

共同住宅と地域との つながりづくり

令和 8 年 1 月 1 3 日

地域コミュニティ活性化推進審議会資料

0 問題提起

既存地域の声①

- ・ これまで町内会に加入していた共同住宅の世帯がどんどん抜けていく。
- ・ 共同住宅の場合、引っ越し等があっても、どの部屋に住んでいるのかわからず、町内会加入や行事の案内を届けられない（窓口がわからない）
- ・ 災害時に備えた準備が行えない（人数等の把握や役割分担ができない）
- ・ 支援が必要な人にアプローチできない（どの部屋に住んでいるかわからない）

議会からの提案

- ・ 共同住宅の新築時に、建築事業者等と地域の代表者が協議を行う、つながりづくりのきっかけとなる制度（転入者地域交流支援制度）はあるが、供用開始後の共同住宅と、地域とのつながりを促進する施策についても検討できないか。

1 これまでの取組

地域コミュニティ活性化推進条例等に基づき、以下の取組を実施

条例による転入者地域交流支援制度

地域コミュニティ活性化推進条例に基づき、マンション居住者と地域との交流を促進するため、建築確認申請前に事業者と地域(学区)が連絡・調整する制度を運用



- ・ 対 象: 特定共同住宅(3階建て以上、15戸以上)
- ・ 協議内容: 自治会・町内会の扱いや入居者への地域情報の提供 など

※ 上記制度の対象とならない小規模の共同住宅に関しても、地域からの申し出により、連絡調整する制度あり

周知・啓発等

- ・ マンション管理組合に対して地域コミュニティの啓発チラシの配布
- ・ 住宅関連事業者に対して入居者に地域情報などの周知を依頼

好事例の展開

- ・ マンションでの好事例を冊子やホームページで周知

建築時にマンションと地域のつながりのきっかけを促す制度はあるが、**連絡・調整した内容が供用開始後に引き継がれていない場合**がある。また、**供用開始後の地域と居住者のつながりづくりに向けた連絡・調整の規定はない。**

2 共同住宅におけるコミュニティの現状

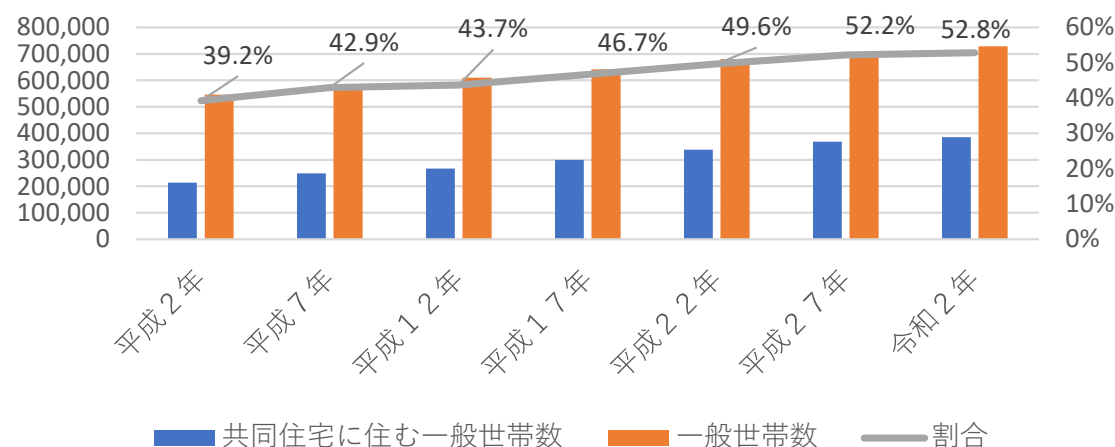
現 状

共同住宅の居住世帯の増加

共同住宅の居住世帯は増加を続け、**5割以上に**

※中心部では共同住宅世帯が**8割以上**を占める学区も存在

共同住宅世帯の推移

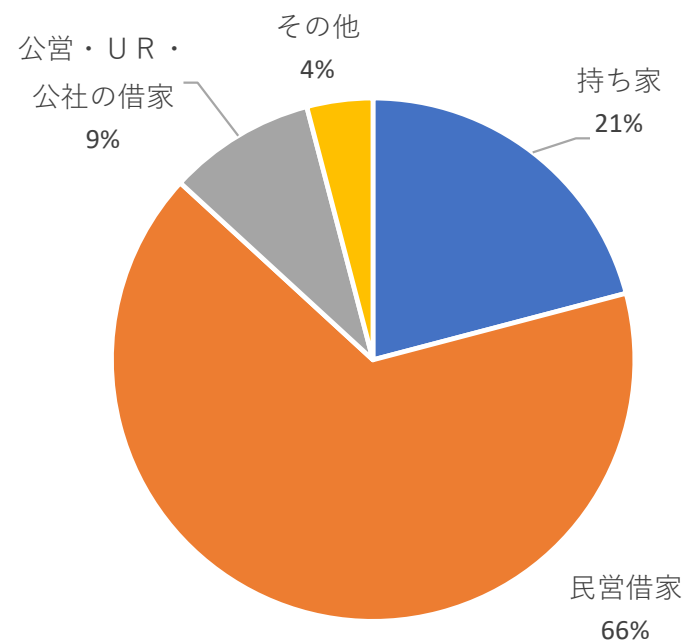


※ 各年国勢調査

居住形態

共同住宅の**約7割が賃貸**(民営借家)

共同住宅居住世帯の内訳



※ 令和2年国勢調査

2 共同住宅におけるコミュニティの現状

共同住宅の特徴

- ・ ゴミ捨て場や清掃等は、管理会社に委託、防犯はオートロックなど、住民同士の共同作業が発生しにくく、つながりも生まれにくい。

※ オートロックマンションは約44%（全国値 令和5年住宅・土地統計調査）

分譲マンションと賃貸マンションの比較

	分譲マンション	賃貸マンション
入居者の特徴	<ul style="list-style-type: none">・ ファミリー世帯が多い・ 管理人が常駐し、住民の暮らしに対応する分譲もある・ 所有者が定住する場合が多いが賃貸の場合もある	<ul style="list-style-type: none">・ ワンルーム、単身世帯が多い・ 短期で転出入・ 入居時以外に管理会社との関わりはない
地域とのつながり	<ul style="list-style-type: none">・ マンション単独で町内会設立、地域の町内会に加入、未加入など、町内会との関係は多様・ 防災や地蔵盆などのイベント、福祉・居場所づくりなどをきっかけとして地域とつながる好事例もある	<ul style="list-style-type: none">・ オーナーが地元民の場合はつながりがあるが、そうでないと希薄・ オーナーが町内会費を一括納入（入居者が加入の有無を知らない場合もある）・ 地域側から加入呼掛けの機運が低い

2 共同住宅におけるコミュニティの現状

既存地域の声②

- ・ 小さな町内に大規模なマンションができてはどうしたらいいのかわからない。
- ・ 町内で代々受け継いできた資産があり、新しい人が入ってくると困る。
- ・ 既存の町内の最若手が70代後半で、既存の町内会への対応で精いっぱい。
- ・ すぐに入れ替わる賃貸住宅へのアプローチコストが高い。

共同住宅の声

- ・ 安心して住める程度の住民同士のつながりは必要だと感じているが、地域側からの一方的な押し付けには拒否感。
- ・ 管理組合の中でも、親睦活動など自治会的活動への賛否があって一枚岩ではない。
- ・ 地域活動に関わりたくても窓口がわからない。
- ・ そもそも地域のことを知る機会がない（マンション世帯が一括して町内会に加入し、町内会費を払っている場合でも、総会での議決権に差があったり、地域からの情報が届いていない事例がある。）

⇒ 分譲マンション、賃貸マンション、地域は、それぞれ特有の事情があり、それぞれの違いや関わり方の実情を踏まえて、検討することが必要

3 共同住宅と地域コミュニティ 取組事例

①学区とのつながりづくり

○防災を切り口に関心のあるマンション住民へのアプローチ

状況

町内会未加入のマンションについて、避難所運営時にどう受け入れるかという課題意識

取組

①防災面の協議・相談ができる窓口をマンションに設置できないか。

→防災アンケートを実施するも、町内会未加入マンションから回答なし。

②防災に関心のある個々のマンション住民へのアプローチに転換

減災カフェ（段ボール窯でのピザづくり）を実施（R 6：1回、R 7：2回開催予定）

効果

参加者にコミュニケーションを図り関係づくり

避難所開設訓練の案内をすると2組が参加

○共通課題を軸にしたマンション間のネットワーク

状況

マンションが増加する中で地域とマンションを地域の一員と捉える必要性

取組

学区防災訓練への参加を分譲マンションに呼びかけ（150名参加）、その後も勉強会など開催

効果

学区内の全分譲マンションが参加するマンションネットワークを組織（自治連傘下の組織）

関心のあるマンション住民有志が中心を担い、情報交換や防災BBQ等を実施

主なテーマとして、建物の老朽化（修繕や管理）、防災、居住者の高齢化

3 共同住宅と地域コミュニティ 取組事例

②町内とのつながりづくり

○地蔵盆を通じた交流

状況

町内にファミリータイプのマンションが建設

取組

マンション全戸が町内会に加入し、1つの組を形成

地蔵盆など町内行事の案内の全戸配布や町内の道で遊ぶ子どもへの声かけ

効果

地蔵盆への参加などを通じてマンション居住者と町内の住民が顔の見える関係に

③マンション内でのつながりづくり

○園芸サークルから高齢者の居場所づくりへ

状況

高齢者の認知症の進行によりガス漏れや孤独死が発生

取組

高齢者の居場所づくりの必要性を感じた理事長が外構での園芸サークル活動を開始
月2回の活動。

効果

高齢者のみならず、子育て世帯も一緒に水やりを行い、多世代交流の場に
駐車場スペースにも取組範囲を拡大

3 共同住宅と地域コミュニティ 取組事例

④福祉的な観点でのつながりづくり

○マンション集会所を活用した福祉の場づくり

状況

小学校で実施していた学区社会福祉協議会の介護予防事業について、高齢者が来やすい他の場所でも実施できないか

取組

マンションに居住する学区社会福祉協議会の役員が中心となり、高齢者が多数住むマンションの集会所で介護予防事業を実施

効果

抹茶とお菓子を食しながらの歓談や、居住者や地域の方が講師役になってのものづくり指導、演目披露などで、交流を促進

○ミニ地蔵盆で共同住宅の子育て世帯とつながりづくり

状況

共同住宅の子育て世帯には地域行事の案内が届かないことも多く、つながりが希薄な懸念

取組

学区の民生児童委員会が共同住宅の多い町内でミニ地蔵盆を開催

効果

多くの子育て世帯が参加し、子育て世帯同士のつながりに加えて、地域の高齢者とのつながりづくりにもつながった

3 共同住宅と地域コミュニティ 取組事例

○町内会解散の団地で福祉講座受講生が高齢者支援活動

状況

高齢化が進み、町内会が解散し、高齢者の困りごとが増加

取組

地域支え合い活動入門講座を受講したマンション居住者が、ボランティア活動を開始
電球の取り換えや買い物サポートなど高齢者の困りごとに対応

効果

高齢者からの依頼も有志の担い手も増加中

取組が発展して、集会所での月1回のカフェで居場所づくり

⇒ 好事例では防災や福祉、行事などを通じて、興味関心のある居住者と地域のつながりを生んでいる。

まずは地域の情報が居住者に届く機会やきっかけをつくれないか。

支援を希望する共同住宅等へ個別支援できる仕組みをつくれないか。

4 他都市の取組事例

○条例等による制度化の取組

- ・新宿区：「未来につなぐ町会・自治会ささえあい条例制定」（令和6年12月）
新築されるマンションの建築主及び管理者に地域からの連絡先を新宿区に提出することを義務付けし、区は町会からの問合せに応じて連絡先を提供
※既存マンションは町会からの請求により、区からマンション管理者に依頼。マンション管理者からの報告は努力義務
※管理者：分譲マンション等の管理組合・理事会、賃貸マンション等のオーナー、管理会社等

○様々な機会を捉えてアプローチするソフト的取組

- ・仙台市：「マンションと一緒に取り組むまちづくり」の手引き作成
- ・川崎市高津区：「マンションにおけるつながりづくり支援事業」を実施
 - ・好事例のヒアリングとチラシ発行
 - ・講演会（マンションの植栽管理によるコミュニティづくりについて）や交流会の開催
- ・神戸市中央区：「マンションコミュニティアドバイザー派遣事業」を実施
コミュニティ形成に関心があるマンションにアドバイザーを派遣

5 今後の取組(案)

地域の情報を共同住宅の居住者にも届くきっかけとして、以下の条例改正を行うとともに、個別事情に寄り添った支援を行えるよう、共同住宅に対する働きかけ、伴走支援を行う。

01 条例改正

地域コミュニティ活性化推進条例の改正(案)

○転入者地域交流支援制度で事業者と地域が連絡・調整した内容について、供用開始後の引き継ぎを促進する方向性で検討

○共同住宅管理者に対して、以下のことを規定

- ・居住者が地域コミュニティ活性化の役割を果たすため、地域自治を担う住民組織が行う活動の情報を居住者に行き届かせるよう努める
- ・前項の目的のため、地域自治を担う住民組織との連絡及び調整の円滑な実施や、その他必要な措置を講じるよう努める

※共同住宅管理者：分譲マンションの管理組合、賃貸マンションの所有者、管理会社等

02 取組

マンション管理組合に対する周知及びコミュニティ形成の働きかけ

管理組合に対してチラシ等を送付し、条例内容や市の支援策、市政協力委員制度等の周知を行うとともに、共同住宅内外のコミュニティ形成に対する働きかけを行い、取組意向のある共同住宅を把握する。

取組意向のある共同住宅に対する伴走支援

取組意向が把握された共同住宅に対して、共同住宅内のコミュニティ形成(自治会設立支援など)や、学区や周辺町内会との関係づくりなどの共同住宅の取組について、相談対応、好事例の提供、学区や周辺町内への紹介などの伴走支援を行う。