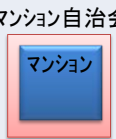
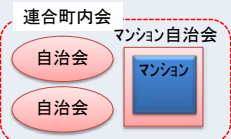




●調査の視点

(1) マンション住民と地域住民との関係について

① コミュニティ活動の主体としての管理組合、自治会

- ・ マンションでのコミュニティ形成の推進を目指して、マンションに自治会組成を働きかける市町村もある。
- ・ マンションが自治会を組成しない場合、区分所有法上必置の管理組合がコミュニティ活動を担う主体として活動する場合もある。また、必要に応じて近隣の自治会等に参加又はこれらと連携することが有効な可能性も考えられる。

自治会の有無	マンション単独自治会 有り		マンション単独自治会 無し	
	マンション単独で自治会を組成	マンションが自治会を組成し、 連合町内会に加入	管理組合が 自治活動にも対応	マンション住民が 近隣自治会に加入
コミュニティ活動の 進め方	マンション自治会 	連合町内会 		

② 防災など、マンション住民が関心を抱きやすいテーマの連携

- ・ マンション住民は防災意識が高く、特に震災への対応は、首都圏のマンション住民にとって関心が高いと考えられる。
- ・ 地域にとっても、発災時にマンション住民が大量に避難所に来て混乱が生じた事例もあり、日頃からの連携が重要となる。

③ 地域とマンションで、コミュニティ活動の資源を補い合う

- ・ マンション内部の資源で自立したコミュニティ活動ができない場合などは、福祉や環境、防災等で外部との連携ニーズがあると考えられる。
- ・ 地域でも高齢化等により地域活動の担い手の減少等の課題を抱えている場合は利害が一致し、連携が進みやすい場合がある。

④ マンションコミュニティに対する外部からの支援

- ・ 条例を制定し、マンションと地域の連携に関する多様な施策を推進する都市がある。
- ・ コミュニティ活動の活発化を主目的とした条例(金沢市、京都市等)と、マンション管理の適正化を主眼とする条例(豊島区等)がある。
- ・ 大手事業者を中心に、マンションにおけるコミュニティ支援に取り組むマンション供給業者も近年みられており、注目する必要がある。

(2) 災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面における自治会・町内会の役割について

① 行政が災害弱者等の個人情報地域に委ねる場合のルール

- ・ 個人情報の預託に際し、自治会等に対して、厳格な手続きを求めないことで、預託が進んでいる例がみられる(横浜市等)。預託に際しての書類や継続的な管理状況の報告等について、ルールと運用のバランスのとおり方どのように考えるべきか。

② 個人情報の預託先としての自治会等の位置づけ

- ・ 災害対策基本法の改正により、地域団体への個人情報の預託について、法的根拠が整備されたところであるが、その一方で、任意団体である地域団体を、個人情報の預託先として条例で位置づけることにより預託が進む例もみられる。

③ 自治会等で個人情報の作成・管理を行いやすくする方策

- ・ 日頃からの住民同士の関係づくりや災害対応の仕組みづくりができていない自治会では、預託した名簿情報を活用できない例もみられる。自治会の活動全体を活発化する支援策と併せて考えていくべきではないか。

# 追加事例調査結果の概要

## 1. マンションと地域住民との関係について

対象	内容	実施日
第2回 研究会	サンシティ管理組合	平成26年10月9日
	国土交通省 国土交通政策研究所	平成26年10月9日
	東京都 豊島区	平成26年10月9日
追加調査	金沢市	平成27年1月13日
	サステナブル・コミュニティ研究会	平成27年1月16日、23日
	京滋マンション管理対策協議会	平成27年2月4日
	南街・桜が丘地域防災協議会	平成27年2月5日



追加調査

## 2. 災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面における自治会・町内会の役割について

対象	内容	実施日
第3回 研究会	横浜市	平成26年12月22日
	東京都内の事例(板橋区、豊島区、江東区、品川区等)	平成26年12月22日
追加調査	南街・桜が丘地域防災協議会	平成27年2月5日



追加調査

# マンション住民と地域住民との関係について

## 金沢市 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

### 1. 取組みの概要

#### ○条例制定の経緯

- ・金沢市では近年マンション供給が活発化する一方で、町会加入率が低下傾向にある。
- ・マンション住民の増加が町会加入率の一因になっている可能性があると考え、集合住宅のコミュニティ促進のための条例を策定。

#### 【条例の目的】

- ・集合住宅の住民を含む地域の住民相互の連帯意識の醸成
- ・住民のまちづくりへの参画を促進
- ・良好な地域社会の形成

#### ○条例に基づくコミュニティ施策の推進

##### 集合住宅の入居者、地域に対する支援

- 集合住宅のコミュニティスペース賃借料補助  
コミュニティスペースとして使用する集合住宅の空き室の賃借料に対する補助
- コミュニティ活動推進用具の購入費補助  
コミュニティ活動の推進に使用する用具の購入に対する補助

##### 民間事業者に対する支援

- あんしんコミュニティ集合住宅認証制度  
コミュニティづくりに配慮された集合住宅であることを市が認証。認定を受ければ、下記のコミュニティスペース整備費補助が受けられるとともに、様々な場面でPRに活用が可能
- 集合住宅のコミュニティスペース整備費補助  
集合住宅にコミュニティスペースを整備し、コミュニティ組織が形成された場合に整備費用に対する補助が受けられる

##### コミュニティ相談窓口の設置

金沢市と金沢市町会連合会が協働して、市役所内に「コミュニティ相談窓口」を開設。専任のコミュニティアドバイザー（町会長経験者）が、市民からのコミュニティに対する相談に応じる体制を構築。

### 2. 取組みのポイント

#### ●条例の制定による体系的な施策の推進

- ・マンション施策には幅広い観点が必要と捉え、**条例の設置によりハード、ソフト両面を見据えた施策を体系化している。**
- ・またコミュニティ担当課と建築部局との意見交換の場（情報連絡会）を設置するなど、**横断的な庁内体制を構築している。**

#### ●任意団体である町会を条例で位置づけることによる効果

- ・**条例において町会を位置づけることで、住民や事業者に町会の設立や加入の働きかけをしやすくしている。**



# マンション住民と地域住民との関係について

## サステナブル・コミュニティ研究会(三井不動産レジデンシャル ほか)

### 1. 取組みの概要

#### ○取組みの経緯

・東日本大震災等をきっかけに、マンション購入者のコミュニティに対する意識の向上を受けて、デベロッパーとして集合住宅における持続可能なコミュニティ形成のための枠組み、方法論の研究開発について、外部有識者を交えて取り組む。

#### ○主な支援の対象

・三井不動産レジデンシャル供給による首都圏マンションの管理組合を主な支援対象としている。  
・これまでに、約1000件のマンションでコミュニティ形成段階に応じた支援プログラムを研究し、提供している。(～平成24年)

#### ○サステナブル・コミュニティ研究会によるコミュニティ支援プログラム(例)

##### 新築分譲マンション向け施策「入居あいさつ会」

- ・原則入居後半年以内に、入居者同士が知り合う場を創出
- ・今後のイベントへの参加など、入居者のコミュニティ形成のきっかけとなっている。

##### 【目的】

- ・入居者相互の関係性醸成
- ・入居者への情報提供
- ・コミュニティ形成への機運醸成

##### 【プログラム】

- ・自己紹介タイム
- ・防災セミナー
- ・マンション設備見学 等



##### 既存分譲マンション向け施策(1マンション1プログラム提案)

- ・コミュニティ形成につながるイベントや活動のメニューをテーマ毎に整理。
- ・マンション管理組合に対する提案ツールとして活用。

##### 【目的】

- ・居住者主体かつ継続的なコミュニティ形成の「きっかけ」を提供

##### 【プログラム】

- ・「防災・防犯」「子育て」「高齢者ケア」「趣味・親睦」等のマンション住民が関心を有するテーマのイベント、講習会等



### 2. 取組みのポイント

- ・入居者同士が知り合いになることがマンション全体の防災力の向上にもつながることから「あいさつ会」を通じた入居者が知り合う場を重視。またコミュニティの形成段階を分析し、それぞれに応じた具体的なプログラムをノウハウとして構築している。
- ・マンション住民は防災に関心が強いので、防災をテーマにしたイベントや講習会を管理組合に提案し、実施している。
- ・マンション自治会の組成や近隣の自治会への加入の有無は、地域やマンションの事情で異なる。一方で管理組合はマンションに必置であり、専門部会の設置等によりコミュニティ活動の主体となることから、主な支援の対象となっている。
- ・管理会社や外部NPO等との連携など、組織力を活かしてマンションに専門的スキルを提供し、効果的な支援をしている。
- ・マンション住民による自立的な自治が重要であり、管理会社が支援する度合いを徐々に下げていくことが大事と認識し、コミュニティ育成を自ら企画できる人材育成にも取り組みは始めている。

# マンション住民と地域住民との関係について

## NPO法人京滋マンション管理対策協議会

### 1. 取組みの概要

#### ○組織の概要・主な支援の対象

- ・1981年に設立されたマンションの自主管理の推進、普及を目的とするNPO法人であり、京都府内を中心とした約130件のマンション管理組合が登録している。

#### ○主な支援活動

- ・地区集会・交流会の開催(登録しているマンション管理組合同士の集会、意見交換の場)
- ・セミナー・研修会・シンポジウムの開催(管理組合の理事・役員等に対する人材育成)
- ・建物の維持・管理への支援(大規模改修工事の計画・実施にあたってのコンサルタント派遣や勉強会の開催、先行事例の見学等) 等



### 2. 取組みのポイント

#### (1) マンションにおけるコミュニティ活動

##### ●近年は管理組合が自治会的機能も担う場合が多い

- ・入居者間の合意形成を通じて活動を行う**管理組合は、その活動を円滑に行う上で入居者間のコミュニケーションが不可欠である。そのため、近年は管理組合が自治会的機能も担うことの重要性を認識していることが増えてきている。**
- ・役員や理事が定期的に入れ替わる管理組合や自治会では、活動の継続性が担保されない場合がある。コミュニティ活動にうまく取り組んでいるマンションは何らかの**有志によるサークル活動等があり、それが継続的に存続するので、コミュニケーションを取るためのイベントや課題解決のための取組み等の仲介的な存在として活動の核になっている場合が多い。**  
→入居者間でサークルが生まれるには、**入居者同士が知り合う場づくりが重要**である。または**建設初期の管理組合役員が交代後もそのまま支援者として管理組合の活動をサポートしているケース**もある。

- ・マンパワーの不足しがちな小規模マンションや住民の入れ替わりの激しい都心部のマンションでは、管理組合単独では十分な自治活動を行えない場合が多い。

##### ●マンションと地域の顔が見える関係づくりが重要

- ・両者が連携する上で、**マンションと地域の顔が見える関係づくりが重要**である。地域の祭りの担い手の提供や祭りや防災等の資機材の保管場所の提供といった、**地域にもマンションにも相互にメリットが生まれるような連携を行うこともポイント**となる。
- ・行政が管理組合を自治活動の対象として認識していない場合は、**地域も管理組合はコミュニティではないとして、話し合いや活動のパートナーとして認めない場合がある。**

# マンション住民と地域住民との関係について

## NPO法人京滋マンション管理対策協議会

### 2. 取組みのポイント

#### (2) マンションに対する支援のポイント

##### ● 管理組合を自治の対象として位置づける

- ・従来の自治会・町内会に加え、**マンション管理組合を自治活動の対象として位置づける**。また、**地域側が「マンションの実情を知る」こともポイント**となる。

##### ● 入居当初の支援

- ・**入居者同士や周辺マンションと「知りあう場」づくりは最初が肝心**であり、行政やNPO、まちづくり支援組織など**第三者機関の支援の余地**がある。

##### ● 第三者的な機関を通じた管理組合、入居者の人材育成

- ・**マンション自治の基本的な考え方、集住するうえでの基礎知識等の社会的教育を行う必要がある**。

# マンション住民と地域住民との関係について

## 南街・桜が丘地域防災協議会

### 1. 取組みの概要

#### ○地域及び組織の概要

- ・南街・桜が丘地域は東大和市駅前に広がる住宅地であり、軍需工場の跡地が戦後宅地開発された地域。木造住宅が密集する南街地域(約4,000世帯)と駅前のマンション中心の桜が丘地域(約5,000世帯)からなる。
- ・南街・桜が丘地域防災協議会は、防災を通じて沈滞化した自治会活動の活性化を目的として2008年に設立。21団体(自治会14団体、マンション管理組合7団体)から構成される。

#### ○主な地域活動

- ・子育て世代の多い桜が丘地域(マンション)と、高齢化の進んだ南街地域の住民が共に関心の高い「3つの活動の柱」を設定。
  - ・防災対策   ・青少年健全育成   ・高齢者対策
- ・「消防設備、救急設備を記載した地域マップの作成」「マンションと地域が一体となった防災訓練の実施」「市、学校、消防と連携した総合防災訓練の実施」等に取り組んでいる。



### 2. 取組みのポイント

#### (1) 学校、行政等の多様な主体との連携

- ・防災活動は、個々の自治会や管理組合の活動を重視しており、防災協議会は自治会・管理組合間の連携支援や公民館と密接に連携し、学校、市役所、消防、警察等の多様な関連機関との調整等を公民館を通じて実施している。
- ・特に、**学校との連携は、避難時の小学生の安全確保にもつながるため、子育て世帯の多いマンションにとっても関心が高く、地域とマンションが連携するきっかけにもなっている。**

#### (2) 外部への積極的な働きかけ

##### ●協議会設立前からの「顔の見える関係」の構築

- ・協議会の設立以前から、消防の出初式で地域側のキーマンと防災に関心のあるマンション側のキーマンが話をする機会があったことがつながるきっかけとなる。その後、地域の祭りなどにマンション管理組合を招くなど、地域とマンションの関係づくりができていた。**協議会設立にあたって、管理組合側のキーマンや危機意識もつかめていたマンションとは、比較的スムーズに連携を行うことができた。**

##### ●「たんぽぽ(女性班)」等が主体となった自治会未加入者を含めた働きかけ

- ・協議会内の「たんぽぽ(女性班)」は、組織を越えていろいろな機会を捉えて女性同士で声を掛け合い、協賛する人を増やしている。比較的地域の活動に関心の低いマンション住民や自治会未加入者を含めた地域住民全体を対象にし、食品の放射線測定など、女性ならではの視点で**これまで地域活動に参加していない住民の関心もひきやすい活動を行っている。**

##### ●ホームページ、ブログを通じた取組情報の整理、発信

- ・若い住民や、紙媒体の情報を届けられない地域外への情報発信にはホームページ、ブログを通じて取組情報を体系的に整理・発信している。

# 災害弱者等の名簿保有の問題を中心とした防災面における自治会・町内会の役割について

## 南街・桜が丘地域防災協議会

### 1. 取組みの概要

#### ○東大和市における災害時要援護者の個人情報地域団体への預託の仕組み

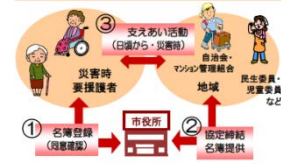
- ・南街・桜が丘地域防災協議会が所在する東大和市では、要援護者に対する避難支援体制を構築する地域団体(自治会やマンション管理組合)と協定を締結し、災害時要援護者情報を預託している。
- ・名簿情報は、市が把握する災害時要援護者のうち、地域団体への預託に対する同意が取れた方を対象としている(同意方式)。
- ・各地域で災害時要援護者支援の取組みを進めるために、要援護者を地域で支えあう体制をつくるための方法やポイントを整理した冊子をまとめ、ホームページで公開している。

#### ○南街・桜が丘地域防災協議会における災害時要援護者支援の取組み

- ・災害時要援護者情報の行政からの預託や、災害弱者の支援体制の構築は個々の自治会、管理組合に任されている。
- ・協議会の構成団体(21団体)のうち、約3割程度の団体が災害時要援護者支援に具体的に取組んでいる。

#### 2 東大和市の災害時要援護者支援とは？

(1) 東大和市では、災害時に支援を必要とする方(要援護者)の名簿を協定を結んだ地域に提供し、要援護者と支援する方とを結びつける取り組みを進めています。



①市は、要援護者に名簿登録の同意確認を行い、同意された方のみを登録した名簿を作成します。

②市は、地域に名簿を提供します。自治会、マンション管理組合は、個人情報の取扱いに関する協定を結びます。

③地域は、名簿を基にした支えあい活動に取り組めます。

■各区分の取組み

自治会の取組み	災害時に要援護者に対する取組み	要援護者の支援を行う地域団体の取組み
・名簿の提供 ・名簿の管理 ・災害時要援護者への対応 ・災害時の連絡 ・自治会の関係 など	・名簿の提供 ・名簿の管理 ・災害時要援護者への対応 ・災害時の連絡 ・自治会の関係 など	・名簿の提供 ・名簿の管理 ・災害時要援護者への対応 ・災害時の連絡 ・自治会の関係 など

### 2. 取組みのポイント及び課題

#### 【ポイント】

#### (1) 個人情報の管理体制の明確化

- ・地域団体が市から個人情報の預託を受けるにあたっては、協定の締結及び管理体制のチェック等を受ける必要がある。
- ・市からの預託を受けず、自治会が独自に名簿情報を収集する際にも、情報管理のあり方(閲覧の権限や保管場所等)を明確化したうえで、住民の理解を得ている。

#### 【課題】

#### (1) 同意方式で作成された名簿の捕捉率の低さ

- ・行政が把握する情報のうち、地域団体への預託についての同意がとれた方だけの名簿情報が自治会や管理組合に渡される。
- ・自治会長や役員が地域住民の情報をよく把握している自治会では、**市から預託される名簿情報の捕捉率の低さに物足りなさを感じる場合もみられる。**
- ・また、市から預託される名簿情報のうち、**自治会未加入者の災害時要援護者に対しては、日頃からのやり取りがあまりないため、支援体制の構築に悩む場合もみられた。**

#### (2) 多様な団体との連携

- ・民生委員や社会福祉協議会など、災害弱者を支援するうえで専門的なノウハウを有する団体も地域にあり、独自の情報のもとに活動している。
- ・**実効性のある災害時要援護者支援体制を地域で構築するうえでは、ノウハウを有する団体との連携が必要になると考えている。**