

はじめに

我が国におけるマンションの総戸数は約 562 万戸（平成 21 年末・推計）となっており、国民の約 1 割にあたる約 1,400 万人が生活しているものと推計されている。単身者やファミリー世帯の居住のほか、近年では郊外の戸建て住宅から利便性の高い街なかの高齢者対応型分譲マンションや高齢者向け優良賃貸住宅へ転居する高齢者も増加しているなど、今後も高齢者世帯を含め、マンションでの生活者は増加するものと見込まれる。また、築 30 年を超えるマンションが平成 23 年には 100 万戸となる見込みであり、居住者の高齢化が進むなかで老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕等への対応の重要性が高まっているほか、侵入犯罪の増加や災害時における高齢者等要援護者への対応等などの防犯・防災の面からも課題がある。このようなマンション管理を取り巻く様々な問題への対応策の一つとして、マンションでの居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を日常から構築しておくことが有効であると考えられる。

本研究では、主要な居住形態として定着しつつあるマンションにおける、日常的な維持管理や建替え・大規模修繕工事の状況、防犯・防災活動の状況等と居住者同士及びマンションの居住者と地域とのコミュニティの形成に関する状況を調査・分析することで、今後のマンションの適正な維持管理に向けたコミュニティを形成するための仕組みを提示することを目的としたものである。

本研究では、研究精度の向上を期するため、3 名の学識者から構成される「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究会」を設置し、研究会において、飯田太郎氏（株式会社 TALO 都市企画）、延藤安弘氏（愛知産業大学大学院造形学研究科教授）、齊藤広子氏（明海大学不動産学部教授）に大変貴重な御示唆を頂いた。

また、調査には多くのマンション管理組合、分譲会社、管理会社の皆様、町内会・自治会等の地域の皆様、NPO 法人全国マンション管理組合連合会、(社) 日本マンション管理士会連合会、(財) マンション管理センター、(社) 高層住宅管理業協会、政令市・東京都特別区および金沢市の担当職員の方々に御協力頂いた。ここに厚く御礼申し上げる。

2010 年 5 月

国土交通省 国土交通政策研究所	主任研究官	高橋 正史
	前主任研究官	古本 一司
	前研究官	山本 健司
	前研究官	松本 将身
	前研究官	成田加奈子
	研究官	福田 裕恵