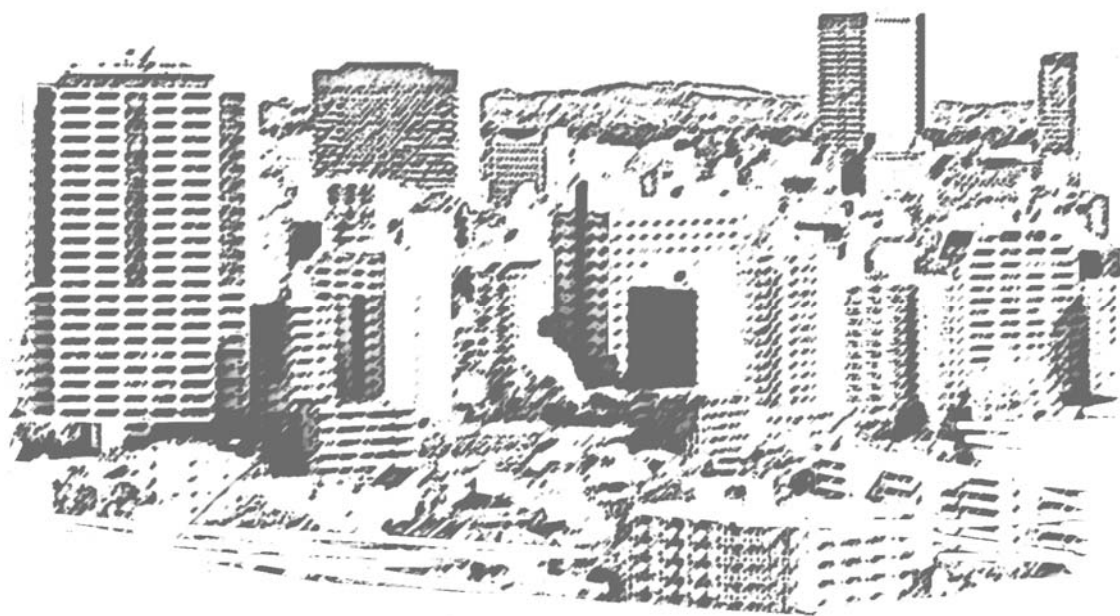


マンションと 一緒に取り組む まちづくり

地域コミュニティ形成に向けた
取り組みの手引き



仙台市・仙台市連合町内会長会

はじめに

マンション住民の方々と一緒にまちづくりをするためにはどうしたらよいのだろうか？

目の前で建設されているマンションに町内会を設立するよう働きかけるにはどうしたらよいのだろうか？

既に建っているマンション住民に町内会加入・設立に向けた働きかけをするにはどうしたらよいのだろうか？

近年、市内でも数多くのマンションが建設されていますが、マンション建設区域に隣接した町内会の皆様は、少なからずこのような疑問をお持ちになっていることと思います。

地域全体でまちづくりを行うためには、マンションにお住まいの方に対する近隣町内会からの働きかけが重要です。

この冊子は、近隣町内会の皆様によるそうした取り組みを支援するための手引きとして作成したものです。

この手引きでは、マンションにおける町内会の加入・設立やその後の町内会の活動の手法やポイントについて実際に取り組みを行っている町内会からお話を伺い、その内容を具体的な事例を交えてご説明しています。

本書が、マンションの町内会加入・設立に向けた皆様の働きかけと町内会運営のお役に立てば幸いです。

目次

I 基本的なことを把握しましょう！・・・・・・・・・・ 1

- 1 マンションの管理などの仕組みを知る
- 2 行政の取り組みを知る
- 3 マンション建設の流れを知る

II 働きかけてみましょう！・・・・・・・・・・ 3

- 1 働きかけの前に
- 2 マンション建設前の働きかけ
- 3 建設中はこんなことも大切
- 4 完成後の働きかけ
- 5 既存マンションへの働きかけ

III いろいろな事例を見てみましょう！・・・・・・・・・・ 9

- 1 組織運営に関する工夫
- 2 活動を PR する工夫
- 3 町内会活動に関する工夫

I 基本的なことを把握しましょう！

1 マンションの管理などの仕組みを知る

マンションには分譲と賃貸の2つの形態があります。その違いをご紹介します。

※あくまで一般的なパターンを示しています。

| | 分譲マンション | 賃貸マンション |
|----------------------|---------------------------------------|----------------------|
| 建築主 | マンション分譲会社 | 土地所有者 |
| 建物の所有者 | マンション購入者 | 土地所有者 |
| 居住者 | マンション購入者 ※購入者が賃貸化して、借家人が住んでいる場合もある | 借家人 |
| 管理組合の有無 | マンション購入者を構成員とした管理組合がある | なし |
| 建物の管理 | 管理組合又は委託を受けた管理会社が管理 | 建物所有者又は委託を受けた管理会社が管理 |
| 建物等の管理・使用に関する規約事項の有無 | 管理組合が定める管理規約がある | なし ※賃貸借契約上の特約等がある |

2 行政の取り組みを知る

マンション建築時の紛争予防や周辺地域とマンションの円滑なコミュニティ形成に向けて、仙台市が取り組んでいることを紹介します。

(1) 建築主、不動産会社、管理会社向けパンフレットの作成

仙台市では、仙台市連合町内会長会と共同で、建築主、不動産会社、管理会社などにパンフレットを配布し、マンション等における町内会加入・設立に向けた協力をお願いしています。

(2) 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

仙台市が中高層建築物の建築に伴う紛争予防のため定めている「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」では、建築主等は管理に関する規約等に「地域における自治的活動に参加すること等により、近隣関係住民との円滑な関係を保つこと」を含む事項を定め、入居者に遵守させるよう努力規定を設けています。

3 マンション建設の流れを知る

マンションにおける町内会加入・設立を進めるためには、マンション建設の全体の流れを大まかに把握し、様々なタイミングで働きかけることが重要です。

① 計画立案・設計

② 近隣住民への計画概要の説明

(「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく)

- ・ 建築主が建築物の概要等が記載された標識を設置
- ・ 建築主が近隣住民に対し説明を行う

③ 建築確認申請(建築基準法に基づく)

- ・ 建築主が指定確認検査機関(民間会社)又は仙台市に提出

④ マンション建設工事着工

⑤ 完成・入居開始

Ⅱ 働きかけてみましょう！

1 働きかけの前に

マンションが町内会活動を行うには、次の2つのパターンがあります。

- (1) マンション全体で単独の町内会を設立
- (2) マンション全体で近隣町内会に加入

どちらにするかはマンションの規模や地域の状況等を考慮する必要があります。町内会と管理組合、管理会社、建築主等との間で十分に話し合って決めましょう。

2 マンション建設前の働きかけ

マンションと町内会加入・設立の話をはじめするためには、建設前から働きかけることが重要です。

仙台市では、建築計画の概要やごみ集積施設などについて、建築主等が近隣住民や町内会長に事前に説明するよう定めています。

このときの働きかけが大事です。町内会加入・設置に向けてしっかり話し合いを行いましょう。

事例:まずはコミュニケーションが大切

ある町内会長さんは、建築計画の事前説明の機会を捉えてお互いの関係づくりを行っています。「事前説明に来たときに挨拶だけで済ませてはダメ。建設に際しての安全面や従業員のマナーなどについてお願いしています。また、事前に相談してもらえば、工事に伴う交通制限などに町内会として協力できるので、困った点は相談するようにお話ししています。今後の町内会加入に向けた働きかけを円滑に行うために、最初はそういったところからコミュニケーションを取っていくことが大切になってきます」とのことです。

事例:しっかり話し合い、協定書を締結

ある地区では、マンション等の建設工事や完成後の町内会加入・設置に関して、事前に近隣町内会と建築主や工事施工業者などが協定書を締結しています。

建築主や工事施工業者としっかり話し合っ
て協定書を締結することで、工事中のトラブ
ル回避や完成後の町内会加入・設立への働き
かけがスムーズになっているようです。

「協定書に記載する事項」

- ◎建築物の概要
- ◎工事概要
工事期間、作業時間、安全対策、補修・
損害賠償など
- ◎近隣対策等
近隣建築物の事前調査、風害・電波障
害対策など
- ◎町内会加入に関する協議について
完成後に町内会と管理組合や管理
会社や建築主等との間で、町内会
加入・設立について協議すること
を明記

3 建設中はこんなことも大切

町内会では、近隣住民に工事が始まることをきちんと伝えると良いでしょう。また、工事期間中は、建築主や工事施工業者等とよく連絡を取り、工事内容や変更などの情報を把握するようにしましょう。

建設工事に関する情報を地域住民と共有し、建築主や工事施工業者等とコミュニケーションを図ることで、工事中にトラブルが起きてもすぐに対応できます。また、トラブル自体の発生を抑えられます。



4 完成後の働きかけ

マンションが完成したあとも、町内会加入・設立を目指して近隣町内会から積極的に働きかけることが重要です。

また、働きかける先として、分譲マンションは管理組合、賃貸マンションは建築主が想定されます。ただし、分譲マンションの場合、管理組合と連絡を取ることが難しいときは、管理会社を通す方法が有効です。

事例:町内会加入の意義と必要性を説明する

ある町内会長さんは、マンションの建築主や管理会社を通じて管理組合に町内会加入の働きかけを行っていますが、最初はなかなか理解してもらえないそうです。そういったときは、「町内会はただ地域住民の親睦を図っているだけではなく、まちづくりを行っています。良いまちをつくっていくためにみんな協力してやっていく必要があります。」「せっかく建ったマンションでも、空室率が高いと資産価値が目減りします。生活環境が良くないと入居希望者が現れません」と町内会加入の意義と必要性を説明すると納得して加入してもらえるそうです。

事例:町内会活動を知ってもらう

ある町内会長さんは、「建築計画の事前説明のときは工事施工業者などが挨拶に来るが、完成後はそういった機会があまりないので、町内会側から積極的に働きかける必要があります。マンション完成時には、町内会の活動内容がわかる議案書・会則・役員名簿などを、また加入してもらうために、会費納入通知書・会員名簿用紙などを建築主や管理会社に送っています。その他に、広報紙の配布部数はどれくらいか、配布方法はどうか、ごみ集積施設はどうか、という話からまちづくりの話まで進める」そうです。

※次のページに会員名簿用紙・会費納入通知書の例及び会費の決め方や集金の方法について掲載しています。

会員名簿用紙例

〇〇町内会会員名簿

| | | | |
|----------------------------|-----|--|--|
| マンション等物件名 | | | |
| 代表者連絡先 (建築主又は 管理組合等) | 住所 | | |
| | 氏名 | | |
| | 連絡先 | | |

| | | | |
|-------------|---|-----|-----------|
| 市政だより等の配布部数 | 部 | 世帯数 | 世帯 () |
| 回覧文書必要部数 | 部 | | |

※カッコ内に単身世帯数を記入

| No | 会員(世帯主)氏名 | 住所 | 世帯区分 |
|----|-----------|----|------|
| 1 | | | |
| 2 | | | |
| 3 | | | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |

※単身世帯は世帯区分に○を記入

ポイント

- ・送付先として、分譲は管理会社を通じて管理組合に、賃貸は建築主が想定されます。
- ・市政だよりや回覧文書の必要部数も確認しておくとい良いでしょう。
- ・単身世帯数などを把握しておくこと、会費単価が異なる場合に便利です。

会費納入通知書例

平成 年 月 日

〇〇町内会会長 仙台 太郎 様

住所
氏名 〇〇管理組合 印

町内会費の納入について(通知)

〇〇町内会会費を下記の通り納入しましたので通知します。

| | | | |
|-----------|--|------|-------------|
| マンション等物件名 | | | |
| 会費内訳 | 平成 年 月 ~ 平成 年 月分まで | | |
| 納入方法 | 現金・口座振込 | 会費金額 | ¥ 円 |
| 振込日 | 平成 年 月 日 | | |
| 会費内訳 | 一般世帯 | 円 | 単価×〇ヶ月分×世帯数 |
| | 単身世帯 | 円 | 単価×〇ヶ月分×世帯数 |
| 振込先 | △△銀行◎支店 普通預金 0123456 | | |
| 受取人 | 〇〇 ちょうナイ カイ カイ ケイ チイキ ハナコ 町内会会計 地域 花子 | | |

ポイント

- ・送付先として、分譲は管理会社を通じて管理組合に、賃貸は建築主が想定されます。
- ・事前に会費金額や納入方法などについてよく話し合ひましょう。
- ・必要に応じて忘れずに領収書を発行しましょう。

町内会費の決め方

マンションにおける町内会費算出のパターンは地域によっていろいろですが、**管理組合や管理会社や建築主などとよく話し合い、その地域にあった方法を見つけることが重要です。**

ここでは、金額の設定や集金方法の一例を紹介します。

一世帯あたりの町内会費の決め方

【ケース1】通常の会費をそのまま適用している

【ケース2】マンション会員は少なめに設定している

マンションの世帯数算出方法

【ケース1】基準日時点での入居世帯数で算出している

【ケース2】特に賃貸マンション居住者は比較的転入・転出が多いことを考慮して、全世帯数に対して7割から8割の世帯数で算出している

集金の方法

【ケース1】管理会社にお願いし、一括で町内会に納入してもらう

【ケース2】マンション内の班長に集金してもらう

こんな方法もあります

あるマンションでは、町内会費を設定せず、代わりに管理組合が町内会運営のために、活動資金を補助しているようです。

5 既存マンションへの働きかけ

ここでは、既に建っているが、町内会が形成されていないマンションに対しての働きかけの事例を紹介します。

事例: マンション全体での町内会加入を目指す

ある地区の町内会長さんは、「以前はマンション住民向けに個別に町内会加入・会費納入のお願いを行ってきたが、効果がなかったため、現在は、マンション全体での町内会加入のために、管理会社に働きかけて、管理組合との調整をお願いしています」ということです。その結果、複数のマンションが町内会に加入するようになったそうです。

事例: 町内会に関心を持ってもらう

ある地区の町内会では、「以前、地域にある教育関係施設、病院、商業施設、避難場所などを集めた福祉マップを町内会で作成し、区域内の全ての世帯に配布しました。すると、『町内会のやっている活動を初めて知った』という反響がとても大きかったです。ただ『町内会に入れ』『町内会費を納めてくれ』というだけではだめで、町内会のやっていることに関心を持ってもらう必要があります」。

そのほかにも、町内会が形成されていないマンションの管理組合理事長を直接訪ねて町内会加入・設立について話をするという町内会長さんもいます。**積極的に町内会を知ってもらうことが重要です。**

Ⅲ いろいろな事例を見てみましょう！

ここまでは、マンションにおける町内会加入・設置に向けた様々な取り組みを紹介してきました。無事マンション住民も町内会に加入し、これから新たな仲間と一緒に町内会の運営が始まります。

町内会の運営も大変重要で、多くの町内会がいろいろと工夫をしているようです。

1 組織運営に関する工夫

事例：班長を通じたマンション住民との情報共有

マンション住民にも町内会班長を担当してもらっているというある町内会。その目的は町内会の情報をマンション住民に伝えてもらうことだそうです。

「地域住民にとって最も必要な情報は地域の情報です。特に子どもたちのいる地域に対しては、地域の防犯、安全安心に関する情報、学校関係、児童館、市民センター、コミュニティ・センターの情報が流れることは非常に大切です。町内会活動を行っていないところではこのような情報が伝わりません。一番問題なのは、犯罪情報が流れないということです」

事例：円滑な町内会運営のための引継ぎ資料の作成

ある町内会では、マンション内の班長が輪番制で、1年で交代になるため、班長会議資料というものを用意しているそうです。「これには町内会の年間行事、役割、連絡体制などについて書いてあります。誰が班長になっても困らないようにするためのもの」だそうです。人が変わっても、町内会運営が円滑に進むための工夫です。

事例:班長や管理会社との日常的なコミュニケーション

ある町内会長さんは、「班長や管理会社から困りごとの相談があれば乗っています。また、広報紙などを届けるときもただ置いてくるのではなく、『困ったことはありませんか?』など、必ず一声かけてくるようにしています」これは、町内会運営をスムーズにするために、日頃からコミュニケーションを図ることが大切だからだそうです。

事例:管理組合と町内会が一体となってコミュニティ委員会を設立

あるマンションでは、早い段階で町内会が設立されたものの、ずっと活動実態がないままとなっていました。しかし、国土交通省がマンション標準管理規約で「地域コミュニティにも配慮した居住者空間のコミュニティ形成」を管理組合の業務にしたことで、「地域コミュニティの防犯、福祉、安全等に関する責務を管理組合だけで負えるのかという話をしていくうちに、管理組合だけでなく、町内会の力を借りた方がうまく行くのではないかという話になった」そうです。

そこで、管理組合と町内会が一体となって、コミュニティ委員会を立ち上げ、コミュニティ形成、安全安心、福祉といった様々な活動に取り組んでいます。



2 活動をPRする工夫

事例: マンションに意見箱を設置

あるマンション町内会は、マンションのロビーに記名式のご意見箱を設置しているそうです。そこでは町内会のことや管理組合、管理会社に関することなど様々な意見が出されるそうです。

「まずは意見を出された方と町内会長で話し合いを行います。大体の方はそこで納得してもらえます。それでも解決できない場合は、役員会で話し合うこととなります。頂いた意見を丁寧に取り上げることで、トラブルを未然に防ぐことができます」ということです。

町内会が住民の声に耳を傾け、問題を解決することで、マンション住民の良好なコミュニティ形成に役立っており、町内会の存在をPRすることにもつながっています。

事例: はしご車を利用した訓練

高層マンションが多く建設されている地区のある連合町内会では、防災訓練に対し関心の低いマンション住民がより多く参加するよう、ある工夫をしたようです。

「消防署と相談して大型はしご車を使い、マンションの12階から避難する訓練を行うことにしました。防災訓練の案内を回覧していましたが、ほとんどのマンション住民が見てなかったようで、初めはあまり人が集まりませんでした。しかし、訓練が始まると、多くのマンション住民が興味を持って参加してきました。このように、目に見える形で訓練を行うことで、マンション住民も町内会の防災活動に興味を持つこととなります」

町内会の活動を目に見える形で行うことで、町内会活動への関心を高めることにつながるようです。



3 町内会活動に関する工夫

事例：地域の特徴にあった活動の実施

町内会の区域に隣接して造成されたマンションを受け入れたある町内会は、定例行事の公園清掃にも工夫を凝らしています。

以前からある公園の清掃は朝6時から行っているそうですが、マンション建設地区の公園では、「若い方は、朝ゆっくりしたいようで」朝8時から清掃を行い、続いて子ども会の資源回収を実施しているそうです。

「その地域に特徴があり、それに合った活動をする必要があります。今までのやり方を強引に守れというのではだめ」とのことです。地域の特徴に柔軟に対応して活動を行うことが大切です。

事例：子ども会と連携した行事運営

マンション住民に若い世代が多いという地域の町内会では、「通常のコミュニティ活動に関しては、子どもを中心とした活動をするとうまくいきます。子どもを中心としたコミュニティ活動をするとおのずと親が参加することになります。また、子ども会だけでいろいろと行事をまとめるのが大変なときは、町内会がバックアップしている」そうです。そのようにして子ども会と連携することで、「マンションの班長さんも子ども会を通してお願いしてやってもらっています。そういった意味でマンションには協力してもらっています」とのことです。

子ども会と連携することで、なかなか町内会行事に参加しない若いマンション住民が町内会を知り、活動に加わる有効な手段になるようです。



本書で掲載している事例は、市内で取り組まれている取り組みの一部をまとめたものです。地域によって状況は様々ですが、本書を参考にさせていただき、皆様の活動のお役に立てていただければ幸いです。

地域での活動で何かお困りのことがありましたら、お気軽にご相談ください。

.....

町内会活動に関する相談等の問い合わせ先

| | |
|----------------|--------------|
| 青葉区役所まちづくり推進課 | 225-7211 (代) |
| 宮城総合支所まちづくり推進課 | 392-2111 (代) |
| 宮城野区役所まちづくり推進課 | 291-2111 (代) |
| 若林区役所まちづくり推進課 | 282-1111 (代) |
| 太白区役所まちづくり推進課 | 247-1111 (代) |
| 秋保総合支所総務課 | 399-2111 (代) |
| 泉区役所まちづくり推進課 | 372-3111 (代) |

マンションと一緒に取り組むまちづくり

地域コミュニティ形成に向けた取り組みの手引き

平成22年10月

発行：仙台市市民局地域政策部地域政策課
仙台市連合町内会長会

住所：仙台市青葉区国分町3丁目7番1号
電話：214-6129