

マンション管理組合を町内自治会と同様の組織として位置づけることについての提案 －「伊東市マンションコミュニティ協議会」に向けて－

提案 1：各マンションの管理組合を自治会・町内会的な組織とみなすこと。

提案 2：マンションの実情に照らし、マンション内・マンション間のコミュニティ形成のため、伊東市との連絡協議の場として、「伊東市マンションコミュニティ協議会」を設けること。

1. 伊東市におけるリゾートマンションの位置

伊東市には、図 1・表 1 に示すように、リゾートマンションが約 90 棟あります。

伊東市におけるリゾートマンションは、主に眺望の良さ、閑静さを条件として市内全域にわたって分布し、その総戸数は約 5000 戸と推定され、約 1500 世帯 2500 人が定住していると思われます。リゾートマンションは、非定住戸を含め、伊東市の税収の 5 ～ 6 % 寄与しているはずですが、市の行政施策においてリゾートマンションが取り上げられることはほとんどありません。

伊東市政においてリゾートマンションが位置づいていない理由の一つに、その立地条件があります。分布図からも分かるように、伊東市におけるリゾートマンションは、南北にわたって点在し、その多くは住宅地との距離があります。

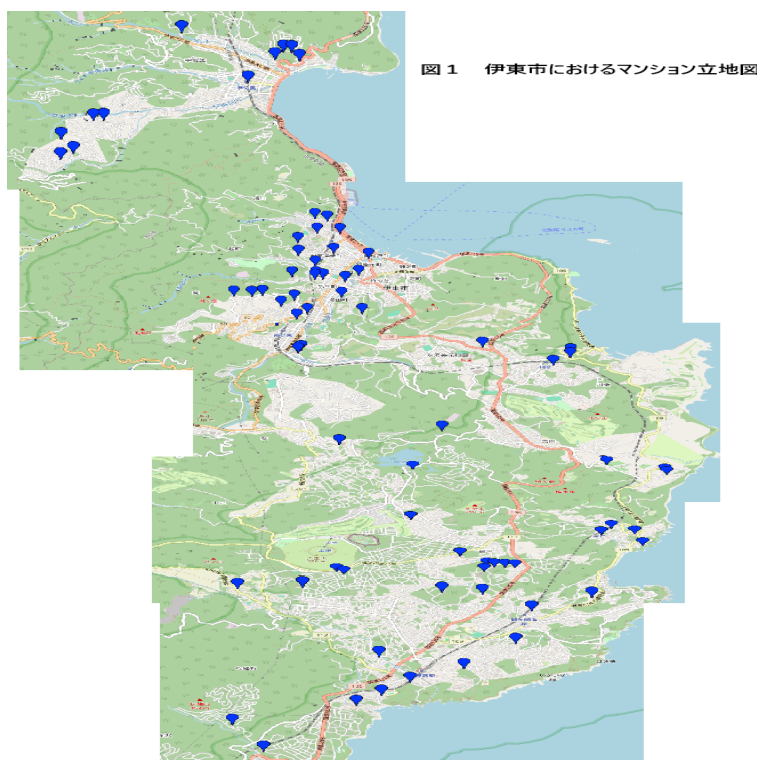


図 1 伊東市におけるマンション立地図

表 1 伊東市内のマンション一覧（複数棟のマンションを含む）

2. 伊東市民としてのマンション住民

伊東市の「総合計画」の副題は、「行ってみたい 住んでみたい 住んでいたいまちづくり」となっています。こ

これは、観光客として訪れた人が、伊東に居を構えたいと思い、実際に移住し、住み続けたいと願うプロセスを表していて、まさにリゾートマンションの定住者のことを言い表しています。

しかし、リゾートマンションの住人として実際に住んでみると、上のうたい文句とのずれを感じる場面が多々あります。

リゾートマンション住民は、他所から移住してきたこと、高齢者が多いことから、伊東市市政への発言を抑える傾向があります。これは、伊東市では、「物言わぬ市民」の比率が高いことを意味します。ふだんは何も発言しないので、市役所は住民のニーズ、本音をとらえにくくなります。

3. 伊東市におけるマンションと地域コミュニティの関係

全国的に、「マンション管理組合」と「町内自治会」の関係は、多様な関係にありますが、伊東市の場合は、マンションはリゾートマンションがほとんどで、定住者は首都圏からの移住者が多く、かつ一般住宅地域とは離れて立地しているので、地元とのつながりが希薄で、とりわけ地域町内会との関係がとりにくい状況にあります。また、町内会自体も高齢化によって従来の活動が弱体化していると言われ、リゾートマンションを抱え込むことはいっそうの困難さをもたらすと思われます。

伊東市には156の町内会があり、約2万2千戸が加入しています。1つの町内会当たりでは、平均145世帯です。伊東市内のリゾートマンションの総戸数約5000戸のうち定住率を30%とすると、約1500戸となり、これは10町内会分に相当します。言いかえると、伊東市では、全町内会の約6%相当にのぼる戸と住民が町内会を通じた行政サービスを受けていない状態にあると思われます。

4. リゾートマンションにおける生活課題

(1) 高齢者問題への対応

伊東市のマンションは首都圏の退職者の移住先として選択されることが多く、居住者の高齢者比率も全国のマンションの平均をはるかに上回っています。近年特に問題となっているのは、認知症住人の発生であり、住人間の対立にまで発展する場合もあります。

地域の高齢者の場合は、近隣住民、町内会、民生委員との関わりによって、トラブルに至る前に対応がなされられると思われますが、マンションは、地域との関係がなく、町内会にも属していないため、マンション内部の閉じた空間において問題が深刻化することが多くなっています。高齢者福祉の諸支援のため、マンション担当の民生委員を委嘱することが期待されます。

(2) 緊急災害への対応

2011年3月11日に発生した東日本大震災の教訓から、地域コミュニティの大切さや情報伝達の必要性が改めて認識されました。また、南海トラフ地震の発生が確実視されるとき、マンションが地域の防災体制から漏れている状態にあることが危惧されます。

具体的には、「伊東市地域防災計画」においては、マンション居住者は、食料給与の対象には明示されていないので、食料を受け取れない事態が発生する可能性があります。リストに「マンション居住者」を加えていただくようお願いします。

多くのマンションでは、緊急時に備えて食料・水の備蓄を住人に呼びかけています。また、貯水槽がある場合は、数日間は水の配給を受けずにいられると思われます。あるいは、温泉タンクがあるマンションでは、地域の住民に入浴サービスを提供できるかもしれません。

このように、緊急災害時に、マンションは一般の住宅地の住民、あるいは地域町内会とは違った位置づけと扱いになると思われます。

5. 伊東市による町内会加入の方針

伊東市総合計画では「全員参加によるまちづくりの推進」が謳われています。そのための方策として、つぎのように、町内会・自治会への参加を呼びかけています。

- ・自治会・町内会が自ら考え実践する地域社会貢献活動に対し支援しています。
- ・自治会・町内会への加入促進及び支援の充実
- ・地域活動で重要な役割を果たす自治会、町内会について、様々な機会を通して市民に周知を図ることで関心を高め、加入や参加につながるよう努めるとともに、活動を支援します。

しかし、リゾートマンション居住者は、この施策だけでは「全員参加のまちづくり」に加わるできないのが実情です。このことは、以下のように、伊東市も認めているとおりです。

「アパート・マンション等集合住宅の入居者（居住者）は居住状況を町内会が把握しづらく、自治活動が確立されていないことが多いため、入居者や持ち主・管理組合へ入会の案内や協力を呼び掛けても、関心を持っていただけないことがあります。本市においても集合住宅においては町内会・自治会組織への理解が得られず加入が見込めないケースが多くあります。」『町内会自治会加入促進マニュアル』（令和 7 年 3 月、伊東市地域行政連絡調整協議会）

6. 管理組合を町内会と同様の組織として位置づけること

マンションが置かれている孤立性、閉塞性を打破するために、他の自治体では、町内会とは別に、マンションの独自性に即して、マンションコミュニティ支援の組織を作っている事例がいくつかあります。

- a) 千葉市では、一定の要件を備えたマンション管理組合を、町内自治会として扱う制度（いわゆる「みなし町内会」制度）を設けています。
- b) 川口市では、町内会とは別に、川口市マンションコミュニティ連絡協議会を立ち上げ、総合的なマンションコミュニティ支援を行っています。
- c) 千代田区・台東区では、町内会とは別に、マンション居住支援事業として、各マンション理事長が参加する情報連絡組織を作り、マンションコミュニティ支援を行っています。（末尾参考資料参照）

合わせて、本市においては、市内の全域に位置している別荘分譲地の自治会組織から成る協議会が形成されていることも参考になります。

市内約 20 箇所にある分譲地自治会は平成 19 年から協議会を形成し、生活課題について伊東市と交渉し、一定世帯以上の定住者戸数を有する分譲地自治会に対し、「魅力あるまちづくり事業補助金」の交付対象として、行政区と同様の補助がなされています。また、市と分譲地自治会代表との懇談会が実施されてきています。

マンションに対しても、その総戸数が多いことから、分譲地自治会と同様の支援・補助がなされてしかるべきと考えます。また、マンション管理組合の連合体を分譲地自治会協議会と同様の組織として位置づける方が現実的と思われます。すなわち、伊東市の場合は、立地条件から、リゾートマンションが地域町内会の班として加入しても、日常的に相互交流する条件がないので、市内のリゾートマンションを一つの連合体として扱う方が現実的と思われます。

<資料> マンション管理組合の町内会・自治会的扱いについて

総務省では、都市部をはじめとしたコミュニティの発展に向けて取り組むべき事項について（平成 27 年 5 月 12 日総行住第 49 号総務省自治行政局住民制度課長通知）を各都道府県総務担当部局長あてに通

知しています。

本通知文の第 1 には、「管理組合が管理の一環として行うコミュニティ活動が、自治会・町内会等が行う地域的な共同活動と同様に、良好なコミュニティの形成に資するものと評価できる場合、各地方公共団体においては、こうした管理組合に対しても自治会等と同様に各種の連絡・支援を行うこと。」との記載があります。

また、同第 2 には「都市部では、地縁団体に限らず、マンションの管理組合をはじめとする多様な主体がコミュニティ活動を展開していることが特徴」との記載があります。つまり、都市部では、現実・実態として、マンション管理組合が主体となってコミュニティ活動を進め、その活動が良好なコミュニティ形成に役立っているマンションが存在することを明記しています。

＊「防災・減災、防犯に加え、日常的なトラブルの防止などの観点からも、マンションにおけるコミュニティ形成は重要なものであり、管理組合においても、区分所有法に則り、良好なコミュニティの形成に積極的に取り組むことが重要である。一方、自治会及び町内会等（以下「自治会」という。）は、管理組合と異なり、各居住者が各自の判断で加入するものであることに留意する。。」

（「マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針」国土交通省告示第 1286 号・令和 8 年 4 月 1 日施行）

（注：上記文書は「告示」ですが、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（平成 12 年法律第 149 号）を根拠にしている、例示モデルにすぎない「標準管理規約」より法的拘束力があります。

マンション管理組合を「町内会」あるいは「自治会」と同列に扱うことに何ら法的障害は認められません。）

7. 「伊東市マンションコミュニティ協議会」設置の要望

伊東市のマンションと行政との関係を作るうえでは、マンションの建物の維持保全面は、伊東市建築住宅課が相談窓口となりますが、マンションと地域との関係については、秘書広報課がその窓口になると思われます。

伊東市マンション連絡会は、市内各マンションの建物の維持管理面だけでなく、マンションのコミュニティ形成活動のまとめ役となることを目指しており、貴課との協議の場として、「伊東市マンションコミュニティ協議会」を設けることを申し入れます。

（「伊東市マンション連絡会」の活動は、別添規約案にあるように、マンション間の情報交換が中心になりますが、それだけでなく、地域との良好な関係を形成し、伊東市の街づくりに寄与することを目指しています。）

「伊東市マンションコミュニティ協議会」の活動の仕方はつぎのようになります。

＊協議会事務局は、町内会と同様に、伊東市の地域づくり支援に関わる係に置かれます。

＊協議会事務局の仕事

- ・市内のマンションに対する市情報の広報・連絡
- ・マンションがコミュニティとして維持されるための支援

例：防犯灯、防犯カメラの設置

マンション住民間の交流活動への支援

防災備品備蓄の支援

景観保全のための活動への支援（高木伐採、市道に面した植栽等）

- ・緊急災害時におけるマンションへの食料・水配布等の連絡
- ・定期的に、各マンションとコミュニティ形成に関して話し合いの機会を持つ
- ・協議会は町内会の連絡組織のような位置づけですので、市の事務局から市内の各マンションに呼びかけ、理事長が参加するものとします。

＊協議会と地域との関係

- ・本協議会は、管理組合の連合体なので、各マンションにおいて居住者が地域町内会・自治会に加入するこ

とを妨げるものではありません。また、各管理組合と地域町内会・自治会との関係は各マンションの事情によって異なるため、町内会費・自治会費等を払っていることを含め、各管理組合の判断に委ねます。

千代田区マンション連絡会 入会のご案内

マンション管理組合のみなさまによる情報交換や、行政等からの情報提供のため、マンション管理組合の理事長を会員として「千代田区マンション連絡会」を開催しています。連絡会には、理事長だけでなく、理事会でマンションの代表者と認められた方もご出席いただけます。

連絡会の趣旨に賛同いただき、ご参加下さいますようお願い申し上げます。

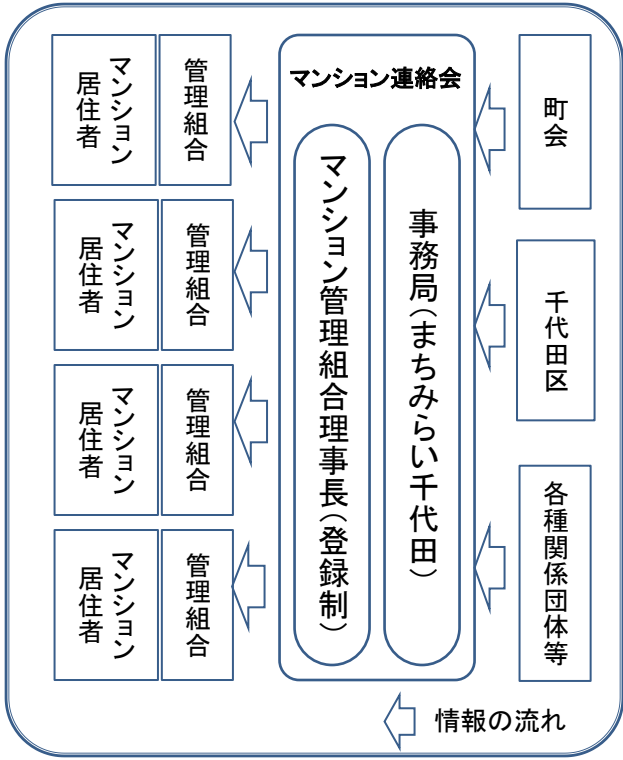
■ ご入会について

「千代田区マンション連絡会」は、マンション管理組合の理事長で登録をお願いします。

申請書に、必要事項をご記入の上、理事長印を捺印いただき郵送にてお申し込み下さい。

「千代田区マンション連絡会」は隔月で偶数月に主に千代田区役所で開催しています。ご入会いただいたマンションには、開催の案内を送付いたします。

■千代田区、町会、各種関係団体からの
情報伝達網の確立を目指します。



マンション関係の
お役立ち情報をお届けします！

■ 特徴

1. マンションの理事長に会員となっていただきます。
2. 事務局は、(公財)まちみらい千代田が行います。
3. 理事長及び理事会運営をサポートします。
4. 会員は、会の趣旨に賛同いただき、理事会の承認のうえご入会ください。
5. 地域町会と協調して活動します。
6. 政治活動・ビジネス活動・宗教活動を行いません。個人情報保守します。

※会費は無料です。

お問合せは、
(公財)まちみらい
千代田まで！



公益財団法人まちみらい千代田
住宅まちづくりグループ
TEL03-3233-3223 FAX03-3233-7557
E-mail: kyojyu@mm-chiyoda.or.jp