意向調査の実施方法

マンション居住者の意向調査は、マンションの管理組合などを通じて、グループインタビュー（座談会）を実施した。

グループインタビュー（座談会）は、平成26年11月19日（水）から11月29日（土）の間で3回、それぞれ1時間半程度で実施した。

<座談会のテーマ>

- ・マンション内での「ご近所づきあい」について
- ・マンション内でのコミュニティ組織への期待
- ・マンション内のコミュニティ組織が実施する活動への参加について
- ・マンションが立地する地域とのかかわりについて など

2) 意向調査のインタビュー内容

<狙い>

- ・マンション居住者の意識から、マンションコミュニティの活性化に資する施策検討のヒントを探ること
- ・マンション居住者の意識から、マンション居住者と地域、地域コミュニティとのつながりを深めるための施策のヒントを探ること

<インタビュー内容>

マンション内でのご近所づきあいがどうなっているか？

顔見知りほどの範囲なのか、コミュニティをわずらわしく思うか、積極的にかわりたいたいと思うかといった意識を伺うことで、以後の質問との関係性を分析する。

マンションコミュニティ内で問題となっていること、問題になりそうなこと

どんなことが問題になっているか、今後どのようなことが問題になるかを把握し、その解決にコミュニティがどう入り込めるかを考えるヒントとしたい。

マンション内でのコミュニティ組織（管理組合、任意の会など）に対してどんなことを期待しているか？

前問を踏まえ、コミュニティ組織にどんなことを期待したいか（コミュニティ組織へのニーズ）を把握し、マンション居住者ニーズに沿った活動が何であるかを把握する。

マンション内コミュニティ組織が実施している活動に参加しているか？参加していない方はなぜ参加しないのか？どのような活動であれば参加しようと思うか？

マンションコミュニティ活性化に必要な条件を把握する。

地域とのかかわり（町会及びそれ以外の組織・団体など）について、普段どの程度行っているか？地域が実施する活動に参加しているか？参加していない場合、なぜ、参加していないのか？参加しやすくするためにはどうしたらよいか？

マンションと地域とのつながり構築に必要な条件を把握する。

3) マンション居住者の意向調査の結果

以上の方法により実施したマンション居住者の意向調査の結果及び結果を踏まえたポイントを以下に示す。

マンションコミュニティに関わるシーズ・ニーズ		マンションコミュニティの将来像・施策へのポイント
マンションの近所づきあいについて	<ul style="list-style-type: none"> ・近所づきあいがほとんどなく、あったとしても、隣や同じフロアのみで、他のフロアにどんな人が住んでいるのかわからない。エレベーターでのあいさつ程度はある。 ・あいさつを交わすことなどにより、コミュニケーションをとっている方が多い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・継続的にあいさつを行う（あいさつ運動などを実施する）ことで、徐々に（まずは隣、同じフロア、エレベーターの中から）住民同士が顔見知りになり、会話ができるようになることが必要である。
マンションの抱える課題について	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模修繕への対応のための環境づくりをどう図っていくかが課題である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの抱える諸問題に対して、マンション内で話し合い解決できるようなコミュニティの充実が必要であり、併せて、町会や管理会社の積極的な支援が求められる。また、ワンストップで相談・対応できる窓口（まちみらい千代田）の存在をPRし、認知度を高めていくことが必要である。 ・マンションの抱える諸問題を解決するヒントを提供していくことやマンション同士が話し合えるような場を充実していくことが必要である。 ・高齢者の見守りは、マンションだけでなく、地域ぐるみで見守る体制が必要である。 ・かかわりを望まない人たちに対して、少しでも接点を持てるようにする工夫が必要である。無理をせずに、時間をかけて、適度な距離感でのつながりから始めることが考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・共有施設としての駐車場があまっており、活用を考えたい。また、駐輪場が不足している現状に対してどう対応すべきかが課題である。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の修理等に対する責任の所在（管理組合がどこまで関与するのか）の明確化など課題は多く、そのような問題を解決するための環境づくりが必要である。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者の安否確認、見守り（特に孤独死対策）をどう図っていくかが課題である。 	
コミュニティ活動への期待について	<ul style="list-style-type: none"> ・小さい子どもが増えているので、クリスマスツリーの飾り付けができればと考えている。みんなで飾りつけを行い、クリスマスツリーの周りで話ができるようにしたい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・子どもが参加する活動を通じて、コミュニティが醸成される可能性があるため、子どもが参加するコミュニティ活動を支援していくことが必要である。 ・管理組合においてもマンションのコミュニティ活動に積極的に取り組むことが求められている。 ・マンションにある空地や共用施設を活用して、周辺のマンション同士や地域との交流を図るイベントの実施を支援することが考えられる。 ・町会が、マンション居住者に対して、地域活動の情報を積極的に伝えることが必要であり、町会が管理組合に対して直接話ができる関係づくりを進めることが必要である。 ・小規模のマンションが共同して行う活動を支援していくことが考えられる。 ・防災訓練は、真剣に取り組む面と楽しみながら取り組む面の双方があってもよく、居住者が興味の沸くような防災訓練など、イベント感覚で参加できるような工夫が求められる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の予算はマンションの維持管理費だけでなく、それ以外の活動にも使いたい。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの共有空間を使ったイベントは大いに実施すべきである。周辺地域からイベントに参加しやすい。餅つき大会などであれば、周辺の居住者も誘える。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション単独でコミュニティ活動を行うには規模が小さいマンションもある。地域合同で行う祭りもあるので、そうした情報が、どういったらマンション住民に伝わるかを検討していく必要がある。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練は必要であり、いかに参加者を増やしていくかが課題である。防災をテーマにしても、最近は居住者の興味が薄れている気がする。 	
町会や地域とのかかわりについて	<ul style="list-style-type: none"> ・町会からの呼びかけがもっとあれば、地域の活動に参加したい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会がマンション居住者に対して、積極的にかかわることが必要であり、町会活動への理解や参加の機会を高めるような取り組みを行うことが求められている。 ・地域とのかかわりを深める情報は、より多くのマンション居住者が目に付きやすいところに掲示するとともに、注目されるような機能をもった効果的な情報提供（電子掲示板など）が求められている。 ・町会とマンション居住者ができるだけ多く接点を持ち、面と向かって話せるような町会と管理組合のそれぞれの運営が必要である。 ・祭りを通じて、マンション居住者と地域がつながることが期待されることから、町会は、マンション居住者が気軽に祭りに参加できるように、声かけなどをしていくことが必要である。 ・神輿の担ぎ手も不足しており、町会はマンション居住者に協力をもっと求めて良いと考えられる。 ・参加するまでの時間はかかるが、様々なイベントやサークルのお知らせを継続することが必要である。 ・他のマンションと交流できるような取り組みを充実することが求められている。 ・地域の各種団体・組織が持つ特性を地域コミュニティ活性化の取り組みに活かすため、地域と各種団体・組織をマッチングできるような仕組みづくりが必要である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・町会からの案内やお知らせがあまりないように思える。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・町会の活動のお知らせをエントランスやエレベーターの前・中に貼ると、情報を目にする機会が多くて良いと思う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・紙面上でのお知らせをされるよりも、面と向かって誘われるほうが参加しやすい。また、顔見知りの人がいないと町会への活動参加はしにくい。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・祭りが地域のコミュニティには重要な役割を果たしている。祭りに参加したいが仕方がわからない人も多い。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・大きなマンションから祭りに1人出すような決まりを作ると良いのではないかと思う。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・時間がなくて参加できていないが、自分の興味のあるサークルには行きたい。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のマンション同士の交流や情報交換がしたい。 	
<ul style="list-style-type: none"> ・町会は高齢化しているので、地域の若者（地域にある学校の学生）などをうまく巻き込んで、活動を進めていくと良いと考えている。 		

(2) 管理組合の意向調査

1) 意向調査の実施方法

< ヒアリング候補の選定 >

- ・事例調査などを踏まえてヒアリング候補となる管理組合
- ・まちみらい千代田から推薦する管理組合

< ヒアリング対象 >

- ・東京パークタワー（町会担当理事の設置、地域との連携・交流など）
- ・マートルコート麹町（町会との協定による地域との連携・交流、防災・見守り活動など）

2) 意向調査のヒアリング内容

< 狙い >

下記4点の現状と課題等を明らかにするために実施する。

- ・管理組合がコミュニティ活性化のために行っていることは何か
- ・活性化の課題となっていることは何か
- ・マンションと地域の町会をつなぐキーポイントは何か
- ・コミュニティ促進策に関する意見や要望はないか

< ヒアリング内容 >

- ・コミュニティ活動の実態、マンション居住者の交流の実態
- ・当該マンションの特徴的な取り組みの状況、課題、今後の取り組み方など
- ・コミュニティ活動の支援策、町会との連携・交流促進策に関する意見・要望
（例：コミュニティ活動費の支援、マンション内の空地の活用・連携への支援、防災に関わる連携強化への支援など）

3) 管理組合の意向調査の結果

以上の方法により実施した管理組合の意向調査の結果及び結果を踏まえたポイントを以下に示す。

マンションコミュニティに関わるシーズ・ニーズ	マンションコミュニティの将来像・施策へのポイント
<p>マンション内のコミュニティ活動について</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション居住者で町会に参加している人は、町会の良さを理解している。町会担当理事をマンション管理組合内に設けることで、町会との接点を作ることにした。その結果、町会とマンションをつなぐ上で効果が発揮されており、マンション内外においてコミュニティの状況が良くなっている。 ・マンション内の単独イベントとしてコンサートなどを実施しており、地元町会の人参加可能となっている。コンサート、絵画など同じ趣味を持つ人がふれあうきっかけ、仕掛けづくりが今後のコミュニティ活性化には重要になるのではないかと考える。 ・マンションの敷地内でマルシェを実施し人気があったが、保健所の指導でマルシェに置ける品物が限定され、現在は行っていない。空地を活用したマルシェは、企画と運営面での工夫が今後必要になる。 ・マンションの居住者に名簿や特技、資格などを記述してもらい、管理組合の活動やコミュニティ活動、イベントなどの役割を割り振っている。 ・マンションコミュニティの活性化には人が動かないといけない。マンションコミュニティを担う住民をサポートする協力者を置くことを検討している。 ・多くの居住者への情報提供とコミュニティの活性化のため、電子掲示板を居住者同士の接点として活用したい。サッカー中継など、若い人たちと一緒に観戦できるとよいと考えている。 ・マンション内の様々なイベントの実施と工夫を継続的に行っていくことで、いつかは参加してもらえると考えている。
<p>町会や地域とのかかわりについて</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・町会加入はマンション管理組合で一括加入しているケースが多い。ただし、議決権は1マンションで1つであり、もう少しマンション居住者が町会運営に携わることができて良いのではないかと感じている。 ・子どもがかかわる活動（特にイベント）は、保護者同士の交流の場になり、地域とのつながりを作るうえで絶好の機会となる。 ・高齢者や要介護者への対応について、町会長や民生委員が、マンションの高齢者を訪れ、状況確認を行ったが、顔なじみになることにより、2回目以降は管理事務所などを通さず状況確認が行えるようになっていく。 ・マンション管理組合が中心となって実施する地域に開かれたイベントや、地域と一緒に実施するコミュニティ活動に対する支援があると良いと思う。 ・周辺のマンション同士で行うイベントなどを実施する際に、まちみらい千代田や区からの支援があれば、近隣のマンションと一緒に検討してみたい。 ・マンション管理組合で、毎年、町会担当者を決めているが、その任期が1年ごとのため、町会とのかかわりが深められていない。 ・今後はマンション居住者が増えていくことから、マンションが中心になって町会を引っ張っていくことも必要である。 ・町会の高齢者見守りの担当が高齢者の方々の顔見知りになり、自由にマンション内に入り、直接話ができるようになればもっと見守りがしやすいと思う。 ・町会と連携した防災訓練の他に、マンション同士が連携する防災訓練を実施しており、防災体制の強化とともに、マンション間の交流が結びついている。
<p>マンションコミュニティの将来像・施策へのポイント</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・地域のコミュニティ活性化のためには、町会とマンションをつなぐ接点が必要であり、それぞれの組織運営の仕組みを工夫（町会担当理事など）することが求められる。 ・町会活動の理解を高めるためには、人的な交流が効果的であるものと考えられる。 ・マンションにある空地や共用施設を活用して、周辺のマンション同士や地域との交流を図るイベントの実施に対して支援していくことが求められている。 ・地域との交流のためには、町会や管理会社などの積極的な協力が必要であり、そのようなつながりを促進するような取り組みが求められている。 ・マルシェは周辺住民も訪れ人気があることから、企画や運営面の支援が考えられる。 ・マンションには、専門の知識や経験を有する居住者がおり、そのような人材を活用したコミュニティ活動への支援を行うことが考えられる。 ・マンションコミュニティ活性化には、積極的に行動に移す人材が必要であり、そうした人材を育成していくことが求められている。 ・地域活動への参加を促進し、コミュニティを活性化するために、地域の情報や交流を提供できる掲示板の積極的な活用が考えられる。 ・より多くの居住者がコミュニティ活動に参加するためには、イベントを工夫し、それを継続して行っていくことが重要であり、その活動を支援していくことが求められる。 ・マンション居住者が町会活動への参加を通じて、時間をかけてFACE TO FACEの関係を築きあげることが重要であり、町会とマンションの積極的な歩み寄りが必要である。 ・子どもを通じたイベントをきっかけに、地域とのつながりを築き育てていくことが必要であり、マンションの共有空間を活用することも有効であると考えられる。 ・マンションが見守りをしやすいような環境をつくるとともに、マンションだけでなく、地域ぐるみで見守る体制をつくることが求められている。町会や民生委員の協力のもと、直接顔を合わせて相互の信頼を築く見守りの活動が必要である。 ・マンションが地域に開かれた活動を行う際や、複数のマンションが合同で実施するイベント・活動に対する支援が求められている。 ・マンションにある空地や共用施設を活用して、周辺のマンション同士や地域との交流を図るイベントに対する支援が考えられる。 ・マンション居住者が町会活動への参加を通じて築きあげた人的なつながりは、町会と管理組合のそれぞれがその関係を継続するように取り組むことが必要である。 ・今後は、マンション自らが町会や自治会と連携して、地域をリードしていくことも重要であり、そのような体制づくりに対する対応が求められている。 ・マンション居住者が町会活動への参加を通じて、時間をかけて信頼関係を築きあげることが重要であり、その上で高齢者の見守りを充実していくことが求められる。 ・町会との連携や他のマンションとの共同による防災訓練を支援することにより、防災活動を通じてコミュニケーションが図られるようにしていくことが必要である。

(3) 町会の意向調査

1) 意向調査の実施方法

< ヒアリング候補の選定 >

- ・事例調査などを踏まえてヒアリング候補となる町会
- ・まちみらい千代田から推薦する町会

< ヒアリング対象 >

- ・四番町町会（ラジオ体操、マンションと連携した町会活動など）
- ・岩本町一丁目町会（町会活動の積極的なマンションとの連携など）
- ・神田山本町会（マンションを中心とした町会組織の運営など）

2) 意向調査のヒアリング内容

< 狙い >

下記4点の現状と課題等を明らかにするために実施する。

- ・町会がコミュニティ活性化のために行っていることは何か
- ・活性化の課題となっていることは何か
- ・地域の町会とマンションをつなぐキーポイントは何か
- ・コミュニティ促進策に関する意見や要望はないか

< ヒアリング内容 >

- ・管理組合、マンション居住者との連携・交流の実態
- ・当該町会の特徴的な取り組みの状況、課題、今後の取り組み方など
- ・マンションとの連携・交流促進策に関する意見・要望
（例：マンション内の空地の活用・連携、防災に関わる連携強化など）

3) 町会の意向調査の結果

以上の方法により実施した町会の意向調査の結果及び結果を踏まえたポイントを以下に示す。

町会におけるコミュニティ活性化のための活動について	マンションコミュニティに関わるシーズ・ニーズ	マンションコミュニティの将来像・施策へのポイント
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション居住者に対して、町会に関心を持ってもらうため、共通の関心ごとである「防災」をテーマに防災マップの作成し全戸配布した。不安な面を示すことは、コミュニティに関心をもつきっかけになる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災は、地域及びマンションが重視する共通の取り組みであり、また地域との連携が不可欠であることから、地域及びマンションそれぞれの防災を重視した取り組みを強化していくことが重要である。 ・防災活動を通じて、マンションとの交流や地域コミュニティの活性化につなげていくことが求められている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練では、消防車の体験や炊き出しの工夫などにより、目に見えるような形で実施して参加者を増やしている。体験参加をしても良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練は参加者を増やすため楽しみながら参加することも必要であり、その工夫を支援していくことが求められる。 ・他の地域の防災訓練の見学や体験参加も有効であり、マンションの防災訓練に反映することが考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・防災訓練については、マンション単位でやっている。町会とマンションが連携した防災訓練もある。防災訓練にもっと参加してほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションを巻き込んだ地域ぐるみの防災活動の実施が重要であり、町会からもマンションへの声かけを積極的に行うことが必要である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・地域にある学校など若い力を借りて活動を行うことが重要である。 ・地域の活動には、女性の力、若い力が必要になっている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の各種団体・組織が持つ特性を地域コミュニティ活性化の取り組みに活かすため、地域と各種団体・組織をマッチングできるような仕組みづくりが考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・町会関係者が学校行事になるべく参加することで、マンション居住の保護者と顔なじみになり、マンションの子どもたちが地域活動に参加する。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションに住む現役世代のファミリー層に対しては、町会が学校行事に参加することで接点ができることから、町会はそのような顔なじみになる機会を活かして、マンション居住者とのつながりを築きあげることが必要と考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・祭りはマンション居住者との接点になる。祭りのための打ち合わせなどが行われると、そこで自然とコミュニティが形成されていく。 	<ul style="list-style-type: none"> ・祭りは、準備段階から参加することがコミュニティづくりには有効であることから、町会からの積極的な声かけが必要と考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・新たに町会を設立する際、様々な町会の会合などに顔を出し、顔の見える関係を、時間をかけて築いていった。その結果、周辺町会からも様々なバックアップを受けている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・地域とのつながりを深めていくためには、即効性のある処方箋はなく、時間をかけて信頼関係を築いていくことが必要である。 ・マンション管理組合も地域の活動への参加を通じて、町会の運営に携わっていきような取り組みが求められている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・町会は、より多くの居住者に参加してもらうために、バス旅行、歌舞伎鑑賞、演芸場での落語鑑賞などを行うが、参加する階層が異なる。自分の趣味・嗜好に関わる活動には参加しやすく、新しい参加者も増えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティ活動への参加は、様々な活動を行い、多様な階層に対して、誘い続けるような姿勢が必要であり、マンションのコミュニティ活動も時間をかけて継続的に取り組むことが必要である。 ・マンションコミュニティの充実は、様々なマンション居住者に対して粘り強く対応していくことが必要である。
マンションとのかかわりについて	<ul style="list-style-type: none"> ・新しいマンションの管理組合の会議に出席して、町会の活動を説明している。マンション事業者や管理会社の協力を得て町会加入を促している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの入居初期からのコミュニティづくりが有効であり、マンション事業者や管理会社が町会と協力して、マンションコミュニティの立ち上げを支援することが必要である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の町会は、各マンションからも役員を集めて運営をしていくほうが良いのではないかと。 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会の運営を充実するためには、町会が積極的にマンション管理組合に町会活動への参加を働きかけていくことが必要である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者対応については、各マンションの高齢者の実態を調べることが難しくなっているため、マンションからの協力が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション内の高齢者の見守り体制づくりを進めるとともに、町会とマンションが協力しながら、地域ぐるみで高齢者対応を図っていくことが重要である。
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの空地を使ってイベントなどをやることは地域にとっても良いことである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションにある空地や共用施設を活用して、周辺のマンション同士や地域との交流を図るイベント実施に対する支援が求められている。
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションをテーマとしたゆるキャラをつくり、イベントに派遣してもらうと、子どもたちが喜び、コミュニティの活性化につながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションのファミリー層の参加を意識したイベントの魅力化のツールとして、マンションをテーマにしたキャラクターをつくるのが考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション居住者で祭りに参加したい子どももいる。子ども用の装束をもっていない人もいるが、町会では昔から子ども用の祭りの装束はある。それを貸し出すことで、コミュニティのつながりができると考えている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・祭りへの子どもたちの参加など、祭りを通じたマンション居住者との交流により、地域とマンションとのつながりを強化していくことが求められる。 ・町会では神輿の担ぎ手が不足しており、マンション居住者の祭りへの参加を望んでいる。町会からの歩み寄った声かけが必要と考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・若い世代や現役世代との連絡には、メールなどを活用した方が良い。 	<ul style="list-style-type: none"> ・多忙な世代との情報伝達や意見交換などには、SNS やホームページなどの活用が効果的であると考えられる。
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理組合との連携が必要であり相互の連絡体制や人材交流が重要である。管理会社も積極的にコミュニティづくりに関わってほしい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・町会とマンション管理組合が連携していくためには、町会の連絡体制やマンションの対応体制などを整えることが必要であり、管理会社の役割も重要であると考えられる。

4. 千代田区におけるマンションコミュニティの将来像の検討

(1) 将来像検討の基本的考え方

千代田区のより良いマンションコミュニティの形成に向けて、どのような将来像を検討すべきかについて、その基本的な考え方を以下に示す。

マンション内と町会の両面での参加を踏まえた将来像が必要である

マンション居住者は、マンション内のコミュニティ活動に参加すること、町会のコミュニティ活動に参加することにより、マンションコミュニティの形成に関わるものだと考えられる。

また、人と人とのつながりは、日頃のあいさつから顔見知りになることが大切であり、そのような最低限のつながりを望むマンション居住者も存在することが考えられる。

よって、マンションコミュニティの将来像は、最低限のつながりを望むマンション居住者の存在を意識しながら、多くのマンション居住者がどこかにつながりを持てるような取り組みをめざし、マンション内と町会の両面での参加を踏まえていくことが必要である。

永住志向が高い分譲マンションを活かした将来像が必要である

千代田区のマンションは、規模、分譲と賃貸、持家と借家など、マンションの形態や居住者の属性などが多様化している。

その中で、分譲マンションは、一部転貸もあるが持家の居住者であり、既往の意向調査から永住志向も高いことから、千代田区のマンションコミュニティの中心となることが考えられる。

また、分譲マンションでは、管理組合が中心となり、組織的にコミュニティの形成に取り組むことができ、個人及び組織の両面で、町会と連携することが可能である。

よって、永住志向の高い分譲マンションを活かした将来像を示すことにより、千代田区のマンションコミュニティの充実・発展をめざすものとする。

また、賃貸マンションなどを借りる居住者は、町会に直接加入する現在の制度による対応を基本とし、町会が中心となって加入や活動への参加を促すことなどが考えられる。

多様なマンションコミュニティの実態にあわせた将来像が必要である

千代田区に分譲マンションは、近年、大規模なマンションも増加しており、マンション内の交流や活動、組織の実態も多様化している。

また、マンションの規模や建築年数、立地する地域による特性、区分所有者の属性などにより、それぞれのマンションに課題があるものと考えられ、例えば、防災・防犯、高齢化、子育て支援、建替え、空き室などへの対策が求められることから、その円滑な対応に際してもマンションコミュニティの確立が重要となる。

一方、マンションが立地する地域の町会との連携においても、それぞれのマンション

の規模や当該地域の町会の状況などにより多様化している。

よって、この多様なマンションコミュニティの実態を踏まえ、その実態にあわせた将来像を示すことにより、各マンションが自らの状態や熟度を認識し、その熟度にあわせた無理のない取り組みをめざすものとする。

地域（町会）との連携を踏まえた将来像が必要である

マンションの居住者は、当該地域の町会に加入することができ、管理組合を通じての加入も可能である。

また、地域（町会）との連携は、地域の防災、防犯、子育て、高齢者の見守り、イベントなどと様々であるが、特に、災害時においては、その連携が不可欠なものである。

よって、マンション内の交流や活動、組織の充実とともに、地域（町会）との連携を踏まえた将来像を示すことにより、安全・安心で快適なマンションコミュニティの充実・発展をめざすものとする。

今後、マンションの居住者はさらに増加し、高齢化が進行するとともに、外国人居住者の増加も考えられることなどから、地域固有の組織基盤がある町会との連携は重要である。

(2) マンションコミュニティの将来像

以上の基本的な考え方を踏まえ、マンションコミュニティのあり方と将来像を示す。

<マンションコミュニティのあり方>

「ステップアップして充実するマンションコミュニティの形成」

マンションコミュニティの熟度に合わせた段階的な取り組みの展開

実態調査などからみると、千代田区のマンションコミュニティの実態は多様であり、町会と連携している組織もあるが、活動が低迷している組織も多いことがうかがえる。

また、意向調査などから、様々な居住者が暮らすマンションのコミュニティは、プライベートを重視する居住者も存在することから、まずは顔がわかる関係づくりを進めるなど、時間と粘り強さをもって無理をせず少しずつ作り上げていくことが必要である。

よって、その実態を踏まえると、マンションコミュニティの将来像には、マンションのそれぞれの熟度に合わせた段階的な対応として、めざすべき活動の「ステップ」を設けて、「ステップアップ」しながら、マンションコミュニティを充実・発展していくことが考えられる。(次ページの<マンションコミュニティの将来像のイメージ>を参照)

段階的な取り組みを踏まえた求心力のある共通テーマの設定

実態調査などからみると、マンション居住者、管理組合、管理会社、町会などが重要視する活動は「防災」であり、区がマンションに求める協助による地域防災などを踏まえると、マンションコミュニティの共通テーマは、「防災」とすることができる。

「防災」は、いざという時に生命を守る重要な取り組みであり、マンションコミュニティの最低限取り組むべき、求心力のあるテーマとして位置づけることができる。

「防災」をテーマとすることは、マンション内の危機意識を高めて、防災対策の強化を促すとともに、地域(町会)との連携を促進することにつながる。

また、各マンションや各地域は、それぞれの特性や課題があることから、受身の居住者も含めて、より多くの居住者が地域活動に参加するためには、その特徴を反映した参加しやすいマンションコミュニティの共通テーマも必要であると考えられる。

よって、マンションコミュニティの充実・発展に向けた共通テーマは、防災を「必須テーマ」とし、合わせて地域の特徴等を反映した「選択テーマ」を設定するものとする。

<必須テーマ> : 最低限取り組むべき重要なテーマ

最低限取り組むべきマンションコミュニティのテーマは、「防災」とする。

「防災」は、「マンション内」と「地域(町会)との連携」の双方で行うものとする。

<選択テーマ> : 受身の居住者も参加しやすくするテーマ

マンションの性格や地域性を活かして、各マンションが選択して取り組むマンションコミュニティのテーマとする。例えば、単身高齢世帯が多い場合は見守り、子どもが多い場合は子育て支援、繁華街に立地する場合は防犯、地域の祭り等がある場合はイベント、空き室が多い場合はその対策などが考えられる。

選択されたテーマは、「マンション内」と「地域(町会)との連携」の双方で行うものとする。

管理組合の組織力強化と関係する主体の支援（後押し）の強化

実態調査などからみると、各マンションが、コミュニティの充実・発展に向けてステップアップするためには、管理組合の組織力の強化や居住者の努力はもとより、町会やまちみらい千代田及び区などからの後押しが必要であるものと考えられる。

管理組合では、建物の維持・管理に関わる機能と同時に、マンションコミュニティに関わる機能を強化することが必要であり、これはマンションの資産価値の維持・向上や将来の建替え時の合意形成の促進に寄与するものと考えられる。

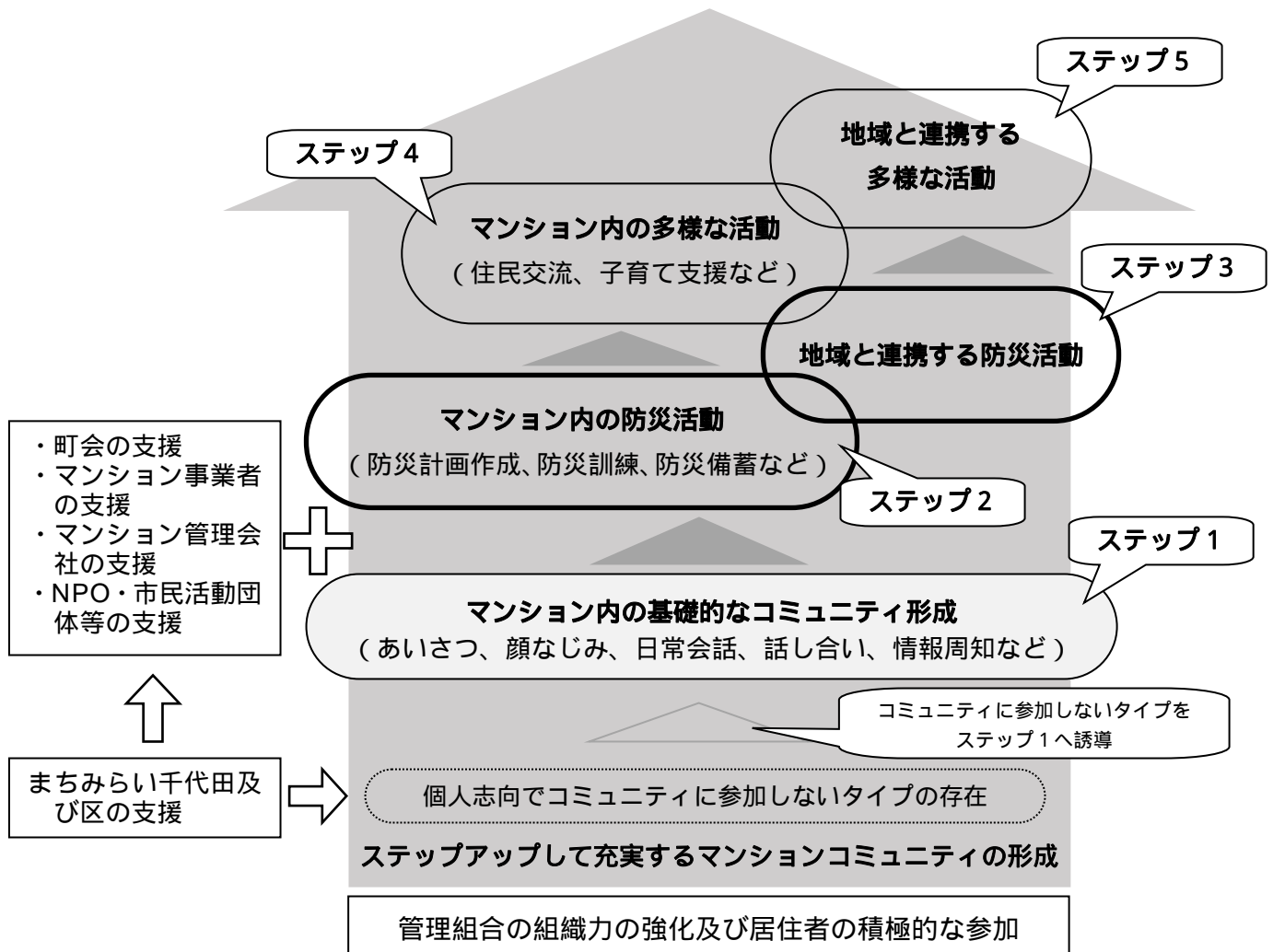
町会は、地域に多く立地するマンションの管理組合や居住者との連携を図る機能を強化し、より多くの住民の地域活動への参加機会の増大を図ることが必要である。

マンション事業者は、初動的・基礎的なマンションコミュニティの立ち上げを支援し、管理会社は、マンションコミュニティに関わる業務を強化し、NPOや市民活動団体等は、各々の得意分野を活かしてマンションコミュニティを支援することが必要である。

まちみらい千代田及び区は、マンションや町会などのそれぞれの立場を尊重しながら、マンションコミュニティの充実・発展に向けての支援を強化することが求められる。

<マンションコミュニティの将来像のイメージ>

以上のマンションコミュニティのあり方を踏まえて、将来像のイメージを示す。



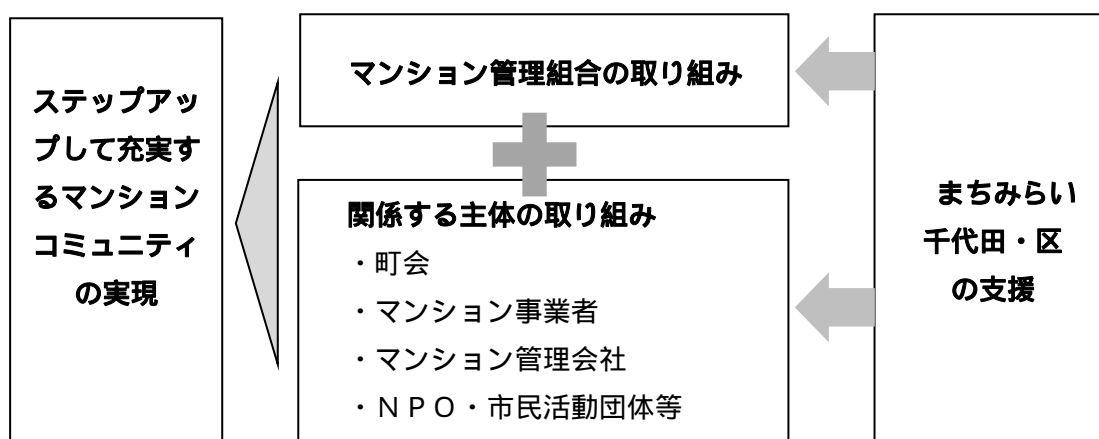
5. 将来像の実現に向けた具体的な施策の提案

(1) 施策提案の基本的考え方

ステップアップして充実するマンションコミュニティの形成を踏まえ、その実現に向けた施策の提案についての基本的な考え方を示す。

関係主体別の支援施策の提案

- ・ステップアップして充実するマンションコミュニティを実現するためには、マンション自らの積極的な取り組みが不可欠であることから、その取り組みを支援する施策を提案する。
- ・また、マンションコミュニティをより充実させていくためには、マンションと関係する主体の外からの支援（後押し）が必要であることから、その関係する主体の取り組みを支援する施策を提案する。



防災を意識した施策の提案

- ・各マンションが最低限取り組むべきマンションコミュニティの必須テーマである防災に関わる活動を支援するためには、各マンションの実態に合わせた現制度の拡充や制度利用の促進を図ることが必要であるとともに、防災に関わる新たな施策についても提案する。
- ・マンションコミュニティの充実を図ることは、強いては災害時の円滑な対応につながることから、防災面での効果を意識しつつ施策を提案する。

今後を見据えた施策の提案

- ・千代田区のマンションコミュニティは、今後のマンション居住者の増加などを踏まえると、地域コミュニティの中で重要な役割を担うことになると予想されるが、現状ではそのようなマンションコミュニティはまだ少ないものと考えられる。
- ・今後のマンションコミュニティのさらなる充実・発展を踏まえ、今後を見据えて検討すべき施策についても提案する。

(2) 具体的な施策の提案

関係主体		支援施策の提案
マンション管理組合の取り組みに対する支援施策	防災に関わる施策	マンションの防災計画の策定及び防災に関わる活動の支援強化
		防災に関わる支援施策の普及啓発
		マンション防災計画に基づく防災組織の支援強化
		防災対応マンションの表彰制度や認定制度
		防災訓練につながる防災用品の展示会の開催支援
		賞味期限の近い備蓄物資を美味しく調理する炊き出し訓練の支援
		管理組合総会の開催と併せた防災訓練の実施支援
		今後の地区防災計画の策定と連携したマンション防災の支援
	地域との連携に関わる施策	マンションの外部空間を活用した地域との連携促進の支援
		マンションの共有施設を活用した地域との連携促進の支援
		子育てで交流するキッズスペースの設置・運営の支援
		マンション敷地内の地域掲示板の設置・運営への支援
		高齢居住者の生活に潤いをもたらす花壇や菜園への支援
		地域生活の充実に資する空き室の有効活用への支援
	かかわりを望まないタイプに関わる施策	小さな接点からかかわりを始める活動の支援
		コミュニティサイトの立ち上げ・運営の支援
		まちみらい千代田のホームページによるマンションコミュニティ情報の提供
		目に付きやすいマンション内の情報伝達の工夫への支援
ちよだマンション・カフェの拡充による居住者同士のかかわりづくりの支援		
出張所等の窓口によるかかわりづくりの支援		
町会による取り組みに対する支援施策	町会によるマンション居住者の町会防災活動への参加促進	
	町会の運営におけるマンションコミュニティ支援	
	町会による子どもを通じたマンション居住者との交流促進	
	町会によるマンション高齢居住者の見守りの連携促進	
	町会による祭りを介したマンション居住者との交流促進	
マンション事業者による取り組みに対する支援施策	新築マンションのマンションコミュニティ形成に向けた初動的な対応促進	
マンション管理会社による取り組みに対する支援施策	管理会社のマンションコミュニティを担う役割強化の促進	
	管理会社同士の連携によるマンションコミュニティ活動の充実	
NPO・市民活動団体等による取り組みに対する支援施策	NPO・市民活動団体等によるマンションコミュニティ支援促進	
	マンションコミュニティ支援マッチング方策	
全般的なマンションコミュニティの支援施策	マンションのコミュニティ活動への支援	
	マンションのコミュニティ活動の区施設利用に関わる支援	
	マンションコミュニティの優良指定制度	
	(仮称)マンションコミュニティ処方箋の作成	
	マンションをテーマとしたキャラクターなどの検討	
	エンターテイメントを活用したマンションコミュニティのPR	
	マンションの自治会設立に関わる条件整備	
マンションの管理等に関する条例の検討		

1) マンション管理組合の取り組みに対する支援施策

< 防災に関わる施策 >

マンションの防災計画の策定及び防災に関わる活動の支援強化

マンション内の防災活動に関わる既存の支援施策の強化を図り、マンション防災計画の策定、防災マニュアルの作成、防災訓練の実施、防災備蓄、防災に関わる町会との連携などを推進する。

マンション防災アドバイザー派遣の前にまちみらい千代田の職員がマンション管理組合の総会や理事会等に出席し、防災対策に関する支援等の説明を行う。

まちみらい千代田と町会が連携し、マンション管理組合の総会や理事会等に出席し、災害時の地域との関係を説明する。

マンション防災アドバイザー派遣では、よりわかりやすい説明を行い、他のマンションの成功事例等の紹介を行う。

マンション防災計画を策定し、防災訓練等を実施している事例の紹介や報告会を行う場の提供等の支援を行う。

他のマンションが行うマンション防災訓練に参加できる仕組みづくりと支援を行う。

マンションへのAED貸与や備蓄物資の購入費助成等の防災対策促進事業について、利用要件を緩和する等、制度を拡充・強化する。

マンションの備蓄物資の購入費用の助成では、マンションの共用施設を地域の防災拠点としても活用することを条件に、助成割合や限度額を上げ、また、当該地域の町会との共同購入など、備蓄の分散化を検討することが考えられる。

防災に関わる支援施策の普及啓発

マンションの防災活動に関わる支援施策の利用を促進するため、情報提供や普及啓発の強化を図る。

千代田区マンション連絡会やマンション・カフェの開催と合わせて、防災に関わる講演会やセミナー等を定期的開催する。

マンションサポート千代田の防災特集号(臨時号)の発行やマンションサポート千代田の防災コラムの掲載など、マンション防災の支援施策の情報提供や普及啓発を強化する。

まちみらい千代田のホームページにマンション参加型のページを開設し、防災のみならず、さまざまな情報発信を行えるよう支援を行う。

ツイッターやフェイスブックを活用し、マンション防災のさまざまな情報を提供する。

避難所防災訓練等でマンションに対する支援策全般のチラシ等を配付する。

マンション向けのPRを強化して、マンションごとにマンション防災に関わる支援施策などをわかりやすく説明する。

マンション防災計画に基づく防災組織の支援強化

マンション防災計画に基づく防災組織の設立に対しては、設立の働きかけから、設立の準備、設立後の支援までを総合的に行うことが考えられる。

設立の働きかけでは、管理組合の役員が防災体験として当該地域の避難所や町会の防災に関わる会議や各防災訓練に参加しやすい環境を整えるとともに、設立後においても定期的に活動状況を確認し、適切なアドバイスを行っていく。防災訓練の実施については、まちみらい千代田が区及び消防署・消防団と連携を図り、マンションに対する支援を行う。

マンションサポート千代田やマンション防災アドバイザー派遣制度、まちみらい千代田のホームページなどを活用し、管理組合に対して、粘り強く防災組織設立を促して行く。

防災対応マンションの表彰制度や認定制度

マンションの防災対策が優れていることは、安全・安心なマンションライフの享受が証明できるとともに、マンションとしての付加価値が高まることが期待できる。

マンションの防災活動を促進するため、マンションでの防災対策が優れているマンションの表彰制度や認定制度を新たに創設する。

マンションが表彰や認定を受けた場合には、災害用備蓄物資購入費助成の増額を行う。

(参考例) 大阪市防災力強化マンション認定制度

ハード及びソフト両面で防災力が強化されたマンションを認定する制度。

防災訓練につながる防災用品の展示会の開催支援

防災訓練の実施をより多くのマンション居住者に周知するためには、誰もが利用するエントランスやロビーを活用したPRが効果的である。セキュリティを確保の上、一定の期間、誰もが目に触れ、手に触れ、使用できる防災用品の展示会を開催することで、防災意識を高め、防災訓練への参加を促していくことが考えられる。

マンションのエントランスホールやロビーなどにコンパクトな防災コーナーを設置し、災害時にマンションで活用できるさまざまな防災資器材や備蓄物資などを展示・体験することで、防災への興味や関心を高める。

まちみらい千代田としては、展示用の防災資器材の貸し出し等の側面的な支援を行う。

防災に関する懸賞付き防災クイズなどを行い、その発表を防災訓練時に行うなど、防災訓練に向けての演出の工夫に対して、区の防災備蓄物資の活用やアドバイスなどの支援を行っていく。

賞味期限の近い備蓄物資を美味しく調理する炊き出し訓練の支援

賞味期限の近付いた区の備蓄物資を活用し、近隣のレストランのシェフ等の協力を得て、備蓄品を美味しく調理するレシピを提供してマンションの炊き出し訓練を支援することで防災意識の強化を行っていく。

マンションで実施する防災訓練に、より多くの居住者の参加を促すためには、義務感のみでの参加ではなく、食事会やバーベキュー感覚で参加できるような炊き出し訓練の工夫を行うことが考えられる。

自宅や区の備蓄食料には賞味期限があることから、有効に活用することになるとともに、防災意識を高めることにもつながる。

管理組合総会の開催と併せた防災訓練の実施支援

マンション管理組合の総会は、区分所有者が集まる機会であり、その開催と合わせて、防災訓練を行うことが効果的であると考えられる。

マンションの防災訓練の内容を工夫し、町会の協力を得て合同で防災訓練を実施することにより、災害時に必要となる地域との連携を高めることが考えられる。

マンション管理組合の総会を避難所に指定されている公共施設の会議室などで開催し、その前後にマンションの防災訓練を実施する。

避難所防災訓練の開催に合わせてマンション管理組合の総会を開催し、防災訓練にも参加することで、地域町会等と顔の見える関係を築いていくこととなる。

マンションの防災訓練については、居住者等が出来るだけ多く参加することを目的として、訓練内容も大規模ではなく、安否確認とAEDの講習、応急救護起震車体験など、1時間程度でできるような内容とすることで、参加しやすくなる。

マンション防災訓練は、まちみらい千代田が区や消防署と調整の上、いくつかの訓練メニューを作成し、管理組合や理事会等に示し、協議していく。

今後の地区防災計画の策定と連携としたマンション防災の支援

災害対策基本法の改正により、一定の地区の居住者や従業者が共同して行う防災訓練、防災備蓄、災害時の防災活動などを定める地区防災計画の策定が可能となり、これを契機としてマンション防災の支援を強化することが考えられる。

マンションが立地する地区の特性などを踏まえて、周辺マンションとの共同、事業所との共同、町会との共同など、地域との連携を踏まえた効果的な地区防災計画策定の連絡調整機能の役割をまちみらい千代田が担っていく。

<地域との連携に関わる施策>

マンションの外部空間を活用した地域との連携促進の支援

マンションには、入居者が共有して利用する空間があり、外部の空地などはマンションの外からも利用しやすい空間になっている。

マンションと地域との連携を促進するためには、マンションの空地の活用がそのきっかけのひとつとなるものと考えられる。

また、地域(町会等)と協働して、外部の空地の有効かつ魅力的な活用を話し合い、町会と連携した利用や管理をしていくことが考えられる。

地域の商店街や生鮮品取り扱い団体などと連携し、イベントセールや生鮮朝市などを実施することで、地域との連帯感が生まれ、また、参加の店舗や団体などを支援することにもなる。

マンション及び町会に対して、外部の空地の地域利用を通じた地域との連携を働きかけるとともに、外部の空地の地域利用を含めた利用・管理計画の作成への支援を行い、その計画内容に基づいた外部の空地の利用や維持管理に関わる支援を検討することが考えられる。

(参考例)ワテラスマルシェ

公開空地の利用が認められた組織である淡路エリアマネジメントが開催している。

マンションの共有施設を活用した地域との連携促進の支援

マンションには、専門の知識や経験を有する居住者も多いものと想定され、芸術などの趣味や特技を有する、語学力が優れている、調理技術がある、子育て経験がある、子どもの教育に関わる職歴があるなど、地域交流のキーパーソンとなる人材が多いものと推測される。

マンションには、入居者が共有して利用する施設があり、ロビーや集会室などを活用して、居住者の知識やノウハウを活用し、地域に開かれた活動やイベントを行うことで、マンションと地域との連携を推進していく。

まちみらい千代田としては、広報紙やポスター、チラシ、ホームページ等での周知などの側面的な支援を行っていく。

子育てで交流するキッズスペースの設置・運営の支援

マンションには、ロビーや集会室などの交流スペースがあり、また、子育て経験者や保育士などの資格をもつ居住者がいる場合があるなど、地域の子育て支援に関わる可能性が期待される。

マンション内の交流スペースを活用したキッズスペースの設置・運営に関わる情報の提供や協力者の紹介などの支援を行うことにより、その場を活かした子育て相談や地域との交流が可能となることが考えられる。

(参考例) こうべ子育て応援マンション認定制度

マンションの子育てサークル活動の立ち上げ支援を行っており、各種の情報提供やボランティア派遣費用の助成などを期間限定で行っている。

マンション敷地内の地域掲示板の設置・運営の支援

マンションには、周辺に開かれた公開空地や外部空間があり、地域に対して情報を効果的に発信できるものと考えられる。

電子掲示板やデジタルサイネージなどは、様々な地域情報や災害時の情報などを効果的に提供することができ、地域掲示板として機能することが考えられる。

屋外広告物としての許可を得て設置した場合は、商店街の売り出しや個店の宣伝、民間企業のPRなどを合わせて行うことが考えられ、一定の広告収入があることは、地域掲示板や公開空地の維持管理に充当できるとともに、地域掲示板の設置を促進し、災害時においてより多くの情報を提供できるメリットがあるものと考えられる。

電子掲示板等については、マンション単独ではなく、複数のマンションでの運営方法や活用方法等を検討する組織を設置し、いくつかのマンションを選定して試験的に実施することが考えられる。

高齢居住者の生活に潤いをもたらす花壇や菜園への支援

マンションには、空地や屋上の空間を有するマンションがあり、その暖かな空間を活用して、高齢者の交流の場づくりができるものと考えられる。

管理組合としてのルールの下、花壇や菜園を設置し、周辺の住民も参加できれば、高齢者の活動・交流の場となることから、その設置のノウハウや農作業等に関わるアドバイスなど、区とまちみらい千代田で支援を行っていく。

花壇や菜園は、都市緑化に資するとともに、栽培された花をエントランスなどに飾ったり、生産された新鮮な作物を食事会に活用したり、近隣のレストランに販売してコミュニティ活動の資金を確保するなど、土いじりの楽しさに加えて、地域コミュニティづくりにも寄与することが考えられる。

地域生活の充実に資する空き室の有効活用への支援

マンションは、居住者の転居などにより入居が進まずに空き室が増加する場合は、コミュニティの形成に支障をきたすことになる。

町会の協力を得て、区の住宅施策である次世代育成住宅助成を積極的に PR し、住宅助成と合わせて、子育て世帯の入居の促進支援を行っていく。

一定の基準を設け、地域の防災、防犯、子育て支援、高齢者支援、医療・福祉等に関わる事業者に限定して、空き室を貸し出すことで、地域生活の充実に資するものと考えられる。その際、マンション管理規約の改正などの問題があれば、その対策などを含めて管理組合の合意形成に関わるサポートを行うことが考えられる。

<かかわりを望まないタイプに関わる施策>

小さな接点からかかわりを始める活動の支援

マンション居住者には、プライベートを重視する志向などから、人や地域との最低限のつながりしか望まない居住者なども存在することから、このような居住者に対しては、時間をかけて、無理のない対応をすることが必要となる。

マンション内では、管理組合役員や同じ階の居住者、管理員などが意識的にあいさつをすることにより、顔見知りとなり、話ができる関係を築いていくことになる。

コミュニティへのかかわりを全く望まない居住者に対しては、あいさつをして顔見知りになることなどを行い、隣近所がわかる安心感のある環境づくりを進めることが必要なことから、マンションで「あいさつ運動」や「声かけ運動」などを推進する支援を行っていく。

災害時の安全を確認する玄関ドアシールを作成し、マンション内で個々に直接手渡しすることでマンション内での顔見知りの関係を築くきっかけにもなる。

このような取り組みに対する支援や働きかけを行っていく。

マンション生活での最低限のルールや管理組合の運営、注意事項などをわかりやすく解説した「(仮称)マンション生活ガイドブック」などの冊子を作成し、管理組合や転入者等に配布する。

コミュニティサイトの立ち上げ・運営の支援

マンション居住者には、多忙なため、人や地域との最低限のつながりしか望まない居住者なども存在することから、そのような居住者に対しては、それぞれの生活時間やライフスタイルに見合ったマンションコミュニティとのかかわりをつくるため、コミュニティサイトを活用した情報交流の場づくりが考えられる。

当該マンションのコミュニティサイトを立ち上げて、多忙な居住者とのかかわりを見出すことも考えられ、そのサイトの立ち上げや運営などを支援する施策を検討することが考えられる。

共通のフォーマットを作成して各マンションに提供することも考えられる。

まちみらい千代田のホームページによるマンションコミュニティ情報の提供

マンションのコミュニティ活動を支援するため、まちみらい千代田のホームページを積極的に活用することが考えられる。

マンションが開催する地域に開かれたイベントなどの情報を発信するとともに、個々のマンションからの情報提供などを促し、マンションとのネットワークを構築することにより、災害時の連絡体制にも活用できるものと考えられる。

マンション居住者の意見交換ができる場として機能させることにより、直接的なかかわりを望まないマンション居住者も気軽に参加できるサイトとしていくことが考えられる。

目に付きやすいマンション内の情報伝達の工夫への支援

マンションコミュニティのかかわりを望まない居住者に対しても、生活に必要な情報は、正確かつ確実に伝達することが必要であり、情報伝達の仕方を工夫していくことが考えられる。

必然的に目にする情報伝達的手段としては、エントランス正面の掲示板の設置、各階のエレベーター前の掲示板の設置、管理組合理事会報告を兼ねたマンションニュースの発行などの工夫が考えられ、そのような取り組みに対する支援が考えられる。管理組合が企画・開発した電子掲示板をエントランスに設置しているマンションがあり、地域情報や災害時の情報提供などを含めて、目に付きやすい表現豊かな情報伝達を行っている。

ちよだマンション・カフェの拡充による居住者同士のかかわりづくりの支援

千代田区とまちみらい千代田では、マンション居住者が気軽に集まって、情報交換や交流などを行う「マンション・カフェ」を地域ごとに実施しており、近隣のマンション同士の横のつながりをつくるきっかけづくりを進めている。

マンション・カフェを活用して、かかわりを望まない居住者への対応などを話し合うとともに、知恵を出し合ったイベントなどを検討し、かかわりを望まない居住者の参加を促していくことが考えられる。

マンション・カフェをより身近な交流の場とするために、マンション・カフェの開催と合わせて、各地域のマンション居住者等が主体的に行うイベントなどを行い、より地域性を高めていくことが考えられる。

「ミニマンション・カフェ」として、マンションの集会室などを活用して、複数のマンションの居住者が中心となった自主的な開催も考えられ、そのような活動に対して支援していくことも考えられる。

出張所等の窓口によるかかわりづくりの支援

千代田区は、マンション居住者を中心に人口が増加しており、今後ともマンションに入居する転入者が増えることが予想されることから、転入当初において地域とのかかわりをつくるのが効果的であるものと考えられる。

現在、千代田区のホームページにおいても、各出張所のページで連合町会のホームページを紹介しているところがある。

転入手続きに訪れる出張所等の窓口において、当該地域の町会の紹介を積極的に行っていくことが考えられる。

また、町会の活動の紹介や町会への加入を進めるチラシやパンフレットなどを、各町会が自主的に作成し、転入手続きの際に渡すことも有効であり、そのチラシやパンフレットなどの作成や配布を支援することが考えられる。

2) 町会による取り組みに対する支援施策

町会によるマンション居住者の町会防災活動への参加促進

実態調査の結果などから、自主的な防災訓練を行っていないマンションが多いことがわかっており、まずは、当該地域の町会や避難所で行う防災活動への参加から始めることが取り組みやすいと考えられる。

町会や区からの働きかけが必要であり、町会や避難所の防災訓練の際には、開催チラシの配布や声掛けを粘り強く続けていくとともに、定期的な防災意識を啓発するチラシの配布やイベントの実施などをさらに工夫して継続的に行っていくことが考えられる。

マンションの防災意識の向上や町会の防災活動への参加促進のためには、防災意識を高めるきっかけづくりや日常的な町会との交流を高めていくことが必要であり、祭りやイベントを通じた交流などを含めて、様々な施策を展開していくことが防災活動への参加に結びついていくものと考えられる。

町会の運営におけるマンションコミュニティ支援

各町会においては、管理組合に対して、町会活動への参加を促すとともに、町会の主要な会議に出席する町会担当理事の設置を働きかけ、地域に多く立地するマンションの居住者の意見を聞く仕組みを取り入れることが考えられる。

各町会においては、マンション固有の課題を話し合い、解決策を検討する「マンション部会」や「マンション課題検討会」などの設置の検討を働きかけることが考えられる。

マンション居住者に多いファミリー世帯などの多忙な現役世代に対しては、イベントなどの活動に参加するだけでも良いものとして、地域活動への参加を働きかけていくことが考えられる。

マンション防災計画に地域町会や避難所との情報連絡担当者を記載し、町会担当の役割を担うことで地域とのコミュニケーションの役割を促す一助になると考えられる。

(参考例) 東京パークタワー

神保町一丁目町会との連携を図るため、複数の町会担当理事が設置されている。

町会による子どもを通じたマンション居住者との交流促進

各町会においては、マンション居住者との交流のきっかけづくりとして、マンション居住者に多いファミリー世帯を対象に、子どもを通じた地域活動から始めていくことが考えられる。子どもの頃から地域活動に参加することは、地域コミュニティの大切さを学ぶことにもつながるものと考えられる。

祭り際には、マンションの子どもたちに町会が所有する鉢巻や法被などを配布したり、屋台の子ども優待券を発行したりするなど、子どもを通じたマンション居住者との交流を働きかけることが考えられる。

(参考例) 四番町町会

夏休みラジオ体操を実施しており、マンションに住む多くの子どもたちが参加している。

町会によるマンション高齢居住者の見守りの連携促進

町会では、民生・児童委員と連携して高齢者の見守りをを行っているが、マンション内はマンションの協力がないと個別訪問などが難しいことから、マンション高齢居住者の見守りは、町会とマンションの連携を強化していくことが考えられる。

各町会においては、高齢者の見守りに関わるマンションとの情報共有や活動協力などを促進することが必要であり、その連携の働きかけやサポートを行うことが考えられる。

マンション居住者や管理組合を民生・児童委員の協力員として位置づけ、マンション内の見守りを行う。

(参考例) 神保町一丁目町会

区の敬老会の案内や救急医療キットの配布などを兼ねて、マンションの高齢者世帯への訪問を実施している。

(参考例) 九段三丁目町会

マンションが高齢居住者の名簿を提出し、町会による高齢者見守りを行っている。

町会による祭りを介したマンション居住者との交流促進

各地域においては、それぞれの地域を代表する祭りがあり、千代田区に暮らすことは、祭りを身近に感じるきっかけとなる。祭りに関わることは暮らしを豊かにするものであることから、祭りを介したマンション居住者との交流促進が考えられる。意向調査などからは、マンション居住者などの新しい住民は、祭りに参加したいと考えても、参加の仕方が分からない、参加しづらいなどのイメージを持っていることがうかがえる。

町会においても、祭りの準備をする人材や神輿の担ぎ手が少ないなどの問題があることがうかがえる。

各町会においては、マンション居住者に対して、祭りへの参加の仕方をわかりやすく丁寧に説明するとともに、子どもやお年寄りができる範囲で祭りの運営に携われるようにするなど、祭りの楽しみ方を増やして、気軽に参加できるようにしていくことが考えられる。

町会のイベント(夏季に実施する各種イベント)にマンション管理組合の有志を募り、実行委員会等から参加し、イベントでのブースを確保して地域との交流を図る。まちみらい千代田としては、テントやイベントでの使用資器材等の側面的な支援を行っている。

3) マンション事業者による取り組みに対する支援施策

新築マンションのマンションコミュニティ形成に向けた初動的な対応促進

新築マンションにおいては、初動的・基礎的なマンションコミュニティの形成に関わる取り組みの実施について、マンション事業者に働きかけていくことが考えられる。

マンション入居予定者の入居前の顔合わせや交流を行うとともに、管理組合の立ち上げ時において、町会担当理事の設置を行うことが考えられる。

マンション入居予定者と町会との顔合わせや交流を行うため、マンション事業者による入居予定者の顔合わせ会などの際に、町会の参加協力の依頼をサポートすることが考えられる。

地域利用が可能な空地や共有施設を有するマンションでは、その施設の整備前において、マンション入居予定者や町会などが事前に意見交換を行う機会を設けて、地域の利用を含めた設計や運営を検討することが考えられる。

(参考例) 三井不動産レジデンシャル株式会社 等

入居予定者交流会(グリーティング等)の実施により、マンションコミュニティの立ち上げを支援している。

(参考例) 飯田橋サクラパーク

マンションの建設時において、マンション事業者による地域参加型の防災イベントが実施されており、地域(町会等)との交流・連携をスタートさせている。

4) マンション管理会社による取り組みに対する支援施策

管理会社のマンションコミュニティを担う役割強化の促進

管理組合によるマンションコミュニティ活動の充実が難しいマンションは、管理会社が中心となってマンションコミュニティを支えていくことが考えられ、「マンション管理会社連絡会」の開催などに合わせて、それぞれのマンションの管理会社に対して、マンションコミュニティに関わる業務の強化を促していくことが考えられる。

(参考例) 大和ライフネクスト株式会社

快適なマンション生活のための様々なサービスを提供しており、近年、マンションコミュニティを必要とする認識が高まっていることを踏まえて、そのきっかけやサポートを行うサービスについても、マンションの規模別に支援メニューを提示し、具体的な費用や対応の仕方を提案している。

管理会社同士の連携によるマンションコミュニティ活動の充実

多くのマンション管理会社が参加する「マンション管理会社連絡会」は、マンションの建物としての管理に留まらず、マンションコミュニティに関わる情報交流や意見交換などを行う場としての役割が期待されている。

今後は、連絡会を通じた行政との連携に加えて、管理会社同士の連携を促進することが必要であり、民間企業の枠を超えて、千代田区のマンションコミュニティの充実という共通の課題に向けて、積極的な情報交換や意見交換などを行うことが考えられる。

各社のマンションコミュニティ活動の成功例などの検討、かかわりを望まない居住者への対応策の検討、小規模マンションのグループ的なコミュニティ活動の検討など、管理会社が主体となった連絡会の実施を検討していくことが考えられる。

5) NPO・市民活動団体等による取り組みに対する支援施策

NPO・市民活動団体等によるマンションコミュニティ支援促進

マンションコミュニティの充実に関わる活動や取り組みは、防災、防犯、福祉、社会教育、文化交流、地域交流などの様々なテーマに関連する場合が多く、そのそれぞれを活動の目的とするNPO・市民活動団体等も存在しており、マンションコミュニティへの支援が期待されることから、NPO・市民活動団体等の活動への支援を促進していくことが考えられる。

NPO・市民活動団体等では、それぞれが得意とするテーマや活動を通じて、マンションコミュニティの取り組みに対して積極的に関わるとともに、ホームページやパンフレットなどにより、管理組合にアピールすることが必要であり、そのような取り組みについて、まちみらい千代田が広報紙などを活用して周知していくことが考えられる。

まちみらい千代田では、住民発意による自主的なまちづくり活動に対して助成を行う「千代田まちづくりサポート」事業を第3期から再開する予定であり、「千代田まちづくりサポート事業」において、マンションコミュニティの活性化に資するNPO・市民活動団体等への助成を行う。

マンションコミュニティ支援マッチング方策

マンションコミュニティの充実を図るため、支援を必要としている管理組合と支援を提供できるNPOや市民活動団体等に対して、その支援の内容について同じ質問をする意向調査を実施し、両者のマッチングの可能性を検討することが考えられる。町会についても、マンション居住者が多くなっていることから、同様の意向調査を実施し、町会とNPOや市民活動団体等との連携の可能性を検討することが考えられる。

意向調査の結果はデータベース化し、支援を必要とするマンションや町会について、支援を提供できるNPOや市民活動団体等を具体的に紹介することが可能になるものと考えられる。

6) 全般的なマンションコミュニティの支援施策

マンションのコミュニティ活動への支援

現在、千代田区では、町会が行うコミュニティ活動については区が支援を行う場合があるが、マンションが行うコミュニティ活動については、管理組合が中心となって自主的に行っているケースが多い状況である。

今後、マンションがさらに増加し、マンション居住者が地域のコミュニティ活動の中心を担うことが想定されるため、管理組合が中心となって行う地域に開かれたコミュニティ活動などを支援することが考えられる。

マンション内のみならず、マンションが主体的に行う地域に開かれたコミュニティ活動については、その活動への支援を強化し、地域と関わる活動や交流を通じて、災害時の町会との円滑な連携などにつなげていくことができ、地域防災面でも効果があるものと考えられる。

町会に加入している管理組合を前提に、マンション居住者以外も参加できる地域に開かれたコミュニティ活動、複数のマンションが共同で行うコミュニティ活動などを支援することが考えられる。

(参考例) 西東京市自治会・町内会等活性化補助金

地域福祉の促進と地域づくりに関する事業について、自治会・町内会とともに、マンション管理組合の事業に対しても補助をするものである。

マンションのコミュニティ活動の区施設利用に関わる支援

現在、千代田区においては、区民館、区民会館、集会室などについて、町会が利用する場合、無料であるが、マンション管理組合が利用する場合、減免制度はあるが有料である。

今後、マンションの地域における役割が高まることを踏まえ、区の施設を利用するマンションのコミュニティ活動については、その支援を充実させていくことが考えられる。

地域に開かれたマンション主催の活動やイベント、複数のマンションが共同する活動、コミュニティ活動を話し合う管理組合の会議など、町会の活動に準じて、町会と同様の減免制度を検討することが考えられる。

マンションコミュニティの優良指定制度

各マンションにおけるコミュニティ形成をさらに促進するため、マンションコミュニティの充実、良好なマンションライフと地域コミュニティを支えるものとして捉え、マンションコミュニティの優良指定を行う制度を創設することが考えられる。この制度は、マンションのコミュニティ活動に対する意欲を高めるとともに、マンションの付加価値を高めるものとして期待される。

防災関連の計画・マニュアルの作成、マンション内の様々なコミュニティ活動の実施、町会との積極的な連携、高齢者の見守り活動などについて、その取り組みを評価し、優良指定を行うことが考えられる。

(仮称)マンションコミュニティ処方箋の作成

マンションの良好なコミュニティの形成に向けて、各マンションがそれぞれの現状を認識しながら、各マンションが実施可能な範囲でコミュニティ活動に取り組むことを目的とした冊子を作成し、配布することが考えられる。

<冊子の構成(例)>

- ・千代田区のマンションコミュニティの実態
- ・千代田区が目指すマンションコミュニティの将来像
- ・各マンションが現状を認識し自ら充実したコミュニティ形成に取り組む方法
- ・参考となる先進的な事例、各種支援制度、問い合わせ連絡先など

マンションをテーマとしたキャラクターなどの検討

千代田区は、マンション居住の先進都市であるとともに、今後も増加するマンション居住者は、地域コミュニティの担い手としての役割が期待され、マンションの存在は、千代田区のひとつの象徴として捉えることもできると考えられる。

町会においても、マンション居住者の地域活動への参加を促すため、管理組合との連携や町会への加入活動を進めており、関連するチラシや冊子の作成、イベントなどの実施の際には、マンション居住者の参加を歓迎するような工夫が求められており、その際に活用できるようなマンションをテーマとしたキャラクターなどの検討が考えられる。

マンションをテーマとしたキャラクターやシンボルマークなどを作成し、関連するチラシや冊子などに活用するとともに、子どもたちにアピールするゆるキャラとしてイベントなどに積極的に活用することが考えられる。

キャラクターデザインやシンボルマークなどについては、デザインやネーミングを募集することにより、マンションコミュニティへの意識を高める契機とすることも考えられる。

エンターテイメントを活用したマンションコミュニティのPR

千代田区は、秋葉原などを中心に、芸能文化などのエンターテイメント資源が多く存在するとともに、マンションには多くの芸能文化関係者などが居住しているものと想定される。

いきいきプラザ一番町では、コンサートや番町寄席など、地域に親しまれているイベントが開催されている。

エンターテイメント資源は、マンションコミュニティに関わるイベントなどに活用が可能であり、マンションコミュニティのPRに有効であるものと考えられる。

マンションコミュニティに関わる講演やセミナーなどを行う際には、マンションコミュニティを題材とした創作落語や漫談などを組み合わせることにより、集客力を高めつつ、楽しみながらマンションコミュニティを学ぶことができるようにすることが考えられる。

マンションの自治会設立に関わる条件整備

各マンションにおいては、イベントなどのコミュニティ活動を行う場合、建物の維持管理業務を基本とする管理組合としての合意が難しい場合も予想される。

マンション内のコミュニティ活動は、活動に参加しない居住者や賃貸の居住者の存在などもあり、管理組合とは異なる対応が求められるものと考えられる。

管理組合とは別に、任意加入の自治会を設立し、マンションの維持管理業務以外のコミュニティ活動を行っている事例もあることから、マンションの自治会設立に関わる条件を整備することが考えられる。

千代田区の場合、コミュニティ活動は町会が中心となっていて行っているが、当該地域の町会に加入することを基本として、マンション内に任意加入の自治会を設立することにより、管理組合の活動と連携しながら、賃貸の居住者を含めたマンション内のコミュニティ活動を行うことが考えられる。

マンションの管理等に関する条例の検討

マンションの良好な維持管理及びコミュニティの充実を推進するため、区の住宅基本計画に則したマンションの管理等に関する条例を検討することが考えられる。

この条例は、マンションの所有者や管理者に対して、マンションを適正に管理し、良好なコミュニティを形成する上で必要な事項についての届出を義務化するとともに、関連する施策を示すものとして検討することが考えられる。

<届出事項(例)>

管理組合及び管理状況に関わる基本事項

- ・管理者(理事長)等の現状
- ・管理規約の作成・更新、暴力団排除条項
- ・総会・理事会の開催状況、議事録
- ・区分所有者名簿、保管場所、管理規則
- ・設計図書・保管場所、修繕履歴・保管場所
- ・管理組合用郵便受け(管理組合専用、管理人室・個人用兼用)
- ・緊急連絡先表示板、連絡先(区分所有者等、管理業者)
- ・法定点検・定期点検の実施
- ・長期修繕計画、作成年次・計画期間など

コミュニティに関わる事項

- ・マンション内自治会の設置、町会への加入状況(マンション全体で加入、個別に加入)
- ・町会対応理事の設置
- ・コミュニティに関わる年間活動計画(イベントなど)
- ・町会活動への参加状況
- ・防災計画、避難マニュアルの作成
- ・防災備蓄、防災設備の管理状況

<施策に関わる事項(例)>

マンションコミュニティ活動支援制度

- ・例えば、マンションのコミュニティ活動を支援する事業助成制度など

マンションの空地・施設の利用促進制度

- ・例えば、共有の空地・施設の利用・管理計画の作成支援制度、計画に基づいた空地・施設の利用や維持管理に関わる助成制度など

マンション事業者による新築マンションの初動コミュニティ形成の推進制度

- ・例えば、管理組合の町会担当理事の設置、入居前の顔合わせ交流会の実施、入居前の町会との顔合わせ交流会の実施等を推進する制度など

その他関連する制度

- ・例えば、マンションコミュニティの優良指定制度など

(3) 今後の施策展開の考え方

以上のマンションコミュニティの将来像実現に向けた施策の提案を踏まえて、今後のマンションコミュニティ施策の展開の考え方を示す。

最低限取り組むべきマンション防災に関わる施策の展開

マンション防災は、マンション居住者、管理組合、管理会社、町会などが重要視する活動であり、区としても対策を強化している施策である。

マンションの防災に関わる施策は、ハードとソフトの両面の対応が必要であるとともに、コミュニティ施策としては、マンション内の防災と地域としての防災の両面を強化することが求められていることから、前項に提案している防災に関わる施策について、管理組合に対する施策と町会との連携に関わる施策を合わせて進めることにより、総合的に地域の防災力を強化していくことが考えられる。

マンション主体の地域に開かれた活動に関わる施策の展開

マンションコミュニティに関わる活動については、それぞれのマンションが独自に行っており、マンションの共有空間などを活用して、地域に開かれた交流やイベントなども多く実施されている。

マンションが主体となる地域に開かれた活動は、地域コミュニティの充実に寄与することから、町会、管理会社、区などが積極的に協力して、前項に提案しているマンションコミュニティ活動への支援策などを進めることにより、地域のつながりや生活を充実していくことが考えられる。

多数を占める受け身の居住者やかかわりを望まない居住者への対応

マンションコミュニティは、マンション特有のライフスタイルなどを踏まえて取り組むことが必要であり、特にコミュニティへのかかわりを望まない居住者に対しては、時間をかけて粘り強く対応することや適度な距離感をもった対応などが求められる。

マンションコミュニティの充実については、マンション居住者、管理組合、町会、マンション事業者、管理会社などのそれぞれが協力しながら、少しでもマンション内や地域とのつながりができるように、前項に提案しているかかわりを望まないタイプに対する施策などを進めることにより、時間をかけて底上げしていくことが考えられる。

マンション及び地域の共通課題に対応した施策の展開

マンションにおいては、防災や防犯はもとより、単身高齢者の見守り、子育てへの支援、空き室対策、組織の担い手育成などの課題があり、これはマンションのみならず地域の共通課題として捉えることができる。

地域の共通課題への対応については、地域とマンションとの連携が不可欠であり、町会、管理会社、区などが積極的に連携して、前項に提案しているマンションの高齢者対策や子育て支援策などを進めることにより、地域による課題解決力や協力の力を高めていくことが考えられる。

調査実施 公益財団法人 まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ
東京都千代田区神田錦町 3-21
TEL 03-3233-3223

調査委託 株式会社 エックス都市研究所
東京都豊島区高田 2-17-22
TEL 03-5956-7501