

(添付資料)

「マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成に関する研究」最終報告（概要）

1. 研究の概要

マンションが主要な居住形態となるに従い、建物の適正な管理や防犯・防災、地域とのコミュニティの希薄化など、マンションをめぐる様々な課題が顕在化しつつある。このようなマンションを取り巻く多様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ごろから構築しておくことが有効と考えられている。

本研究では、管理組合を対象としたアンケート調査、良好なコミュニティを形成している管理組合等へのインタビュー調査等を通じ、維持管理とコミュニティとの関係を明らかにするとともに、適正な維持管理に必要なコミュニティの形成を促進するために取り組むべき事項を明らかにすることを目的としている。

【研究会の開催】

本研究の実施にあたっては、マンション管理やコミュニティに関する有識者からなる「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、専門的見地からのアドバイスをいただきながら進めた。研究会メンバーは以下に示す通りである。

委員（敬称略）

飯田 太郎	株式会社 TALO 都市企画 代表取締役
延藤 安弘	愛知産業大学大学院 造形学研究科建築学専攻 教授
齊藤 広子	明海大学 不動産学部 教授

【報告書の構成】

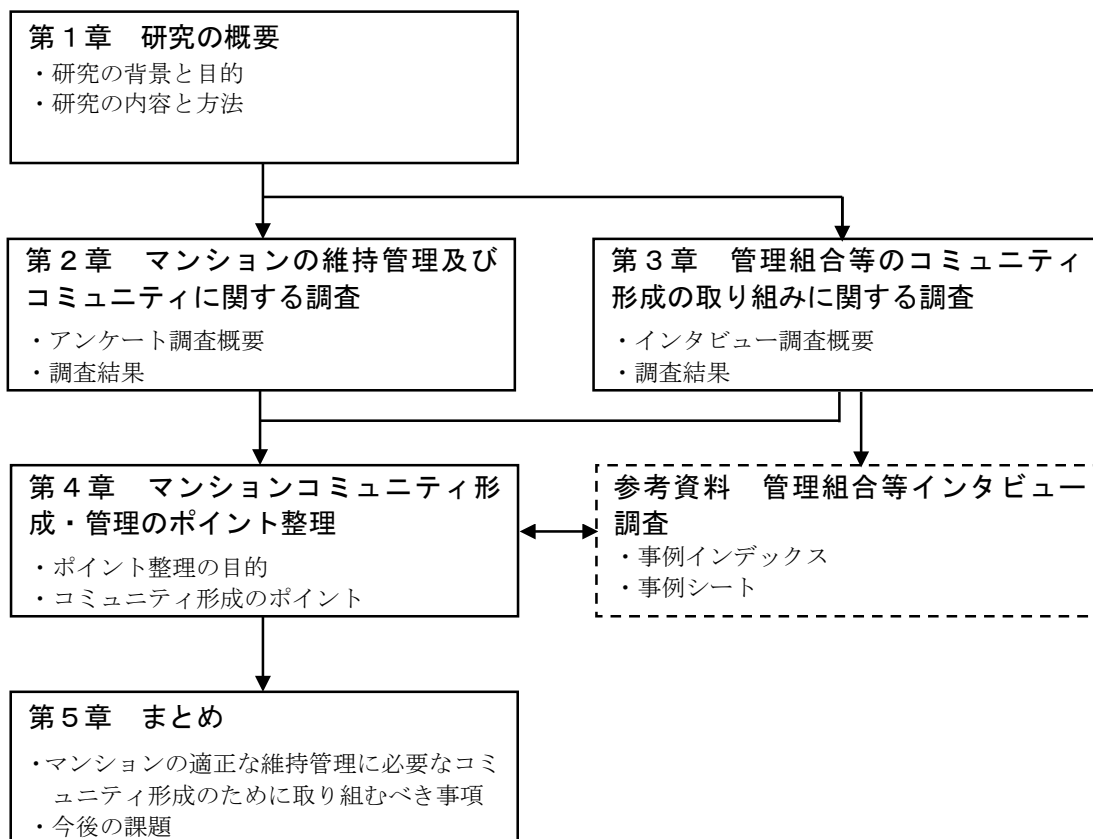


図 1 研究報告書の構成

2. マンションの維持管理およびコミュニティに関するアンケート調査 [報告書第2章]

[調査の目的、方法、調査対象]

マンションの維持管理およびコミュニティの実態を把握し、コミュニティと維持管理の関係を明らかにするため、3,150件のマンション管理組合を対象にアンケート調査を実施した（郵送配布・回収、自記式、有効回答1,094件、回収率34.7%）。

階数、戸数、棟数等の条件により、以下の4つの類型（マンションタイプ）に分け分析を行った。



①小規模型

1棟で6階以下または18階以下の場合は50戸以下



②中大規模・高層型

7階以上18階以下で51戸以上



③団地型

2棟以上で6階以下または18階以下の場合は50戸以下



④超高層型

19階以上

[調査結果の概要]

- ◎「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」といった基礎的な相互認知型のコミュニケーションは居住者間で相当程度とられている
- ◎良好なマンションコミュニティは管理組合活動の活発化、健全化に寄与
- ◎コミュニティが高齢者対策、地域との連携など、建物管理（狭義の維持）以外の課題へも発展する土台に
- ◎集会室や会議室など、マンションのハード面がコミュニティ形成に影響
- ◎他のマンションとの連携を行っているマンションでは、管理組合活動も活発

①マンションにおける居住者間のコミュニティの状況

・「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」といった基礎的な相互認知型のコミュニケーションは居住者間で相当程度とられている一方、「一緒に遊ぶ」「重要な相談やお願いができる」などコミュニケーションの度合いが深くなると、居住者間で見られる割合は低下

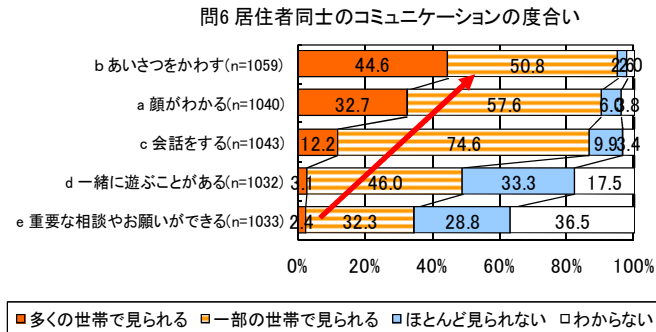


図 2 居住者同士のコミュニケーションの度合い

②マンションにおけるコミュニティ活動の状況

・小規模型ではコミュニティ活動が行われている割合は低いが、「顔がわかる」といったコミュニケーションがみられる割合が高いと、コミュニティ活動は活発になる傾向

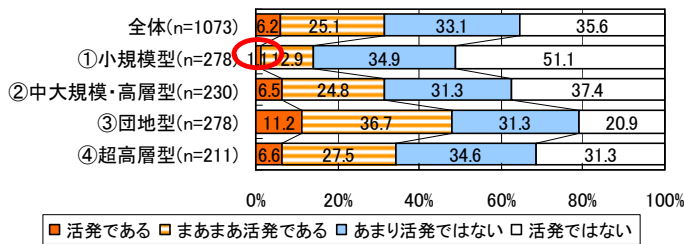


図 3 コミュニティ活動の状況

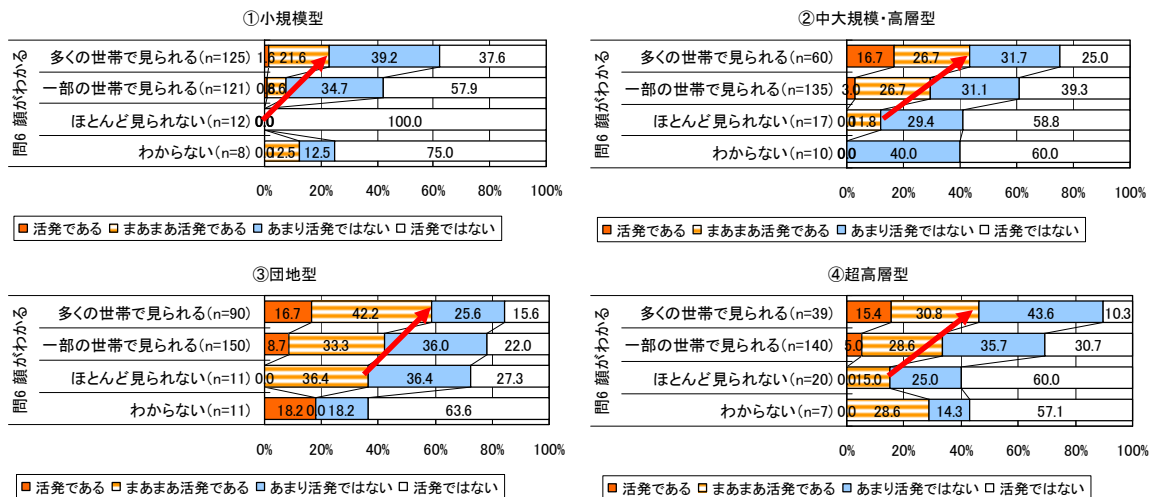


図 4 コミュニケーション（顔がわかる）の度合い×コミュニティ活動

③管理組合による維持管理の状況とコミュニティとの関係

- ・管理組合運営上の課題としては、「区分所有者の高齢化」のほか、「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」、「理事の選任が困難」が続く

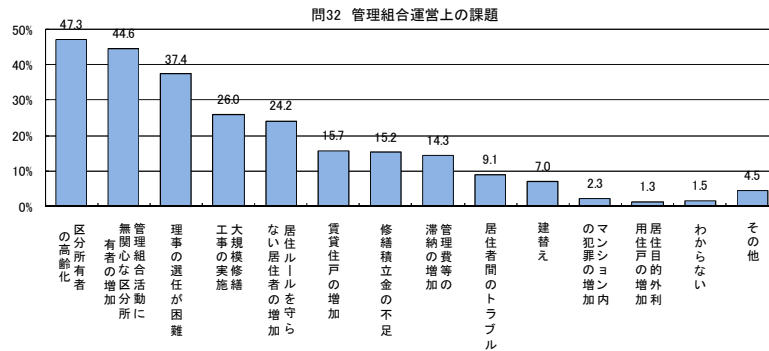


図 5 管理組合運営上の課題

- ・管理組合運営上の課題として「区分所有者の高齢化」に次いで「理事の選任が困難」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が多く挙げられているが、相互認知型のコミュニケーションの程度が高いほど、これら課題を抱える割合が低い

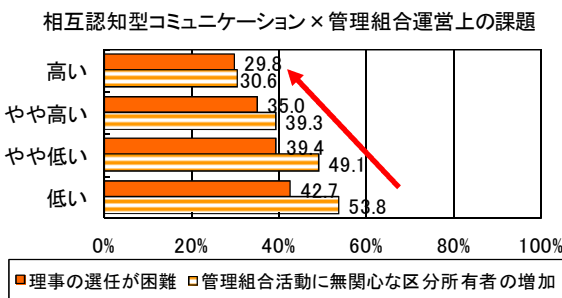


図 6 相互認知型コミュニケーション×管理組合運営上の課題

④共用施設とコミュニティ活動、維持管理の関係

- ・行事が開催できる「広場」、会合やサークル活動の場となる「集会室・会議室」などコミュニティ形成の場があることで、コミュニケーションの程度も高まり、コミュニティ活動も活発になる傾向

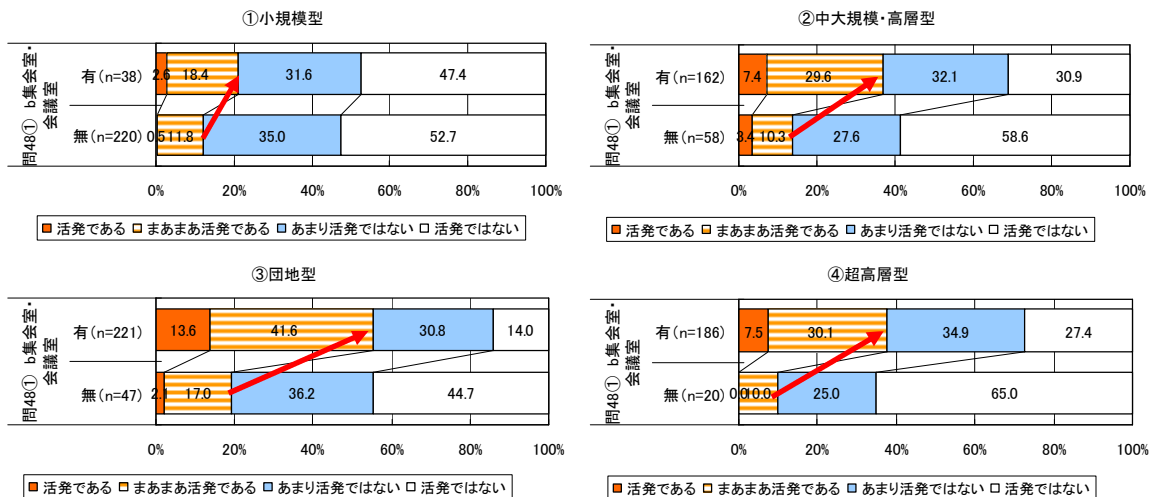


図 7 集会室・会議室の有無×コミュニティ活動の度合い

・「集会室・会議室」など共用施設があるマンションでは、管理組合活動も活発

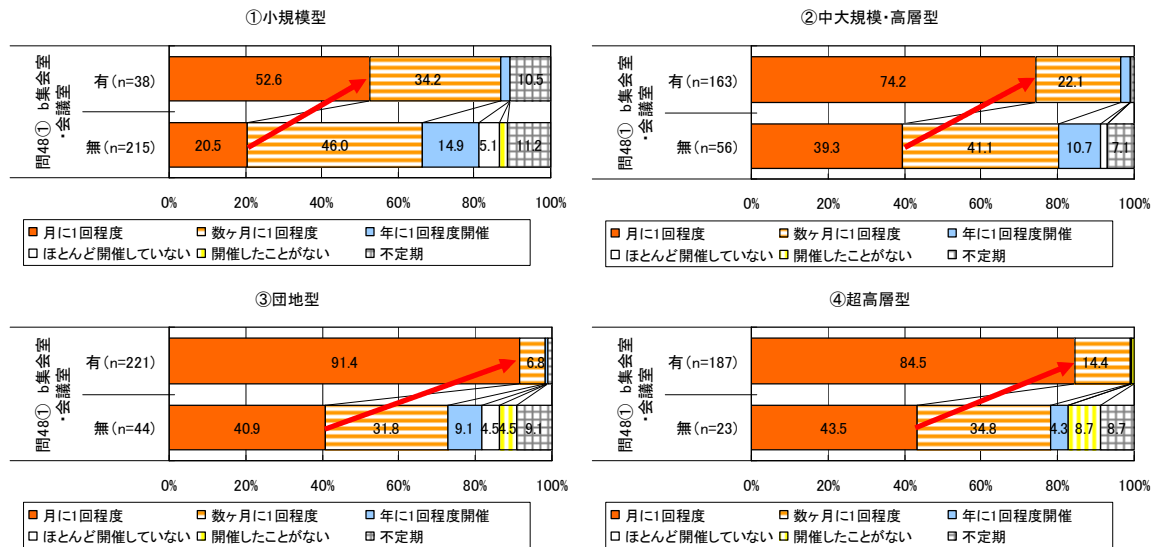


図 8 集会室・会議室の有無×役員会・理事会の開催頻度

⑤コミュニティとマンション内の課題への対応

・コミュニティが形成されているマンションでは、居住者トラブルに管理組合内での話し合いにより対応できている割合が高く、居住者による防犯・防災活動、高齢者支援などにも取り組まれている

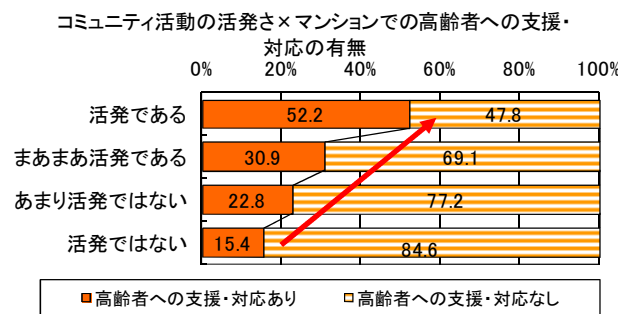


図 9 コミュニティ活動の状況×管理組合で実施している高齢者への支援・対応¹

⑥地域とのコミュニティの状況

・マンション内のコミュニティ活動が活発なマンションでは、防犯・防災、環境美化など、地域行事への管理組合としての参加状況も高い傾向

¹ 支援・対応:「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」「日常の高齢者の見守り活動」「安否確認の仕組みの整備」のうちいずれかの回答あり

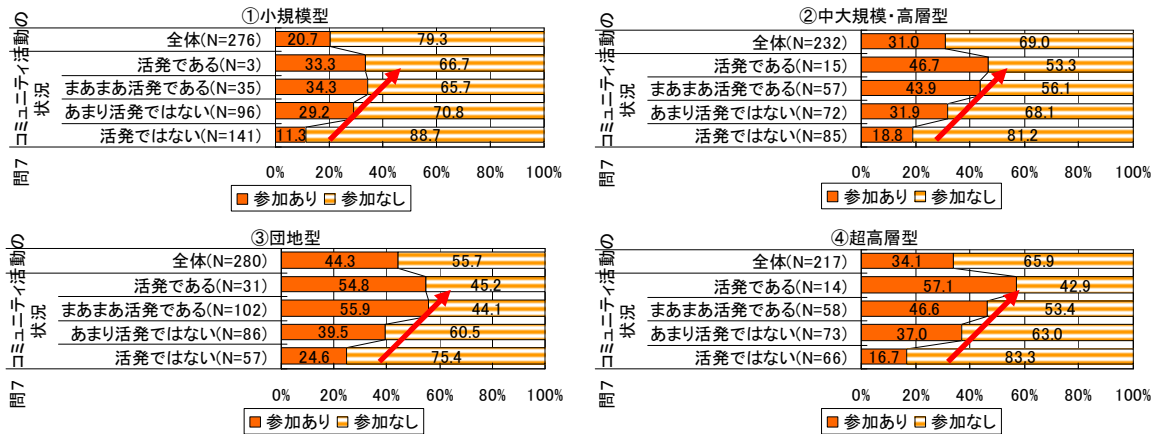


図 10 コミュニティ活動の度合い×周辺地域行事への管理組合としての参加

⑦他のマンションとの連携と管理の関係

- ・他のマンションとの連携を行っているマンションでは、管理組合活動も活発

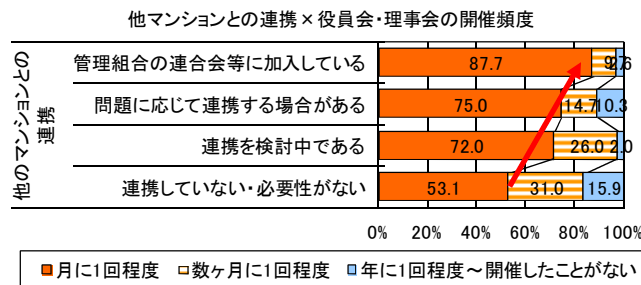


図 11 他マンションとの連携×役員会・理事会の開催頻度

3. 管理組合等のコミュニティ形成の取り組みに関するインタビュー調査

[報告書第3章および第4章]

[調査の目的、方法、調査対象]

コミュニティの形成において創意工夫を行っているマンション等の取り組みを収集するため、マンション管理組合、町内会などの地域、分譲会社、管理会社、自治体等に対し、インタビュー調査を実施した（36箇所）。

[調査結果の概要]

以下では、インタビュー調査の結果から、各事例および事例におけるコミュニティ形成と管理の取り組みのポイントの主なものを、対応する課題ごとに紹介する。

1) 区分所有者の管理組合運営への関心喚起

居住者が管理組合運営に無関心となる背景の一つとして、管理組合と居住者のコミュニケーション不足が挙げられる。管理組合活動の透明性を高める「見える化」や、住民交流会の開催などによる管理組合と居住者間のコミュニケーション、管理組合活動に気軽に参加できる機会づくりなどにより、居住者に管理組合活動の必要性を実感してもらうことが、管理組合活動の活発化の第一歩として必要であろうと考える。

[事例に見る取り組み]

- ・「管理組合役員」というと身構えてしまうので、イベント実行委員への就任や、広報誌の編

集や執筆などの負担が少ない、楽しい活動から管理組合活動へ参加してもらうようにしている。これらの活動を通し、管理組合活動の必要性や面白さに対する居住者の理解が深まっている。(A マンション、小規模型)

- ・管理組合の役員は名札をつけ、居住者等に積極的に話しかけることで隠れている問題を発掘。問題点への対応策や解決のプロセスを迅速にフィードバックするなど、「見える化」を徹底することで、管理活動が居住者に身近なものとなっている。(B マンション、中大規模・高層型)

2) マンション内のコミュニティの活性化

マンションコミュニティにおいても「お付き合いは最初が肝心」であり、初動期からのコミュニティ形成の取り組みが有効であるが、入居後間もない段階では、自発的に親睦・交流が生まれるケースは少ない。分譲会社や管理会社による「入居者交流会」などの親睦イベント企画、自治会や管理組合の下部組織などコミュニティ形成を担う組織の設立など、コミュニティ形成の仕組みが初動期に用意されていることが有効に機能した事例が複数見られたことから、外部からも、これら主体による支援が得られることが望ましい。

[事例に見る取り組み]

- ・住民間のコミュニケーションを円滑にするためにクラブ（サークル）活動の活発化を支援しており、また逆にクラブが組合の広報関係の掲示物作成など、管理組合活動に協力してもらっている。(C マンション、小規模型)
- ・販売センターの立ち上げと同時期にコミュニティクラブを購入希望者向けに設立したり、共用施設の使い方をワークショップで議論したりするなどし、またコミュニティ支援を行うコンサルタントに委託し、コミュニティ形成を行った。(D マンション、中大規模・高層型)

3) コミュニティとマンション内の課題への対応

①居住者トラブルへの対応

上下階単位による懇親会の開催など、居住者間のコミュニケーションを通じて、誰が住んでいるのか、顔の分かるコミュニティの形成が生活音などのトラブル解消や未然防止に効果を上げている事例も見られ、参考となる取り組みである。

また居住者間では解決できない問題であっても、管理組合の仲裁により解決しているケースもあり、コミュニティが形成されているマンションでは、トラブルを内部で解決できる自治機能が形成されていることがうかがえる。

[事例に見る取り組み]

- ・「住民の集い」の開催等を通じ、居住者間の「顔の見える関係」が構築されたことで、分譲当初生じかけていた生活音のトラブルが解消した。誰が住んでいるのか分かることで、「小さい子どもがいるから仕方がない」など、お互いの事情が理解されるようになった。(E マンション、小規模型)

②高齢化への対応

日常的な居住者間のコミュニケーションが、高齢単身世帯の増加や、生活支援の取り組みを契機として、管理組合や自治会などによる組織的な高齢者対応に発展している。「誰がどうしている」といった情報を日常的に共有することで、高齢者のひきこもり防止や安否確認に効果を上げている例もあり、日々の生活を通じて始められる取り組みであろう。

[事例に見る取り組み]

- ・自治会と管理組合が両輪で取り組んできたコミュニティ形成の取り組みが、管理組合によ

る組織的な高齢者対策に発展した。管理組合内に「福祉専門委員会」を設置すると、マンション1階にバリアフリー化された談話室をオープン、気軽にお茶を飲みにいける空間づくりが、高齢者の閉じこもり防止に活躍している。(Fマンション、中大規模・高層型)

- ・高齢居住者の生活を支えあう長屋的なマンション内コミュニティが土台となり、ひとり暮らしの高齢者のうち希望者を対象として「元気カード」を玄関ドアにかけることで自分が元気なことを知らせる、安否確認のシステムが出来上がった。(Gマンション、小規模型)

4) 地域とのコミュニティ形成

①地域とのコミュニティ形成

マンション共用施設の地域への開放や、祭り・自治会活動などへの積極的な参加をきっかけに、地域とのコミュニケーションを図り、持続的な関係を構築することが必要である。

また地域の側からも、自治体や分譲会社、管理会社などの協力を得ながら、マンションにとっての加入のメリットなどを示しつつ、地域がマンションに期待すること、地域コミュニティのあり方などを話し合う場を持つことが、その後のコミュニケーションにおいても必要であろう。

[事例に見る取り組み]

- ・マンション居住者と地域の人々がお互いに知り合う機会として「交流会」を設け、地域の歴史文化の紹介、地域の防災対策としての避難所運営マニュアルの策定などを通じて、マンション居住者と地域との理解を深めている。(H自治会)
- ・祭りの際に、神輿の休憩所として広場を開放する、集会室で地域の行事を行うなど、集会室・広場が地域とマンション居住者の交流の場として活躍している。また、管理組合内に町会担当理事を置く、町会活動に積極的に参加するなどの取り組みを通じ、良好な地域とのコミュニティを形成している。(Iマンション、小規模型)

②共通する地域的な課題への対応

地域での防犯・防災対策など、人材や組織力などを有するマンションが、マンション内の活発なコミュニケーションや地域とのコミュニティの存在を土台とし、地域の課題解決において、中心的な役割を果たしている事例もあり、マンションと自治会などの地域が連携することで、安全・安心な地域づくりを実現している取り組みが見られた。

マンションと地域との連携の意義が見出しにくいと言った声も聞かれるなか、こうした取り組みは、災害時における共助、安全・安心な地域づくり、地域コミュニティの活性化、地域環境形成の貢献(環境美化、公園など地域に不足する施設をマンションが補完)などの面で、連携する意義も大きいと考えられる。

[事例に見る取り組み]

- ・防犯意識の高いマンションが始めたマンション内での防犯活動が、地域との連携による防犯パトロールや不審者情報の共有などに発展。マンションと地域がお互いに守りあうことで「安全な地域づくり」を実現している。(Jマンション、小規模型)
- ・マンション内の防災活動が、周辺マンションと一体となった「連合自治会」全体での防災活動へと展開。さらには周辺の大規模商業施設や大学等を含めた「まちづくり協議会」における地域防災活動へと発展するなど、マンションがリーダーシップを発揮している。(Kマンション、中大規模・高層型)

5) 地域を超えたマンション間の連携

共通する課題の解決を目指し、近隣マンションや同規模、同タイプの管理組合間で意見交

換や情報発信を行う取り組みが、管理の質の向上を実現する効果を上げている例が見られた。同じ立場で共通の悩みを抱える管理組合同士による連携は、生きた情報やノウハウの取得、課題の解決などに結びつく有用な取り組みであるといえ、アンケート調査からも、マンション間連携が管理組合活動の活発化に寄与している状況もうかがえる。

[事例に見る取り組み]

- ・ 同時期に建設された同規模マンション同士が、超高層マンションに共通する管理上の問題解決などを目的としたグループを設立。地域と連携したイベントの共同開催などの取り組みにも発展している。(Lマンション、超高層型)
- ・ 同規模マンションと情報交換や忘年会の合同実施などの交流から始まった連携が、合同で大規模修繕を行うことができないか検討するなど、小規模マンションが連携することによる管理の効率化の模索へと結びついている (Mマンション、小規模型)

4. マンションの適正な維持管理に必要なコミュニティ形成のために取り組むべき事項 [第5章]

(1) マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成の意義

マンションを中心とした生活の場を快適なもの、価値あるものにするため、マンション居住者が中心となり、建物共用部分の維持管理にとどまらず、防災や防犯、高齢者支援など、マンション内や地域に共通する課題への対応、さらにはマンションや地域を超えたより広域的な課題への対応など、広い意味での維持管理に取り組んでいる実態が確認された。

こうした日常生活をめぐる課題に、マンションが自律的に対処する力を備えていく上で、居住者間の良好なコミュニティが基礎体力として必要であるといえる。

このように、マンションの適正な維持管理を行い、生活の質を向上させるためには、マンション内の良好なコミュニティを形成することが有効であり、管理組合や居住者がコミュニティ形成に積極的に取り組むとともに、管理会社、分譲会社、地域の自治会、自治体がそれを支援することが必要である。

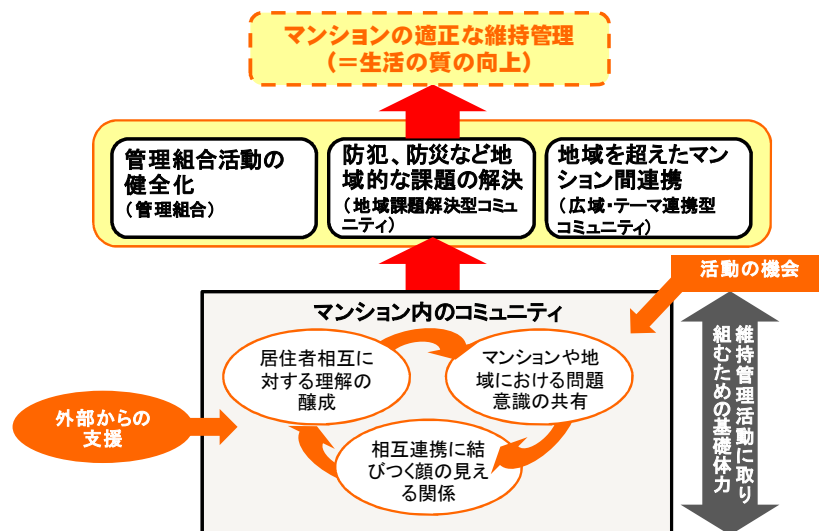


図 12 マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成

(2) マンションの適正な維持管理に必要な4つのコミュニティと6つの主体

マンションに関する4つのコミュニティおよびそれらのコミュニティの係わる6つの主体について、以下にその意義や関係を整理する。

(4つのコミュニティ)

①管理組合

: 区分所有者によるマンションの建物共用部分の維持管理を中心としたコミュニティで、区分所有者のマンション管理に対する関心と意欲が形成されるコミュニティ

②マンション内コミュニティ

: 区分所有者、賃借人を含めた居住者間の相互扶助、コミュニティ活動が活発であるコミュニティ

③地域課題解決型コミュニティ

: 地縁的な地域との付き合いに加え、マンションの所在する地域の課題を解決するための様々な主体（自治会、企業、他マンションなど）との連携が行われるコミュニティ

④広域・テーマ連携型コミュニティ

: 管理情報の交換、防災など特定テーマを扱う、主としてマンション同士の広域的な連携が行われるコミュニティ

(6つの主体)

A: 管理組合やマンション内自治会

B: 地域の町内会

C: 管理会社

D: 分譲会社

E: 自治体

F: 支援組織(管理組合連合会など)

(3) コミュニティ形成におけるポイント

①コミュニティ形成におけるポイント

インタビュー調査を通じ、多くの事例でマンション内のコミュニティ形成における「初期設定」の重要性が示された。これは、マンションの設備や建物設計での配慮などハード面に関わるものと、マンション入居時の「住民交流会」や自治会など地域とのコミュニティ形成の調整の場など、ソフト面での「おつきあいのきっかけ」に関わるものの両方があり、いずれも初動期におけるマンション内コミュニティの形成の取り組みとして効果が高いと考えられる。

また、取り組みのきっかけは自然発生型、課題解決型と様々であるが、大掛かりなイベントなどに限定せず、小さなことから始める、楽しみながらできる活動とする、効果が見える活動とするなどの工夫があると、きっかけを活動に結びつけやすく、参加も得られやすい。また、役割を持たせて参加意識ややりがいを高める、居住者の年齢層やニーズに合わせて活動内容を変化（進化）させていく対応なども、活動を継続させていく工夫として効果的である。

さらに、活動のきっかけづくりや継続性確保のためには、マンション内の取り組みに加え、外部からの支援も重要である。分譲会社では、コミュニケーションが生まれやすく持続でき

る建物設計や、専門家への委託などによる居住者間のコミュニティ形成の支援、管理会社では、イベントや行事の実施支援や管理規約へのコミュニティの位置づけ、自治体では情報提供や相談窓口の設置、また管理組合同士の交流促進などが効果的である。このように、初動期からマンションの成長段階に応じ、適切な外部からの支援が得られ、マンションもそれを積極的に活用することが、コミュニティ形成を促進する大きな要因の一つであると言える。

[コミュニティ形成におけるポイント]

- 初動期におけるコミュニティ形成の初期設定
 - ・コミュニケーションが生まれやすく、持続できる建物設計への配慮（ハード面）
 - ・マンション内外における事前の枠組みづくり（ソフト面）
- 取り組みやすく、続けやすい活動メニューの設定
- 多様な主体によるコミュニティ形成支援
- マンション特性に応じた、多様、多重なコミュニケーション

②良好なコミュニティを維持管理に結びつけるポイント

事例からは、良好なコミュニティやその形成プロセスを、管理組合活動など、維持管理への参加に結びつけていく工夫が見られた。

まずは管理組合運営に対する関心や理解を深めてもらうことが重要であることから、管理組合活動とは何か、誰がどのような管理活動を行っているかが「見える」よう、例えば役員が名札をつける、管理活動の報告を広報紙や掲出物を活用して行う、負担の少ない楽しい活動から管理組合活動に参加してもらう、などの事例を参考に、管理組合と居住者のコミュニケーションに積極的に取り組むことが、重要であると考えられる。

また、管理上のトラブルや負の出来事を契機に「自らの財産を守る」意識が芽生え、自主管理に移行した事例も見られるなど、課題の顕在化と共有化が、問題解決の原動力になることも多い。マンションにおけるコミュニティの形成を通じて、防災や防犯、高齢者の生活支援など、管理上の課題等について日頃から話し合い、顕在化させていくとともに、検討組織の立ち上げや有志による取り組みの試行など、その解決に取り組むことのできる体制を構築していくことが重要である。

[良好なコミュニティを維持管理に結びつけるポイント]

- 管理の見える化などによる管理組合運営に対する理解深化、意識啓発
- 日頃のコミュニケーション、コミュニティ活動を通じた人材の発掘、活用
- 課題の顕在化と共有化
- 維持管理に参加する機会づくり

(4) コミュニティ形成のために取り組むべき事項

マンションをめぐるコミュニティを良好なものとするために、それぞれのコミュニティおよび主体において取り組むべき事項について、インタビュー調査でみられた取り組み事例を参考に以下に示す。

①管理組合

【管理組合やマンション内自治会】

- ・「管理の見える化」など、居住者との積極的なコミュニケーションによる、管理組合活動に対する理解深化、意識啓発

- ・日頃のコミュニティ活動を通じた維持管理を担う人材の発掘、活用
- ・植栽管理など、楽しみながら参加できる維持管理の機会づくり

【管理会社】

- ・コミュニケーションの実施に関するノウハウなど情報提供
- ・広報紙などコミュニケーションツールの作成支援

【自治体】【支援組織】

- ・マンションに関する実態把握と相談機会や情報提供の充実

②居住者間コミュニティ

【管理組合やマンション内自治会】

- ・大掛かりなイベント等に限定せず、小規模な催し物などからコミュニティ活動を始める
- ・居住者の年齢層やニーズに合わせてコミュニティ活動の内容を変化（深化）させる
- ・多くの人に何らかの役割を持たせて、参加意識ややりがいを高める

【管理会社】

- ・「居住者交流会」など親睦イベントの企画、開催支援
- ・原始規約に、コミュニティ活動やコミュニティを担う組織を位置付け

【分譲会社】

- ・コミュニティを育む場としての共用施設の確保など、コミュニケーションが生まれやすく、持続できる建物設計の工夫
- ・コンサルタントへ委託するなどにより、居住者間のコミュニティ形成を支援（購入・入居時における「居住者交流会」の開催など）

【自治体】

- ・条例等による集会室等の設置義務化、整備費用に対する助成や容積率ボーナス等インセンティブ付与による共用施設（広場、集会室等）の整備の促進

③地域課題解決型コミュニティ

【管理組合やマンション内自治会】

- ・問題意識の共有などを目的とした地域との積極的なコミュニケーションの実施

【地域の自治会等】

- ・集会室や公園などのマンション共用施設、マンションに設置するサークル組織などの地域への開放に関する協議・調整の実施
- ・地域が主催する祭やイベントなどのコミュニティ活動、防犯・防災活動などの実施に対するマンションの役割を認識し、参加促進に向けたマンションとの積極的なコミュニケーションを実施

【自治体】

- ・地域とマンションのコミュニティ形成について、地域の自治会、分譲会社などが事前に協議・調整できる仕組みづくり
- ・マンション建設後も、地域とマンションのコミュニティ形成について相談できる体制の構築

④広域・テーマ連携型コミュニティ

【管理組合やマンション自治会】

- ・交流イベントへの参加や他マンションとの情報交換など、積極的な他マンションとの連携

【管理会社】

- ・受託マンション間の横断的な連携支援

【自治体】【支援組織】

- ・「マンション交流会」など、管理組合を対象とした交流イベントの開催

5. コミュニティ形成の取り組み事例の整理 [参考資料]

- ・ 報告書本編で引用している先進的なコミュニティ形成の取り組みや工夫を行っている事例について、インタビュー調査結果を事例シートとして整理。
- ・ 事例ごとにマンションや地域の属性、事例のポイントなどを整理するとともに、4つのマンションタイプ（小規模型、中大規模・高層型、団地型、超高層型）やキーワードによるインデックスを作成。

(事例シートの例)

小規模型-1 小規模マンションによる分譲当初からのコミュニティづくり

○前身者、自治会、運動会にも行事やイベント運営の役割を担うことで、管が取組みに参加する工夫をし、結果として主体的な管理やコミュニティ形成に繋がっている。

○分譲マンションであるが、築年等の関係において、業員参加による委員会を設けており、居住者の議論の場には合意形成を図っている。

○分譲当初から、専業主婦の傾向が顕著され、専業主婦ならではの工夫をし、毎週約1年任期とはしていない。

マンション名称	ライオンズガーデン千歳駅前
住所	東京都千歳区
建設(分譲)年	1997年
階数	30階(計80人)
管理形態	1棟1階 分譲型
主な再開発種別	ネットランスパーク、中層、都立南 13分、22,000~34,000円/月、新築費(分譲費)25倍、土約100坪/戸、1階土庫、2,800円/月
管理費	10,000~13,000円/月 専業主婦 10,000~13,000円/月(専業主婦収入から捻入) 1階土庫 500万円取入れから500万円(専業主婦立金)
見守り体制	3006年築で、55年計画 大規模修繕費 2000万円(1団地を予定)
管理組合や関係者の構成(人数・任期・職の方針など)	○管理組合 専業主婦(1名)、副専業主婦(1名)、会計担当専業主婦(1名)、理事(2名)、常任委員(1名)、常任委員(1名)、専業主婦、専業主婦、専業主婦による協議による結果
役員組織	1階土庫 専業主婦 専業主婦
総会の開催	約1回

ライオンズガーデン千歳駅前

専業主婦 専業主婦 専業主婦

管理組合 専業主婦 専業主婦

専業主婦 専業主婦 専業主婦

専業主婦 専業主婦 専業主婦

コミュニティの状況

○コミュニティ活動

・ 1997年4月の入居後、建物の不安定とゴミ問題との交渉が一時的に停滞したが、住民同士で交流の機会を設けるため、11月に「住民の集い」を企画した。集いの開催は、ビザグアムのほか、家庭訪問などを実施。15戸7名の参加をみて、居住者の関心が認められた。この住民の集いは、その後、毎年続けて行われており、居住者の楽しみとなっている。

・ また、入居後間もなく上記のとおり協議(「かんかくあいだより」)を作成し、アンケート調査の結果を基に協力の依頼を履修させた。アンケートの結果を基に協力の依頼は、特に集中的に実行し、20年になっている。

・ マンション内での具体的なコミュニティ活動としては、上記のとおり「住民の集い」がある。管理組合では、ホームを設けられ、専業主婦にも参加してもらっている。これは、年に1回、防災訓練を実施している。防災訓練では、専業主婦の少ない人に誘導をせよと依頼してもらった。専業主婦が少ないので、サポート活動は行われていない。

・ 「住民の集い」のような行事を行っただけでは、全ての居住者が自発的に参加するわけではない。上記のとおり、その中で役割を担ってもらうことが重要である。

○コミュニティ形成によるトラブルの解決

・ 分譲当初のころは上下階間でゴミの取り回しで苦情を申し込もうと開いていた家もあったが、コミュニティができ、お互いが理解しあうようになった。そういうトラブルもなくなっていった。誰か心づいてくれるからと、ゴミが落ちるのを防ぐことなどが理解されるようになる。

・ 規約に違反し、大型バイクを駐輪している居住者がいたが、家族に理解を促すことで、規約への理解を促し、違反状態を解消するための相談ができるようになったり、結果として違反状態を解消することができた。

(事例の一部)

- ◎小規模マンションによる分譲当初からのコミュニティづくり
- ◎計画変更によって地域に開かれたマンションの実現
- ◎「玄関ピンポン」から始まった顔が見えるコミュニケーション・・・など多数