



マンション通信 第81号

編集・発行／編集委員会（事務局／江戸川区建築指導課耐震化促進係）

「なんで私が理事長に？」～分譲マンション管理組合セミナー報告～

令和4年12月4日（日）に船堀コミュニティ会館において東京都マンション管理士会城東支部の協力を得て、江戸川区主催の分譲マンション管理組合セミナーが行われました。

令和3年はコロナ禍起因で見送りとなり2年ぶりの開催でした。暗いニュースが多い昨今、少しでもリラックスして頂こうと、落語をメインに置くセミナーとなりました。聴講者約30名、マンション管理士と区職員で約10名の盛況な会となりました。その報告をお送りします。

第一部

落語で学ぶ管理組合「なんで私が理事長に？」

講演：参遊亭遊助



参遊亭遊助氏 プロフィール

～社会人歴～

- ・1981年 東京大学経済学部卒
- ・同年 横浜銀行入行 その後ニューヨーク支店など
- ・2001年 ALSOK入社 その後、タイ現地法人社長
- ・2018年 ALSOK退社、落語に専念

～落語歴～

- ・2014年三遊亭遊三の実践落語教室入門
- ・2015年1月初高座
- ・その後7年半で390回の高座、160超の噺を披露
- ・古典落語に加え、中小企業の歴史を伝える「落語DE社史」、「地域落語」、「なれそめ落語」、「想い出落語」、「聖書落語」など創作に取り組む。

本マンション落語のシナリオライターでもある若林雪雄マンション管理士から、参遊亭遊助氏が紹介され、出囃子と共に講演者が演壇上にあがり、会場の期待の中、講演が始まりました。

最初の理事会で、いきなり理事長にされてしまった江戸っ子気質で人の良いハツさんと、ハツさんがご師匠さんと呼ぶマンション管理士との掛け合いで、途中途中でクスッ、クスッと笑える落ちで進む落語でした。長いプロローグとして、ハツさんが、引越した先のマンションで不本意にも理事長になってし

～CONTENTS～

- 「なんで私が理事長に？」～分譲マンション管理組合セミナー報告～・・・1～4
- 寄稿 マンションと地域とのコミュニティ形成について考える・・・5～8
- 江戸川区からのお知らせ・・・8

まったくいきさつで始まり、以下のようなエピソード9話から構成されるもので、これらはシナリオライターのマンション管理士が実際のマンションで経験した内容で構成されるものとなっていました。

- 長いプロローグ
- エピソード1 排水管清掃
- エピソード2 特殊詐欺防止
- エピソード3 防犯カメラの閲覧
- エピソード4 共用部の使い方
- エピソード5 粗大ゴミの放置
- エピソード6 外壁タイルの落下
- エピソード7 居室内で教室開催
- エピソード8 管理組合の資金運用
- エピソード9 火災警報の誤報

例えばエピソード6は、次のような内容でした。

ハツさん：外壁タイルの落下について、管理会社から報告があり、幸いにして事故は無かったんですが、何とかしてくれと管理会社に言ったら、「管理会社は報告の義務はあるが、被害があった時の保障とか補修とかは管理組合の責任だから、管理組合でやって下さい、必要なら見積もりは出しますよ」と逃げ腰で管理会社から言われちまって。

お師匠さん：そりゃ確かに、管理会社としては責任を負いたくないからそんな態度だよ。管理組合でやらないといけないね。(略)

ハツさん：えー、もしタイル落下で、誰かケガして事件にでもなったら、理事長として新聞、ニュースに出て、世間を歩けなくなっちゃう、理事長なんてやってる場合じゃないよ。

お師匠さん：落ち着きなよ、ハツさん。そうならないようにマンションでは施設賠償保険に入っているはずで、理事長の善管注意義務違反(※)もカバーされるよ。それより大事なのは日頃の管理だよ。定期的に点検をしてもらい、必要な補修をして、だな。(略)

で、「点検に来た建築士が作業着、着ているから怪しいよ」「なんでだい」「ゆっくり言ってごらんさい、さぎょうぎ(詐欺容疑)だから」…

なんてオチで、会場が沸きました。最後は、「ほこり(埃)が溜まって、ほこり(誇り)高きマンション管理」で締められ、拍手喝采となりました。

(※)善良なる管理者が払うべき注意義務のこと

第二部

マンション管理士による相談事例の解説

講演：東京都マンション管理士会城東支部



東京都マンション管理士会城東支部では江戸川区にて分譲マンション無料相談会を2016年より始めて、2022年9月までに90件に対応してきました。前半で相談の年推移、相談内容の傾向などをご報告し、後半ではその中から5項目(右頁)をピックアップし、各々解説を行いました。



初年度の2016年は相談13件となりましたが、2017年は3件でした。しかし、2018年以降はコンスタントに15件以上の相談があり、2022年には20件と相談会が定着してきました。内容的には①大規模修繕工事や、長期修繕計画、設備関連が、最も多く32件、次いで②理事会・総会運営、規約関連、③管理費不足、滞納などの財務、④管理会社対応などがそれぞれ20件超となっていました。

2. これまでの相談内容の傾向等

■相談区分・内容

建築・設備	32	⇒大規模修繕工事や長期修繕計画、設備等の不具合
管理組合運営	24	⇒理事会・総会運営、管理規約等多岐にわたる
財務	22	⇒管理費等不足と管理費等滞納が多い
管理会社	22	⇒ほとんどが委託契約とリプレイス
日常生活	16	⇒ペット、マナー、相隣関係等のトラブル
その他	10	⇒自治会関連や専門家活用など



事例としては下記をピックアップして解説しました。

- 事例① 管理費・修繕積立金と大規模修繕工事
- 事例② 管理費等滞納の処理
- 事例③ 管理会社変更（管理会社担当者（フロントマン）の対応への不満）
- 事例④ 管理会社変更（管理会社から委託費の値上げ要求）
- 事例⑤ 部屋の周りにゴミを放置

本紙では一例を提示します。

管理費の滞納については、

- ・滞納者が話し合いを拒否したり支払意志が無いようであれば法的措置をとらざるを得ない
- ・滞納者への費用請求内容を規約に記載することが重要

- ・組合が当事者意識をもって早期回収に動くことが必要

等の説明がありました。

管理会社のリプレイスについて、2つの事例紹介がありました。フロントマンの対応の問題や委託費の値上げ要求に関して、

- ・管理組合がしっかりしているとフロントマンも動かざるを得ないので、注意喚起が重要
- ・管理会社に問題を申し入れる際には、責任者に対して書面で申し入れるべき
- ・リプレイスには時間が掛かるので、まずは現管理会社に改善を申し入れつつ状況により検討していく
- ・リプレイス検討中に役員の交代期をまたぐ場合は、現役員の留任等による継続性保持が重要

等の説明がありました。

事例② 管理費等滞納の処理

Q.管理費等滞納対応の弁護士費用は管理費から充当する？
管理会社から滞納は少額で緊急性は無いと言われたが？

- 法的措置の前に、滞納の理由や支払いの意志を確認する必要がありますが、安易に分割払い等の約束をするのは、滞納を認めることになるので慎重に検討しましょう。裁判上の和解等で約束しておけば、守られなかった時の対応が迅速にできます。
- 弁護士費用はまず管理費から支出されますが、当費用は違約金として滞納者に請求できる場合があります。管理規約にその旨の記載があるかを確認してください。
- 回収は管理会社に任せるのではなく、組合が早期回収の意識を持って取り組むことが大切です。60万円以下の請求であれば弁護士に依頼しなくとも簡易裁判所へ理事長名で訴訟を起こすことができますし、そういった方法も踏まえて、早期回収の方法をマンション管理士等の専門家に相談することも考えられます。



第三部

公開相談会

会場の皆さんから、日頃の管理組合活動からの相談や、第一部、第二部から生じた疑問、質問に、東京都マンション管理士会城東支部のマンション管理士が、公開で回答しました。紙面質問、挙手質問の6項目の相談で、あるマンションの質問に対し別のマンションの方が自身のマンションでの経験をお話されるなど、盛況な場となりました。その幾つかを紹介します。

相談1：マンションの防災業務や自主防災組織の指揮、及び、発災時の災害対策本部の本部長は、自治会長がなるべきか？ 理事長がなるべきか？ また、自主防災組織の構成員が理事となることを管理規約で強制することは法に抵触しないか？

管理士回答）管理組合は区分所有法で定められた団体で、一方、自治会は任意団体で法律上の義務はありません。また、消防法では火災や地震から住宅を守る観点から、管理権限者に対し、各種点検報告義務や業務を怠った際の罰則が規定されています。ここで管理権限者は管理者で、通常のマンションでは管理規約で理事長となっています。以上のことから、防災時の組織、発災時の組織の長は理事長がなるのが適当です。規約、細則等で、その組織の長を別途定めることは問題ありません。法に抵触はありません。

水害の場合は、江戸川区ではハザードマップでも域外避難を呼びかけており、マンション内の残留組と、避難組に分かれます。残留組で改めて発災時の組織を構成することなどを規約で定めておくことも有効です。

関連質問）理事長とは別の防火担当が消防署に届出を出しているが問題ないか？

管理士回答）問題ないです。消防署に出している届出書では管理権限者と防火管理者が明示されており、管理権限者の下に防火管理者が位置づけられています。

関連質問）当マンションは細則で定めて、自治会長が防災、発災時の長を務めているが問題ないか？

管理士回答）消防法での考え方は、法的責任はあくまで管理権限者(理事長)で、何かあればそこに指導勧告が届きますが、理事長、管理組合が権限を自治会長に委譲していると解釈するので、問題はないです。

関連質問）当マンションは自治会には入っていない。災害時の援助物資を受ける為には自治会に入っていた方が良いのか？

管理士回答）確かに行政は、災害時は自治会を窓口としているので、その方が良いです。マンションを含む周辺地域として防災、発災時対応に取り組む観点でも日頃から周辺自治会とコミュニケーションを持っていた方が良いです。

相談2：集合ポストの上に不要なチラシを放置する住民がいる。1週間に1回管理員が清掃しており、張り紙で注意を促しているがやめない。どうしたら良いか？

管理士回答）集合ポストは共用部にあたりますので、先ずは理事会名での貼り紙による注意喚起ですが、効果がないとのこと。繰り返し行うこと、防犯カメラが見ていること等を明示するのも有効です。

関連質問）当マンションでは集合ポストの近くに回収箱などをおいて、月に1度江戸川区の紙ごみ資源回収に出しています。皆さんのマンションではいかがでしょうか？

管理士回答）良い取り組みですね。不要チラシ、古紙などの回収対応で、マンション規模にもよりますが、年間に1万円弱くらいの管理組合の収入になっているのでお勧めします。江戸川区の回収については、マンション通信や江戸川区ホームページでも紹介されています。

ホームページはこちらから



江戸川区では、毎年管理組合セミナーを開催しています。開催前にはマンション通信、広報えどがわ、区のホームページでお知らせしていますので、ぜひ皆様のご参加をお待ちしています。
連絡先：建築指導課耐震化促進係
電話：03-5662-6389

寄稿 マンションと地域とのコミュニティ形成について考える

法政大学大学院政策創造研究科 教授 上山 肇

私たちが地域社会で生活する上で必要とされているものとして“人と人とのつながり”いわゆる「地域コミュニティ」がある。特にマンションに居住されている方々にとっては、地域との関係（コミュニティ形成）を育てていない状況にあるところが多いのではないだろうか。近年、社会全体がコミュニティ形成という面において希薄な時代になってしまったことに大きな問題・課題を感じる。

これは「自助・共助・公助」の共助（地域やコミュニティといった周囲の人たちが協力して助け合うこと）と直接関係するものであるが、各世帯（あるいは個人）に何かあったときに、どのように近隣住民が助け合うことができるのかといったこととして誰もが不安に思うところであり、誰もが平時から考えておかなければならないことである。特に最近頻繁に発生している自然災害への対応といったことにおいても平時からお互いに意識しておくことが必要であろう。

そこで本稿では、マンションと地域とのコミュニティ形成のあり方について考えてみたい。

1. 都心6区の実態

マンションと地域の交流促進に着目し、都心6区（千代田、中央、港、新宿、渋谷、品川）を対象に、マンションと地域、マンション内のコミュニティ形成の実態について、今後のコミュニティ形成のあるべき姿やマンション内外との交流を促進するための仕組み等の可能性について探ることを目的として6区のマンション居住者に対して調査を行ったことがある。^{(8頁(1))}

その結果、わかったこととして大きく

- 1) 交流促進のための仕組みとして、紙媒体による情報提供が有効かつ効率的に機能していること
- 2) 住民の参加意欲を促すテーマとして、特に「防災」や「見守り」があることがあった。その他の点も含めもう少し詳しく調査結果を見てみよう。

1.1 居住しているマンションの選択理由と地域の魅力

居住者のマンションの選択理由と地域の魅力に関

しては、「交通網が発達していて便利」が最も高く（77.6%）、次に「勤務先に近い」（51.2%）であった。

都心6区ということで「ブランド力、ステータス」といった理由も上位にはきているが、総じて都心6区におけるマンション居住に関する地域の魅力としては、下表の「1.交通の便、職住近接」といった“利便性”と「2.安全・安心、治安の良さ」といった“安全・安心性”が求められていることがわかった。

表 地域の魅力

理由	回答数 (人)	回答率 (%)
1.交通の便、職住近接	337	81.0
2.安全・安心、治安の良さ	230	55.3
3.ブランド力、ステータス	116	27.9
4.医療・福祉機関が充実	88	21.2
5.老舗飲食店などお店が充実	84	20.2
6.江戸以来の歴史・文化	71	17.1
7.区の施策（子育て支援、福祉など）	62	14.9
7.緑の多さ、（皇居の緑）	62	14.9
9.有名な祭り（神田祭、山王祭など）	46	11.1
10. 地域コミュニティ、祭礼文化を継承している町会	43	10.3
11. 有名な公立小・中学校、私立校	35	8.4
12.特になし	21	5.0
13.その他（コメント）	14	3.4
全体	416	100.0

1.2 マンション内外での交流

(1)住んでいる地域との交流

調査結果の中から一部を紹介する。

①**地域との交流**については「地域行事」に参加するなど、回答者の4分の1（25.0%）が交流・関わりをもっており、言い換えると回答者の4分の3（75%）が地域と関わりをもっていないことや、「関わりをもっている」人では、女性に比べ男性の割合が高く（男性：28.8%、女性：21.2%）、年齢別では男性が「60

才以上」40.6%、女性は「35～39才」36.0%と年齢層に差があること。

②**参加行事・活動**は「祭り」(70.2%)が多く、「町会活動」(65.4%)、「防災訓練・避難所開設訓練」(59.6%)と続く。「ボランティア活動」については約4割(37.5%)であった。

③**地域との交流意識**については、現状では「交流をもちたいと思わない」人が多いこと(「交流をもちたいと思う」が32.0%、「思わない」が36.3%、「どちらでもない、わからない」が31.7%)。マンション内の居住者間で交流を持ちたいと思わない人に至っては45.7%と多かった。

④**地域と交流を持ちたい理由**については、「地域との交流・関わりをもっている」人では「地域の役に立ちたいから」が約半数(51.2%)で、実際に「地域との交流・関わり」をもっていなくても「地域のことをもっと知りたい」人が6割強(61.2%)いる。「いざという時に頼りになるから」と答えている人については6割弱(57.8%)であった。

⑤**交流をもちたいと思わない理由**については、「面倒くさい」が約半数の49.1%、「必要性を感じない」が44.2%、「感心・興味がない」が43.1%と続き、「情報不足でわからない」が16.3%と少ない。その他にも、「仕事の時間と合わない」や「人間関係が煩わしくなる」などの回答があった。

こうした結果からも今後、居住者の参加したい交流のイベントや活動などをしっかりと把握した上で、魅力的な交流の機会をつくる必要性があるのではないかと考える。

(2) マンション内での交流

「マンション内の居住者で交流をもちたいと思うか」については、半数近い人が交流をもちたいと思っておらず(「思う」24.8%、「思わない」45.7%)、「交流をもちたいと思う」中では、「マンションの人と交流したいから」(68.0%)を除くと「いざという時に頼りになるから」(52.4%)という回答が多かった。

「なぜ交流をもちたいと思わないか」の質問に対しては、「面倒くさい」(56.8%)が最も多く、続いて「関心・興味がない」(51.1%)、「必要性を感じない」(44.7%)であった。

こうした結果からも、地域との交流と同様にマン

ション内で交流することに関心・興味をもたせるための工夫が必要であり、マンションにおいて交流意欲を向上するためには、マンション内の交流の重要性(例えば、防災時の相互救助等)を居住者に認識してもらうのと同時に、実際に交流の場や機会をつくる必要性があるものと考えられる。

2. 条例を活用した品川区の取り組み

近年、都市部のマンション関連の問題として、新たに建設されたマンションが町会に加入しないなど、地域とマンションとのコミュニティ形成が十分に図られていないことが地域社会において課題となっており、各自治体においてもその対応策を思案しているところである。

そうした中、品川区では2016年に23区では初となる「品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例^(註1)」を制定し、2017年には渋谷区においても同様の条例^(註2)が制定され、ルールという観点からアプローチする自治体が見受けられるようになってきている^(註3)。

品川区の条例は地域コミュニティの核としての町会や自治会を中心に、区と区民、事業者がそれぞれの役割を果たすことで地域のつながりを強め、共助の精神に支えられた地域社会の実現を目指しているが、条例のポイントは次の3点である。

(1) 地域コミュニティの維持と形成に重要な役割を果たしてきた町会・自治会の位置付けを明らかにすること

「町会および自治会の役割」として、町会および自治会が、地域コミュニティの核として、地域住民同士の親睦やつながりを深めるための活動をはじめ、地域で起こる多種多様な課題を解決するための活動を続けている自主的団体であるとしている(第4条)。

(2) 区の責務を定め、区民・事業者に対して、町会・自治会の活動への参加協力を求めること

「区の責務」として、区長が町会・自治会と協働し、地域活性化に資する施策を総合的に策定・実施することや区民の参加促進のための支援、町会・自治会の連携のための支援について定め、第6条・第7条それぞれにおいて「区民の役割」と「事業者の役割」を定めている(第5条)。

(3) 町会・自治会への加入と活動への参加を促進する

ための仕組みをつくること

第10条では、地域コミュニティの活性化の推進に関する理解を深めるための広報活動、啓蒙活動のための支援、町会・自治会への加入促進のための支援についてうたわれ、第11条で事業者の住宅購入・賃借者に対する町会・自治会の活動に関する情報の提供努力、第12条でマンション管理者等へ町会・自治会活動への協力努力、第13条で地域連絡協力員の選任 といった仕組みを定めている。

3. コミュニティ形成に必要な5つのポイント

今まで述べてきたことから、コミュニティを形成するために必要なこととして次の5つのポイントがあるのではないかと考える。

(1) 地域情報の一元化と伝達手段の検討

(どのような情報をどういう手段で提供するか)

マンションと地域との交流を育む上で、年代・性別によりニーズの相違があることから、誰もがニーズ(関心・興味)に応じてイベント等の地域情報を一括して入手したり、Facebookなどを活用して地域の情報を一元的に提供できるような方法や仕組みを構築する必要がある。

(2) “人が集える場”づくり

(地域コミュニティに入るための「きっかけづくり」)

各区でも今までに様々な取り組みが行われてきているが、興味のあるテーマで集まることのできる“場”が必要である。既に“場づくり”で活動している活動団体の声にもあったが、継続性を保つためには行政の支援が必要である。

(3) ルール化(自治体による条例化)

ルール化(条例化)の取り組みをしている品川区や渋谷区が、それぞれの自治体として一歩進んだ取り組みを行ったことは評価できるが、今後の展開を見据えて更に検討する必要がある。

(4) コミュニティ形成に寄与する人材の育成

マンションと地域の交流促進を一層図るためには、住民の中からもコミュニティ形成をコーディネートできる人材が必要であり、その育成が望まれる。

(5) “防災”や“見守り”をテーマとしたコミュニティ形成

(皆が関心・興味を持てるテーマの設定)

調査で得られた結果から、マンション居住に関する魅力として交通の便や職住近接といった“利便性”と治安を含めた“安全・安心性”があり、“安全・安心性”については実際に、マンション内の「防災訓練」に参加している人も多いことから、震災を経験して防災・減災意識は高くなっていることがうかがえる。今後、高齢者の見守りと併せ、住民の関心の高さに応じたイベントや仕組みを構築する必要がある。

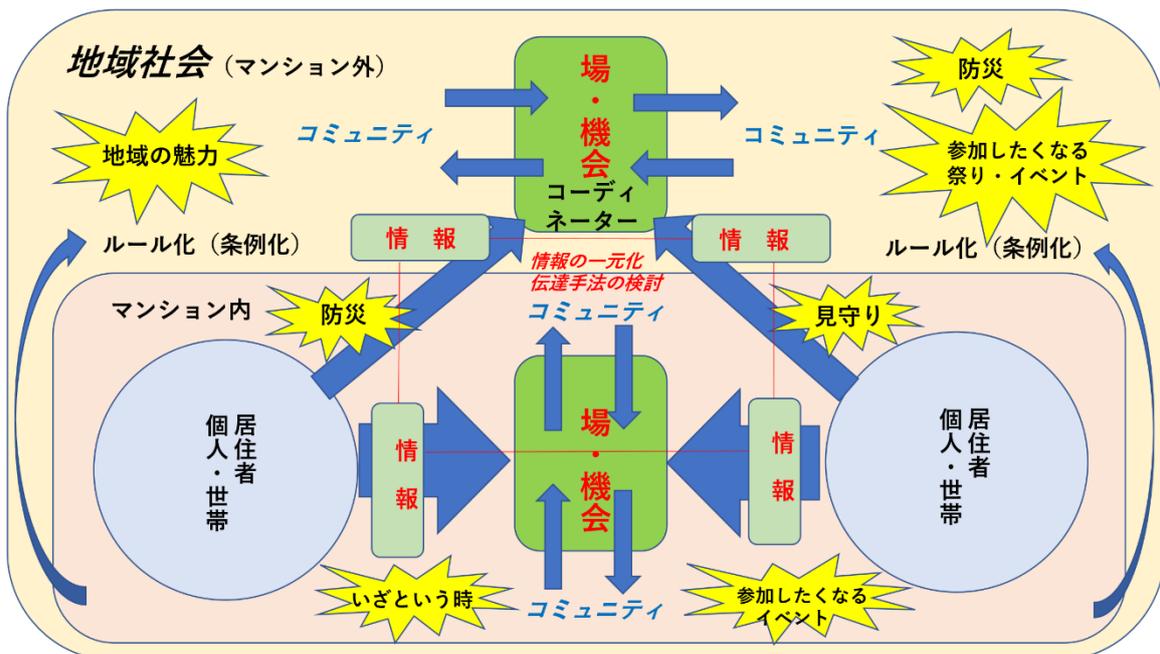


図 マンション居住者のマンション内外でのコミュニティ構築の仕組み(筆者作成,8頁(3)より引用)

4. おわりに「マンション通信」の役割と今後への期待

江戸川区の「マンション通信」編集委員会の取り組みが、「マンションに関する住環境情報の協働による発信—マンション通信の継続的発行の取り組み—」で、第20回（2019年度）環境情報科学センター賞（特別賞）を受賞したことからわかるように、「マンション通信」は本稿のテーマでもあるコミュニティ形成の一つの大きな手段になっていることは間違いない。

しかし、マンション内外の情報伝達の方法についてはまだ工夫の余地も多分にある。現在マンションが抱えている様々な課題を解決しながら、マンション内外で効率的・効果的な情報の伝達により良好なコミュニティ形成が一層育まれていくことに期待したい。

註

（註1）品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例、2016年3月24日、条例第15号。

（註2）渋谷区新たな地域活性化のための条例、2017年3月31日、条例第10号。

参考・引用文献

(1) 上山肇研究室(2018.3),千代田区におけるマンションと地域の交流促進—市民協働の視点から—,平成29年度「千代田学事業」事業報告書

(2) 上山肇(2017),地域活動を活性化するための仕組みに関する考察—品川区の条例を事例として—,日本計画行政学会第40回全国大会 研究報告要旨集 C-4-3

(3) 上山肇(2022),マンション住民と地域とのコミュニティ形成促進に関する研究,法政大学地域研究センター「地域イノベーション第14号」,pp.23-30



下記のお問い合わせ先・申込先：都市開発部建築指導課耐震化促進係
電話5662-6389

マンション管理士による無料相談会



相談日時：毎月第4土曜日 13時～16時（受付は15時まで）

相談場所：グリーンパレス2F 相談室（グリーンパレスへの問い合わせはご遠慮ください。）

定員：3組（予約優先・当日受付可）※3営業日前までにご予約ください。

江戸川区内マンション交流支援専門家派遣制度

複数の管理組合が合同で実施する勉強会・交流会に講師として専門家を招く場合、区が講師謝礼をお支払いします。限度額は、講師一人一回につき3万円（役職・資格などにより異なります）です。代表者を決めて、開催日の3週間前までに申請してください。詳細はお問い合わせください。

◆◆◆◆ ご意見をお寄せください ◆◆◆◆

耐震化促進係 TEL 5662-6389
FAX 5662-1118

江戸川区ホームページより検索できます

マンション通信

検索

【編集委員】酒井貴生（西葛西） 志賀直哉（東葛西） 中村博幸（中葛西）
増淵裕史（西葛西） 眞船常雄（西葛西） 山崎辰彦（南葛西）（五十音）順