

中高層集合住宅建築物の事前協議について

1. 事前協議導入の経緯と趣旨

「平成20年度区に対する要望（豊島区町会連合会）」を受け、平成22年1月に「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」を改正し、新規に建築される一定規模以上の集合住宅を対象に、町会・自治会との協議を義務化しました。協議をすることの義務付けであり、協議に合意することや町会・自治会への加入まで義務付けたものではありません。条例の趣旨は、町会・自治会とマンションが良好な関係をつくるための機会を提供することにあります。

2. 事前協議の課題

「令和7年度区に対する要望（豊島区町会連合会）」とそれに対する区の回答

【要望】

中高層住宅建築物の町会加入協議については、一定の成果があるものの、課題も多々あることが本年2月のアンケートにより判明しました。

集合住宅がますます増加し若年層や子育て世代が増える中、町会加入率の低下や担い手が不足するという課題を少しでも解決していくためには、町会の地道な努力も必要ですが最初のとっかかりとしての「事前協議」はとても重要です。

協議の形骸化や協議時の相手方の異動など、町会だけでは対応できないこともありますので、区においても更なる支援を要望します。

【回答】

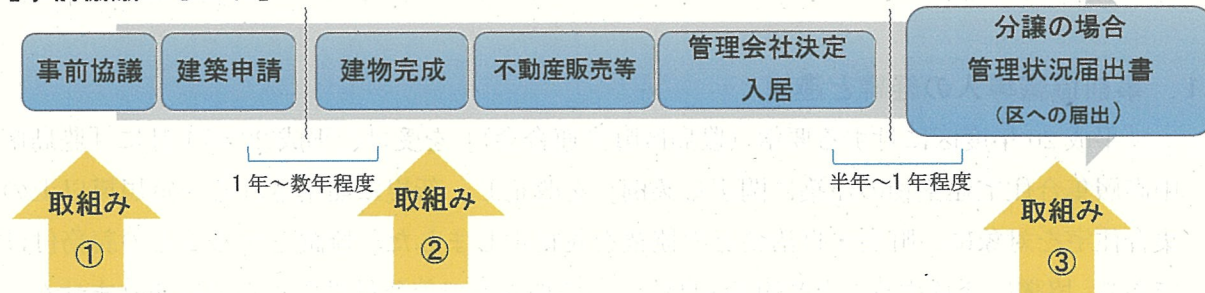
良好な地域コミュニティ形成のためにも、マンションの建設前に建築主と町会等との間で十分な協議がなされる事前協議は有効な手段であると考えております。

建築後においても、町会と建築後のマンション居住者が良好な関係を築いていけるよう、建築課と連携を取りながら、町会加入協議の支援及び町会加入促進の強化に取り組んでまいります。

3. 事前協議の流れと新たな取組み

町会の課題解決に向けた検討会を11月と1月に実施し、各地区委員長にもご意見をいただき、新たな取組みを実施します。

【事前協議のながれ】



●取組み①

「同意・不同意の欄がわかりづらい」「協議すべき内容がわかりづらい」等の指摘もあり、事前協議の協議書の書式 資料1 を見直しました。また、事業者が変更になった際に提出する変更届の書式 資料2 を追加しました。

事前協議の際に活用できるリーフレット 資料3 を作成しました。

※協議書の書式については、2月期区政連絡会終了後、3月1日より区ホームページの掲載書式等を変更予定です。当面の間、新旧書式が混在しますが、ご理解のほどよろしくお願いいたします。

●取組み②

建物完成時には、建築課（分譲マンションの場合は住宅・マンション課も同席）による工事完了検査を実施しています。その際に、建築課（もしくは住宅・マンション課）が事前協議の内容をあらためて確認し、リーフレット 資料3 を配布します。

●取組み③

分譲マンションの場合、管理状況届出書が住宅・マンション課に提出されます。その際に、住宅・マンション課が事前協議の内容をあらためて確認し、リーフレット 資料3 を配布します。

●取組み④

現在、町会向けの事前協議マニュアルの更新作業中です。マニュアル更新後になりますが、事前協議に関する研修会等の実施も検討しています。

連絡先

区民活動推進課地域振興グループ 電話 03-3981-0479
東部区民事務所地域振興グループ 電話 03-3915-2334
西部区民事務所地域振興グループ 電話 03-4566-4022

15戸以上かつ3階建て以上の集合住宅建築時には、
町会加入に関する事前協議を実施します

年 月 日

年

資料 1

変更後 地域コミュニティの形成(町会等への加入)についての協議内容

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例第21条に基づく協議について、下記のとおり報告します。

記

1. 協議日時	年 月 日 () 時 ~ 時
2. 協議場所	
3. 協議者	建築主側： 町 会 側：
4. 協議物件	(1) 建物名称： (2) 建 設 地： (3) 販売形態(該当箇所にマル)：【 分譲 ・ 賃貸 ・ 他 () 】 (4) その他 階層 () 階、戸数 () 戸、うちワルム () 戸、延べ面積 () m ² 建物完成予定時期 () 年 () 月頃
5. 協議内容	(1) 町会加入の可否 (2) 会費 (月 /) 戸 と支払い方法 (3) 重要事項説明書等への表記(分譲) ※重要事項説明書に、地元町会・自治会の情報や、管理組合設立時に町会加入について地元町会と協議できるような文言を記載する等 (4) 町会活動周知チラシの掲示・配布協力の可否 (5) 事業者(販売・賃貸・管理)が変更になる場合の協議内容引継ぎ (6) その他
6. 協議結果 記入欄	書ききれない場合は、別紙にて議事録等を添付してください。 ☐ 該当物件に関わる主たる事業者等が変更になる度に、当協議内容を引き継ぎます。(例：建築 A 会社→販売 B 会社→管理 C 会社→D 管理組合) また、区及び町会へ引き継ぎ先の情報を報告します。(別紙参照) 区民活動推進課地域振興グループ FAX 03-3981-1213 メール A0029701@city.toshima.lg.jp 町会の連絡先

協議内容については、記載のとおりです。

建築主：法 人 名
代表者氏名

町 会：町 会 名
町会長氏名

変更前 地域コミュニティの形成(町会等への加入)についての協議内容

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例第21条に基づく協議について、下記のとおり報告します。

記

1. 協議日時	年 月 日 () 時 ~ 時		
2. 協議場所			
3. 協議者	建築主側： 町 会 側：		
4. 協議物件	(1) 建物名称： (2) 建 設 地： (3) 販売形態(該当箇所にマル)：【 分譲 ・ 賃貸 ・ 他 () 】 (4) その他 階層 () 階、戸数 () 戸、うちワルム () 戸、延べ面積 () m ²		
5. 協議内容	(1) 入居者等の町会加入の可否(賃貸) (2) 会費の支払い方法 (3) 重要事項説明書等への表記(分譲) ※重要事項説明書に、地元町会・自治会の情報や、管理組合設立時に町会加入について地元町会と協議できるような文言を記載する等 (4) その他		
6. 決定事項 ※該当事項に☑ を入れる	決 定 事 項	建築主	町会長
	☐ 町会に加入する。	同意・不同意	同意・不同意
	☐ 会費は月 円／ とし、 毎に指定の口座に支払う	同意・不同意	同意・不同意
	☐ 重要事項説明書に町会加入について記載する。	同意・不同意	同意・不同意
	☐ 建築主は管理会社にも協議内容を引き継ぎ、協議内容を履行させる。	同意・不同意	同意・不同意
	☐		
	☐		
	☐		

協議については、記載のとおりです。

建築主：法 人 名
代表者氏名

町 会：町 会 名
町会長氏名

延べ面積が3,000㎡以上かつ地階を除く階数が6以上の集合住宅建築時には、防災設備に関する事前協議を実施します（町会加入についても実施）

日

年 月 日

変更後

地域貢献としての災害対策施設の設置についての協議内容

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例第20条に基づく協議について、下記のとおり報告します。

記

1. 協議日時	年 月 日 () 時 ~ 時
2. 協議場所	
3. 協議者	建築主側： 町 会 側：
4. 協議物件	(1) 建物名称： (2) 建 設 地： (3) 販売形態（該当箇所にマル）：【 分譲 ・ 賃貸 ・ 他 () 】 (4) その他 階層 () 階、戸数 () 戸、うちワルム () 戸、延べ面積 () ㎡ 建物完成予定時期 () 年 () 月頃
5. 協議内容	(1) 設置設備（備蓄倉庫、防災用資器材庫、仮設トイレ、災害用掲示板など） (2) 設置場所 (3) 設置設備の利用者の制限 (4) 設置・維持管理経費 (5) その他
6. 協議結果 記入欄	書ききれない場合は、別紙にて議事録等を添付してください。 ☐ 該当物件に関わる主たる事業者等が変更になる度に、当協議内容を引き継ぎます。（例：建築 A 会社→販売 B 会社→管理 C 会社→D 管理組合）また、区及び町会へ引き継ぎ先の情報を報告します。（別紙参照） 区民活動推進課地域振興グループ FAX 03-3981-1213 メール A0029701@city.toshima.lg.jp 町会の連絡先

協議内容については、記載のとおりです。

建築主：法 人 名
代表者氏名

町 会：町 会 名
町会長氏名

変更前

地域貢献としての災害対策施設の設置についての協議内容

豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例第20条に基づく協議について、下記のとおり報告します。

記

1. 協議日時	年 月 日 () 時 ~ 時
2. 協議場所	
3. 協議者	建築主側： 町 会 側：
4. 協議物件	(1) 建物名称： (2) 建 設 地： (3) 販売形態（該当箇所にマル）：【 分譲 ・ 賃貸 ・ 他 () 】 (4) その他 階層 () 階、戸数 () 戸、うちワルム () 戸、延べ面積 () ㎡
5. 協議内容	(1) 設置設備：備蓄倉庫、防災用資器材庫、仮設トイレ、災害用掲示板 その他 () (2) 設置場所 (3) 利用者の制限 (4) 設置・維持管理経費
6. 決定事項	

協議については、記載のとおりです。

建築主：法 人 名
代表者氏名

町 会：町 会 名
町会長氏名

該当物件に関する主たる事業者等変更届

町会加入に関する協議を実施しましたが、該当物件に関わる主たる事業者等が変更になりましたので、協議内容に基づき下記のとおり報告します。

記

1. マンション名	
2. マンション所在地	
3. 関係町会名	
4. 協議書に記載された協議日	
5. 変更前 事業者等情報	会社（団体）名： 会社（団体）住所： 担当者名： 電話番号： メール：
6. 変更後 事業者等情報	会社（団体）名： 会社（団体）住所： 担当者名： 電話番号： メール：

※個人オーナー等の場合も各項目を読み替えてご活用ください。

※この変更届は基本的には変更前の事業者様よりご提出ください。

※該当物件の連絡先を把握するためご協力をお願いします。

【提出先】区民活動推進課地域振興グループ

FAX (03-3981-1213)、メール (A0029701@city.toshima.lg.jp) での提出、
もしくは右記 WEB フォームからでもご報告いただけます。



豊島区町会活動の活性化の推進に関する条例（抜粋）

豊島区は、交通の要衝である池袋を中心に、多様な人々や文化を受け容れながら誰もが暮らしやすいまちとして発展し、人々が誇りをもって生活するまちです。

こうしたまちを築いてきた源は、そこに暮らす人々の地縁による支え合いであり、つながりです。

日本社会において、少子高齢化や核家族化の進行、価値観やライフスタイルの多様化によって地域や家族の支え合いが希薄化している中において、こうした支え合いやつながりを育み、受けとめる受け皿の一つとして、町会（自治会を含む。）があります。町会は、地域コミュニティの中心的存在として、地域に住む人々を広く受け容れ、長年にわたって活動を継続してきた地縁による団体です。そして今、東日本大震災など数多くの大災害を経験した私たちは、支え合いやつながりといった絆（きずな）の大切さを再認識しています。町会は、時代にに合わせて変遷しながらも、誰もが暮らしやすいまちづくりに取り組み、この絆を育むうえで重要な役割を果たしてきました。

豊島区の発展には、私たち一人ひとりが地域の中でのつながりを強め、力を合せていくことが重要です。そのためには、町会活動の活性化を推進し、豊島区と町会の協働によるまちづくりを進め、未来へとつなげていかなければなりません。

ここに豊島区は、町会活動の活性化を推進するため、町会を豊島区と協働する重要なパートナーと位置づけ、豊島区、町会、区民及び事業者等がそれぞれの役割を果たすことで地域のつながりを感じることができる地域社会の実現を願い、この条例を制定します。

第1条（目的）

この条例は、町会活動の活性化の推進に係る基本理念を定め、町会の位置づけ、豊島区（以下「区」という。）の責務並びに町会、区民及び事業者等の役割を明らかにすることにより、区民相互がより強いつながりをもった地域社会を形成及び維持し、もって良好な地域コミュニティの実現に資することを目的とする。

第4条（町会の位置づけ）

区は町会を、区と協働して安全で安心な住みよいまちづくりを推進する団体と認め、地域の自治の極めて重要な担い手として位置づけることとする。

第6条（町会の役割）

- 町会は、地縁に基づき様々な活動を行う自主的団体として、地域コミュニティの発展に寄与するよう努めるものとする。
- 町会は、町会活動に多くの区民が主体的に参加することができるよう、区民相互の交流及び協働に努めるものとする。
- 町会は、区との協働活動として規則に定める区政推進活動を行うよう努めるものとする。
- 町会の運営については、地域に対して透明性の高い開かれたものになるよう努めるものとする。
- 町会は、地域コミュニティの発展のため、その地域において活動する事業者等との連携に努めるものとする。

第7条（区民の役割）

区民は、町会活動に参加し、又は協力するなど、地域の一員として安全で安心な住みよいまちづくりに協力するよう努めるものとする。

第8条（事業者等の役割）

事業者等は、その事業所が所在する地域又はその活動をする地域において行われる町会活動に協力するよう努めるものとする。

条例・規則の全文は右記QRコード（豊島区ホームページ）からご確認ください。より良い地域コミュニティの形成のため、皆さまのご協力をお願いいたします。



～町会・自治会は区の重要なパートナーです～

豊島区は住みよいまちづくりに取り組む 町会・自治会の活動を応援しています



豊島区では、地域コミュニティの核として活躍している町会・自治会の活動活性化を推進するための条例を制定しています。町会・自治会を豊島区と協働する重要なパートナーと位置づけ、豊島区、町会、区民及び事業者等がそれぞれの役割を果たすことで地域のつながりを感じることができる地域社会の実現を目指しています。



夏の風物詩、盆踊り。町会・自治会が主催しているものがたくさんあります。高齢化により活動自体が危ぶまれている町会・自治会も多く、このままだと長く続く地域のお祭りがなくなってしまうかもしれません。町会・自治会活動にご協力をお願いします。

町会・自治会に関するお問い合わせ

区民活動推進課地域振興グループ 電話 03-3981-0479
東部区民事務所地域振興グループ 電話 03-3915-2334
西部区民事務所地域振興グループ 電話 03-4566-4022

中高層住宅建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関するお問い合わせ

建築課紛争調整グループ 電話 03-3981-1391

マンションの管理状況の届出に関するお問い合わせ

住宅・マンション課マンショングループ 電話 03-3981-1385



お気軽にお問い合わせください



豊島区ホームページ
お問い合わせフォーム

町会・自治会とは

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、地域で起き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す。

豊島区には、128の町会・自治会があり、毎日気持ちよく、快適に暮らせるよう、安全で安心なまちづくりに大きく貢献しています。

町会・自治会の活動紹介

- 1 防災訓練
- 2 街路灯・防犯カメラの維持管理
- 3 春と秋の交通安全運動
- 4 防犯パトロール
- 5 地域の清掃活動
- 6 資源ごみの集団回収
- 7 地域のお祭り・盆踊り・ラジ体操・餅つき・敬老会・子どもお楽しみ会などの各種イベント
- 8 掲示版・回覧版での区政情報の周知
- 9 区政連絡会での定期的な情報交換 …など



町会ごとに活動内容は異なりますが、上記のような様々な活動を行っています。区と町会は定期的に情報交換を行っており、町会は区の事業に協力し、区も町会・自治会から地域の課題や意見を伺い、より良いまちづくりのために役立っています。

区民の皆さんへご協力をお願い

町会・自治会の活動に参加し、地域の皆さんで交流を深めてください。地域のつながりは、災害等のいざというときにきっと役に立ちます。



町会・自治会には、どなたでも加入できます。
電子申請（加入フォーム）による加入申込みも可能です。



町会加入

- ①お手持ちのスマートフォンなどで、QRコードを読み込んでください。
- ②豊島区が作成した加入フォームに飛びますので、必要事項をご記入ください。
- ③豊島区から該当の町会・自治会の連絡先をお知らせします。
- ④町会・自治会へ直接お問い合わせください。

区民部区民活動推進課地域振興グループ

電話：03-3981-0479

FAX：03-3981-1213

mail：A0029701@city.toshima.lg.jp

事業者・管理組合の皆さんへご協力のお願い

地域清掃、街路灯や防犯カメラの維持管理など、町会・自治会の活動はマンションにお住まいの方にとっても意味のある活動となっています。良好な地域コミュニティの形成のため、町会・自治会への加入、または加入促進の取組みにご理解・ご協力をお願いします。

マンションを新築する事業者の方へ

豊島区では「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づき、一定規模の集合住宅については、町会・自治会と建築主とで、下記の項目について協議を行っています。

- ①町会加入について（15戸以上かつ3階以上の集合住宅）
- ②地域貢献としての災害対策施設の設置について（延べ面積が3,000㎡以上でかつ地階を除く階数が6以上）

協議した内容は、販売・賃貸・管理をする事業者の皆さまと、責任を持って引き継ぎ、共有してください。

該当物件に関係する主たる事業者の情報が変更になった場合は、お電話か右記連絡フォームにてご連絡をお願いします。ご連絡いただいた情報は、関係する町会・自治会とも共有します。



住宅の販売・賃貸等の事業者の方へ

住宅を購入・賃貸する方へ重要事項を説明するときに、町会・自治会に関する情報もあわせて説明していただきますようお願いいたします。町会案内のチラシが必要な場合は、お電話か右記問合せフォームよりご連絡ください。



マンション管理者の方へ

「豊島区中高層集合住宅建築物の建築に関する条例」に基づき、建築主と町会・自治会が協議した内容を必ずご確認ください。管理会社（管理組合）と町会・自治会との協議が必要な場合は、お電話か右記問合せフォームよりご連絡ください（豊島区より折り返しご連絡します）。

また、町会・自治会の活動にご協力をお願いします。町会加入の促進活動や行事の周知などのために、必要な範囲で共用部分への立ち入りを求められたときは、マンション管理に支障のない限り、ご協力いただけますと幸いです。

マンション管理計画認定制度等について

「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づき、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合にマンションの管理計画を豊島区が認定する制度です。認定を受けるとマンションにとってもメリットがあります。詳細は区ホームページよりご確認ください。



町会・自治会の連絡先は下記のとおりです。