

## 第3節 地域からみたマンションの現況

### アンケート調査の概要

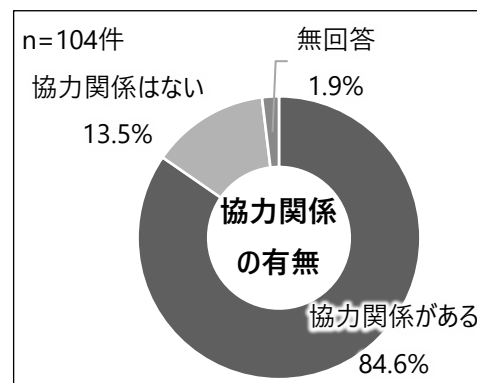
調査方法	区内 127 の町会に対し、郵送により調査票を配布、回収した。
調査期間	令和 3 年7月～8 月
調査項目	I. 活動状況に関する設問 II. 町会の区域内・近隣における「マンション」の建設や現状に関する設問 III. 行政等に求めることに関する設問 IV. マンション居住者の町会活動への参加状況に関する設問 V. マンション居住者への対応に関する設問
配布件数	127 件
回収件数	104 件（配布数 127 件に対する回収率:81.9%）

### (1) 町会の活動状況

#### ① 周辺のマンションや団地の自治会との協力関係

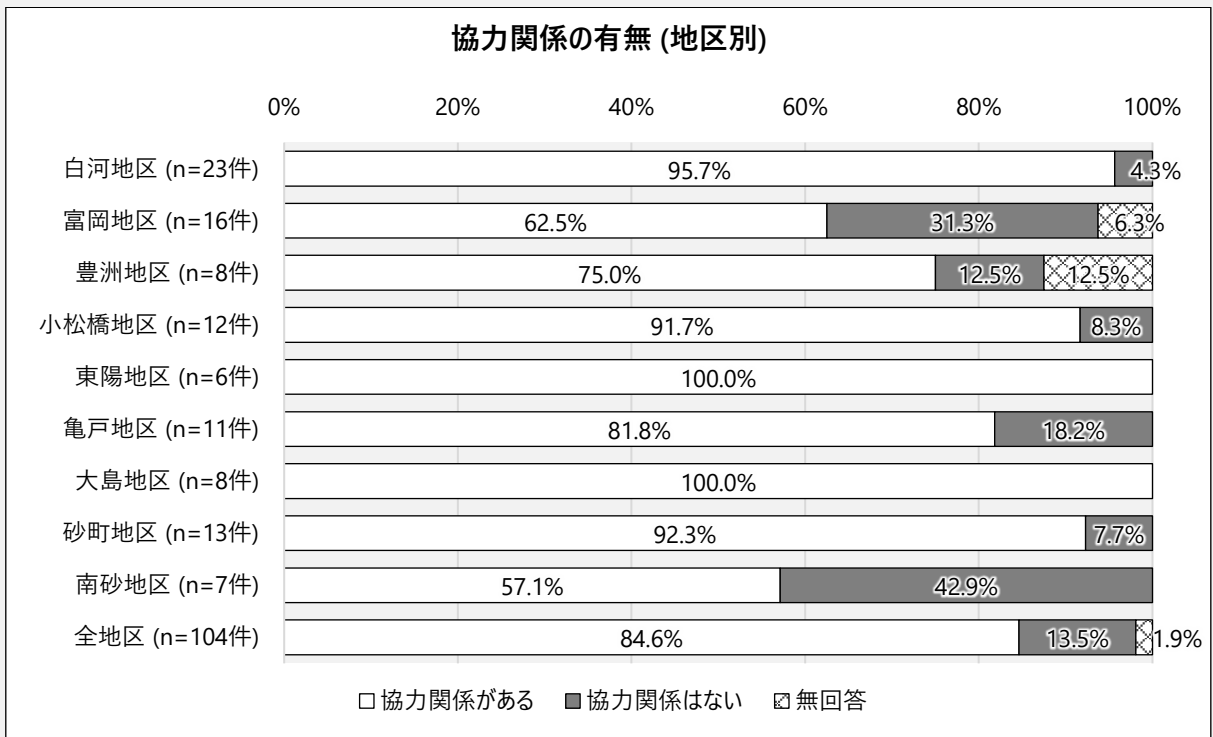
##### 1) 協力関係の有無

○周辺のマンションや団地の自治会との協力関係の有無について、「協力関係がある」が 84.6%を占めており、多くの町会で協力関係が結ばれている。



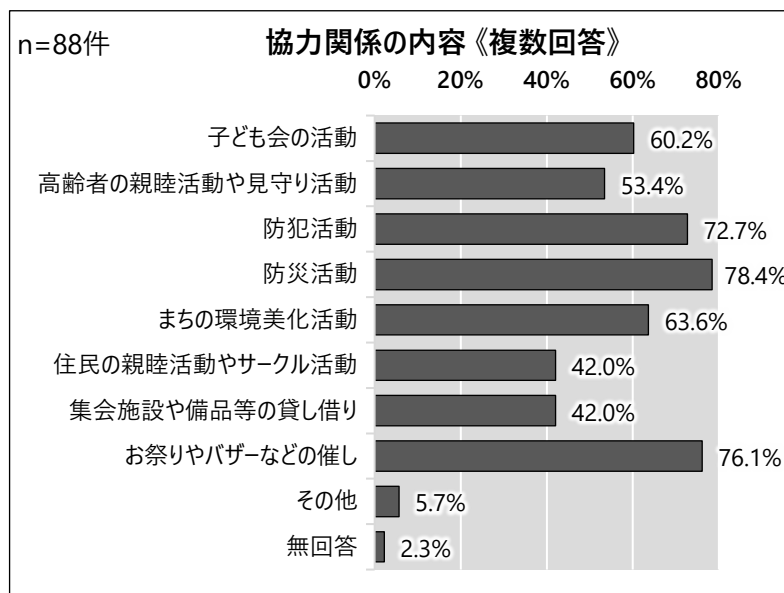
## 協力関係の内容に係る特徴

○協力関係の有無について地区別にみると、「協力関係がある」の割合が高い地区が多い。



## 2) 協力関係の内容

○協力関係がある町会について、協力内容をみると、「防災活動」が 78.4%で最も多く、「お祭りやバザーなどの催し」が 76.1%、「防犯活動」が 72.7%となっている。

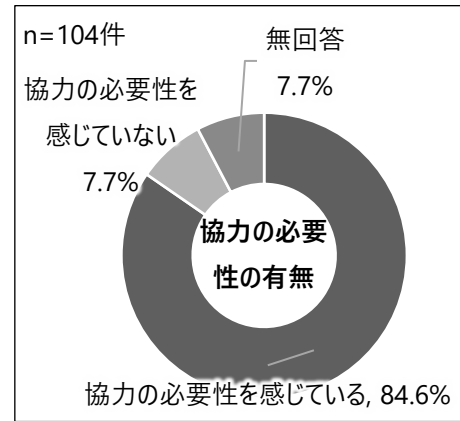


その他の内容
イベント等への参加
盆踊りの催し
回覧により自由参加。自治会の有るマンションには代表者一人を町会の役員会に出席してもらうようお願いしている。
町会に加入している

## ②周辺のマンションや団地の自治会との協力の必要性

### 1) 協力関係の必要性の有無

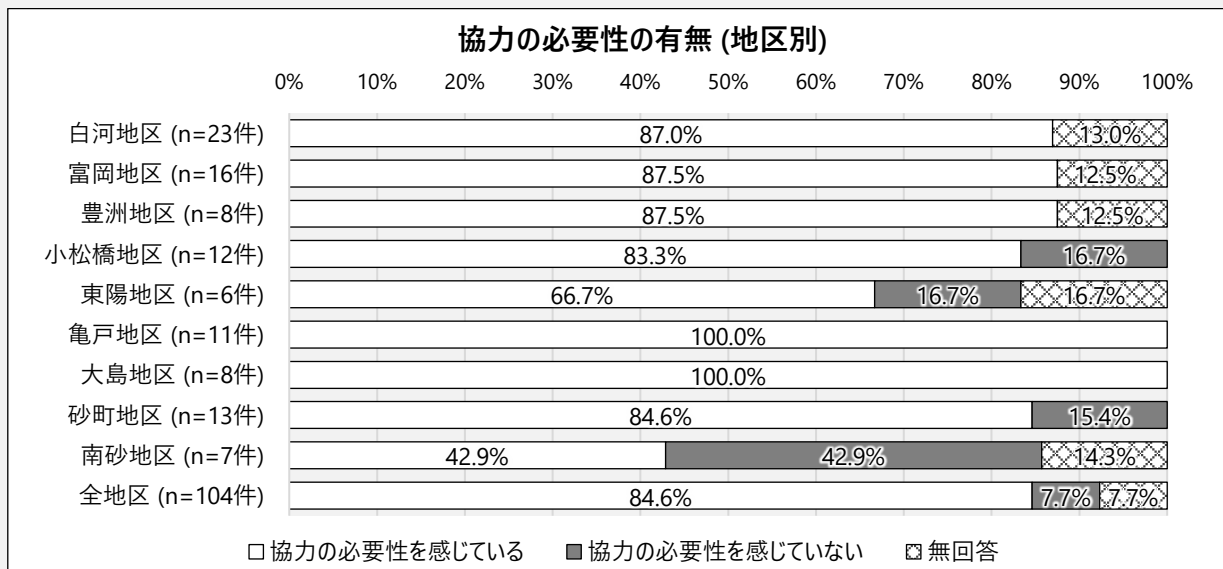
○周辺のマンションや団地の自治会との協力関係の必要性について、「協力の必要性を感じている」が 84.6%を占めており、多くの町会が必要性を感じている。



### 協力関係の必要性の有無に係る特徴

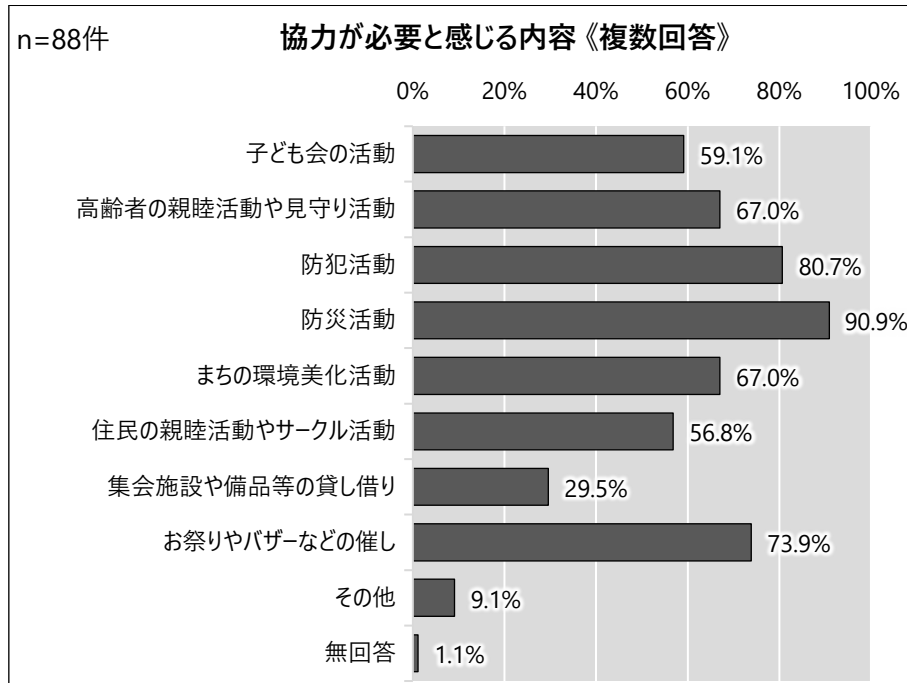
#### ■ 地区別

○協力関係の必要性の有無について地区別にみると、「協力の必要性を感じている」の割合が高い地区が多い。



## 2)協力が必要と感じる内容

○協力の必要性を感じている町会について、必要な協力内容をみると、「防災活動」が 90.9%で最も多く、続いて、「防犯活動」が 80.7%、「お祭りやバザーなどの催し」が 73.9%となっている。このことから、防災・防犯活動に高い期待が寄せられている。

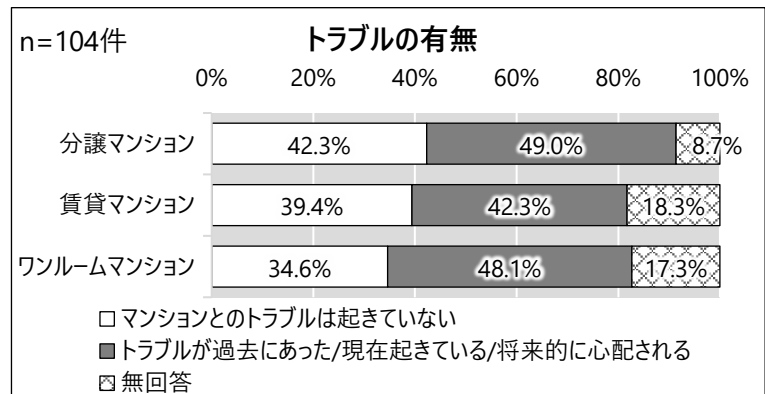


その他の内容
イベント等への参加
盆踊りの催し
周辺町会との協力
幹部役員の派遣
回覧による自由参加
災害時に避難場所に利用（高所避難）
マンションとマンションとの連携

## (2) マンション建設に伴う現状

### ① マンションの建設や管理に伴うトラブルの有無

○マンションの建設や管理に関するトラブルについて、分譲マンション、賃貸マンション、ワンルームマンションの全てで、「トラブルが過去にあった/現在起きている/将来的に心配される」が「マンションとのトラブルは起きていない」を上回っている。

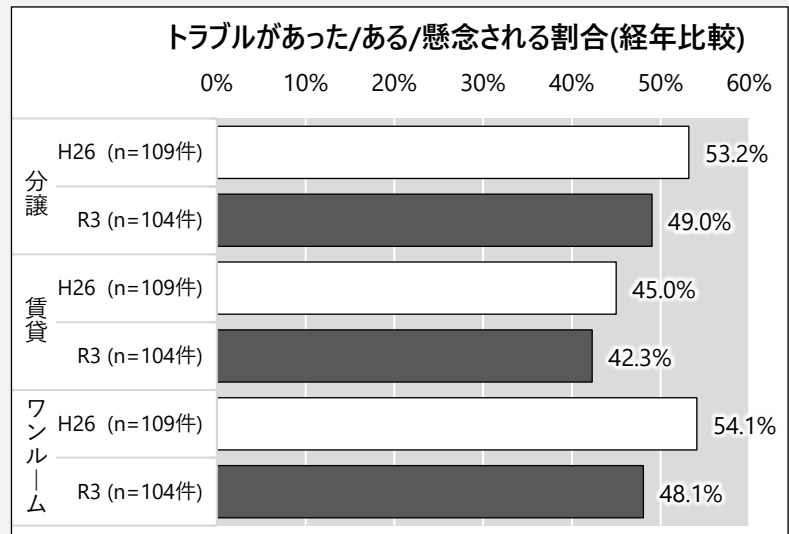


### マンションの建設や管理に伴うトラブルの有無に係る特徴

#### ■ 経年比較

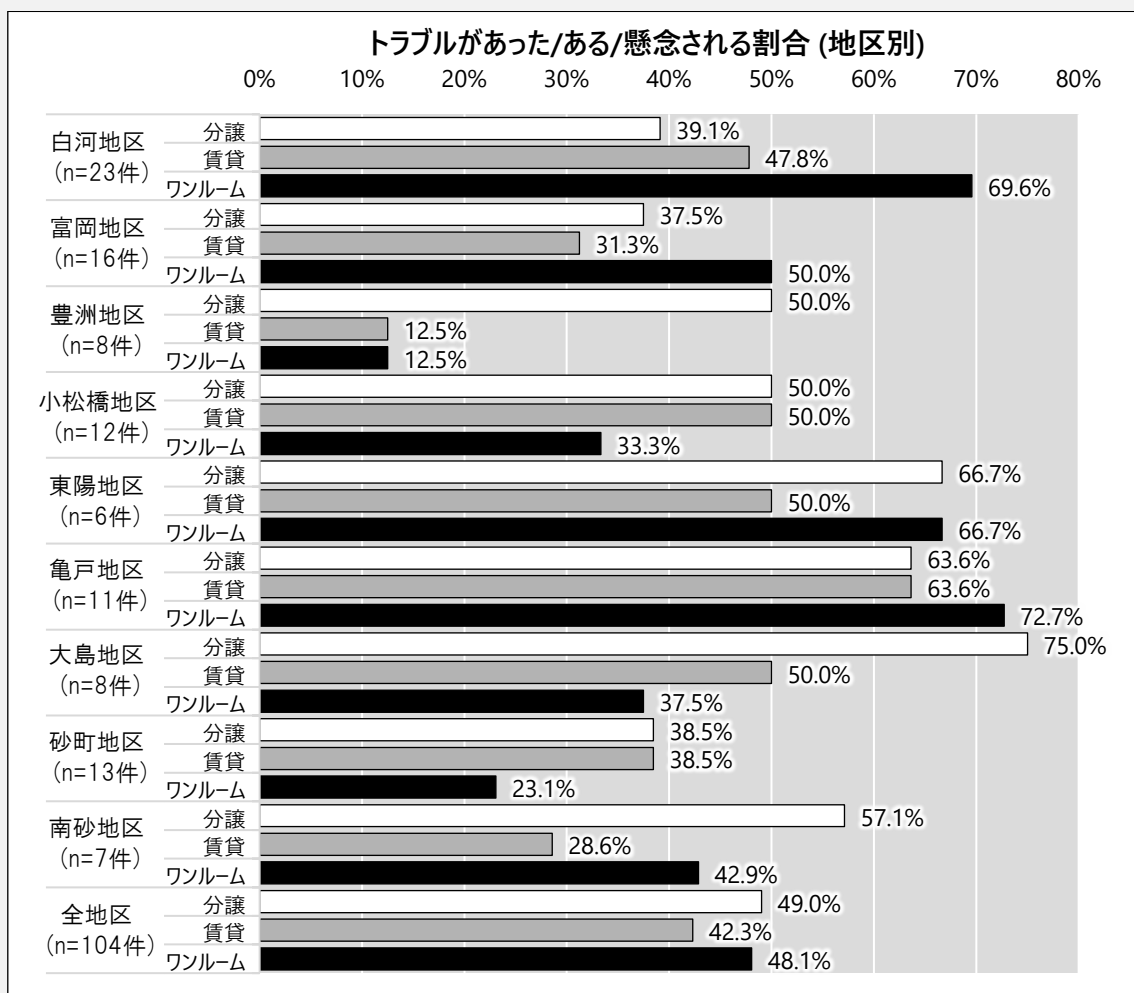
○マンションの建設や管理に伴うトラブルの有無について、過去の調査結果と比較すると、右図のとおりとなっている。

○右図をみると、「分譲」、「賃貸」、「ワンルーム」のいずれにおいても、「トラブルが過去にあった/現在起きている/将来的に心配される」の割合が微減している。



## ■地区別

○マンションの建設や管理に関するトラブルがあった/ある/懸念される割合について地区別にみると、「分譲」が最も高いのは「大島地区」で 75.0%、「賃貸」は「亀戸地区」で 63.6%、「ワンルーム」は同じく「亀戸地区」で 72.7%となっている。特に「ワンルーム」については、他に「白河地区」と「東陽地区」で高い割合となっている。



## ②トラブルの内容

### 1) 分譲マンション

#### ■過去にトラブルがあったが、改善されているもの

○「工事の騒音・振動、工事車両の通行など建設工事」が 27.5%で最も高く、続いて「建物による日照、通風・採光阻害、圧迫感、電波障害、風害、プライバシー侵害等」が 23.5%、「事業者による説明のあり方」が 17.6%となっている。

○いずれも、「現在起きている」及び「将来心配される」の割合が低下していることから、近年では改善されている様子がうかがわれる。

#### ■現在問題になっているもの

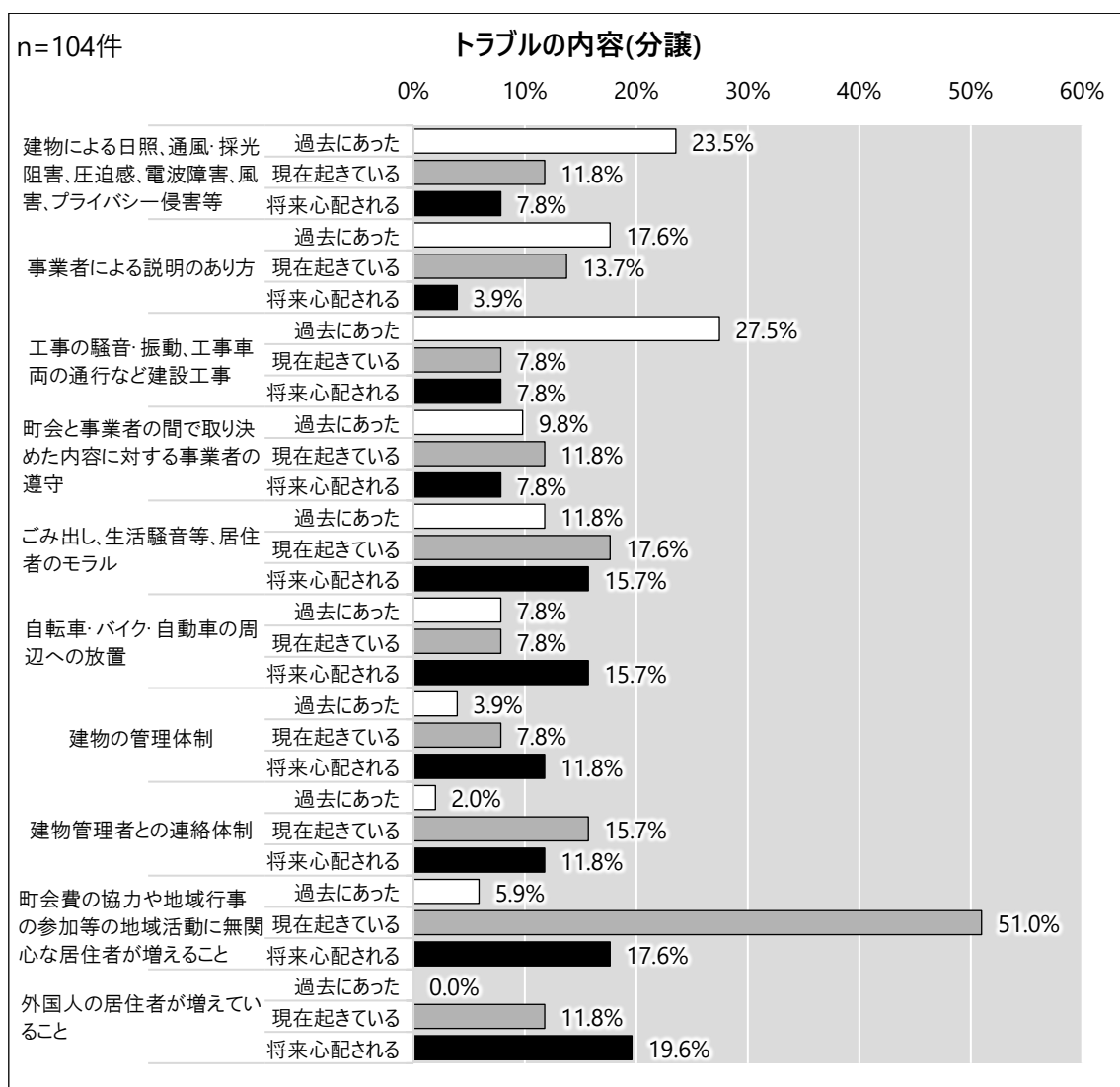
○「町会費の協力や地域行事の参加等の地域活動に無関心な居住者が増えること」が 51.0%と突出して高くなっており、現在の問題点として強く意識されている様子がうかがわれる。

○このほか、「現在起きている」が高くなっているものとして、「ごみ出し、生活騒音等、居住者のモラル」の 17.6%、「建物管理者との連絡体制」の 15.7%があげられる。いずれも、「過去にあった」よりも大きく上昇していることから、今後も注視が必要と考えられる。

#### ■将来に起きることが特に心配されるもの

○「外国人居住者が増えていること」が 19.6%で最も高く、また、「自転車・バイク・自動車の周辺への放置」の 15.7%、「建物の管理体制」の 11.8%については、いずれも「過去にあった」及び「現在起きている」と比較して高くなっている。

○いずれも、他の項目と比較して顕著に高い訳ではないものの、町会からは潜在的な課題として特に注視されている様子がうかがわれる。



## 2) 賃貸マンション

### ■過去にトラブルがあったが、改善されているもの

- 「建物管理者との連絡体制」が 20.5%で最も高く、続いて「建物の管理体制」が 13.6%となっている。
- ただし、いずれも「将来心配される」が突出して高くなっていることから、詳しくは「■将来に起きることが特に心配されるもの」にて後述する。

### ■現在問題になっているもの

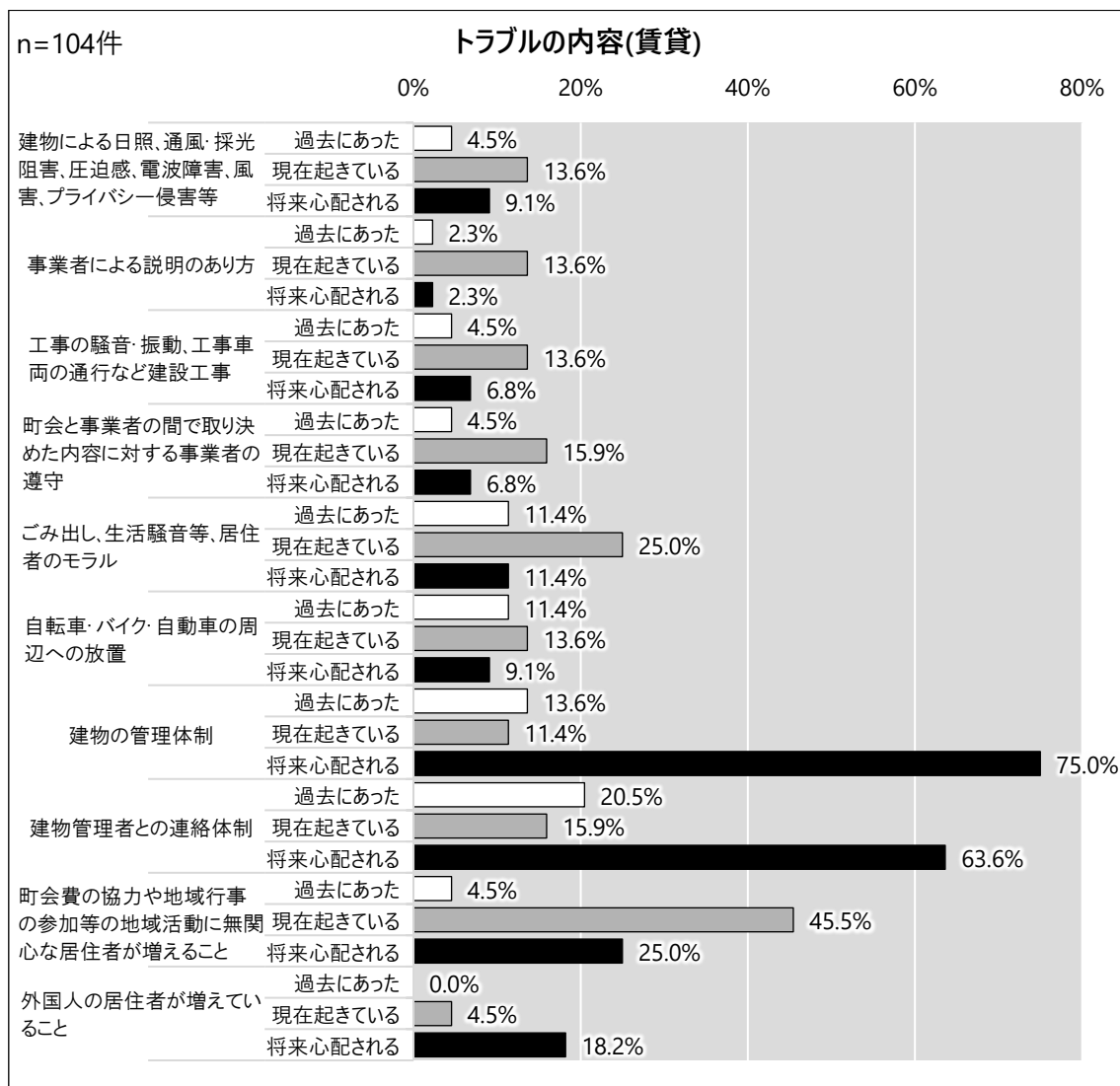
- 「町会費の協力や地域行事の参加等の地域活動に無関心な居住者が増えること」が 45.5%で特に高くなっており、続いて、「ごみ出し、生活騒音等、居住者のモラル」が 25.0%、「町会と事業者の間で取り決めた内容に対する事業者の遵守」が 15.9%で続いている。
- いずれも、「将来心配される」は相対的に低くなっているものの、「過去にあった」よりも大きく上昇していることから、今後も注視が必要と考えられる。



## ■将来に起きることが特に心配されるもの

○「建物の管理体制」が 75.0%、続いて、「建物管理者との連絡体制」が 63.6%となっており、突出して高くなっている。また、「外国人の居住者が増えていること」が 18.2%と比較的高くなっている。

○いずれも「過去にあった」及び「現在起きている」と比較して大きく上昇していることから、町会からは特に重視すべき問題として認識されている様子がうかがわれる。



## 3) ワンルームマンション

### ■過去にトラブルがあったが、改善されているもの

○「工事の騒音・振動、工事車両の通行など建設工事」が 14.0%で最も高くなっている。

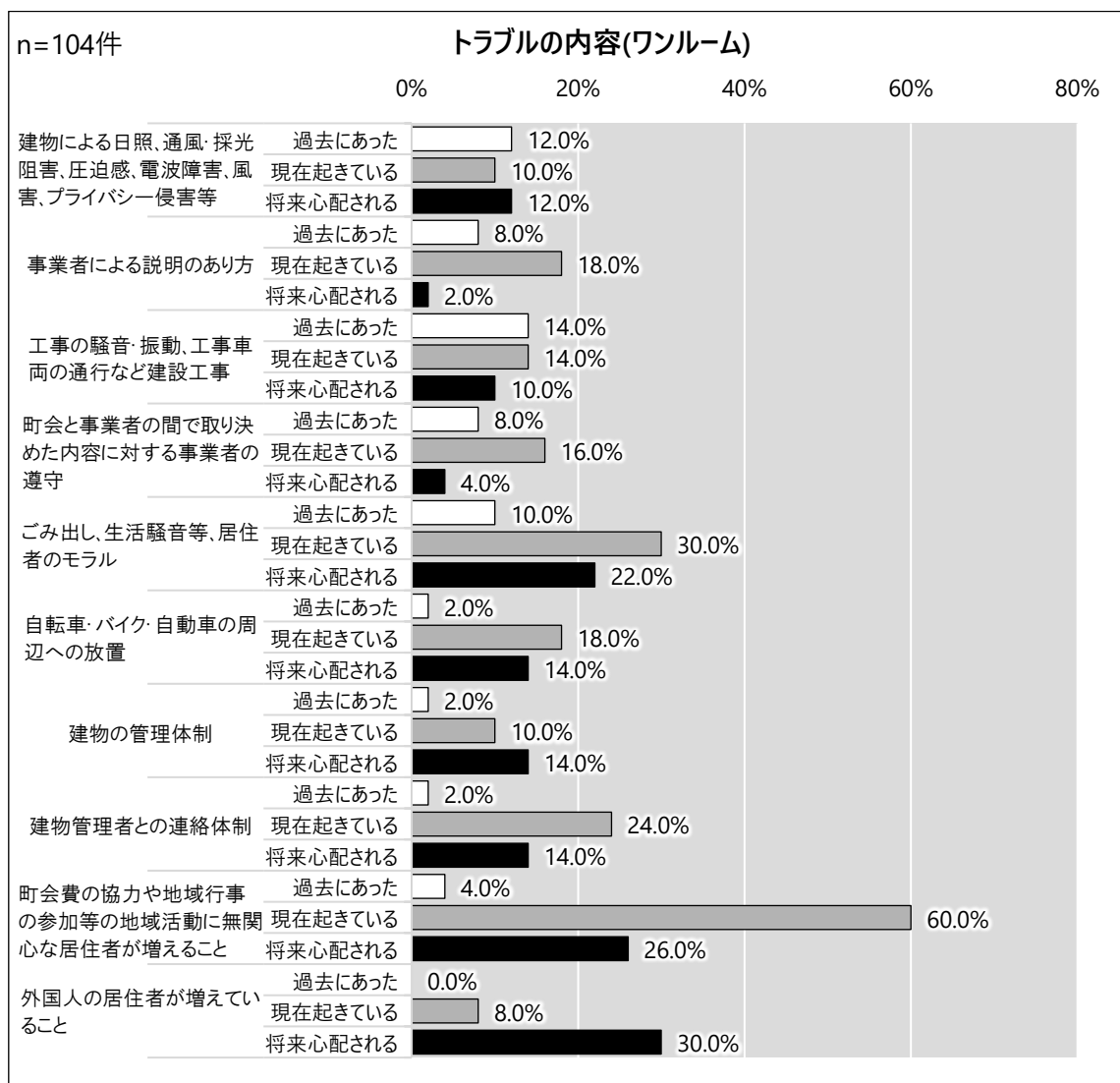
## ■現在問題になっているもの

○「町会費の協力や地域行事の参加等の地域活動に無関心な居住者が増えること」が 60.0%で突出して高く、続いて、「ごみ出し、生活騒音等、居住者のモラル」が 30.0%、「建物管理者との連絡体制」が 24.0%となっている。

○いずれも、「将来心配される」は相対的に低くなっているものの、「過去にあった」よりも大きく上昇していることから、今後も注視が必要と考えられる。

## ■将来に起きることが特に心配されるもの

○「外国人の居住者が増えていること」が 30.0%で最も高くなっている。「過去にあった」及び「現在起きている」と比較して大きく上昇していることから、町会からは特に重視すべき問題として認識されている様子がうかがわれる。



### ③トラブルの具体記述

<p>白河地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミのマナーは管理会社経由でお願いしてもなかなか改善されない。</li> <li>・トラブルと言うほどのことはないです。ファミリー向け分譲マンションの場合は、おおむね建設業者、管理会社は連絡をくれますが、賃貸マンションの場合は、住民が長く住むということがないと思うのか、連絡をくれない場合が多く困っています。区の方から計画が来たりした段階で、町会加入を促してもらえると助かると思います。</li> <li>・はっきり言ってマンション建設を止める事はできません。我々の希望も受け入れてくれることも無いと思います。町会員の加入も自由参加でめんどくさい事に協力は望めません。町会費も同様ですが、建物の管理会社・マンションの持ち主に事前の話し合いで支払ってもらっています(全体をまとめて)。変わると支払ってもらえません。多少の苦情は町会が間に入って話をします。</li> <li>・ワンルームマンションのごみ出しが前夜から出したり、ネット外において出したりと管理人及び清掃人がいないマンションのモラルが非常に悪い。</li> <li>・ワンルームマンションの場合、一度は会員になっていただけますが、管理会社に変更されると非会員になってしまいます。現在はコロナ禍で行事がなにも出来ず、それを理由として会員を止めると言ってきます。</li> <li>・近隣の賃貸物件住民より騒音にて苦情を頂いた事例があり平日の工事騒音は出ることは当たり前で以前より居住されている方の苦情は一切ありませんが、後発で賃借物件の方からのクレームは納得出来ません。ある程度はがまんされることを役所はそのような指導をお願いして下さい。この場所は準工業地域であることを区指導で調整してください。</li> <li>・現在は起きていませんが、将来はどんな人々が町会民になるのかわからないので、トラブルが起きる可能性はあると思います。</li> <li>・町会費の協力を願う(ワンルームとファミリー賃貸マンション)そうすれば、色々声掛、掲示、案内が出来、地域に馴染んでいただけたと思います。特に大きなイベント(富岡八幡八幡宮)祭礼の時、盆踊り大会、防災訓練等、ワンルームは各個人ではなく管理会社のほうで、各世帯分を取りまとめて協力してほしい。準会員とする(会員=300、準=100)そんな風に思っています。</li> <li>・日常のゴミ出しルールを守らない人が賃貸マンションに住まわれている人に多く、清掃事務所に間に入ってもらって解決を図ったが、どうしても自分の前のごみ出しを拒否して不法投棄を続けている。</li> </ul>
<p>富岡地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンルームマンション、オーナー不在、管理人なし、町会費の協力は無し。うちの町会に5、6軒有ります。</li> <li>・ワンルームマンション住民のゴミ捨てのモラルがない。</li> <li>・ワンルームマンション賃貸マンションの持ち主及び管理人が分からず連絡が取れず困る所有り。</li> <li>・最近の建設マンションは賃貸が多く、これらは管理者が遠方という場合が多いので将来不安</li> <li>・町会の行事に参加しない。町会費を納入しない。これからの問題点。</li> <li>・町会の入会を勧誘しても拒否。ゴミ出しのルールを守らないので注意をしても管理責任者も正確な連絡が取れずなかなか改善されない。</li> </ul>
<p>豊洲地区</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後、マンション建設事業者、転売事業者が入居説明会時に町会加入の必要性を否定する場合等が想定される。(事実関係はつかめていないが、入居者から聞く事がある。)</li> </ul>

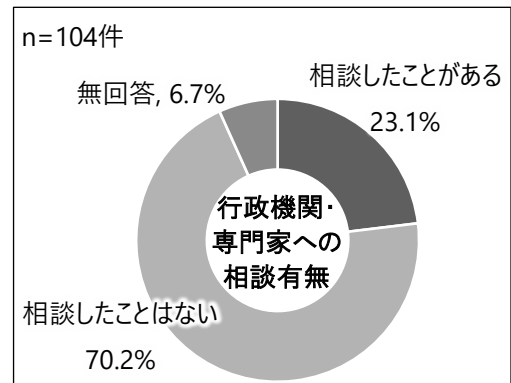
小松橋地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションやアパートの建築費が増えて来ており、町会会員の減少並びに活動費の減少が心配される。災害時 etc 協力が得られない可能性も今後益々高くなるものと考え</li> <li>・ワンルームマンションが昨年建築。会計担当と加入を促進しているが現在のところ進展なし。</li> <li>・江東区では、町会や自治会等に加入して下さいと言っているそうですが、もっと具体的に強く指示等しないと、管理会社と工事着工前から打ち合わせをしても、管理組合が出来ないと町会加入でも任意(個別)で逃げられる又管理会社の担当者が転勤等で今まで話した事が無になる。このままでは将来的に町会はなくなると思う事が強い。</li> <li>・新規マンションの町会加入が 1 年半たってもまとまらず、個別で加入をすすめていこうと思う。</li> </ul>
東陽地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「町会には加入しない」というワンルームマンションが増えてきている。国交省の通達で「加入は任意となっており、勧誘は各部屋ごとに交渉して欲しい」と言われた。戸建が減り集合住宅が増えれば町会費は集まらなくなり、地盤沈下のおそれがある。</li> </ul>
亀戸地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ワンルームの場合ゴミの分別が出来ていない。</li> <li>・建物建築の際は町会への入居者入会をすすめると言ってくれているが出来上がると管理会社に窓口が変わって話が通じなくなる。町会加入は個人の自由を理由に協力は得られなくなる。</li> <li>・現在のところマンション居住者とのトラブルないが、地域活動には関心ない様子。</li> <li>・大手デベロッパーが建築説明時に町民の前で町会への参加・町会費の支払いを約定しましたが、1 年分を納めたのみで管理会社が支払いを止めた。この件で町会としては争いにはしていません。</li> <li>・町会自治会加入は任意なので町会費や地域行事の参加等地域活動に無関心な人が増えること。ゴミ出しの場所が決められているか、他のマンションの住人(どうも中国人らしい)が出す事があった。しかも集める時間が過ぎた後に捨てに来たので次の集める日まで放置されて困った。中国語の注意書を作成、最近はないが、他の場所で同様の事があるのではないか。日時、時間を徹底させなければならない。管理人の居るマンションはトラブルはないと思うがワンルーム管理人が居ない所はトラブルが多いと思う。特にワンルームマンションは出来すぎて、行政では規制してない。</li> <li>・町会費が毎年減っています。1 棟全体の世帯が加入していたが半分になったり 1/3 になったり子どもさんが関係している世帯だけ(ラジオ体操、もちつき)最近増えている。</li> </ul>
大島地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区として一元的な相談窓口等があるとありがたい。</li> <li>・地域居住者の無関心が増加している。</li> </ul>
砂町地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間アパートでゴミの集積所を持たない所がある。</li> </ul>
南砂地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建設の申請等を行政が受け付けた際に町会加入の説明と書類を渡してほしい(区政において町会活動の維持、推進の活発化を理念とし、継続していくのであれば町会費として行う行事に未加入のマンション住人の参加強制は難しいしトラブル発生になりかねない)また子ども行事はなおさらと考えます。</li> <li>・地域活動に協力がある場合とない場合がある。マンション内部の行動に対して町会側の意見が反映できない。</li> <li>・町会周辺には沢山のマンションがあり、過去にはあるマンションとトラブルが発生し、対応に困った事がありました。又、他のマンションとはトラブル無しのマンションが多数あります。</li> </ul>

### (3) 行政・専門家への要望

#### ① 行政機関・専門家への相談

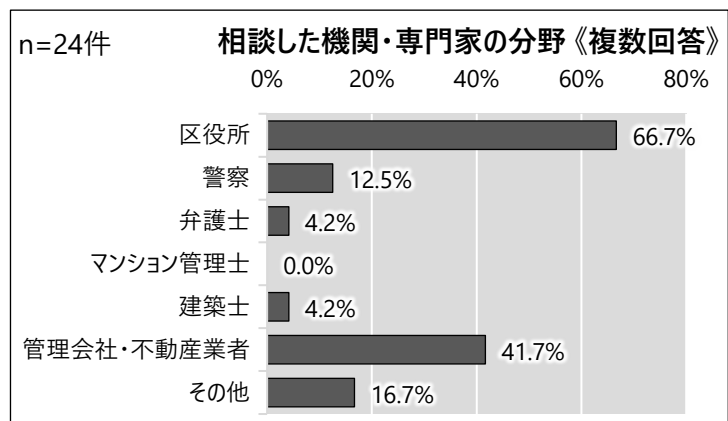
##### 1) 行政機関・専門家への相談有無

○行政機関や専門家等への相談の有無について、「相談したことがある」は23.1%に留まっている。



##### 2) 相談した機関・専門家の分野

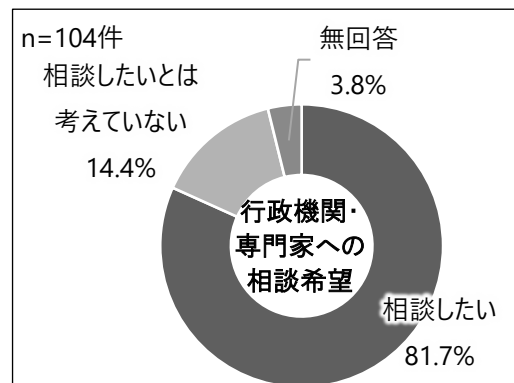
○相談したことがある町会について、相談した行政機関・専門家の分野をみると、「区役所」が66.7%で、最も多く、続いて「管理会社・不動産業者」が41.7%、「その他」が16.7%となっている。



#### ② 今後の行政機関・専門家への相談希望

##### 1) 行政機関・専門家への相談希望の有無

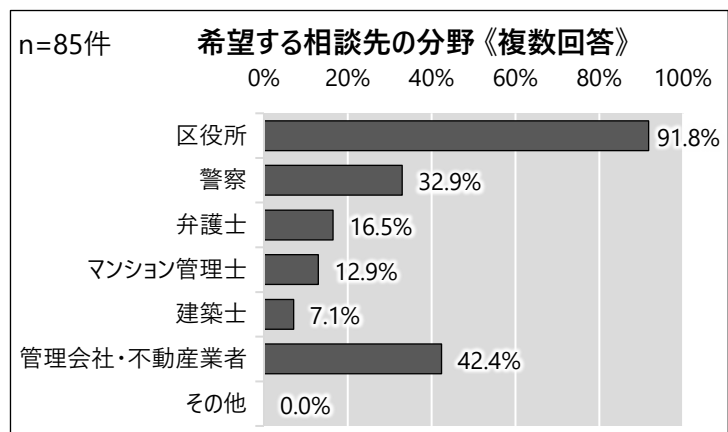
○今後トラブルが生じた場合の行政機関や専門家への相談希望について、「相談したい」が81.7%と大半を占めており、①行政機関・専門家への相談有無「相談したことがある」の23.1%に比べて大幅に上回っている。



##### 2) 希望する相談先の分野

○相談を希望する町会について、機関・専門家の分野をみると、「区役所」が91.8%で最も多く、他に比べ大幅に上回っている。

○続いて、「管理会社・不動産業者」が42.4%、「警察」が32.9%となっている。



### ③行政や専門家に求めること(自由記述)

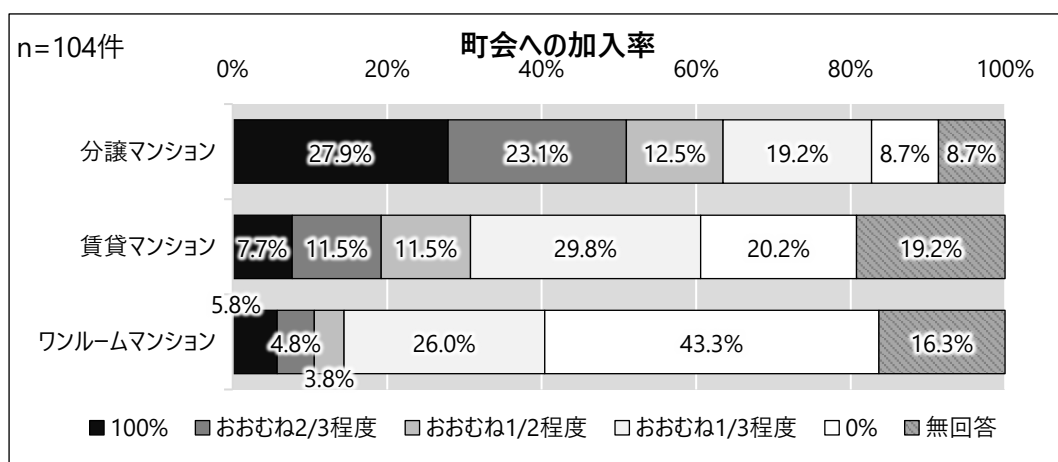
白河地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミの回収を深夜にやっていて、カラスの害や町内美観の向上に役立っている区市などの話を聞きますが、都又は区で検討していただければと思います。</li> <li>・トラブルが生じた場合、どのように解決すれば良いのか。</li> <li>・建設したマンションが途中で転売されると、その後の連絡が取れなくなり町会費等の支払いが受けられなくなり困る。</li> <li>・建築前の解体工事の際に1日の工事時間が8:00からとなっていますが騒音については9:00になりませんか。ご検討をよろしくお願いします。</li> <li>・行政機関に相談したい時に、何課にいけば良いのかわかり易くして欲しいと思います。</li> <li>・私の家は東京都から立ち退きを求められている。行政機関は信頼できる所ですか。</li> <li>・相談窓口があるとありがたい(万一に備え)。</li> </ul>
富岡地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会として町内にワンルームマンション建設は許可しない。</li> <li>・町会に入るような指導をして欲しい。</li> <li>・町会への加入を促して欲しいけど無理な要望ですね。</li> <li>・町会への入会を強く指導して欲しい。</li> </ul>
豊洲地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問8の1のように町会も加入を勧めているが、この以前に江東区に工事申請が出た時点で、町会加入の条件をもち込むことができないでしょうか。</li> </ul>
小松橋地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新しくこの地域に住む人たちがいかにこの地域の歴史を知った上で入居してもらわないと。先住民と新しい住民との細かい所のトラブル(例:お祭りの参加等)は管理会社や販売会社への説明をしてもらいたい。</li> <li>・大型マンションの建設に当たっては、事前に町会に協力する旨、口頭ではなく文面で残すようなことを働きかけて頂きたい。無関心層が増えれば、町会活動の維持が難しくなる。</li> </ul>
東陽地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「最近マンションを建てることになったが、管理会社が決まっていない」などというマンションを企画する会社がある。このようなマンションに建築許可を出すべきではない。</li> </ul>
亀戸地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション等の開発事業者との交渉及び取り決め事に行政は住民側に立った立場で協力して欲しい。ゴミの分別、出し方の中国語・韓国語のものを清掃事務所から設置してもらいましたが「ゴミの収集後に出すのは違法である」事を十分に判らせる事が必要である。町会は任意加入であり強制力は無いと行政は必ず言いますが、何かあれば行政は必ず町会に協力を求めてきます。このままだと十年後町会が崩壊すると感じます。</li> <li>・国土交通省、マンション管理規約の中に、町会との友好関係促進の為町会加入を促進しているが、平成28年に一部改訂され町内会費の納付の義務の項を削除。この為一部のマンション管理組合が町会を脱退。さらに他のマンション管理会社からも同様な動きがあります。</li> </ul>
大島地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域住民とマンション住民の接触が少ない。</li> </ul>
南砂地区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションにて自治会等設立希望の場合、世帯数によって地元町会に入会するように指導している模様ですが、戸建が多い町会だと集合住宅者としてトラブル事があって困るので、できれば独自対応への指導を願いたい。</li> <li>・町内広報誌の配布ができない。町会行事の伝達ができない(マンション内の掲示板は個人情報保護法により利用出来ない)。</li> </ul>

## (4) マンション居住者の町会活動への参加状況

### ① マンション居住者の町会への加入率

#### 1) 町会への加入率

○町会への加入率について分譲・賃貸・ワンルーム別にみると、分譲マンションでは「100%」の加入率が27.9%であるのに対し、賃貸マンションでは7.7%、ワンルームマンションが5.8%と大幅に下回っている。逆に「0%」の加入率は、分譲マンションが8.7%に対し、賃貸マンションは20.2%となり、ワンルームマンションに至っては43.3%と半数弱に及んでいる。



#### 町会への加入率に係る特徴

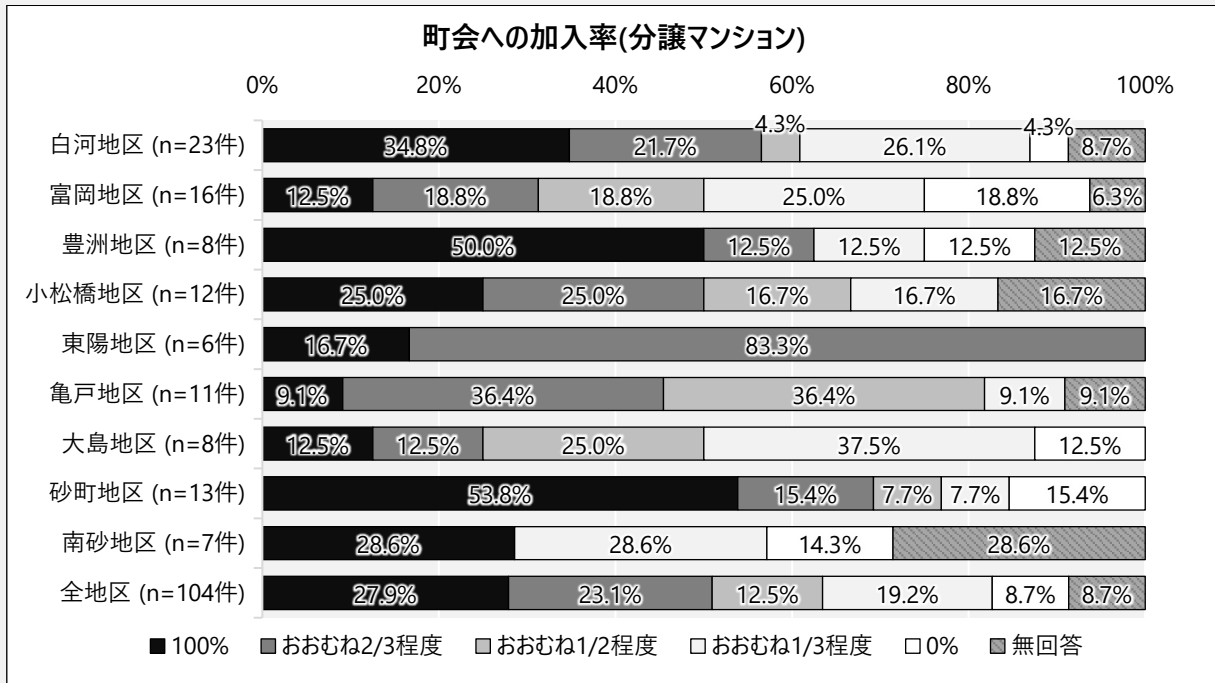
##### ■ 経年比較

○分譲・賃貸・ワンルーム別に「町会への加入率」を経年比較すると、いずれの種別のマンションにおいても「100%」の加入率は低下している。また、「ワンルームマンション」においては「0%」の加入率が大きく上昇している。

割合	年	100%	おおむね2/3程度	おおむね1/2程度	おおむね1/3程度	0%	無回答
分譲マンション	R3	27.9%	23.1%	12.5%	19.2%	8.7%	8.7%
	H26	48.3%	22.5%	9.0%	14.6%	1.1%	4.5%
賃貸マンション	R3	7.7%	11.5%	11.5%	29.8%	20.2%	19.2%
	H26	30.5%	25.4%	8.5%	15.3%	6.8%	13.6%
ワンルームマンション	R3	5.8%	4.8%	3.8%	26.0%	43.3%	16.3%
	H26	26.5%	20.4%	12.2%	28.6%	4.1%	8.2%

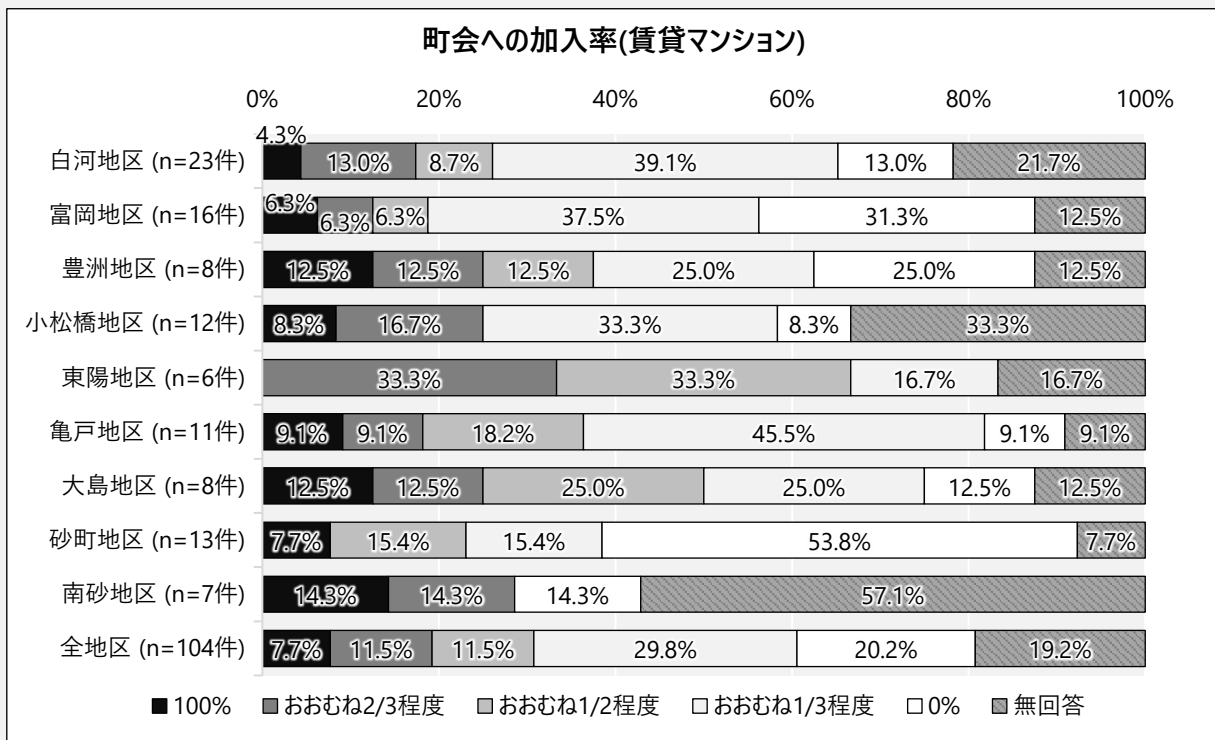
## ■地区別(分譲マンション)

○分譲マンションの「町会への加入率」について地区別にみると、「豊洲地区」では「100%」の加入率が50%、「砂町地区」では53.8%と割合が高くなっている。また、「おおむね 2/3 程度」の加入率については、「東陽地区」が83.3%となっている。



## ■地区別(賃貸マンション)

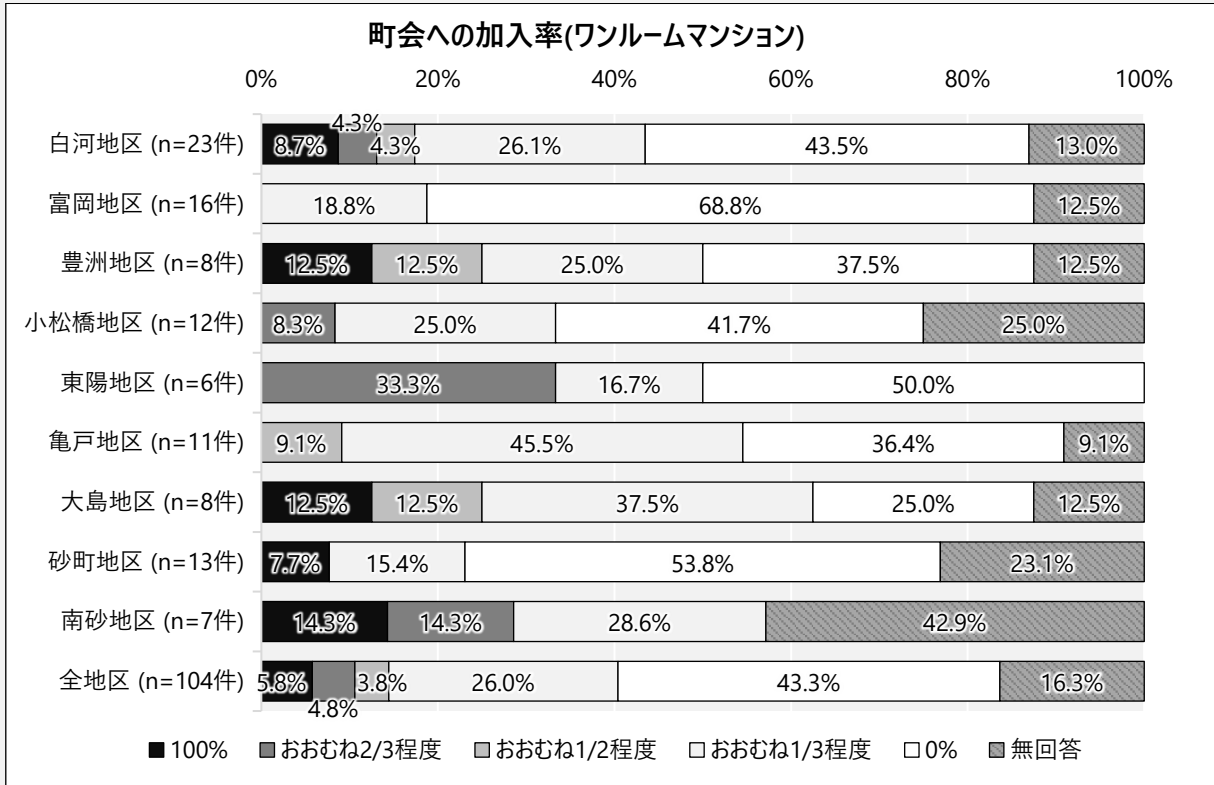
○賃貸マンションの「町会への加入率」について地区別にみると、「砂町地区」では「0%」の加入率が53.8%と、他地区と比較して突出して割合が高くなっている。続いて、「富岡地区」では「0%」の加入率が31.3%、「豊洲地区」では25.0%となっている。





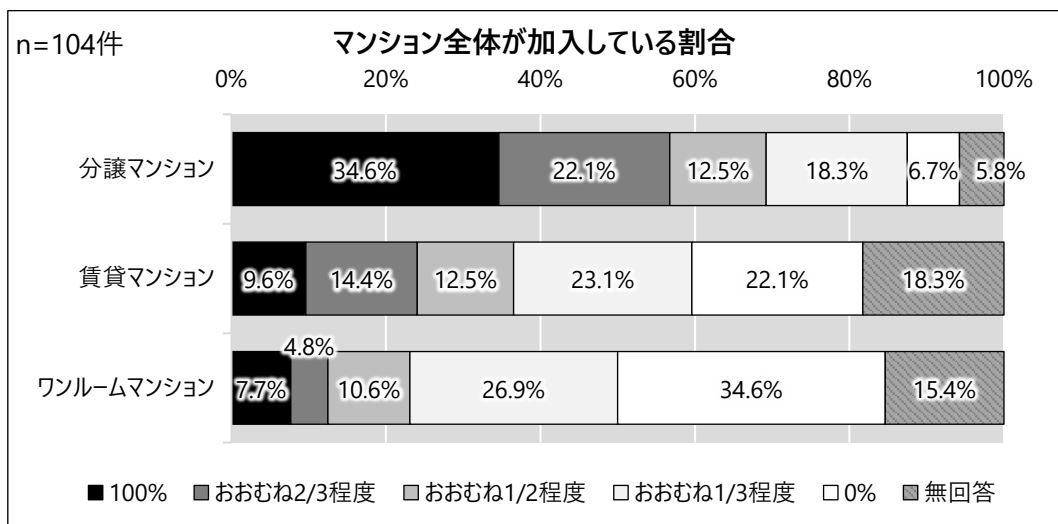
## ■地区別(ワンルームマンション)

○ワンルームマンションについて「町会への加入率」を地区別にみると、「富岡地区」では「0%」の加入率が 68.8%と、他地区と比較して突出して割合が高くなっている。続いて、「砂町地区」では「0%」の加入率が 53.8%、「東陽地区」では 50.0%となっている。



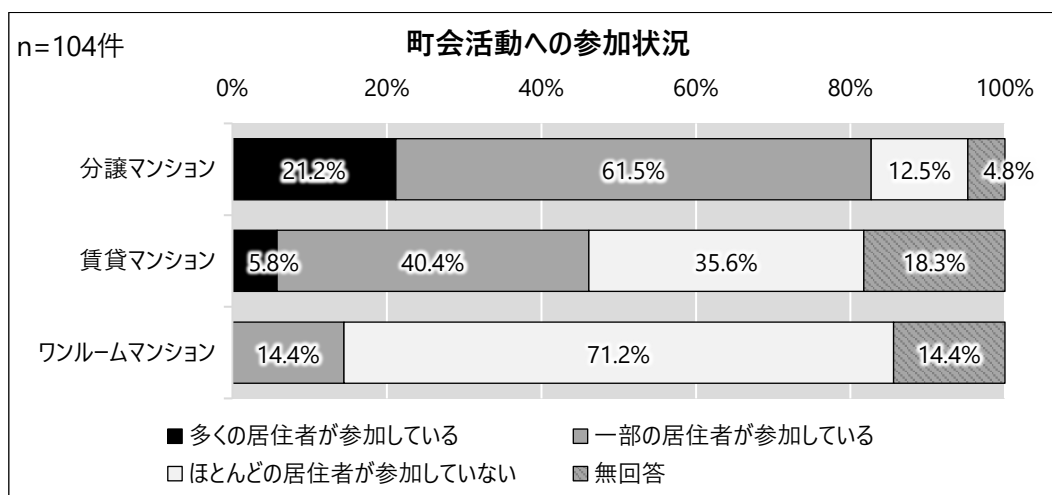
## 2) マンション全体で町会に加入している割合

○戸別での町会加入ではなくマンション全体として町会に加入している割合について分譲・賃貸・ワンルーム別にみると、「100%」の加入率が分譲マンションでは 34.6%、賃貸マンションでは 9.6%、ワンルームマンションでは 7.7%となっている。またワンルームマンションは「0%」の加入率が、最も多くみられる。



## ②マンション居住者の町会活動への参加状況

○マンション居住者の町会活動への参加状況を分譲・賃貸・ワンルーム別にみると、分譲マンションでは「多くの居住者が参加している」「一部の居住者が参加している」が合わせて 8 割を超えるが、賃貸マンションは 5 割弱、ワンルームマンションについては 1 割半ばで、さらに「多くの居住者が参加している」の回答はみられなかった。



### 町会活動への参加状況に係る特徴

#### ■ 経年比較

○分譲・賃貸・ワンルーム別に「町会活動への参加状況」を経年比較すると、R3 年では、「多くの居住者が参加している」の割合が「賃貸マンション」及び「ワンルームマンション」で低下している。

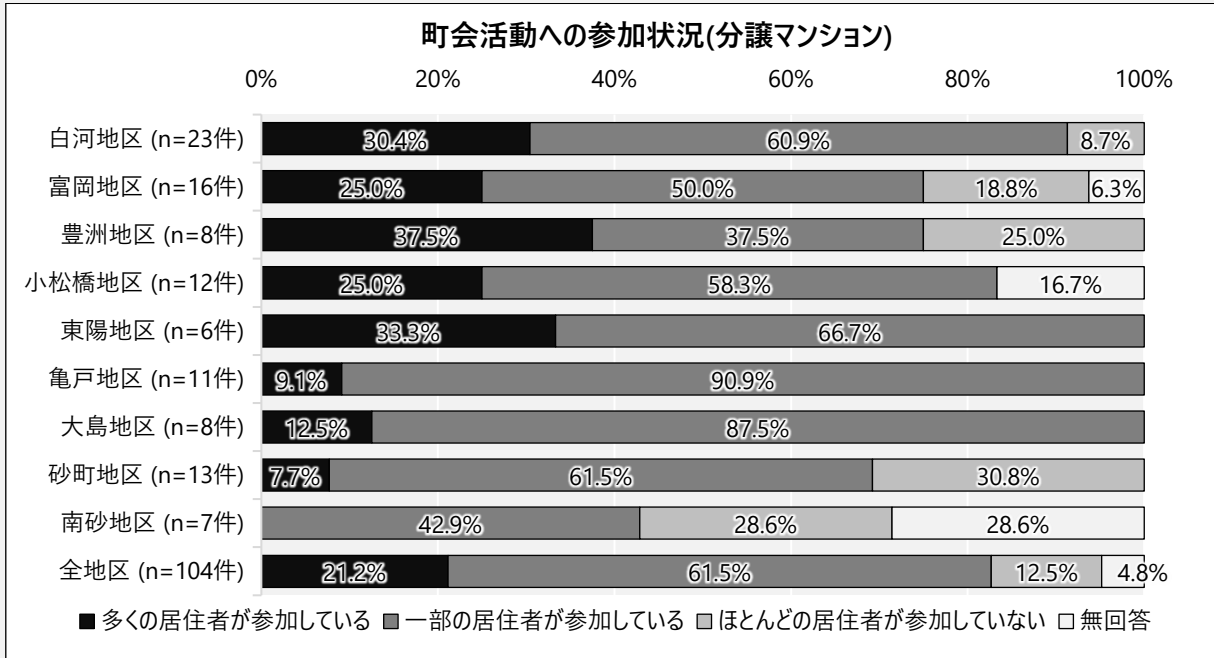
○「賃貸マンション」においては、「一部の居住者が参加している」の割合も調査年ごとに低下している。

○「ワンルームマンション」においては、「ほとんどの居住者が参加していない」の割合が R3 年で大きく上昇している。

割合	年	多くの居住者が参加している	一部の居住者が参加している	ほとんどの居住者が参加していない	まったく参加していない	無回答
分譲マンション	R3	21.2%	61.5%	12.5%	—	4.8%
	H26	22.5%	62.9%	5.6%	4.5%	4.5%
	H20	17.0%	64.0%	10.0%	1.0%	7.0%
賃貸マンション	R3	5.8%	40.4%	35.6%	—	18.3%
	H26	13.6%	42.4%	22.0%	10.2%	11.9%
	H20	13.0%	56.0%	19.0%	2.0%	11.0%
ワンルームマンション	R3	0.0%	14.4%	71.2%	—	14.4%
	H26	8.2%	16.3%	26.5%	36.7%	12.2%
	H20	10.0%	14.0%	34.0%	17.0%	24.0%

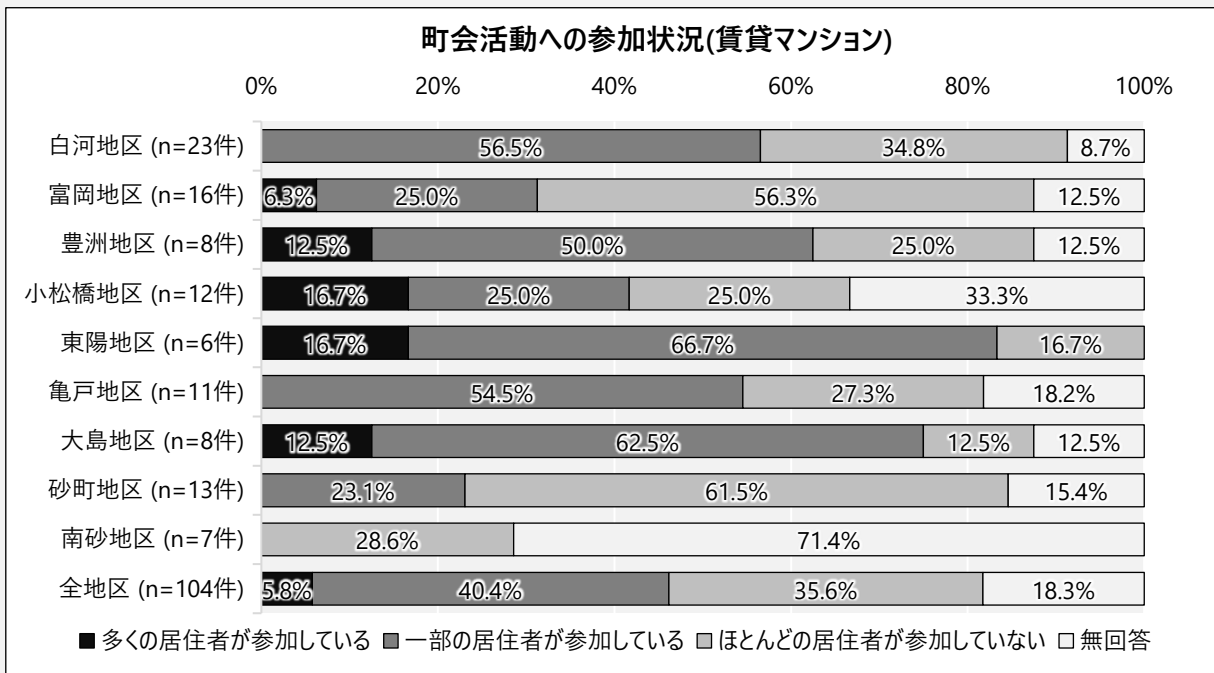
### ■地区別(分譲マンション)

○分譲マンションにおける「町会活動への参加状況」について地区別にみると、「多くの居住者が参加している」の割合は、「白河地区」、「富岡地区」、「豊洲地区」、「小松橋地区」及び「東陽地区」の5地区で高くみられる。



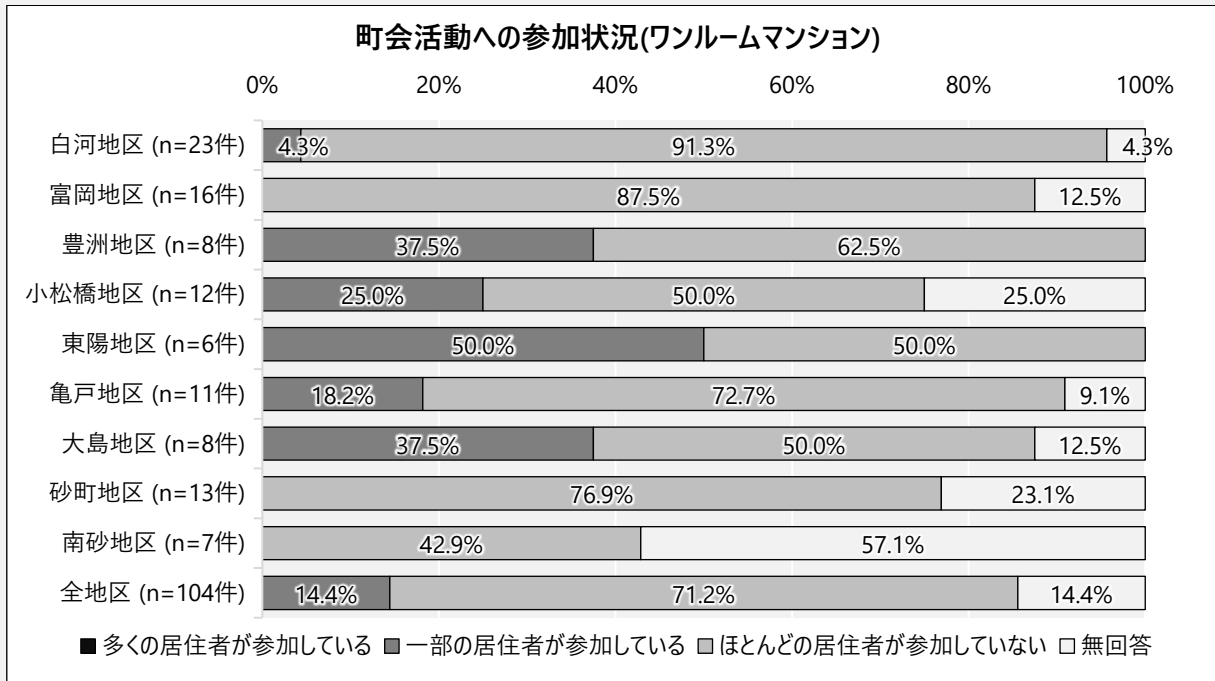
### ■地区別(賃貸マンション)

○賃貸マンションにおける「町会活動への参加状況」について地区別にみると、「多くの居住者が参加している」「一部の居住者が参加している」を合わせた割合は、「豊洲地区」、「東陽地区」及び「大島地区」の3地区で高くみられる。



## ■地区別(ワンルームマンション)

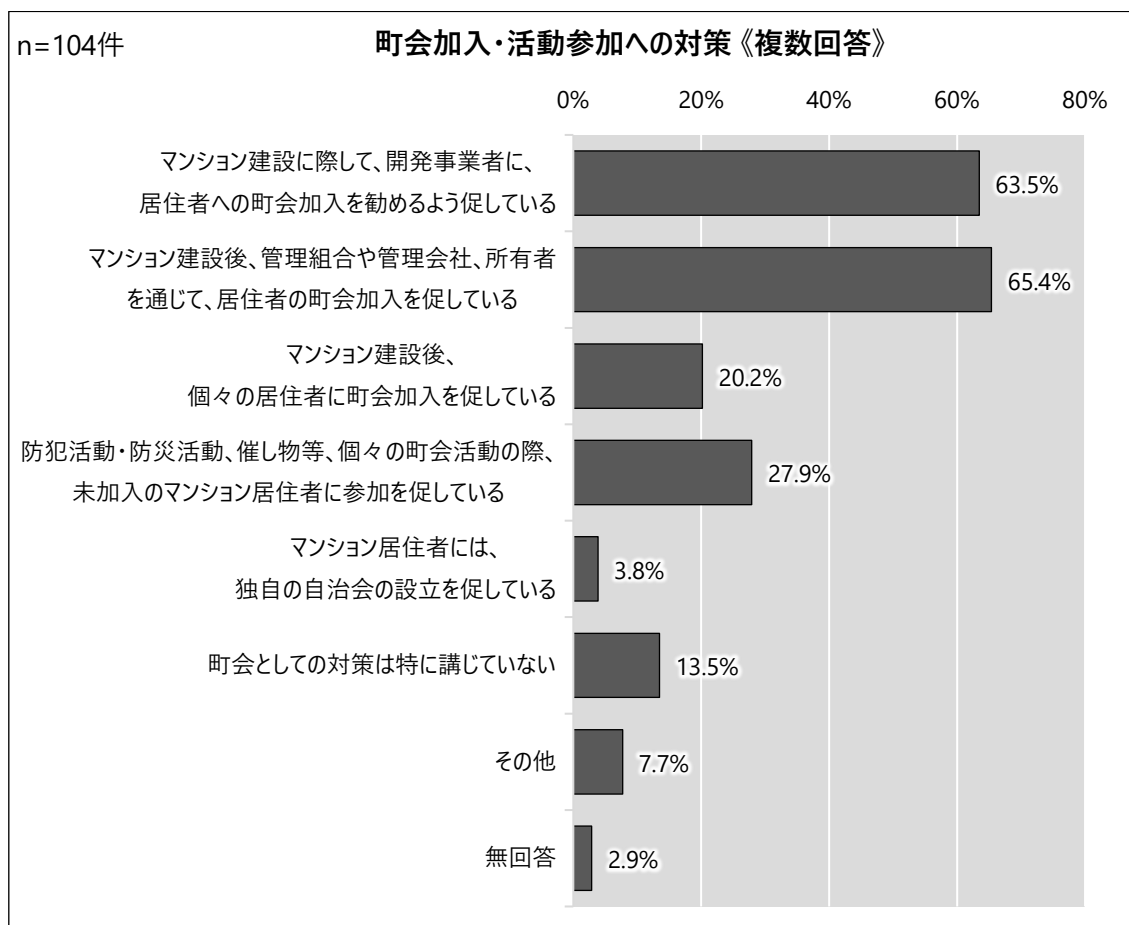
○ワンルームマンションにおける「町会活動への参加状況」について地区別にみると、「一部の居住者が参加している」の割合は、「東陽地区」が 50.0%で最も高く、続いて、「豊洲地区」及び「大島地区」が 37.5%となっている。



## (5) マンション居住者への対応

### ① マンション居住者への町会加入・活動参加への促進策

○マンション居住者への町会加入又は活動参加への促進策については、「マンション建設後、管理組合や管理会社、所有者を通じて、居住者の町会加入を促している」が 65.4%で最も多く、続いて「マンション建設に際して、開発事業者に、居住者への町会加入を勧めるよう促している」が 63.5%となっている。



その他の内容
ワンルームマンションの居住者は活動の参加は無理。
ワンルームマンションは、約束（町会費）はするが、建物が出来るとオーナーの在所が不明になる。
建設後、管理会社へは強く加入を促しているが、任意で逃げられる事が多い。
今後、上記3を町会として計画している
祭礼（神輿）各マンションにポスター等を掲示し参加を促している。
自治会がない！
町会へ加入者がいるマンションでは町会役員を置いている。
町会回覧文書掲示

## ②マンション居住者への期待・要望(自由記述)

白河地区	現状課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ファミリー向け分譲マンションでも 5 年以上住んでいる人は少なく、住人の出入りが多く、どんな人が住んでいるかも知れない事が現状です。</li> <li>・期待できない。</li> <li>・所有と利用が異なる入居退出が多いワンルームマンション居住者には何も期待出来ない。ワンルームマンションは今後も町会活動の対象外とする以外のやりようがない。</li> <li>・町会入会のメリットが明確でないと難しい。また町会費の徴収方法も大変なので検討が必要。</li> <li>・当町会には、ワンルームマンション(約 200 世帯以上)が多くなっています。又、保育園と有料老人ホーム等が出来ます。人口は多くなっても、会員数は少なくなってきたりして来ている。</li> <li>・マンション管理組合総会に町会活動を説明している。</li> <li>・居住者が町会の行事に参加し、顔見知りになることで防災・防犯の役に立つと説明をする。これが安全・安心な町づくりになる。</li> <li>・総会員数に対し 74%がマンション会員です。従ってマンション会員の協力なくしては町会は成り立ちません。そこで現在は、青年部長、少年部長がマンション会員として若い人を引っ張って頂いています。私もマンション会員です。</li> </ul>
	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション居住者の方は、町会に入るのに遠慮している方が多いですが、祭りや町会行事の時に気軽に声をかけて(役員等に)入会してもらいたいと思います。</li> <li>・マンション居住者の方々の町会加入のきっかけは、祭礼時の青年部の活動が大きかったため、入居時の説明会には、必ず地元町会に説明する時間を作ってもらいたい。</li> <li>・仕事の関係性で地域に住んでいると思いますが、町会に興味を持ってもらいたい事と、ごみの出し方をきちんと守ってほしい。</li> <li>・出来るだけマンションの方に町会行事、防災訓練などに参加して欲しいと思います。</li> <li>・町会からはマンション居住者に対して、現在の町会民と同じに活動してほしい。マンション居住者からは、町会活動がわずらわしいからマンションで住んでいる人もいます。</li> <li>・防犯・防災活動など、いざというときに協力し合えるような体制づくりを目指したい。</li> <li>・マンションイベント(防災訓練)などに町会も参加する義務がある規定を役所側から働きかけてください。</li> </ul>
富岡地区	現状課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建設増加により町会運営に不安を感じる。</li> <li>・分譲でも建設後に町会加入を申し込むとほとんどダメ。まれに祭りがきっかけで個人で入る人はいる。子どもの入学がチャンスだが、当町会は学区が分かれているのでうまくいかない。</li> <li>・自治会の有るマンション(4ヶ所)は町会の役員も選出してもらっています。</li> <li>・相互の協力関係、祭りの参加、サマーフェスティバル参加。</li> <li>・町会費の協力のない居住者を含め、年2回の町会発行の新聞「ふゆき通信」を配達します。</li> <li>・マンションの1F(別入り口)に町会事務所(会館)があり、マンション管理組合は会館を借りに行くことがある。築 20 数年の建物で初期トラブルが続いていたが、少しずつ和解決しつつあり、もう少しで町会加入予定である。1棟のみ。</li> </ul>
	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出来るだけ町会の行事に参加して貰いたい。</li> <li>・町会活動に参加してもらいたいが、問い合わせはほとんどありません。</li> <li>・町会費の納入とイベントへの参加</li> <li>・町会役員に参加してほしい。大災害発生時は個人のみでの避難行動は危険。近隣住民と町会員と協力して命を守るべき。</li> </ul>

豊洲 地区	現 状 課 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会活動に必要な経費等に理解をしめさない事や町会活動の意味がわからないなどの意見は、いまだにある。</li> </ul>
	期 待 要 望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション一括加入(町会として)。一部の居住者だけでも参加したい(未加入マンション居住者)。 ※再度の一括加入促進(説明会等)理事会へ要望。一部のみにについては検討中。</li> <li>・戸建居住者の高齢化が進み町会行事進行が滞るので、マンションの若い人の参加を求めている。</li> </ul>
小松橋 地区	現 状 課 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町会内が一つにまとまる活動につとめている。</li> </ul>
	期 待 要 望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同じ町会に住む人には、町会活動に興味を持って頂きたい。町内行事には、積極的に参加頂き親睦を深めてほしい。</li> <li>・役員だけにまかせないで、積極的に協力する事を望む</li> <li>・町内会活動については住民同士の良好なコミュニケーションの構築に努め、犯罪防止運動、災害時の相互協力、住みよい環境作り(交通安全、環境整備、景観維持など)また、親睦を高めるための各種イベントの開催などの活動を行っております。この処のマンション建設ラッシュに伴って新規の住民の方々との良好なコミュニケーション構築に努力しておりますがマンションの施工主、経営者、管理委託業者からは、直接経営に関係しない事項なので殆ど町内会活動に積極的な協力を期待することは出来ません。そこで、町内に既存している又は計画中のマンションの施工主、管理組合の有無又は管理委託の有無と各々の連絡先、分譲、賃貸し(ファミリー、ワンルーム等の形態)などの情報を町会で把握するには限界があり、行政側からの資料提供を願います。尚、町内近隣の教育施設に通学している児童が在籍している家庭では、学校などを通じて又は父兄から町内会活動の情報を把握できますが、特にワンルームにお住みの単身者の方々にはそのような情報ルートがありませんので、マンション管理会社、又は常駐の管理人を通しての連絡を取ることが必要となります。今後とも連絡を密にして住みよい街づくりへのご協力をお願いいたします。</li> <li>・マンション責任者に区からもっと加入をうながしてほしい。</li> <li>・江東区の仲介で、マンションと町会での災害が発生した時に近くの高いマンション等への避難等を江東区が仲介してマンションと町会が相互に避難所として共用部を使える様に取り扱ってほしい。江東区がもっとも強く指導する事を望む。</li> </ul>
東陽 地区	現 状 課 題	—
	期 待 要 望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションは若い世代の人が多いので町会活動に参加して人脈をつくり、将来の町会を担う人を求めている。防災、防犯、イベント企画などの要望があると思う。</li> </ul>
亀戸 地区	現 状 課 題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション管理会社が一様に言っていることは、街、特に一戸建て住民との交流を求めたくないとの理由からマンションに入居すること。根本的に何か大きな問題があると思う。</li> <li>・町会の回覧板等を廻してほしいとの要望があるマンション等には掲示板用に配布するようにしている。</li> <li>・町会加入者には行事その他活動案内等全世帯に配布して参加を呼びかけています(灯ろう流し、町民レクリエーション、盆踊り大会、日帰りバス旅行、防災訓練等)。</li> </ul>

	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・急速に開発が進んでマンションが増加している。是非町会に加入していただいで共に通学の見守りや、防犯、防災活動を行いたい。目下何の要望もできていない。</li> <li>・町会の一員という思いで諸活動に参加して頂きたい。</li> <li>・町会行事(祭礼・町民祭等)に参加していただき、災害時に備えて積極的に防災活動に参加していただきたい。</li> <li>・防犯・防災・町の美化運動・お祭り等に参加して欲しい。</li> <li>・マンションの説明会に出向いても殆どワンルームマンションです。以前は建設にあたり非常に近隣にも気遣いもありましたが最近では当然の権利と言われてしまいます。町会加入も入居者の任意であるとマンション全体の加入はしてもらえません。建築段階で行政指導をしていただきたいです。</li> <li>・特に賃貸マンション、ワンルームマンションについては事前協議の段階で町会加入の件について指導していただきたい。</li> </ul>
大島地区	現状課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大型マンション(500世帯以上)からの幹部役員はおりますが、中小マンションからの幹部役員の派遣を勧めたい(現在進行中)。</li> </ul>
	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・(数年前から近隣マンション(UR、都営)とは合同防災訓練を実施しているが)防災活動、高齢者の見守り活動等で今後ますます連携、協力、協働の重要性が増してくるので、まずはお互いにコミュニケーションを高める努力をしていきたい(期待したい)。</li> <li>・もう少し、町会活動に参加していただきたい。各マンションから代表者が町会の役員会に出てもらえば、町会活動にご理解をいただけたらと思う。</li> <li>・多くのマンション居住者の加入を望む。</li> <li>・町会行事に参加して頂き、町会の役員になってほしい。理事長が一年毎にかわるので町会の役員に来て、翌年はいないので役員として残ってほしい。</li> <li>・町会役員になって頂いて、町会の活動の運営に参加してほしいです。町会役員が高齢になって、役員の引継ぎができず、こまっている事、マンションの方たちが、町会運営に参加する事で、町会が活性化すると思います。</li> </ul>
砂町地区	現状課題	—
	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・催事に参加してほしい。(今はコロナでないですが)町会加入のメリットを説明するのが難しい。</li> <li>・町会活動と一緒に参加してほしい。町会活動に参加してほしい。</li> <li>・マンション居住者は町会の理事会、催事等に気軽に参加してほしい。30分、1時間程度でも顔合わせをしてほしい。また、区も判り易い入会時の案内、入会のアドバイス、区からの要望等の案内文があったら良い。</li> </ul>
南砂地区	現状課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション居住者からの苦情(消毒・水たまり等)は多いが、外部との接触をきらう建物所有者になっているため、町会行事との接点がない。</li> <li>・町会としてマンション居住者の方達には、町会への加入は勧めていません。</li> </ul>
	期待要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションと一体となって防災対策を推進したい。</li> <li>・同じ地域内において災害時の協力関係又は祭等(イベント含む)を通してお互いの協力関係を強固にして行きたいと思う。</li> <li>・町会に加入であれば、町会事業に多くの方の参加を願う。災害時に避難者の積極的な受け入れを望む。</li> <li>・あまり期待していない。</li> <li>・長期化しているコロナウイルス感染症により、町会活動は中止が続いています。再開後は多くの住人の参加を期待します。マンション居住者からの要望については把握しておりません。</li> </ul>



## (6) 町会に対するヒアリング結果

前述の分譲及び賃貸マンションや町会に対するアンケート調査の結果を受け、地区の特徴やマンションとの関わりについてより詳細に把握することを目的として、複数の町会に対してヒアリング調査を実施した。

### ①ヒアリング調査対象の抽出

本調査における調査対象は、区内地域の偏りが出ないように考慮したうえで、町会に対するアンケート等で把握した以下の事項に着目して抽出を行った。各事項の詳細は以下のとおり。

(抽出にあたり着目した事項)

- ・町会活動を積極的に実施しているか
- ・マンションとの関係においてどのような問題が生じているか
- ・マンションとのコミュニケーションに関してどのような工夫を行っているか
- ・以上の事項についてアンケート調査にて回答されており、ヒアリング調査にて詳細な話がうかがえるか
- ・マンション特にワンルームマンションが多く分布している地域か

以上の結果、3町会を調査対象候補として決定し、調査を行った。

### ②ヒアリング調査の結果

#### 1) A町会（白河地区）

##### ア) 地域の特徴

- かつては簡易宿泊所の多い地域で、時代の変化に伴い、ビジネスホテルへの移行が進んできたが、10年ほど前からワンルームマンションの建設が急増している。
- ファミリータイプのマンションの建設が少ないため、子どもが増えず、区域全体で少子化が進んでいる。

##### イ) マンションに関わる問題等

- マンション建設にあたっては、建設事業者と町会にて建設工事に関する協定と、建設後の維持管理に関する協定を結ぶこととしている。
- しかし、中小事業者が建設したマンションについては竣工後すぐマンションを転売することが多く、維持管理の協定を結んでいても協定の内容がきちんと承継されず、引き継いだ事業者は「協定は聞いていない」、「協定を守らなくても行政サービスは変わらないので、メリットがない」など、約束を守らない

ことが多い。

- しかし、ワンルームマンション建設にもメリットはあり、地域の若年齢化が進み、堅牢な建築物による町の防災化にも繋がるので一概に反対というわけではない。
- ただ、中長期的に見据えるとワンルームマンションも老朽化が進み、例えば 30 年後は地域全体で少子高齢化により、限界を迎える懸念がある。
- 15 戸未満の小規模のワンルームマンションでは、駐輪場等が設置されていない。
- 1 階に店舗が併設されているマンションで売物を道路に出すなど迷惑行為が行われている。店舗に直接注意しても、外国人スタッフのため、効果が無い。そこで、マンション管理者に伝えようと思っても、連絡先がわからず接触ができない。
- 防災に関する活動を実施しているが、マンション管理者や住人と接触できないため、マンション住民の避難行動要支援者の把握ができない。

#### ウ) 町会での取り組み

- 町会活動について、ファミリータイプのマンションは子ども会や婦人会などで町会との接点があり参加してくれているが、ワンルームマンションは交流がほとんどない。原因として、ワンルームマンションの住人や管理会社と接触することができないことが大きい。
- 町会費の徴収については、金額等マンションの状況に応じて協議することも行っている。

#### エ) 行政への要望

- 区においても、町会加入等の義務化はできなくても、町会との関わりについて事業者側が改善するよう働きかけを行ってほしい。

## 2) B 町会(亀戸地区)

### ア) 地域の特徴

- 昔は工業地帯であったが、宅地化が進み、ここ 4～5 年ぐらいで新築マンションがいきなり増えたように思う。100 戸規模のワンルームマンションも建設された。区域内には都営住宅も存在しており、築年数や所有形態等様々な住宅が混在している地域になっている。

### イ) マンションに関わる問題等

- 町会から建設事業者へ事前説明を行い、町会加入の約束をもらうが、その後転売等によって管理会社に引き継がれたときに、町会加入を断られることがある。マンション全体で加入してくれたワンルームマンションもあり、それは非常に助かったのもので、他もそのようになればよい。
- マンション建設の際、建設事業者は周辺住民向けに説明を行っていると思うが、地域が東西に長いので、地域全体に情報として伝わってこない。
- マンションで1戸だけ町会に加入してくれている例があるが、当該マンションの掲示板に町会の広報物の掲示を断られてしまったため、会員への町会の連絡が困難になっている。
- ワンルームマンションに関する生活マナー、ゴミ出し等のトラブルは当町会においては、幸いにも、今のところない。

### ウ) 町会での取り組み

- ラジオ体操、餅つき、クリスマス会等町会加入の有無に関係なく子どもが参加できるイベントを実施している。子どもなので町会加入の有無で差を付けることは考えていないが、わざわざ加入する必要がないと思われることを懸念している。
- 町会のコミュニティは良好で、高齢者のお祝いや防災見守りなど、まちの活性化に取り組んでおり、災害協力隊も町会役員が従事している。マンション内でも高齢化が進んでいるとは思われ、災害時の避難行動要支援者を確認する班については、地元の状況に詳しい町会の役員歴が長い者を任命して、避難行動要支援者の把握に努めている。
- マンション建設時の建設事業者との話し合いは、タイミングが非常に重要と考えており、機会を逃さないよう心掛けている。

### エ) 行政への要望

- マンション全体で町会に入る仕組みを作ってほしい。竣工後は全く接点がないため、町会活動がしづらい。

### 3) C 町会(東陽地区)

#### ア) 地域の特徴

- 昭和 40 年代以前は、鉄工所や材木置き場になっていて住民は少なかったが、昭和 40 年代末より、随時ファミリー向けマンションを中心に建設が進んできた。近年はワンルームマンションを中心に建設が進んでおり、ファミリーマンションとワンルームマンションが混在した多様性のあるエリアになっている印象である。
- 初期に建設されたファミリーマンションでは、居住者と建物の高齢化が進んでいる。ただ、建物が老朽化していても駅に近い立地もあり、不動産の価値は高い。
- また、マンションの中には、半分以上が賃貸となっているものもみられ、投資型マンションも増えている。

#### イ) マンションに関わる問題等

- 町会加入について、ファミリー向けマンションでは町会加入割合が 7 割ほどで残り 3 割が未加入の状況である。大規模なマンションは町会加入に協力的であるが、50 戸程度の中規模なマンションについては協力してもらえないことが多い。
- 町会としてはマンションの規模に応じて町会費の金額を変える等弾力的な対応を行いたい、なかなか困難である。
- ワンルームマンションについては、協力が得られず、町会加入率がゼロに近い状態である。
- 自治会のあるマンションとは協力関係にあるが、それ以外のマンションでは交流がなく、小規模なマンションではマンション内の付き合いも希薄な様子であり、コミュニケーション不足が心配される。
- 収集日以外のゴミ出し等、居住者のモラルに関する問題があるが、こちらが攻撃されるリスクもあり、ルールを守らない人間に注意することは困難である。

#### ウ) 町会での取り組み

- 地域のコミュニティ振興としてこども祭りを連合町会で行っているが、開催準備金の集まりが悪くなってきている。また、多くの子もたちに参加してほしいところであるが、町会に加入していない人に、祭りの案内をするのが困難である。
- 教育振興や防災、防犯関係で様々な団体と協力関係を築いており、町会として防犯カメラも設置している。協力にあたっては、会費等さまざまな出費が必要となってくるため、町会費の安定的な確保が必要である。

#### エ) 行政への要望

- 個人情報の取扱いの問題があるが、マンションごとの居住者一覧があると、災害時の対応や協力体制が構築できる。町会単独ではそこまで踏み込めない、行政の協力が必要である。

- 町会活動が正常に機能することで町の安全安心につながっていくので、マンション居住者にも町会の存在意義を理解してもらいたいが、なかなか理解されていない現状がある。行政が作成した町会活動に関する指針や案内があれば、町会役員として相手方に説明しやすいので、あると助かる。

