

地域コミュニティとマンションの協働による地域運営の展開に向けて

# 「せいいつ方式」



平成 19 年 10 月

成逸住民福祉協議会

成逸まちづくり推進委員会

回覧

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 「せいいつ方式」では以下のようなことを提案しています

### はじめに

成逸学区の状況	成逸学区において、近年マンション建設が増加傾向にあり、既存の地域コミュニティと新しいマンションのコミュニティとの関係形成に対して不安が高まっています。
成逸まちづくり推進委員会の設立	成逸住民福祉協議会は健康で明るく住みよいまちづくりの推進をめざして取り組んできましたが、近年のこのような新しい居住形態及び新規の居住者が増加する中、多様な学区のまちづくりに対応するため、多様な立場の学区民の協力のもと、成逸学区に住み、働き、訪れる、だれにとってもこちよいまちを維持、発展することを目的に「成逸まちづくり推進委員会」を設立しました。
せいいつ方式策定の意図	今回、この成逸まちづくり推進委員会で、学区内で発生する新規マンション建設に伴う様々な問題の解決と、既存の地域コミュニティとマンションの協働による適正な地域運営の展開の再構築に向け、「せいいつ方式」を策定しましたので、ご報告します。

### 『せいいつ方式』の内容

せいいつ方式の目的	「せいいつ方式」は学区内で発生するマンション建設に伴う様々な問題の解決に対応するために、すでに地域で活動している町内会と、新しいマンションの住民の方やマンションの組合との間で、日常的に良好な地域運営を図るために、両者の合意のもとに締結する「成逸学区のまちづくりルール」です。
せいいつ方式にまとめている内容	せいいつ方式では以下の項目について、成逸学区の基本方針を示し、関係する学区民の方への理解と協力をよびかけています。 学区内で新しくマンション等を建設する場合の、建設時期および管理における関係者の協定事項 マンションの町内会加入についての基本ルール マンションからの町内会会費の徴収の際の基本ルール

### 『マンションの町内会加入について』

マンション居住者の方の町内会加入	学区内のマンション居住者の方はマンションが位置する町内会に加入していただきます。
ワンルームマンションの場合	ワンルームマンション居住者の方は日常的な町内会活動への参加は難しい面もあると思いますので、町内会に「準会員」として入会していただきます。
マンション町内会で独立する場合	現在の成逸学区内の町内会の規模は平均 30 戸程度です。マンションの規模によっては既存の町内会の会員数を上回ることも予測されますので、その際には両者協議の上、マンション町内会として独立していただき、住民福祉協議会に入会していただくことができます。



## みなさんのご協力で「住みごちのよい成逸学区」をめざします！！

### 『準会員とは』

準会員の定義	・準会員とは、ワンルームマンションの居住者などを対象に、町内活動には直接参加しませんが、住民としての情報提供を受け、地域住民の一員としてのコミュニティに参加することができる会員です。
準会員の方の権利と義務	準会員の方は以下のような権利と義務があります。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・長年続く町内行事への参加や、総会における議決権や役員の被選挙権、選挙権はありません。</li> <li>・町内役員等の役割は分担していただきません。</li> <li>・市民新聞等の官公庁の広報の提供、成逸住民福祉協議会、各種団体の行事の情報提供を受け、その行事に参加することができます。</li> <li>・また、地震等の災害避難時には地域自主防災会の互助支援活動による支援を受けることができます。</li> </ul>
正会員にもなれます	なお、正規の町内会会費を納めることにより、通常の会員として町内会に入ることもできます。

### 『マンションの町内会会費の徴収について』

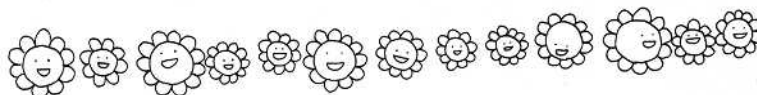
マンションの方の町内会会費の納入方法	町内会費の納入は個々の家庭が責任をもつことが原則ではありますが、徴収については町内会役員の方の大きな負担となっています。そこで、マンション住戸のみなさんにはマンションの管理組合または管理会社から町内会への一括納入を基本としていただきます。
ワンルームマンションの方の町内会会費の納入方法	準会員となるワンルームマンション住戸については、マンション住戸数の1/2以上の戸数分の町内会費を管理会社を通じて一括で町内会に納入していただきます。



### 『このルールは既存マンションにも広げていきます』

まずは新規マンションから。その後は既存マンションへ

このせいいつ方式はこれから学区内で新しく建設するマンションから適用していきませんが、既存マンションにおいてもこのルールが適用されるよう関係者のご協力により、成逸学区の基本ルールとして確立していきますので、ご協力ください。



「せいいつ方式」は以上のような内容で構成しています。「せいいつ方式」の正式な文面は別途用意をしていますので、ご覧ください。

なお、今回提案しました「せいいつ方式」は成逸学区全体のまちづくりルールとして広げていくことを目的としていますが、記述されていない詳細な項目につきましては事例を重ねながら、せいいつルールに追加修正して発展させていくルールです。

みなさんのご協力と積極的な取組、提案により、「せいいつ方式」の確立とともに、「住みごちのよい成逸学区」をめざしていきます。



## 「せいいつ方式」の協議および協定の段階について

せいいつ方式の対象となるのはすべての共同住宅です。

新しいマンション建設においては、概ね「京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全および形成に関する条例」の対象となりますので、以下のような手続が必要となりますが、この手続とあわせて、「せいいつ方式」につきまして、建築主と町内会等の協議と協定手続を進めていただきます。

### 建築計画の事前周知手続きと地元と協議の流れは

建築計画の事前周知手続き	建築主	近隣住民等
確認申請等の 27 日前までに「お知らせ標識」の設置（市へ標識設置届出を提出）	建設予定地に建築計画概要を記したお知らせ標識を設置	建築計画等については標識の連絡先に問い合わせ。
近隣住民への説明	建築計画の概要について近隣住民に説明の義務。	建築計画等に不明な点がある場合は説明会開催を要求
市へ説明状況報告書を提出	確認申請の 20 日前までに市へ状況報告。	紛争の場合は紛争の調整・調停を市に申し出
建築確認申書の提出		

### 「せいいつ方式」の協議および協定締結のタイミング

建築主等による建築計画概要の近隣住民の説明会において、建築物が建つことによって生じる様々な問題についての説明と協議を行います。

説明会において地元から建築主に「せいいつ方式」について提示を行い、協力を求めます。

建築工事に関して、建築物の管理に関する協定書と合わせて、「既存町内会への加入に関する協定書」を締結します。

京都市の条例により対象となるマンションを建設する場合は上記のような手続きが建築主に義務付けられています。建築主側の建築計画の説明会において、建築物に関する多様な問題について近隣住民として十分に把握し、了解するとともに、将来の管理問題についても十分な協議を行い、「せいいつルール」が遵守されるように取り組んでください。

上記の条例対象以下の共同住宅においても両者による同様の協議と協定の締結を進めてください。

### 成逸まちづくり推進委員会は「せいいつ方式」の実施に向けて、以下のように取り組みます。

委員会は、学区内でマンションを新設する場合に事業主と地域関係者が関連法規等を遵守し、十分な協議を踏まえて当事者双方が了解の上で事業推進が図られるように、地域関係者からの要望を踏まえて、指導助言を行います。

委員会は、上記の両者による協定書の内容が遵守されているかを見守り、問題がある時には双方に改善を指導します。なお、改善等が認められない時は京都市等の関係部局に報告し、改善指導を求めていきます。

委員会は、マンションの町内会への加入については「町内会加入の基本方針（せいいつルール）」を双方に提示し、町内会加入を誘導します。

委員会は、地域コミュニティとマンションコミュニティの適正な地域運営に向け、関係町内会及び住民福祉協議会、各種団体と協力して取り組みます。

《注》なお、建築物が建つことによって生じる日照、眺望、風害、その他の相隣関係及び土地の境界問題など、直接に近隣住民や関係住民に関わる問題等は当事者双方の解決を基本としますので、委員会は関与しないことを原則とします。関係者のみなさんのご理解をお願いします。

平成 19 年 10 月

発行：成逸まちづくり推進委員会  
(E-mail ; [seitujukyo@aol.com](mailto:seitujukyo@aol.com))

編集・協力：立命館大学産業社会学部 石本幸良

## 「せいいつ方式」

- 地域コミュニティとマンションの協働による地域運営の展開に向けて -

平成 19 年 10 月

成逸学区住民福祉協議会  
成逸まちづくり推進委員会

### 1. 基本方針

学区の地域コミュニティにおいて良好な地域運営を進めるため、既存地域コミュニティ(町内会)とマンションコミュニティの両者は協働により、適正な地域運営の推進に努力する。町内会、新規にマンション等を建設し管理する事業者、管理者、及び新たな居住者の了解と納得のもとに、「せいいつ方式」を誠実に実行することとする。

関係者は上記の目的を実現するために、必要な協定を締結することとする。なお、関係者の変更等によるトラブルを防止するため、変更する関係者は新たな関係者に対して、これまでの経緯を説明し、協定の継続に対する責務を負うことを明確に協定に定めることとする。

### 2. 取組方針

学区内でマンションを新設する場合には事業主と地域関係者は関連する法規等を遵守し、十分な協議を踏まえて当事者双方が了解の上で事業推進を図ることに誠実に取り組むものとする。

- 京都市中高層建築物等の建築等に係る住環境の保全及び形成に関する条例の遵守

当事者双方の話し合いを踏まえ、「建築工事に関する協定書」「建築物の管理に関する協定書」及び「既存町内会への加入に関する協定書」、その他建築物の新設に伴って発生する問題を処理するために必要な協定書を締結することとする。

マンション居住者の既存町内会への加入等については「せいいつルール」に定めるルールを遵守することを当事者双方が確認を行い、上記の協定書を締結することとする。

当事者双方の協議が円滑に進むように、成逸まちづくり推進委員会はその協議の取組内容および協定の内容について助言を行うことができることとする。

当事者双方の合意内容の文書については当事者双方及び成逸まちづくり推進委員会が保管し、協定内容が遵守されているかどうかについて関係者で確認を行うこととする。

上記の内容について成逸まちづくり推進委員会は成逸住民福祉協議会に報告を行い、学区全体の了解事項として学区全体で共有することとする。

### 3. マンションの町内会加入についての「せいいつルール」

成逸学区においては、既存地域コミュニティとマンションコミュニティの協働により、適正な地域運営を進めるため、マンション居住者はマンションが位置する町内会に加入することとする。

ただし、マンション住戸数が既存町内会の住戸数と比較して多い場合には、両者の協議により、マンション町内会として独立した町内会を結成することができる。

また、ワンルームマンション居住者は日常的な町内会活動への参加は難しい面もあり、町内会の準会員として町内会に加入する。

なお、すでに学区に存するマンションにおいてもこのルールが適用されるように関係者が努力することを求める。

### 4. マンション住戸からの町内会会費の徴収についての「せいいつルール」

町内会費の納入は個々の家庭が責任をもつことが原則であるが、徴収事務の煩雑さや労力等を考慮して、マンション住戸はマンション管理組合または管理会社から町内会への一括納入を基本とする。

ただし、準会員となるワンルームマンション住戸についてはマンション住戸数の1/2以上の戸数分の町内会費を管理会社を通じて一括で町内会に納入することとする。

なお、すでに学区に存するワンルームマンションにおいてもこのルールが適用されるように

関係者が努力することを求める。

(補足)

準会員について

準会員とは、主に短期の居住者が住むワンル - ムマンションの居住者などを対象とし、以下のように、基本的には町内活動には直接参加しないが、地域住人としての情報提供を受けることにより、地域住民の一員としてのコミュニティに参加することができる会員とする。

- (1) 長年続く町内行事(お千度、地蔵盆等)には参加しない。また、総会における議決権や、役員  
の被選挙権、選挙権はなく、よって町内役員等の役割は分担しない。
- (2) 市民新聞等の官公庁の広報の提供、成逸住民福祉協議会、各種団体の行事(夏まつり、体育  
祭、ナイト - スポーツ等)の情報提供を受け、その行事に参加することができる。
- (3) 地震等の災害避難時には、地域自主防災会における互助支援活動による支援を受けること  
ができる。

但し、正規の会費を納めることにより、通常の会員として町内会に入ることもできる。

## 2. 成逸まちづくり推進委員会の「せいいつ方式」における役割

- (1) 委員会は、学区内でマンションを新設する場合に事業主と地域関係者が関連法規等を遵守し、  
十分な協議を踏まえて当事者双方が了解の上で事業推進が図られるように、地域関係者から  
の要望を踏まえて、指導助言を行う。
  - (2) 委員会は、上記の協定書の内容が遵守されているかを見守り、問題がある時には双方に改善  
を指導する。なお、改善等が認められない時は京都市等の関係部局に報告し、改善指導を求  
めることとする。
  - (3) 委員会は、マンションの町内会への加入については「町内会加入の基本方針(せいいつルー  
ル)」を双方に提示し、町内会加入を誘導する。
  - (4) 委員会は、地域コミュニティとマンションコミュニティの適正な地域運営に向け、関係町内  
会及び住民福祉協議会、各種団体と協力して取り組む。
- 《注》なお、建築物が建つことによって生じる日照、眺望、風害、その他の相隣関係及び土地の  
境界問題など、直接に近隣住民や関係住民に関わる問題等は当事者双方の解決を基本とし、  
委員会は関与しないことを原則とする。