

## 豊島区のマンションと町会・自治会連携の現状について

### ○豊島区の町会・自治会について

- ・豊島区の町会・自治会数 129 町会
- ・区全体の町会加入率 52.7% (平成 25 年度)

### ○マンションの町会加入状況について

#### ■豊島区分譲マンション実態調査 (平成 23 年 1 月) 時のデータ (回答数 232 件)

- ・マンション全体で加入 64.7%
- ・各住戸に判断を任せている 13.8%
- ・未加入 16.8%
- ・わからない 4.7%

#### ■マンション管理状況届出書集計 (平成 26 年 3 月) 時のデータ (届出件数 578 件)

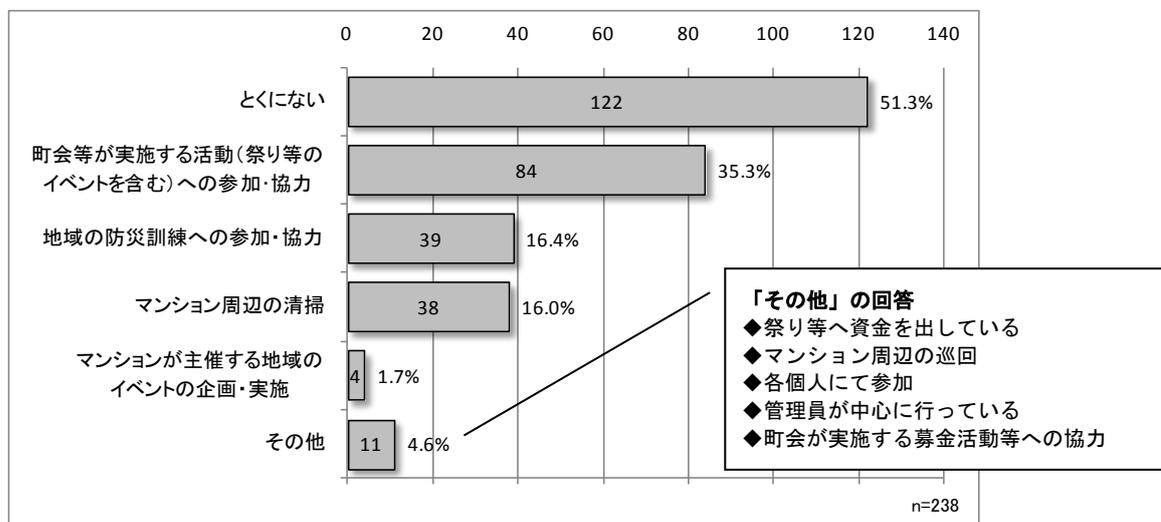
##### ◆加入 71.1%

- ・マンション全体で加入 57.1%
- ・個別に加入 12.6%
- ・加入 (全体・個別不明) 1.4%

##### ◆未加入 28.2%

### ○マンションの地域に対する活動 (豊島区分譲マンション実態調査 (平成 23 年 1 月))

地域に対する活動 (「とくにない」以外は複数回答)



## ○町会との協議を義務化した条例

### ■豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例（平成 16 年 6 月）

対象：地階を除く階数 3 以上で、かつ住戸数が 15 以上の共同住宅の新築

### ◇地域貢献としての災害対策施設の設置（平成 22 年 1 月 1 日施行）

(地域貢献としての災害対策施設の設置)

第 20 条 建築主は、中高層集合住宅建築物の延べ面積が 3,000 平方メートル以上で、かつ、地階を除く階数が 6 以上となるときは、当該建築物又はその敷地内における地域貢献災害対策施設(地域住民が利用可能な防災用資器材庫、災害用仮設便所設備等の災害対策施設をいう。)の設置について、入居者等の居住する区域に属する町会又は自治会(以下「町会等」という。)と協議を行わなければならない。

### 設置等実績

年度	件数	内容
H22	8	・災害用トイレ、防火水槽、かまどベンチ、水生成システム ・エントランス開放、
H23	1	マンホールトイレ 3 個設置
H24	7	・防火用資器材庫、災害用仮設便所の設置 ・災害用マンホールトイレ 1 個、組織用救急箱 1 セットを町会へ寄贈 ・防災倉庫（発電機、災害用トイレ等）、防火用貯水槽を設置
H25	1	町会防災倉庫を敷地内に設置

### ◇町会等加入協議（平成 22 年 1 月 1 日施行）

(地域コミュニティの形成)

第 21 条 建築主は、地域コミュニティの形成のため、入居者等(建築主を含む。)の町会等への加入に関して、町会等と協議を行わなければならない。

### 町会・自治会加入協議実績

年度	協議受付件数	協議済件数
H21	8	8
H22	44	43
H23	26	26
H24	39	39
H25	35	32
計	152	148

## ■豊島区マンション管理推進条例（平成 25 年 7 月 1 日施行）

対象：既存及び新築の全ての分譲マンション

### ◇町会等加入協議（町会未加入マンション）

（地域とのコミュニティの形成）

第 26 条 マンション代表者等及び居住者等は、当該マンションの所在する地域の住民との良好なコミュニティの形成に取り組むよう努めるものとする。

2 マンションの所在する地域の町会・自治会に加入していない当該マンションのマンション代表者等は、町会・自治会と加入等について協議するものとする。

**協議実績** 協議済 2 件（平成 26 年 7 月現在）

### ◇マンション内及び地域とのコミュニティ形成の取組み（努力義務）から見られる事例

条例で届出が義務化された「マンション管理状況届出書」には、「マンション内及び地域とのコミュニティ形成の取組み」についての自由記述欄があります。

町会など地域と良好な関係を築いているマンションがある一方、コミュニティ形成が難しいとのご意見もありました。その理由として、マンションの賃貸化によるものが多く挙げられています。

### 地域とのコミュニティ活動の事例（マンション管理状況届出書集計（平成 26 年 3 月）抜粋）

- ・各種行事への参加・協力
- ・町会主催の防災訓練に参加、町会祭礼に公開空地貸出等
- ・理事役員が町会担当理事として町会の定例会に参加
- ・公開空地の開放
- ・町内清掃活動への協力
- ・祭礼時の祝金奉納
- ・町会への集会室貸与
- ・町会へ防災備品を寄贈

### 取組みが難しい等のご意見（マンション管理状況届出書集計（平成 26 年 3 月）抜粋）

- ・ワンルームゆえ不可能
- ・オーナーズマンションの為、地域との交流を望まない入居者が多くとても無理。隣は何をする人ぞの典型的なマンションになっている。
- ・10 年前頃から区分所有者が半数以下になり借主が多く、コミュニケーションが取れなくなっている。
- ・賃借人が多く、転居が多い

## 豊島区マンション管理推進条例による協議済み 2 件の事例

### ★事例 1

築 30 年以上のマンション。今まで管理組合が組織化されておらず、地域の町会と全く接点がなく、町会名も知らないという状態であったが、条例制定を機に管理組合を組織化。新理事長が町会長と協議を行い、町会の活動や防災の取り組みについて情報共有をはかった。

理事長からは、町会長と顔を合わせることができ、地域の活動もわかってよかったとのご感想をいただいた。

### ★事例 2

築 5 年以内のマンション。条例制定以前より町会に対し、町会費、活動内容、町会費の使途・会計等について質問していたが、町会から回答が得られなかった。再度回答依頼するも返答がなく信頼関係が築けないとして、総会で加入は個別の判断に委ね、管理組合の関与は行わないことを決議。条例施行以前であるが、経緯と決議を尊重し、町会側も協議の意思が見られなかったため、協議済みとした。

## ○管理組合側から寄せられる相談・意見の事例

・新築のマンション。管理組合役員が町会の総会に出席したところ、総会における事業報告や会計報告など、「いつもの通りです」の一言で終わってしまい、新規加入者にわかりづらい進め方で疎外感を感じた。

・条例施行後管理組合が組織化された築 30 年以上のマンション。町会とはゴミの出し方等をめぐって接点がある。管理組合組織化以前から管理を引き受けているかたは、町会への加入について考えているが、町会加入費が祭礼等宗教的なものに支出されているのはいかがかといった意見が上がっており、理事会で検討する前の段階で止まっている。

・築 10 年未満のマンション。地域町会との交流や貢献を大変前向きに考えている居住者が多く、管理組合としても積極的につながりを持ちたいと考えているが、町会側の運営が、町会加入費を払っても会計報告がないなど不透明な点が多いため、良好な関係を築くことが難しい。