国土交通政策研究　第 91 号
PRILIT Research Report No.91

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

Study of formation of community for appropriate maintenance of condominiums

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　松本　将身
前　研　究　官　山本　健司
前　研　究　官　成田　佳奈子
研　　究　　官　福田　裕恵

May. 2010
Policy Research Institute for Land, Infrastructure, Transport and Tourism, MLIT

Senior Researcher　Masafumi Takahashi
Former Senior Researcher　Kazushi Furumoto
Former Researcher　Masami Matsumoto
Former Researcher　Kenji Yamamoto
Former Researcher　Kanako Narita
Researcher　Hiroe Fukuda

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

要旨

マンションの維持管理の状況、居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティの状況を把握するため、管理組合向けに郵送アンケートを行った。マンションの形状や規模によって、維持管理やコミュニティの状況が異なることが推察されることから、調査対象マンションを「小規模型」、「中大規模・高層型」、「団地型」、「超高層型」の４つのマンションタイプに類型化し、分析を行った。アンケートの分析にあたっては、①マンション内コミュニティ形成の状況、②地域とのコミュニティの状況、③管理組合および管理組合による維持管理の状況、④マンション建物の概要について、それぞれ、コミュニティおよびコミュニケーションとの関係を整理した。（第 2 章）

アンケート調査で得られたコミュニティとコミュニケーション、維持管理の関係を検証するとともに、参考となる先進的な取り組みを収集するため、コミュニティの形成という点で優良な事例、特徴的な取り組みがみられる事例を対象とし、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を実施し、先進的な事例等から得られた取り組み内容については、主体別、特徴別に整理した。（第 3 章）

第 2 章および第 3 章で得られたコミュニティや維持管理の実態と、参考となる先進的な取り組みから、マンションコミュニティ形成のポイントを抽出し、管理組合やマンション居住者、町会・自治会等の地域、分譲会社、管理会社、自治体など、コミュニティ形成に関わる主体別および①管理組合、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティという４つのコミュニティのタイプ別に、参考となる対応・取り組みとしてコメントを付して体系的に整理した。（第 4 章）

最後に、各章で得られた知見からコミュニティとマンションの適正な維持管理の関係性を明らかにするとともに、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のあり方について取りまとめた。コミュニケーションの積み重ねが管理の担い手の発掘、マンション内や地域が抱える課題の顕在化などを可能にし、顔の見える関係があることで、それが維持管理活動に結びつく「基礎体力」となると考えられる。コミュニティ形成の取り組みとともに、良好なコミュニティを維持管理活動に結びつける取り組みも重要であることが分かった。（第 5 章）

Keywords：分譲マンション、コミュニティ、管理組合、維持管理、地縁コミュニティ

Study of formation of community for appropriate maintenance of condominiums

Summary

This study aims to suggest a relation between ability of maintenance of condominiums and community of resident ,also to suggest the way of formation of relation for appropriate maintenance.

The research methods of this study are questionnaire to homeowners' association of condominium and interviews with homeowners' association, local community, property companies, condominium managing companies and municipality. Questionnaire which investigates the actual situation of relationship of resident of condominium, relationship between resident and local community collected 1,094 homeowners' associations of mailing 3,150 homeowners' associations. The analysis of the questionnaire is the relation between the following items and the communication with neighbors and community of resident of condominium.

1) Community formation in resident of condominium,
2) Community formation in resident and local community,
3) Operation and maintenance by homeowners' association,
4) Elements of building of condominium (scale [super high-rise, high-rise, small scale], common facilities, floor plans)

The outline is as follows though the analysis result is described in Chapter 2.

1) As for basic communications of the resident of being able to identify the face and greeting it, the equivalent extent is taken. On the other hand, local community and resident's communications are not so taken.
2) The community activities such as the festivals and events are active in the condominium with the space such as conference rooms that can act.
3) An increase of the homeowners' aging and indifferent homeowners' is a general problem that the homeowners' association has. However, the ratio in which it has the problem is low in the apartment house where the level of the mutual acknowledgment communications is high.
4) In the condominium where the level of the mutual acknowledgment communications is high and the community activities are active, the trouble of the resident of sound environment of daily human life, etc. can be solved by the discussion of the homeowners' association.

The interviews with 36 cases (homeowners' associations, local communities, developers, management companies, municipalities) aimed at the verification of the relation between the community and the operation and maintenance of condominium and the collection of advanced cases in forming community.

The good methods to form community in advanced approaches were derived by analyzing the cases that were collected by the interviews, and systematically classified according to the features and the actors at chapter3.

The hints on the condominium resident community formation were shown based on the actual situation and the advanced cases that became reference of the management and the community of condominiums that had been obtained according to the result of the survey. These hints are systematically classified at the chapter4 according to the types of community.

In conclusion, the following are described in Chapter 5. The relation of a proper operation and maintenance of condominium are clarified from the finding obtained from the investigation with the community, and the ideal way of the community formation for a proper operation and maintenance was shown. The accumulation of communications of resident enables to excavate the supporter of management, and actualizing the problem that resident of condominium and the local community have. The relation that is the acquaintanceship becomes basic physical strength to do the activity that appropriate maintenance management of the condominium. In addition, it was clarified that not only the approach that formed the community but also the approach that applied the community to an appropriate maintenance management activity was important.

Keywords：
Condominium, Community of resident, homeowners' association, maintenance management of condominium, local community

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

目次

はじめに
要旨/Summary

第１章　研究の概要 1

1.1 研究の目的等 1
1.1.1 研究の目的 1
1.1.2 本研究におけるコミュニティのとらえ方 2
1.1.3 本研究で対象とするマンション 3
1.1.4 マンションの現状 4
1.1.5 マンションに関する制度と政策の展開 11
1.2 本研究の内容と方法 15

第2章　マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査 19

2.1 調査概要 19
2.1.1 調査対象の抽出 19
2.1.2 マンションタイプの分類 27
2.1.3 調査方法 30
2.1.4 アンケート調査票におけるコミュニケーション、コミュニティ活動の定義 30
2.2 調査結果 31
2.2.1 因子分析によるコミュニケーションの成分と類型化 31
2.2.2 マンションの居住者同士のコミュニティの状況 36
2.3 まとめと考察 103
2.3.1 マンションにおけるコミュニティの状況 103
2.3.2 地域とのコミュニティの状況 103
2.3.3 管理組合による維持管理の状況とコミュニティの関係 104

第3章　管理組合等のコミュニティ形成の取組みに関する調査 107

3.1 調査概要 107
3.1.1 調査の目的 107
3.1.2 調査対象の抽出 107
3.1.3 調査対象の属性 108
3.1.4 調査方法 111
3.2 調査結果 112

3.2.1 マンションにおける取り組み …… 112
3.2.2 外部からの支援 …… 131
3.3 まとめと考察 …… 140

第4章　マンションコミュニティ形成・管理のポイント整理 143

4.1 ポイント整理の目的 …… 143
4.2 マンションを取り巻くコミュニティの区分 …… 144
4.3 マンションコミュニティ形成・管理のポイント …… 146
4.3.1 管理組合、自治会、居住者 …… 148
4.3.2 分譲会社 …… 194
4.3.3 管理会社 …… 197
4.3.4 地域コミュニティ …… 200
4.3.5 行政機関 …… 203
4.3.6 支援組織 …… 208
4.4 活用上の留意点 …… 209

第５章　まとめ 211

5.1 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 …… 211
5.1.1 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 …… 211
5.1.2 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 …… 212
5.2 コミュニティ形成のために取り組むべき事項 …… 213
5.2.1 マンションにおけるコミュニティ形成の仕組み …… 213
5.2.2 コミュニティ形成におけるポイント …… 215
5.2.3 コミュニティ形成のために取り組むべき事項 …… 220
5.3 今後の課題 …… 222

参考文献 …… 223
図表リスト …… 224

参考資料 1　管理組合アンケート調査　調査票 …… 227
参考資料 2　政令市アンケート調査　調査票 …… 240
参考資料 3　東京都特別区アンケート調査　調査票 …… 242
参考資料 4　全国マンション管理組合連合会アンケート調査　調査票 …… 244
参考資料 5　管理組合等インタビュー調査（事例シート） …… 245

第１章　研究の概要

第1章　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、マンションの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およびマンション居住者と地域とのコミュニティとの関係を明らかにするとともに、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ている。

本章では、本研究の背景と目的、本研究の内容と方法について述べる。

1.1 研究の目的等

1.1.1 研究の目的

我が国におけるマンションストックは平成 21 年末現在で総戸数約 562 万戸、居住人口約 1,400 万人と推計され、国民の 1 割が居住する主要な居住形態となっている。そのなかで、建築後 30 年を超えるマンションが平成 23 年には 100 万戸になるとの見込みであり、居住者の高齢化が進む中なかで、老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕への対応の重要性が高まっている。また、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など、防犯・防災の面からも課題がある。

一方、近年では都心部を中心に、多様な共用施設等を有した大規模な超高層マンションも増えており、建物の適正な維持管理とともに、多様な世帯の暮らす一つの共同体として、良好な居住環境を維持していくことも課題となっている。

さらに、一定のボリュームを有するマンションが地域へ立地することによる地域との関わり、特に地域コミュニティへの影響も考慮すべき点である。一方で、地域コミュニティの希薄化や地域の共助による防犯・防災など、マンションと地域に共通する課題も多い。

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、管理組合等に対するアンケート調査やインタビュー調査を通じてマンションの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およびマンション居住者と地域とのコミュニティとの関係を明らかにするとともに、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ている。

1.1.2 本研究におけるコミュニティのとらえ方

コミュニティとは、目に見えず、尺度をもって計ることの難しい概念であり、主観的に捉えざるを得ない面がある。一般的な定義としてのコミュニティ(community)とは、日本語では、「同じ地域に居住して、利害を共にする地域社会＝共同体」として、訳される。つまり、一般的には、コミュニティという言葉の中には、地域・空間といった概念を有するものと考えられる。また、近年では、住民同士の関わりを示す場合には、「地域コミュニティ」という言葉で、使用されることが多くなっている。

マンションという限られた居住空間と建物としての制約、並びに区分所有者と占有者を中心とした人々の関わりを考えたとき、マンションのコミュニティとして、以下のような視点が挙げられる。

①そもそもコミュニティをどのように解釈し、どう分類すればよいか。
②マンションの居住者の属性、屋内外の共用空間等の建物・空間の構成、地域的な要素とコミュニティには、どのような関係が見られるか。
③コミュニティの状況と建物の管理状況には関係性が見られるか。
④区分所有者に限らず、特に居住者間の相互の関わりの意味合いが強い。その中で財産管理団体としての役割が強い管理組合がどのような役割を担うことができるか。
⑤分譲会社、管理会社、地域の自治会、自治体その他の多様な主体がマンションのコミュニティ形成にどう関わっているか。

また、後述する本研究の研究会での有識者からは、マンションのコミュニティの考え方として、以下のような意見が出されている。

「マンション標準管理規約に『地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成』と記載が追加されたが、マンションにおけるコミュニティとは何かが国として整理されていないのではないか。」（飯田委員）

「集合住宅のコミュニティに関しては、３つに整理している。①顔を知るコミュニティ：防犯防災に関わるネイバーフッドウォッチング等、②相互扶助コミュニティ：高齢者等の支援・見守り、③共同管理コミュニティ：共同住宅という点からの必然として、共同管理し、お互いに顔を知る。」（齊藤委員）

「マンションコミュニティとは、『多様な媒体（共用施設、植物、動物、行事、サービス等）を通して顔見知りとなり、相互扶助、共同管理、愛着管理、危機管理を状況に応じて主体的に取り組むプロセス』と整理できるのではないか。」（延藤委員）

「マンションと地域のコミュニティとの関係は、①お年寄り、子どもには見守りの目と育みを、②助け合いも掃除も日ごろの心掛け、③外部からも集会所が使えるような工夫を、④いざというときに備えて防犯防災の取り組みを、⑤「最初から」と「流れの中」で楽しい交流を、⑥マンションコミュニティの心は内にも外にも、などとなるのではないか。冒頭の文字をとって、「地域コミュニティは『おたがいさま』のマインド」と考えられる。」（延藤委員）

こうした視点をふまえ、本研究では、調査・分析を進めるにあたり、マンションのコミュニティを以下のように分類、定義することとした。なお、第2章で詳述するアンケート調査においては、コミュニティ・コミュニケーションについて、個別に定義している。

○マンションのコミュニティを考える場合、空間的にはマンションの居住者間同士のものと、居住者と地域住民とのマンションとの内外との関係がある。
○コミュニティとして、日常のコミュニケーション・付き合いと、イベント・行事やサークル等で見られる活動的なものの２種類から把握することができる。
○さらに、活動については、建物管理・防犯・防災・福祉・清掃等の「危機管理回避型」と、親睦会・祭り・イベント等の「楽しみ分かち合い型」の２種類に分けられる。

1.1.3 本研究で対象とするマンション

本研究では、分譲マンション[1]における区分所有者、賃貸用住戸に居住する賃借人など居住者間のコミュニティおよびそれに関連する周辺地域、他マンションなどとのコミュニティを対象とする。

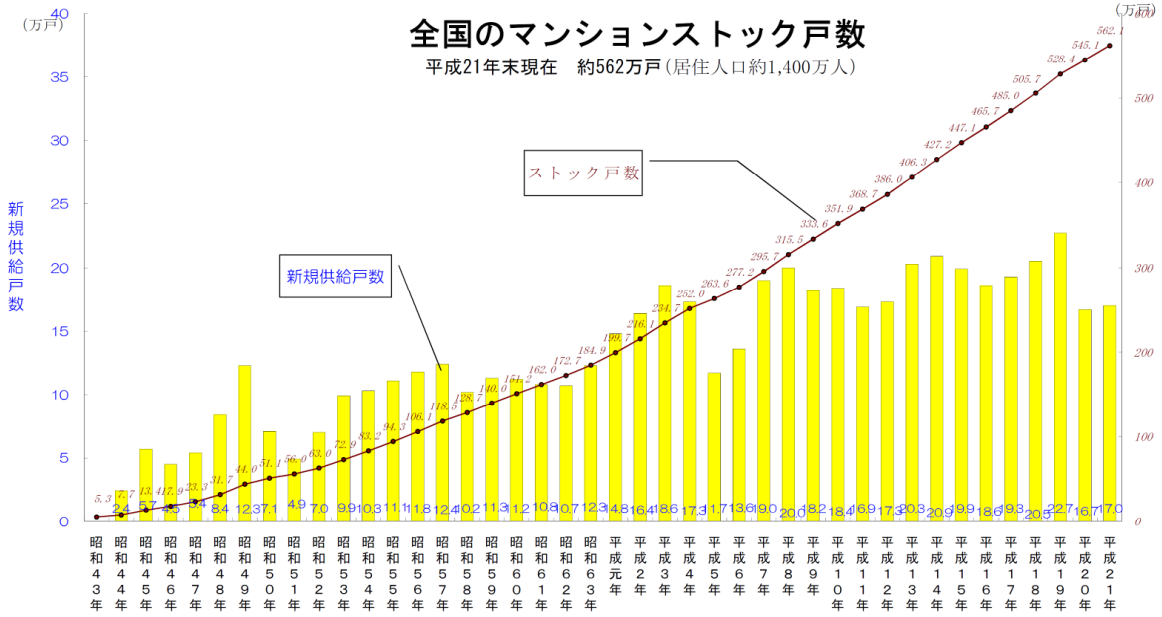
専ら賃貸用のマンションや分譲マンションであって、いわゆるリゾート型マンションやワンルームなど投資型マンション、賃貸化率が顕著に高いマンション等においても、コミュニティ形成や適正な管理における課題は大きく、検討すべきテーマではあるが、本研究においては直接の対象としないものとする。

[1] 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設等。

1.1.4 マンションの現状

(1) ストックからみたマンションの現状

平成 19 年をピークに、マンションの新規供給戸数は近年減少傾向にあるが、ストック戸数は一貫して増加しており、平成 21 年末現在では、総戸数約 562 万戸、居住人口約 1,400 万人と推計され、国民の１割が居住する主要な居住形態となっている。こうしたなか、築30年を超えるマンションが平成23年には100万戸になるとの見込みであり、居住者の高齢化が進む中で、老朽化に伴うマンションの建替えや大規模修繕への対応など適正な管理の重要性が高まっている。



（注）1. 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計した。
2. ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計した。
3. ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建で、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート又は鉄骨造の住宅をいう。
4. マンションの居住人口は、平成17年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.55を基に算出した。

図 1-1 マンションストック戸数（国土交通省推計）

(2) 平成 20 年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の状況

マンションの居住と管理の状況について、平成 20 年度マンション総合調査結果から見ていく。

（概要）

○マンション居住の状況

・世帯主の高齢化が進展（60 歳以上が全体の約 40%）
・区分所有者の約半数がマンションを「終の棲家」として認識（永住するつもりであるとする世帯が 49.9%）
・マンション選択時において、入居後の共用部分の維持管理に対する意識は低い状況（あまり考慮しなかったとする世帯が全体の 39.1%）

○マンション管理の状況

・約 9 割のマンションで長期修繕計画を作成、代替案を含め建替えについても視野
・管理組合理事長が管理を担う（理事長を管理者とするマンションが約 9 割）
・建物の不具合とともに、居住者間のマナーがマンションにおけるトラブルの要因となる
・トラブルの処理方法としては管理組合内での話し合いが中心
・全体の約 3/4 のマンションで管理業者に管理業務を全部委託
・区分所有者の高齢化や無関心化、またそれに伴う管理組合運営の担い手不足などが管理組合において今後問題に

①マンション居住の状況

1)世帯主の年齢

平成 20 年度での世帯主の年齢は 60 歳代が全体の 26.4%を占め最も多く、70 歳代を含めると、60 歳以上が全体の約 40%を占める。平成 11 年度からの変化を見ても 30 歳代、40 歳代の割合が減少する一方で 60 歳以上の増加が顕著であり、高齢化が進展していることがうかがえる。

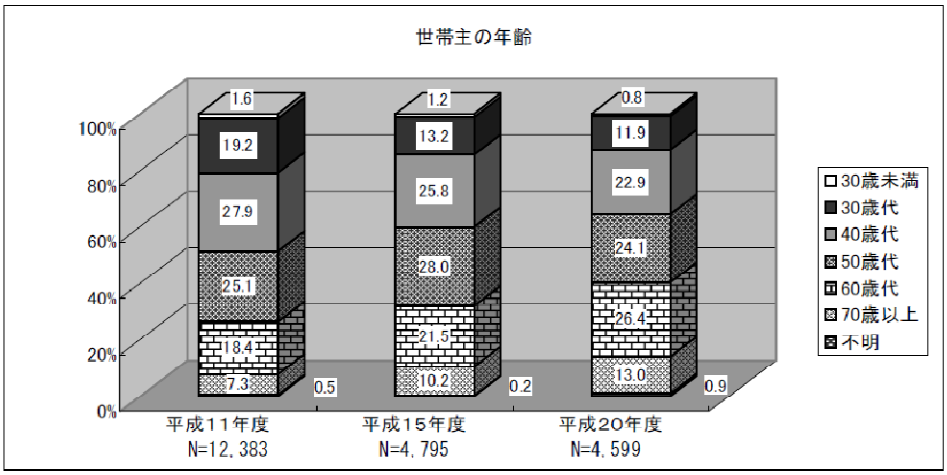


図 1-2 世帯主の年齢

2)永住意識

昭和 55 年度にはそれぞれ 57.0%、21.7%であった「いずれは住み替える予定である」、「永住するつもりである」であった居住意識が、平成 11 年度には逆転、永住意識が多数派となり、平成 20 年度では 49.9%を占めるなど、約半数の区分所有者がマンションを仮住まいではなく終の棲家としてとらえており、居住者のマンション居住に対する意識が大きく変化してきている。

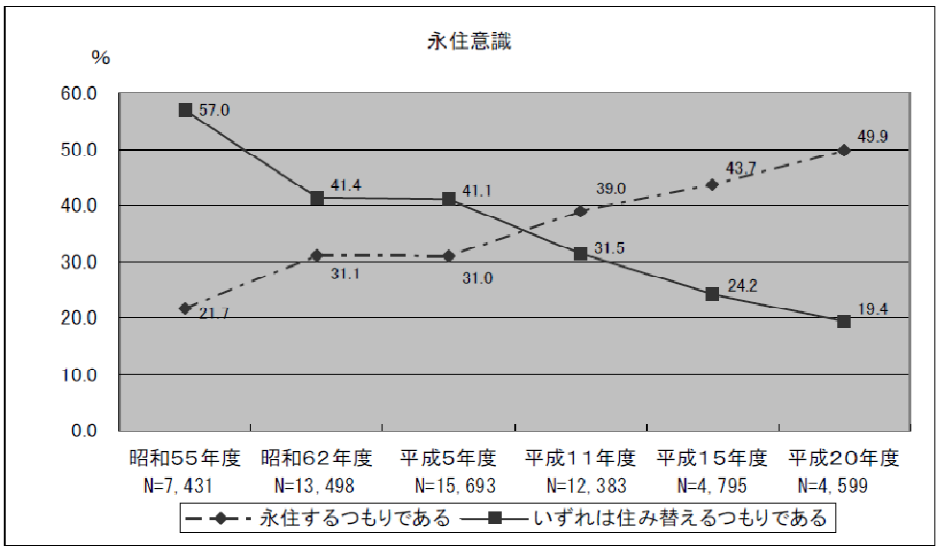
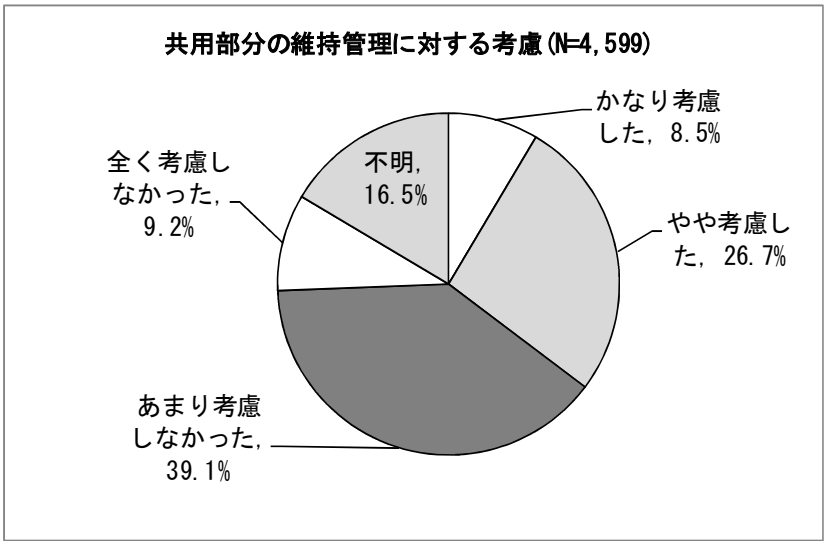


図 1-3 永住意識

3)マンション選択時の入居後の共用部分の維持管理に対する考慮

あまり考慮しなかったとする回答が 39.1%を占め最も多く、全く考慮しなかったとする回答も 9.2%あった。これらの合計は 48.3%となり、全体の約半数を占めるとともに、かなり考慮した（8.5%）およびやや考慮した（26.7%）の合計（34.2%）を上回っており、共用部分の維持管理に対する意識は低い。



②マンション管理の状況

1)長期修繕計画の作成

長期修繕計画を策定している管理組合の割合は一貫して増加傾向にあり、平成 20 年度では、全体の 89%のマンションで長期修繕計画を作成するなど適正な管理への取り組みがみられる一方、作成していないとする管理組合も依然 8.6%ある。

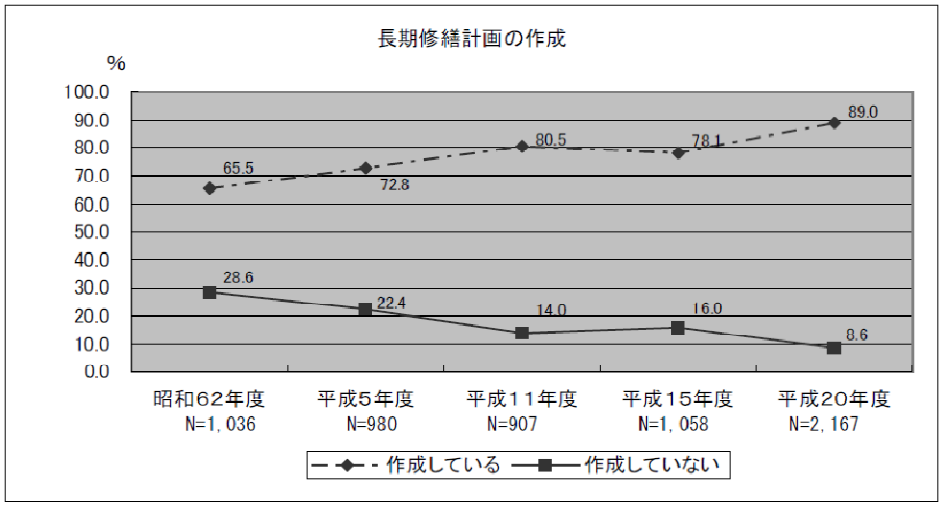


図 1-4 長期修繕計画の作成

2)建替えの検討状況

建替えについて具体的に検討しているとするマンションは全体の 0.3%～0.9%で推移している一方、全く検討していないマンションは減少傾向にある。

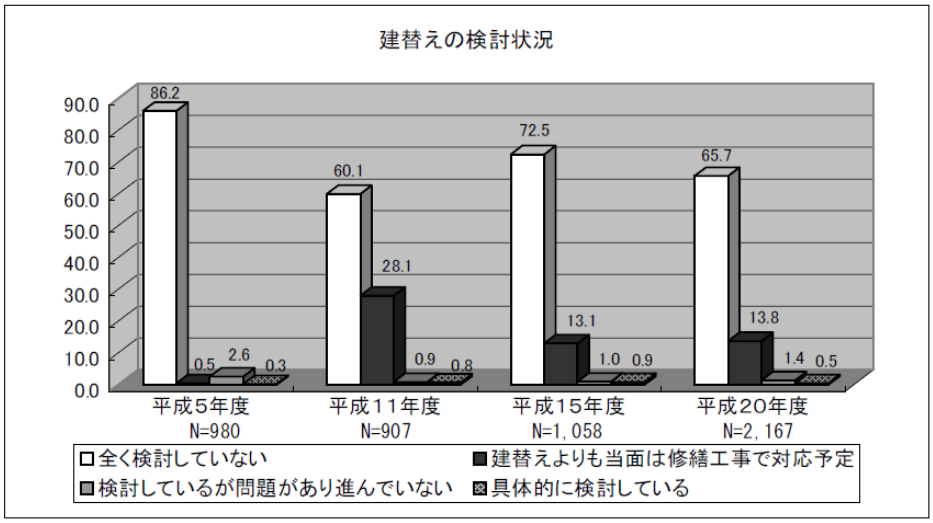
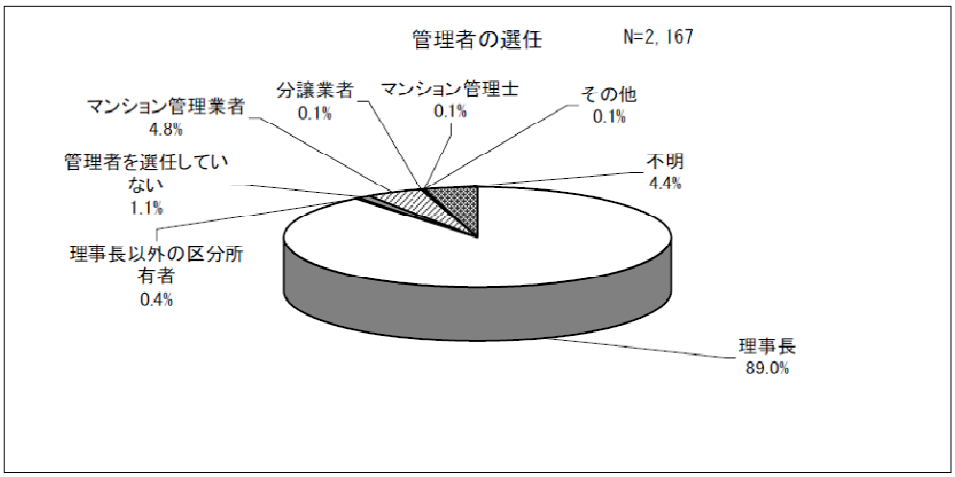


図 1-5 建替えの検討状況

3)管理者の選任

平成 20 年度では、89%のマンションで理事長が管理者となっており最も多く、次いでマンション管理業者、管理者を選任していない、理事長以外の区分所有者の順となっている。



4)トラブルの発生状況およびトラブルの具体的内容

平成 5 年度から平成 20 年度まで、居住者間のマナー、建物の不具合、費用負担、がトラブルの上位であり、特に居住者間のマナーは平成 20 年度で全体の 63.4%を占め、最も多いトラブルとなっている。

居住者間のマナーについて、具体的にその内容をみると、違法駐車・違法駐輪、ペット飼育、生活音が多い。

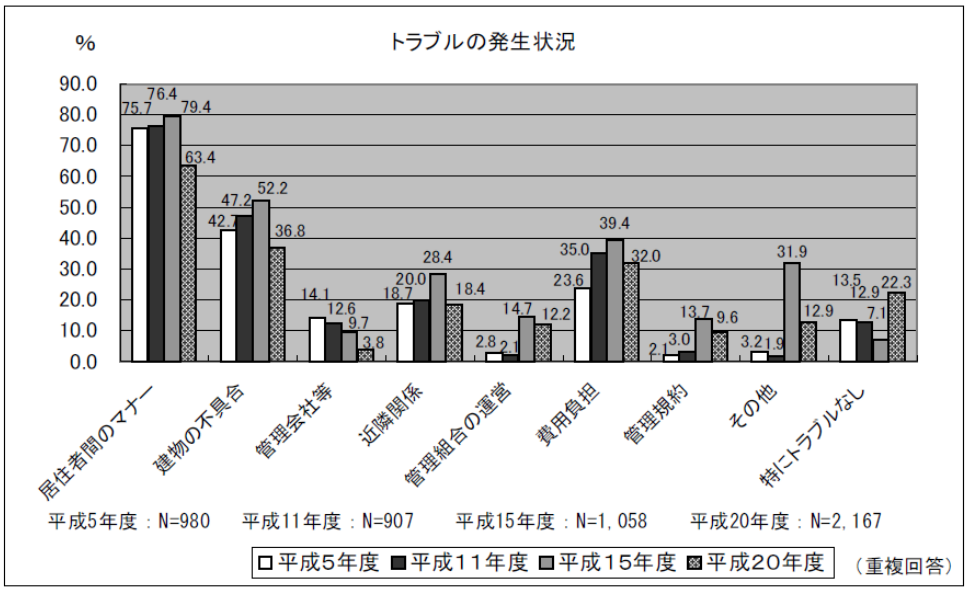
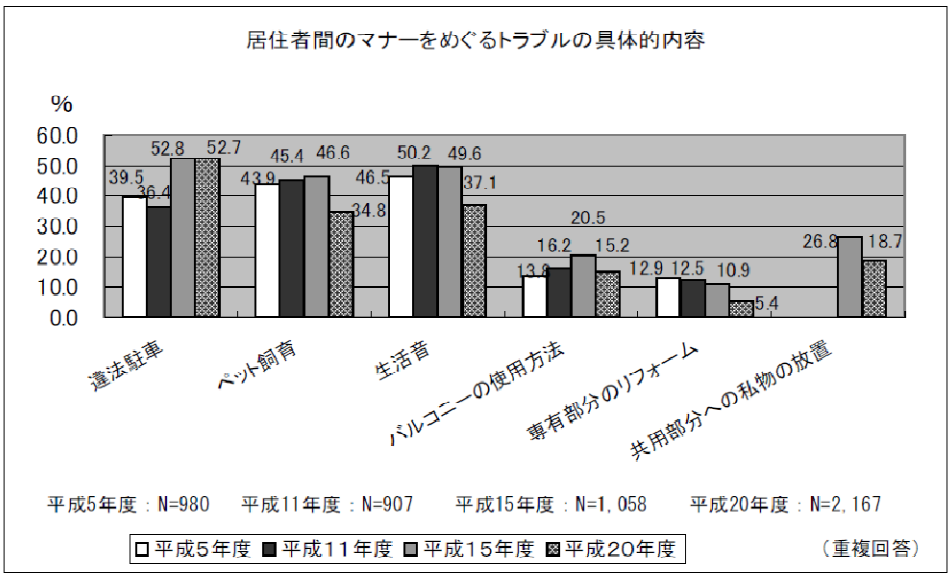


図 1-6 トラブルの発生状況



※平成 15 年度および平成 20 年度の「違法駐車」には「違法駐輪」も含む。

図 1-7 居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容

5)トラブルの処理方法

おもなトラブルの処理方法としては、管理会社に相談する、管理組合内で話し合う、当事者間で話し合うとするマンションが多いが、平成 20 年度では、管理組合内や当事者間で話し合って処理するとする回答が減少している。

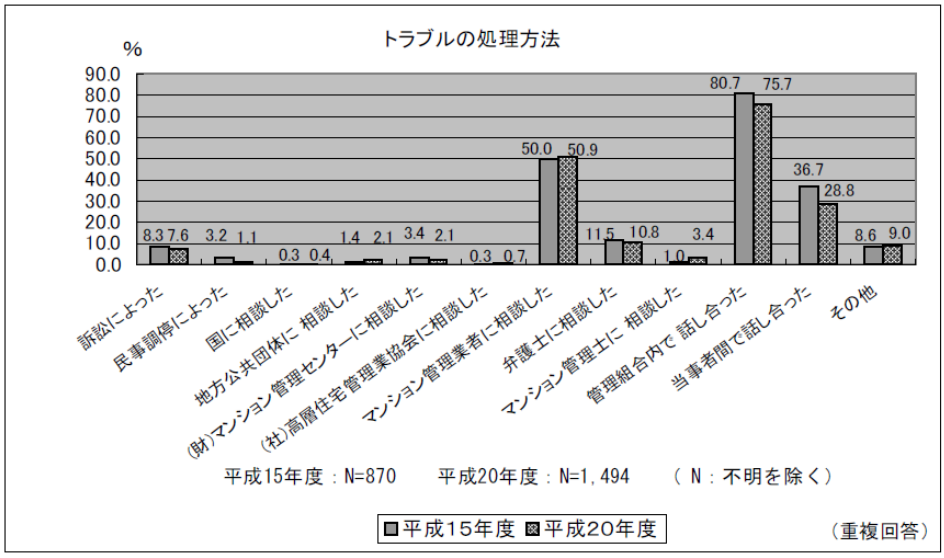
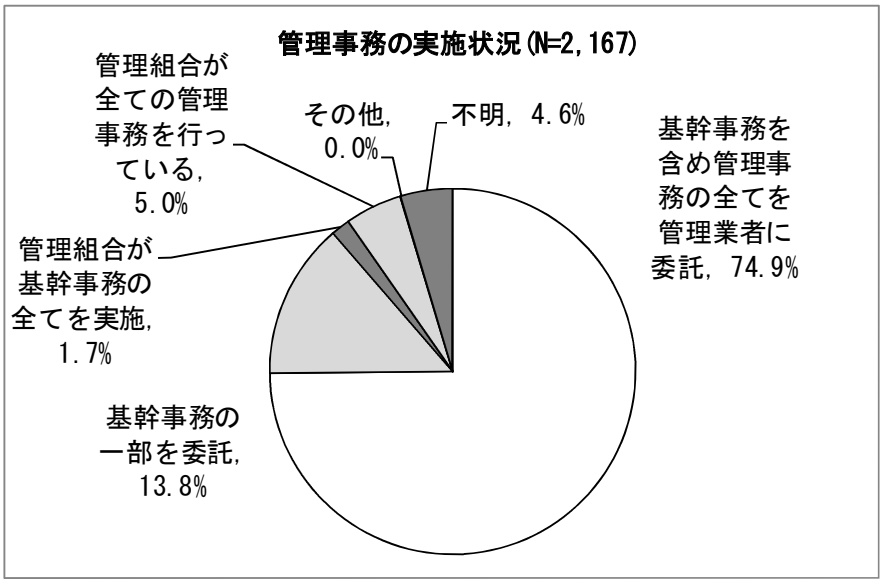


図 1-8 トラブルの処理方法

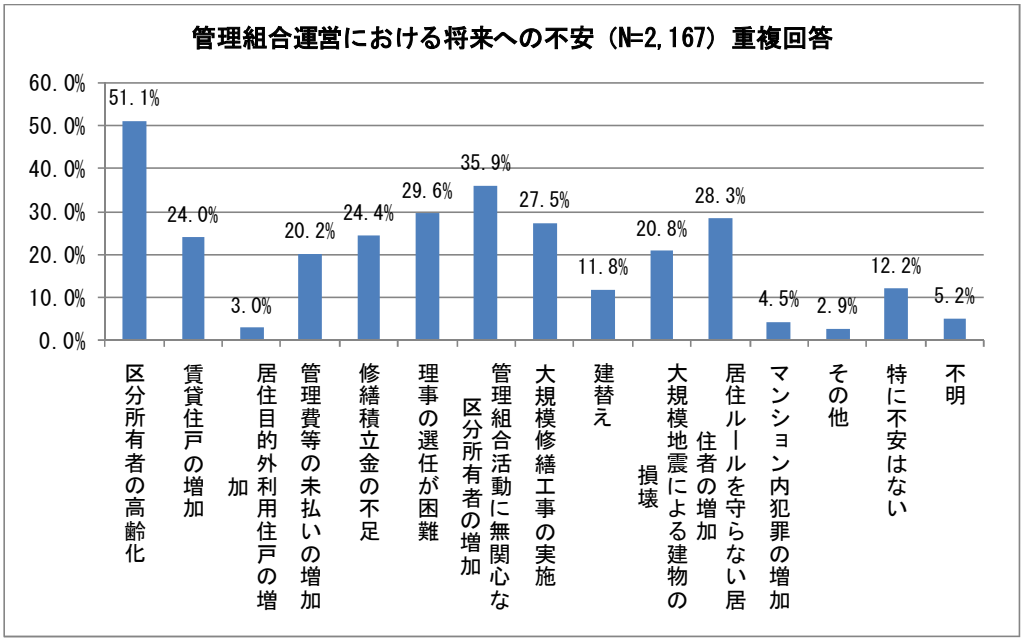
6)管理事務の実施状況

管理事務の全てを管理業者に委託しているマンションが 74.9%を占め最も多く、全部委託が一般的な管理事務の実施形態となっている。一方、管理組合が基幹事務の全てを実施しているマンションおよび管理組合が全ての管理事務を行っているマンションもそれぞれ 1.7%、5.0%ある。



7)管理組合運営における将来への不安

区分所有者の高齢化を挙げるマンションが最も多く、全体の 51.1%を占める。次いで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、居住ルールを守らない居住者の増加の順となっており、区分所有者の高齢化や無関心化、またそれに伴う管理組合運営の担い手不足などが問題となっている。



1.1.5 マンションに関する制度と政策の展開

マンションに関する制度と政策の展開について、主な流れを次表に整理するとともに、その概要を次頁以降に示す。

表 1-1 マンションに関する法制度等の主な流れ

	法制度	指針等	マニュアル類、その他
昭和 37 年	建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）		
昭和 57 年		中高層共同住宅標準管理規約	
昭和 58 年	区分所有法改正（規約や集会、管理者等の規定拡充）	中高層共同住宅標準管理規約改定	
平成 7 年	被災区分所有者の再建等に関する特別措置法		
平成 9 年		中高層共同住宅標準管理規約改定	
平成 12 年	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、適正化法）		マンション管理士制度 マンション管理業者登録制度
平成 13 年		マンション管理の適正化に関する指針	
平成 14 年	区分所有法改正（管理の適正化、復旧・建替え） マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、円滑化法）		
平成 15 年			マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル等
平成 16 年		マンション標準管理規約（中高層共同住宅標準管理規約の改正）	改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル
平成 17 年		マンション管理標準指針	
平成 18 年	住生活基本法	住生活基本計画	マンションみらいネット
平成 19 年			マンション耐震化マニュアル
平成 20 年		長期修繕計画標準様式 長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント	
平成 21 年		「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）答申	

(1) マンションに関する制度と政策の展開

①マンション管理の萌芽期

昭和 30 年代に普及し始めたマンションに対し、昭和 37 年に民法の特別法として「建物の区分所有等に関する法律（以下、区分所有法）」が制定され、マンションにおける区分所有権や管理者等について初めて位置づけられた。さらに、昭和 58 年には管理の明確化等を目的とした改正が行われ、現在のマンション管理の基本となる体系が整備される。あわせて、管理組合の標準的な管理規約として「中高層共同住宅標準管理規約」が定められ、居住者間におけるマンションの維持、管理や生活の基本的ルールが位置づけられた。

②ストック増加に伴う新たな法制度の整備

その後のマンションストックの増加を受け、適正なマンション管理を推進するため、マンション管理業者の登録制度や「マンション管理士」の資格を定め、マンションにおける良好な居住環境の確保を目的とした「マンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、適正化法）」が平成 12 年に制定された。

このように、マンション管理の適正化を促進する体制を整える一方、今後の老朽化マンションの急増に対応して、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律（以下、円滑化法）」を制定し、良好な住環境を備えたマンションへの建替えを円滑化する新たな法制度を整備した。また、建替えに当たっては区分所有者の合意形成が大きなポイントとなることから、「マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル」および「マンションの建替えか修繕かを判断するためのマニュアル」、「改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル」を作成など、建替えありきではなく、修繕も含めた再生に関する適切な判断と、区分所有者の円滑な合意形成を支援する取り組みが行われた。

③マンションを取り巻く情勢の変化への対応

こうした法制度の整備と、マンションを取り巻く情勢の変化を受け、さらに平成 16 年には、改正標準管理規約となる「マンション標準管理規約」が策定された。新しい標準管理規約では、コミュニティ形成が新たに管理組合業務として位置づけられるとともに、環境問題や防犯問題への対応の充実など、マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正がなされている。

また、管理組合や区分所有者の管理に対する理解深化とそれを通じたマンション管理の一層の適正化を促進することを目的し、平成 17 年には「マンション管理標準指針」が策定された。多岐にわたるマンション管理についてその内容を体系的に整理し、それぞれについて管理組合が取り組むべき「標準的な対応」を具体的に提示することで、管理水準の向上を目指している。

ストックが増加し災害対策での役割が大きくなりつつある一方で、対策の遅れているマンションの「防災対策」について、初めて具体的なあり方を提示するなど、より積極的な管理について具体的に踏み込んだ内容となっている。

④マンションストック 500 万戸時代を迎えて

平成 18 年に「住宅建設計画法」に替わる「住生活基本法」が制定され、平成 27 年までを計画期間とする「住生活基本計画」が策定される。国民の住生活の「質」の向上を図る政策への本格的な転換が位置づけられるとともに、横断的視点の一つとして「ストック重視」が位置づけられ、マンションについても、基本的な施策として「マンションの計画的修繕の促進、老朽化したマンションの再生促進」が示された。

平成 19 年末時点にはストック総数が約 528 万戸、約 1,300 人が居住する主要な居住形態となったマンションについて、社会資本整備審議会の住宅宅地分科会にマンション政策部会が設置され、住宅宅地政策において初めてマンションをテーマとした審議が行われた。答申では「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」として、マンションの現状及び課題を整理するとともに、今後のマンション政策における基本的な考え方および具体的施策として、以下を示している。

ここではマンションを「居住者にとっての生活基盤であるとともに、地域にとってまちづくりやコミュニティ活動の拠点となる重要社会基盤」と位置づけるとともに、「良好なコミュニティが形成されていることは、マンションの管理等において重要であり、地域における社会活動の持続や安全・安心な市街地の形成という観点からも重要となっている」と、マンション管理における良好なコミュニティ形成の意義と、地域への貢献についてもその必要性を示している。

また、管理組合による居住者間及び地域とのコミュニティ形成や、複数の管理組合の連携による管理水準やコミュニティの育成の必要性についても言及している。

表 1-2「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」社会資本整備審議会（住宅宅地分科会）答申（平成 21 年 3 月）

［マンションの現状及び課題］

（1）マンションストックの状況

- 総数が約 528 万戸、約 1,300 万人が居住、その中で築 30 年を超えるストックは約 63 万戸（平成 19 年末・推計）
- 今後こうした建築後相当の年数を経たマンションがさらに増加、居住者ニーズとのかい離、劣化に対応するための大規模修繕や改修など、管理組合として取り組むべき課題は増加傾向

（2）居住者の状況

- 高齢化、賃貸化、無関心化の増加が招く、管理組合の役員の成り手不足、管理組合活動の停滞、管理上生じる問題への対応力不足など、マンションの適正な維持管理への影響を懸念

（3）管理等の状況

- マンション管理等は専門的な知識を要する事項が多いにもかかわらず、管理組合、区分所有者は必ずしも専門知識を持ち合わせているとは限らず、専門的事項への対応力不足の懸念要因
- ほとんどのマンションでトラブルを抱えており、滞納に関するトラブルなどは適正な維持管理上の大きな課題

（4）改修・建替えの状況

・郊外のマンションや建築規制の厳しいマンション等では建替えの実現が難しい状況

［今後のマンション政策における基本的な考え方］

（1）住宅ストックとしてのマンションの重要性

（2）マンションの管理等に行政が政策的に関与することの意義

（3）マンションの管理等についての専門家による支援の重要性

（4）老朽マンションの再生の重要性

［今後のマンション政策としての具体的施策］

（1）管理組合による計画的な管理等の推進

・管理規約の適正な活用、常日頃の適正な維持管理

・居住者間および地域との良好なコミュニティの形成

（2）管理状況の適正な評価等

・管理組合の運営状況、修繕積立金の積み立て状況、修繕履歴や長期修繕計画の内容等の情報開示および市場における適正な評価

・重要事項の説明等における上記情報の適切な説明

（3）マンションの管理等の専門家の活用

・マンション管理士、マンション管理業者等の専門家の能力向上とその活用

（4）第三者管理方式の活用による管理の適正化促進

（5）マンションの管理等をめぐる紛争処理への対応

（6）多様なマンション形態に対応した施策

・団地型マンション、超高層型マンションの実態把握および課題に応じた取り組み

（7）管理組合が機能していないマンションへの対応等

（8）老朽マンションの再生の促進

1.2 本研究の内容と方法

本研究では、管理組合等に対するアンケート調査および管理組合を含めたマンションを取り巻く各主体における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から得られる知見をふまえ、マンション内外のコミュニティ形成のポイントを整理し、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のあり方について示す。なお、本研究の研究フローを図 1-9 に示す。

マンションの維持管理の状況、居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティの状況を把握するため、管理組合向けに郵送アンケートを行った。マンションの形状や規模によって、維持管理やコミュニティの状況が異なることが推察されることから、調査対象マンションを「小規模型」、「中大規模・高層型」、「団地型」、「超高層型」の４つのマンションタイプに類型化し、分析を行った。アンケートの分析にあたっては、①マンション内コミュニティ形成の状況、②地域とのコミュニティの状況、③管理組合および管理組合による維持管理の状況、④マンション建物の概要について、それぞれ、コミュニティおよびコミュニケーションとの関係を整理した。（第 2 章）。

アンケート調査で得られたコミュニティとコミュニケーション、維持管理の関係を検証するとともに、参考となる先進的な取り組みを収集するため、コミュニティの形成という点で優良な事例、特徴的な取り組みがみられる事例を対象とし、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を実施し、先進的な事例等から得られた取り組み内容については、主体別、特徴別に整理した（第 3 章）。

第 2 章および第 3 章で得られたコミュニティや維持管理の実態と、参考となる先進的な取り組みから、マンションコミュニティ形成のポイントを抽出し、管理組合やマンション居住者、町会・自治会等の地域、分譲会社、管理会社、自治体など、コミュニティ形成に関わる主体別および①管理組合、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティという４つのコミュニティのタイプ別に、参考となる対応・取り組みとしてコメントを付して体系的に整理した。（第 4 章）。

最後に、各章で得られた知見からコミュニティとマンションの適正な維持管理の関係性を明らかにするとともに、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のあり方について取りまとめた（第 5 章）。

なお、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。研究会メンバーと開催経緯は以下に示す通りである。

委員（順不同）

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

事務局

高橋　正史	国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官
山本　健司	国土交通省 国土交通政策研究所 前研究官（平成 21 年 6 月まで）
成田　佳奈子	国土交通省 国土交通政策研究所 前研究官（平成 22 年 3 月まで）
福田　裕恵	国土交通省 国土交通政策研究所 研究官（平成 21 年 7 月より）
藤井　康幸	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 シニアコンサルタント
金澤　雅樹	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント（平成 21 年 3 月まで）
熊谷かな子	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント
村井　昂志	みずほ情報総研株式会社 社会経済コンサルティング部 コンサルタント（平成 21 年 4 月より）

研究会開催日

回	開催日
準備会	平成 20 年 11 月 11 日（火）
第１回研究会	平成 21 年 1 月 19 日（月）
第２回研究会	平成 21 年 3 月 2 日（月）
第３回研究会	平成 21 年 7 月 22 日（水）
第４回研究会	平成 21 年 9 月 29 日（火）
第５回研究会	平成 21 年 11 月 24 日（火）
第６回研究会	平成 22 年 2 月 2 日（火）

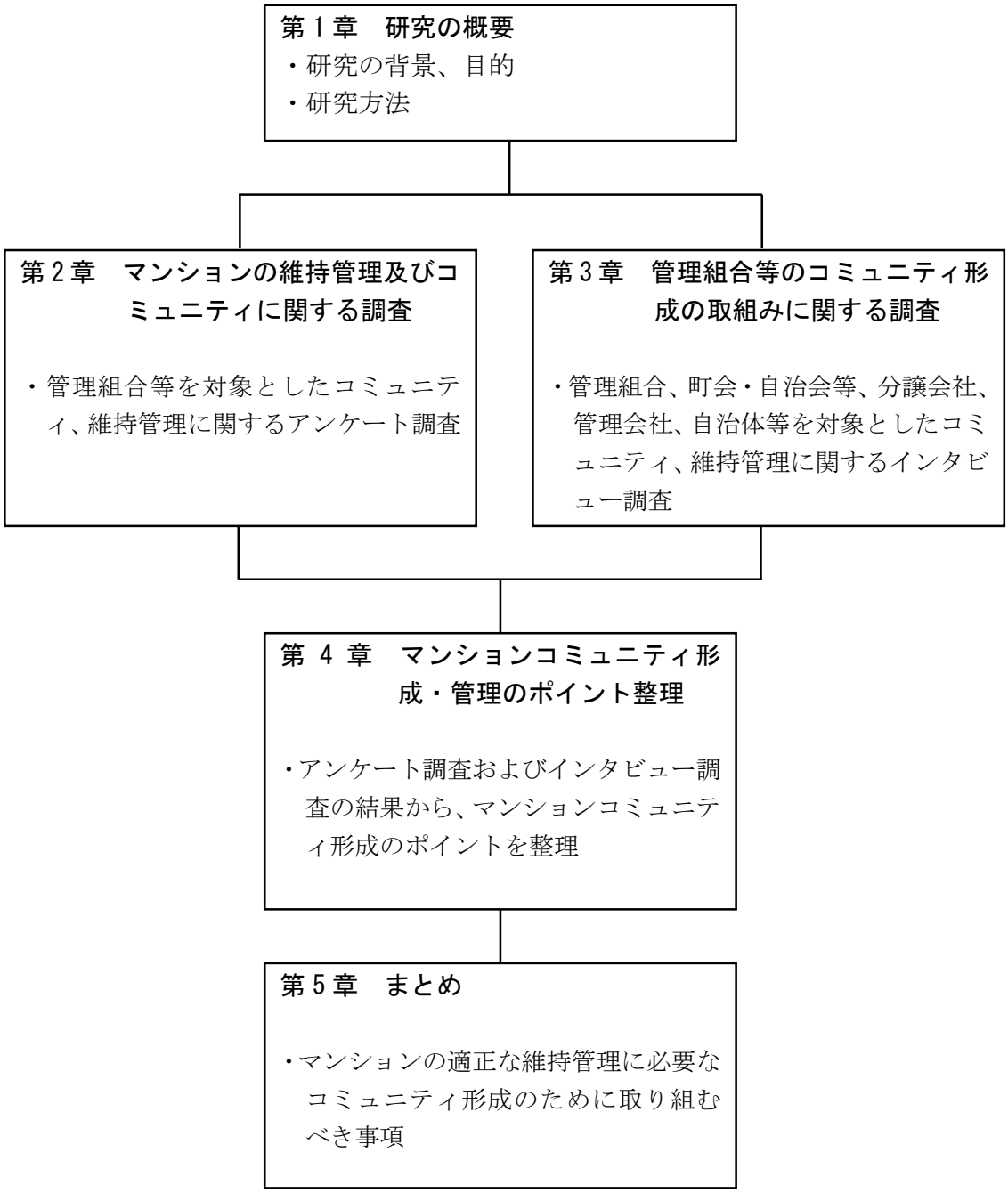

第 1 章　研究の概要
・研究の背景、目的
・研究方法
第 2 章　マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査
・管理組合等を対象としたコミュニティ、維持管理に関するアンケート調査
第 3 章　管理組合等のコミュニティ形成の取組みに関する調査
・管理組合、町会・自治会等、分譲会社、管理会社、自治体等を対象としたコミュニティ、維持管理に関するインタビュー調査
第 4 章　マンションコミュニティ形成・管理のポイント整理
・アンケート調査およびインタビュー調査の結果から、マンションコミュニティ形成のポイントを整理
第 5 章　まとめ
・マンションの適正な維持管理に必要なコミュニティ形成のために取り組むべき事項

図 1-9 研究フロー

第２章　　マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査

第2章　マンションの維持管理及びコミュニティに関する調査

本章では、マンションの維持管理の状況、マンション居住者同士およびマンション居住者と地域とのコミュニティの状況を把握するために実施したアンケート調査の分析結果について示す。マンションにおけるコミュニティと維持管理の実態についてそれぞれ整理するとともに、両者の関係からマンションの適正な維持管理や地域の課題への対応における、マンションコミュニティの影響について整理する。

2.1 調査概要

2.1.1 調査対象の抽出

(1)調査対象マンションの抽出方法と条件

マンションの規模、棟数、アクセス方式、共用施設の有無等の要素と、マンション居住者同士及びマンション居住者と地域住民とのコミュニティ形成の状況や維持管理の状況との関係の多面的な分析を可能とするよう、マンションのハード面の諸要素に関する条件を基に、マンションを抽出した。

具体的には、民間の不動産情報会社のマンションストックのデータベースを用い、アクセス方式を鍵として、以下の流れでサンプルを抽出し、全体として諸要素に大きな偏りがないよう配慮した。

① アクセス方式の分類

集合住宅のアクセス方式は、一般的に図 2‐1 に示す６つの分類で示される。このうち、具体的な割合は不明ではあるが、ほとんどのマンションが「片廊下型」であり、高経年の主として公的主体の供給による大規模な団地型マンションは「階段室型」、そのほか、「中廊下型」、「コア型」、「ツインコリドール型」、「ボイド型」は総数が少ないものの、一定の超高層マンションに多く該当すると推察されるため、ここでは「その他」として分類した。

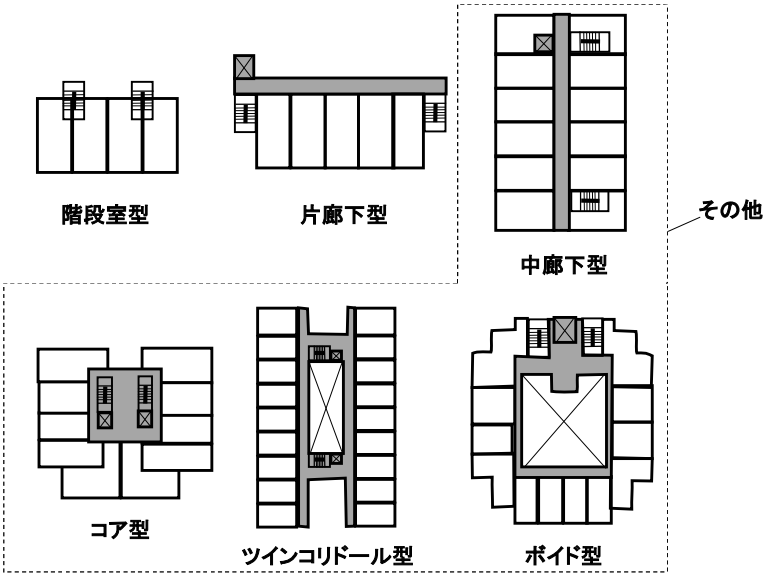


図 2-1 アクセス方式（通路形状）６分類

② 抽出の条件

データベースより、「階段室型」「片廊下型」「その他」の３つのアクセス方式からそれぞれ 1,000 件（合計 3,000 件）を抽出した。なお、アクセス方式に関する属性がデータには直接含まれないため、アクセス方式と相関が高いと推定される他の属性（階数、エレベータの設置有無）により、３つのアクセス方式とみなされるものを抽出した[1]。以下にアクセス方式ごとに設定した抽出条件を示す。

1) 階段室型:【1000 件】

低層の団地が中心となり、高い確率で「階段室型」のマンションが抽出されると考えられる。そのため、「５階以下」、かつ「エレベーターなし（全国）」の物件 1 万 6236 棟から、以下の流れで【1000 件】を抽出し対象とした。

○マンション名称から「団地」を文字検索し、そのうち同住所、同竣工年、マンション名称が同じ等を除いたもの【342 件】を抽出し、対象とした。
○上記以外の物件で「複数棟」から成る物件について、同住所、同竣工年、マンション名称が同じ等を除いたもの【358 件】を抽出し、対象とした。
○「単棟」の物件 9,514 棟から【300 件】を無作為抽出し、対象とした。

2) 片廊下型:【1000 件】

ほとんどのマンションが、「片廊下型」に該当すると考えられる。そのため、以下の条件から得られた物件 11 万 7485 棟から、【1,000 件】を無作為抽出し対象とした。

○「エレベーターあり（全国）」かつ「14 階以下（全国）」
※なお、高層物件の多くみられる東京圏、関西圏、中部圏[2]については、15 階以下のものを対象とした

1 下記の区分に該当しない「6 階以上でエレベーターなし」の物件棟数は、261 棟あり、データベースの総棟数は 13 万 6032 棟である（H20.11 現在）。

2 圏域の範囲は具体的には以下の通りにしている。東京圏：埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県、関西圏：滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・和歌山県、中部圏：岐阜県・静岡県・愛知県・三重県。

3) その他（中廊下型・ツインコリダー型・コア型・ボイド型）:【1000 件】

高層・超高層マンションが中心となり、高い確率で「コア型」などが抽出されると考えられる。そのため、以下の条件から得られた 2050 棟から、【1, 000 件】を抽出し対象とした。

○「エレベーターあり（全国）」について、以下の階数条件を加えた。
○まず、「16 階以上（全国）」の物件【843 棟】を対象とした。
○次に、「15 階（東京圏、関西圏、中部圏を除く地域）」の条件にあう 1, 207 棟のうち、【157 棟】を無作為抽出し対象とした。

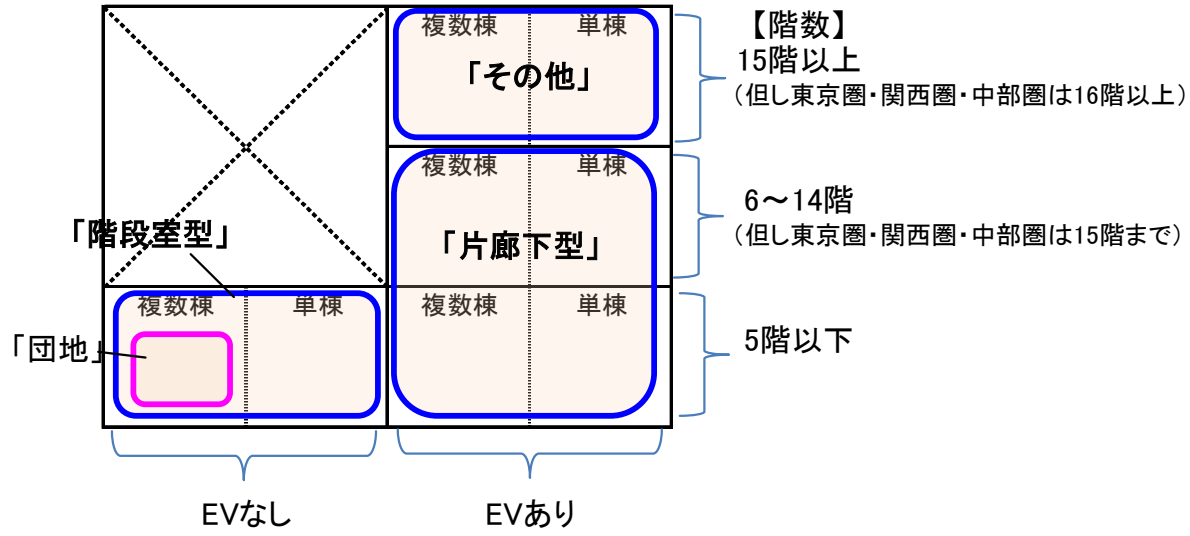


図 2-2 アクセス方式３区分の概念図

(2)抽出マンションと回収状況の属性分析

以上の条件で抽出されたマンションをアンケートの調査対象とした[3]。今回のアンケート調査では、サンプル抽出の際に属性を条件としていることから、アンケートの回収結果と抽出サンプルとの比較[4]により、未回答マンションの属性の相違を分析することができる。

このような比較を行う目的は、アンケートに回答したマンションほど、管理組合が比較的機能している、あるいは今回のテーマであるコミュニティも活発である傾向がある推察されるためである。マンションの維持管理やコミュニティについて議論する際には、このようなアンケートに未回答のマンションには、課題が多いものと考えられる[5]。

---

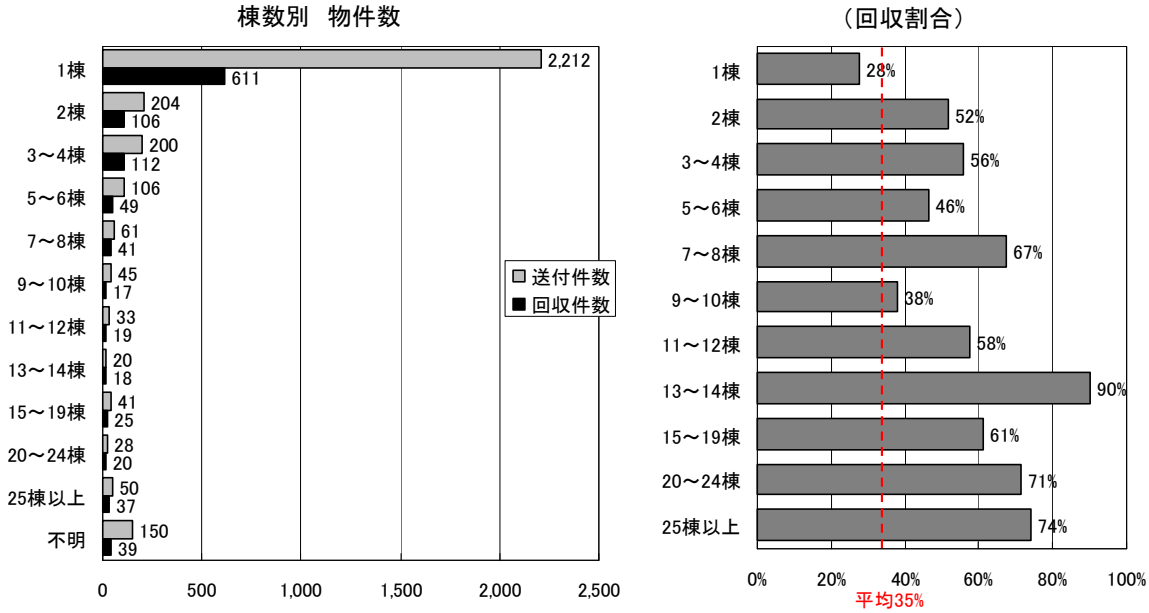
[3] アンケート実施あたっては、データベース上のマンションの所在住所を基に、管理組合宛に送付したが、住所のみでは管理組合が特定されないものや、管理組合宛の郵便ポストがない等のケースが散見され、10%近い不達件数が見られた。そのため、不達のアンケート票を再送する他、回収状況の属性を考慮して、さらに 150 件のサンプルを抽出して、最終的には、合計 3,150 件を対象に調査を行っている。

[4] 抽出サンプル 3,150 件のうち、追加で抽出した 150 件については送付時点での属性が把握できていないため、属性は「不明」としている。

[5] 先述のとおりアンケートの不達分が一定程度あるため、全てが管理組合や管理会社に到達していないということを配慮する必要がある。

① 棟数別の物件数

棟数別では、送付件数では、単棟が 2,212 件（全体割合 70.2%）と高い割合であったが、回収割合が 28%と低い。一方、2 棟以上の複数棟ではいずれも平均以上の回収割合で、特に棟数が多くなるほど、回答割合が高い傾向も見られる。



② 階数別の物件数

階数別では、階段室型の抽出の条件設定のため、5～6 階建が多く 724 件（全体割合 23.0%）抽出されている。回収割合では、9 階以上では、21～25 階を除いて平均以上だが、3～8 階建では平均に届いていない。

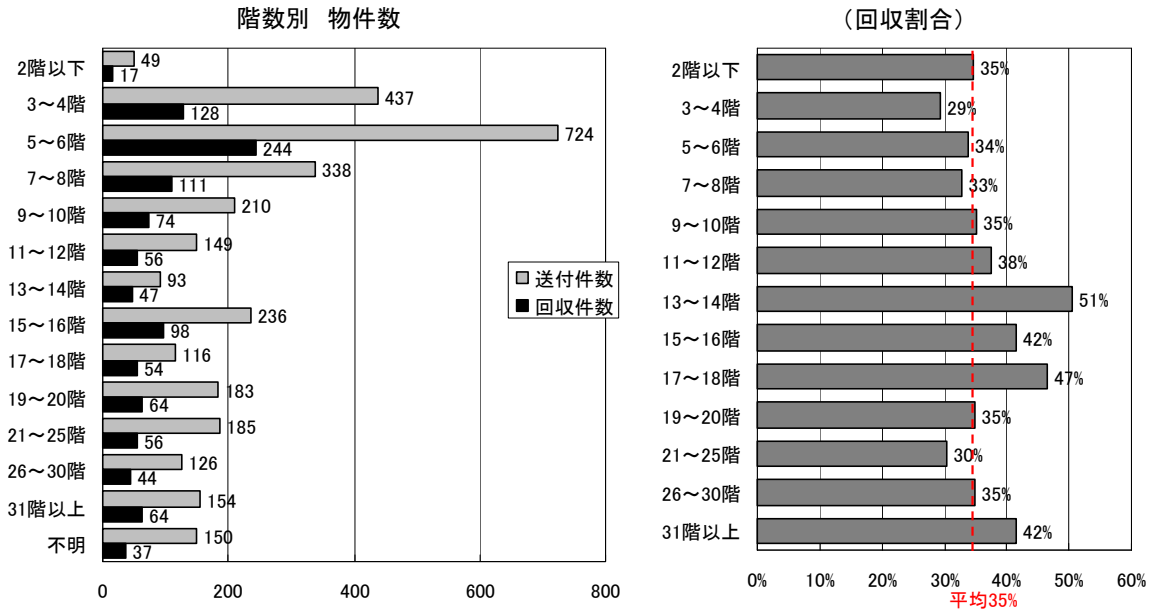


図 2-3 階数別の物件数

③ 戸数別の物件数

戸数別では、送付件数では 31～50 戸が 537 件と最も多く（全体割合 17.0%）抽出されている。回収割合では、戸数が大きいほど高くなる傾向が見られ、76 戸以上では平均以上で、1001 戸以上では 9 割以上の回収割合である。一方、20 戸以下では、20%の回収割合であり、極端に低くなっている。

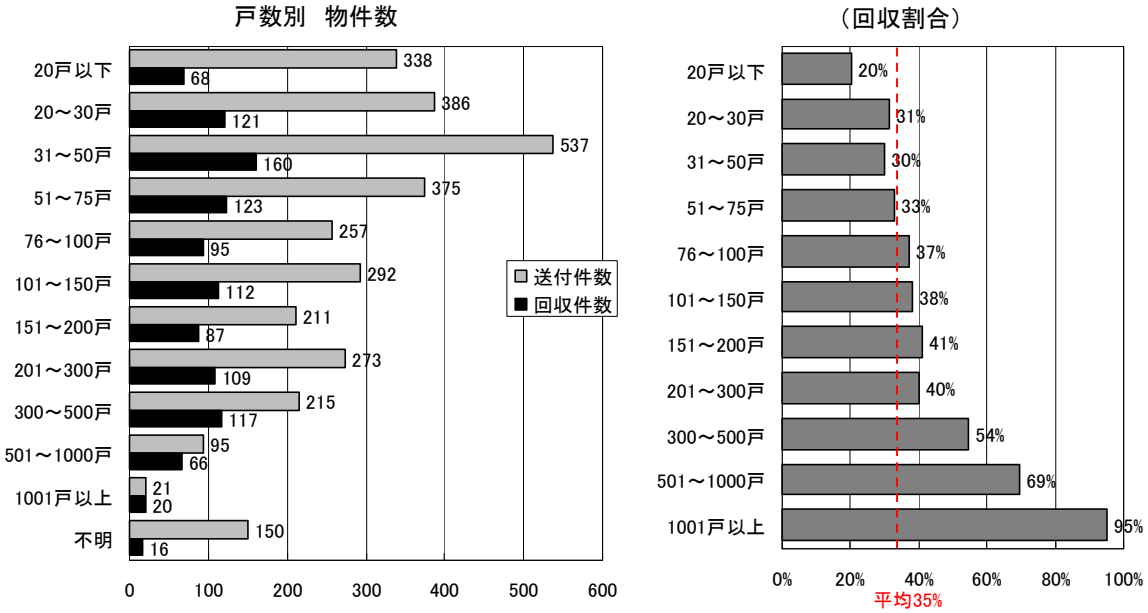


図 2-4　戸数別の物件数

④ 建築年別の物件数

建築年別では、送付件数では 2000～2004 年の概ね築 5～9 年が 627 件と最も多く（全体割合 19.9%）抽出されている。回収割合では、高経年と低経年で高くなる傾向が見られ、サンプル数は少ないものの、1964 年以前では、70%の回収割合と最も高い。また、2000 年以降の比較的新しいマンションについても平均以上になっている。平均値以下の年代は、1980～1999 年の概ね築 10～30 年のマンションである。

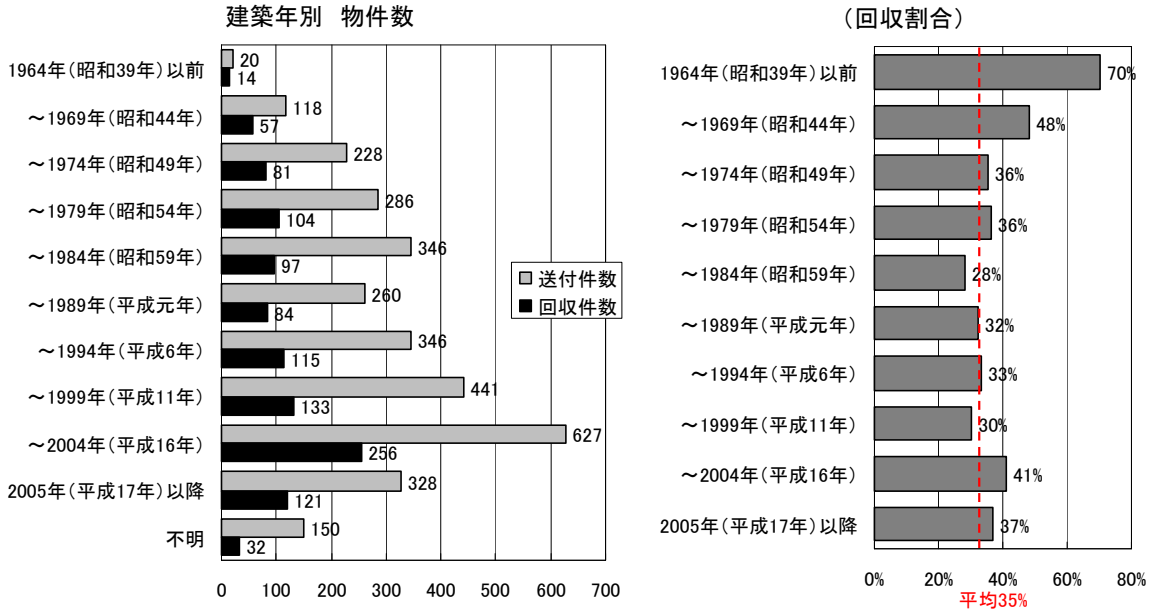


図 2-5 建築年別の物件数

⑤ 都道府県・地域ブロック別の物件数

都道府県・地域ブロック別に、送付状況と回収状況を一覧で示すと次頁の表の通りである。

物件割合としては、関東地方が 49.1%と最も高く、次いで近畿地方が 19.9%で、大都市圏でほとんどを占めているが、さらに戸数割合を見るとその割合が増大しており、大都市圏では大規模なマンションが多くを占めていることがわかる。

回収状況では、都道府県別にはサンプル数が少ないため比較は難しいものの、圏域別では、中部圏での回収割合が 32%と平均よりもが少ないが、地域的は回収状況に大きな差は見出しにくい。

上記を総合すると、総じて、戸数、棟数といった規模が大きいほど回収割合が高く、建築年では、極端に古いマンションか、または築 10 年程度までの築浅のマンションで回収割合が高い傾向にある。逆に、回収割合が低い傾向のマンションは、戸数で規模が小さく、単棟のマンション、築 10～30 年ぐらいの築年を経たマンションとなっており、これらのマンションについては、管理やコミュニティについて特に課題になっていると推察することができる。

表 2-1 都道府県・地域ブロック・圏域別の送付、回収状況

都道府県・ﾌﾞﾛｯｸ別	送付 物件数	送付 戸数	送付 物件割合	送付 戸数割合	回収 物件数	回収 回収割合
北海道	**108**	**6,654**	**3.4%**	**1.7%**	**45**	**42%**
青森県	3	191			2	67%
岩手県	4	454			1	25%
宮城県	41	3,825			11	27%
秋田県	4	299			2	50%
山形県	3	587			2	67%
福島県	9	847			4	44%
東北地方	**64**	**6,203**	**2.0%**	**1.6%**	**22**	**34%**
茨城県	10	981			4	40%
栃木県	3	279			0	0%
群馬県	5	400			1	20%
埼玉県	213	33,780			84	39%
千葉県	206	49,051			89	43%
東京都	719	100,621			236	33%
神奈川県	392	60,747			121	31%
関東地方	**1,548**	**245,859**	**49.1%**	**62.0%**	**535**	**35%**
新潟県	15	4,933			9	60%
富山県	1	179			0	0%
石川県	5	290			2	40%
福井県	2	165			0	0%
山梨県	7	428			2	29%
長野県	14	707			10	71%
北陸・甲信地方	**44**	**6,702**	**1.4%**	**1.7%**	**23**	**52%**
岐阜県	6	414			3	50%
静岡県	31	3,307			14	45%
愛知県	197	14,400			59	30%
三重県	6	732			0	0%
中部地方	**240**	**18,853**	**7.6%**	**4.8%**	**76**	**32%**
滋賀県	18	3,404			12	67%
京都府	52	6,477			27	52%
大阪府	294	47,213			106	36%
兵庫県	244	30,224			70	29%
奈良県	12	971			6	50%
和歌山県	6	909			5	83%
近畿地方	**626**	**89,198**	**19.9%**	**22.5%**	**226**	**36%**
鳥取県	2	94			0	0%
島根県	2	130			0	0%
岡山県	17	1,321			8	47%
広島県	81	4,901			18	22%
山口県	6	310			1	17%
中国地方	**108**	**6,756**	**3.4%**	**1.7%**	**27**	**25%**
徳島県	3	167			2	67%
香川県	14	932			5	36%
愛媛県	6	416			2	33%
高知県	7	740			3	43%
四国地方	**30**	**2,255**	**1.0%**	**0.6%**	**12**	**40%**
福岡県	169	10,501			56	33%
佐賀県	4	141			1	25%
長崎県	19	1,335			6	32%
熊本県	12	633			6	50%
大分県	16	925			7	44%
宮崎県	4	207			2	50%
鹿児島県	7	388			2	29%
沖縄県	1	61			0	0%
九州・沖縄地方	**232**	**14,191**	**7.4%**	**3.6%**	**80**	**34%**
不明	150				48	
総計	3,150	396,671			1,094	**35%**

圏域別	送付 物件数	送付 戸数	送付 物件割合	送付 戸数割合	回収 物件数	回収 回収割合
東京圏	1,530	244,199	**48.6%**	**61.6%**	530	**35%**
関西圏	626	89,198	**19.9%**	**22.5%**	226	**36%**
中部圏	240	18,853	**7.6%**	**4.8%**	76	**32%**
その他	754	44,421	**23.9%**	**11.2%**	214	**28%**
不明	150				48	
総計	3,150	396,671			1,094	**35%**

⑥ マンション総合調査との比較

最終的な集計によるマンションの属性を「平成 20 年度マンション総合調査（国土交通省）」結果と比較すると以下の通りである。

本調査では、先述の通り、マンションのアクセス方式に着目し、条件設定を行って対象マンションを絞り込んでいることから、回答全体での結果を参照する際には留意する必要がある。

○棟数では、本調査の方が「複数棟」の割合が高い。
○階数では、本調査の方が「20 階建以上」の割合が特に高く、相対的に高層、超高層のマンションが多い[6]。
○戸数では、本調査の方が「151 戸以上」の割合が高く、「100 戸以下」の割合が低いため、相対的に大規模のマンションが多い。
○建築年では、本調査の方が「築 30 年以上」の割合が高く、相対的に古いマンションが多い[7]。

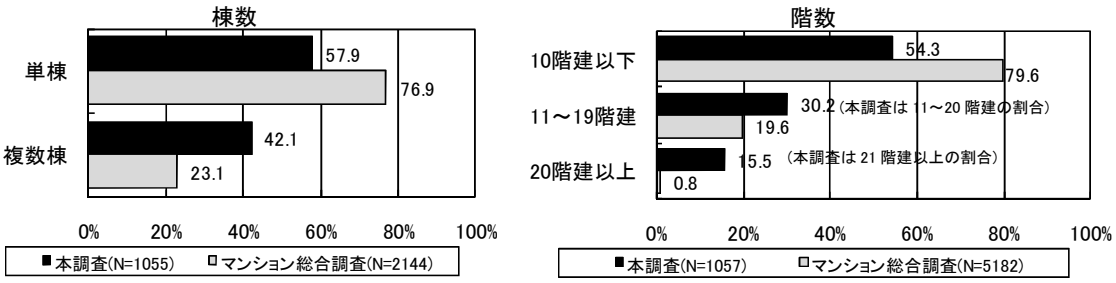


図 2-6 本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較

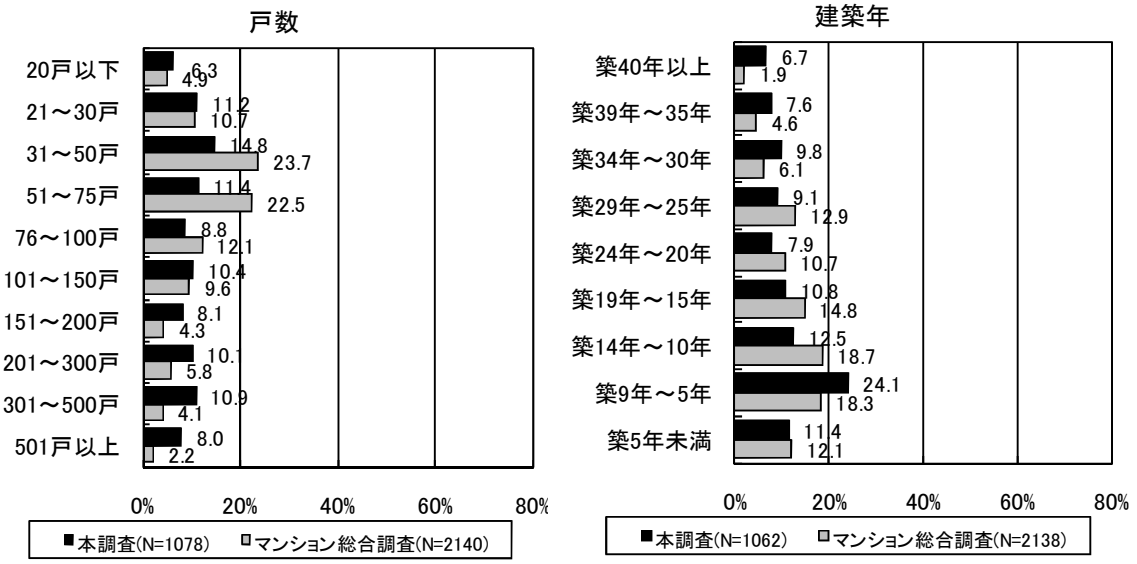


図 2-7 本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較

[6] 本調査はマンション単位の平均階数、マンション総合調査では棟単位での階数の集計を集計している。また、本調査とマンション総合調査では階数の集計区分が異なるため、グラフではマンション総合調査での集計区分にあわせて表示している。本調査での集計区分は「10 階建以下」「11～20 階建」「21 階建以上」である。

[7] 建築年については、それぞれの調査年時点のものを比較している。

2.1.2 マンションタイプの分類

マンションの形状や規模によって維持管理やコミュニティの状況が異なることが推察されることから、結果を分かりやすくするために、4 つの類型で整理することとした。具体的には、回答の得られたマンションの属性について、以下の分布とサンプル数を考慮して、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「③団地型」「④超高層型」の 4 つのタイプに分類した。

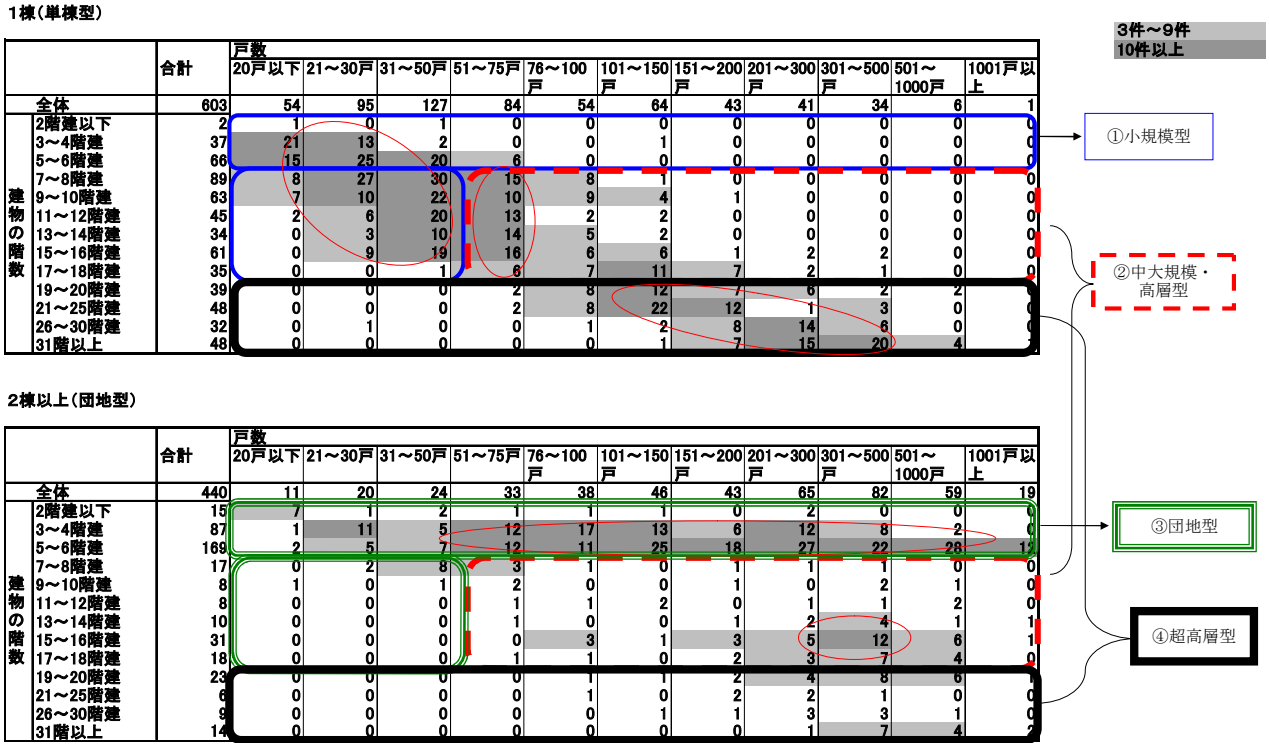


図 2-8 形状・規模による 4 分類

以下に上記の分布から把握できるそれぞれの類型の定義と主たる分布、また建物の概要や居住者属性等から得られた外形的な特徴について記す。

表 2-2 マンションタイプ 4 分類の定義と回答マンションの主たる分布

マンションタイプ 4 分類	本調査による定義	主たる分布
①小規模型	1 棟で 6 階以下、または 18 階以下で 50 戸以下	1 棟：3～16 階、～50 戸
②中大規模・高層型	7 階以上 18 階以下で 51 戸以上	1 棟：7～16 階、51～75 戸 2 棟以上：15～16 階、301～500 戸
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	2 棟以上：3～6 階、51～1,001 戸以上
④超高層型	19 階以上	1 棟：19 階以上、101～500 戸

小規模型

- アクセス方式は片廊下型が中心で、12 階以下が 8 割弱を占める。戸数規模では 30 戸以下が過半を占める。
- 8 割で集会室・会議室が整備されておらず、趣味・娯楽室はほどんどない。また単棟型であり多くの場合広場は整備されていない。
- 世帯主の年齢層は 30 歳代が中心で、世帯構成としては親と子の世帯が 6 割を占めるが、単身世帯も 1 割程度居住している。

中大規模・高層型

- アクセス方式は片廊下型が中心で、規模によっては中廊下型も見られる。13 階以下が 6 割強を占め、戸数規模では 75 戸以下と 76 戸～150 戸がそれぞれ 3 割程度を占める。
- ある程度戸数規模があることから、集会室・会議室も 7 割で整備されている。
- 2000 年以降に完成したマンションが過半であるが、1979 年以前のマンションも 1 割程度見られる。

団地型

- アクセス方式は階段室型が 9 割弱を占める。複数棟で構成されており、集会室・会議室や広場等の共用施設の整備率が高い。
- 公的主体による分譲が 6 割以上を占め多い。
- 1979 年以前に完成したマンションが全体の 7 割を占めるなど、高経年マンションが多いことから、世帯主の年齢層は 60 歳以上が 5 割以上を占める。

超高層型

- 150 戸以上のマンションが 7 割を占め、4 つのマンションタイプの中では最も戸数規模が大きい傾向。
- 集会室・会議室はもちろんのこと、趣味・娯楽室、ラウンジ・喫茶室、キッズルーム・託児所など、共用施設が充実している。
- 2000 年以降に完成したマンションが 7 割以上を占め、低経年マンションが中心であることから、居住者の入れ替わりも少ない。
- 賃貸化戸数割合、事務所など居住以外の目的で使用されている戸数割合などが 4 つのマンションタイプの中で高い。



①小規模型



②中大規模・高層型



③団地型



④超高層型

図 2-9 マンションタイプ4分類のイメージ

2.1.3 調査方法

(1) 調査方法

前述の通り、全国の分譲マンションのうち 3,150 件の物件を抽出し、これらのマンションの管理組合にアンケート調査を実施した（郵送配布、郵送回収、自記式記入）。なお、本調査は、国土交通政策研究所がみずほ情報総研株式会社に委託して行った。

(2) 調査期間

平成 20 年 11 月 28 日～平成 21 年 2 月 1 日

(3) 回収結果

発送数	3,150 件
回収数	1,094 件
回収率	34.7%

(4) 調査内容

調査票は参考資料１に示す通りであるが、大きく以下の４項目についてたずねた。

①マンションの居住者同士のコミュニティの状況(日常のコミュニケーションの状況、イベント・行事の開催状況、サークル活動の実施状況など)
②地域とのコミュニティの状況（自治会・町内会や他マンションとの関係など）
③維持管理の状況(理事会等の開催頻度、生活ルール、防犯防災・高齢化対策など)
④建物概要（立地状況、分譲主体、戸数、階数、住戸へのアクセス方式、共用施設・広場の有無や満足度など）

2.1.4 アンケート調査票におけるコミュニケーション、コミュニティ活動の定義

調査票におけるコミュニケーション、コミュニティ活動の定義は以下の通りである。

(1) コミュニケーション

コミュニケーションについては、既存の調査結果等を基に、「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」の５分類（後者ほど付き合いの度合いが深い）を設定し、それぞれの度合いにおいて、マンション居住者間、または居住者と地域とでどの程度見られるのかの程度を把握している（問 6、問 16）。

コミュニケーションの程度は「多くの世帯で見られる」「一部の世帯で見られる」「ほとんど見られない」「分からない」としている。

(2) コミュニティ活動

コミュニティ活動については、マンションにおける「イベントや行事等」の実施状況を「活発である」「まあまあ活発である」「あまり活発ではない」「活発ではない」の４段階で把握している（問 7）。なお、子ども会、老人クラブなどは「居住者によるサークル活動」として、その活動頻度や発足のきっかけなどを別途把握している（問 12）。

2.2 調査結果

以降では、その全体的な傾向およびコミュニケーション、コミュニティ活動との関係を中心に、アンケート調査結果を整理する。

1. マンションの居住者同士のコミュニティの状況（問 1[8]～問 12）
- 1）居住者について
- 2）コミュニティ形成の状況について
- 3）マンションの居住者によるサークル活動

2. 地域とのコミュニティの状況（問 13～問 19）
- 1）自治会・町内会への加入状況
- 2）居住者・管理組合と地域とのコミュニティの関係

3. 管理組合および管理組合による維持管理の状況（問 20～問 38）
- 1）管理組合の総会等
- 2）管理形式やルール、管理組合運営上の課題
- 3）大規模修繕・建替えの状況
- 4）防犯、防災活動等の安全・安心対策

4. マンションの建物の概要（問 39～問 50）

2.2.1 因子分析によるコミュニケーションの成分と類型化

(1) マンション居住者同士のコミュニケーション

最初に因子分析（反復主因子法、バリマックス回転）を用いて、アンケートの質問項目のコミュニケーションを表す説明変量を分解して、どのような成分で示されるかについて、検討を試みる。ここで、コミュニケーションを説明する変量として指定する設問は以下の通りとする。

表 2-3 コミュニケーションを説明する変量として指定する設問

番号	設問
問６ａ	居住者同士のコミュニケーションの度合い「顔がわかる」
問６ｂ	居住者同士のコミュニケーションの度合い「あいさつをかわす」
問６ｃ	居住者同士のコミュニケーションの度合い「会話をする」
問６ｄ	居住者同士のコミュニケーションの度合い「一緒に遊ぶことがある」
問６ｅ	居住者同士のコミュニケーションの度合い「重要な相談やお願いができる」

[8] 「問○」は参考資料１に示すアンケート調査票の問番号に対応している。

相関行列

	問6a 顔がわかる	問6b あいさつをかわす	問6c 会話をする	問6d 一緒に遊ぶことがある	問6e 重要な相談やお願いができる
問6a 顔がわかる	1				
問6b あいさつをかわす	0.5416	1			
問6c 会話をする	0.5220	0.4818	1		
問6d 一緒に遊ぶことがある	0.2499	0.2207	0.3878	1	
問6e 重要な相談やお願いができる	0.2789	0.2184	0.3677	0.4522	1

因子分析による結果は以下の通りである。

因子負荷量 回転後／ﾊﾞﾘﾏｯｸｽ法

	因子1	因子2
問6a 顔がわかる	0.7325	0.2000
問6b あいさつをかわす	0.7005	0.1432
問6c 会話をする	0.6014	0.4131
問6d 一緒に遊ぶことがある	0.1618	0.6988
問6e 重要な相談やお願いができる	0.2025	0.6003

固有値（回転後）ﾊﾞﾘﾏｯｸｽ法

因子No.	二乗和	寄与率(%)	累積寄与率(%)
1	1.46	29.12	29.12
2	1.08	21.59	50.72

因子１については、「顔がわかる」、「あいさつをかわす」、「会話をする」が 0.5 以上のため、「相互認知型コミュニケーション」を示していると読み取ることができる。

因子２については、「一緒に遊ぶことがある」、「重要な相談やお願いができる」といった、親密なつきあいのものが 0.5 以上のため、「親密型コミュニケーション」を示していると読み取ることができる。

これら２つのコミュニケーションに関する因子得点について、マンションの形状・規模４類型別に平均をみたのが下記のグラフである。

このグラフより、「①小規模型」については、因子１の相互認知型コミュニケーションが非常に高く、逆に因子２の親密型コミュニケーションは低いという極端な特性があることがわかる。「②中大規模･高層型」については、因子 1 の相互認知型親密型コミュニケーションの親密型コミュニケーションともに中程度となっているが、「③団地型」については、因子１の相互認知型コミュニケーションは中程度にとどまっている。因子 2 の親密型コミュニケーションが高い。「④超高層型」については因子 1 の相互認知型コミュニケーションが非常に低く、因子２の親密型コミュニケーションは中程度となっている。

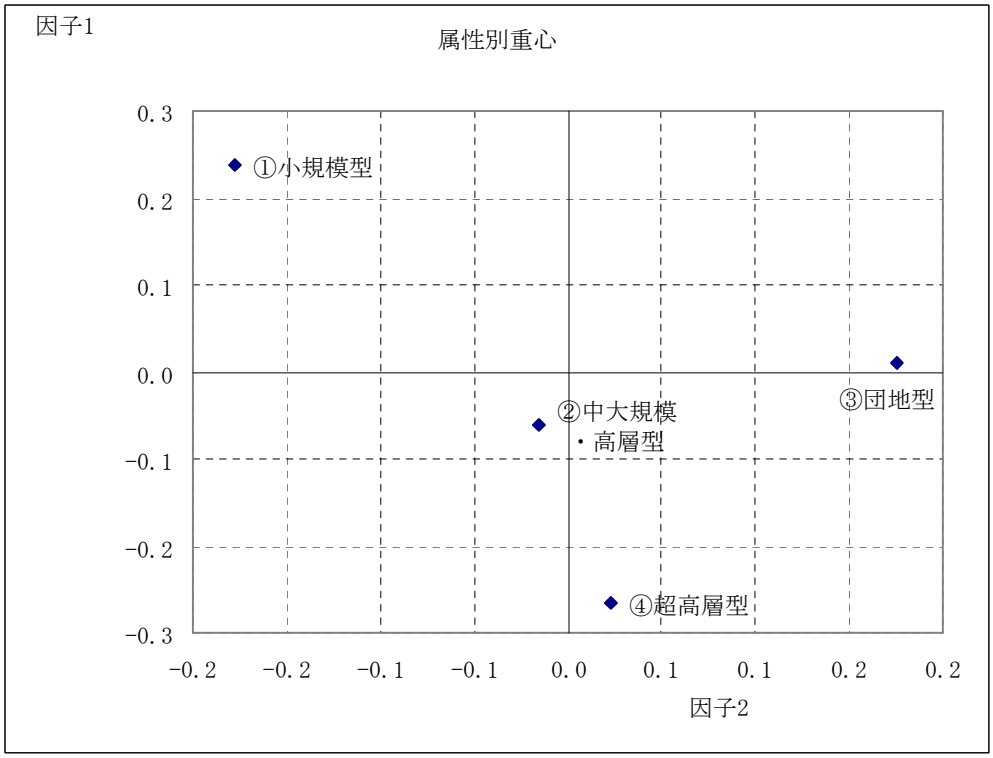


図 2-10 コミュニケーションに関する因子得点の平均

マンションタイプ４類型と、それぞれの因子についてクロス集計を行うと、以下の通りである。

ここでは、各々の因子得点の高い方から上位 1/4 までのマンションを相互認知型コミュニケーション（または親密型コミュニケーション）が「高いマンション」とし、以降「やや高い」「やや低い」「低い」までの 4 段階に回答マンションを分類（1/4 ずつ 4 等分[9]）している。

因子１の相互認知型コミュニケーションについては、「①小規模型」では高い傾向にあり、「④超高層型」では低い傾向にある。因子２の親密型コミュニケーションについては、「③団地型」では高い傾向にあり、「①小規模型」では低い傾向がある。

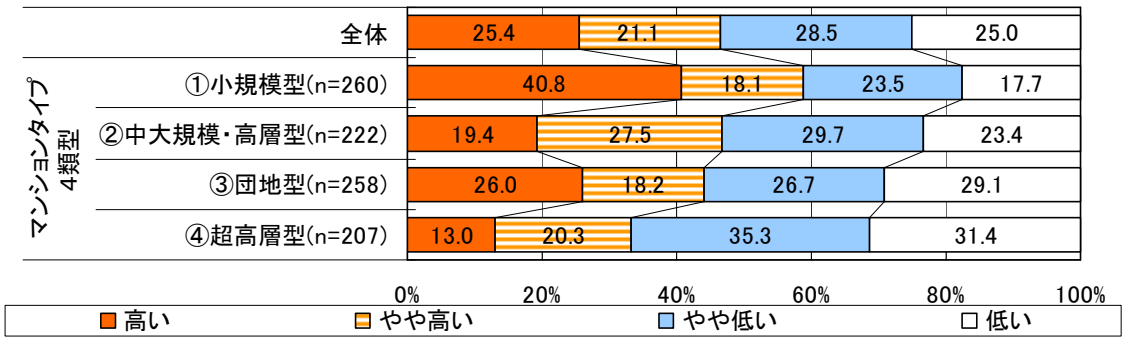


図 2-11 マンションタイプ４類型別の相互認知型コミュニケーション（因子１）

9 因子得点が同点のマンションが複数あるため、実際には図 2-11、図 2-12 に示すように各々1/4 前後となる。

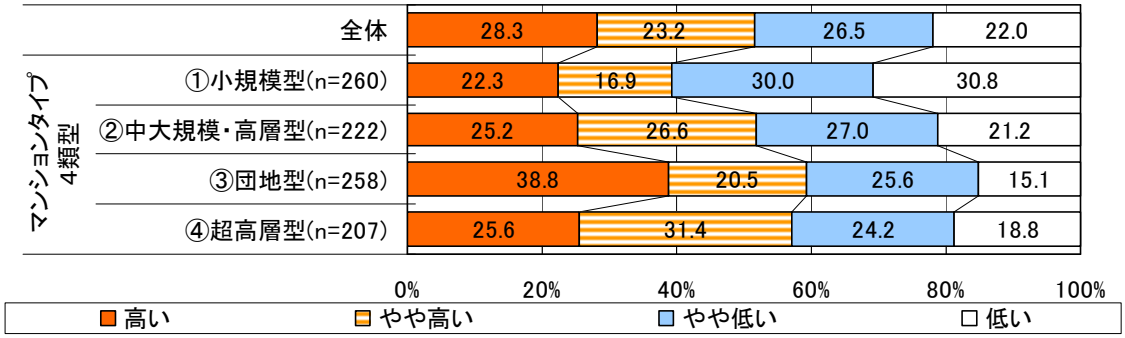


図 2-12 マンションタイプ４類型別の親密型コミュニケーション（因子２）

(2) マンション居住者と地域のコミュニケーション

前項で示した、マンション居住者同士のコミュニケーションと同様、居住者と地域間のコミュニケーションをみる指標として、コミュニケーションを表す説明変量を分解した。結果、マンション内のコミュニケーションと同様、「相互認知型コミュニケーション（因子 1）」と「親密型コミュニケーション（因子 2）」を示す因子となった。

相関行列

	問16a 顔がわかる	問16b あいさつをかわす	問16c 会話をする	問16d 一緒に遊ぶことがある	問16e 重要な相談やお願いができる
問16a 顔がわかる	1				
問16b あいさつをかわす	0.8269	1			
問16c 会話をする	0.7885	0.8341	1		
問16d 一緒に遊ぶことがある	0.5262	0.5237	0.5780	1	
問16e 重要な相談やお願いができる	0.3682	0.3678	0.4234	0.4466	1

因子負荷量 回転後／ﾊﾞﾘﾏｯｸｽ法

	因子1	因子2
問16b あいさつをかわす	0.8857	0.3182
問16a 顔がわかる	0.8050	0.3579
問16c 会話をする	0.7762	0.4588
問16d 一緒に遊ぶことがある	0.3599	0.6518
問16e 重要な相談やお願いができ	0.2076	0.5706

固有値（回転後）ﾊﾞﾘﾏｯｸｽ法

因子No.	二乗和	寄与率(%)	累積寄与率(%)
1	2.21	44.15	44.15
2	1.19	23.81	67.96

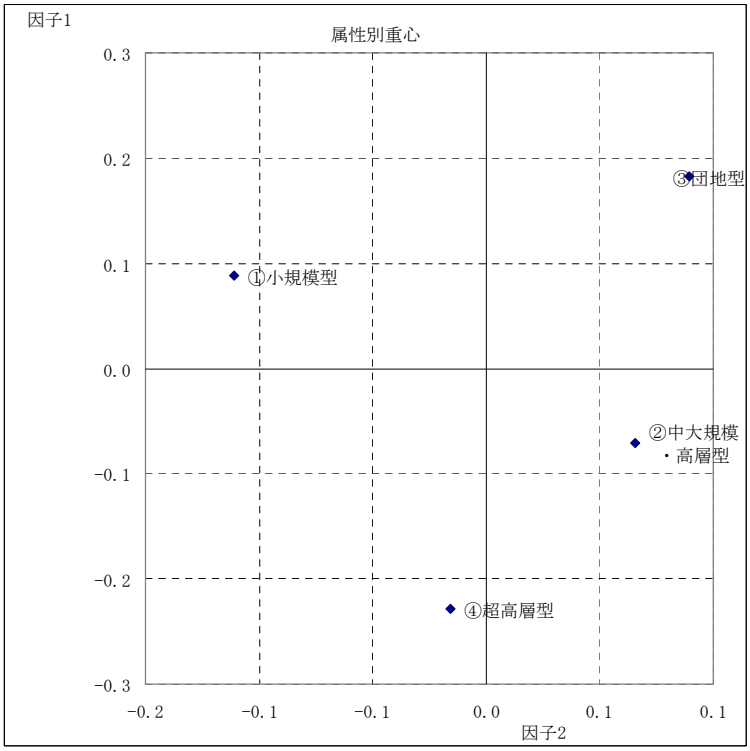


図 2-13 コミュニケーションに関する因子得点の平均

以降では、これら相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーションの程度を指標として用いつつ、マンション居住者間のコミュニティの状況を把握するとともに、地域とのコミュニティの状況、管理組合による維持管理の状況と居住者間のコミュニティとの関係についてクロス集計を行い、傾向を見ていく。

さらに、併せてコミュニティ活動の活発度（問 7）についても、クロス集計を行い、コミュニティについて、コミュニケーション（問 6）とコミュニティ活動（問 7）の両面から分析する。

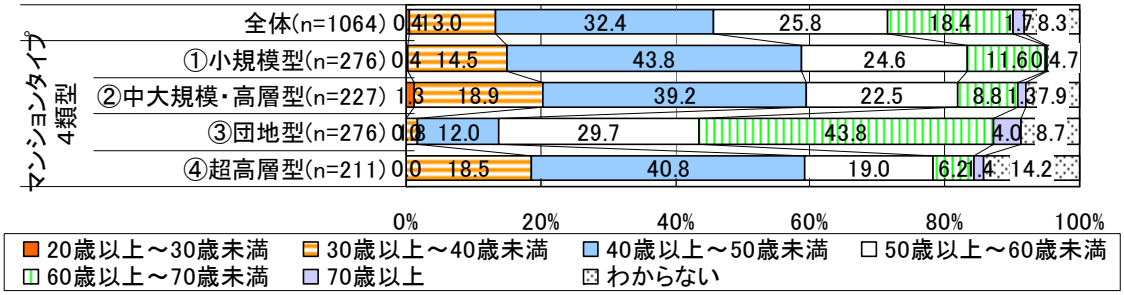
2.2.2 マンションの居住者同士のコミュニティの状況

(1)居住者について

①世帯主の年齢層

- 世帯主の年齢層は、全体では「40 歳以上～50 歳未満」、「50 歳以上～60 歳未満」の割合が高い。
- マンションタイプ別では「③団地型」で、高年齢層の割合が高い。

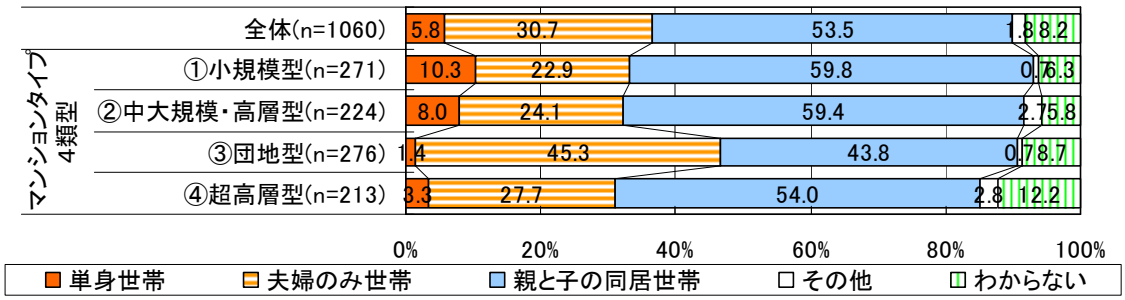
問1 世帯主年齢層



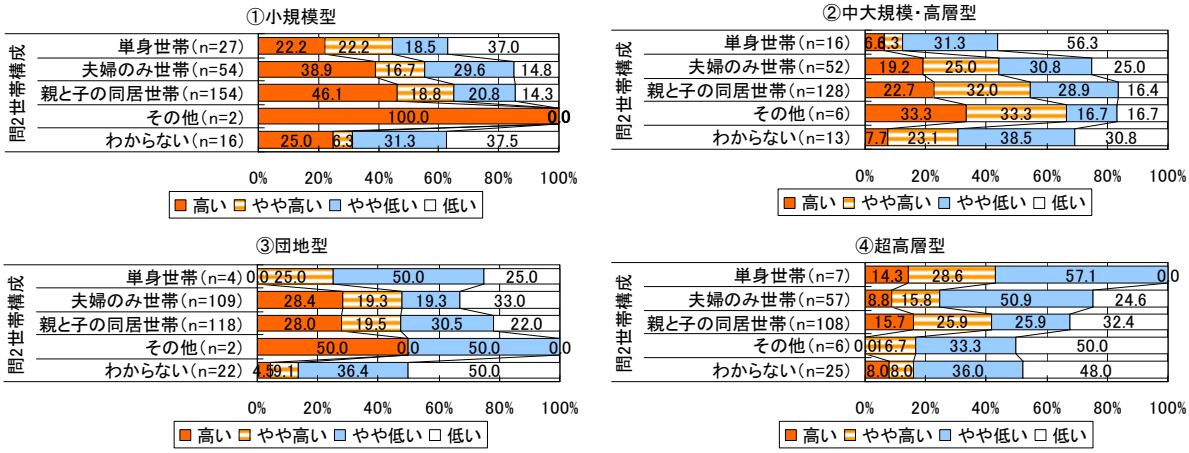
②世帯構成

- 世帯構成は、全体では「親と子の同居世帯」の割合が 5 割以上と最も高く、次に「夫婦のみの世帯」の割合が 3 割である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で、単身世帯、親と子の同居世帯の割合が低く、夫婦のみ世帯の割合が 5 割近くと高い。「③団地型」の多くでは高経年で、既に子供が独立して、親世代のみの世帯になっている様子がうかがえる
- コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプにおいて、単身世帯では、低い傾向がある。
- コミュニティ活動との関係では、「①小規模型」「②中大規模・高層型」では、単身世帯よりも夫婦のみ世帯、親と子の同居世帯の方が、「コミュニティ活動が活発である」割合が高い傾向にある。また、「④超高層型」では、親と子の同居世帯の方が、「コミュニティ活動が活発である」割合が高い傾向にある。

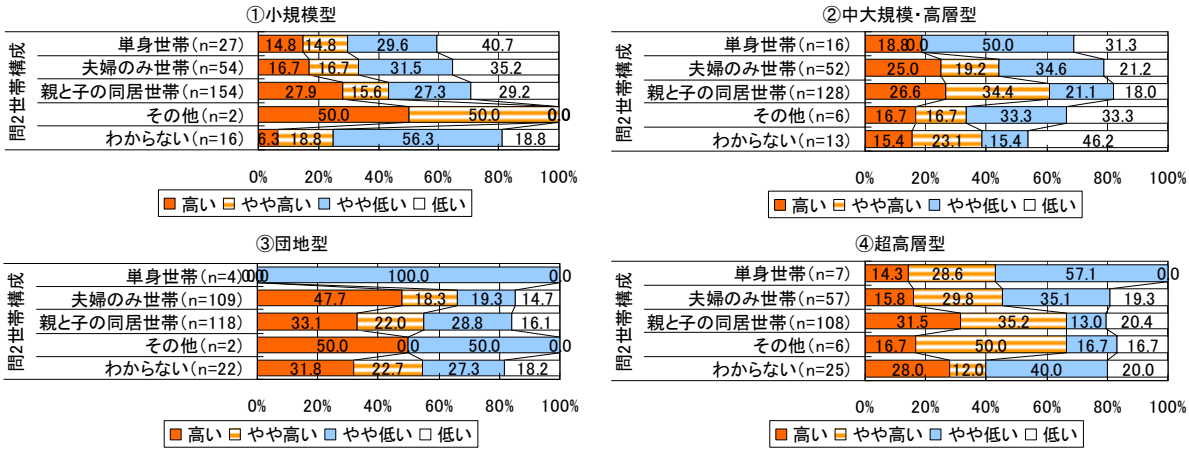
問2 世帯構成



（問 2 世帯構成×問 6 相互認知型コミュニケーション）



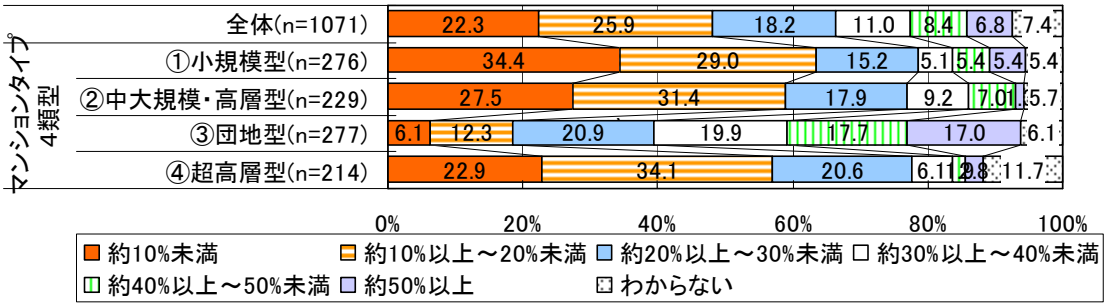
（問 2 世帯構成×問 6 親密型コミュニケーション）



問 3　高齢者（65 歳以上）が居住する世帯の割合

- 高齢者居住の割合は、全体では「約 10%以上～20%未満」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で、高齢者が居住する世帯割合が高い。

問3　高齢者が居住する世帯割合

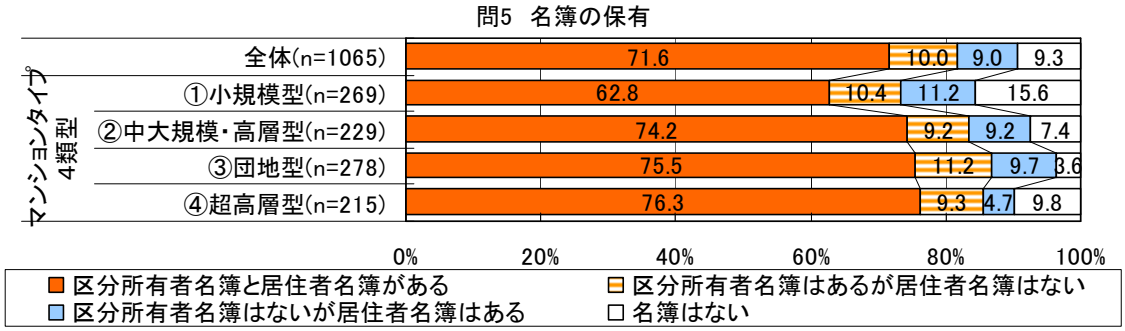


問 4　分譲時の居住者が入れ替わっている戸数の割合

- 分譲時の居住者が入れ替わっている戸数の割合は、全体では「約 10%未満」が 3 割弱で最も多く、「約 10%以上～20%未満」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で、居住者の入れ替わりが「約 50%以上」の割合が 3 割近くと高い。一方、「④超高層型」で、居住者の入れ替わりが「約 10%未満」の割合が 5 割近くと高い。これは「③団地型」には、築年の経たマンションが多く、逆に「④超高層型」では、近年に建設されたマンションが多いことが影響している。

問 5　管理組合の名簿の保有状況

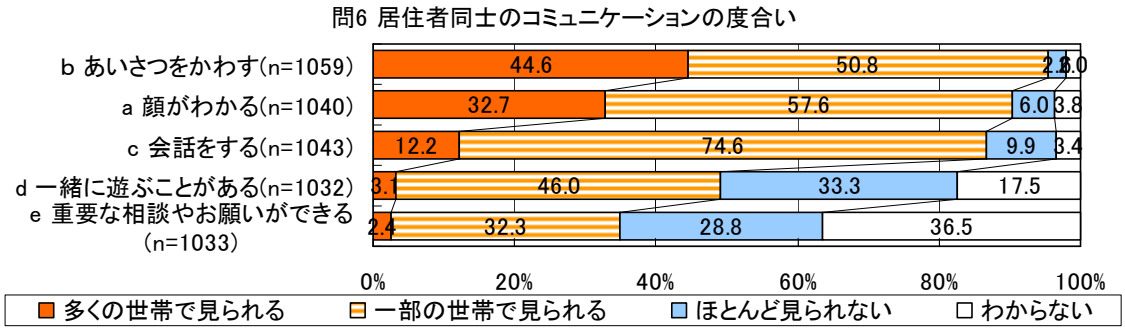
- 管理組合の名簿の保有状況は、全体では「区分所有者名簿と居住者名簿がある」割合が 7 割以上と高い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」で、「区分所有者名簿と居住者名簿がある」割合が低く、「名簿はない」割合が最も高い。しかしながら「①小規模型」では、「区分所有者名簿はないが居住者名簿がある」割合が最も高く、一方「④超高層型」では、「区分所有者名簿はないが居住者名簿がある」割合が最も低い。



③ コミュニティ形成の状況について

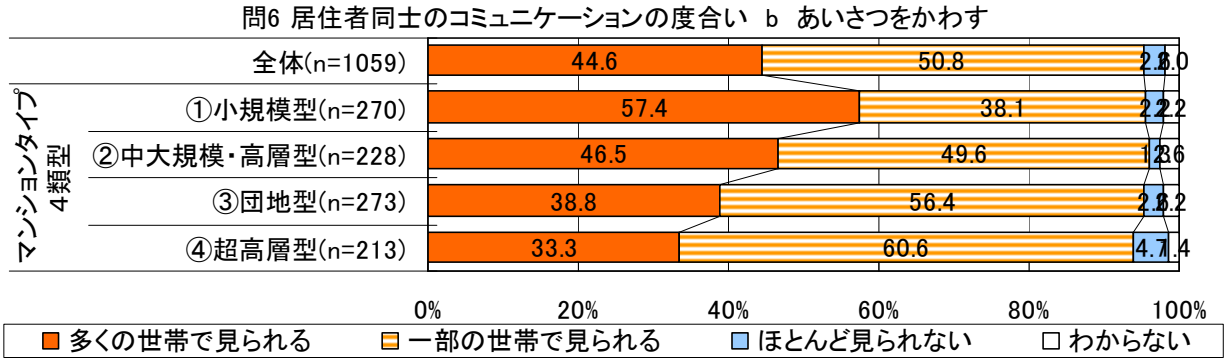
問 6　居住者同士のコミュニケーションの度合い

- 居住者同士のコミュニケーションの度合いを 5 つの項目で聞いたところ、比較的軽い付き合いである、「あいさつをかわす」「顔がわかる」については、「多くの世帯で見られる」が 3～4 割、「一部の世帯で見られる」が 5～6 割の割合であり、ほとんどのマンション居住者ではこれらのコミュニケーションがとられている。
- また、「会話をする」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合が 7 割以上だが、「多くの世帯で見られる」との回答割合は 1 割程度に留まっている。
- さらに、「一緒に遊ぶことがある」、「重要な相談やお願いができる」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合が 3 割～5 割弱だが、「多くの世帯で見られる」との回答割合はいずれも数%となっており、これらは一部の世帯に限ったコミュニケーション（付き合い方）であることがわかる。
- 以降は、コミュニケーションの度合いの両極である「あいさつをかわす」「重要な相談やお願いができる」について、詳細に見ていく。

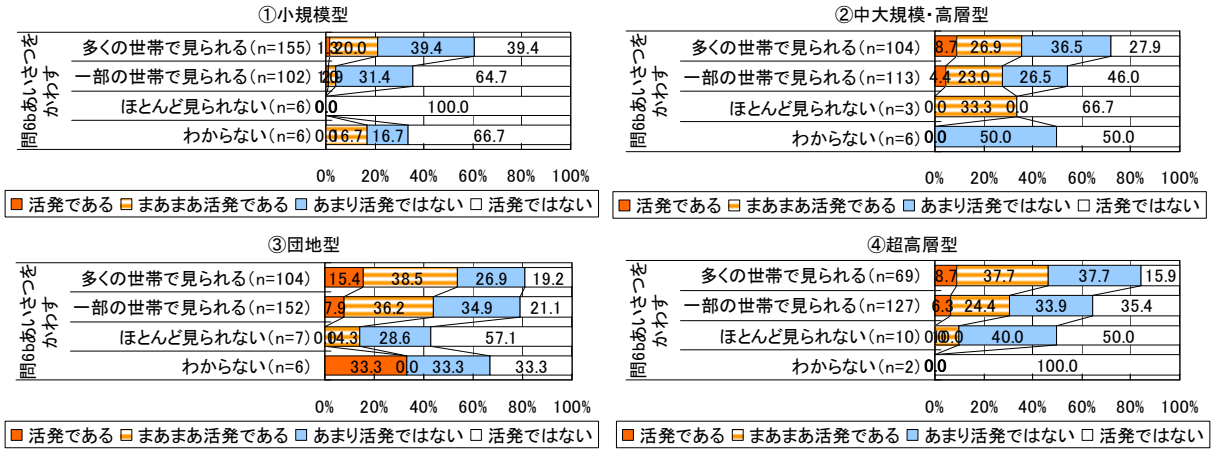


問 6b　あいさつをかわす

- マンションタイプ別では、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「③団地型」「④超高層型」の順に「多くの世帯で見られる」割合が高い。
- コミュニティ活動との関係では、どのマンションタイプにおいても「あいさつをかわす」世帯が多いとコミュニティ活動が活発である割合が高い傾向にある。



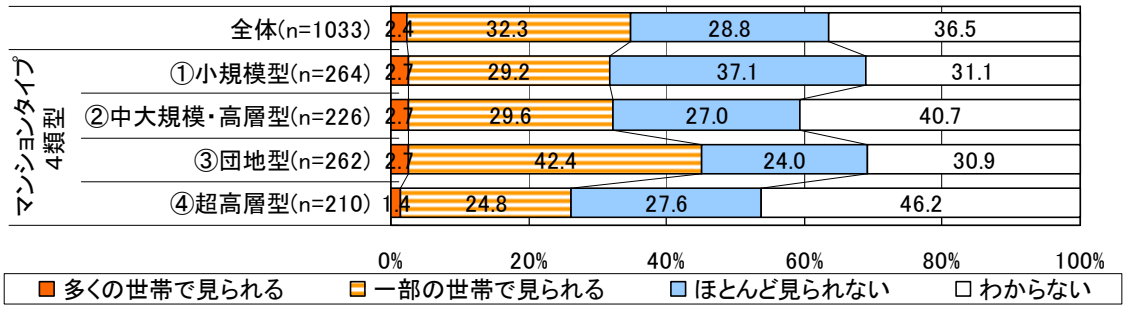
（問 6 居住者同士のコミュニケーションの度合い　b あいさつをかわす×問 7 コミュニティ活動）



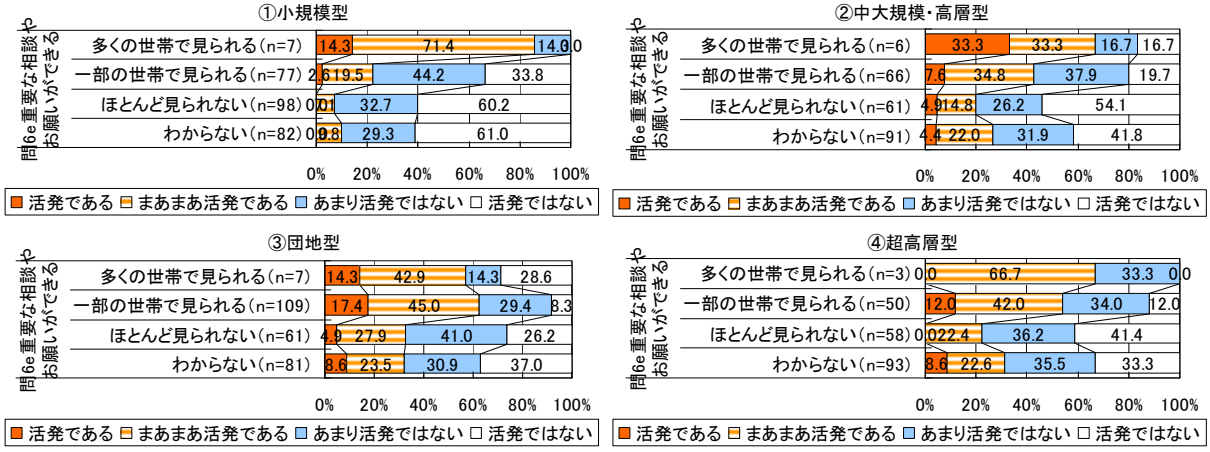
問 6e　重要な相談やお願いができる

- マンションタイプ別では「③団地型」では、「一部の世帯で見られる」割合が高く、「④超高層型」では、割合が低い。「③団地型」では、古くからの居住者が密度の高い付き合いをしていることや、少数でも子世代が近居しているケースもあることも想定される。一方、「④超高層型」は、築年が浅く、深いコミュニケーションはとられにくいことや、比較的都市部に立地していることから、人の付き合いが薄いことも想定される。
- コミュニティ活動との関係を見ると、どのマンションタイプにおいても「重要な相談やお願いができる」世帯が多いと、コミュニティ活動が活発である割合が高い傾向にある。

問6 居住者同士のコミュニケーションの度合い　e　重要な相談やお願いができる



（問 6 居住者同士のコミュニケーションの度合い　e 重要な相談やお願いができる×問 7 コミュニティ活動）

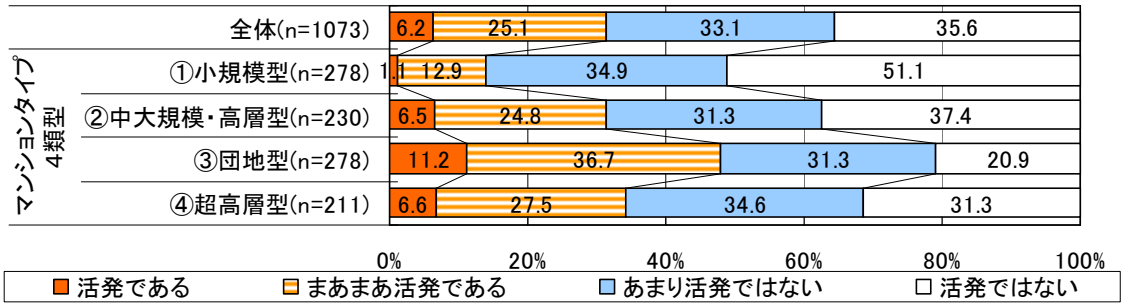


- なお、グラフは示さないが、築年とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「築年の古い」方が、コミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については、「築年の新しい」方が、「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。またアクセス方式とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「階段室型」が最もコミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については「片廊下型」が「階段室型」よりも「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。さらには、階数とコミュニケーションの度合いでは、多くの項目において、「6 階建以下」が最もコミュニケーションが密であるが、「あいさつをかわす」については「7～16 階建」が「多くの世帯で見られる」という回答割合が高い。

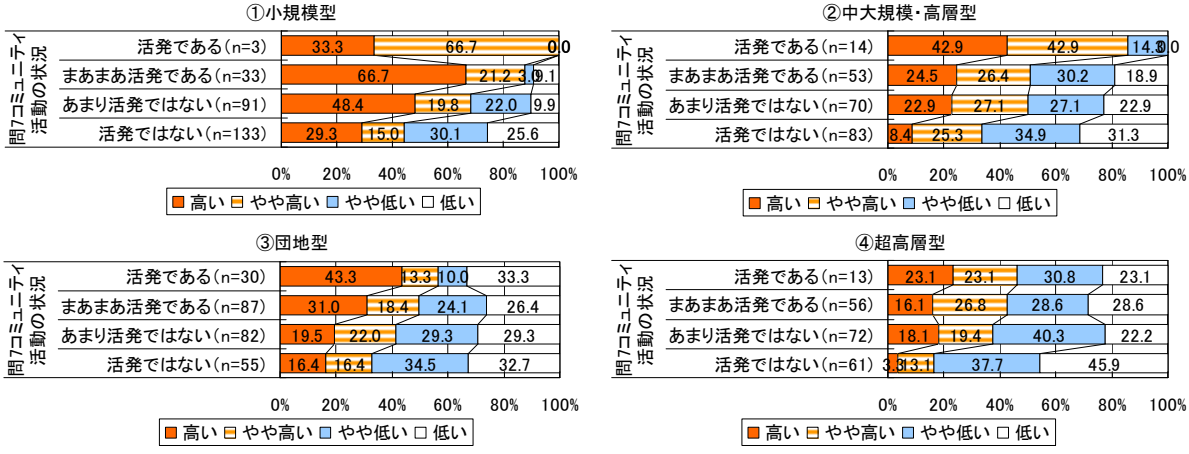
問 7　イベントや行事等のコミュニティ活動

- イベントや行事等のコミュニティ活動は、「活発ではない」、「あまり活発ではない」を合わせれば、7 割弱となっており、多くのマンションでコミュニティ活動が活発ではない様子がうかがえる。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で、活発である傾向が高く、逆に「①小規模型」では、活発である傾向が低い。
- コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であるほど高い傾向が見られ、前述のように、コミュニティ活動とコミュニケーションの程度とは関係が見られる。
- なおグラフは省略するが、「築年の古い」、「団地型（複数棟）」、「戸数規模の多い（201 戸以上）」、「階段室型」、「6 階建以下」では、活発である傾向が高い。また、階数については、「17 階建以上」については、「7～16 階建」よりも活発である傾向が高く、必ずしも低層のマンションほどコミュニティ活動が活発ということが言えるわけでもない。

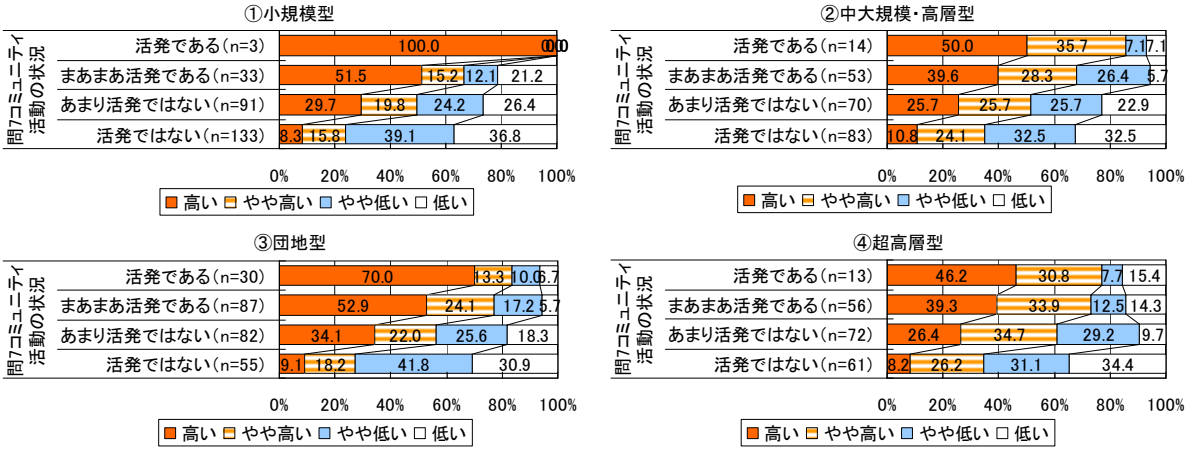
問7　コミュニティ活動の状況



（問 7 イベントや行事等のコミュニティ活動×問 6 相互認知型コミュニケーション）

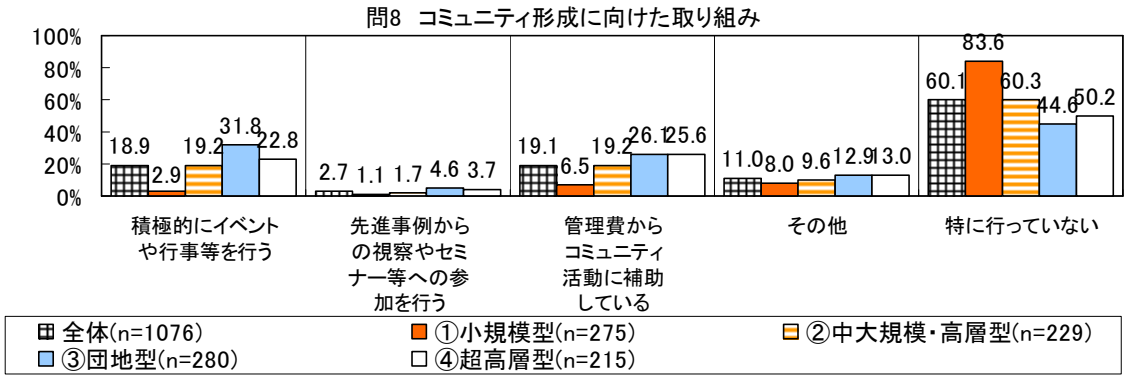


（問 7 イベントや行事等のコミュニティ活動×問 6 親密型コミュニケーション）



問 8　コミュニティ形成に向けた取り組み【複数回答】

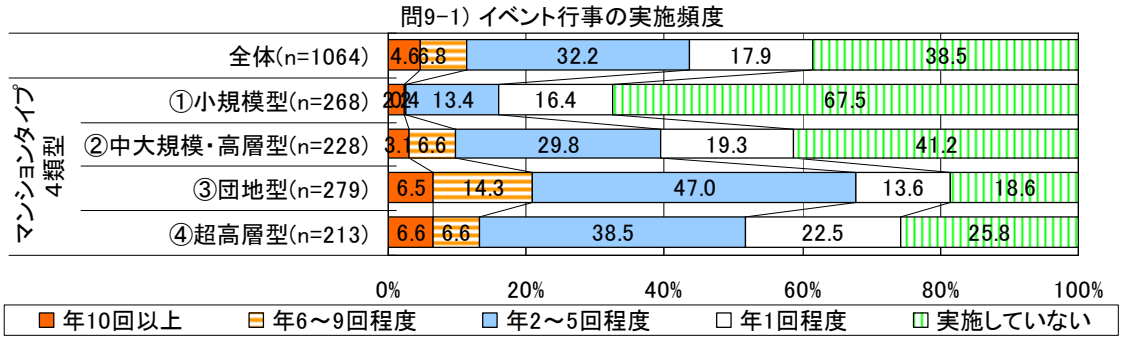
- コミュニティ形成に向けた取り組みは、全体では「特に行っていない」割合が多く 6 割程度である。「イベントや行事等を行っている」、「管理費からコミュニティ活動に補助している」はそれぞれ 2 割弱である。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」で「特に行っていない」割合が高く、「③団地型」「④超高層型」では取り組みを行っている割合が高い。
- なお、グラフは省略するが「高経年」、「団地型（複数棟）」、「戸数規模の多い（201 戸以上）」、「階段室型」、「6 階建以下と 17 階建以上」では、「積極的にイベントや行事等を行っている」、「管理費からコミュニティ活動に補助している」割合が高くなっており、一定の規模の大きいマンションや、団地型マンション、高層マンションではコミュニティ形成に向けた取り組みが見られている。



問 9　マンションで実施しているイベントや行事等

問 9-1　イベントや行事の実施頻度

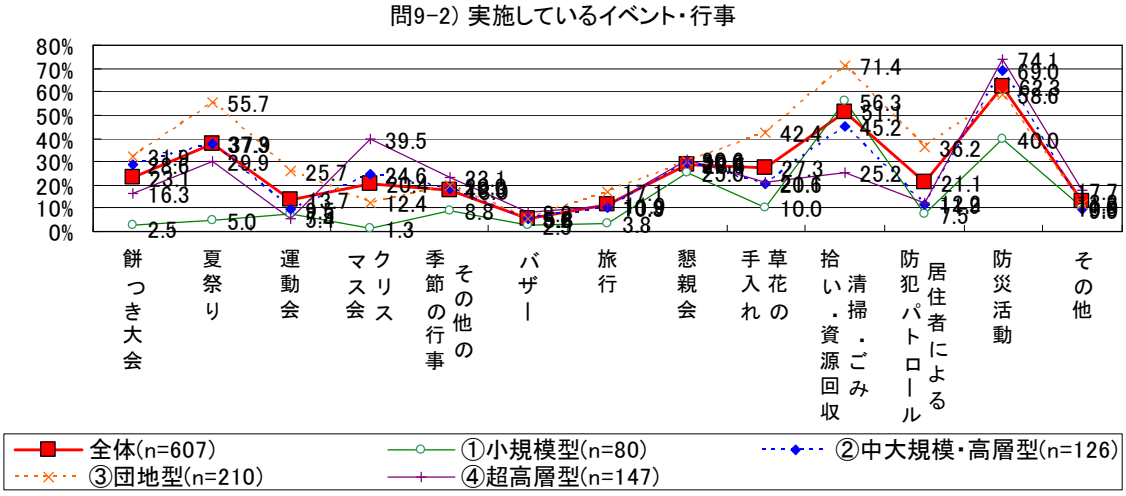
- イベントや行事の実施頻度は、全体では「実施していない」割合が多く 4 割弱になっている。続いて、「年 2～5 回程度」が多く 3 割強である。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」で「実施してない」割合が特に高く、また実施頻度も低い。一方、「③団地型」「「④超高層型」では「実施していない」割合が高く、「③団地型」では「年 2～5 回」程度の割合が半数近くと、実施頻度も高い。



問 9-2　実施しているイベントや行事の内容【複数回答】

（上記 9-1）で実施していると回答した場合）

- 実施しているイベントや行事の内容は、全体では「防災活動」、「清掃・ごみ拾い・資源回収」、「夏祭り」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、全体的に割合が低いが、「清掃・ごみ拾い・資源回収」の割合は高い。「②中大規模・高層型」では、全体の割合に傾向が似ている。「③団地型」では、「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」「草木の手入れ」等の割合が特に高い。「④超高層型」では、「クリスマス会」「防災活動」の割合が高い。また、防災活動については、一定規模以上のマンションでは消防訓練が義務付けられていることに留意する必要がある。このように、マンションタイプによって、実施しているイベント行事には差が見られる。

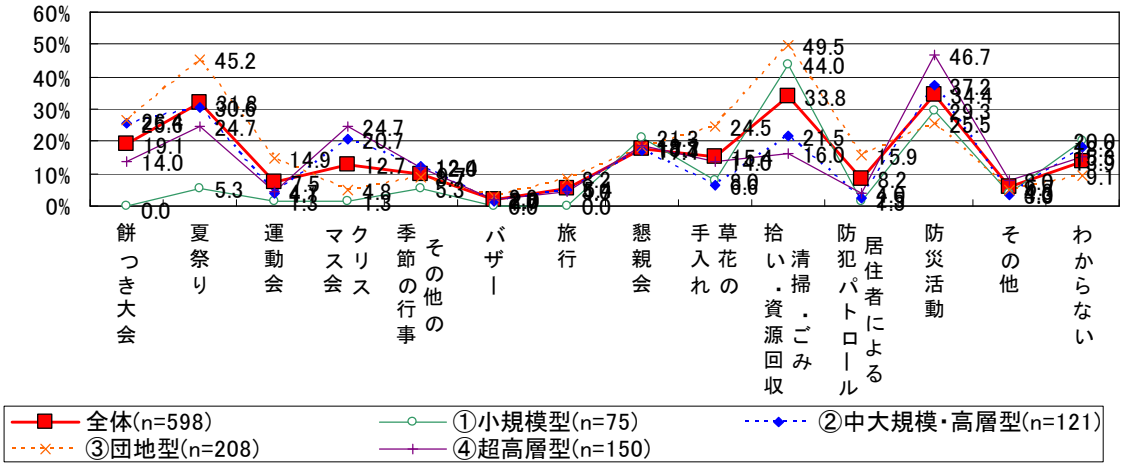


問 9-3 コミュニティの形成に関して特に効果があったもの【複数回答】

（上記 9-1）で実施していると回答した場合）

- コミュニティの形成に関して特に効果があったものは、全体では「防災活動」「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」の割合が高く、実施している内容と同じではあるが、防災活動の割合は低くなっている。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、全体的に割合が低いが、「清掃・ごみ拾い・資源回収」の割合は高い。「②中大規模・高層型」では、「クリスマス会」の割合が高い。「③団地型」では、「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」「草木の手入れ」の割合が高い。「④超高層型」では、「クリスマス会」「防災活動」の割合が高い。これらのように、マンションタイプによって、コミュニティの形成に関して特に効果があったイベント行事には差が見られる。

問9-3）コミュニティ形成に効果があったもの

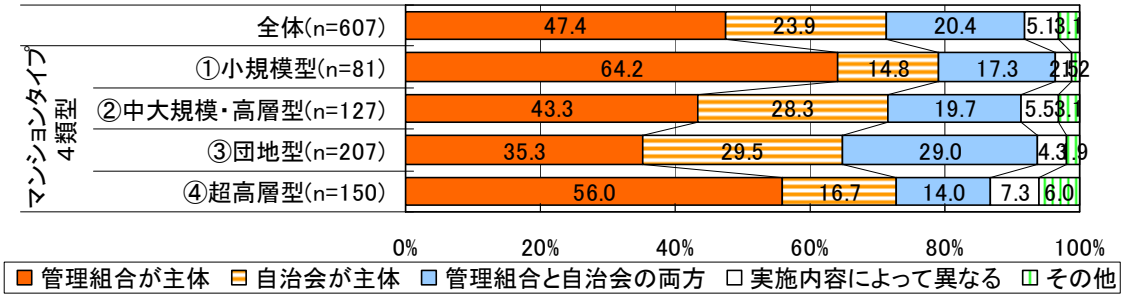


問 9-4 実施の主体

（上記 9-1）で実施していると回答した場合）

- 実施主体は、全体では「管理組合が主体」が 5 割弱と最も割合が高く、「自治会が主体」が次に割合が高い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」「②中大規模・高層型」では、「管理組合が主体」となる割合が低くなり、「自治会が主体」となる割合が相対的に高い。一方、「①小規模型」「④超高層型」では、「管理組合が主体」となる割合が高く、「自治会が主体」となる割合は低い。

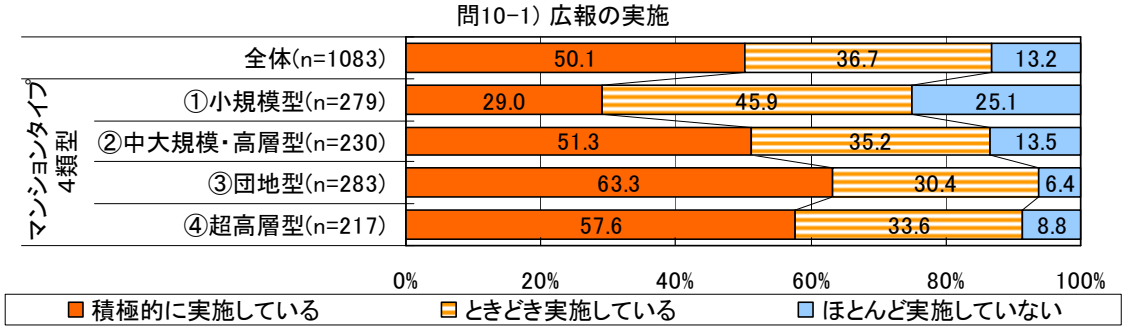
問9-4）実施主体



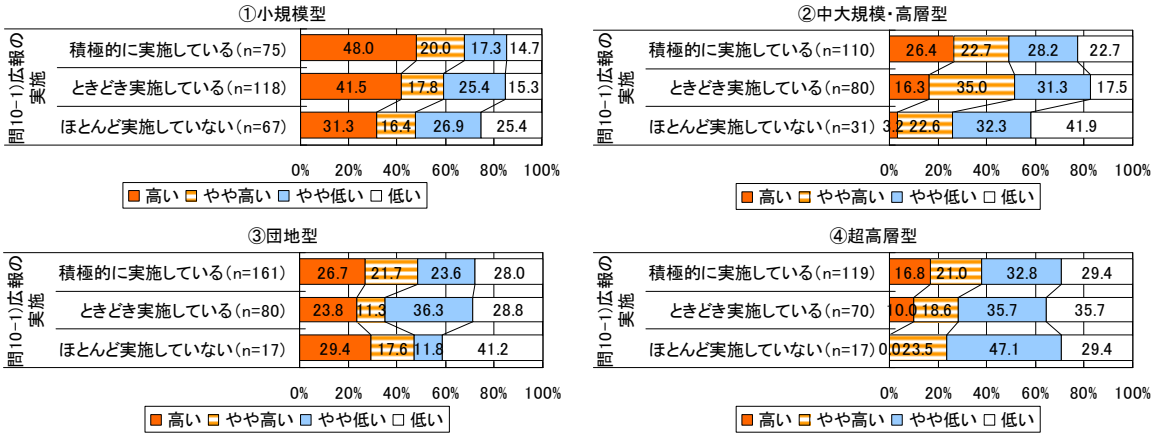
問 10　居住者向けのお知らせなどの広報の実施状況

問 10-1　広報の実施状況

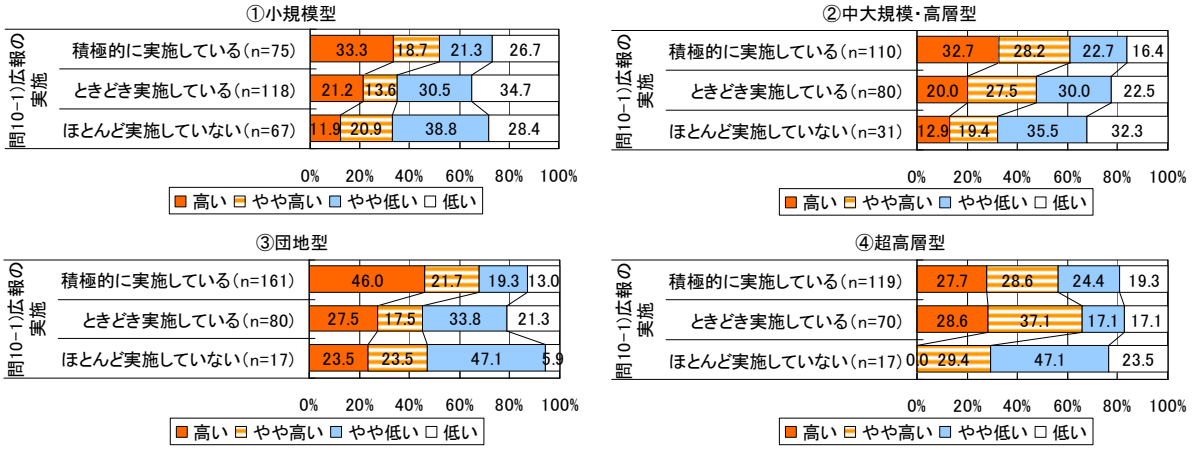
- 広報の実施状況は、全体では「積極的に実施している」割合が高く 5 割強である。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では「積極的に実施している」割合が低く、「ほとんど実施してない」割合が高い。逆に「③団地型」では、「積極的に実施している」割合が高く、「ほとんど実施していない」割合は低い。
- コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、広報を実施している場合は、高い傾向がある。
- コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプにおいても、広報の実施を積極的に実施しているマンションほど、活発である傾向が高い。



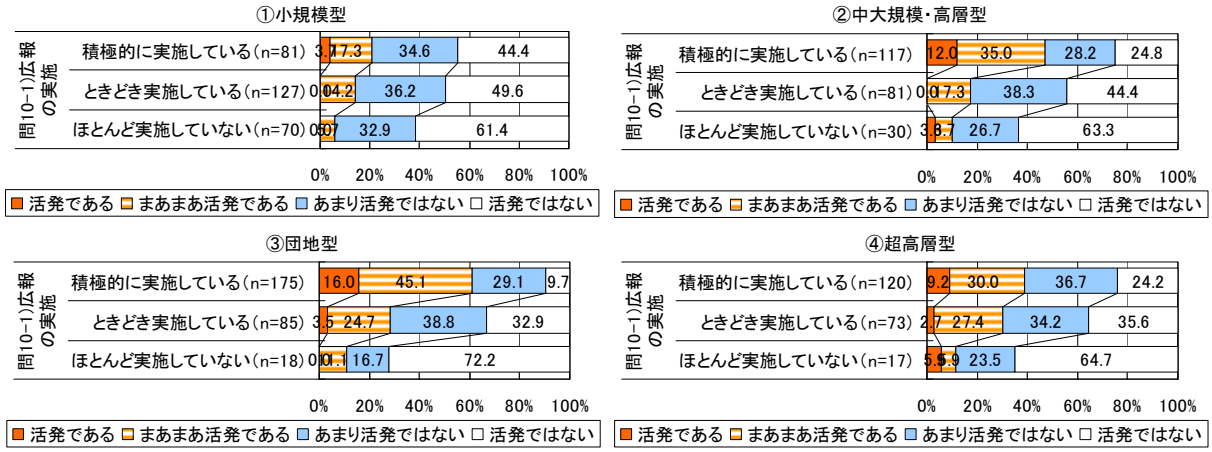
（問 10-1 広報の実施状況×問 6 相互認知型コミュニケーション）



（問 10-1 広報の実施状況×問 6 親密型コミュニケーション）



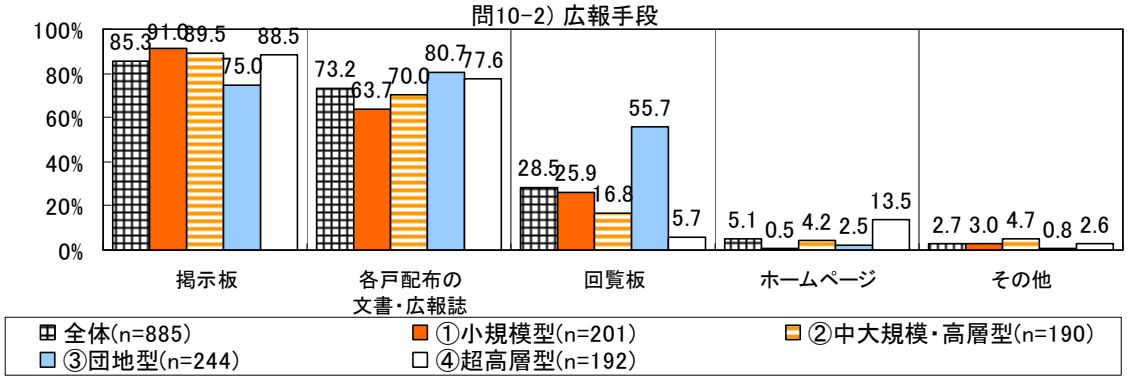
（問 10-1 広報の実施状況×問 7 コミュニティ活動）



問 10-2 広報の実施手段【複数回答】

（上記 10-1）で実施していると回答した場合）

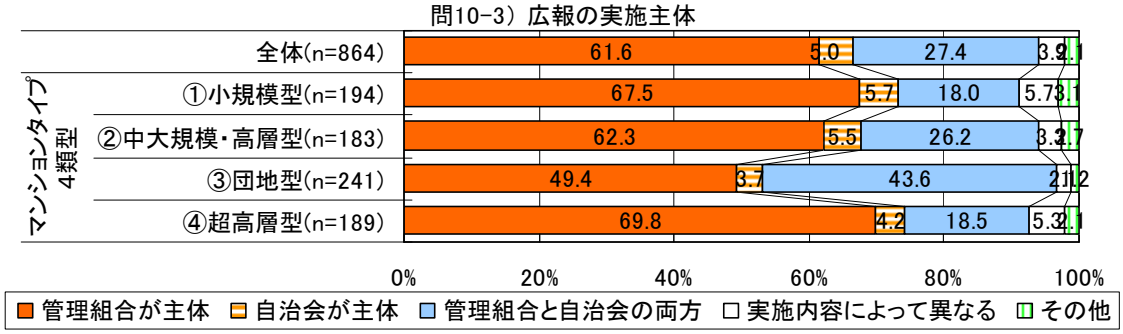
- 広報の実施手段は、全体では「掲示板」、「各戸配布の文書・広報誌」の割合が高くそれぞれ 7 割以上である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では「掲示板」の割合が低く、「回覧板」の割合が高い。また、「④超高層型」では、「ホームページ」の割合が高い。



問 10-3　実施の主体

（上記 10-1）で実施していると回答した場合）

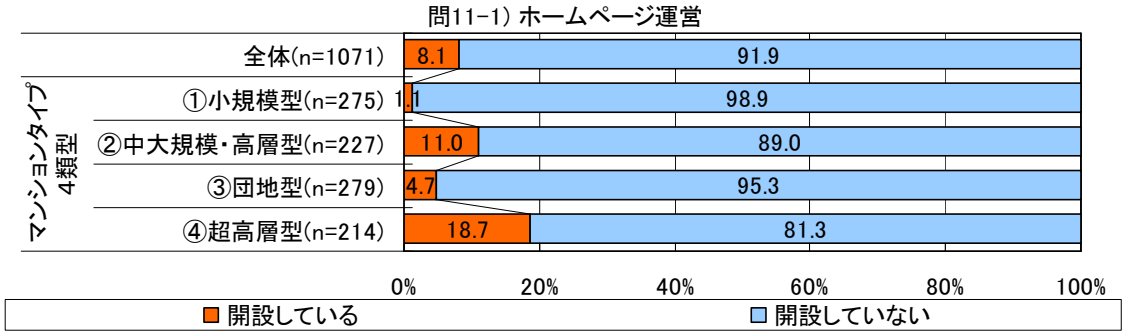
- 実施主体は、全体では「管理組合が主体」が 6 割以上と最も多く、「管理組合と自治会の両方」が次に多くなっている。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では「管理組合が主体」となる割合が低く、「管理組合と自治会の両方」の割合が高い。「①小規模型」「④超高層型」では「管理組合が主体」となる割合が高く、「管理組合と自治会の両方」の割合が低い。



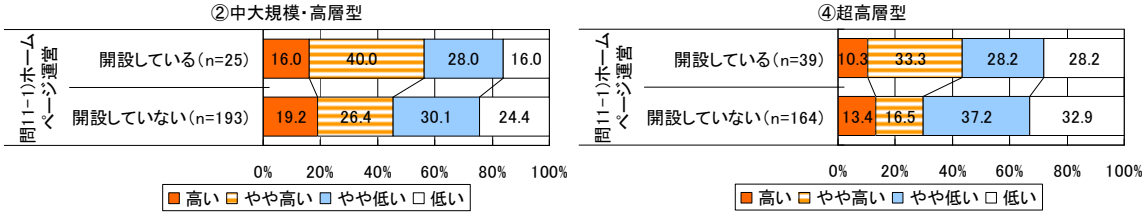
問 11　居住者専用のホームページ（コミュニティサイト）

問 11-1　居住者専用のホームページ（コミュニティサイト）の開設状況

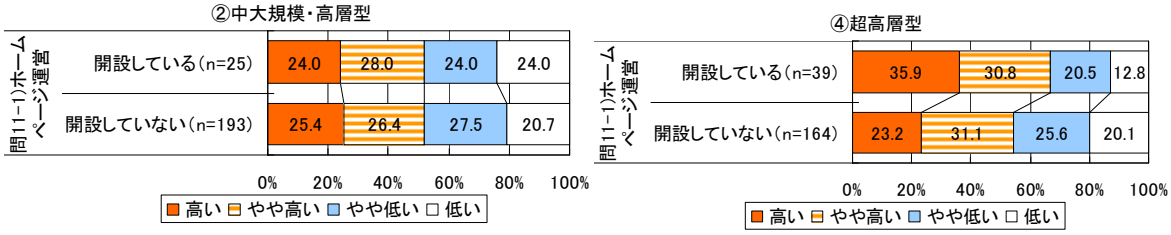
- 居住者専用のホームページを開設しているのは、全体では 1 割未満に過ぎない。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」「②中大規模・高層型」ではホームページを開設している割合が高く、「①小規模型」「③団地型」ホームページを開設している割合が低い。
- ホームページを開設している割合の高い「②中大規模・高層型」「④超高層型」について見ると、コミュニケーションとの関係では、ホームページを開設している場合、相互認知型、親密型双方において、それぞれのコミュニケーションが高い傾向がある。
- ホームページを開設している場合は、コミュニティ活動も活発である傾向が高い。



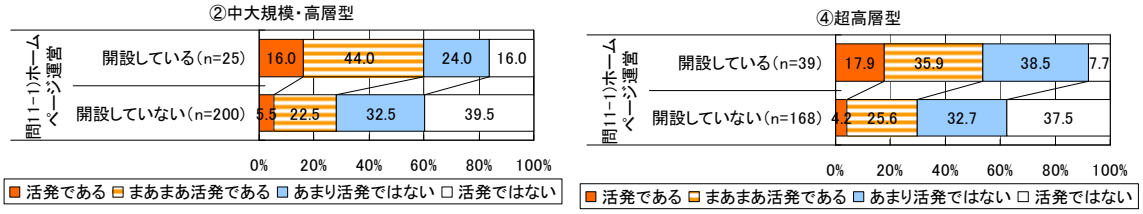
（問 11 居住者専用のホームページ×問 6 相互認知型コミュニケーション）



（問 11 居住者専用のホームページ×問 6 親密型コミュニケーション）



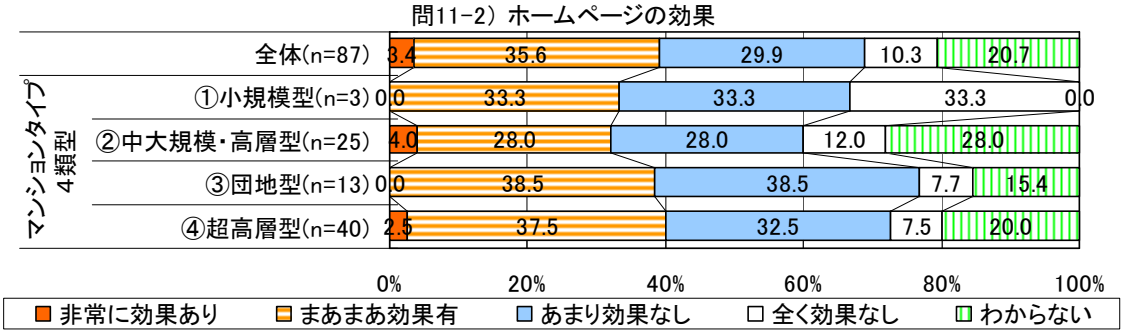
（問 11 居住者専用のホームページ×問 7 コミュニティ活動）



問 11-2　居住者同士のコミュニティの形成に関するホームページの効果

（上記 11-1）で開設していると回答した場合）

- 居住者同士のコミュニティの形成に関するホームページの効果は、全体では「まあまあ効果あり」の割合が 3 割以上と最も高いが、「あまり効果なし」という回答も 3 割弱と多く見られる。
- マンションタイプ別に見ると、「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、「非常に効果あり」という回答が見られる。

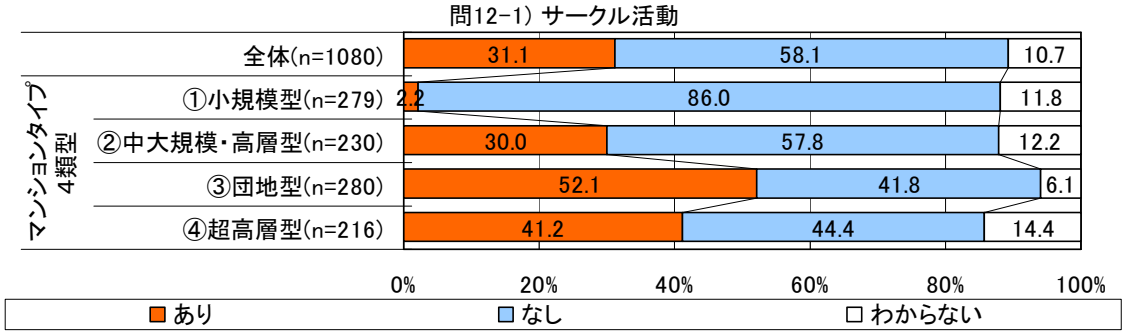


④ マンションの居住者によるサークル活動

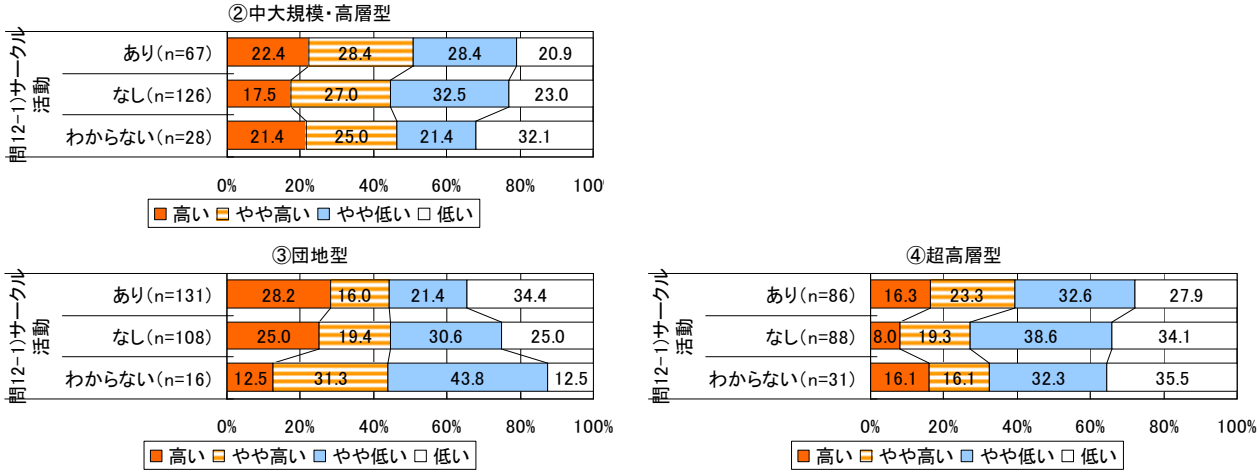
問 12　マンションの居住者を主体としたサークル活動

問 12-1　居住者を主体としたサークル活動の有無

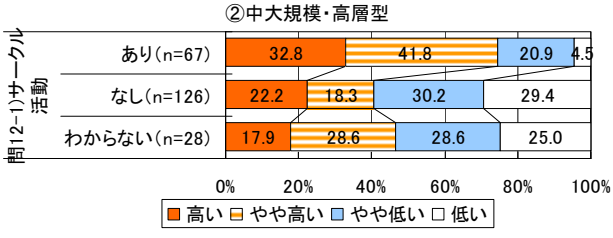
- 居住者を主体としたサークル活動があるのは 3 割程度である。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」ではサークル活動がある割合は極端に低く、「③団地型」「④超高層型」では割合が高い。
- サークル活動があるマンションが極端に少なく、有意な結果が得られなかった「①小規模型」を除く 3 タイプについて見ると、コミュニケーションとの関係では、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、サークル活動がある場合では、高い傾向がある。
- コミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプでも、サークル活動がある場合では、活発である傾向が高い。

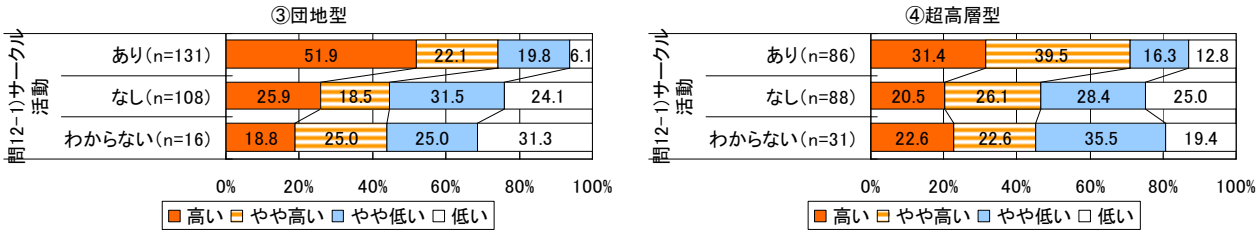


（問12-1マンションの居住者を主体としたサークル活動×問6相互認知型コミュニケーション）

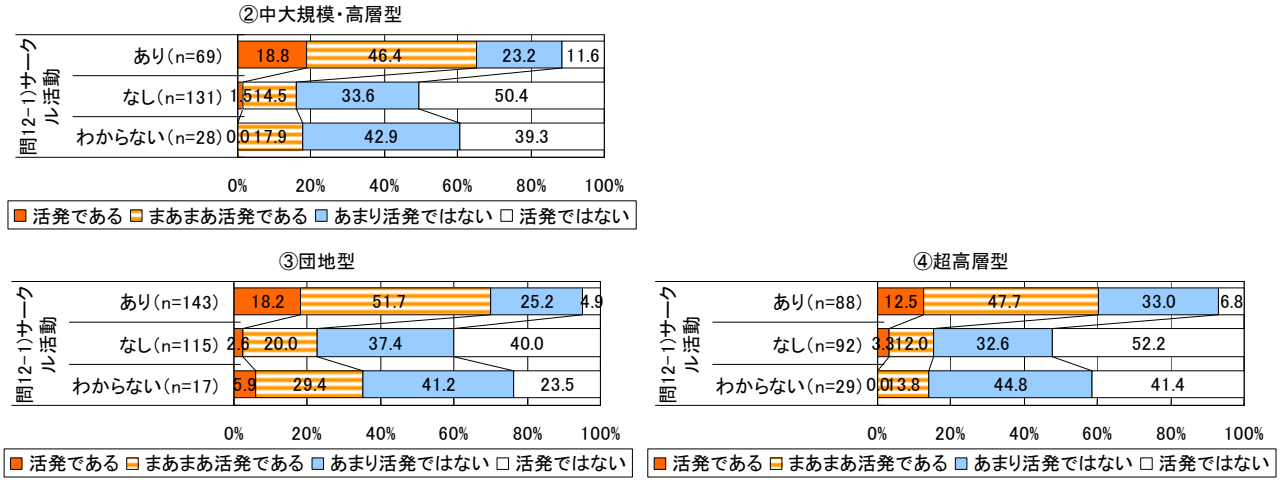


（問12-1マンションの居住者を主体としたサークル活動×問6親密型コミュニケーション）





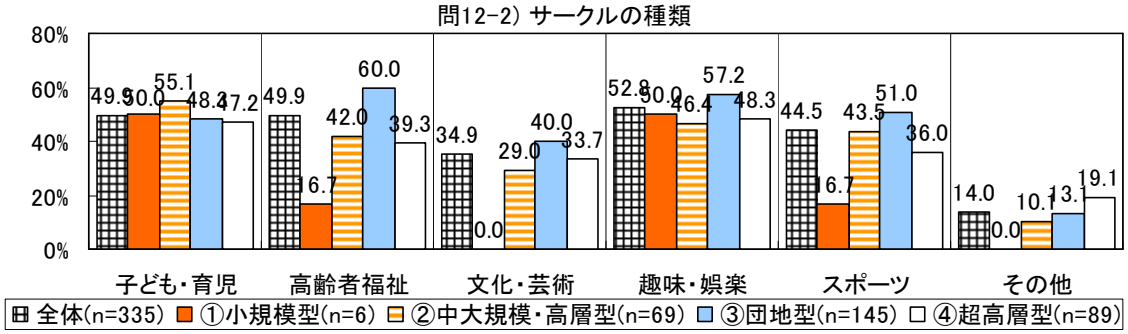
（問 12-1 マンションの居住者を主体としたサークル活動×問 7 コミュニティ活動）



問 12-2　サークルの種類【複数回答】

（上記 12-1）であると回答した場合）

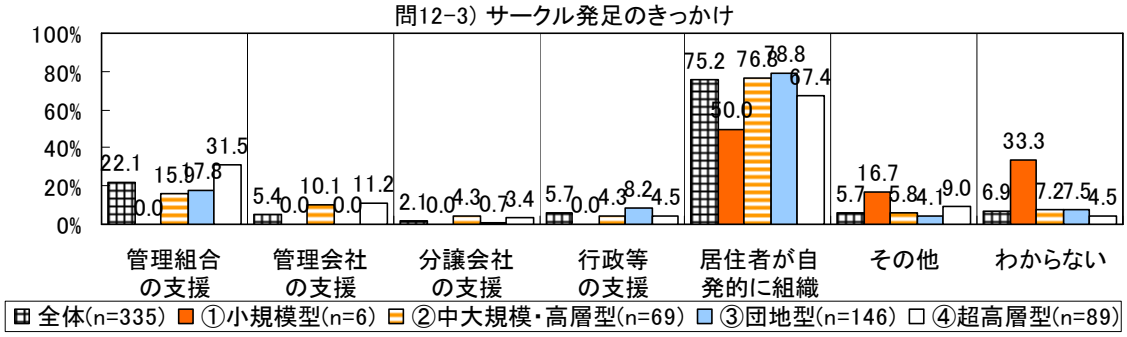
- サークルの種類は、「趣味・娯楽」、「高齢者福祉」、「子ども・育児」、「スポーツ」が多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「高齢者福祉」「スポーツ」の割合が低く、「③団地型」では、特に「高齢者福祉」の割合が高い。
- なお、最も盛んと思われるサークル活動についても、同様の傾向が見られている。



問 12-3　サークル活動等の発足の主なきっかけ【複数回答】

（上記 12-1）であると回答した場合）

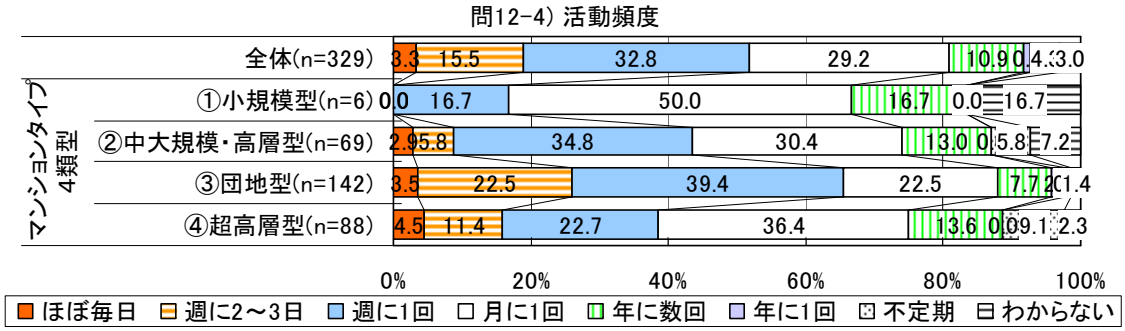
- サークル活動等の発足の主なきっかけは、「居住者が自発的に組織」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では、「管理組合の支援」が高い。
- また、割合は低いが、「②中大規模・高層型」と「④超高層型」のみ、「管理会社の支援」「分譲会社の支援」という回答が見られる。「①小規模型」ではいずれの主体の支援も見られない。



問 12-4　活動の頻度

（上記 12-1）であると回答した場合・最も活発なサークルについて）

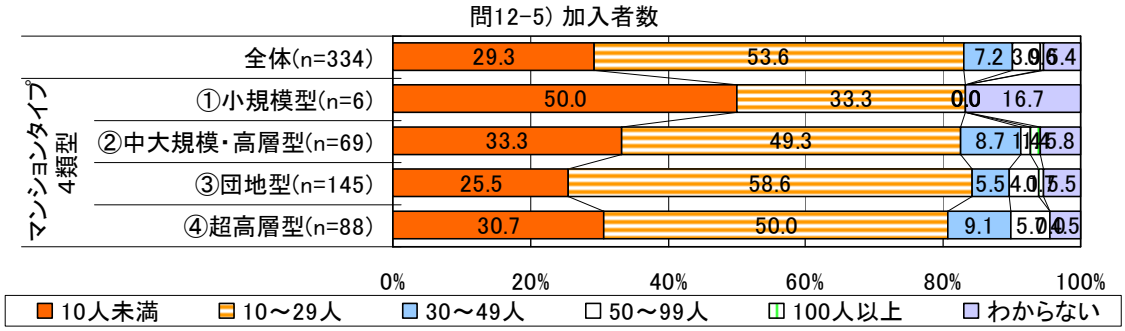
- 最も活発なサークルについて、活動の頻度は、「週に 1 回」、「月に 1 回」の割合が高い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では頻度が低く、「③団地型」では頻度が高い。
- なお、グラフは省略するが、コミュニケーションとコミュニティ活動との関係においても、頻度が高いほど、コミュニケーションが高く、コミュニティ活動が活発な傾向が見られる。



問 12-5　加入者数

（上記 12-1）であると回答した場合・最も活発なサークルについて）

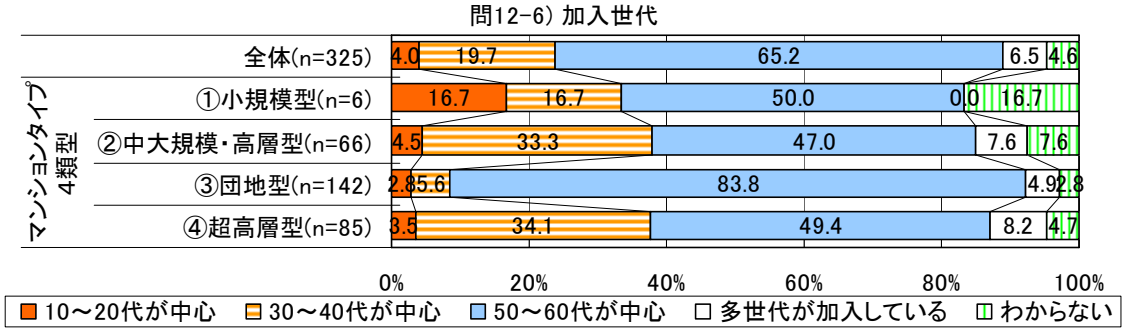
・　最も活発なサークルについて、加入者数は、「10～29 人」の割合が多い。



問 12-6　加入している主な世代

（上記 12-1）であると回答した場合・最も活発なサークルについて）

・　最も活発なサークルについて、加入している主な世代は、「50～60 代以上が中心」が多い。

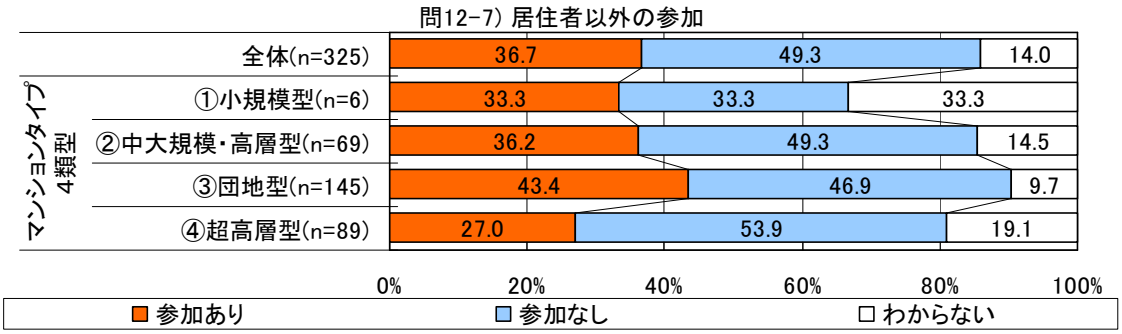


問 12-7　マンション居住者以外の参加

（上記 12-1）であると回答した場合・最も活発なサークルについて）

・　最も活発なサークルについて、マンション居住者以外の参加はないという回答が多く半数程度である。

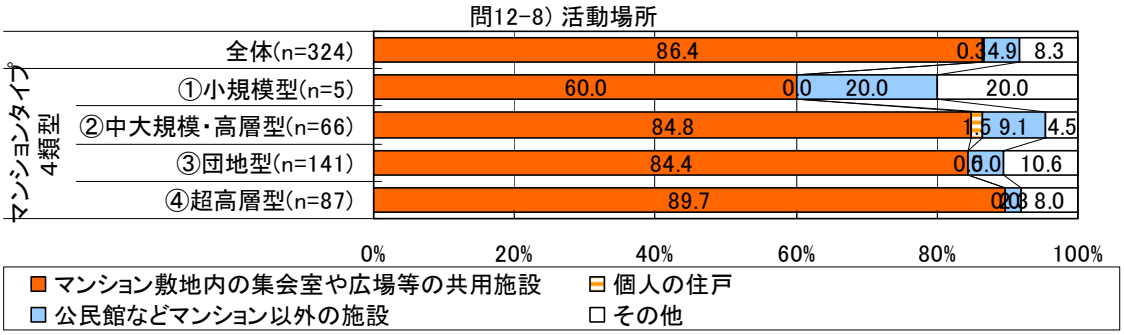
・　マンションタイプ別では、「③団地型」では、マンション居住者以外の参加がある割合が高く、「④超高層型」では、マンション居住者以外の参加がある割合が低く、居住者のみで行われている傾向が高い。



問 12-8　主な活動場所

（上記 12-1）であると回答した場合・最も活発なサークルについて）

・　最も活発なサークルについて、主な活動場所は、「マンション敷地内の集会室や広場等の共用施設」回答が多く、回答のほとんどになっている。



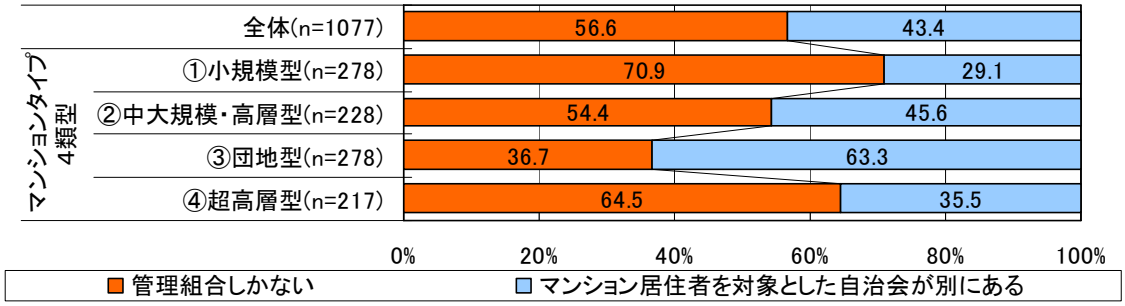
(2) 地域とのコミュニティの状況

① 自治会・町内会への加入状況

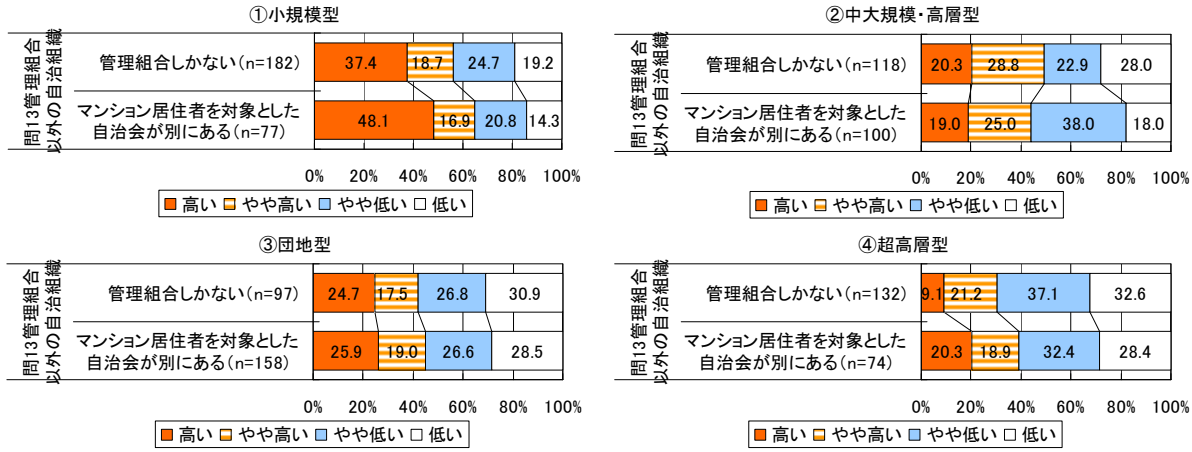
問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無

- マンション内の管理組合以外の住民自治組織があるのは 4 割以上である。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」や「④超高層型」では、「管理組合しかない」割合が高く、「③団地型」では、「自治会が別にある」割合が高い。
- コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプにおいて、自治会が別にある場合では、高い傾向がある。
- コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプでも、自治会が別にある場合では、活発である傾向が高い。

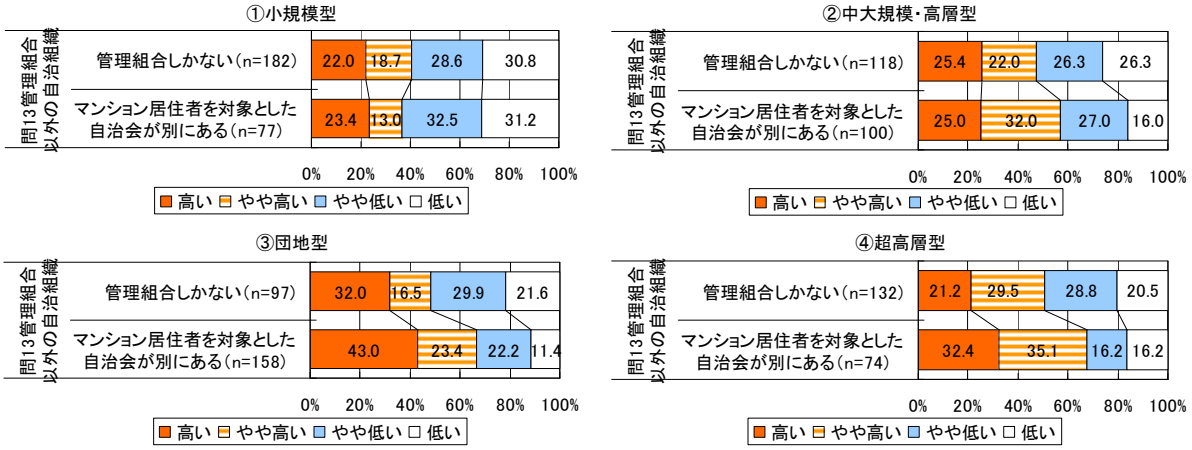
問13 管理組合以外の自治組織



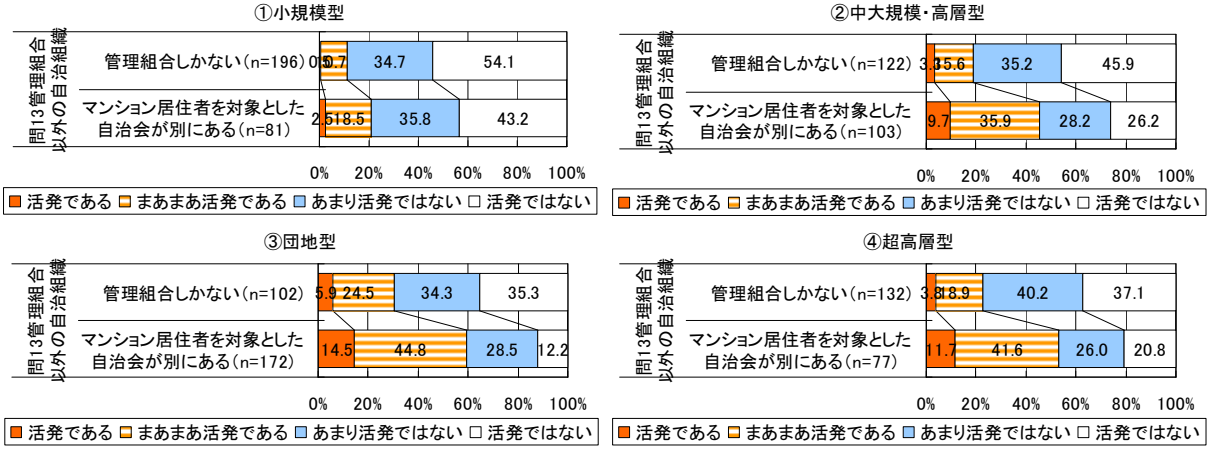
（問13マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問6相互認知型コミュニケーション）



（問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 6 親密型コミュニケーション）



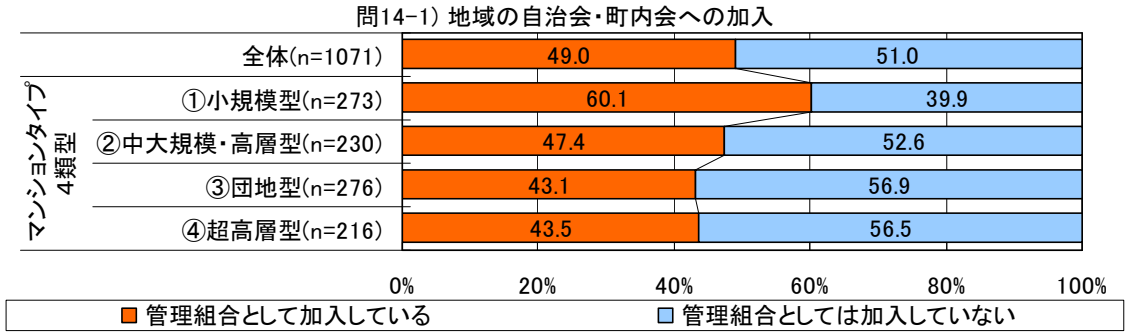
（問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 7 コミュニティ活動）



問 14　地域の自治会・町内会への加入状況

問 14-1　地域の自治会・町内会への加入

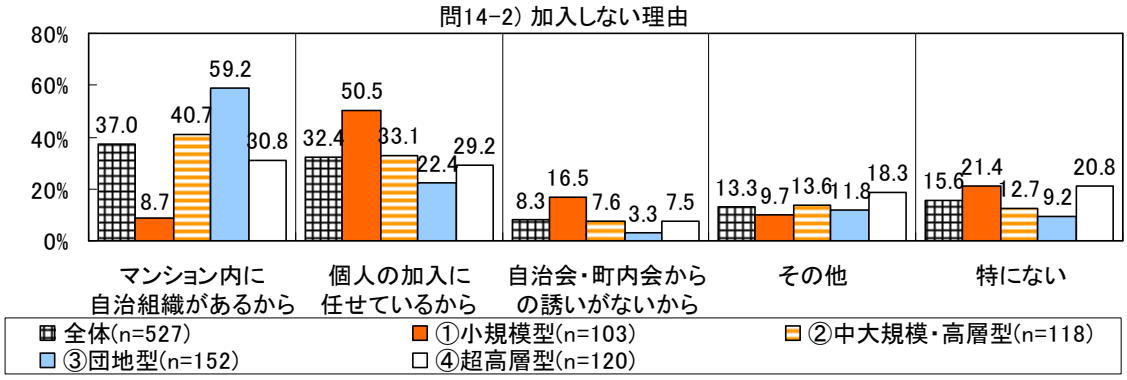
- 地域の自治会・町内会への加入状況として、「管理組合として加入している」、「管理組合としては加入していない」は、ほぼ同割合となっている。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「管理組合として加入している」割合が高い。



問 14-2　管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由【複数回答】

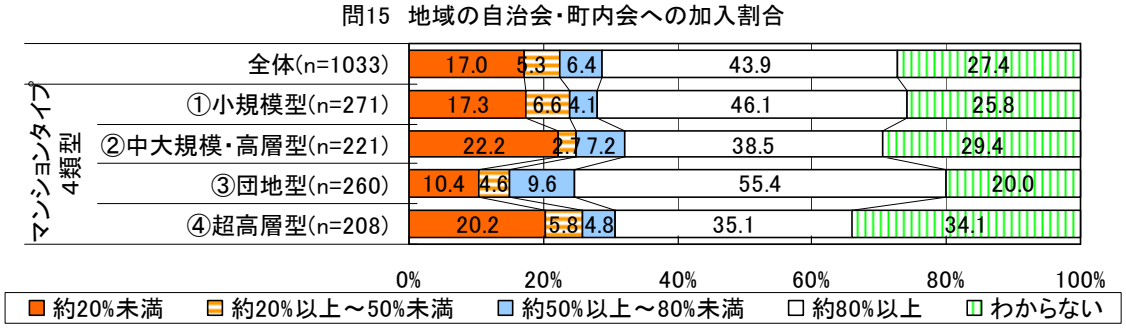
（上記 14-1）で加入していないと回答した場合）

- 管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由として、「マンション内に自治組織があるから」、「個人の加入に任せているから」という回答が多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、「マンション内に自治組織があるから」の割合高く、「①小規模型」ではそれが低い。「①小規模型」では、「個人の加入に任せているから」「自治会・町内会からの誘いがないから」の割合が他タイプに比べて高い。



問 15　マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入する割合

- マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入する割合は、「約 80%以上」という回答割合が最も高い。
- マンションタイプ別で見ると「③団地型」での加入割合が高い。これに対するマンションの完成時期の影響を確認するため、マンションの完成時期による違いを見たが、完成時期による影響はあまり見られなかった。

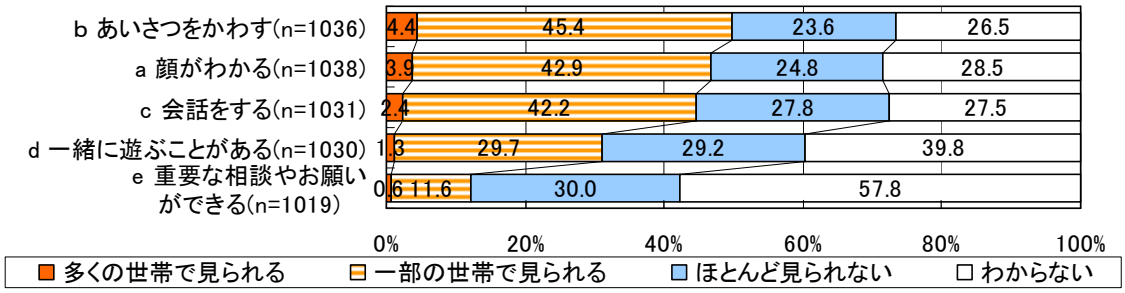


②居住者・管理組合と地域とのコミュニティの関係

問 16　居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合い

・　居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合いを 5 つの項目で聞いたところ、「あいさつをかわす」、「顔がわかる」、「会話をする」については、「一部の世帯で見られる」との回答割合がそれぞれ 4 割程度であるが、「多くの世帯で見られる」との回答割合については、数%程度にとどまっており、マンション居住者同士のコミュニケーションの度合い（問 6）よりも弱い傾向を見せている。

問16　マンション外部の住民とのコミュニケーションの度合い

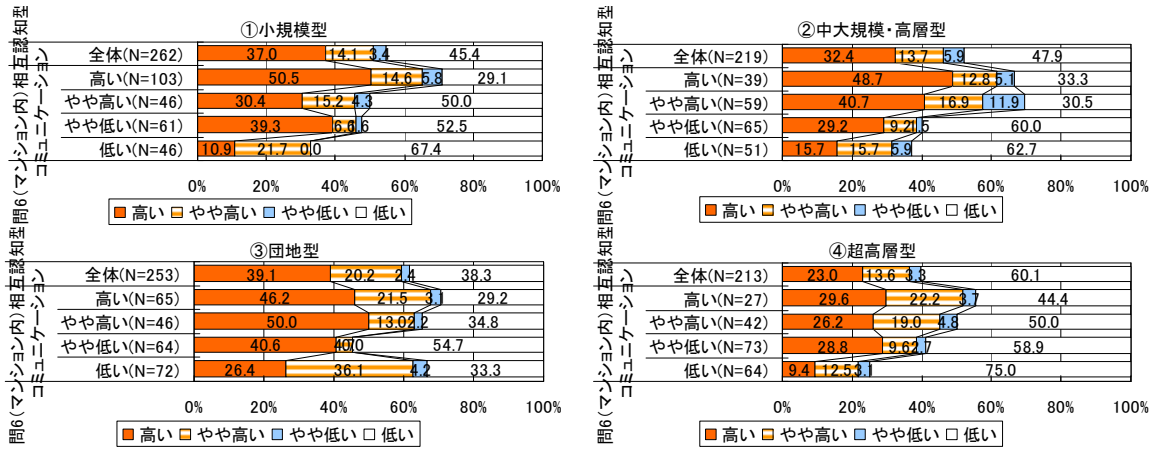


・　マンション内コミュニケーションとの関係を見ると、マンション内の相互認知型、親密型コミュニケーションが高いと、周辺地域との相互認知型コミュニケーションも高い傾向にある。

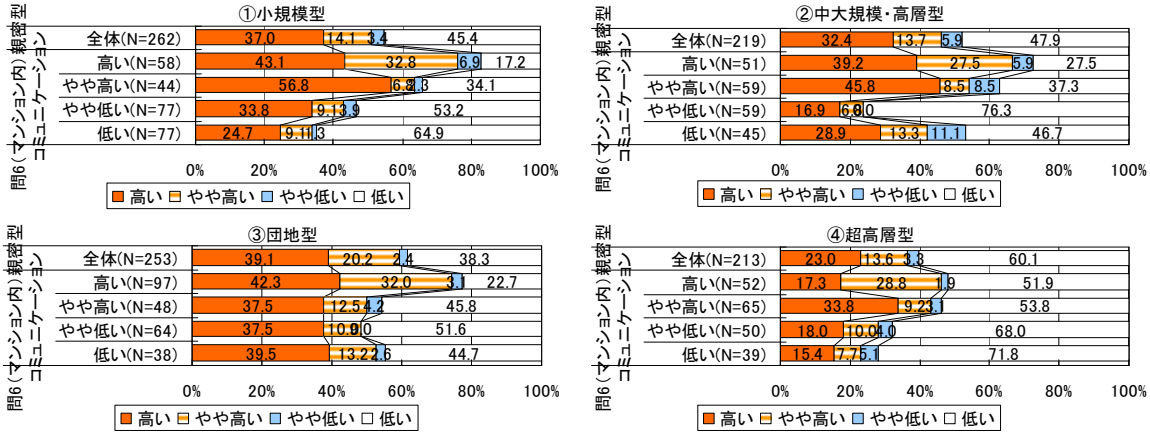
・　また、マンション内の親密型コミュニケーションが高いと、周辺地域との親密型コミュニケーションも高い傾向にある。

・　さらに、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、周辺地域の相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーションともに高い傾向にある。

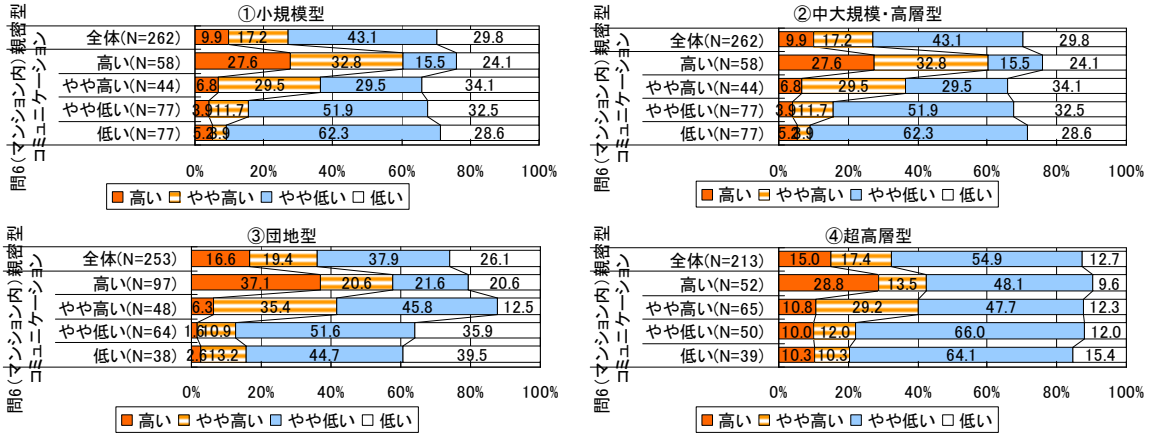
（問6マンション内相互認知型コミュニケーション×問16周辺地域相互認知型コミュニケーション）



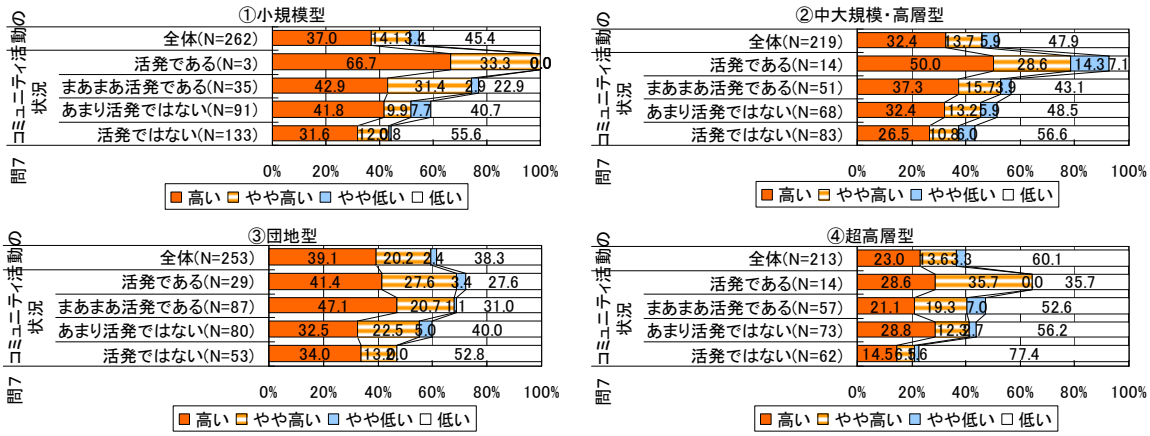
（問6マンション内親密型コミュニケーション×問16周辺地域相互認知型コミュニケーション）



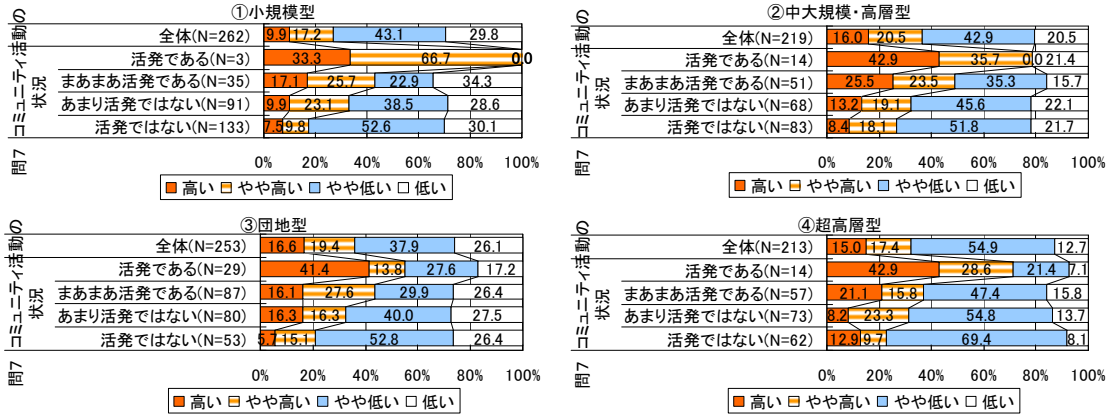
（問6マンション内親密型コミュニケーション×問16周辺地域親密型コミュニケーション）



（問7コミュニティ活動×問16周辺地域相互認知型コミュニケーション）



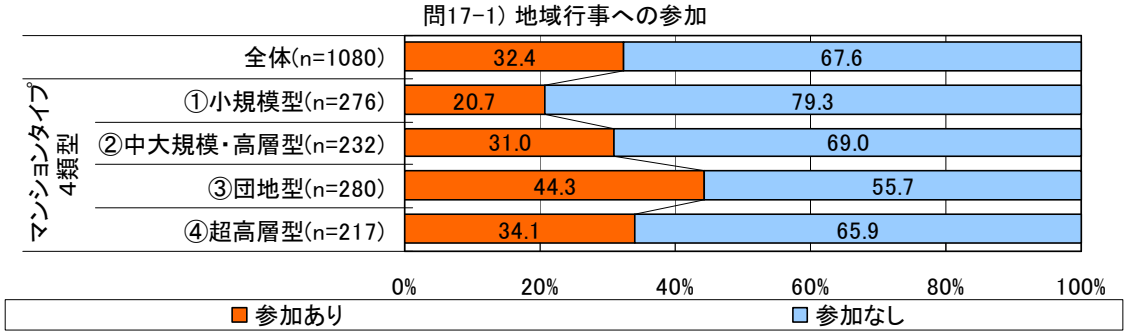
（問 7 コミュニティ活動×問 16 周辺地域親密型コミュニケーション）



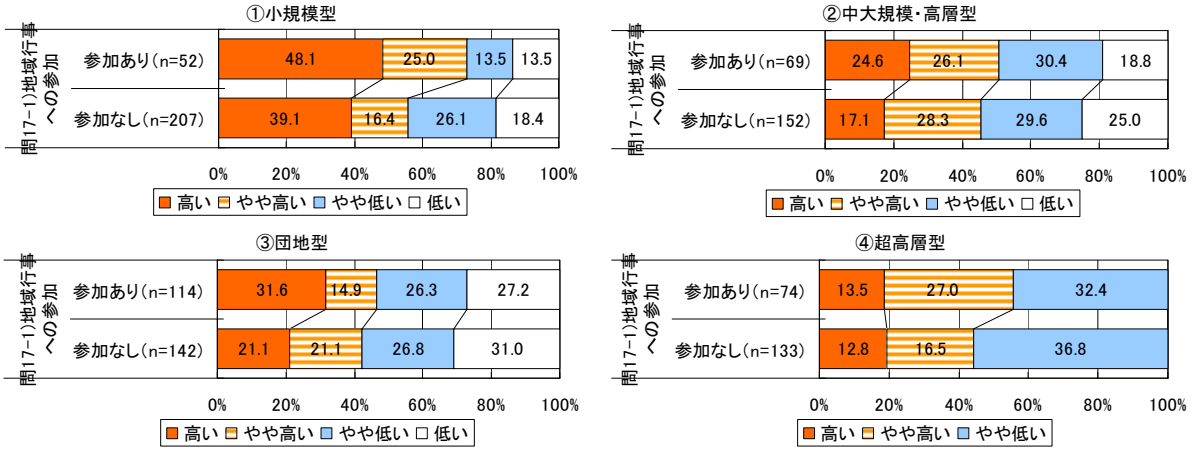
問 17　地域行事への管理組合としての組織的な参加

問 17-1　地域行事への参加

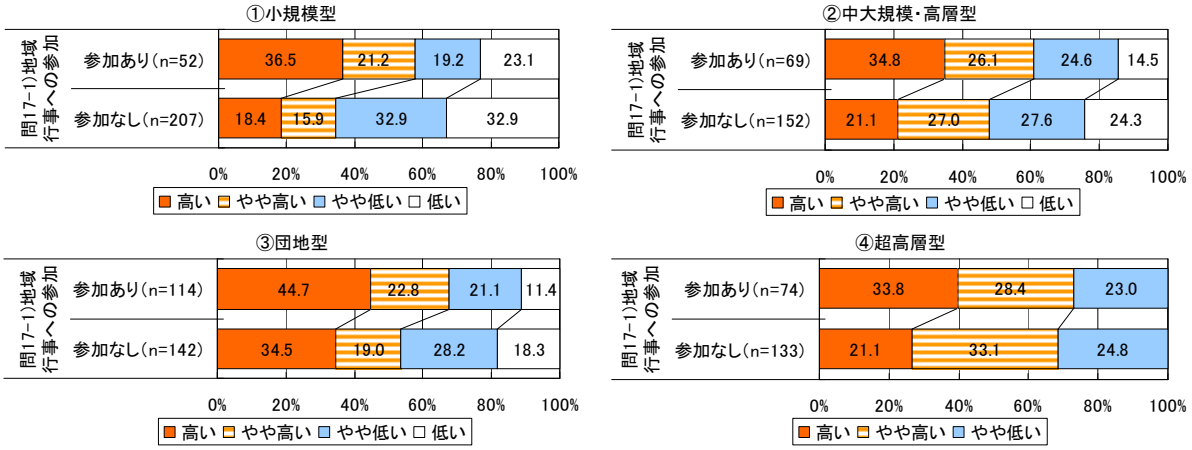
- 地域行事への管理組合としての組織的な参加として、「参加なし」が 7 割弱と多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では「参加あり」の割合が低く、「③団地型」では「参加あり」の割合が高い。
- マンション居住者間のコミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、いずれのマンションタイプにおいても、地域行事に「参加あり」の場合では、マンション居住者間のコミュニケーションが高い傾向にある。
- コミュニティ活動との関係では、いずれのマンションタイプでも、「参加あり」の場合は、活発である傾向が高い。



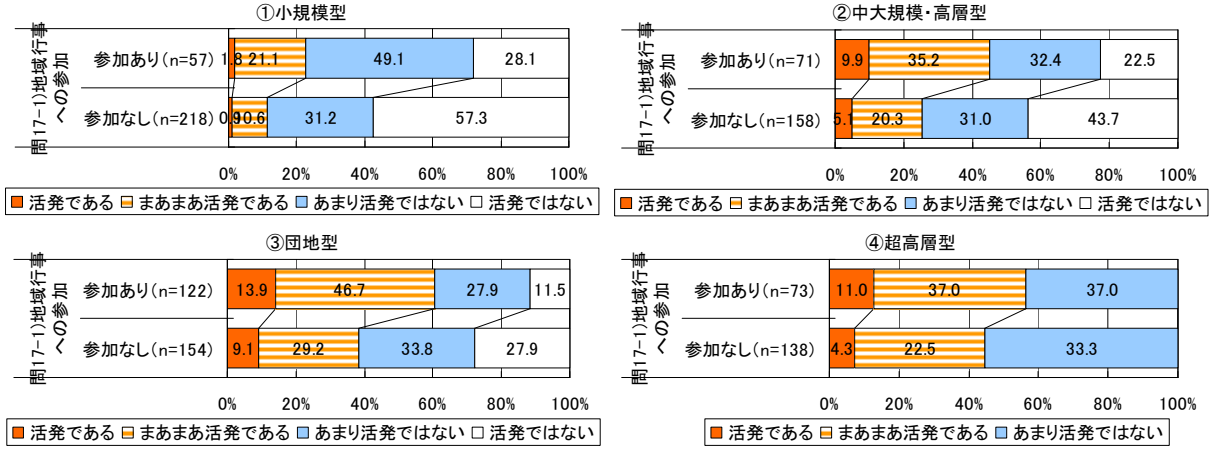
（問17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問6 マンション内相互認知型コミュニケーション）



（問17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問6 マンション内親密型コミュニケーション）

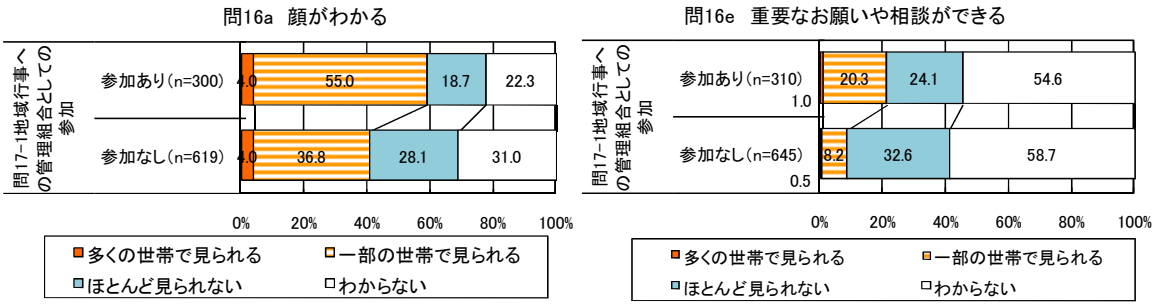


（問 17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問 7 コミュニティ活動）



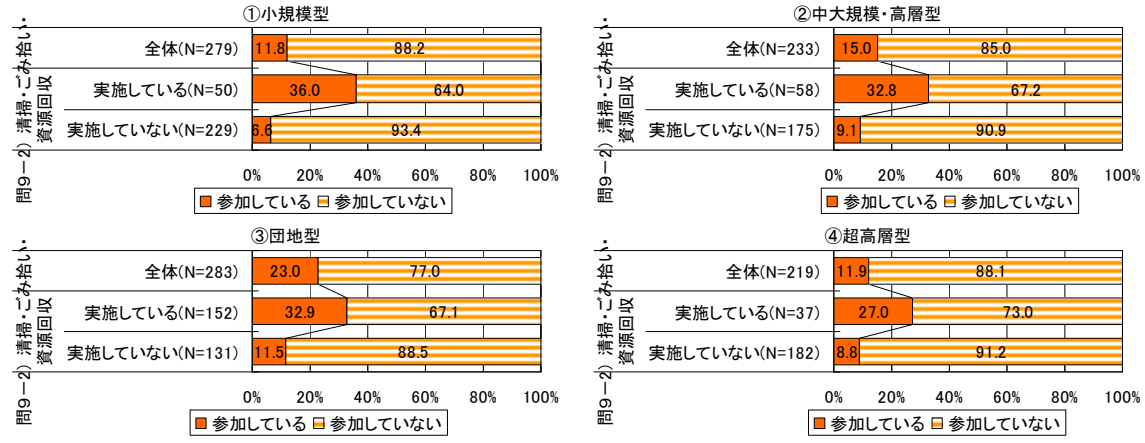
・ さらに、周辺地域とのコミュニケーションとの関係では、「参加あり」の場合は、周辺地域とのコミュニケーションがとられている割合が高い。

（問 17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問 16 周辺地域コミュニケーション）

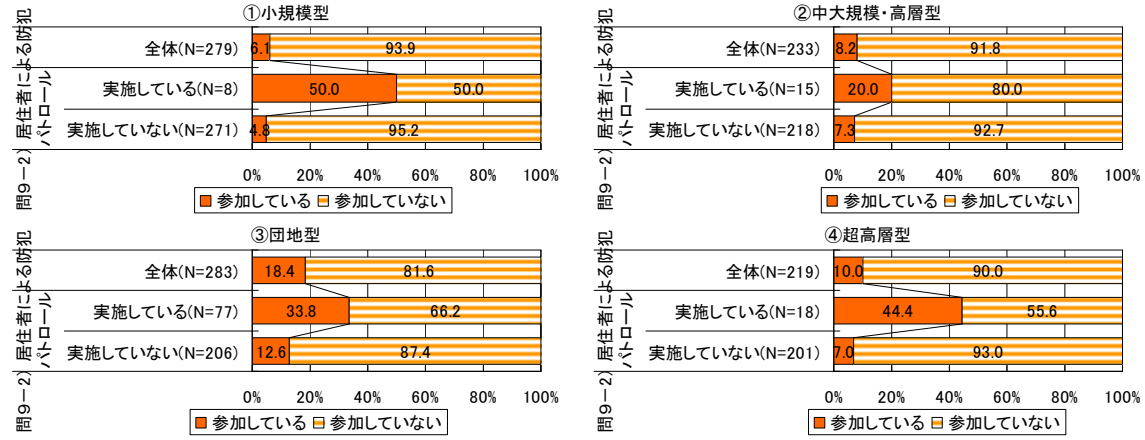


・ マンションで実施しているイベント・行事との関係を見ると、清掃・ごみ拾い、防犯活動、防災活動のいずれも、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

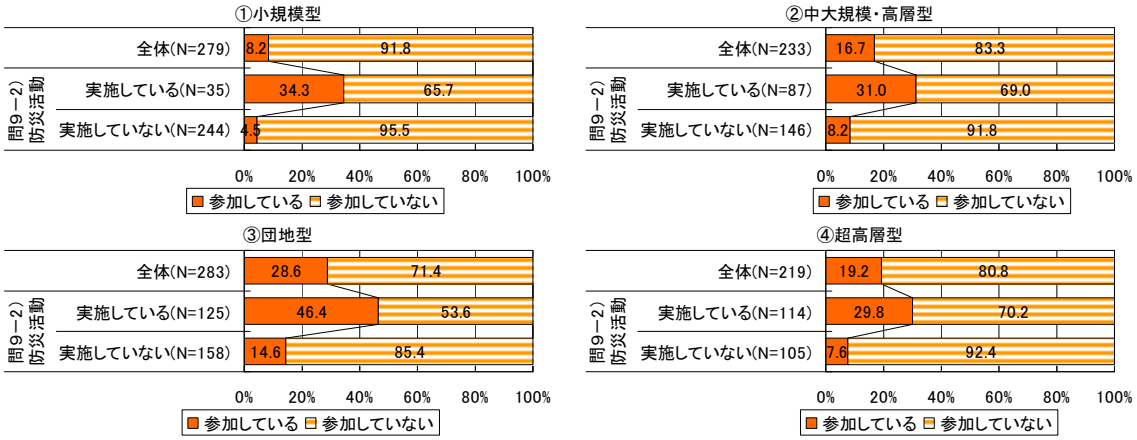
（問 9 マンションで実施しているイベント・行事（清掃・ごみ拾い・資源回収）×問 17 地域行事への参加（清掃・ごみ拾い等））



（問 9 マンションで実施しているイベント・行事（居住者による防犯パトロール）×問 17 地域行事への参加（見守り等の防犯活動））



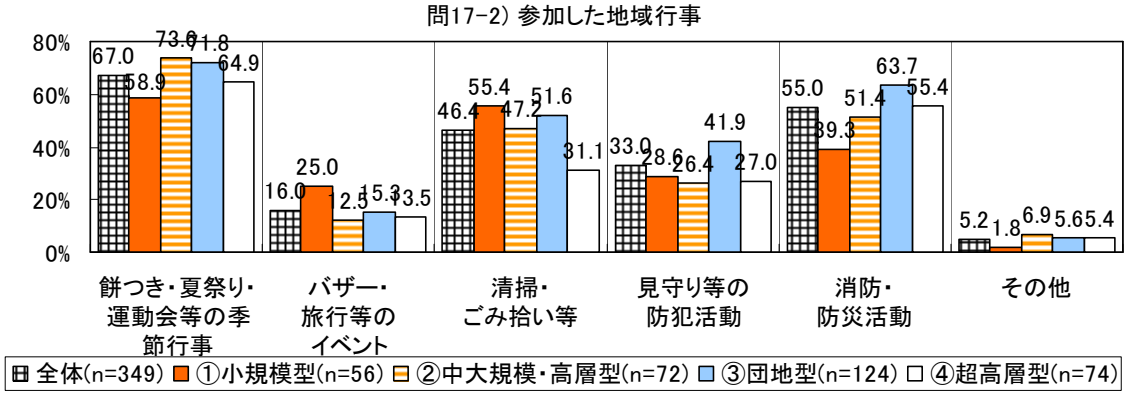
（問 9 マンションで実施しているイベント・行事（防災活動）
×問 17 地域行事への参加（消防・防災活動））



問 17-2　地域行事の内容【複数回答】

（上記 17-1）で参加ありと回答した場合）

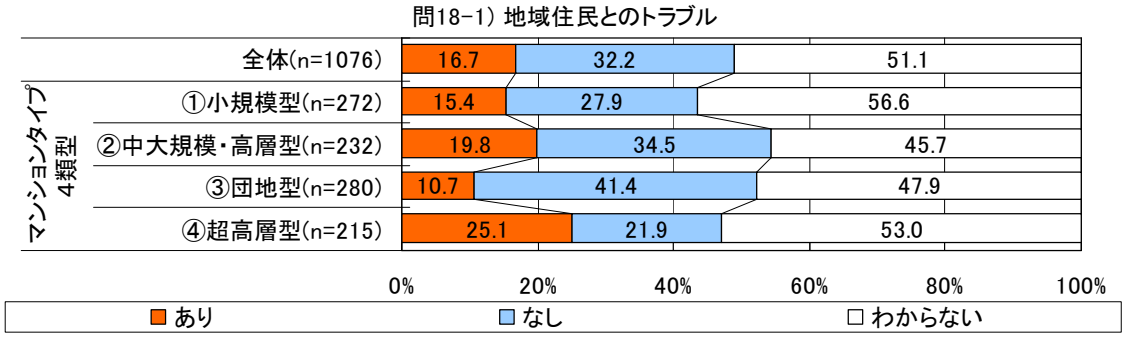
- 参加している地域行事の内容は、「餅つき・夏祭り・運動会等の季節行事」、「消防・防災活動」、「清掃・ごみ拾い等」が多い。
- マンションタイプ別では、マンション内で実施されているイベントや行事の内容ほど差が見られないものの、「①小規模型」では「バザー、旅行等のイベント」、「③団地型」では、「見守り等の防犯活動」の割合が高い。



問 18　マンションの開発時の地域住民とのトラブル

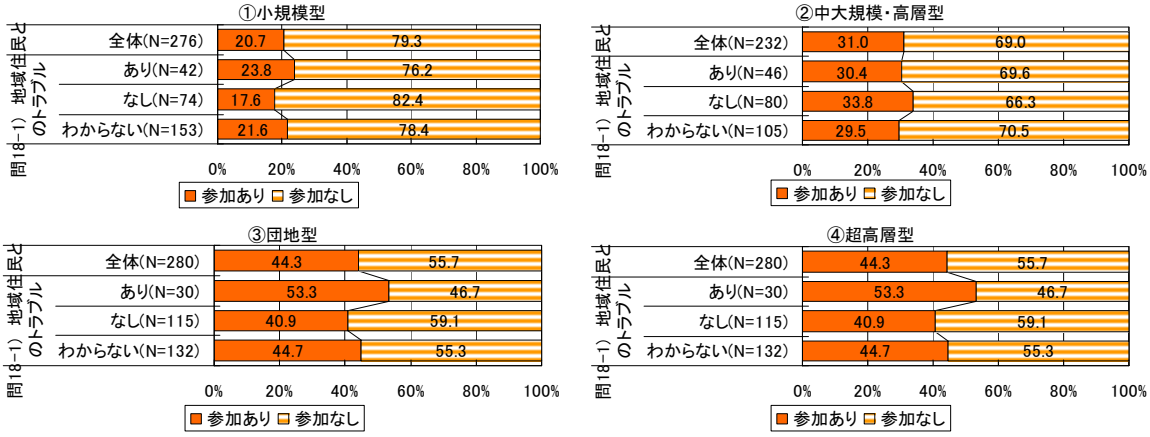
問 18-1　マンションの開発時に地域住民とのトラブルの有無

- マンションの開発時に地域住民とのトラブルについて、「わからない」が半数程度と最も多いが、「なし」が 3 割強、「あり」が 2 割弱である。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では、トラブルありの割合が高い。



- 地域行事への参加状況との関係を見ると、開発時のトラブルがあった場合に、地域行事に参加している割合が高い。

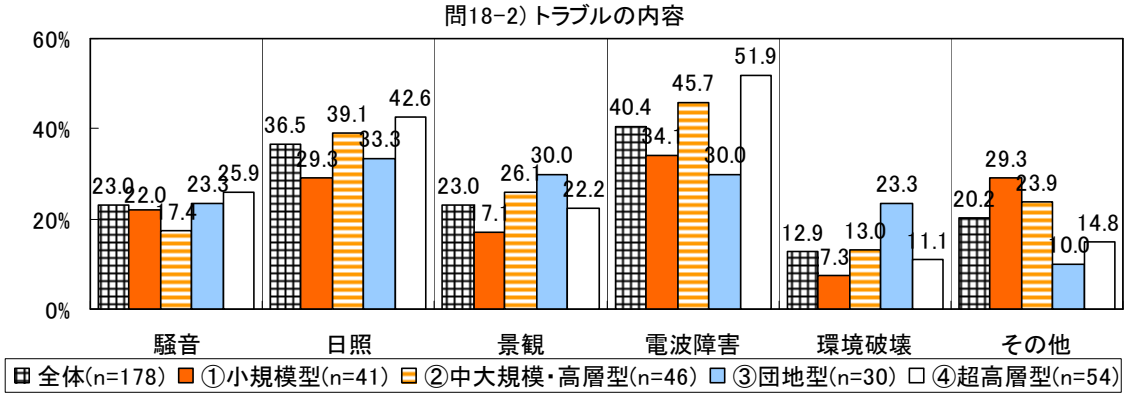
（問 18-1 地域住民とのトラブル×問 17-1 地域行事への参加）



問 18-2 トラブルの内容【複数回答】

（上記 18-1）でありと回答した場合）

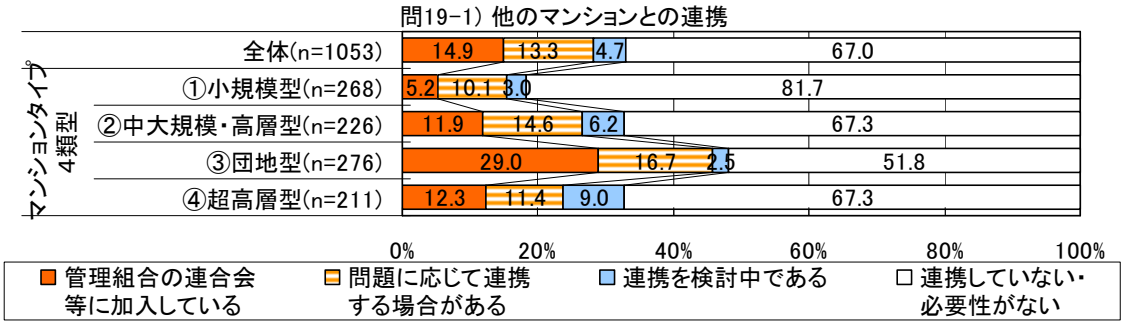
- トラブルの内容は、「電波障害」、「日照」、「騒音」等が多い。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では「電波障害」や「日照」の割合が高い。



問 19 他のマンションとの連携

問 19-1 他のマンションとの連携状況

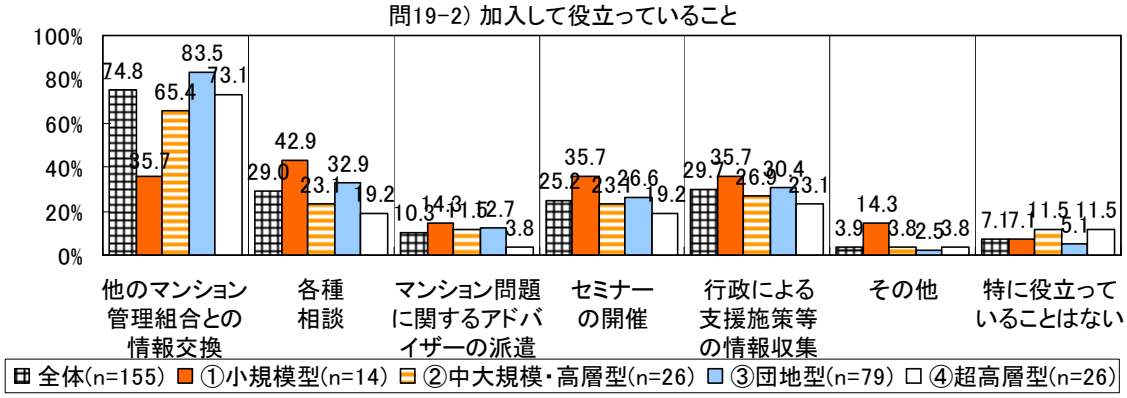
- 他のマンションとの連携状況について、「連携していない・必要性がない」が 7 割近くと最も多く、「管理組合の連合会等に加入している」割合は 15%程度となっている。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では「連携していない・必要性がない」割合がさらに高く、一方、「③団地型」では「加入している」割合が高い。



問 19-2　加入によって役立っていること【複数回答】

（上記 19-1）で管理組合の連合会等に加入していると回答した場合）

・　加入によって役立っていることは、「他の管理組合との情報交換」が最も多い。
・　マンションタイプ別では、「①小規模型」では「各種相談」「セミナーの開催」において割合が高い等の傾向がある。

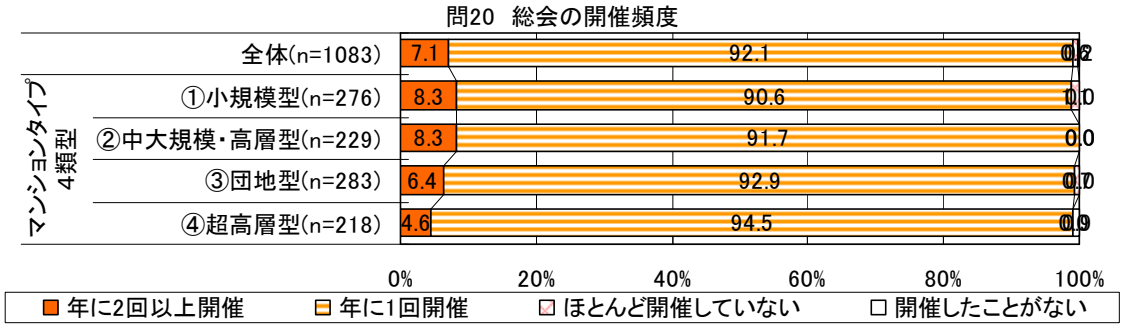


(3)管理組合および管理組合による維持管理の状況

① 管理組合の総会等

問 20 管理組合の総会の開催頻度

・ 管理組合の総会の開催頻度について、「年に 1 回開催」が 9 割以上とほとんどである。

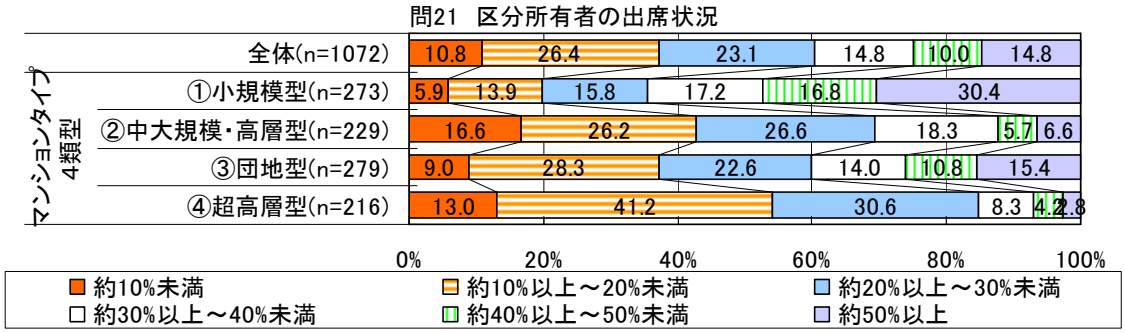


問 21 総会への区分所有者の出席状況(委任状・議決権行使書を除く)

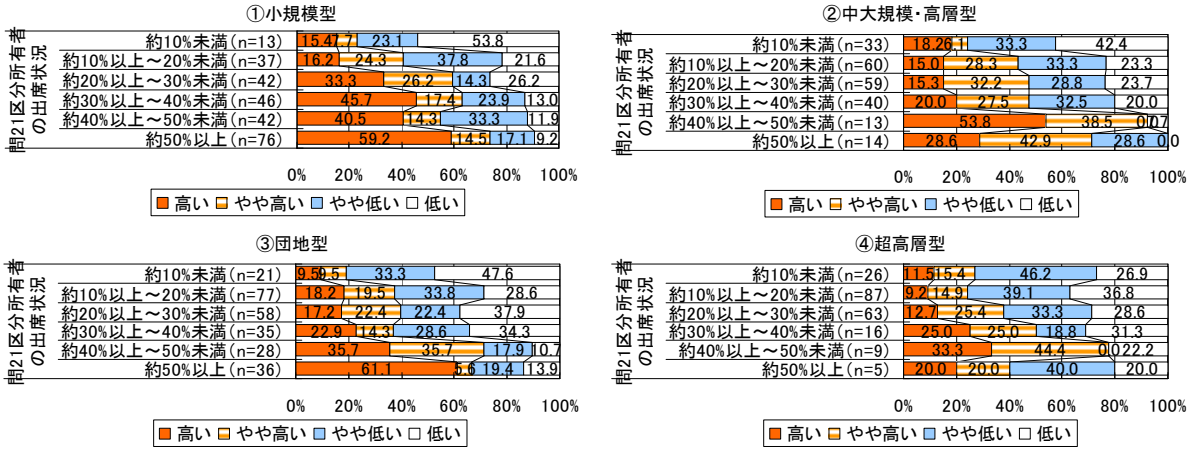
・ 総会への区分所有者の出席状況（委任状・議決権行使書を除く）について、「約 10%以上～20%未満」、「約 20%以上～30%未満」が多い。

・ マンションタイプ別では、「①小規模型」では、出席率が高く、「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、出席率が低い。

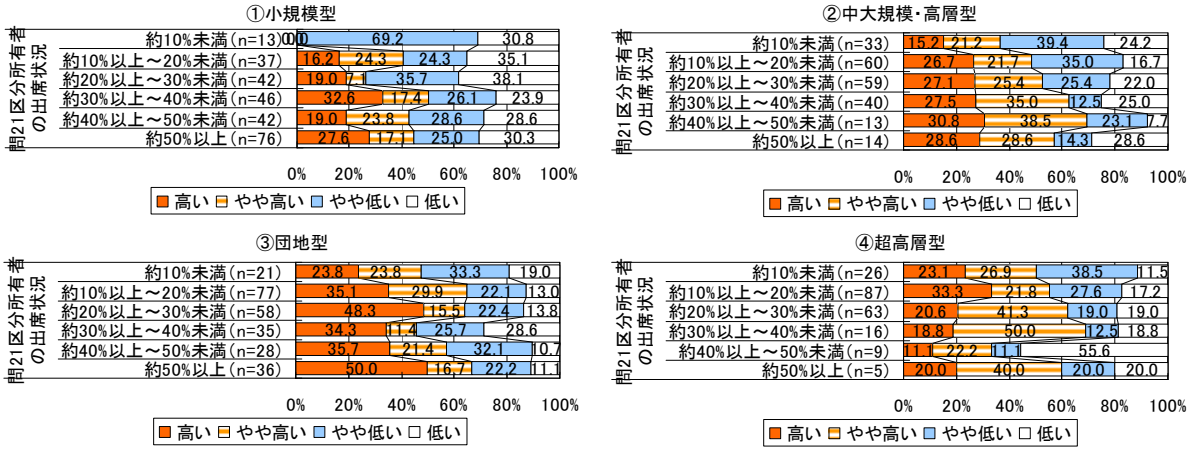
・ コミュニケーションとの関係を見ると、親密型よりも、相互認知型のコミュニケーションにおいて、いずれのマンションタイプにおいても、総会の出席率が高いほど、高い傾向がある。



(問 21 総会への区分所有者の出席状況×問 6 相互認知型コミュニケーション)

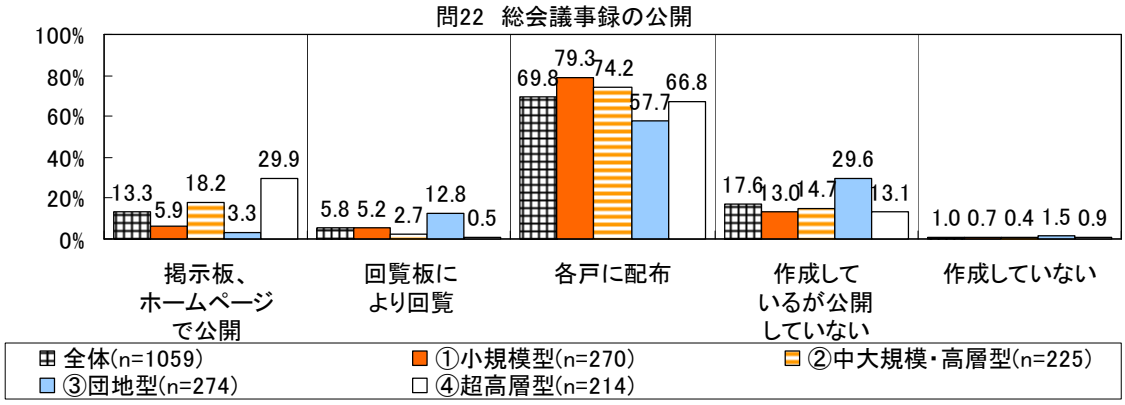


（問 21 総会への区分所有者の出席状況×問 6 親密型コミュニケーション）



問 22　総会の議事録の公開状況【複数回答】

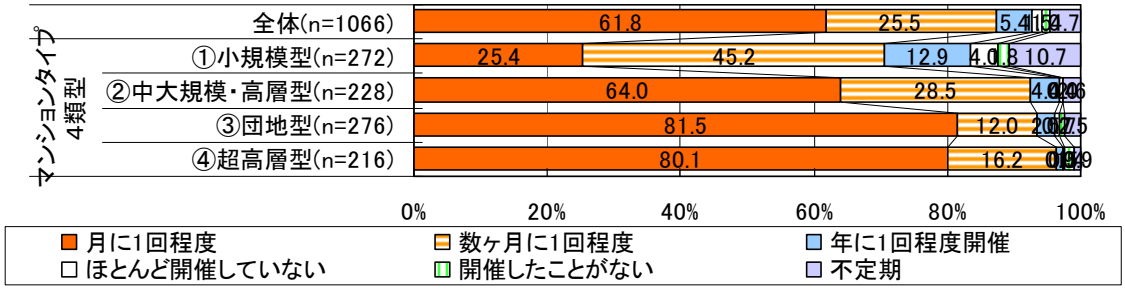
- 総会の議事録の公開状況について、「各戸に配布」が 7 割弱と最も多い。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では「掲示板、ホームページで公開」、「③団地型」では「回覧板により回覧」「作成しているが公開していない」割合が高い。
- コミュニケーション別では、親密型において、「①小規模型」では特に、作成、公開がある場合では、高い傾向が見られている。
- コミュニティ活動別でも、「①小規模型」では、作成、公開がある場合では、活発である傾向が高い。



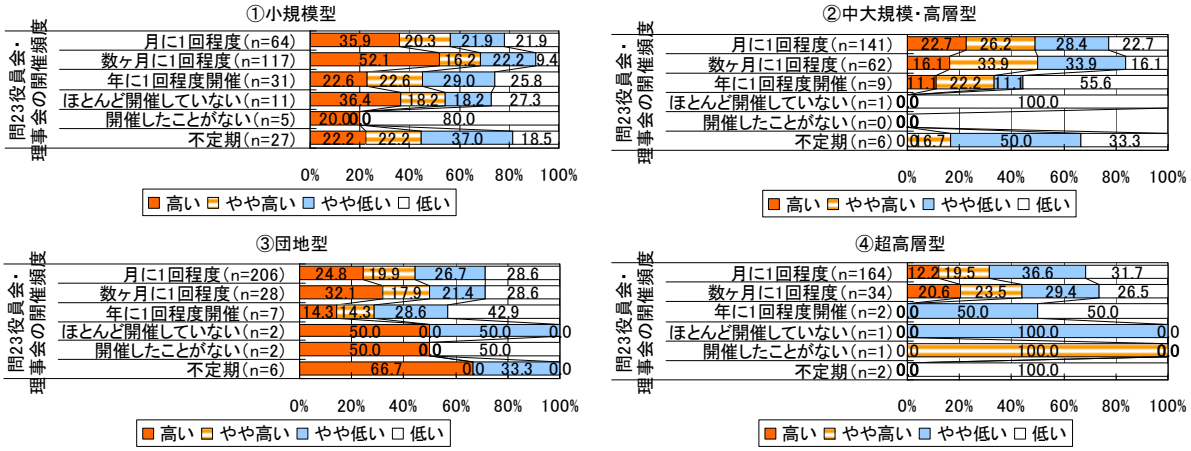
問 23　役員会･理事会の開催頻度

- 役員会・理事会の開催頻度について、「月に 1 回開催」が 6 割以上と最も多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では開催頻度が低い。
- コミュニケーション別では、相互認知型、親密型双方において、多くのマンションタイプ別で、開催頻度が高いほど、程度が高い傾向が見られている。
- コミュニティ活動との関係では、開催頻度が高いほど、活発である傾向が高い。
- 他のマンションとの連携の有無との関係を見ると、連合会等へ加入しているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。

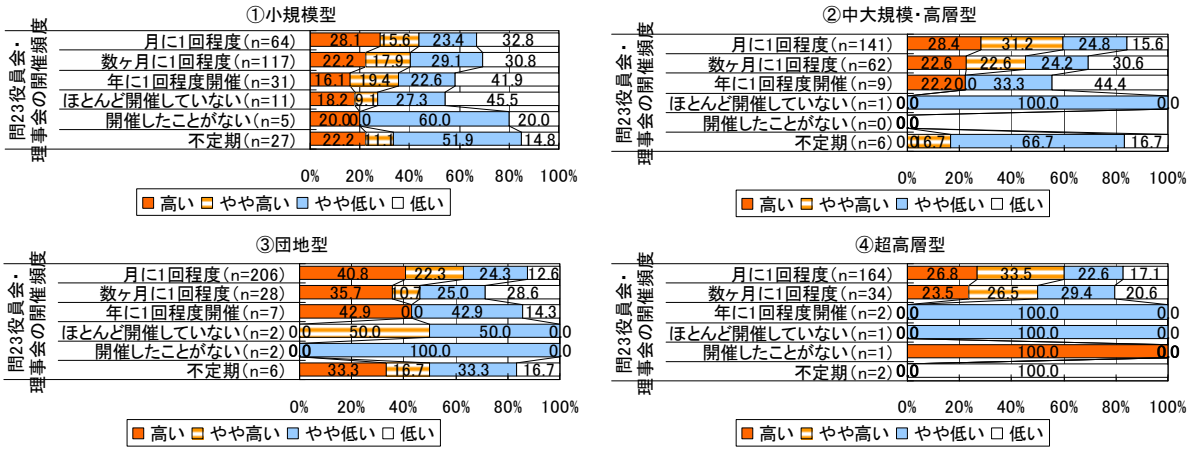
問23　役員会･理事会の開催頻度



（問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 6 相互認知型コミュニケーション）

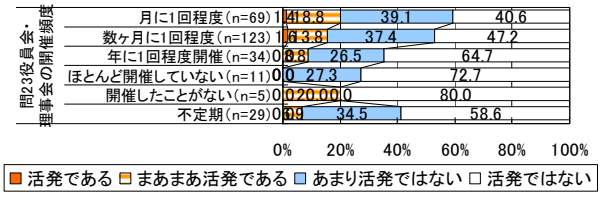


（問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 6 親密型コミュニケーション）

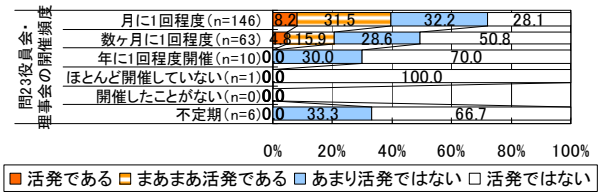


（問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 7 コミュニティ活動）

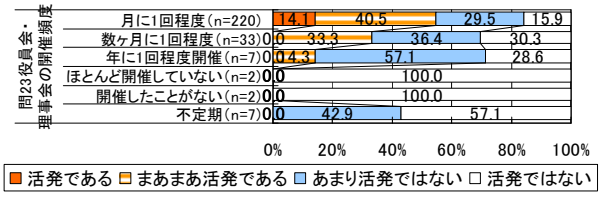
①小規模型



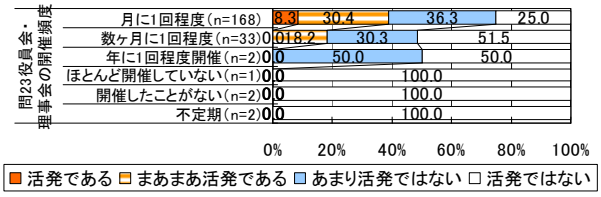
②中大規模・高層型



③団地型

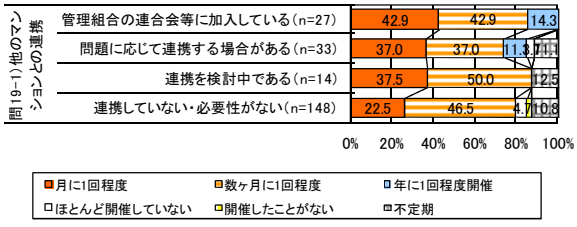


④超高層型

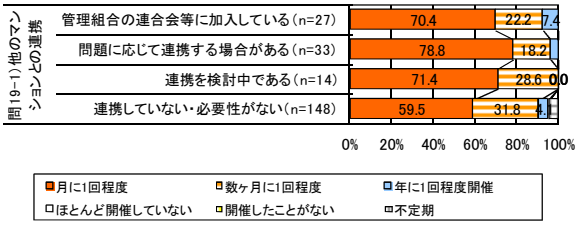


（問 19-1 他のマンションとの連携×問 23 役員会・理事会の開催頻度）

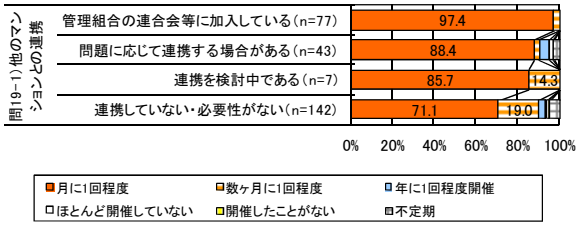
①小規模型



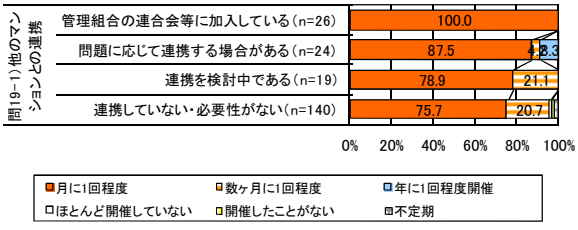
②中大規模・高層型



③団地型

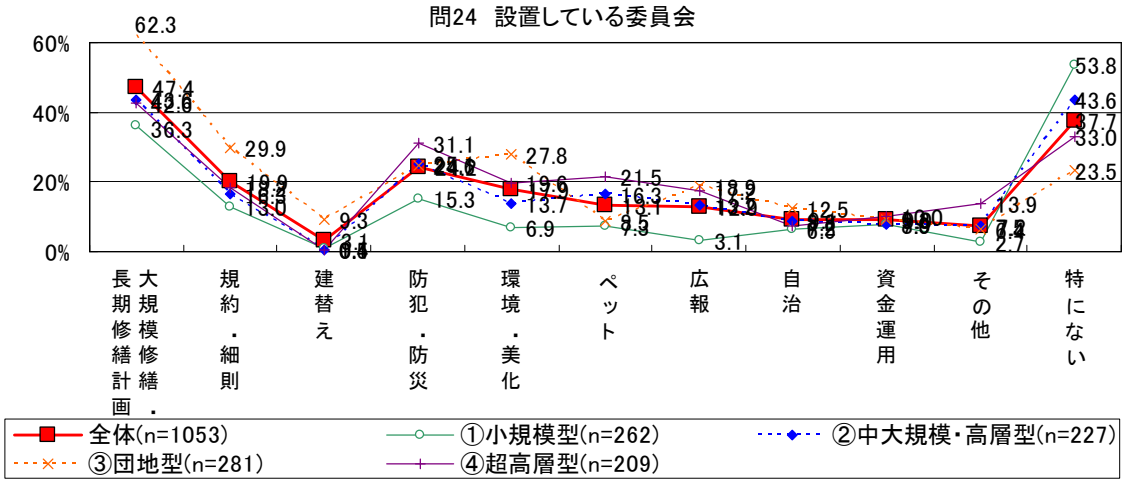


④超高層型

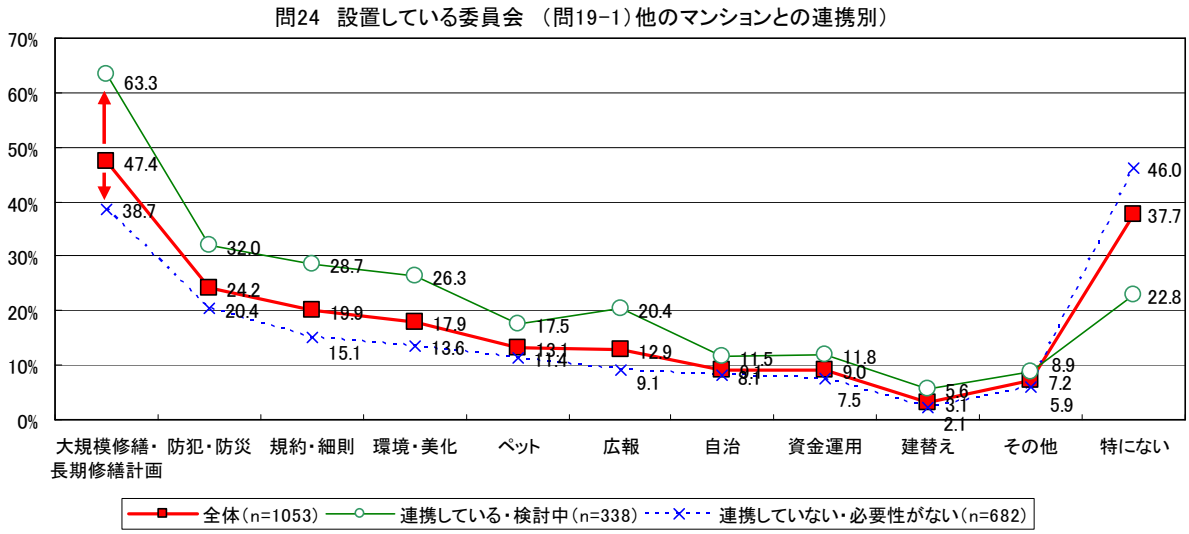


問 24　管理組合又は理事会に設置している委員会の種類【複数回答】

- 管理組合又は理事会に設置している委員会の種類は、「大規模修繕・長期修繕計画」「防犯・防災」「規約・細則」「環境・美化」が多い。また、「特にない」も 4 割弱と多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、「大規模修繕・長期修繕計画」「規約・細則」「環境美化」が、「④超高層型」では、「防犯・防災」「ペット」の割合が高い。また、「①小規模型」で全般的に設置している委員会の割合は低く、「特にない」の割合は高い。
- 他のマンションとの連携を行っているマンションの委員会設置状況を見ると、連合会等へ加入していると、各種の委員会の設置割合も高い傾向がみられる。



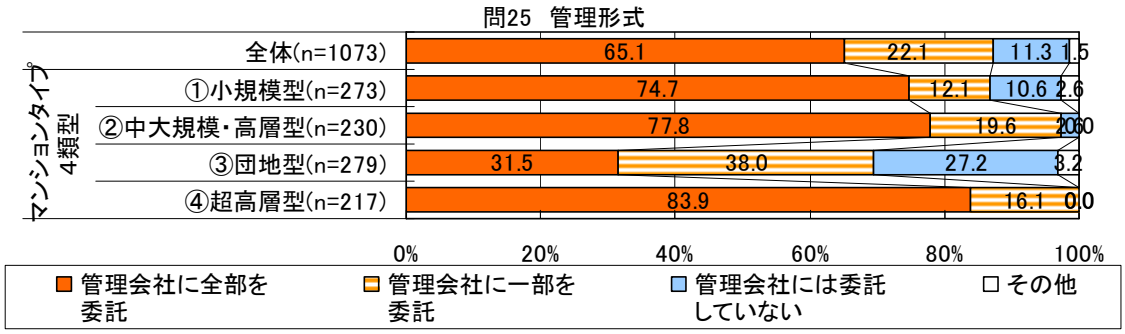
（問 19-1 他のマンションとの連携×問 24 設置している委員会）



② 管理形式やルール、管理組合運営上の課題

問 25 管理形式

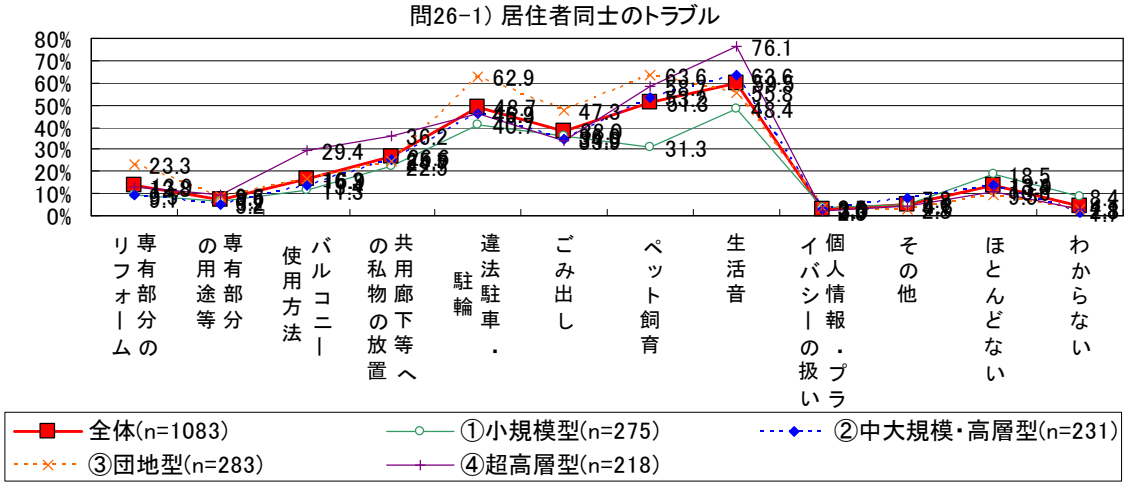
- 管理形式について、「管理会社に全部を委託」が 6 割強と最も多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、「管理会社に委託していない」「管理会社に一部を委託」の割合が高い。



問 26 マンション内で発生した居住者同士のトラブル

問 26-1 居住者同士のトラブルの内容【複数回答】

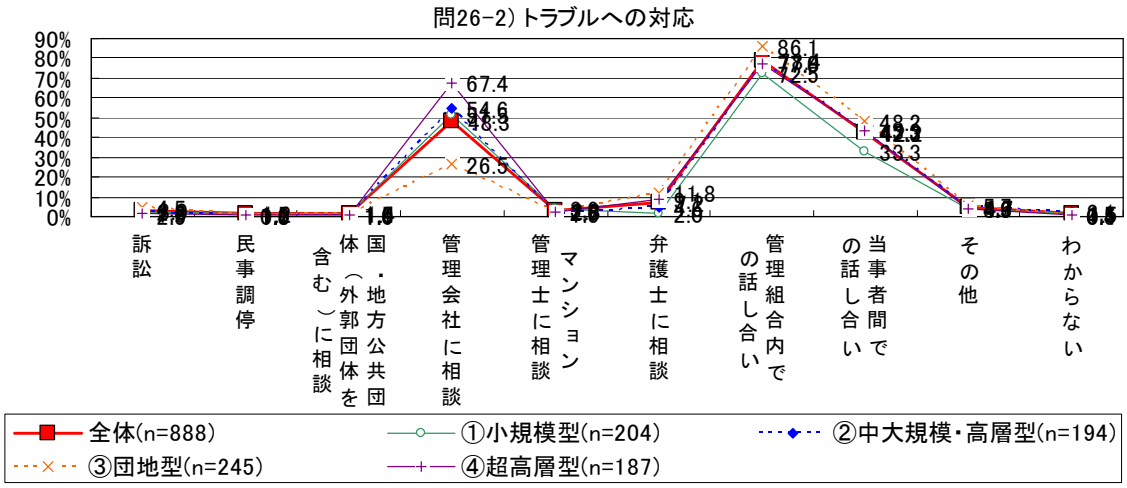
- マンション内で発生した居住者同士のトラブルの内容は、「生活音」、「ペット飼育」、「違法駐車・駐輪」等が多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」において、「専用部分のリフォーム」「違法駐車」「ごみ出し」が、「④超高層型」では、「バルコニー使用方法」「生活音」が全体よりも割合が高い。



問 26-2 トラブルの対応方法【複数回答】

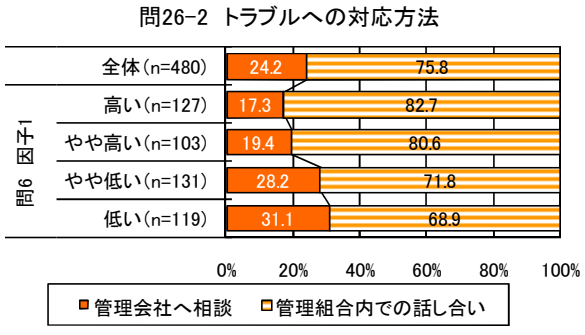
（上記 26-1）でトラブルがあったと回答した場合）

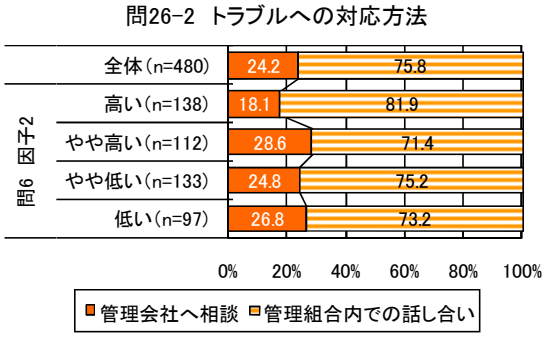
- トラブルの対応方法は、「管理組合内での話し合い」が 8 割弱と最も多く、「管理会社に相談」、「当事者間での話し合い」が次いで多くなっている。
- マンションタイプ別では、「③団地型」において、「管理組合での話し合い」が、「④超高層型」では、「管理会社に相談」が全体よりも割合が高い。
-



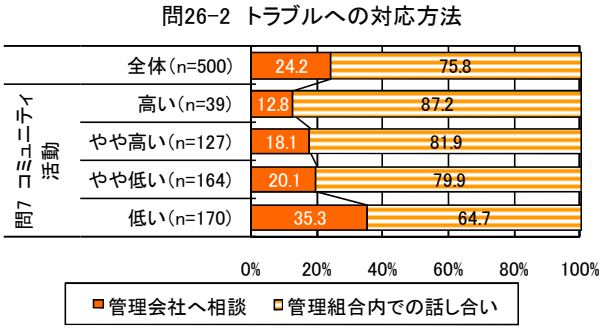
- トラブルへの対応方法を管理組合内での話し合いとする管理会社に相談とするマンションをそれぞれ抽出し、コミュニケーションの形成状況を比較する。相互認知型、親密型ともに、コミュニケーションがとられているマンションでは、管理組合内の話し合いによりトラブルに対応できている割合が高い傾向がある。
- またコミュニティ活動の活発さとの関係を見ても、同様の結果が得られている。

（問 6 相互認知型コミュニケーション、親密型コミュニケーション×問 26-2 トラブルへの対応方法）





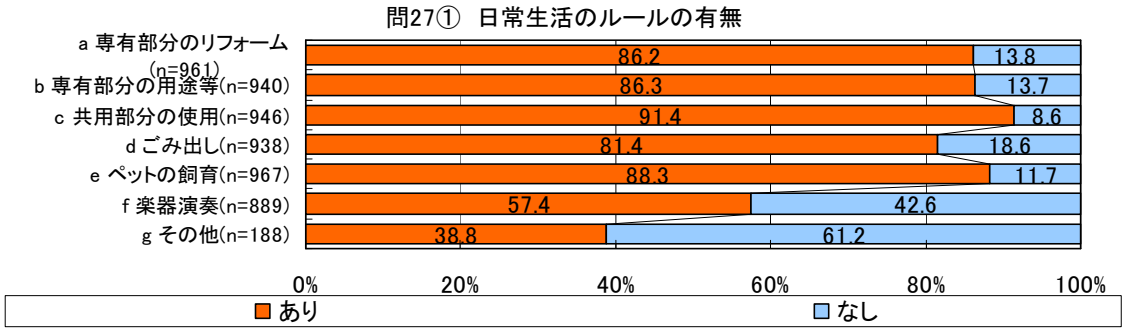
（問 7　コミュニティ活動×問 26-2　トラブルへの対応方法）



問 27　管理組合で定める日常生活のルール（使用細則・協定等）

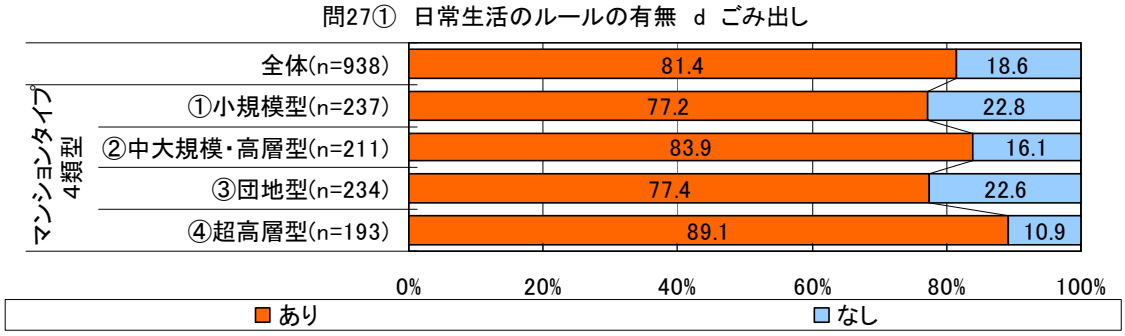
問 27①　ルールの有無

- 管理組合で定める日常のルールは、「楽器演奏」以外については、8 割程度のマンションで定められている。
- 以降は、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別傾向を見る。



問 27①d　ごみ出し

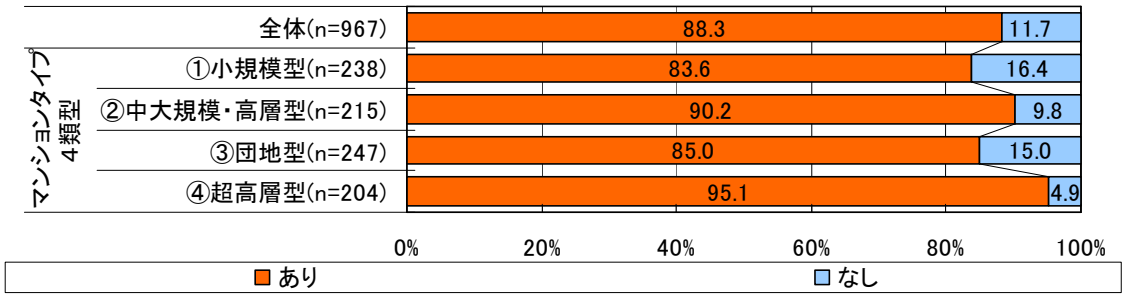
- マンションタイプ別では、特に「④超高層型」でルールが定められている割合が高い。



問 27①e ペットの飼育

・ マンションタイプ別では、特に「④超高層型」でルールが定められている割合が高い。

問27① 日常生活のルールの有無 e ペットの飼育

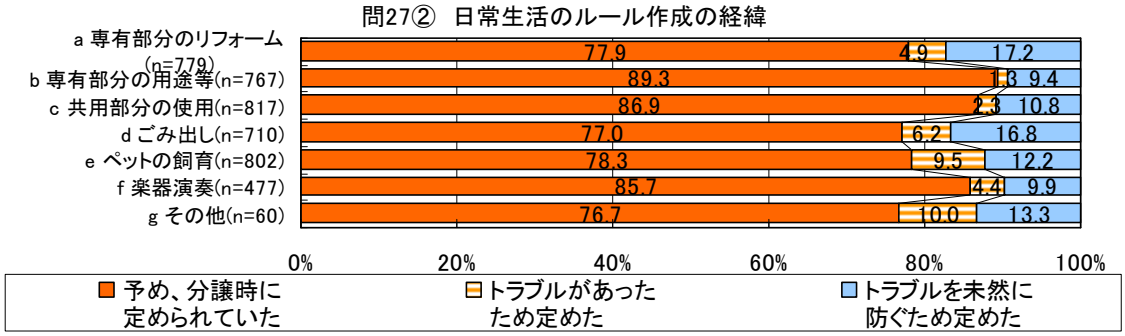


問 27② 作成の経緯

・ 作成の経緯としては、「あらかじめ分譲時に定められていた」が 7 割程度と多い。特に「専有部分の用途」「共用部分の用途」「楽器演奏」については分譲時に定められていた割合が高い。

・ 以降は、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別の傾向を見る。

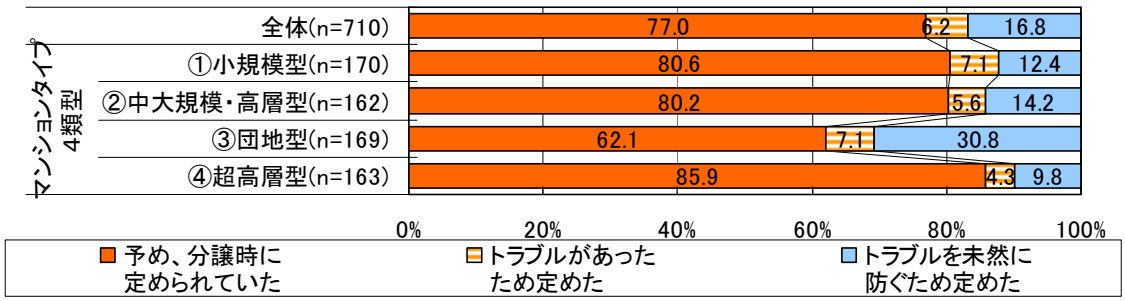
問27② 日常生活のルール作成の経緯



問 27②d ごみ出し

・ マンションタイプ別では、「③団地型」で「トラブルを未然に防ぐために定めた」割合が高く、「予め分譲時に定められていた」割合が低い。

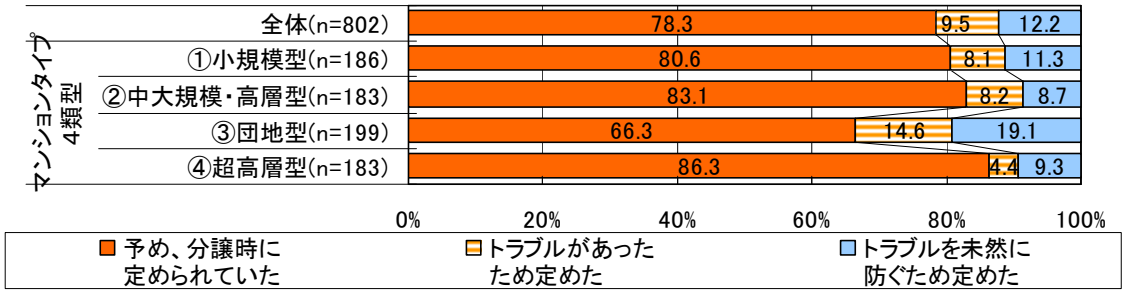
問27② 日常生活のルール作成の経緯 d ごみ出し



問 27②e　ペットの飼育

・　マンションタイプ別では、ごみ出し同様に、「③団地型」で「トラブルを未然に防ぐために定めた」割合が高く、「予め分譲時に定められていた」割合が低い。

問27②　日常生活のルール作成の経緯　e　ペットの飼育

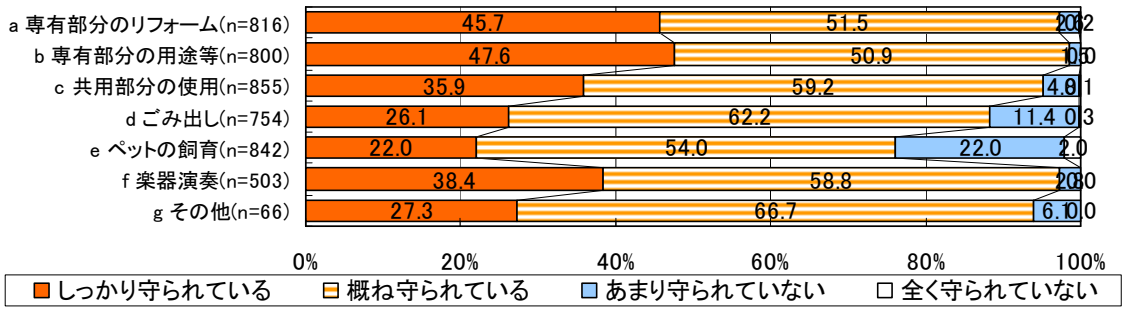


問 27③　遵守状況

・　遵守状況としては、「しっかり守られている」、「概ね守られている」との回答が多く、概ね守られているが、「ペットの飼育」、「ごみ出し」については、「しっかり守られている」という回答が他の内容より少ない。

・　以降では、「ごみ出し」「ペットの飼育」に着目して、マンションタイプ別、コミュニティ別の傾向を見た。

問27③　日常生活のルールの遵守状況



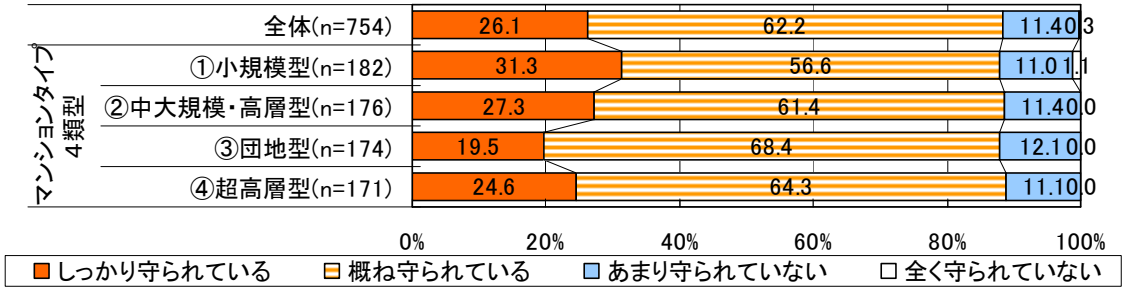
問 27③d　ごみ出し

・　マンションタイプ別では、「①小規模型」では守られている割合が高く、「③団地型」守られている割合が低い傾向がある。

・　コミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型、親密型双方において、おおむねコミュニケーションがとられていると、ごみ出しルールが守られている割合が高い傾向がある。

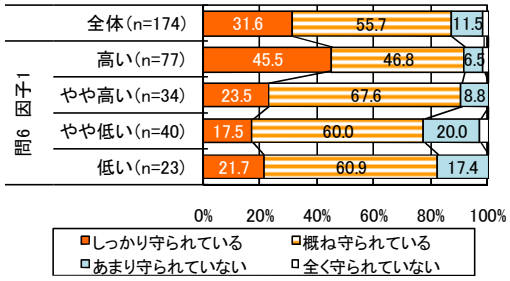
・　また、団地型を除き、コミュニティ活動が活発なマンションでは、ごみ出しルールが守られている割合が高い傾向がある。

問27③　日常生活のルールの遵守状況　d　ごみ出し

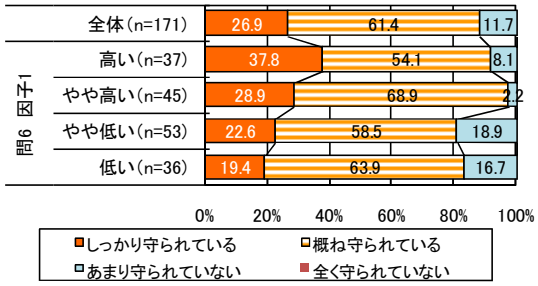


（問 6　相互認知型コミュニケーション×問 27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し）

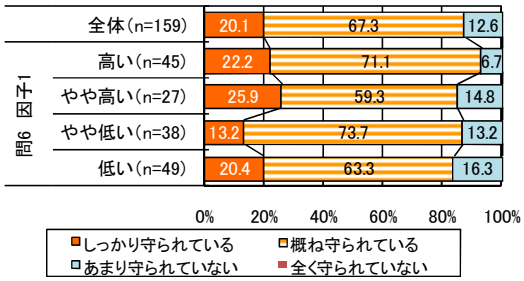
①小規模型



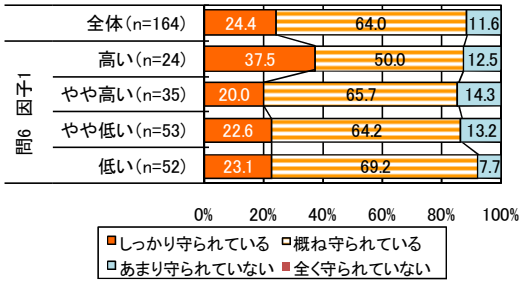
②中大規模・高層型



③団地型

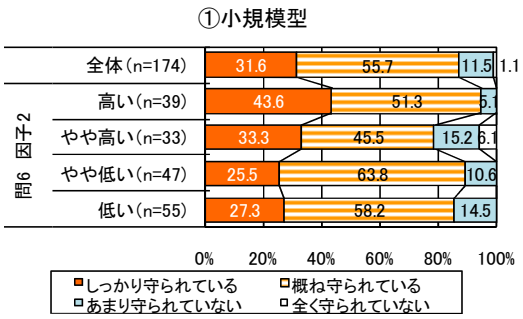


④超高層型

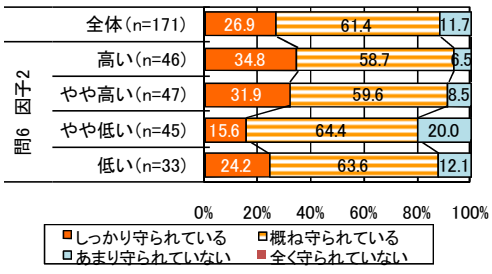


（問 6　親密型コミュニケーション×問 27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し）

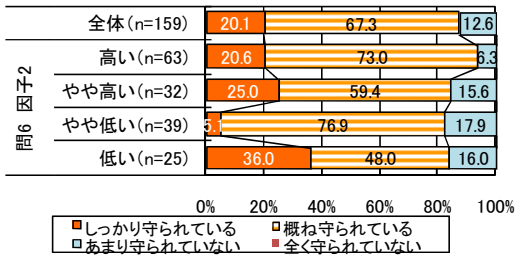
①小規模型



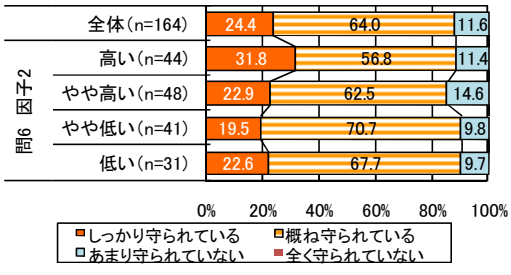
②中大規模・高層型



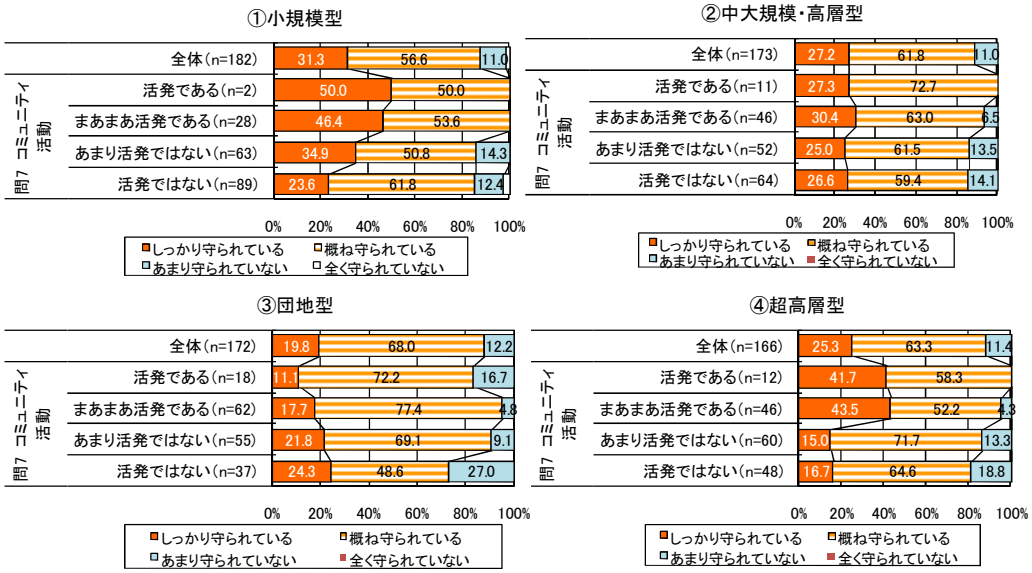
③団地型



④超高層型

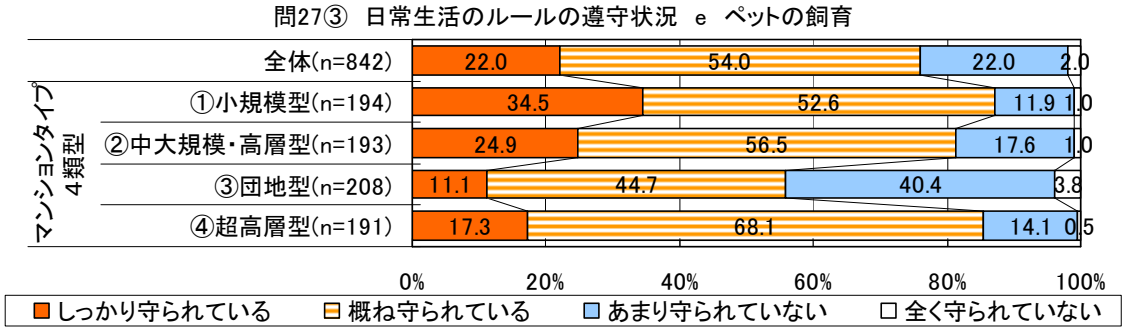


（問 7　コミュニティ活動×問 27③日常のルール遵守状況 d ごみ出し）

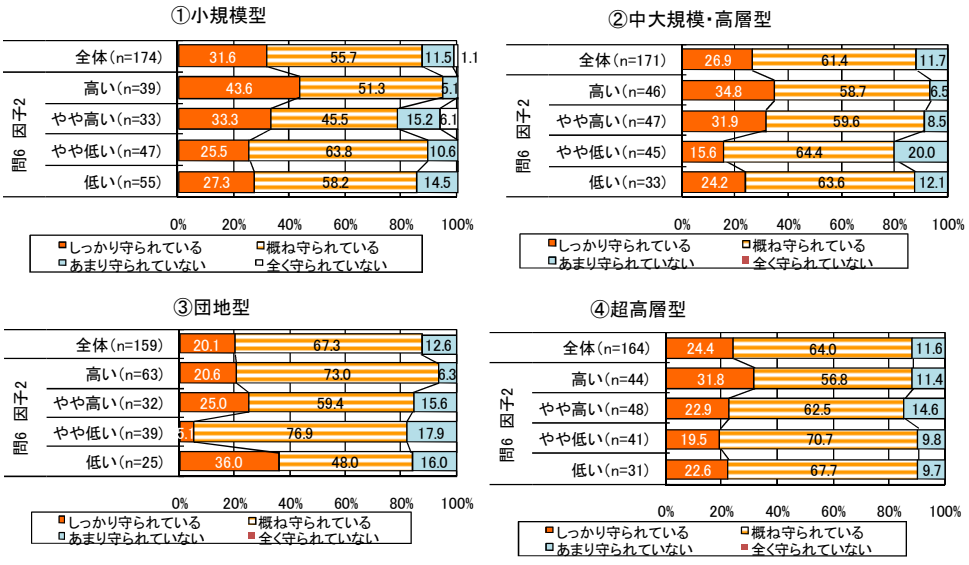


問 27③e　ペットの飼育

- マンションタイプ別では、ごみ出し同様に、「①小規模型」では守られている割合が高く、「③団地型」守られている割合が低い傾向がある。
- コミュニケーションとの関係を見ると、団地型を除き、相互認知型コミュニケーションがとられていると、ペットの飼育ルールが守られている割合が高い傾向がある。



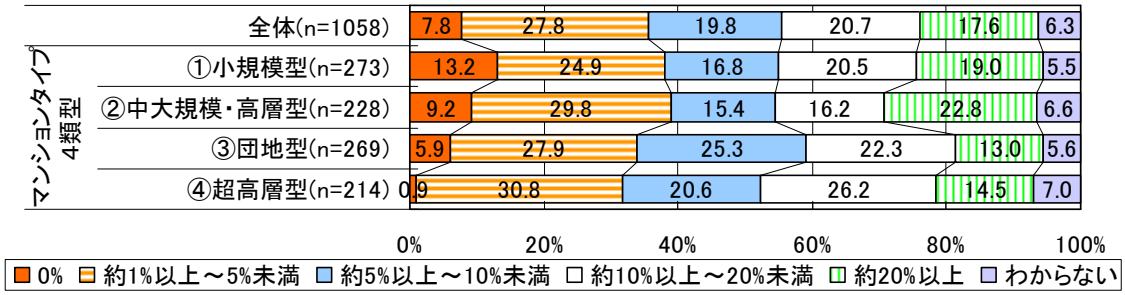
（問 6　相互認知型コミュニケーション×問 27③日常のルール遵守状況 e ペットの飼育）



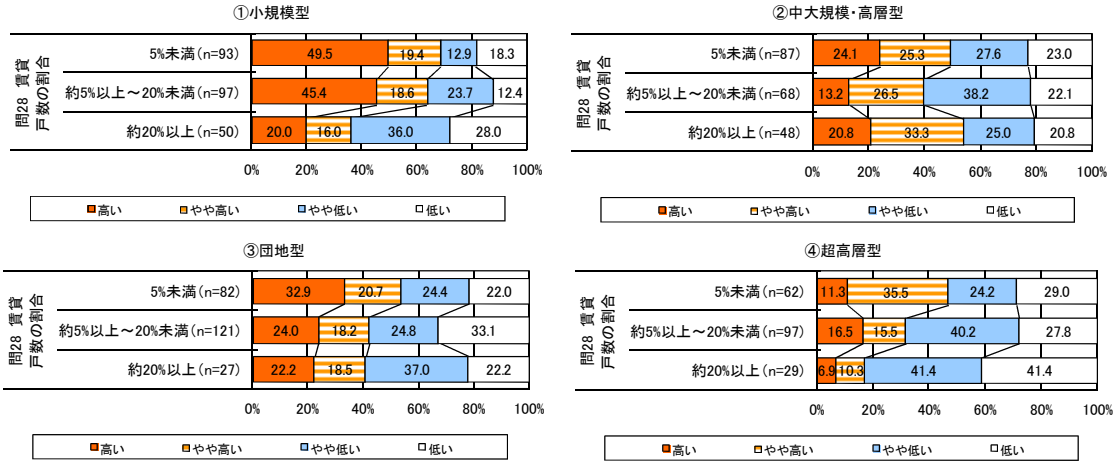
問 28　賃貸されている戸数割合

- 賃貸されている戸数割合について、「約 1%以上～5%未満」が 3 割弱と最も多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では「0%」等の低い割合が高い傾向にある。
- コミュニケーション別では、相互認知型においては、賃貸戸数割合が低いほど、高い傾向がある。また、親密型においては、「①小規模型」「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、賃貸戸数割合が低いほど、高い傾向にあるが、「③団地型」では逆の傾向を見せている。
- コミュニティ活動および役員会・理事会の開催頻度について見ると、いずれのマンションタイプにおいても、賃貸戸数割合が低いほど、活発である傾向が高い。

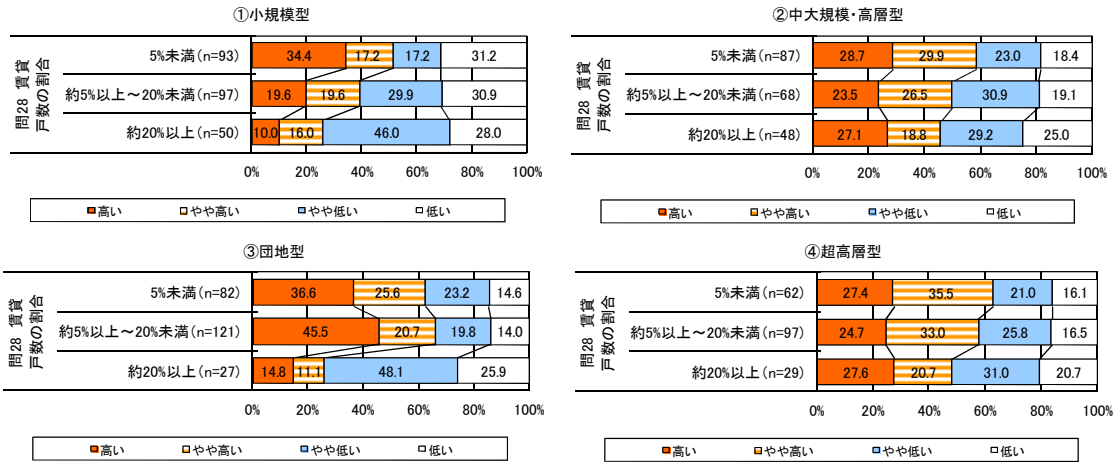
問28　賃貸戸数の割合



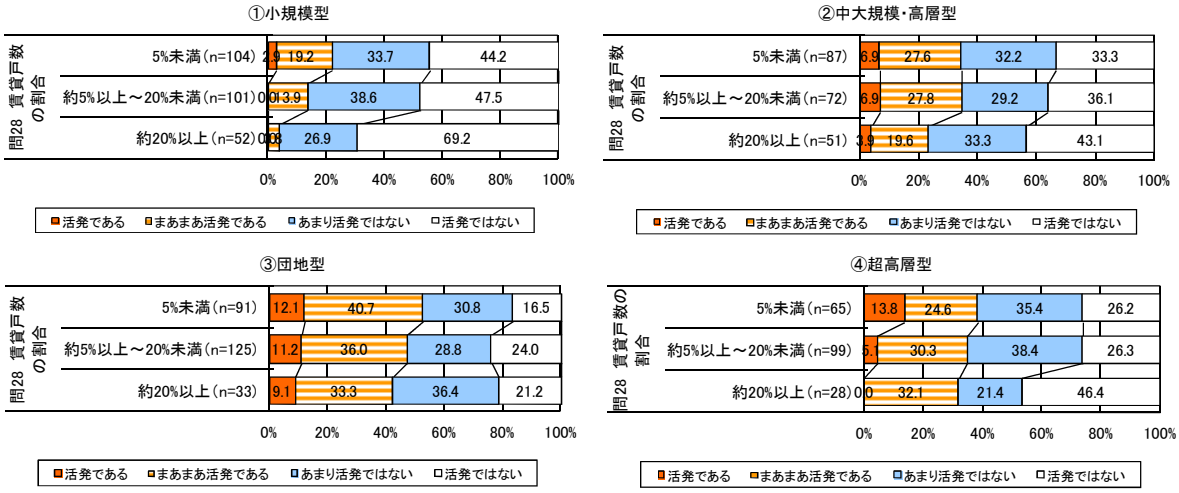
（問 28 賃貸戸数の割合×問 6 相互認知型コミュニケーション）



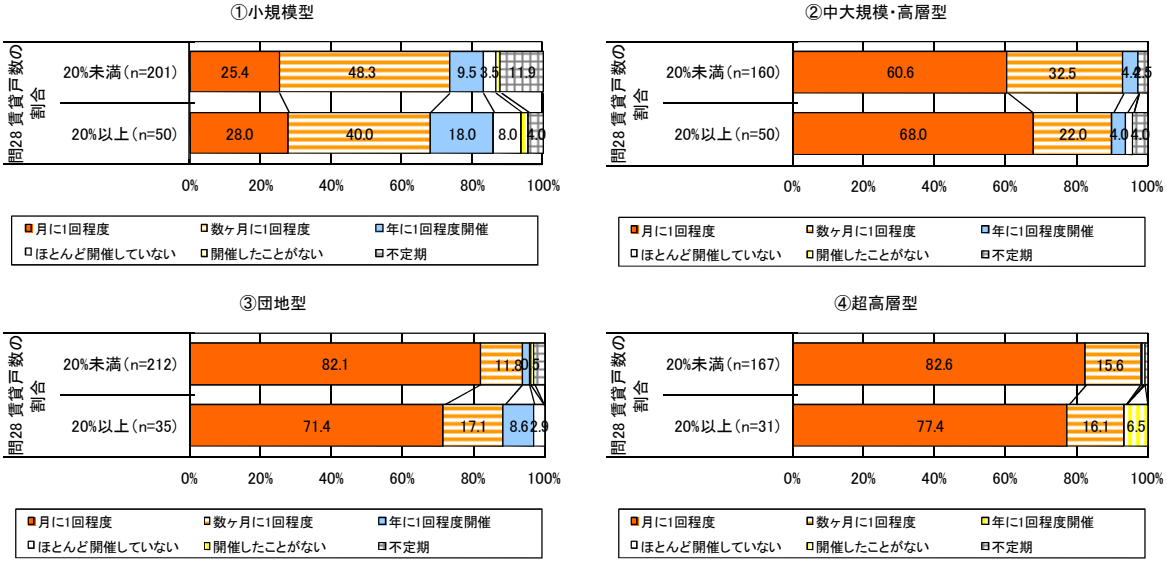
（問 28 賃貸戸数の割合×問 6 親密型コミュニケーション）



（問 28　賃貸戸数の割合×問 7　コミュニティ活動）

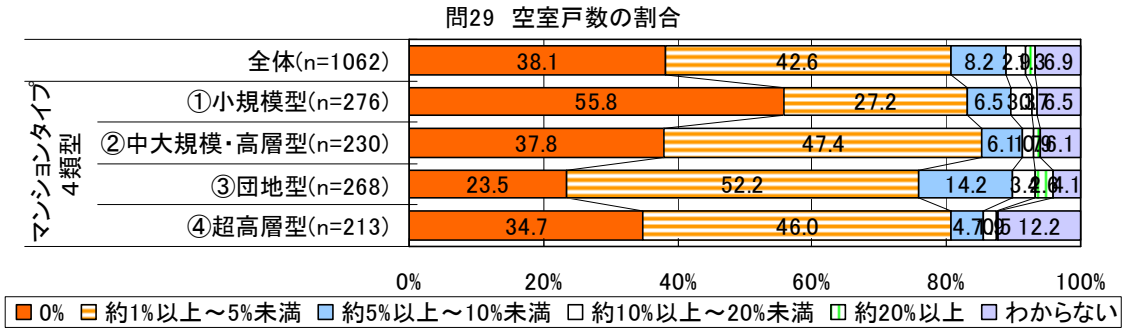


（問 28　賃貸戸数の割合×問 23　役員会・理事会の開催頻度）

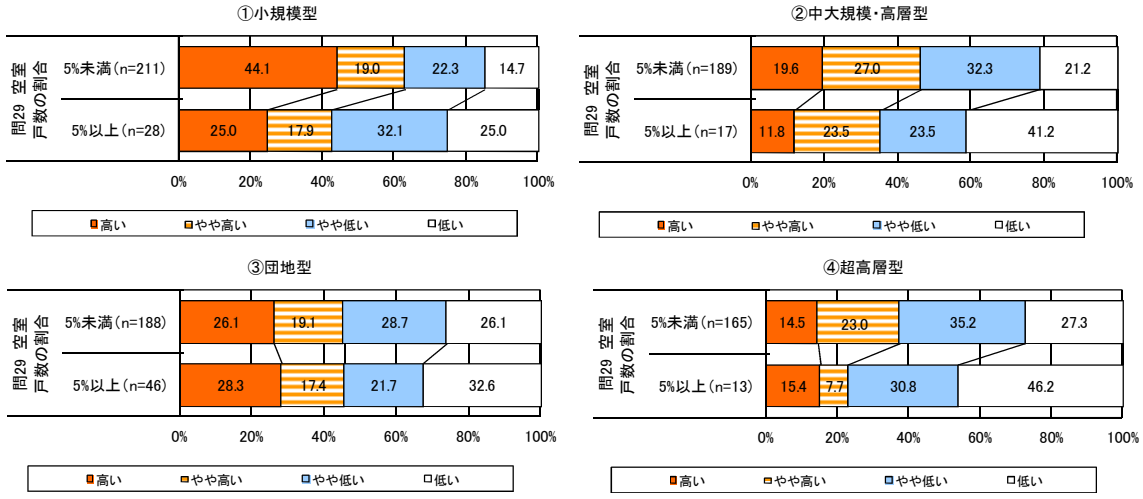


問 29　空室(3 ヶ月以上)になっている戸数割合

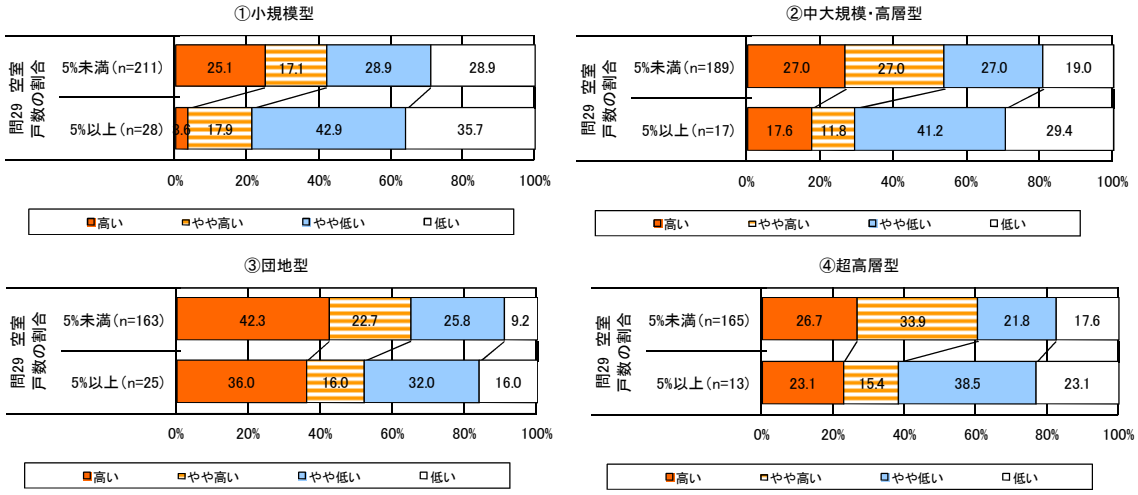
- 空室（3 ヶ月以上）になっている戸数割合について、「約 1%以上～5%未満」が 4 割強と最も多く、「0%」も 4 割弱と多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」では、「0%」が高く、「③団地型」では、「0%」は低い傾向がある。
- コミュニケーション別では、相互認知型においては、「③団地型」を除くマンションタイプで、空室戸数割合が低いほど、高い傾向がある。また、親密型においては、いずれのマンションタイプでも、空室戸数割合が低いほど、高い傾向にある。
- コミュニティ活動および役員会・理事会の開催頻度について見ると、いずれのマンションタイプにおいても、空室戸数割合が低いほど、活発である傾向が高い。



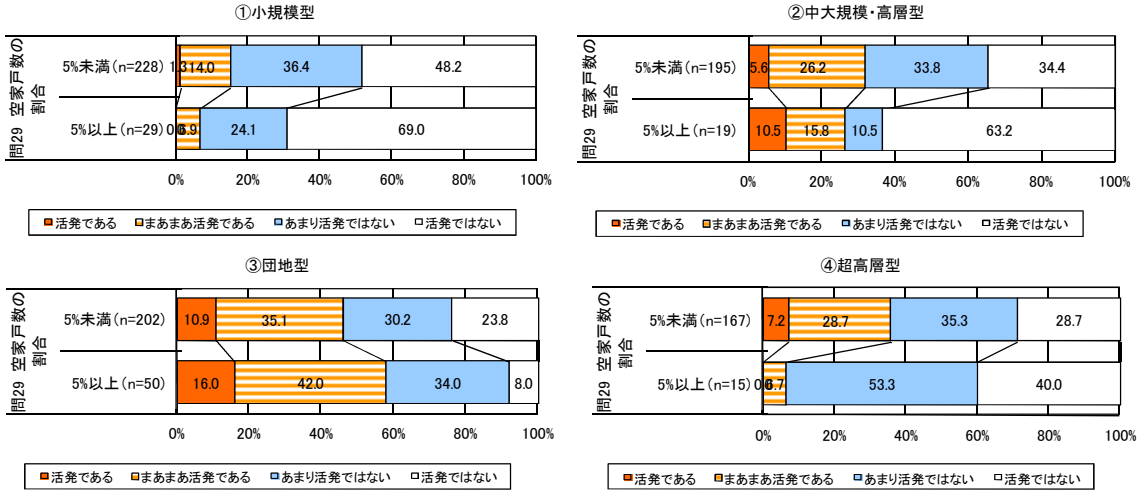
（問 29 空室戸数の割合×問 6 相互認知型コミュニケーション）



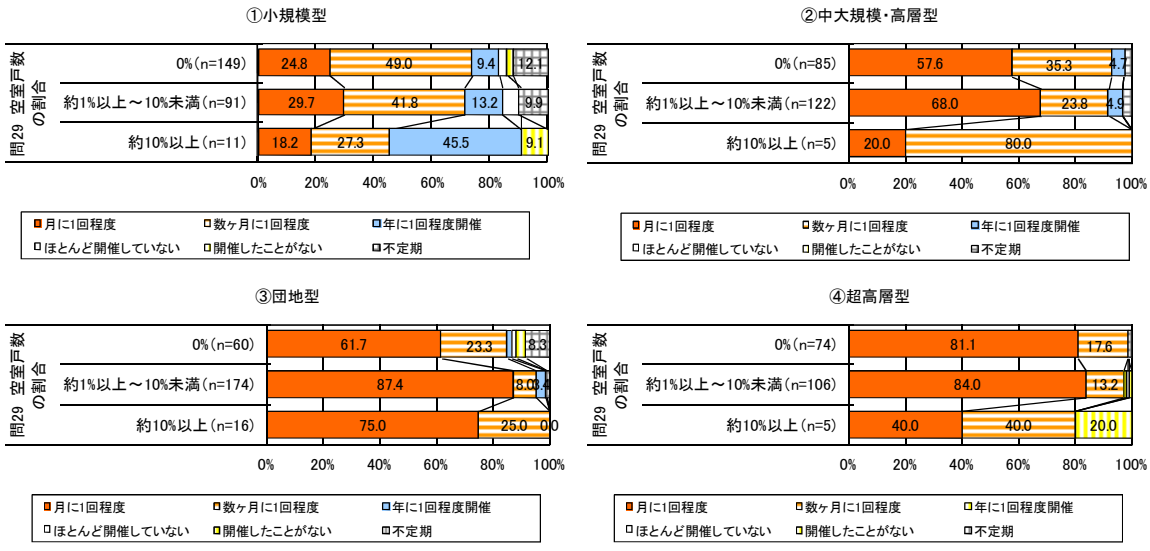
（問 29 空室戸数の割合×問 6 親密型コミュニケーション）



（問 29　空室戸数の割合×問 7　コミュニティ活動）

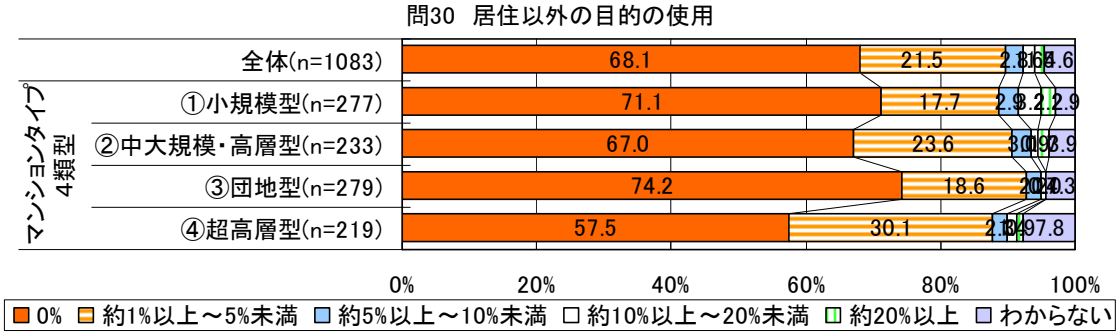


（問 29　空室戸数の割合×問 23　役員会・理事会の開催頻度）



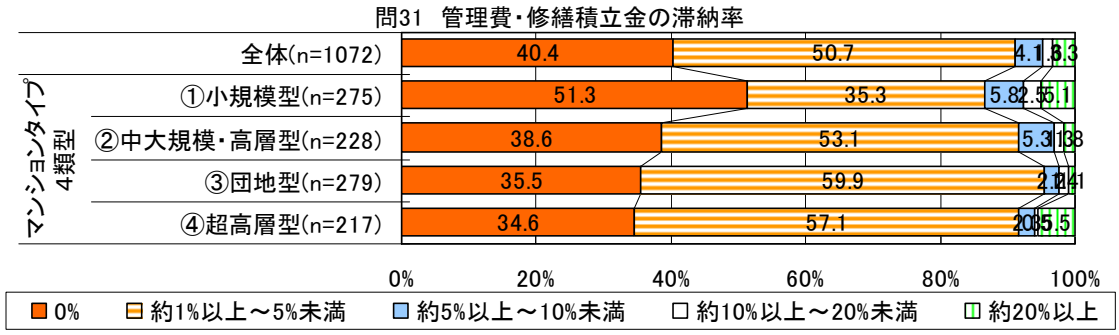
問 30　居住以外の目的(事務所など)で使用されている戸数割合

- 居住以外の目的（事務所など）で使用されている戸数割合について、「0%」が 7 割弱と最も多く、「約 1%以上～5%未満」が 2 割強である。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では、居住以外の目的の使用の割合が高い。



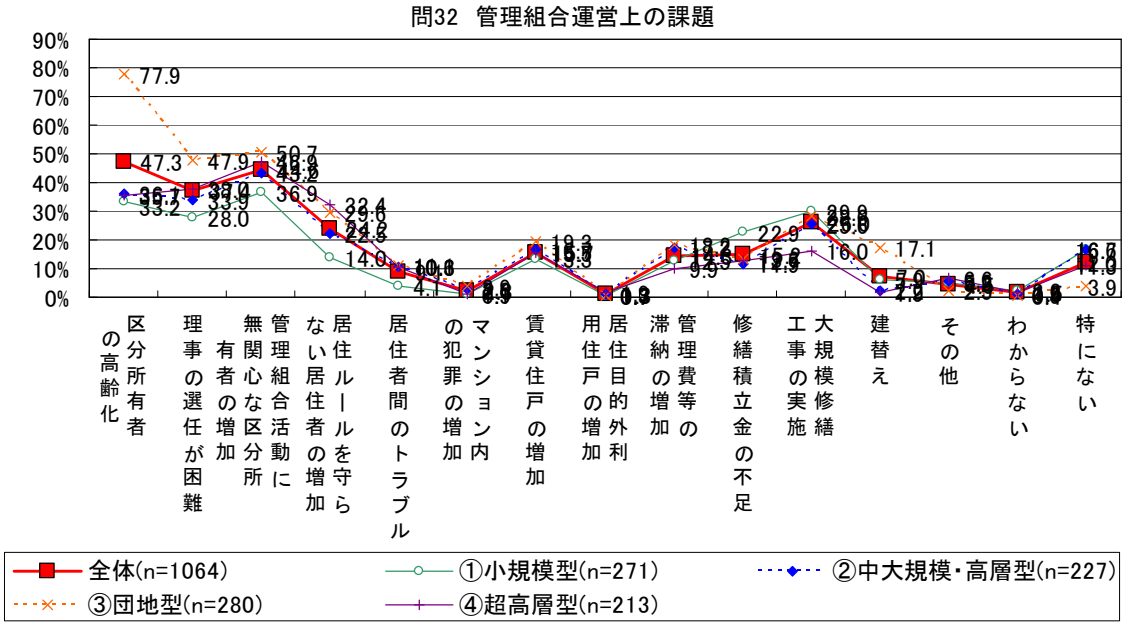
問 31　管理費・修繕積立金の滞納率(3 ヶ月以上)

- 管理費・修繕積立金の滞納率（3 ヶ月以上）について、「約 1%以上～5%未満」が約半数、「0%」が 4 割弱で、これらがほとんどを占めている。



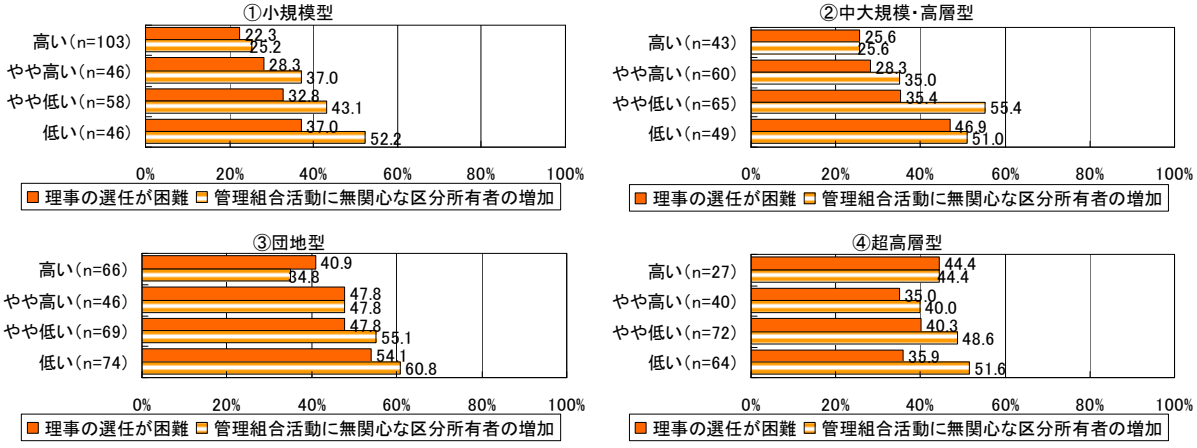
問 32　管理組合運営上の課題の内容【複数回答】

- 管理組合運営上の課題の内容は、「区分所有者の高齢化」「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」「大規模修繕工事の実施」「居住ルールを守らない居住者の増加」の順に多くなっている。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では、「区分所有者の高齢化」、「①小規模型」では、「修繕積立金の不足」が、全体よりも高い傾向がある。



・　「理事の選任が困難」「無関心な区分所有者の増加」とコミュニケーションとの関係を見ると、相互認知型コミュニケーションにおいてコミュニケーションの程度が高いほど、それぞれの課題を抱える割合が少ない傾向にある。

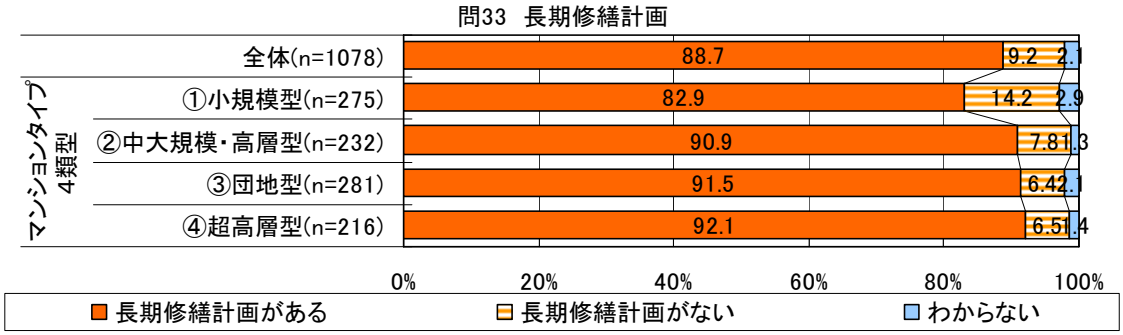
（問 6 相互認知型コミュニケーション×問 32 管理組合運営上の課題）



③大規模修繕・建替えの状況

問 33　長期修繕計画の有無

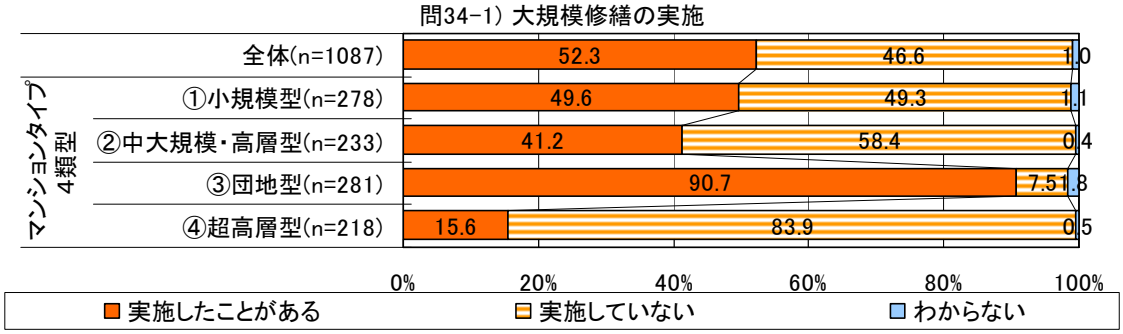
・　長期修繕計画の有無について、9 割弱があると回答し、ほとんどのマンションで計画を有している。
・　マンションタイプ別では、「①小規模型」において、「ない」という回答割合が高い。



問 34　大規模修繕について

問 34-1　大規模修繕の実施経験

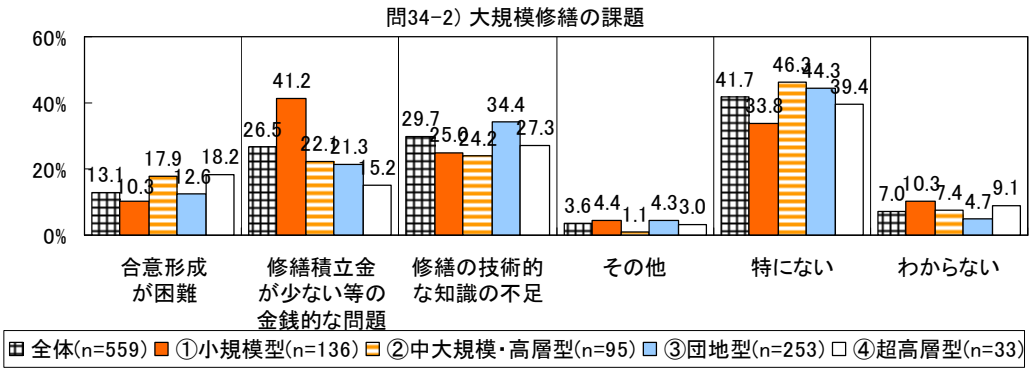
・　大規模修繕の実施経験について、5 割強が「実施したことがある」となっている。
・　マンションタイプ別では、「③団地型」では、「実施したことがある」割合が高い。



問 34-2　大規模修繕実施にあたっての課題【複数回答】

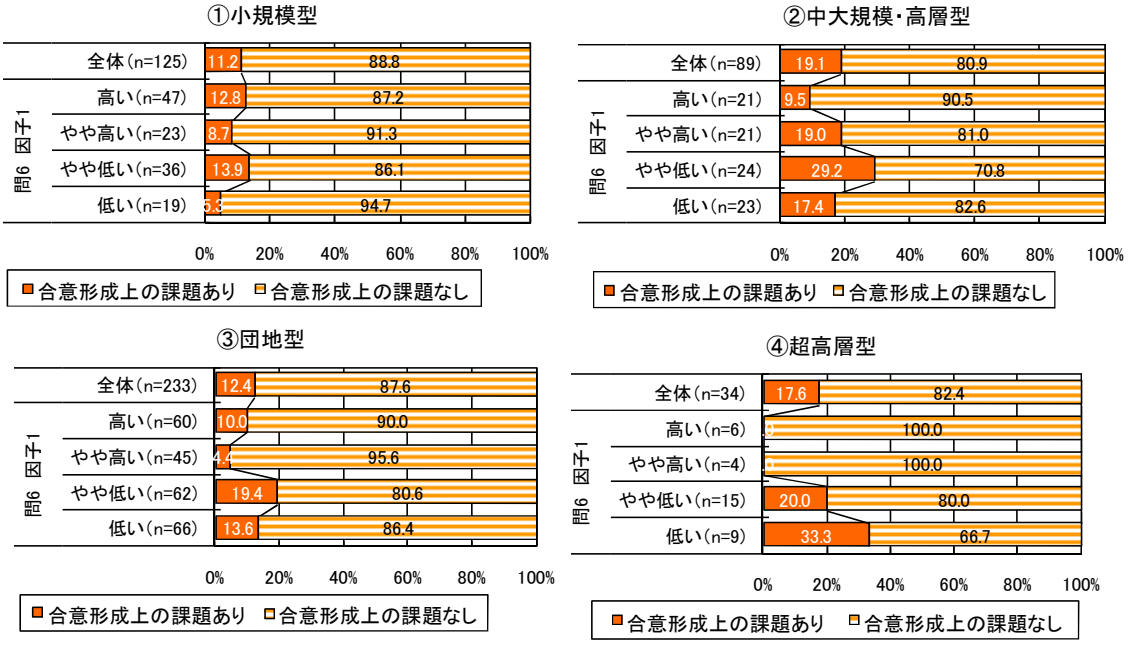
（上記 34-1）で実施したことがあると回答した場合）

・　大規模修繕実施にあたっての課題について、「特にない」が最も多く、「修繕の技術的な知識の不足」が次に多い。
・　マンションタイプ別では、「①小規模型」では、修繕積立金が少ない等の金銭的な問題が高い。



・ 大規模修繕実施上の課題のうち、「合意形成が困難」に該当あり、該当なし（「合意形成上の課題なし）とする）に分けてコミュニケーション、コミュニティ活動との関係を見てみると、相互認知型コミュニケーションがとられているマンションでは、合意形成上の課題を抱える割合が少ない傾向にある。

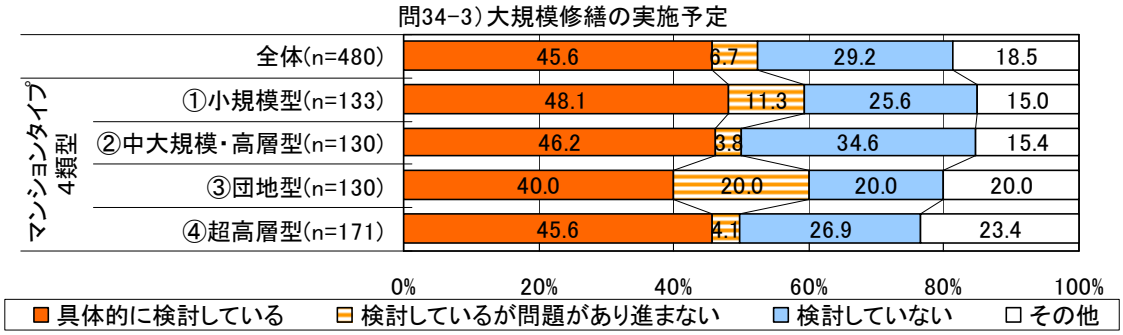
（問6相互認知型コミュニケーション×問34-2大規模修繕実施上の課題（合意形成が困難））



問 34-3　大規模修繕実施の予定

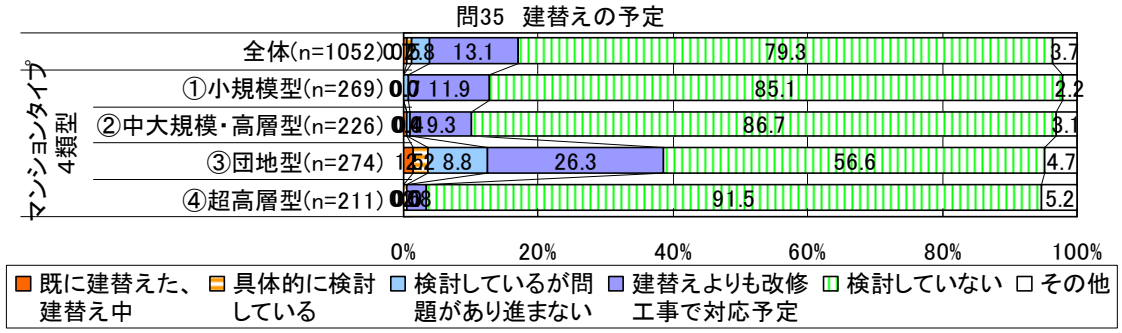
（上記 34-1）で実施していないと回答した場合）

- 大規模修繕実施の予定について、「具体的に検討している」割合が 4 割強と最も多い。
- マンションタイプ別では、「①小規模型」「③団地型」では、「検討しているが問題があり進まない」割合が高い。



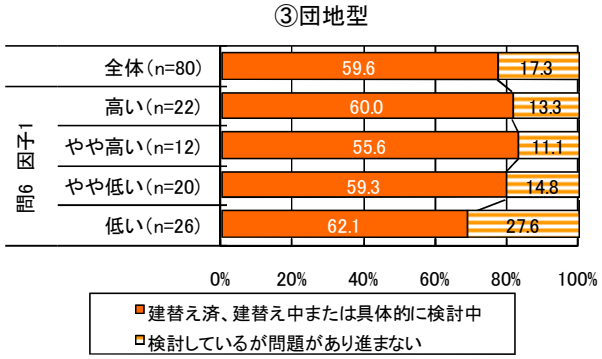
問 35　建替えの予定

- 建替えの予定について、「検討していない」が 8 割弱である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」で検討している割合が高い。



- 建替えについて、何らかの予定がある割合の高い「③団地型」について、コミュニケーションとの関係を見てみると[10]、相互認知型コミュニケーションが高い場合、問題があり検討が進まないとする割合よりも、建替え等に向け、具体的に検討している割合が高い。

（問 6 相互認知型コミュニケーション×問 35 建替えの予定）

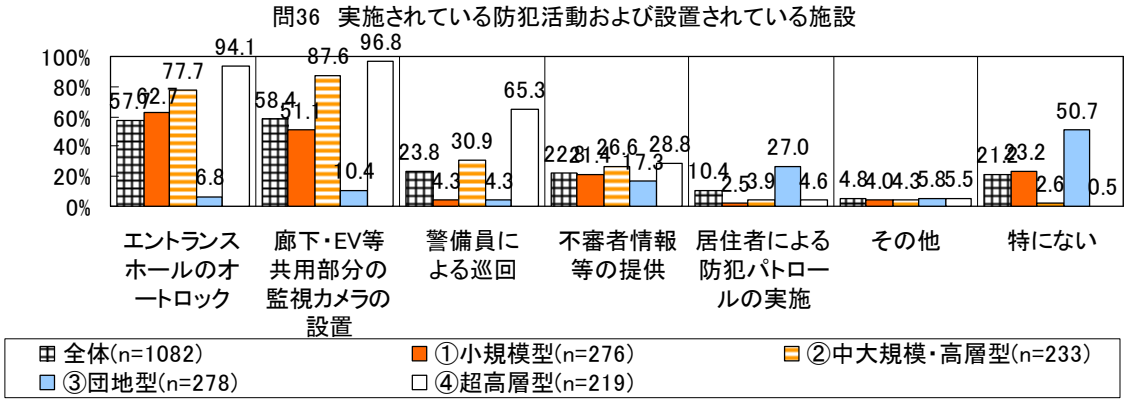


10　建替えに関しては高経年マンションのみに関係する問題であるため、1979 年（昭和 54 年）以前に完成したマンションにおいて集計を行った。

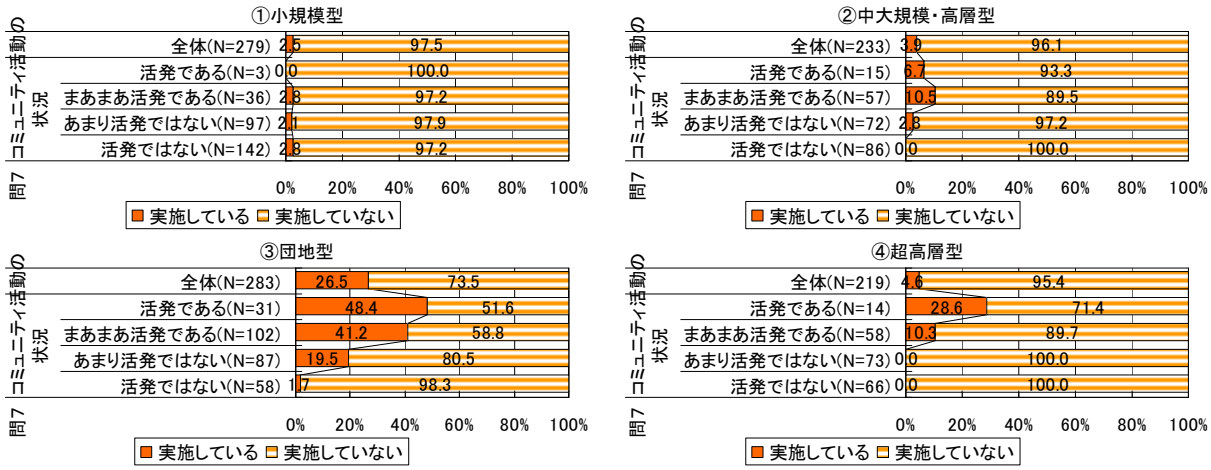
④ 防犯、防災活動等の安全・安心対策

問 36　マンションで実施されている防犯活動および設置されている施設【複数回答】

- マンションで実施されている防犯活動および設置されている施設の内容は、「廊下・EV 等共用部分の監視カメラの設置」、「エントランスホールのオートロック」がそれぞれ 6 割弱で多い。
- マンションタイプ別では、「②中大規模・高層型」「④超高層型」では、「オートロック」「監視カメラ」が高く、「④超高層型」では、「警備員による巡回」も高い。また、「③団地型」では、「防犯パトロールの実施」も高い。
- 「居住者による防犯パトロールの実施」とコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防犯パトロールを実施している割合が高い傾向にある。

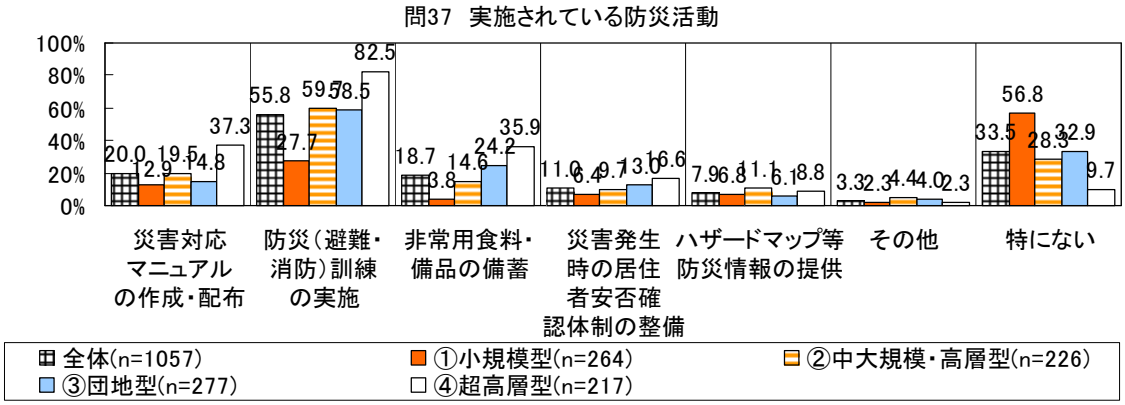


（問 7 コミュニティ活動×問 36 居住者による防犯パトロールの実施）

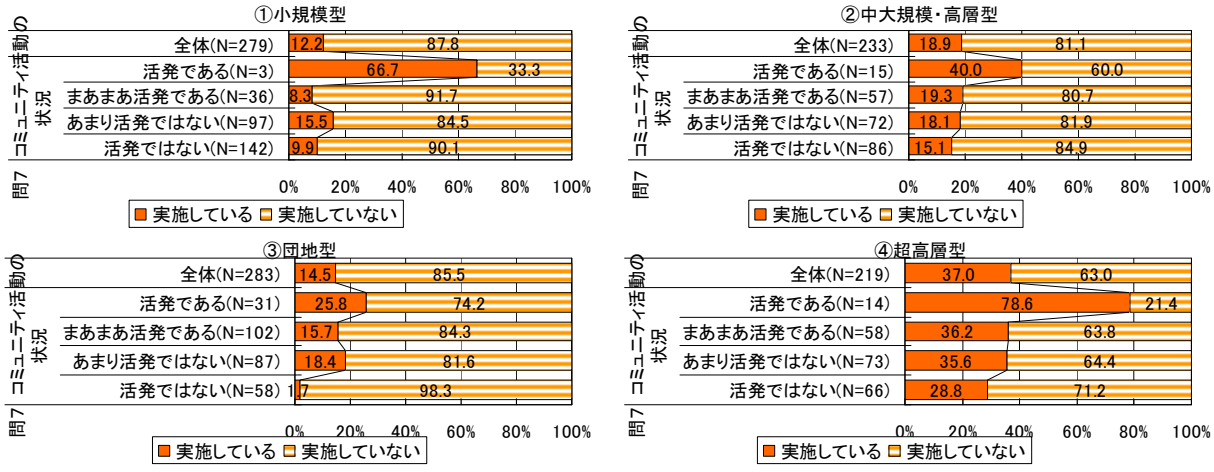


問 37　マンションで実施されている防災活動【複数回答】

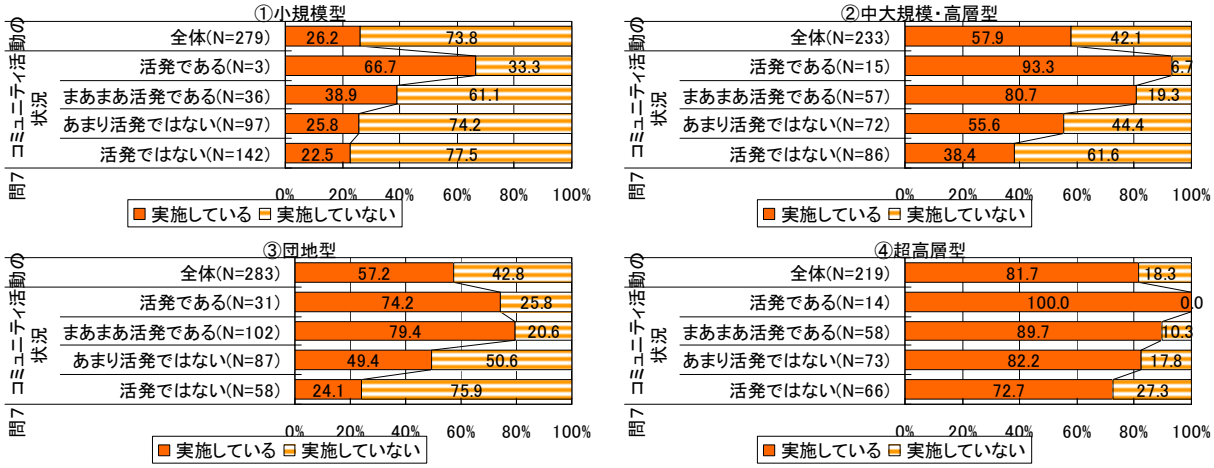
- マンションで実施されている防災活動の内容は、「防災（避難・消防）訓練の実施」が 6 割弱で最も多く、「特にない」も 3 割強と多い。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」では、「マニュアル作成」「防災訓練の実施」「備蓄」の割合が高いが、一定規模のマンションでは、消防訓練が規定されていることに留意する必要がある。また、「①小規模型」では、「特にない」の割合が高い。
- 「災害対応マニュアルの作成・配布」「防災訓練の実施」「非常用食料・備品の備蓄」「安否確認体制の整備」について、それぞれコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防災活動を実施している割合が高く、防災活動の取り組み状況とコミュニティ活動の活発さには明確な関係が見られる。



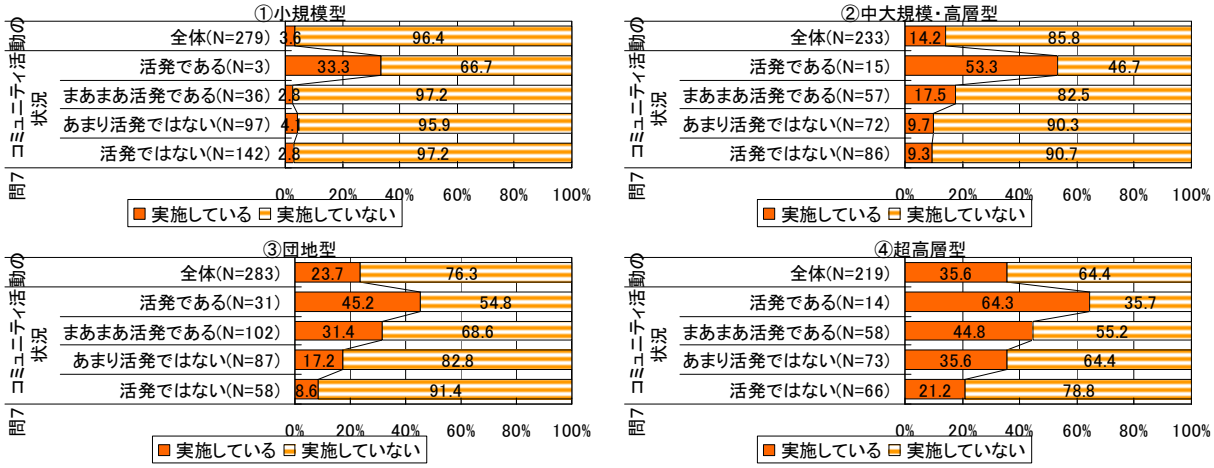
（問 7 コミュニティ活動×問 37 災害対応マニュアルの作成・配布）



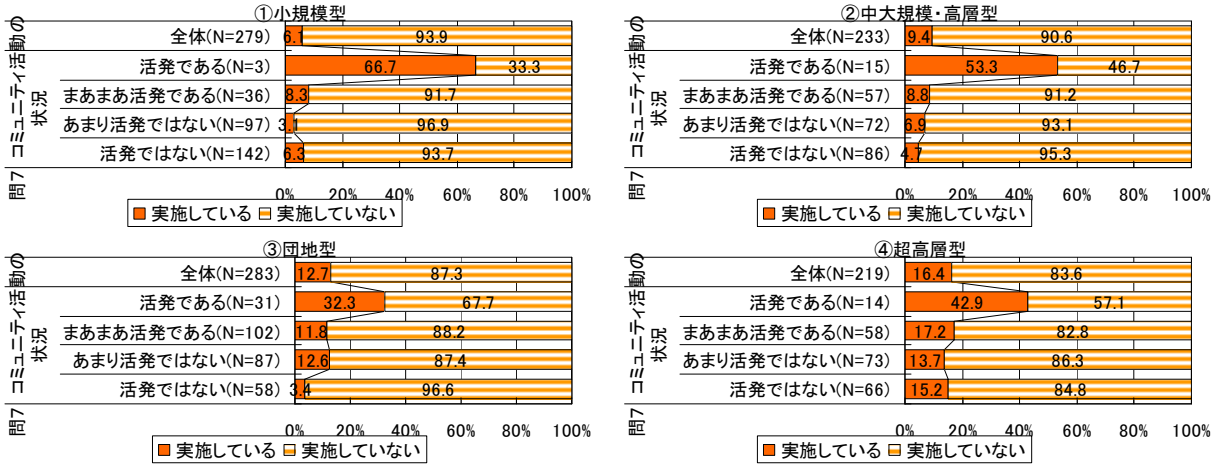
（問 7 コミュニティ活動×問 37 防災（避難・消防）訓練の実施）



（問 7 コミュニティ活動×問 37 非常用食料・備品の備蓄）

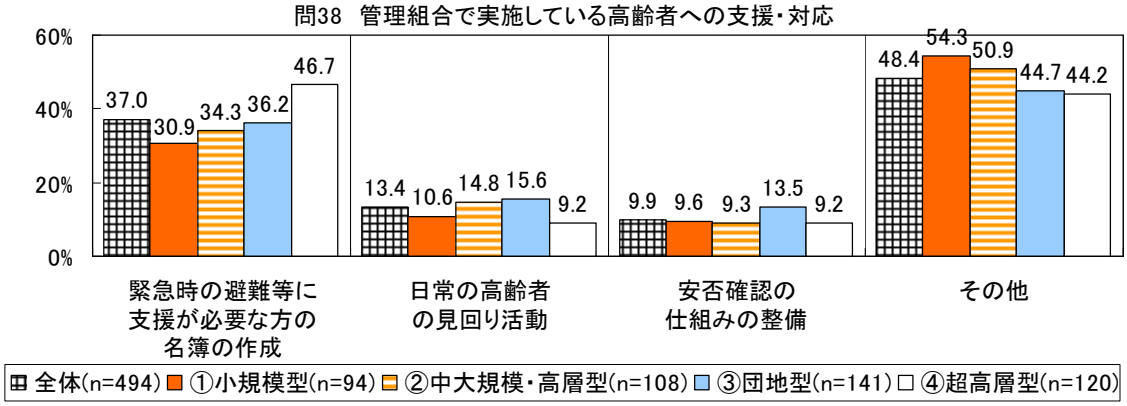


（問 7 コミュニティ活動×問 37 災害発生時の居住者安否確認体制の整備）

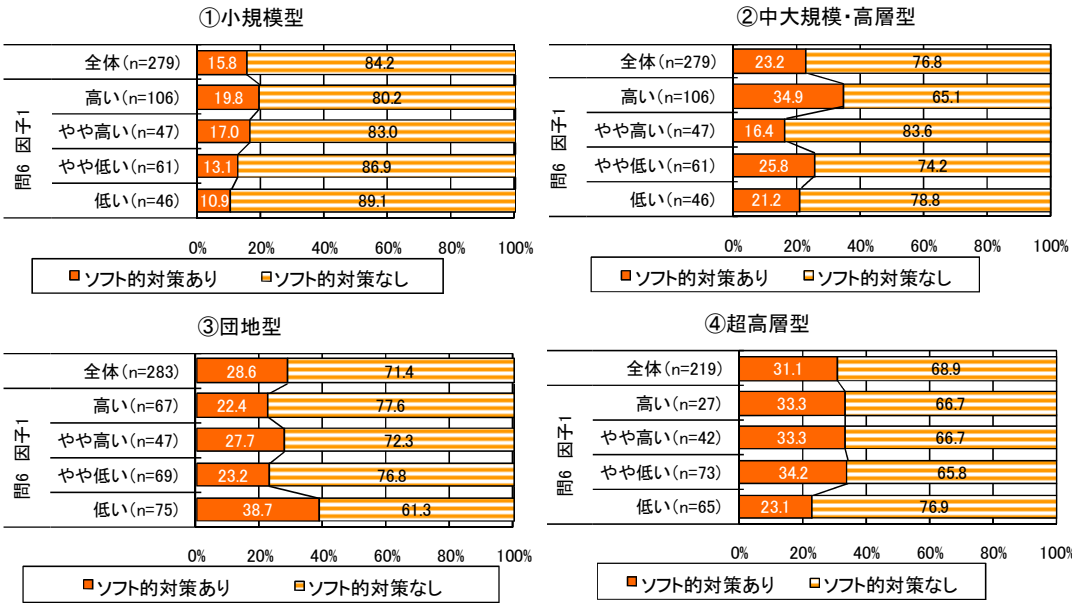


問 38　管理組合で実施している高齢者への支援･対応【複数回答】

- 管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が 4 割弱となっている。「その他」の回答は「特になし」が多く、具体的には、「管理人の声かけ」「プライバシーの問題で対応できない」等の回答が見られる。
- マンションタイプ別では、大きな差は見られないものの、「④超高層型」では、「名簿の作成」の割合が高い。また、「③団地型」では、「安否確認の仕組みの整備」の割合が高い。
- コミュニケーション、コミュニティ活動と対策の有無の関係を見てみると、コミュニケーション別では、相互認知型、親密型双方で、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニケーションの程度が高くなると、名簿の作成、高齢者の見回りなど、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある。
- またコミュニティ活動でも、活動が活発になるに従い、ソフト的な対策が取られている割合が高くなる傾向にある。



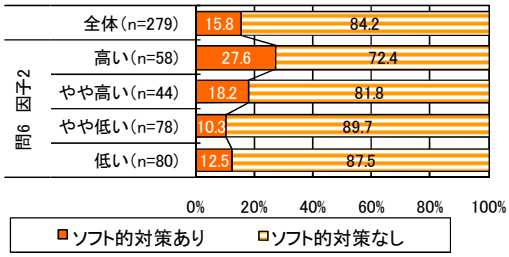
（問 6 相互認知型コミュニケーション×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援･対応[11]）



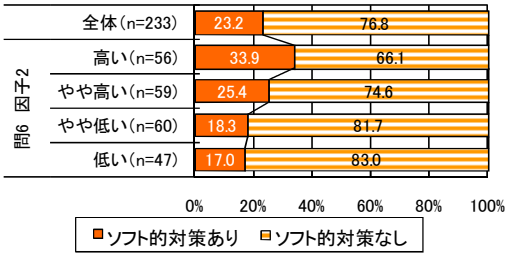
[11] ソフト的対策あり：「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」「日常の高齢者の見守り活動」「安否確認の仕組みの整備」のうちいずれかの回答あり

（問 6 親密型コミュニケーション×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応）

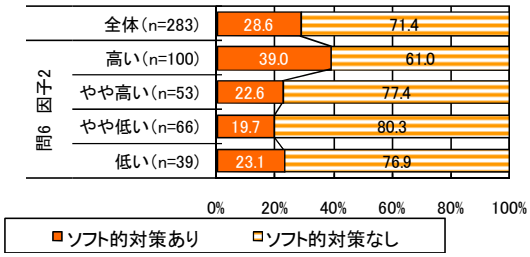
①小規模型



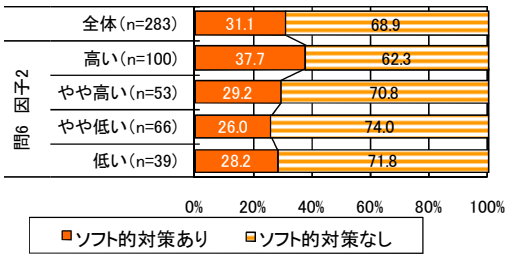
②中大規模・高層型



③団地型

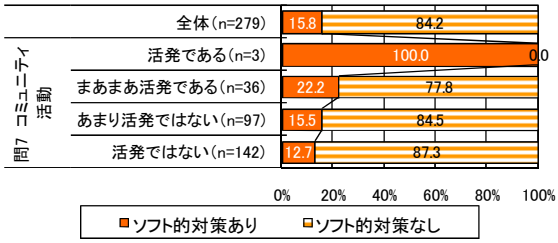


④超高層型

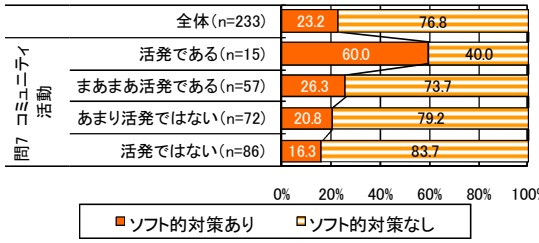


（問 7 コミュニティ活動×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応）

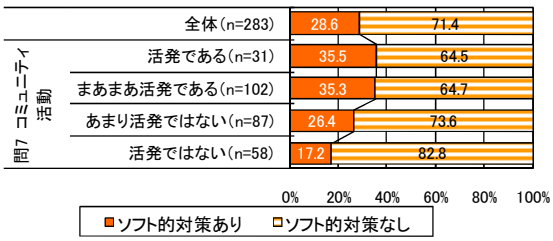
①小規模型



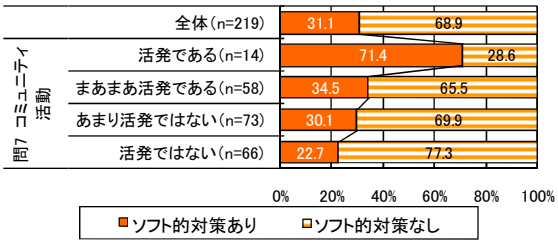
②中大規模・高層型



③団地型



④超高層型

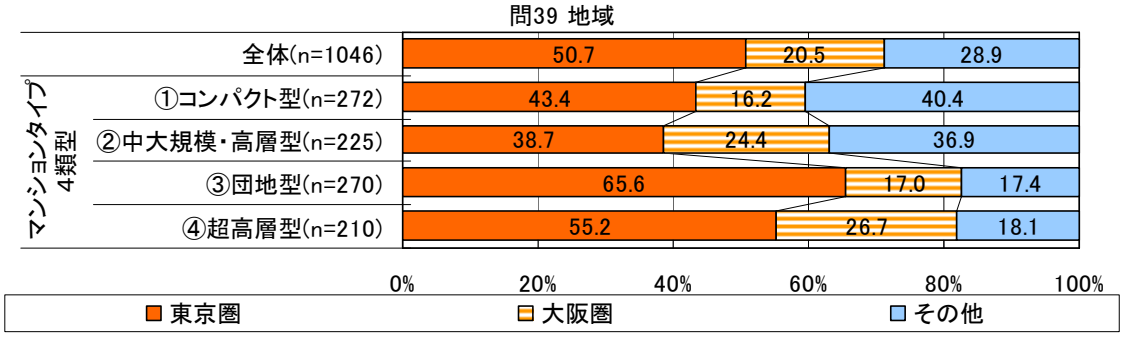


(4)マンションの建物の概要

問 39　マンションの所在する都道府県

・　都道府県を、「東京圏（1 都 3 県）」「大阪圏（2 府 4 県）」「その他」で分けてみると、全体では、東京圏が約半数である。

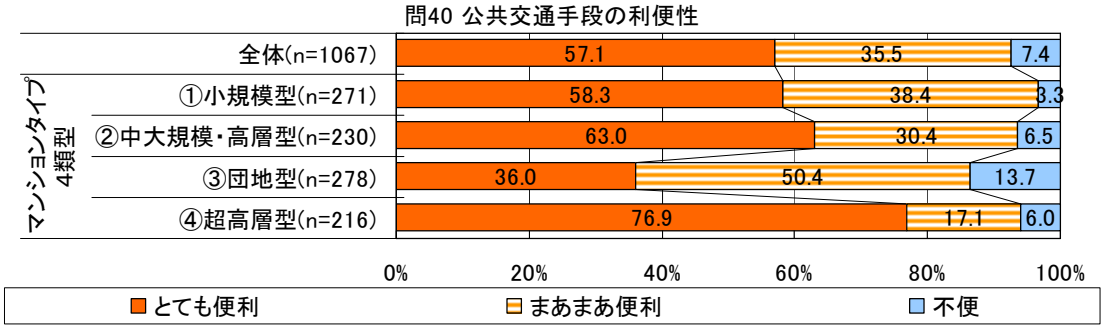
・　マンションタイプ別では、「③団地型」「④超高層型」が東京圏での割合が高く、その他での割合が低い。



問 40　日常生活における電車・バス等の公共交通手段の利便性

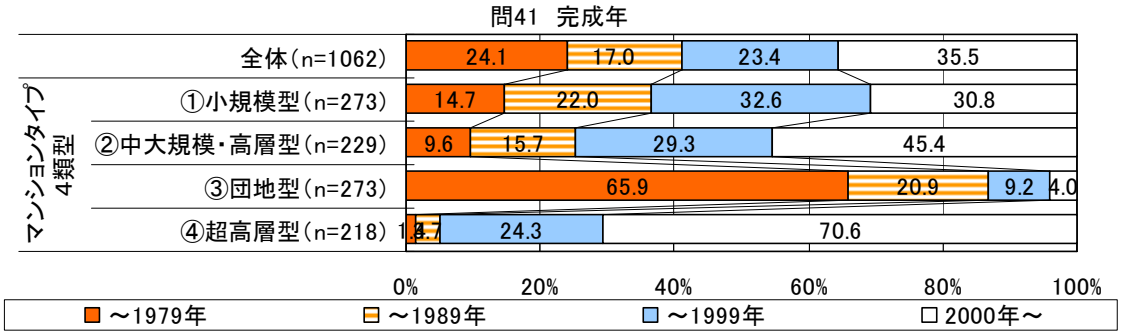
・　日常生活における電車・バス等の公共交通手段の利便性は、「とても便利」が 6 割弱と多い。

・　マンションタイプ別では、「③団地型」では、「不便」の割合が高く、「④超高層型」では、「とても便利」の割合が高い。



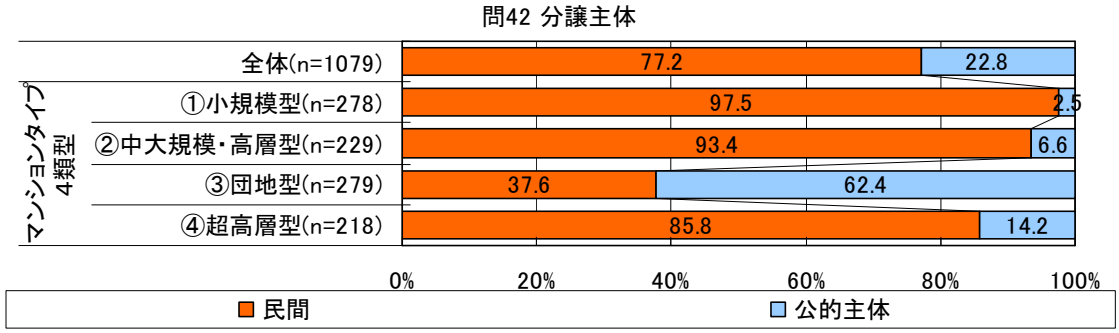
問 41　マンションの完成時期

- マンションの完成時期は、「2000 年～」が 35%と多いが、「～1979 年」も 24%と高経年のマンションも多い。
- マンションタイプ別には、「③団地型」では、高経年の割合が特に高く、「④超高層型」では、低経年の割合が特に高い。



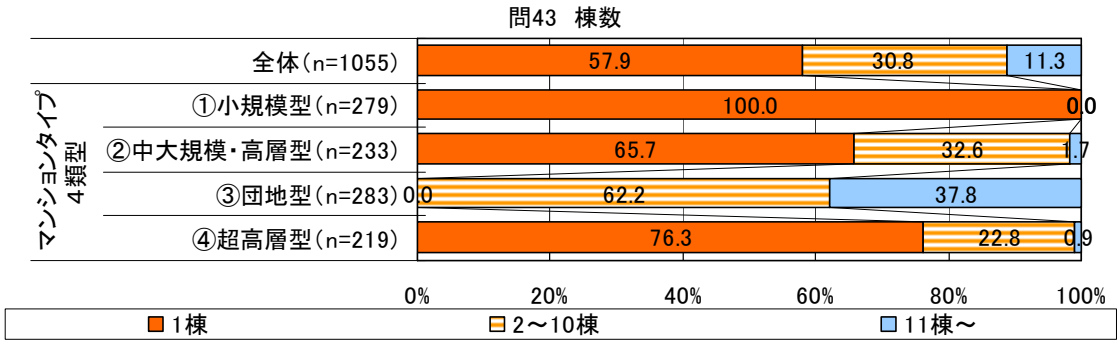
問 42　分譲主体

- 分譲主体別には、民間が 8 割弱、公的主体が 2 割強である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」は公的主体が 6 割以上である。



問 43　敷地内の棟数

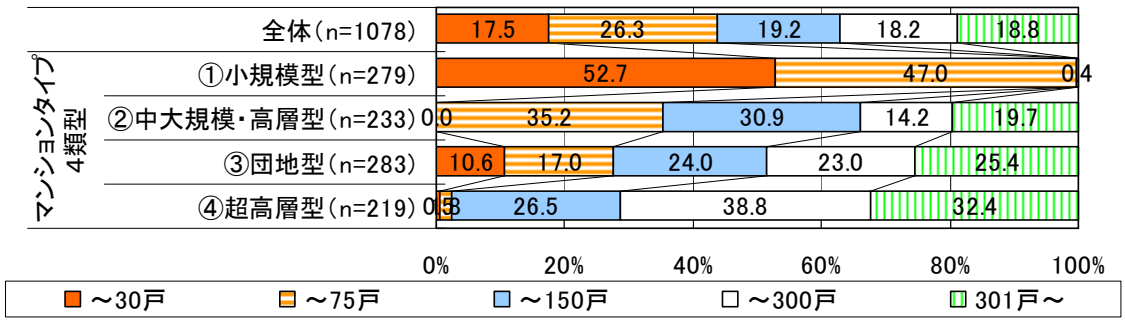
- 敷地内の棟数は、1 棟が 6 割弱、2 棟以上の複数棟が 4 割強である。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では 11 棟以上が 4 割弱ある。



問 44　全体の戸数

- 全体の戸数は、「75 戸以下」半数近くを占め、「301 戸以上」も 2 割近い。
- マンションタイプ別では、「④超高層型」「③団地型」では戸数が多い。

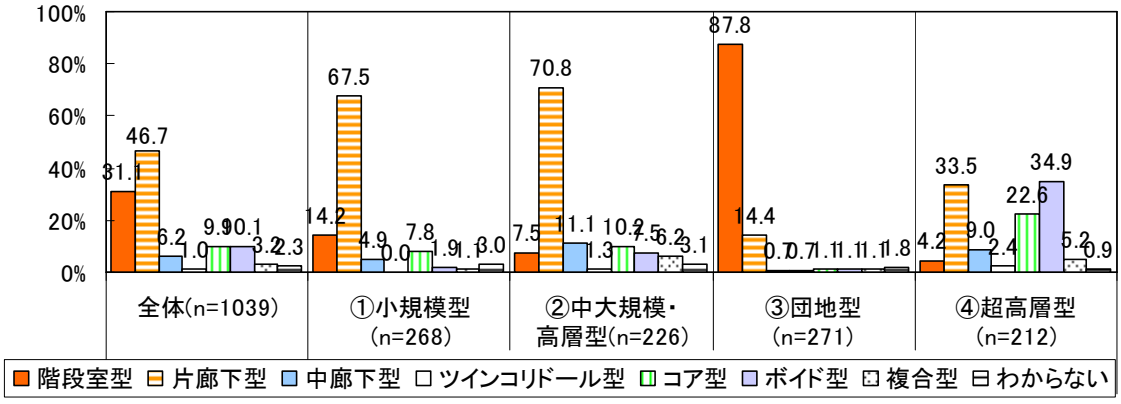
問44　戸数



問 45　各住戸へのアクセス方式【複数回答】

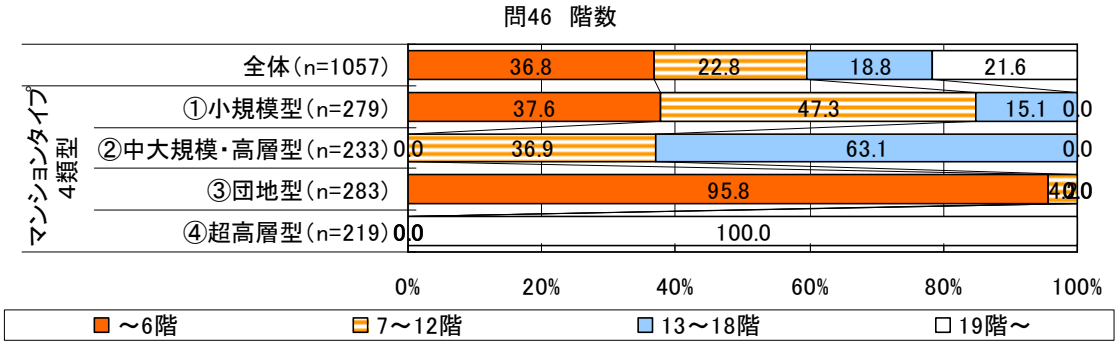
- 各住戸へのアクセス方式は、全体では、「片廊下型」が 4 割強、「階段室型」が 3 割強と多い。
- マンションタイプ別では、「③団地型」では 9 割近くが「階段室型」であり、「①小規模型」「②中大規模・高層型」では、7 割程度が「片廊下型」であり、「④超高層型」では、1/3 が「片廊下型」と「ボイド型」、2 割程度が「コア型」である。
- コミュニケーション別では、全体で見て（ただしツインコリドール型はサンプル数が少ないため除く）、相互認知型においては、「中廊下型」「ボイド型」では、低い傾向である。親密型においては、「階段室」のみで、高い傾向にある。
- コミュニティ活動別では、全体で見て、「階段室」のみで、活発である傾向が高く、「片廊下型」「中廊下型」「コア型」では活発でない傾向がある。

問45　アクセス方式



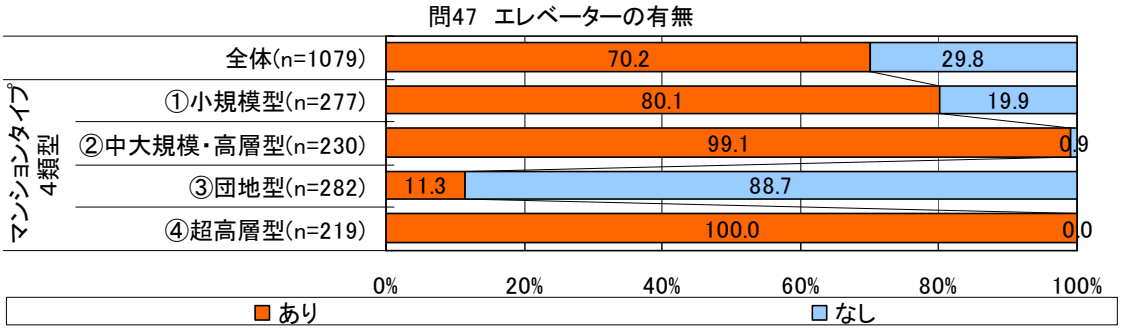
問 46　建物の階数

- 建物の階数は、「6 階以下」が 4 割近くあり、「19 階以上」も 2 割以上ある
- マンションタイプ別では、「①小規模型」は 12 階以下が 8 割弱、「②中大規模・高層型」は、13 階以上が 6 割強、「③団地型」はほとんどが 6 階以下、「④超高層型」は、今回の定義により全て 19 階以上である。



問 47　エレベーターの有無

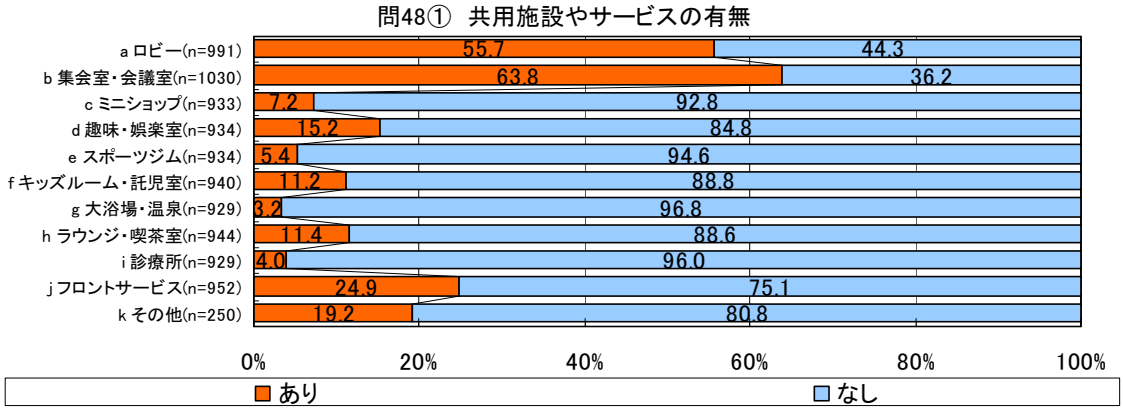
- エレベーターのあるマンションが 7 割弱、エレベーターのないマンションが 3 割弱である。
- マンションタイプ別には、「③団地型」では、エレベーターのない割合が 9 割弱である。



問 48　マンション（敷地内）の共用施設やサービス

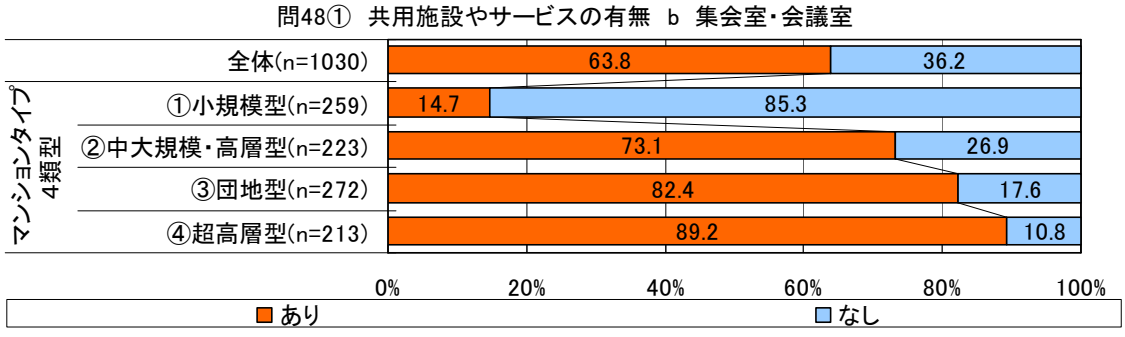
問 48①　施設・サービスの有無

- マンション（敷地内）の共用施設やサービスの有無については、集会室、ロビーは、半数以上のマンションにある。
- 以降は、コミュニティ形成や維持管理において、特に重要と思われる施設である、集会室・会議室について見ていく。

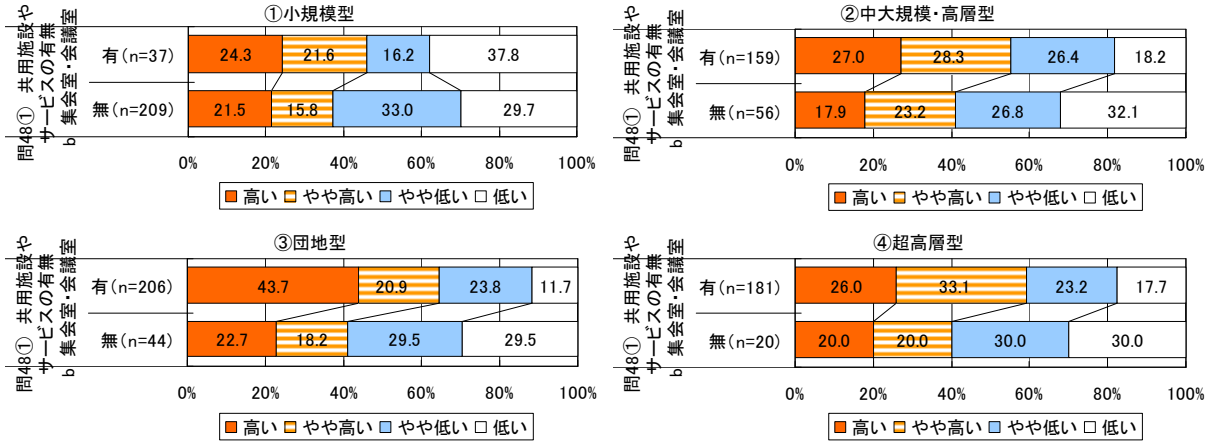


問 48①b　集会室・会議室

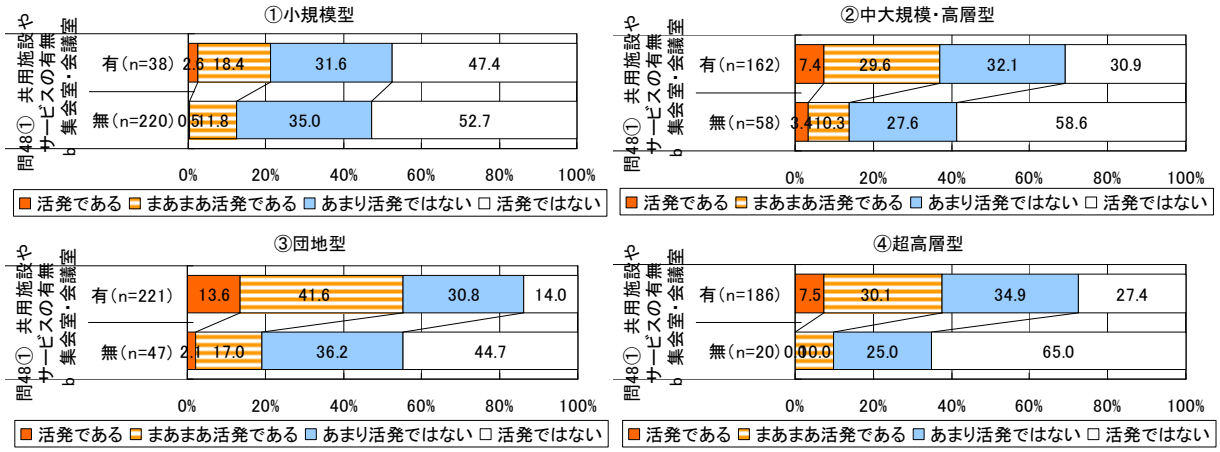
- マンションタイプ別には、「①小規模型」では、ない割合が 8 割を超えており高い。
- コミュニケーション別では、親密型において、集会室・会議室がある場合は、高い傾向がある。
- コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、集会室・会議室がある場合は、活発である傾向が高い。
- また、役員会・理事会の開催頻度との関係を見ると、集会室・会議室があるマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。



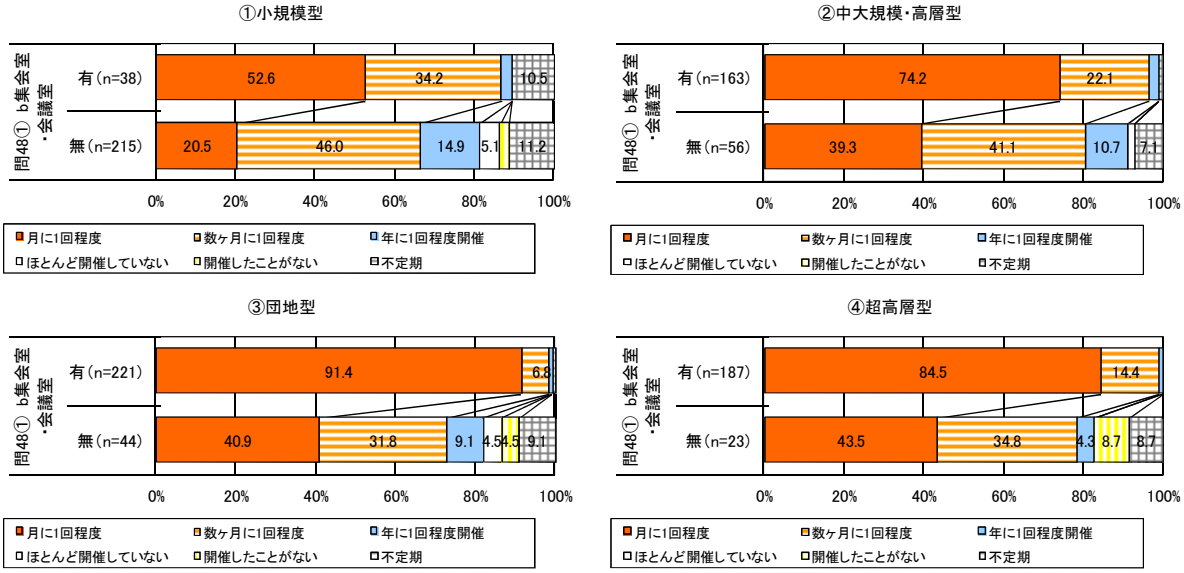
（問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室×問 6 親密型コミュニケーション）



（問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室×問 7 コミュニティ活動）

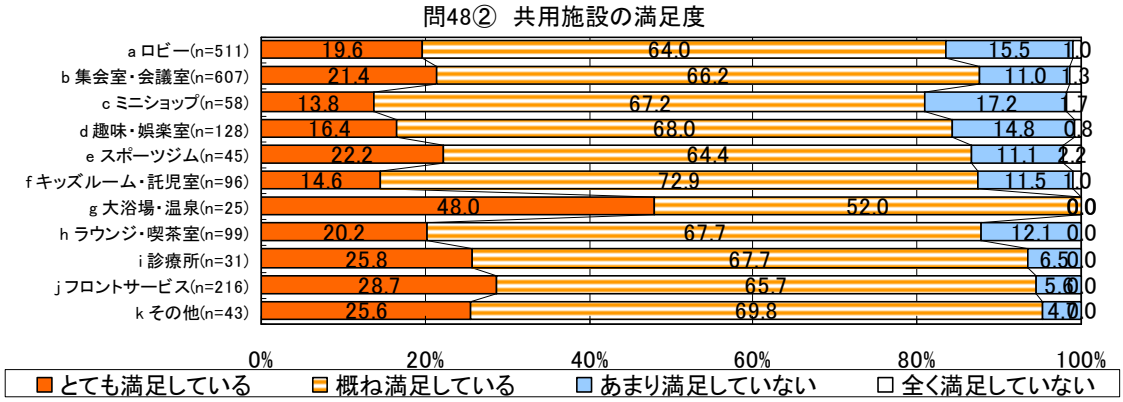


（問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室×問 23 役員会・理事会の開催頻度）



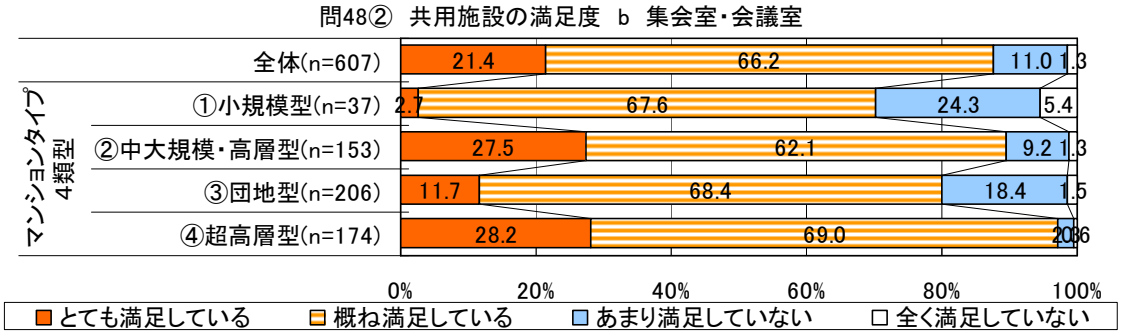
問 48② 施設・サービスの満足度

・ マンション（敷地内）の共用施設やサービスの満足度については、総じて高くなっている。特に、件数は少ないものの、「大浴場・温泉」については、「とても満足している」との回答割合が高くなっている。



問 48②b　集会室・会議室

・　マンションタイプ別には、「①小規模型」「③団地型」では、満足度が低い。

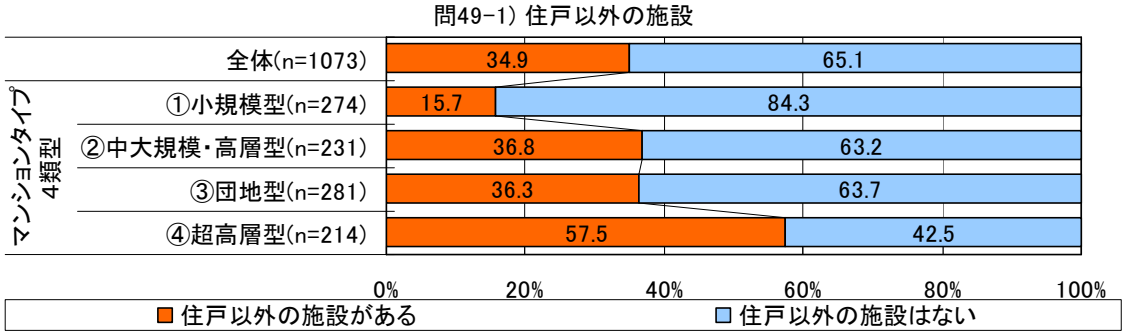


問 49　マンション（敷地内）の住戸以外の施設

問 49-1　マンション（敷地内）の住戸以外の施設の有無

・　マンション（敷地内）の住戸以外の施設がないマンションが 6 割強、施設があるマンションが 4 割弱である。

・　マンションタイプ別には、「①小規模型」では施設がない割合が高く、「④超高層型」では施設がある割合が高い。

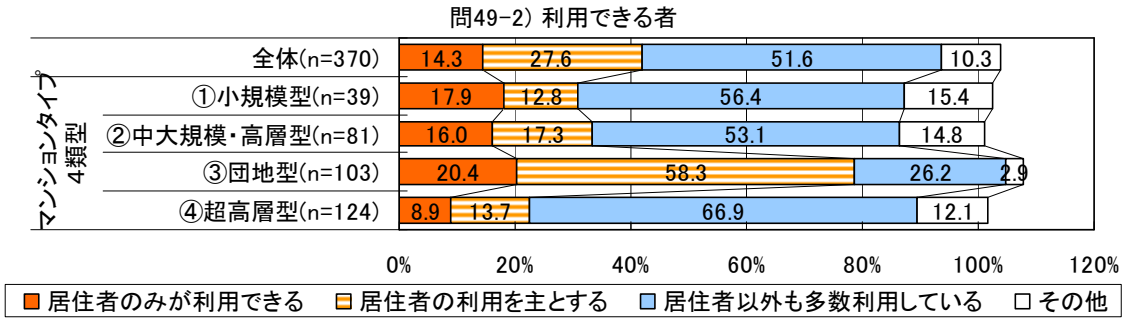


問 49-2　利用できる者【複数回答】

（上記 49-1）で施設があると回答した場合）

・　利用できる者としては、「居住者以外も多数利用している」割合が最も高く 5 割程度である。

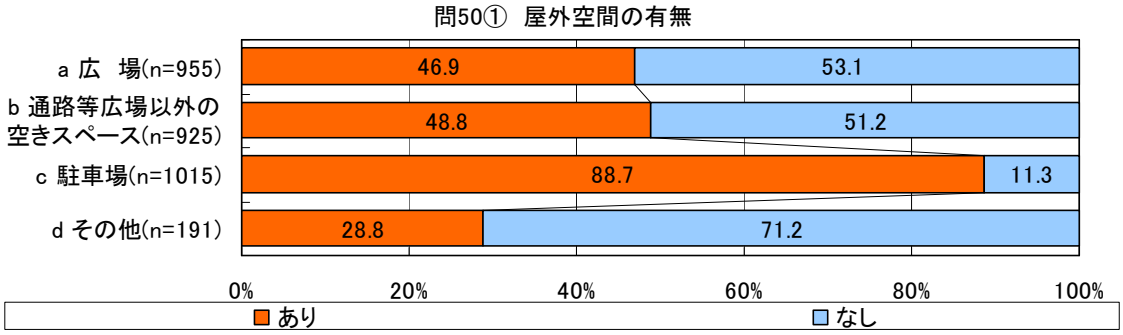
・　マンションタイプ別には、「③団地型」では、居住者の利用が中心となっている割合が高い。



問 50　マンション内の広場等の屋外空間の活用度

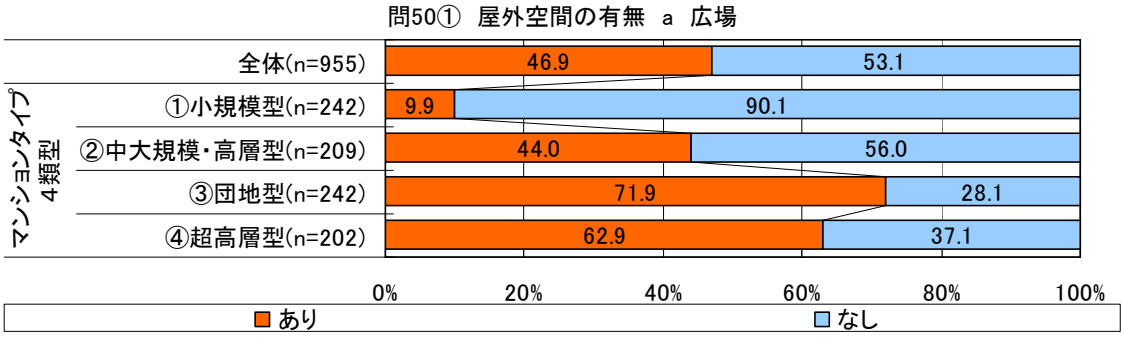
問 50-1　屋外空間の有無

- マンション内の広場等の屋外空間の有無では、駐車場が 8 割、広場・通路等はそれぞれ 4 割のマンションで見られる。
- 以降は、コミュニティ形成の重要な拠点として考えられる広場について見ていく。

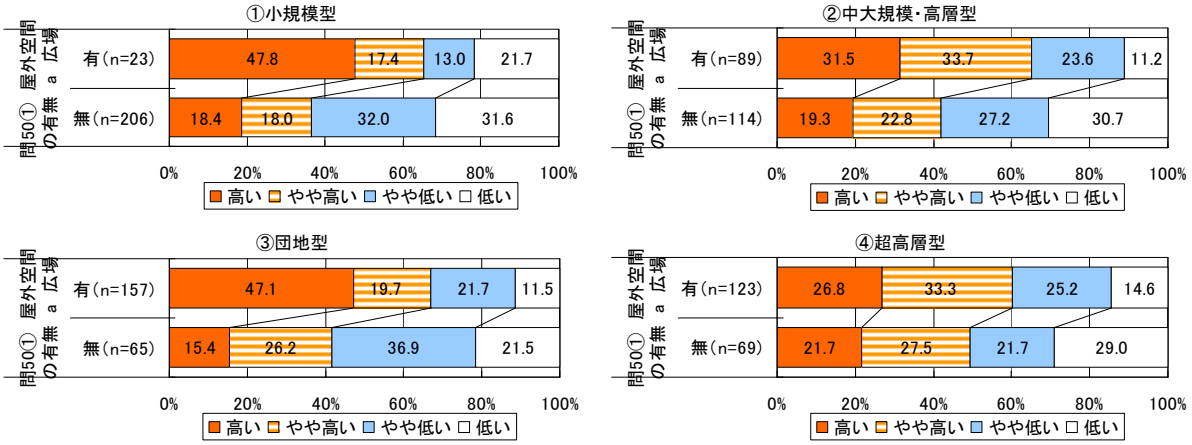


問 50①a　広場

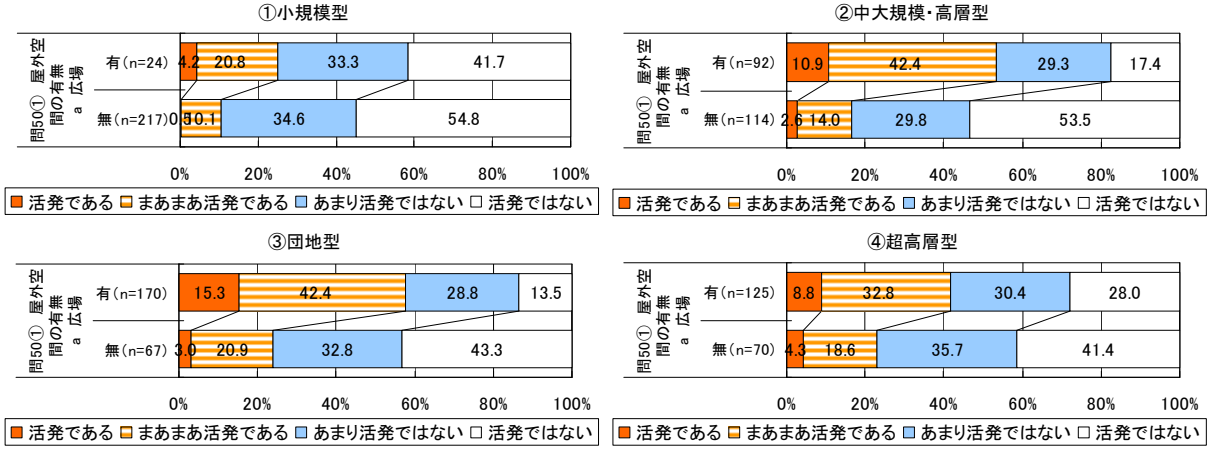
- マンションタイプ別には、「①小規模型」では「広場があり」の割合は少なく、「③団地型」「④超高層型」では割合が高い。
- コミュニケーション別では、親密型においては、いずれのマンションタイプにおいても、広場があれば、高い傾向が明確に見られる。
- コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、広場があれば、活発である傾向が高い。



（問 50①屋外空間の有無 a 広場×問 6 親密型コミュニケーション）

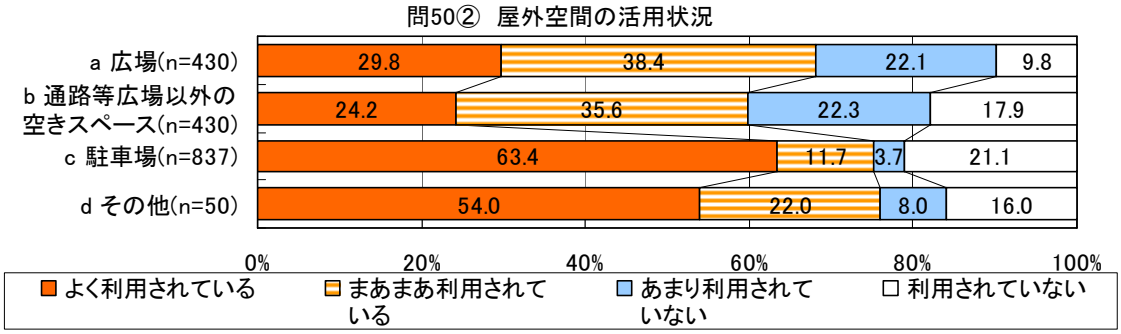


（問 50①屋外空間 a 広場×問 7 コミュニティ活動）



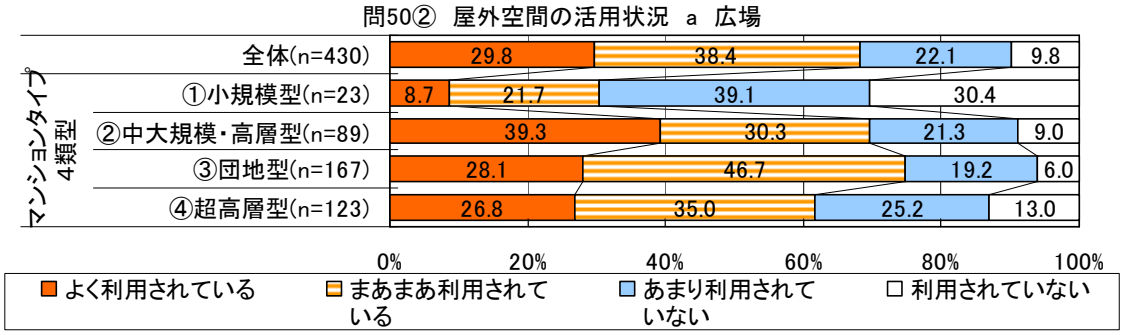
問 50② 屋外空間の活用度

・ マンション内の広場等の屋外空間の活用度としては、「駐車場」において「よく利用されている」が 6 割程度と最も多い。

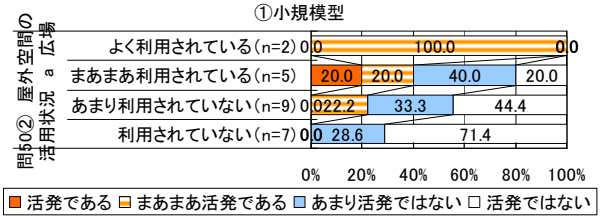


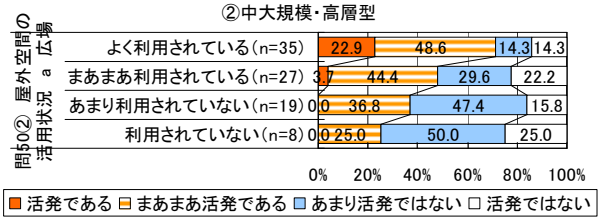
問 50②a 広場

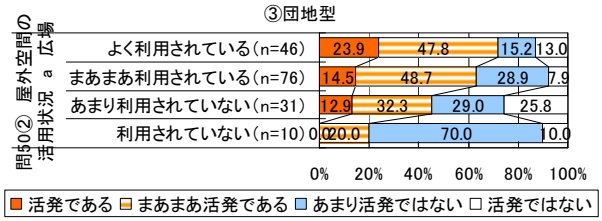
- マンションタイプ別には、「①小規模型」では利用されている割合が低い。
- コミュニティ活動別では、いずれのマンションタイプにおいても、利用されている割合が強いほど、活発である傾向が高い。

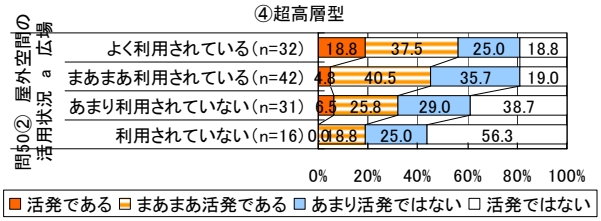


（問 50②屋外空間の活用状況 a 広場×問 7 コミュニティ活動）









2.3 まとめと考察

2.3.1 マンションにおけるコミュニティの状況

「あいさつをかわす」「顔がわかる」という基礎的な相互認知型のコミュニケーションはほとんどのマンションでとられており、マンション居住者間のコミュニケーションは相当程度とられていると言える。「一緒に遊ぶことがある」「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し、一般的な付き合いとはなっていない。

一方、イベントや行事といったコミュニティ活動や、サークルの活動状況について見ると、コミュニケーションと比較し、全体としてはあまり活発でないという結果が得られた。

コミュニケーションの度合い・程度とコミュニティ活動、あるいはサークルの有無との関係性もクロス集計により確認できた。つまり、コミュニティの活発さやサークルの有無ということで示される「活動」の程度が高ければ、居住者間のコミュニケーションの度合い・程度も高いということが示されているため、日常のコミュニケーションや付き合いとコミュニティ活動が相乗的にマンションのコミュニティ形成に寄与していると読むことができる。

また、コミュニティ形成に特に取り組んでいないとするマンションは全体の 6 割におよぶが、上記のコミュニティ活動に加え、広報活動や防災活動、清掃・ごみ拾いなどの実施状況とコミュニティ形成との関係性も確認されていることから、特別な行事やイベントなど取り組みでなくとも、日常的な維持管理活動を通じてコミュニティが形成されているとも考えられる。

共用施設の有無とコミュニティ形成との関係性も確認された。ここから、夏祭り、餅つき大会のような行事が開催できる「広場」、クリスマス会などの会合の場やサークル活動の場ともなる「集会室・会議室」といった「コミュニティ活動の場」が身近にあることが、具体的な活動の実施や、日頃のコミュニケーションの醸成に影響を与えていると考えられ、ソフトな取り組みだけでなく、建物のハード面のあり方もコミュニティ形成において重要な要素であると言える。

2.3.2 地域とのコミュニティの状況

マンションと地域のコミュニケーションの程度はマンション居住者間のコミュニケーションと比較して弱い傾向であった。一方、居住者間コミュニティが形成されているマンションでは、地域とのコミュニケーションの程度も高い傾向にある。地域とのコミュニケーションと地域活動への参加有無との関係は見られるものの、地域の自治会への加入との関係はあまり見られなかった。これは、地域の自治会への加入が管理規約に位置づけられている場合など、単に自治会に加入しているというだけでは、地域とのコミュニケーションが生まれる機会はあまりなく、実際の地域活動への参加が、顔の見えるコミュニティの形成に寄与しているとも考えられる。

防災活動、防犯活動、清掃・ごみ拾いといった地域活動への参加については、マンションで実施している同種の活動の有無とも関係が見られ、共通するテーマ、課題によって、地域と連携していることも考えられる。

2.3.3 管理組合による維持管理の状況とコミュニティの関係

(1)管理組合運営

管理組合運営上の課題では「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。こうした「顔の見えるコミュニティ」が自分の身の回り、ひいては管理組合活動への関心を高め、またそれがあることで人材の発掘・活用が可能になり、理事の選任が円滑に進められるといった、管理組合活動の健全化に寄与している可能性がある。また、コミュニティが形成されているマンションでは、管理組合の役員会・理事会が定期的に開催される傾向にあるという結果も確認されており、コミュニティが適正な管理組合活動に寄与していると考えられる。

他マンションとの連携もコミュニティの一つの形態と見ると、連携を行っているマンションでは役員会・理事会の開催頻度や各種専門委員会の設置割合が高く、連携による情報交換やアドバイスの実施などが、管理水準の向上に結びついている可能性もある。

さらに、居住者間のコミュニティと同様、共用施設（集会室・会議室）の有無と管理組合活動の活発化との関係性も確認された。

(2)居住者トラブルへの対応

居住者同士のトラブルでは「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」が多く、その対応方法としては、「管理組合内での話し合い」「管理会社に相談」が中心となっている。相互認知型コミュニケーションの程度が高いほど、またコミュニティ活動が活発なほど、管理組合内での話し合いでトラブルに対応している割合や、生活ルールが遵守されている割合が高く、居住者間のコミュニティが、問題を自律的に解決していこうとする意識の醸成に結びついていると考えられる。

(3)防災、防犯、高齢化への支援・対応など安全・安心対策への対応

防災活動、防犯活動、高齢化への支援・対応のうち、居住者が中心になって行う活動においても、コミュニティ活動の活発さと明確な関係が見られた。前述したトラブルへの対応と同様に、居住者間のコミュニティが充実していることが、こうした日常の生活を取り巻く課題に対し、居住者自らが解決していこうとする意識の醸成につながっていると考えられる。

(4)大規模修繕・建替えなど建物管理への対応

大規模修繕や建替えなどの建物管理は、築年数や建物の劣化状況等に応じて管理組合がそれぞれ取り組む事柄であるが、各事業における合意形成などにおいては、居住者間のコミュニティの状況が影響を与えていることも考えられる。

大規模修繕実施にあたって「合意形成が困難」であるとする課題がないマンションでは、相互認知型コミュニケーションの程度が高く、コミュニティ活動も活発であることが分かった。また、建替えについて何らかの予定のある割合の高い団地型において「建替え済、建替え中または具体的に検討中」であるマンションは、「検討しているが問題があって進まない」マンションと比較して、相互認知型コミュニケーションの程度が高い。建替えの場面では、居住者個人の事情や法規制などによる部分も大きく、コミュニ

ティだけでは解決できない問題も多いが、顔の見えるコミュニティが円滑な合意形成にも寄与している可能性も見出せる。

第３章　管理組合等のコミュニティ形成の取組みに関する調査

第3章　管理組合等のコミュニティ形成の取り組みに関する調査

本章では、管理組合、管理会社、分譲会社、自治体等に対して、コミュニティ活動に対する取り組みや支援などについてのインタビュー調査を行った結果をまとめる。

3.1 では、調査概要を示したのち、3.2 では、管理組合についてはマンションタイプ別の取り組み内容、管理会社・分譲会社等については管理組合のコミュニティ形成に対する支援の内容、自治体についてはマンション施策の状況やコミュニティ活動支援の体制・内容等についてまとめる。

3.1 調査概要

3.1.1 調査の目的

マンションにおけるコミュニティ形成や、良好なコミュニティを管理に結び付けている取り組み等を収集するため、マンションの居住者間及び周辺地域との間のコミュニティ形成が良好な管理組合やマンションを取り巻く諸問題に対して創意工夫を行っている管理組合等を対象に、取り組みの内容に関するインタビュー調査を行った。

また、管理組合のほか、コミュニティ形成を支援している分譲会社や管理会社、自治体等に対しても、取り組み内容を把握するためインタビューを実施している。

なお、調査は２ヵ年で実施し、平成 20 年度調査では管理組合等を中心に主としてマンション内のコミュニティ形成について、平成 21 年度調査では、地域の自治会も含め、マンションと地域とのコミュニティ形成を中心にインタビュー調査を実施した。

3.1.2 調査対象の抽出

調査対象となる管理組合、管理会社、自治会などの地域を抽出するため、政令市（17 市）・東京都特別区（23 区）のマンション政策担当者への照会、NPO 法人全国管理組合連合会へ問い合わせを行った。管理会社の抽出については、社団法人高層住宅管理業協会への照会を行った[1]。

また、前述のアンケート調査において、コミュニティ活動が活発との回答があったものの中で、インタビュー調査に応じていただけるものも対象に加えた。既往の文献より調査対象として適当と考えられるものも対象に加えたほか、インタビュー調査を進める中で、さらに参考となる事例の紹介を受けたものや、研究会での議論の中で参考事例として挙がったものについても適宜追加した。最終的な調査対象は次表のとおりである。

[1] 調査票等については参考資料２～４を参照。

表 3-1 調査対象

調査対象	件数
管理組合	24
都市開発・ニュータウン	2
自治会	3
分譲会社	1
管理会社	3
自治体	3
計	36

3.1.3 調査対象の属性

調査対象としては、マンションでのコミュニティ形成に関して、取り組みの内容に応じて、①管理組合活動、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティおよび⑤コミュニティ形成・管理に対する支援の 5 つに分類した。事例ごとの分類を次表に示す。なお、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティについて、さらに 1)高齢者対応、2)防犯、3)防災の 3 つに分類している。

表 3-2 調査対象の属性

No.	マンションタイプ		①管理組合活動	②マンション内コミュニティ				③地域課題解決型コミュニティ				④広域・テーマ連携型コミュニティ	⑤コミュニティ形成・管理に対する支援	取り組み	マンション名・組織名	所在地	戸数	階数	分譲年
					高齢者	防犯	防災		高齢者	防犯	防災								
01	小規模型	01		●										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	ライオンズガーデン千歳船橋	東京都世田谷区	30戸	3階	1997年
02	小規模型	02						●						計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現	ライオンズガーデン谷中三崎坂	東京都台東区	43戸	6階	2000年
03	小規模型	03	●											「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	藤和宝ヶ池ホームズ	京都市左京区	52戸	5階	1998年
04	小規模型	04		●	○			●	○					集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策	緑ヶ丘第4マンション	北九州市小倉北区	77戸	6階	1973年
05	中大規模・高層型	01						●		○				地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション	ニックハイム新蒲田	東京都大田区	65戸	7階	1978年
06	中大規模・高層型	02						●			○			地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動	高取台サンハイツ	神戸市長田区	90戸	8階	1974年
07	中大規模・高層型	03	●											住民や近隣との交流会の開催とマンション管理の見える化	ラポール南山鼻	札幌市中央区	110戸	9階	1988年
08	中大規模・高層型	04	●											分譲当初のトラブルを乗り越えた住民の高いコミュニティ意識	カルチェド札幌	札幌市西区	123戸	7階	1974年
09	中大規模・高層型	05		●				●						祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携	ローレルコート室町	京都市中京区	135戸	10階	1998年
10	中大規模・高層型	06	●	●										「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ	コスモピュー豊平橋	札幌市豊平区	167戸	14階	1987年
11	中大規模・高層型	07	●											管理組合活動の「見える化」と地域を含めた良好なコミュニティによる問題解決力が、資産価値の下がらないマンションをつくる	パークハイツ多摩川	東京都大田区	257戸	12階	1982年
12	中大規模・高層型	08		●			○							管理組合・自治会の連携による多数のコミュニティ活動を実施	ファミール伏見	京都市伏見区	280戸	11階	1972年
13	中大規模・高層型	09		●		○		●			○			早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築	よこすか海辺ニュータウン・ソフィアステイシア	神奈川県横須賀市	309戸	14階	2003年
14	中大規模・高層型	10	●											地域との日常的なコミュニケーションを通じて建替を進めたことでマンションだけではなく地域環境にも貢献	オーベルグランディオ萩中	東京都大田区	534戸	18階	1968年
15	中大規模・高層型	11	●	●	○	○		●	○	○				防犯対策・高齢者対策等の基本的管理からCATVの番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開	セソール川崎京町ハイライズ	神奈川県横浜市	541戸	15階	1987年
16	中大規模・高層型	12		●									●	豊富な共用施設を活かした分譲時からのコミュニティ形成支援	シティア	千葉県我孫子市	851戸	15階	2003年
17	中大規模・高層型	13	●											大規模マンションのスケールメリットを生かした自主的なマンション管理、居住者の交通の便も改善	ワコーレロイヤルガーデン北本	埼玉県北本市	960戸	14階	1991年
18	中大規模・高層型	14		●			○	●	○		○	●		楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成	なぎさニュータウン	東京都江戸川区	1342戸	14階	1977年
19	団地型	01						●						地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動	春日サンハイツ	福岡県春日市	273戸	6階	1981年
20	団地型	02	●											管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生	西小中台住宅	千葉市花見川区	990戸	5階	1972年
21	超高層型	01		●										シニアマンションにおける初期段階からのコミュニティ形成支援	ナチュラリー西神中央	神戸市西区	209戸	19階	2006年
22	超高層型	02		●										管理組合と自治会の役割分担による適正な管理と連携	京阪東ローズタウン・ファインパーク	京都府京田辺市	462戸	19階	2004年
23	超高層型	03						●				●		「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決	ラグナタワー品川	東京都品川区	498戸	31階	2005年
24	超高層型	04	●	●										入居間もない時期からの人材確保・活用と多重なネットワークツールを通じたコミュニケーション促進	THE TOKYO TOWERS	東京都中央区	2794戸	58階	2008年
25	都市開発・ニュータウン	01		●										ニュータウン開発の新機軸としての開発事業者によるコミュニティづくり支援	彩都	大阪府茨木市・箕面市	—	—	2004年
26	都市開発・ニュータウン	02						●						楽しい自治会のイメージ作りによるエリアマネジメント	照葉	福岡市東区	1500戸（予定）	—	2005年

No.	マンションタイプ		①管理組合活動	②マンション内コミュニティ				③地域課題解決型コミュニティ				④広域・テーマ連携型コミュニティ	⑤コミュニティ形成・管理に対する支援	取り組み	マンション名・組織名	所在地	戸数	階数	分譲年
					高齢者	防犯	防災		高齢者	防犯	防災								
27	地域	01						●						全員参加による街並みや環境を守る活動が地域や住宅の資産価値を高める	シーハイツ1丁目町内会	神奈川県横須賀市	－	－	－
28	地域	02						●						学区のまちづくりルールの策定によるマンション事業者と地域コミュニティの合意、マンション住民と協力した地域運営の模索	成逸	京都市上京区	－	－	－
29	地域	03						●						6千人の住民と6万人の来街者の安全・安心をはかるまちづくり協議会による広域自治の仕組みづくり	よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会	神奈川県横須賀市	－	－	－
30	分譲会社	01		●									●	分譲会社が積極的に仕掛けるコミュニティ形成	リブラン	—	－	－	－
31	管理会社	01		●									●	合意形成の一助としてのコミュニティ形成支援	伊藤忠アーバンコミュニティ	—	－	－	－
32	管理会社	02		●									●	蓄積されたノウハウを活かしたコミュニティ形成支援	東急コミュニティ	—	－	－	－
33	管理会社	03		●									●	安全・安心な生活を支えるコミュニティ形成支援	三井不動産住宅サービス	—	－	－	－
34	自治体	01											●	マンション管理支援機構による管理組合の支援	大阪市	—	－	－	－
35	自治体	02											●	周辺自治体のマンションも含めた管理支援	福岡市	—	－	－	－
36	自治体	03						●					●	条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導	金沢市	—	－	－	－

3.1.4 調査方法

インタビュー調査は以下の方法により、実施した。

- 調査実施方法：調査員（2～3 名程度）による訪問面接、1 件あたり約 2 時間程度。
- 調査実施期間：（平成 20 年度）2009 年 1 月 15 日～3 月 7 日
  （平成 21 年度）2009 年 9 月 3 日～2010 年 1 月 18 日

表 3-3　調査内容

調査対象	調査内容
管理組合	①マンションの概要、②居住者概要、③管理の基本情報、コミュニティの形成状況、④周辺地域との連携について、⑤問題・課題等、その他
都市開発・ニュータウン	①事業概要、②基本情報、コミュニティの形成状況、③コミュニティ形成支援について、④問題・課題等、その他
自治会	①自治会の概要、②居住者概要、③コミュニティの形成状況、④マンションとの連携について、⑤問題・課題等、その他
分譲会社	①事業概要、②基本情報、コミュニティの形成状況、③（各事業における）コミュニティ形成支援について、④周辺地域との連携について、⑤問題・課題等、その他
管理会社	①マンションコミュニティ形成支援、②マンションコミュニティをめぐる問題、③マンション管理上の課題、④その他全般的事項
自治体	①分譲マンション支援施策の概要、②取り組みの背景や経緯、③取り組みの組織体制、④取り組みの内容と効果、⑤問題・課題等、その他

3.2 調査結果

3.2.1 マンションにおける取り組み

コミュニティ形成が良好な管理組合やマンションを取り巻く諸問題に対して創意工夫を行っている管理組合について、インタビュー調査を行った。それぞれの事例の詳細は、参考資料に記載しているが、ここでは、各事例を概観して整理できる共通事項等についてまとめる。

(1) 取り組みの内容・種類

マンションが抱える課題や居住者の属性や世帯規模、ハード面での要素、地域住民との関わりなどいろいろな要素があるものの、コミュニティ形成に関する取り組みの内容として整理した場合、以下のような分類ができる。また、全ての事例が必ずしもこの分類に整理されるものではなく、これらの内容が重なり合っていると解釈できるものや、全ての内容について取り組まれている事例もある。

①居住者間の交流・親睦

次表に居住者間の交流・親睦の取り組み事例を示す。

夏祭り、クリスマス会等の季節行事やイベント、住民を講師とした趣味の会やサークル活動、生活の知恵を勉強する催し物等々、マンション住民を対象として、あるいは地域住民を交えて様々な取り組みが行われている。また、理事や住民を対象としての懇親会を開いている事例も多く見られる。

これらは、住民同士の親睦を深め、互いを知り交流する場として捉えることができるが、マンションに限らず、一般的な戸建住宅地においても、自治会や子供会を中心に取組まれている例は多い。

戸建住宅地と同様に、マンションにおける上記のような取り組みについては、特に趣味の会やサークル活動は自然発生的な要素が強いものと考えられる。しかしながら、マンション居住者全体を対象として行うようなイベント等の実施の際には、担い手となる人材の確保のために一定の戸数規模が必要になってくることや、集会室や広場等の拠点が必要になるという条件があることから、戸数規模や共用施設が限られる小規模マンションでは、マンション居住者のみでこういった取り組みを始めることが難しい場合もある。

住民同士の親睦を深めることは、日頃のコミュニケーションの密度を高め、結果的に顔の見えるコミュニティを醸成していくことに繋がるものである。インタビュー事例では、住民同士の顔合わせとして懇親会等を行ったことにより、顔の見える関係となり、上下階や隣接住戸での騒音等のトラブルが発生していないという具体的な効果が生まれているものもある。

活動を持続していく上で、小さなことから始めていく、役割を与え参加意識を持たせるといった工夫も見られる。イベントという大掛かりなものでなくても、ある課題を解決するプロセスで、意見を尊重しながら丁寧に合意形成を進めるということが、相互理解や連帯感の醸成につながっている事例も見られた。

また、日頃のコミュニケーションによる顔の見えるコミュニティの形成が、管理組合活動の担い手の発掘や人材の活用、総会・理事会等での合意形成を円滑にするなど、適正な維持管理に寄与する場面も多い。事例にみられる居住者間の交流・親睦の取り組みについて、次図にそのイメージを示す。

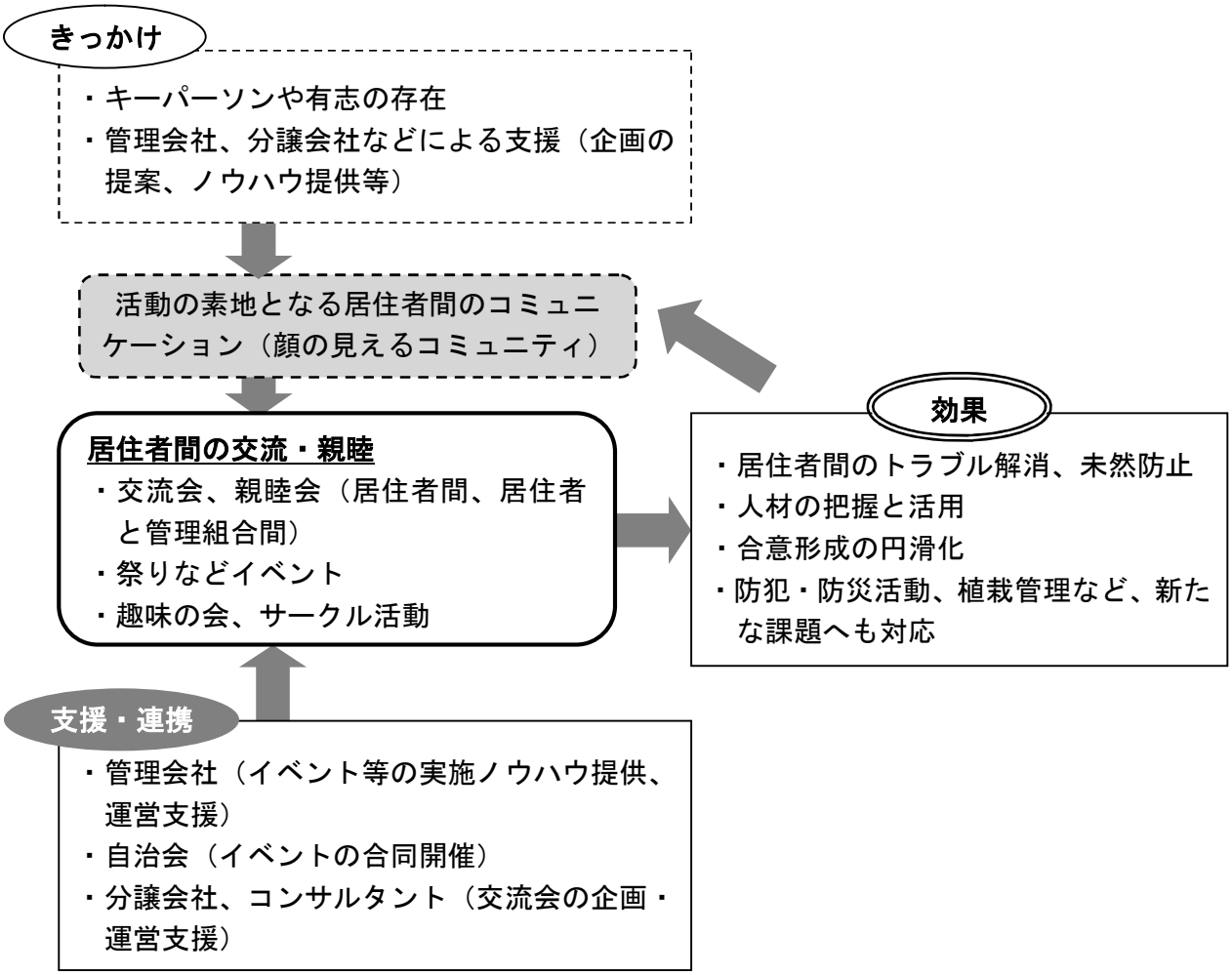


図 3-1 居住者間の交流･親睦

表 3-4 居住者間の交流･親睦の事例

居住者の親睦・懇親会	
小規模型マンション-01	入居年以降毎年「住民の集い」を開催し、楽器の演奏、ビンゴゲーム、家族紹介等により賃借人を含めた居住者の親睦を深めており、コミュニティができ、お互いに顔見知りになることで､子どもが走り回る音をめぐるトラブルも解消してしまった。
小規模型マンション-03	子どもがいる家族世帯が参加し､楽しく過ごすことで居住者間のつながりができている｡コミュニティの形成が進むことで生活音に対して寛容になり、トラブルの未然防止につながっている。
小規模型マンション-04	集会所で懇親会や季節行事を実施するほか、平日毎朝ラジオ体操を行なっている。また、空室を管理組合が買い取ることで生まれた集会室は、日常的にもお茶を飲んだり世間話をしたりできる空間となっている。

中大規模・高層型マンション-03	同好会の活動を通じて、興味分野・得意分野を活かして様々な住民が広く交流できる仕組みとなっている。 また、管理組合と住民の情報、意識共有を図る趣旨から、月に一度、住民であれば誰でも参加可能な「私たちのマンション交流会」を行っている。
中大規模・高層型マンション-05	マンションの上下階では騒音等の問題が発生することが多いため、居住者発案で、上下階という「縦の単位」で入居後まもなく懇親会を行った。顔つなぎを行ったことで、騒音等の苦情がこれまで発生していない。
中大規模・高層型マンション-09	入居後まもなく、居住者間でお互いに顔と名前を覚えるために、住棟ブロックごとに家族紹介と写真撮影を行う住民交流会を開催し、居住者同士が顔見知りになったことで挨拶運動が定着した。
中大規模・高層型マンション-12	開発時から分譲会社が、コミュニティ支援を行うコンサルタントへ委託し、コミュニティ形成の支援が行われた。
団地型マンション-01	全ての居住者が地域の自治会に加入しており、イベント等は自治会主催のもとに開催し、それにマンション居住者も参加する。
団地型マンション-02	年間を通じて行われるイベントは自治会の常任委員が中心に企画し、新しい居住者も常任委員になって企画に参加することで、コミュニティ作りのきっかけとなっている。 また「ふれあいサロン」として、月 2 回集会所を無料開放し、イベント開催等を通じて住民の憩いの場となっている。
要望・課題解決等を通じた居住者間の交流	
小規模型マンション-01	管理組合が初期の建物の不具合への対応プロセスにおいて、居住者にアンケートをとり、それを広報紙に実名入りで回答を載せて居住者にフィードバックしたことで、居住者がお互いの意見や悩みを共感でき、居住者に連帯感が生まれた。
小規模型マンション-03	植栽管理への対応のために半年かけて住民の合意形成を図ったプロセスにおいてコミュニティが形成された。 アンケート等に具体的意見が出された場合には、一つ一つの意見に手紙を書き、丁寧にコミュニケーションを図っている。

②防犯･防災、高齢者対応

近年のマンションでは分譲当初からオートロック、防犯カメラ等、防犯のための設備が設置されることが一般的になっているものの、コミュニティの力で課題解決に取組む例もある。

例えば、防犯のための住民による見回りを実施している例や、不審者の侵入を防ぐことを目的とした「あいさつ運動」に取り組んでいる事例も複数見られた。

防災については、一定規模以上のマンションでは、消防訓練が法的に定められているが、義務的に行うのではなく、それぞれのマンションの特性に応じて様々な工夫が見られる。災害時にマンション単独で対応できないことも考えられるため、周辺マンションや施設との防災協定の締結や、防災訓練の合同実施など、周辺地域と連携した取り組みも見られる。

また、特に高経年のマンションにおいては、居住者の高齢化も進んでいるが、高齢世帯の見回りや高齢者が集える場をもうけて安否確認や孤立対策を行う、また日常生活の助け合いの仕組みを作るなど、住民間の知恵と工夫で課題解決を図ろうという動きも見られる。

これらの取り組みは、何か重大なトラブルや困りごとが発生したことや、災害への対応等に関する強い危機感、また高齢化の進行などの問題に対する強い危機意識が居住者間で共有されることをきっかけとして始められる例などが多い。居住者間のコミュニケーションの存在を前提としつつ、マンション内のコミュニティの力により課題に対処する力を備え、さらに、コミュニティが醸成されていくという好循環をもたらしていることも多い。

また、防犯・防災、高齢者対応といった課題は、マンションと地域に共通するものであり、例えば防犯など多くの目を光らせるような取り組みが有効であるといえ、防災では地域との共助が重要である。このように、マンション単独の取り組みから、周辺地域やより広域のエリアを巻き込んだ活動に発展している事例も見られた。また、様々な課題への対応のための居住者間やマンションと地域との連携の素地として、前述のような居住者の親睦・交流等を基にしたソフトなコミュニティの存在があるとの事例もあった。

事例にみられる防災・防犯、高齢者対応の取り組みについて、次図にそのイメージを示す。

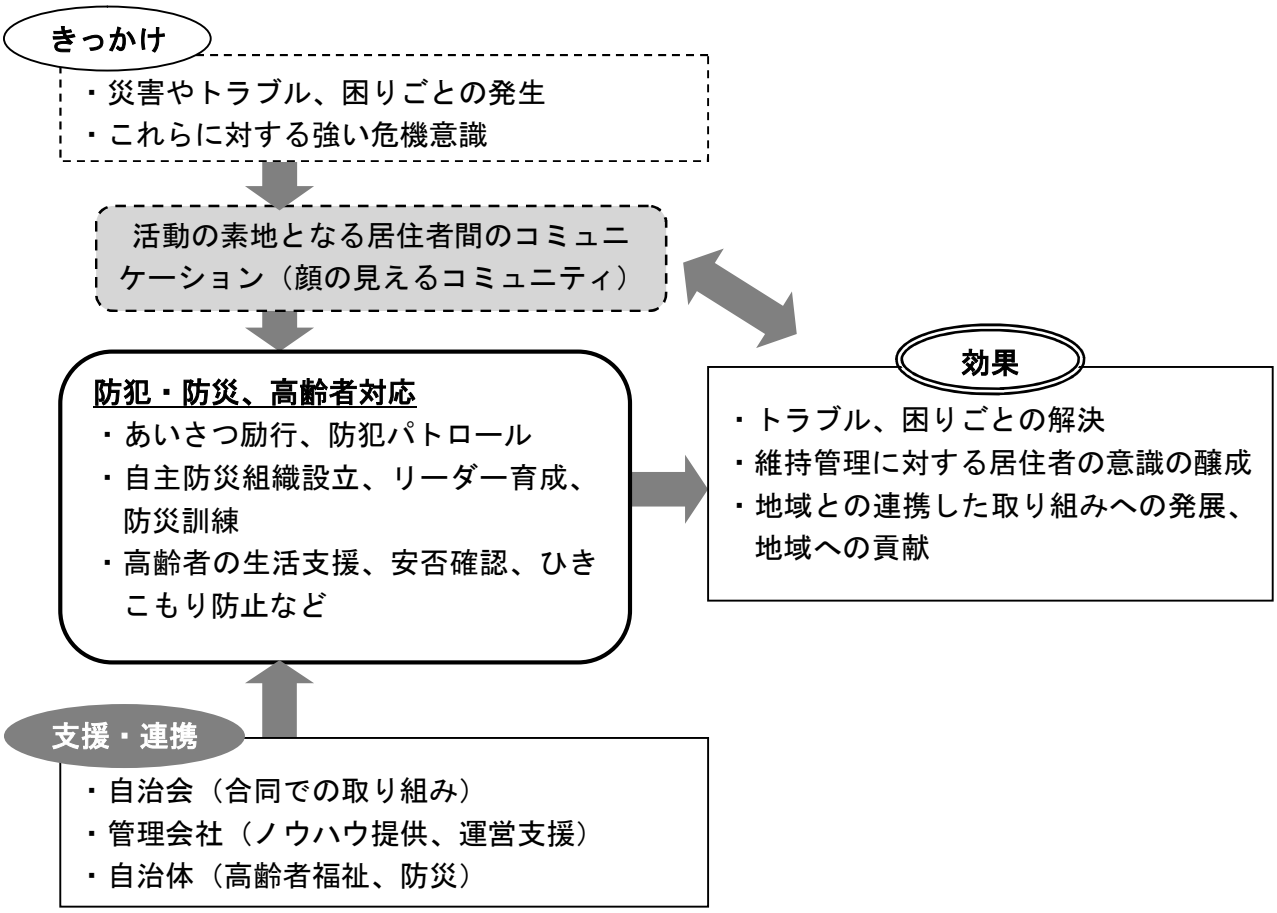


図 3-2 防犯･防災、高齢者対応

表 3-5 防犯･防災、高齢者対応の事例

防犯対策	
小規模型マンション-02	理事と有志が中心となりマンションの防犯設備の見直しと人的な防犯体制の検討が行われた。日頃の挨拶や見知らぬ人への声がけが有効と認識するとともに、センサーライトや自転車置き場のドアの設置等のハード整備も行った。
中大規模・高層型マンション-01	マンションから始まった防犯活動が地域との連携に発展。マンションと地域がお互いに目を光らせる、死角をつくならい公園の植栽管理にマンションが携わることなどにより、安全な地域づくりを実現している。
中大規模・高層型マンション-09	「防犯の原点はコミュニティの充実から」を合言葉に「防犯委員会」を設置するとともに全世帯を対象に「防犯講習会」を開催、「防犯計画」「防犯の手引き」を作成した。また、入居後まもなく住民交流会を開催したことで居住者による「挨拶運動」が定着し、犯罪被害の減少につながった。

防災対策	
中大規模・高層型マンション-02	阪神・淡路大震災等を受け、居住者間の助け合いの精神が芽生えるとともに、防災対策に関しては、消防署に勤務する居住者の協力によって、隣接するボウリング場と幼稚園とマンションの 3 者で「災害時等における協力に関する協定」を締結した。火災等の災害時や不審者侵入等には協力することになっており、年 2 回、3 者の合同による消防訓練を実施している。
中大規模・高層型マンション-09	ブロック単位で 1 名ずつの「避難誘導リーダー」を輪番制で任命しており、リーダーは「居住者台帳」によって担当ブロック内の要援護者の安否確認と避難誘導を行う。居住者の管理組合、自治会への高い信頼が下地となり、高い居住者台帳の提出率（94%）など活動への協力が得られている。また、マンションから始まった防災・防犯活動が、他マンションを含めた連合自治会やまちづくり協議会など、地域との連携へと発展している。
中大規模・高層型マンション-14	阪神・淡路大震災を契機に自主防災組織が発足した。もともと祭りの開催などでリーダーシップを発揮していた人物を会長に、はんてんを作り形から入るなど、楽しみながらの活動から始め、本格的な活動や訓練へも発展している。自主防災組織を発起人にマンション等から構成されるネットワークを立ち上げ、湾岸地域のマンションの連携により、防災の問題を中心に情報交換を行っている。
高齢者対応	
小規模型マンション-04	集会室を拠点とした日常的なつきあいから、さらに、毎日の安否確認、災害時に援護が必要な人を管理組合理事がピックアップし、承認が得られた人を対象に、災害時要援護者リストを作成・保有する取り組みへと発展している。さらに、居住者の高齢化対応としてデイケアサロンの創設を検討している。
中大規模・高層型マンション-09	60 歳以上を対象とした高齢者サークル「長寿会」が組織され、趣味の会やサークル活動を実施している。入会時に「お困りごと情報」と「お役立ち情報」を自己申告する仕組みを行っており、それら情報をもとに住民間の助け合いが行われており、高齢者の日常生活の困りごとの多くが解決されている。
団地型マンション-01	ボランティアによって災害時の要援護者のリストや住まいを地図に示した「福祉地図」を作成している。 1 人暮らしの高齢者等の希望者を対象に、家族や民生委員等の連絡先を記載して携行できる「安心カード」を作成し、緊急時に対応できるようにしている。
団地型マンション-02	自治会が住民アンケートによりニーズを調査し、その結果、自治会の下部組織として「たすけあい委員会」を設立、居住者に困ったことがあれば、あらかじめ登録したメンバーがボランティアでお手伝いする。

③美化活動･植栽管理

マンションやその周辺の環境を維持する取り組みとしては、清掃・ごみ拾いなどの美化活動、草取り・花壇の整備等の植栽管理がある。

一定規模の植栽は、専門業者による手入れに任せられることが多いが、業者では手の届かない部分を住民が頻度を高く手を加えたり、ちょっとした空間に花を植えたりすることもある。植栽の共同管理を行うことで、住民の連帯感も生まれる。ガーデニング感覚で楽しく活動でき、マンション内外が美しく整えられる、メンテナンスコストが削減できるなど、その効果も目に見えやすいことから、維持管理活動に参加するきっかけとしても取り組みやすいと考えられる。

居住者の有志で行われる場合や、大規模なマンションでは専門の委員会を設けて取り組みが検討される場合がある。また、外部に面する部分の植栽や敷地周辺の清掃活動などは、地域住民との接点として機能する場合もある。

こうした効果から、緑を軸としたコミュニティ形成を目指して、マンション内への果樹の植栽やガーデニングができる空間の整備、それらを活動の場としたワークショッププログラムの立案・運営など、分譲会社や分譲会社が委託するコンサルタント会社による取り組みも見られた。また、広場や植栽があるかどうかも重要な要素となっている。

一方、超高層マンションなどでは、十分なオープンスペースや植栽はあるものの、管理は専門業者の業務の範囲となっていることが多く、こうした場合では植栽管理を通じた住民同士のコミュニティの醸成は図りにくい状況も見受けられる。

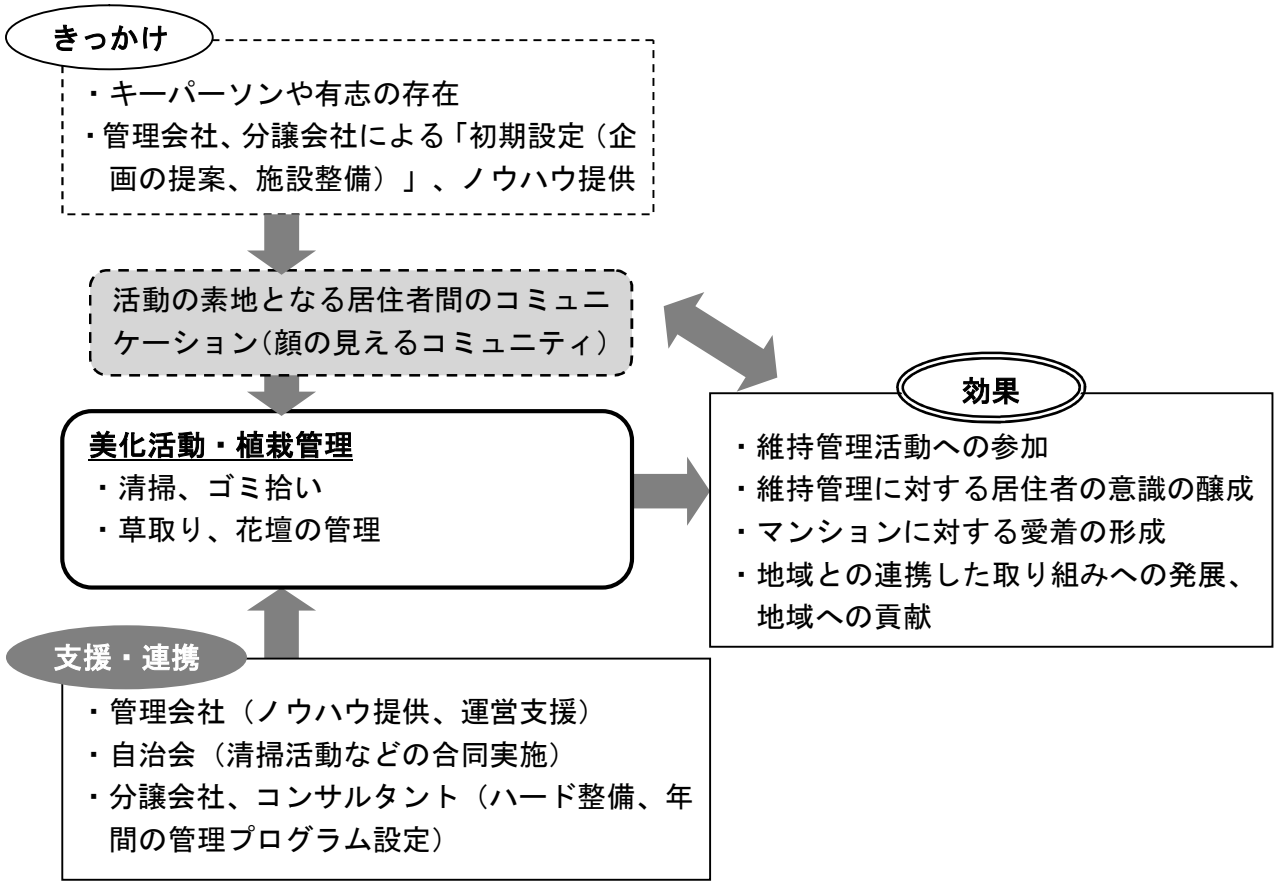


図 3-3 美化活動･植栽管理

表 3-6 美化活動･植栽管理の事例

美化活動・植栽管理	
小規模型マンション-02	有志による共用部分の草花手入れから「園芸倶楽部」が組織された。また、泥棒よけと共同管理や親睦のために、共有スペースや室外機等に草花のプランターを設置した。
中大規模・高層型マンション-01	自治体とマンションを中心とした自治会とが公園の管理協定を締結し、住民が中心となって樹木の剪定、街灯の整備、花壇の整備に取り組んだことで、死角がなくなり、危険だった公園が、住民の憩いの場に生まれ変わった。
中大規模・高層型マンション-05	マンション居住者と周辺地域の居住者から構成される園芸クラブでは年2回､マンションが面する通りの各家の軒先やマンションエントランスにプランターを設置するといった植栽活動を行っている｡こうしたコミュニティ活動を通じた居住者のマンションに対する愛着は強く、良好な維持管理につながっている。
中大規模・高層型マンション-06	「生き甲斐小委員会」の提案により、マンション敷地内に花壇を設置し、居住者が管理を行っている。広報紙に花壇に関する記事を掲載することで、花壇を囲んだコミュニティづくりを図っている。
中大規模・高層型マンション-07	マンション敷地の外周部で花づくりの活動をしているクラブが、マンションエントランスの植栽管理も行っている。当初はクラブ活動に費用を拠出することに対し反対もあったが、活動が目に見えるようになると居住者の関心も高まり、理解が得られるようになった。
中大規模・高層型マンション-08	居住者の中にいる植栽の専門家の指導のもと、有志で花壇への植栽を施している。負担感がなく花壇の管理ができており、共同で管理することで住民間に連帯感ができている。

④広報･情報共有

前出の３つの分類の全てに関わるものではあるが、マンション内における広報・情報共有の取り組みがある。様々な取り組みが行われる中で、マンションの居住者や地域住民に、どのように周知し、仲間を集めていくかということも重要な点と考えられる。また、コミュニケーションの手段としてだけでなく、理事会の議事録など、管理組合運営のプロセスを居住者に周知する重要な手段でもあることから、管理組合活動の「見える化」の一環として取り組んでいるマンションも見られた。

紙媒体による広報手段としては、広報紙や新聞等の作成、掲示板への貼紙、チラシの全戸配布等がある。規模の大きいマンションによっては、理事に広報担当を設けることや専門部会を設置する例もあるが、小規模のマンションでも、手づくりの新聞（広報紙）を定期的に発行することで、居住者へマンションの管理状況やイベント・行事の開催予定、マンションでの日常の些細な出来事を伝え、一体感ができている例がある。また、こうした広報紙の執筆や掲出物の作成等は比較的負担が少なく、楽しみながら参加できることから、維持管理活動への参加の第一歩としてはじめやすい取り組みともいえる。

また、世帯規模が大きく、紙媒体による広報・情報共有が難しい超高層型マンションなどでは、マンション専用のホームページを設置する例もあり、アンケート調査では、ホームページを設置しているマンションではコミュニティ活動が活発であるという回答の割合が高くなっている。

一方、CATV を活用することで、高齢者などにとっても情報が得られやすいよう工夫する例も見られるなど、各マンションの特性に応じたコミュニケーションツールの活用に取り組まれている。

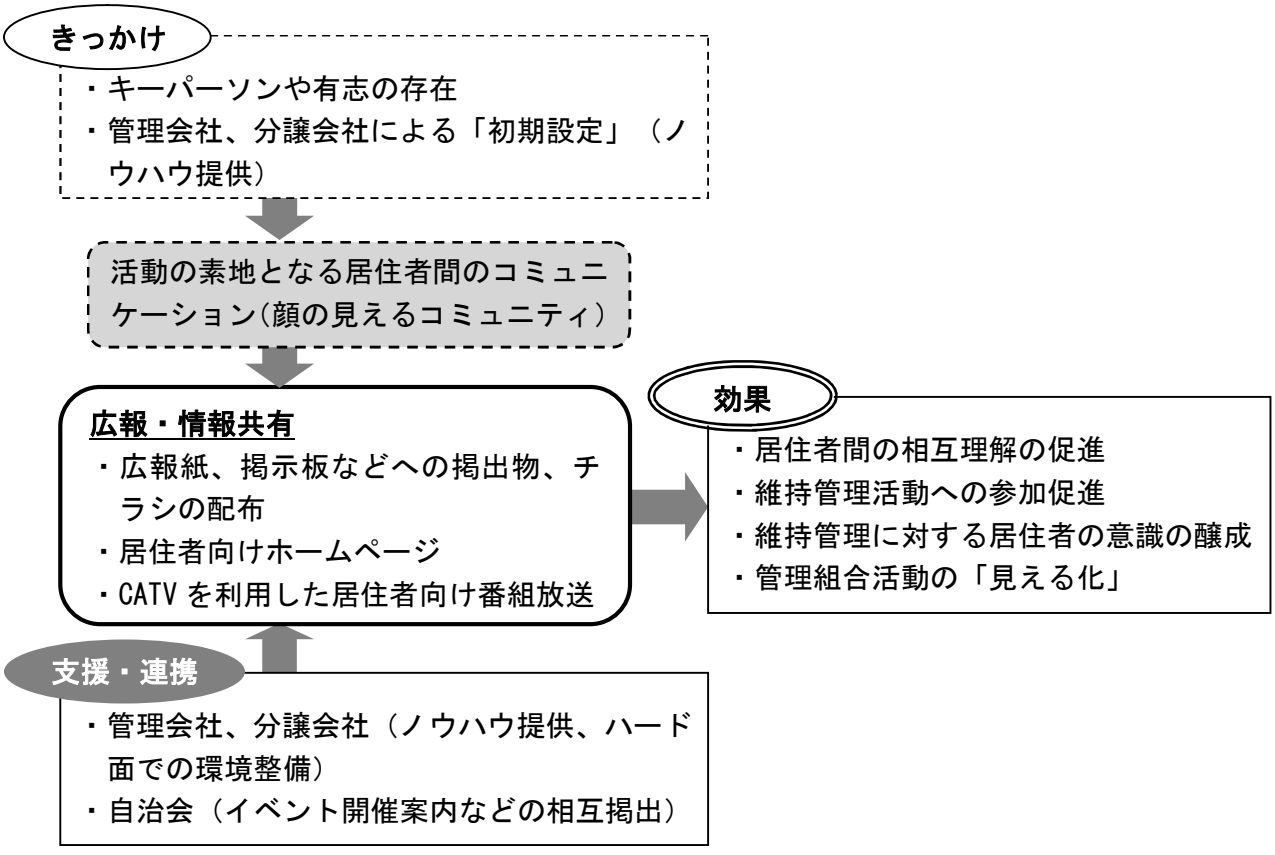


図 3-4 広報･情報共有

表 3-7 広報･情報共有の事例

広報・情報共有	
小規模型マンション-01	広報紙にアンケート調査の結果や住民の集いの模様を掲載している。 初期の建物の不具合への対処について、アンケート結果等の居住者の意見を実名で掲載することにより、それぞれの居住者の考え方に対する理解が深まり、居住者に連帯感が生まれることになった。また、広報紙の編集を居住者が担うことにより、居住者の個々の能力の活用とコミュニティ意識の醸成に努めている。
中大規模・高層型マンション-06	季報の広報紙は､マンション管理に関わる情報だけではなく、料理や子育てといった暮らしの情報・話題も掲載され、「住民が主人公」という意識付けにも役立っている。
中大規模・高層型マンション-11	CATV 運営委員会を構成しているデジタル機器に専門知識のある居住者の協力により、20～30 分の自主番組を制作・放送するとともに、これ以外の時間帯では「TV 掲示板」として居住者向けの連絡事項を放送しており、紙媒体に替わる広報手段となっている。
団地型マンション-01	理事会での協議事項や結果を掲載した広報紙を賃借人も含めた全居住者と区分所有者に毎月 1 回配布して、情報発信を行っている。
超高層型マンション-02	マンション居住者を対象としたホームページがあり、管理事務所（管理会社）で管理している。ホームページでは理事会の議事録等の掲載や情報発信以外にも、居住者が自由に記入し、理事会活動等に対して意見交換を行える掲示板「コミュニケーションボード」を用意している。
超高層型マンション-04	居住者対象のホームページで情報発信を行っており、より詳細な情報を提供するなど、月 1 回配布の理事会だよりを補完している。

(2) 取り組みの主体や組織

様々な取り組みについては、誰が、誰を対象に行うかという視点があるため、どのような主体がどのような関わりをしているのかを中心に整理する。特に、具体的な活動組織については、管理組合と自治会の関係、また、下部組織を設ける場合は有志が行う場合と規約等に位置づけられて公式な活動として行われる場合等の分類がある。

①管理組合

平成 16 年のマンション標準管理規約の改正により、管理組合の業務として、コミュニティ形成が追加され、同コメントでは、「コミュニティ形成は、日常のトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施に資する」といった内容が記載されている。これにより、規約にコミュニティ形成を追加しやすくなり、改正以前よりも管理組合がコミュニティ形成に積極的に取組みやすくなったという声がインタビュー調査からも多く聞かれた。

管理組合のコミュニティ形成に関する取り組み内容としては、管理組合が主体的にイベント・行事等を開催する、理事としてコミュニティ・イベント・広報担当等を設ける、コミュニティに関する専門委員会・部会等を設置する、個々のサークルや団体への設立支援や資金支援を行うといったことが挙げられる。

また、管理組合は区分所有者からなる組織であるが、コミュニティ形成を管理組合が担う場合には、賃貸居住者がイベント実行委員として活躍するなど、賃貸居住者も含めた活動が行われている事例も多くみられる。

表 3-8 管理組合によるコミュニティ形成の事例

管理組合が主体的にイベント・行事を開催する	
中大規模・高層型マンション-02	管理組合と自治会が連携して活動を行っているが、活動の中心は管理組合となっており、自治会はそれをサポートする関係にある。
管理組合がコミュニティに関する委員会を設置	
中大規模・高層型マンション-06	「生き甲斐小委員会」を組織し、月 2 回の図書貸し出しや、正月、ひな祭り、七夕、十五夜、文化祭、クリスマス会等の季節ごとの催事活動を行なっている。
個々のサークルや団体への設立支援や金銭的支援	
中大規模・高層型マンション-08	自治会からの補助を受けて活動する公式サークルがコミュニティ活動を支えるとともに、管理組合・自治会においてもそれらのサークル活動を支援する相互扶助の関係を築いている。
賃貸居住者も含めた活動	
小規模型マンション-01	管理組合の理事、専門委員会等、居住者の 1/3 が何らかの役割を持っており、また賃借人にも「住民の集い」の実行委員の役割をもたせ、全ての居住者を巻き込んで管理組合活動やイベントを実施している。

②自治会

アンケート結果からも確認できるとおり、団地型などの戸数規模の多いマンションについては、マンション単位で自治会が形成されていることが多い。

さらに、マンション単位で自治会が構成されており、管理組合と自治会の事務局が別の場合については、管理組合とマンション自治会の関係として、両者が並列な関係で位置づけられている場合のほか、マンション自治会が管理組合の下に位置づけられる場合も見受けられた。管理組合の下に位置づけられる場合は、管理組合が具体的なコミュニティ形成業務を自治会に委嘱するという例も見られる。

この場合、建物管理は管理組合、コミュニティ形成は自治会というように明確な役割分担がある場合と、それぞれの協働によりコミュニティ形成に関する取り組みを行っている場合が見られる。

また、自治会は管理組合ほど事務局機能が充実してなく、予算規模も小さい場合も多い。一方で、自治会は自治体との窓口にもなり、活動費の補助が受けられる場合も多いなど、その機能も異なる。管理組合が管理する共用施設や設備を自治会が利用する際は無償とするなど、管理組合と自治会がそれぞれの特性に応じて相互補完しあっているものが見られる。

戸数規模が小さいマンション等では、管理組合の役員やマンション自治会の運営の担い手となる人材も限られてしまうため、自治会等を設けている場合でも、一体の組織として活動を行うことで効率が良くなることがある。その場合にも、それぞれの会員（区分所有者か居住者か）や財源（管理費か自治会費か）が異なるため、管理組合が行う管理活動、自治会が行う自治活動という区分を明確にした上で活動が行われている場合が多い。

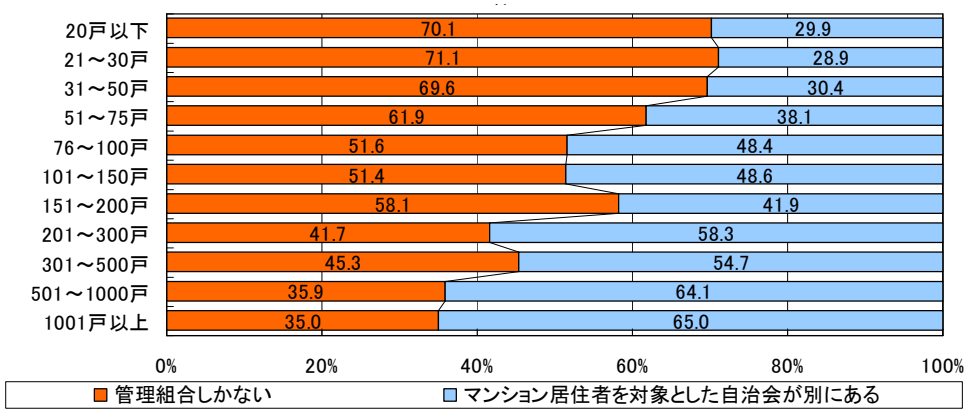


図 3-5 総戸数別の管理組合と管理組合以外の自治組織の割合（アンケート設問 13）

表 3-9 管理組合とマンション自治会の関係

管理組合と自治会が一体の組織として活動	
中大規模・高層型マンション-08	管理組合の規約を改正し、規約に管理組合としてコミュニティ活動を積極的に支援する旨を追記するとともに、そのため管理組合理事長は自治会長を兼任し、会計も管理組合の役職と兼任するなど、実質的に管理組合と自治会が一体的に活動を行っている。
管理組合と自治会が相互補完（施設や設備の無償利用）	
超高層型マンション-02	2ヶ月に1回、管理組合と自治会分会（＝マンション自治会）の会長や副会長等の主要メンバーの参加によって「調整会議」を実施しており、管理組合と自治会分会の意思疎通を図っている。 自治会分会が行う活動については、管理組合が無償で備品・会場を貸与するなど、管理組合として活動を支援している。
管理組合に自治会担当理事を設置	
中大規模・高層型マンション-09	自治会が発足する際に、管理組合の規約を改正して、両組織をつなぐ兼任理事（自治会担当理事）4名を配置した。また、管理組合と自治会の両組織に、防災・防犯等、同じ役割を担う部会や専門理事を設置することで、両者の補完を図ろうとしている。

③コミュニティ活動を行う下部組織の位置づけ

具体的に取り組みを行う実行部隊として、子供会やイベントを行う部会・サークル等の下部組織が位置づけられている例も多くみられる。管理組合の下に位置づける場合、自治会の下に位置づける場合、あるいは両方で位置づけている場合がある。また、NPO法人等により別組織として独立させる場合もあるが、十分な経営力や組織力が必要となるため一般的にハードルは高い。それ以外にも有志による活動やサークルについて、公認制とする場合や特に位置づけない場合など、規模などマンションの特性に応じて様々である。

表 3-10 コミュニティ活動を行う下部組織の事例

イベントを行う部会・サークル等	
中大規模・高層型マンション-08	管理組合と自治会の連携による行事を行う組織として「行事委員会」を設置するとともに、自治会の下部組織が諸行事の企画・実行や居住環境を良好にするための活動を行っている。居住者全員が会員となるが、幹事会員約 50 人が中心となってイベントや行事の企画・運営等を行う。
団地型マンション-02	管理組合の諮問機関として位置づけられている「団地を良くする会」と自治会の組織である「たすけあい委員会」がある。後者は自治会が全戸を対象にニーズ調査を行い、その結果自治会役員を中心とする有志で組織された。居住者に困ったことがあれば、予め登録したメンバーがボランティアでお手伝いをする。
NPO 法人等により別組織として独立	
中大規模・高層型マンション-14	マンション居住者を対象に、会費制の助け合い事業を行うグループを住民有志が 1999 年に組織、その後会員の輪をニュータウン外の区全域にも広げ、NPO 法人の発足に発展した。

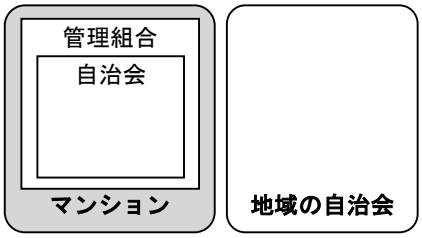
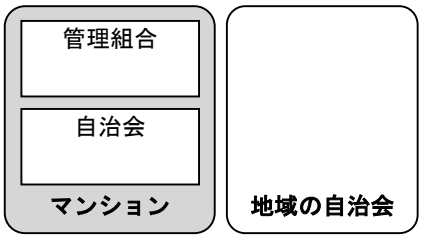
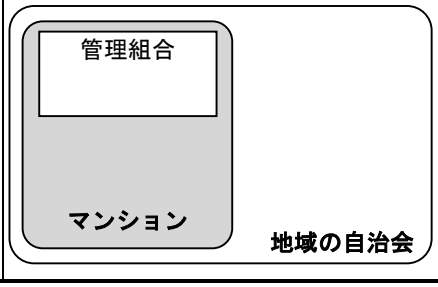
(3) 地域との関係、連携

コミュニティ形成の取り組みはマンション内だけでなく、周辺の地域と連携して実施されている事例も多くみられた。取り組みの経緯としては、マンション内の取り組みが地域との連携に発展した場合、また地域の取り組みにマンションが参加した場合など、様々である。

地域の自治会は、必ずしも全てのマンション住民が加入するものではないが、本調査で扱ったコミュニティ形成が進んでいる事例では地域の自治会の加入率が高いマンションが多い。また、地域の自治会へ加入する場合には、分譲会社が自治会へマンション単位で加入することを管理規約等に位置づけていることが大きく影響する。地域の自治会が分譲会社に働きかけ、分譲時の条件に地域の自治会への加入を位置づけている事例も見られるが、規模などマンションの特性や地域の自治会の活動状況によっては、こうした取り組みが、分譲後のマンション内、マンションと地域のコミュニティ形成に寄与する場合もある。

地域の自治会と管理組合、マンション内自治会との関係の関係について、事例をもとに整理すると、概ね次表のようになる。

表 3-11 自治会の形成単位

自治会	事務局・役員	類型	
マンション単位で構成	自治会の事務局と管理組合役員が一体的な関係	管理組合・自治会一体型	
	自治会の事務局と管理組合役員が明確に区分されている関係	管理組合・自治会区分型	
地域単位で構成	（管理組合に自治会担当理事の設置がある場合がある）	マンション包含型	

マンション単独で自治会が形成されていない場合でも、マンションの立地する地域の自治会の活動が活発であれば、管理組合や居住者が地域の自治会と接点を持ち、居住者と地域のコミュニティ形成が図られている例が見られる。その場合、管理組合には自治会担当理事が置かれ、地域との窓口となり調整を行う場合が多い。

さらには、マンションの規模によっては、マンション居住者が地域の自治会で役員など主要な役割を務めている、マンション居住者の参加で祭りなど地域のイベントが活性化したなど、地域コミュニティの活発化に貢献する事例も多い。次表に管理組合と地域の自治会の関係をまとめる。

表 3-12 管理組合と地域の自治会の関係

分譲会社が自治会への加入を規約等に位置づける	
小規模型マンション-01	マンション建設時に周辺住民から反対運動が起こったことから、周辺地区と事業者が「近隣協定」を締結し、管理組合の規約に入居開始時にはマンションも組として地元町内会に入会することが定められた。
地域の自治会へマンションが加入するよう、地域が分譲会社に働きかけ	
地域-01	建設予定のマンションが小規模型で、財政規模や人材の面から単独での自治会設立が困難な状況であったことから、町内会から分譲会社に、分譲時からの地域の町内会加入を働きかけた。入居後、マンションと地域が一体となった街並みや環境を守る活動を通じ、マンション内のコミュニティも活発化。
地域とマンションが予め地域コミュニティの形成や自治会への加入に関して協定を締結	
地域-02	地域独自のまちづくりルールを定め、地域と新規に建設されるマンション関係者（建築主、工事施工者、建物管理者および管理組合等）間の合意のもと、地域コミュニティの形成に関する覚書、協定を締結している。
マンションが加入することで、地域の自治会が活性化	
中大規模・高層型マンション-05	地域の町内会とマンション居住者の有志が月１回集まって、「マンスリーサロン」を開催し、企画や広報等についてアイデアを出している。マンション居住者が参加することで、町内会の担い手が増え、それまで途絶えていた祭りが復活するなど、コミュニティ活動も活性化した。
地域の自治会と連携し、居住者間のコミュニティを形成	
団地型マンション-01	全ての居住者が地域の自治会に加入しており、自治会役員のうちマンション居住者が約６割を占めている。自治会主催のもとに地域全体でイベントを開催し、それにマンション居住者も参加するようにしている。

(4) 取り組みのきっかけ

コミュニティ形成に関する様々な取り組みが、何が契機となり開始されるかについては、複数の要素の影響であるため、ひとつに特定することは難しいが、インタビュー事例のうち特徴的な取り組みについて、以下のような整理ができる。

①自然発生型

次表に自然発生型のコミュニティ活動の取り組みのきっかけをまとめる。

自然発生型では、楽しみものとしての行事・イベント、サークルから始まるものが該当する。特に子供のいる世帯が多いマンションでは、子供を通じた付き合いから始まる活動が多い。その際、一定規模の戸数があること、イベント等を行うことができる共用施設や広場等があることがコミュニティ形成のための重要な要素となる。

一方で、自然発生的に行われる取り組みについては、取り組みの意義が共有化されないと徐々に活動が低下してしまう例が多いものと推察される。また、居住者の年齢構成やニーズに合わせて、内容を変化させていく対応力も求められ、事例として居住者の高齢化に伴いイベントや行事の内容を変えている例もある。

表 3-13 コミュニティ活動の取り組みのきっかけの事例（自然発生型）

子どもを通じた付き合い	
小規模型マンション-01	子どもがいる世帯で「地蔵盆」を通じてつながりができたのと、高齢者が多い地区であり、当マンションの建設により若い世代が増え、区民運動会で2年連続優勝したことがきっかけで、地域に受け入れられるようになった。（マンションと地域）
超高層型マンション-02	自治会分会（マンション内自治会）は、民生委員の経験もある人物が中心となって、生協の共同購入や子どもの登校班等の付き合いが母体となって組織された。（マンション内）
共用施設や広場の活用	
中大規模・高層型マンション-04	広いスペースを有する体育館で、餅つき、ラジオ体操、ダンス教室などが行われる。積雪時期には、放課後等近所の子どもたちもこの体育館に集まって遊んでいる。
居住者の高齢化に伴いイベントや行事の内容を変化	
小規模型マンション-04	マンション1階に集会所を設置したことをきっかけとして行事が行われるようになった。近年は高齢者が増加し、クリスマスをみんなで過ごそうという意図から「クリスマス会」を行うようになった。
中大規模・高層型マンション-02	高齢者の安否確認を目的とし、自治会役員及びボランティアが実行委員会を構成し、ふれあい喫茶「ひまわり」を月に1度、多目的室で開催している。

②課題解決型

次表に課題解決型のコミュニティ活動の取り組みのきっかけをまとめる。

初期における建物の不具合や、災害、マンション内における防犯や居住者の高齢化等、実際の問題が発生した場合等に、コミュニティの力で解決していく例も多い。

具体的には、防犯のための居住者間のあいさつ運動や、高齢者世帯の見回り等の取り組みが見られる。前述の防災・防犯、高齢者対応の事例は、課題解決型コミュニティの事例であるといえる。また、特に、分譲当初の建物の不具合や、管理上のトラブルがあった場合には、課題解決策の検討や住民間の合意形成を図るための議論・行動等を通じて、管理に対する意識・意欲や住民の結束力が高まり、その後のマンション管理やコミュニティ形成が良好になる例がある。これらは、トラブル等の課題をエネルギーに変えて、コミュニティを強化していった事例といえる。

なお、課題への対応をきっかけとした自然発生型のコミュニティの一つともいえるが、課題に対応した取り組みの前提として、①のようなイベントなどを通じたコミュニケーションが基礎としてあったとの事例もある。

表 3-12 コミュニティ活動の取り組みのきっかけの事例（課題解決型）

災害への対応	
中大規模・高層型マンション-02	阪神・淡路大震災を契機に、隣接するボウリング場及び幼稚園と「災害時における協力に関する協定」を締結し、年 2 回、3 者の合同により消防訓練を実施している。震災をきっかけに居住者間の助け合いの精神が芽生えるなど、その他の多くのイベントや行事も、震災以降に始まったものが多い。
防犯対策	
中大規模・高層型マンション-09	入居開始当初、居住者同士がお互いの顔や名前を知らないなか、侵入盗や車上荒らしが頻発したことから、防犯委員会を設置して講習会や防犯計画、防犯の手引きの作成を行うと共に、犯罪への予防のために居住者による「挨拶運動」を実施した。
高齢化への対応	
団地型マンション-01	居住者の高齢化にあわせ、「福祉地図」の作成や携行できる「安心カード」の作成等、緊急時に対応できるようにしている。
団地型マンション-02	大学と連携した団地再生に関する検討をきっかけに、「団地を良くする会」「たすけあい委員会」が発足すると共に、学生と居住者との交流が生まれた。
その他のトラブル、課題への対応	
中大規模・高層型マンション-04	未完成部分を残したまま一部世帯のみの入居となったことから、未完成の建物についての工事の続行を依頼するなど、一致協力して問題解決にあたり、この当時の「自らの財産を守る」という意識が基盤となり、自主管理を行うこととなった。
中大規模・高層型マンション-06	管理組合の運営上のトラブルから「住民が主人公」として管理組合活動やコミュニティ形成にかかる様々な取組が展開されるようになった。

中大規模・高層型マンション-08	マンション建設当初、管理組合設立の前に発覚した建物の不具合への対応や交渉を行うために「女性の会」が組織され、問題解決後の現在は、居住者の女性全員が会員となり、多くのコミュニティ活動が行われている。

③キーパーソンの存在

もともとコミュニティ活動や交流が好きな人物や、リーダー的存在の人物、居住者に問題意識を投げかけてコミュニティを引っ張るキーパーソン等が存在している、あるいはそのような人物が理事になって取り組みが開始されたという例は多く見られ、そのようなキーパーソンがいるかどうかは重要な要素ではある。

マンション居住者は、職業やこれまでの社会経験を通じ、引退した後であっても、建築やファイナンス・法律・医学などマンションでの日常生活や維持管理に関連が深い専門領域・得意分野を持っていることも多い。また、マンション居住経験や役員の経験を持つ者は、マンション管理やコミュニティ形成に関する貴重な経験を有している。こうした居住者個人の専門性を引き出し、マンションのコミュニティ形成や維持管理の力となってもらうことは、コミュニティを主体としたマンション居住では重要なことである。

インタビュー事例では、居住者台帳の作成等によって個々の住民の専門性や得意分野を把握し、場面に応じてそれら住民が力を発揮している事例が複数見られた（特に専門性が無いと自己申告している人であっても災害時には体力面で役に立ちたいという人も多い)。イベントなど楽しいソフト的な活動から、能力が見出されていった事例も見られた。その一方で、リーダーとなるキーパーソンを見つける、あるいは、１人でも多く育てて行く視点も求められている。

このようなリーダー格の人材がいるかどうか、あるいは専門性の高い人材がいるかどうかについても、やはり戸数規模による影響は大きい。しかしながら、小規模であっても住民みんなが理事など管理活動を経験して、相応しい役割を与えることで、住民がマンション管理やコミュニティ活動に主体的に取組むように仕掛けをしている事例も見られる。

このように、コミュニティを形成して、主体的なマンション管理や良好な住環境の保全に取組むために、全ての居住者が主役として活躍できる機会の創出という視点が求められる。

④外部からの支援

次項にて記述。

3.2.2 外部からの支援

取り組みのきっかけとして、前項の①～③までは、マンション内部で自律的に活動が始まる内発的なものであるが、分譲会社や管理会社などの関係主体による外部からの支援も、マンションにおけるコミュニティ形成の進み方や方向に大きな影響を与えることがインタビュー調査でも見て取れる。ここでは、分譲会社、管理会社、管理組合連合会などの支援組織、自治体による支援内容について整理する。

(1) 分譲会社における管理組合へのコミュニティ活動支援

近年の大規模なマンション開発では、分譲会社が販売促進の一環として、共用施設を充実化するとともに、住民のコミュニティ形成の支援も行う例もある。また、規模によらず、居住者間のトラブル防止や満足度の向上などもその背景となっている。

分譲前からの地域の広報紙の作成や、サークルの形成、共用施設の使い方、計画についてのワークショップを行うために、分譲会社が、コミュニティ形成の支援を行うコンサルタントに、コミュニティ支援の部分を数年間業務委託している例も見られた。

コミュニティ形成をハード面から支援する取り組みとして、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（エレベータなどアクセス方式の工夫、集会室・会議室・広場などの確保）に取り組むなど、分譲会社がハード面からコミュニティ形成を仕掛ける取り組みもある。さらには、公園などオープンスペースや共用施設など、地域に不足する施設をマンションが補完するなど、地域の環境整備にマンションが貢献するとともに、コミュニティ形成の拠点となっているケースもある。

また、ニュータウン開発においても、共同住宅と戸建住宅地も併せた広い範囲を対象に、分譲会社の出資によるコミュニティ支援組織を立上げ、居住者のコミュニティ形成を支援している例もある。

(2) 管理会社における管理組合へのコミュニティ活動支援

管理組合から建物の管理を委託され、マンション居住者と身近に接する管理会社が、マンション居住者のコミュニティ形成に果たす役割は大きい。本調査では、管理会社 3 社にインタビュー調査を行っており、以下に要点を整理する。

①管理会社がコミュニティ形成に取り組む意義

1)合意形成の一助としての位置づけ

基本的に管理会社は、管理組合から建物の管理について専門的な支援を求められている。一方で、建物について、何かのトラブルに対処する、修繕工事を行う、新たな設備を設置する等の場合は、管理会社として提案できるものの、最終的な判断、意思決定は、管理組合理事会や組合を構成する区分所有者による。つまり、合意形成の素地があるかないかは、区分所有者が建物や管理状況に日頃から関心を持っているかどうかであり、最終的な意思決定に大きな影響を及ぼすものと考えられる。

このため、居住者間の合意形成を円滑にするための素地として、住民間のコミュニケーションの促進およびコミュニティの形成を図ることは重要であり、管理会社にはそれらをコーディネートしていくことが求められているとしている。

2)マンションのもつ社会的課題の多様化

居住者の高齢化、単身化、建物の老朽化並びに社会的要請としての高寿命化、防犯・防災に関する事項等、都市の居住形態として定着しつつあるマンションが持つ社会的課題は多様であり、重層的である。

これらの課題解決には、居住者や管理組合だけで対応することは難しく、建物管理の専門性を有し、管理員が身近に居住者をサポートする管理会社の存在は大きいものがある。

例えば、厚生労働省が提唱する「認知症サポーター100 万人キャラバン」の効果もあり、管理会社として積極的に管理員に「認知症サポーター要請講座」を受講させる例や、マンションに設置されることの多くなった AED の講習会を管理会社が主催するという例も見られる。また、地震等の災害時に頼りになるのは、共助としての同じマンションの居住者であるという観点から、日頃のコミュニティ形成が必要でもあり、地域の参加も含め、防災訓練等もその一助になることから、そのノウハウを提供している例もある。

3)良好な居住環境の維持と社会的責任（CSR）

区分所有者が賃借人とともに自身の問題として良好な居住環境を維持することに努めるためにも、居住者のコミュニティの形成が不可欠である。コミュニティが醸成されており、良好な環境を維持できているマンションは、周囲から憧れられ、例え空き住戸が発生してもすぐに新しい居住者が入るなど、資産価値も維持できている例も見られる。

管理会社も企業であることから、収益の維持と社会的責任が求められており、良好な環境のマンションを維持していくことで、社会的責任を果たすことが求められるとしている。

②支援の主な内容

1)イベント・行事等の実施支援

マンションにおいて管理組合の主催によりイベントや行事が実施される際には、管理会社が企画の相談に乗ることや、管理員による運営支援が行われている。管理会社はそのような相談を日常的に受けているため、イベントや行事のノウハウの蓄積がある。そのため、イベント開催や広報活動のための手引書の整備、マンションへの情報提供も行われている。

一方で、主体となるのは管理組合や居住者であり、あくまでも側方的なサポートと位置付けている。

2)広報紙等による居住者への情報提供

インタビュー対象の管理会社はいずれも、管理するマンションの居住者向けに広報紙を発行しており、その中の暮らしの話題の多くが、コミュニティに関するものとなっている。特に、特集としてコミュニティ活動に関する先進事例の紹介等が行われている。

また、マンションでの生活をサポートするサービスプログラムとして、マンション購入者に入居前から建物や暮らしに関する様々な情報提供を行っている例もある。

3)管理規約へのコミュニティ形成の位置づけ

通常、売主の企業系列の管理会社が作成する原始規約を基に、それぞれのマンションの管理規約が作成されていくことが多く、管理会社により提示される原始規約の内容はその後のマンションのあり様に大きく影響を与える。

管理会社では、マンション標準管理規約に管理組合業務へコミュニティ形成が位置づけられて以降、原始規約にもコミュニティ形成に関する事項を盛り込むようになってきた。実際に、分譲当初に、コミュニティ形成を担う組織が管理規約に正式に位置付けられおり、その後のコミュニティ形成が円滑に進んだという例もある。

また、自治会活動の活発な地域においては、原始規約において、自治会担当理事を置くことを提案し、地域との良好な関係を築けるように対応しているという例も見られる。

(3) マンション間連携、管理組合連合会など支援機関における管理組合へのコミュニティ活動支援

マンションにおけるコミュニティ形成については、マンション標準管理規約への位置づけがあるものの、実際にどう進めて行ったら良いかということについては、各マンションが手探りで取り組んできたところが大きい。インタビュー調査からも、管理水準の向上を目指した情報交換や相互による助言などに取り組むなかで、マンションの横のつながりにより、コミュニティ形成に関する情報やノウハウの共有などに取り組まれている事例が多くみられた。

マンション間の連携においては、小規模型や超高層型など同規模や同タイプのマンション、または地域を同じくするマンション、高齢化の進行など同じ課題を有するマンション、同時期に建設されたマンションなど、マンションの属性等に対応した結びつきが見られる。また、きっかけについても、理事長同士の声かけ、管理組合が参加する相談会や交流会への参加、管理会社の紹介など様々であった。

当初は管理水準の向上等の情報交換が目的であったマンション間の連携が、問題意識の共有やお互いの理解が深まるにつれ、マンション間や地域に共通する課題の解決や、それを軸としたより広域的な取り組みに発展していった例も見られる。

このようなマンション間の連携は、生きた情報やノウハウの取得や、課題の解決などに結びつく有用な取り組みである一方、そのきっかけは管理組合等の自助努力によるところが大きい。周辺に類似規模のマンションなどがない場合や、コミュニケーションの機会がない場合など、連携のきっかけが得られないことも考えられる。

管理組合連合会やマンション管理士の団体などの支援機関では、マンション管理に関するものが中心ではあるが、無料セミナーやマンション管理士など専門家による相談会、管理組合同士による交流会なども開催している。またマンション管理の手引の作成や頒布、専門家の紹介や派遣などに取り組んでいる支援機関も多い。管理組合連合会やマンション管理士の団体などは県や自治体単位で設立されているものも多く、地域に根ざした支援を行っている。これら支援機関を活用することも有用であると考えられ、それがきっかけとなり、発展的なマンション間連携に結びついた例もある。

表 3-14 マンション間連携の取り組み

同規模マンションにおける連携	
小規模型マンション-03	同時期に施工された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、小規模型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。
超高層型マンション-03	同時期に建設された近隣（隣接区）同規模マンションに、管理組合理事長が声をかけ、お互いに知恵を出し合い、管理水準の向上を図ることを目的としたグループを設立。区を越え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。

同一地域における連携	
中大規模・高層型マンション-01	町内会からの依頼をきっかけに、地域内のマンションと町内会の橋渡し役を担う。そこで生まれた周辺マンションの管理組合理事長同士の交流から、10 年経過した現在では、防犯や環境美化などの地域で共通する問題を解決するコミュニティにまで発展している。
共通する課題における連携	
中大規模・高層型マンション-09	埋立地に立地することから、災害時の共助を含む、広域的な防災・防犯・交通安全・環境保全などにおける地区全体での対策が必要と考え、地区内の 7 マンションの連携により「連合自治会」を発足。発足以降毎月定例の協議会を開催し、居住街区の住民共通の課題解決を図るとともに、周辺に立地する大学や商業施設などを含めた、より広域な「まちづくり協議会」への設立に結びついた。
地域を越えた広域的な連携	
中大規模・高層型マンション-14	マンション内の自主防災組織が発起人となり、湾岸地域のマンションの連携により防災の問題を中心に、情報交換を行うネットワークを形成している。

(4) 自治体によるコミュニティ活動支援

各地域の自治体がマンションのコミュニティ形成についてどのような支援方策を行っているのかを把握するため、政令市および東京都特別区の住宅政策担当部署を対象に、アンケート調査とインタビュー調査を行った[2]。このほか、条例による集合住宅におけるコミュニティ形成の促進、条例に基づく幅広い支援事業の展開など、特徴的な取り組みが見られる金沢市にも別途インタビュー調査を実施した。

アンケート調査では、コミュニティ形成（マンション内または、マンション居住者と地域の自治会等）について、「工夫して取り組んでいること」を書面で質問したものであり、次表以降は全ての施策を網羅しているものではないが、概ね自治体によるマンションのコミュニティ形成への取り組み内容等は以下のように整理できる。

①情報提供、普及啓発（講演会・セミナー・相談会等の開催）

マンションの管理やマンション居住について、管理組合や居住者向けの講演会やセミナーを開催しているのは多くの自治体で見られ、その中のテーマの１つとしてコミュニティの形成が挙げられている。

講演会やセミナーでは、各自治体でコミュニティ形成に取組んでいるマンションの管理組合理事長等が講師やパネラー等で参加し、事例を紹介するということが行われている。

同様に、マンション管理士等の専門家への相談会の開催や、管理組合同士の情報交換を支援するという例もある。

②多様な機関が連携した支援体制の整備（協議会・機構等）

マンションの課題について、大阪市や福岡市では、行政や単独の部署だけではなく、産業団体、専門家団体等と連携した支援体制（マンション管理支援機構）を整備している。事業内容については、上述のような管理に関する情報提供や普及啓発に加え、マンション管理や再生、建替えに関する調査研究等がある。

また、大阪市では、当該自治体に立地する分譲マンションを登録制とすることで、情報を把握し、大阪市マンション管理支援機構からの情報提供を行うことを努めているものの、現在のところは、収集している情報が限定的であるほか、登録マンションを増やしていくことが課題とのことである。

③特定テーマに関連した支援や調査研究

さらにマンションの抱える課題について、全国的に見られる傾向のほかに、その地域ならではの課題もあるため、各自治体では、以下のような特定テーマに関連した支援（研究、普及啓発、条例化等）を行っている。

- 自治会への加入促進（新宿区、台東区、江戸川区、千葉市、福岡市）
- 防災対策（川崎市）
- 高齢者対策（札幌市、北九州市）
- 子育て等地域福祉対策（世田谷区、大阪市、北九州市）
- マンション再生の検討（千葉市）
- 地域自治の研究（新宿区（新宿自治創造研究所））

[2] 調査票等については参考資料３、４を参照。

表 3-15 政令市等のマンション施策への取り組み

政令市	取り組み	
	工夫して取り組んでいること	取り組みの概要
札幌市	札幌市のマンション施策としてはないが、毎年、北海道を含めた他団体と共催セミナーを行っており、今年のテーマはマンション内でのコミュニティ形成であった。	[参考] 札幌市保険福祉局が中心となり、昨年12月からNPO法人シーズネット内に「さっぽろ孤独死ゼロ推進センター」を開設、高齢化率の高い市内のマンションをモデルに、孤独死を防ぐ取り組みを行っている。
仙台市	①関係団体による「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」(任意の協議会) の設立。(H20. 12月現在39団体) ②マンション管理相談会の開催	①管理組合の適正な管理運営を推進するため、マンションに関連するマンション団体、専門家団体、行政等が相互に連携して支援することを目的に設立。 マンション管理基礎セミナーの開催(年2回) ②マンション管理士・一級建築士による相談会(毎月第3土曜日)
千葉市	①H18年度「団地型マンション再生マニュアル」作成。コミュニティの維持と活性化についても事例を示し紹介 ②地域振興部門との連携	①一般向けに再生手法等を解説しており、再生を考えている管理組合に配布している。 ②マンションは自治会加入率が低いという現実があるため、地域振興部門と連携を図り、自治会への加入促進を図るべく検討している。
川崎市	マンションと地域における防災・防火意識の向上と、災害対策を促進するために、地元町内会等と連携し、マンション管理組合の協力を得て、地域・マンション合同消防・防災訓練を実施した。	平成19年11月17日(土)午前9時から午後2時まで、(社)高齢者住宅管理業協会及び花の台町内会の共催による川崎市宮前区花の台町内会エリアにあるマンション管理組合・居住者が、自主的に消防・防災訓練等に取組み、地域町内会等と連携し、合同防災訓練を行い、地域連携を進めた。 なお、後援は国土交通省関東整備局、川崎市、宮前区役所、(財)都市防災研究所
京都市	○分譲マンションの管理について情報提供等を行うフォーラム等において，コミュニティ形成を内容とするもの開催している。 ○本市の外郭団体である京都市景観・まちづくりセンターにおいての取組	○京都市マンションフォーラム(平成19年度)において，コミュニティ形成をテーマとする講演とパネルディスカッションを行った。
大阪市	大阪市、住まい公社、住宅金融支援機構といった公共団体や、弁護士会、建築士会などの専門家団体等が連携して、「大阪市マンション管理支援機構」を設立し、適正な維持・管理のための情報提供や普及啓発など、分譲マンション管理への支援を行っている。	マンション管理組合の抱える様々な問題に対応したセミナーや基礎講座、交流会等を開催するとともに、情報誌「マンションらいふあっぷ」や管理組合問題等をやさしく解説した「マンション管理Q＆A集」を発行し、管理組合に対してマンション管理に役立つ情報の提供などを行っている。 ※ 特にコミュニティの形成に関するものとして、近年では「マンションのコミュニティについて」をテーマにした基礎講座や「マンション管理とコミュニティ活動」をテーマにした「マンション管理フェスタ2007」、管理組合交流会等を開催している。 (大阪市マンション管理支援機構HP(http://www.osakacity-mansion.jp/)参照) この他、本市では、各区の取り組みとして、区の特性に応じた施策の展開を進めているところであり、この取り組みの一環として、福島区においては、マンション内での地域福祉事業(子育てサロンや喫茶サロン等)・コミュニティイベントの開催にあたり、ボランティアスタッフの紹介や講師の派遣などを実施する「マンションと地域の架け橋事業」を実施している。 (http://www.city.osaka.jp/fukushima/hoken_fukushi/oshirase.html#oshirase5参照)
神戸市	取り組み主体:神戸市東灘区まちづくり支援課 マンション内、マンション同士、マンションと地域の交流の必要性について、年に2～3回程度、成功事例の紹介や講演等を開催し、啓発に努めている。また、講演会等の参加者の意見をもとに、コミュニティ形成のための効果的な事業を検討し、実施に努めている。 取り組み主体:神戸市すまいの安心支援センター(神戸市住宅供給公社) マンション内のみならず地域とのコミュニティ形成を視野に入れながら、適正管理に必要な情報や資料を提供している。	取り組み主体:神戸市東灘区まちづくり支援課 東灘マンションセミナーの開催、新規入居者アンケートの実施。 今後は、個別のマンションでの食事会等の交流会の開催など、住民による取り組みの支援を強化していく。 取り組み主体:神戸市すまいの安心支援センター(神戸市住宅供給公社) 区役所と連携したマンションコミュニティ促進事業の実施 地域とマンションの共生をテーマにした、管理組合間の意見交換会の開催支援
広島市	「マンション管理セミナー」、「マンション管理運営講座」の開催等啓発事業が主体	

政令市	取り組み 工夫して取り組んでいること	取り組みの概要
北九州市	北九州市内の校（地）区・各区・市社会福祉協議会では、地域福祉活動計画に基づき、みんなが安心して暮らせる支えあいのまちづくりを目指している。 活動計画の内、最も身近な住民組織である校（地）区社会福祉協議会では、「ふれあいネットワーク事業」を共通事業として実施し、地域福祉推進機能の強化を図っている。 今後の検討課題の一つに、集合住宅では町内会未加入者など、地域とのつながりが薄く、状況の把握がむづかしい現状があることが地域活動者からも声があがった。そこで、社協が蓄積したノウハウを活用して、NPO法人福岡県マンション管理組合連合会と協働で、都市におけるマンション入居者の「孤立死」の防止に向けて、どのようなしくみをつくるかの研究に取組んでいる。	ふれあいネットワーク事業 校（地）区社協は、地域住民の参加意識の高揚や、地域福祉推進の基本組織としておおむね小学校区域ごとに組織しており、「ふれあいネットワーク事業」では、福祉協力員の設置による見守り活動の実施、ニーズ対応チーム（地域のボランティア班）の設置による助け合い活動、連絡調整会議を開催し、地域での問題解決に向けて話し合い活動を実施している。 都市におけるマンション孤立死防止モデル事業 〇検討委員会を設置・・福岡県マンション管理組合連合会、賃貸マンションの管理業者、学識経験者、地区社協、民生児童委員、企業、ボランティア関係者、行政などがメンバー 〇マンションに居住されている方に対する生活支援に関する調査 〇入居者座談会 〇先進地視察 〇入居者の相互支援の企画やコーディネート手法の検討 〇相互支援が困難なマンションに対する「孤立死」防止のためのしくみの検討
福岡市	集合住宅入居者の地域コミュニティ活動への参加を誘導するため、管理規約に地域コミュニティ活動への参加を促す条項を盛り込む努力義務を条例で定めている。	福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例において 一定の集合住宅の建築主は作成する管理規約に「町内会等の地域コミュニティ活動に参加し，及び協力すること。」を盛り込むよう努めることを規定している。

金沢市[3]	古くからの豊かな地域コミュニティの土壌をベースに、集合住宅コミュニティ条例を制定、集合住宅の住民、町会その他の地域団体、マンション事業者、市の4者の協力により、地域の“つながり”づくりに取り組んでいる。	①「集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例」 ・コミュニティの重要性の認識など、基本理念の位置づけ ・集合住宅の住民、町会その他の地域団体、マンション事業者、市の4者の役割を位置づけ ②条例に基づく支援事業 （1）コミュニティ相談窓口の開設 （2）集合住宅の居住者および町会向け支援事業 ・集合住宅のコミュニティスペース賃借料補助 ・コミュニティ活動推進用具の購入費等補助 （3）マンション事業者（分譲会社等）向け支援事業 ・あんしんコミュニティ集合住宅認証制度 ・集合住宅のコミュニティスペース整備費補助

[3] アンケート調査ではなくインタビュー調査による。

表 3-16 東京都特別区のマンション施策への取り組み

東京都特別区	取り組み	
	工夫して取り組んでいること	取り組みの概要
新宿区	ワンルームマンション条例を平成20年10月1日改正し、「コミュニティの推進」を追加した。	所有者等は、次の事項に関し必要な措置を講ずるように努める。(1)ワンルームマンションの入居者に対して、町会・自治会等に関する案内書等を配布すること。(2)入居者に係る地域におけるコミュニティの推進に関する新宿区の施策に協力すること。
新宿区 （新宿自治創造研究所）	平成20年度に設立した新宿自治創造研究所において、マンション住民が住民自治の担い手として地域に積極的に関わっていくためには何が必要かについて、調査・検討している。	マンション住民と非マンション住民との関係性、マンション内コミュニティなどについて、現状を把握するために、庁内プロジェクトチームによる課題の抽出、研究員による現地ヒアリング調査などを行っている。21年度中に報告をまとめる。
文京区	マンション管理組合運営支援	年二回マンション管理セミナーを開催し、組合運営や大規模改修について講演及びグループ相談会を行っている。
台東区	町会組織への加入促進	下町区のため、「町会」組織が発達している。建築計画時から、建築主あてにリーフレットを配布し、将来の居住者が町会に加入するよう事前にお願いをしている。建築紛争の予防にもつながっている。（担当：区民部区民課）
大田区	今年度からマンション居住者管理組合等を対象に管理についての講習を開催	
世田谷区	・住宅イベント“楽々住ミナール” ・世田谷区子育て支援マンションで行う子育て事業の実施支援	住まいのあり方について、区民とともに考えるセミナーを、平成15年度より毎年実施している。 内容は、マンション居住者支援を中心とした講演、展示、参加者同士の交流による情報交換と、区で取り組んでいる住宅関連事業のPRなど。 子育て講座などの開催 ①保育士や保健師を派遣して子育て講座を開催する。 ②自主的な講座を開催するにあたり、講師や地域活動を展開している子育てサークルなど専門家の紹介をする。 地域交流事業 ①地域との共催による子育て事業や子育てサークル活動をする場合に、講師等をあっ旋する。 ②地域の保育園等が開催
杉並区	マンション管理セミナーの開催（年3回）	マンション管理セミナーを杉並マンション管理士会との共催により開催し、マンションに関する講演会、個別相談会を実施している。
豊島区	管理組合等を対象に年2回開催している「分譲マンション管理セミナー」	
荒川区	年2回の分譲マンションセミナー 管理組合同士の情報交換会（管理組合交流会に向けて）	外部から講師を招き、分譲マンション管理組合・区分所有者の関心が高い内容の講義を行う。 情報交換会では、自分のマンションでの問題や体験談等を話し合うことにより他マンションとのコミュニティを形成し、交流会に向けた機運の醸成活動を行っている。
板橋区	板橋区ではマンション施策の一環として「マンション居住者交流会」を年2回実施している。	毎回4つのテーマを決め、それぞれのテーマ毎グループに別れて話合い、他のマンション居住者との交流を図ると共に、問題を共有し自分達で 解決の糸口を見つけるというもの。管理組合及び区分所有者の自立を促す。
練馬区	セミナーを通じて管理組合同士による情報・意見交換を行っている。マンション内のコミュニティについては、管理運営無料相談会によりトラブル等の対応を行っている。	・ ねりまマンション“未来塾”年3回実施している。 ・ 分譲マンション管理運営無料相談会 毎月第1・3木曜日の午後、区民相談所に於いて実施している。
足立区	分譲マンション維持管理セミナー(例年2回 9月、3月に開催)	マンション居住者、管理組合役員等を対象に開催している。セミナーの中では講演会の他に、居住者、役員の相互の情報・意見交換、交流を目的として、交流会を開催している。
江戸川区	事業者が一定規模以上の共同住宅の建築や戸建開発等を行う際に、地域コミュニティ形成への協力を求め、区、町会・自治会、事業者の3者が住民に働きかけることで、町会・自治会の加入率アップを図っている。	「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」36条で「住宅を建築しようとする事業者は、地域コミュニティの形成の促進を図るため、区と連携し、入居者に係る町会、自治会等への加入及び新設に関する協力を行うものとする。」と規定し、事業者に協力を依頼している。

3.3　まとめと考察

インタビュー調査を通じて、外部からの支援を含め、マンションを中心としたコミュニティ形成の取り組みを収集するとともに、次の通りアンケート調査から得られたコミュニケーション、コミュニティ活動と維持管理の関係を確認することができた。

〇良好なコミュニティが管理組合の活発化、健全化に寄与

日常的なコミュニケーション、コミュニティ活動を通じ、居住者間の理解の深まりや連帯感の醸成、管理組合活動への参加意欲などが生まれるとともに、顔の見えるコミュニティがあることで人材の把握や活用、円滑な合意形成を実現、維持管理活動の活発化、健全化に結びついていると考えられる。

〇コミュニティの存在が高齢者対策など狭義の維持管理以外の課題へも発展する土台となる

強い危機意識やトラブルの発生などをきっかけとし、日常的なコミュニケーションの存在が基礎となって、コミュニティの力で課題に対処できる力を備えている状況がうかがえる。またこうした対応を通じ、さらにコミュニティが醸成されていくという好循環も見られる。

〇共用施設の有無など、マンションのハード面がコミュニティ形成に影響を与える

集会室や会議室の存在はコミュニティ活動や管理組合活動の拠点として重要であり、新たに集会室を設けたことでコミュニティ活動が活発化した例も見られた。また、共用施設や広場を地域に開放することで、地域とのコミュニティ形成に寄与しているケースも多い。

収集されたコミュニティ形成に関する取り組みとしては、大きく「居住者間の交流・親睦」、「防犯、・防災など課題への対応」およびこれらの周知・共有の手段となる「広報・情報共有」に分けられる。

取り組みのきっかけは、主としてマンション内において自律的に始まる自然発生型、課題解決型と、コミュニティ形成の取り組みに対する分譲会社、管理会社、自治会など地域、自治体や管理組合連合会などの支援組織など外部からの支援によるものがある。

いずれの場合も、活動していく上では、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必要である。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とともに、活動が居住者間の理解深化や連帯感の醸成へとつながっていくための工夫として効果的である。

課題解決型の活動では、多くの場合において、対応の目標が居住者間、またはマンションと地域に共通する課題であるため、連携した取り組みに結びつきやすい。一方で、危機感や問題意識を共有し、コミュニティによる活動に結びつく上では、一定量のコミュニケーションが土台として存在していることが前提であるとする例もあり、日常的なコミュニケーションが重要であると言える。

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。

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だけでなく、外部からの支援も重要であることが分かった。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コミュニティ形成を支援する専門家への委託、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、初動期からマンションの成長段階に応じた支援が得られることが、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。

第４章　　マンションコミュニティ形成・管理のポイント整理

第4章　マンションコミュニティ形成・管理のポイント整理

本章では、これまでの調査から得られたコミュニティや維持管理の実態と、参考となる先進的な取り組みから、マンションコミュニティ形成のポイントを抽出し、管理組合やマンション居住者、自治会等の地域、分譲会社、管理会社、自治体など、コミュニティ形成に関わる主体別および①管理組合、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティという４つのコミュニティのタイプ別に、参考となる対応・取り組みとしてコメントを付して体系的に整理した。

4.1 ポイント整理の目的

マンション標準管理規約においては、「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」とされており、第２章のコミュニティの形成状況や維持管理の状況に関するアンケート調査でも「小規模型」、「中大規模・高層型」、「団地型」、「超高層型」の４つのタイプいずれにおいても、居住者間のコミュニティが良好なほど、マンション管理における課題が少なく、高齢者対策や防犯・防災等の居住者が安全・安心に住まうための取組を活発に行っている傾向が見られた。

また、マンション内でのコミュニティが良好なマンションでは、清掃や防犯・防災活動等といった地域全体の課題に対処するための地域行事に管理組合として参加している傾向が見られ、地域コミュニティの活性化につながっていると考えられる。

さらに、マンション間での連携も一種のコミュニティと考えられるが、そのような連携が、各マンションの管理レベルの向上に寄与している状況も確認された。

このように、マンションに関するコミュニティの形成が、適正な管理や地域コミュニティの活性化による地域の課題への対応に資するものであることが改めて確認されたが、マンションに関するコミュニティをどのように形成していくか、マンションに関係する各主体が何をすればよいのかについては、これまで手探りの面が強かったものと考えられる。

そこで、アンケート調査やインタビュー調査の結果をもとに、マンションの維持管理に資するコミュニティ形成のためにマンション管理に関わる各主体にとって参考となる取り組み、ポイントについて体系的にとりまとめる。

4.2 マンションを取り巻くコミュニティの区分

マンションに関するコミュニティは様々なものがあり、また、それに関わる主体も様々である。ここでは、マンションに関するコミュニティを広い意味で捉え、次の４つに分類して考える。本章ではこれらを形成していくための各主体の取り組みと、そのポイントについて、事例を中心に体系的に整理する。なお、次図に下記①～④のマンションを取り巻くコミュニティのイメージを示す。

表 4-1 マンションを取り巻くコミュニティの区分

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、イベント・行事などの活動が活発に行われるコミュニティ

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

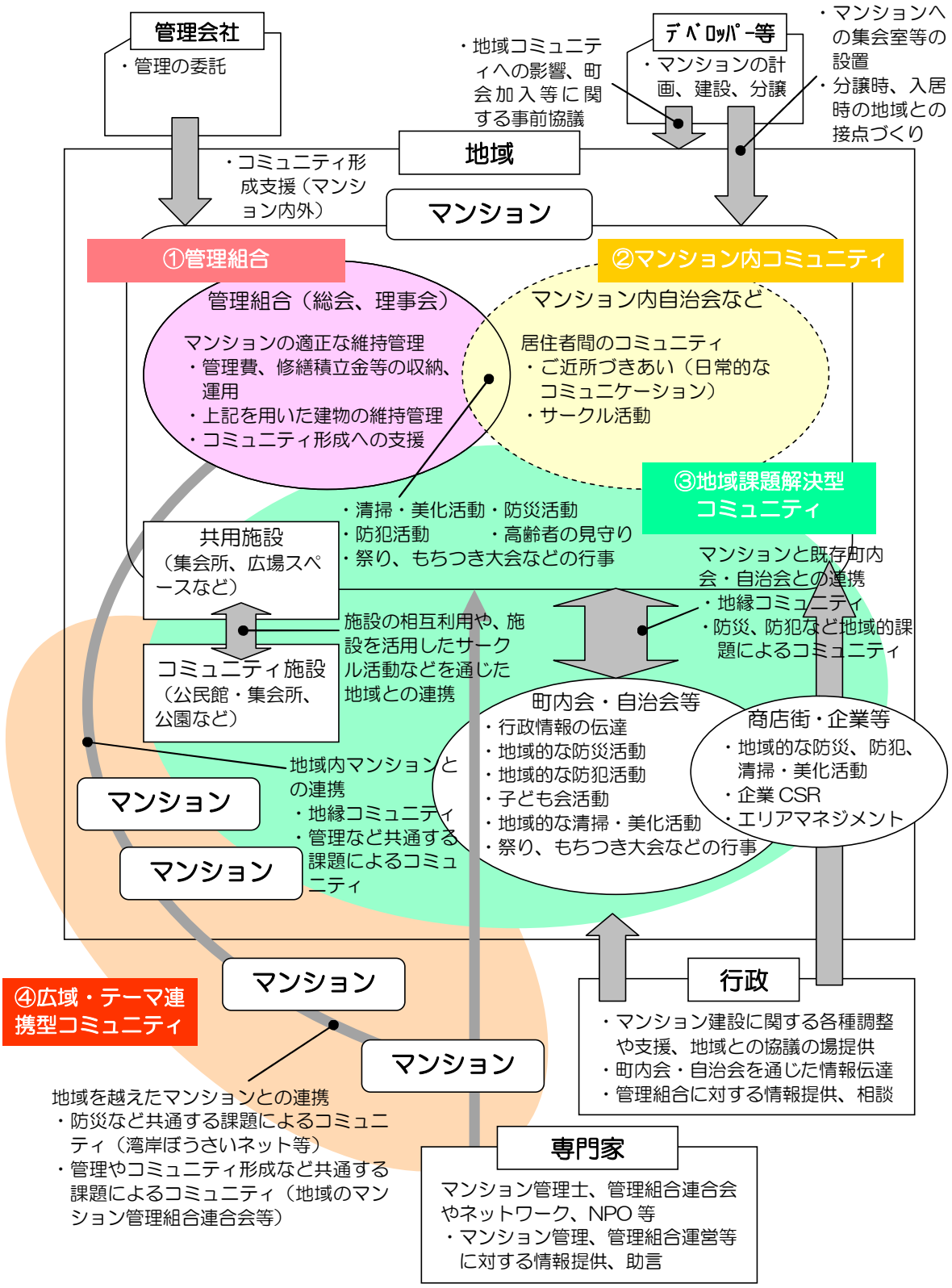


図 4-1 マンションを取り巻くコミュニティのイメージ

4.3 マンションコミュニティ形成・管理のポイント

マンションに関するコミュニティの形成は、マンションの管理組合、居住者だけの取り組みでは十分ではなく、前項で整理したとおり、ハードを作る分譲会社、管理組合の委託を受けて管理を行う管理会社のほか、自治会、自治体、国、専門家等による支援もその効果が大きい。

そこで、前項で示したそれぞれのコミュニティ形成において、１）マンションの維持管理・コミュニティ形成の主たる当事者である管理組合、マンション単位の自治会、居住者の取り組み、２）分譲会社の取り組み、３）管理会社の取り組み、４）自治会等の既存の地縁的コミュニティの取り組み、5）自治体や国などの行政機関の取り組み、6）マンション間のネットワークや支援を行う専門家・団体等の取り組み、に分けて事例に見るコミュニティ・管理の取り組みを整理する。

さらに、マンション内、マンション外とも、建設前または入居前後といった、初期におけるコミュニティ形成が重要であり、また、大規模修繕や建替えなどの維持管理の節目においても、建物や居住者の高齢化などの課題への対応など、良好なコミュニティが果たす役割が大きい。そのため、マンションの成長段階[1]についても以下の分類で、取り組みを整理する。

なお、各項目については、参考となる取り組みと、その取り組みにおける留意事項などをコメントとして記載するとともに、該当する参考となる事例の項目[2]を示す。

表 4-2 マンションコミュニティ形成に関わる主体

1）マンションの維持管理・コミュニティ形成の主たる当事者である管理組合、マンション単位の自治会、居住者
2）分譲会社
3）管理会社
4）自治会などの既存の地域コミュニティ
5）自治体や国などの行政機関
6）マンション間のネットワークや支援を行う専門家・団体等の支援組織

表 4-3 マンションの成長段階の分類

成長段階	時期の目安
建築前／入居期	建築される前から居住者の入居が始まるまでの時期
初動期	入居が始まり、管理組合や自治会が成立していく建築後 2～3 年までの時期
大規模修繕期	1 回目の大規模修繕が実施される築後 10 年程度以降の時期
建替検討期	建替えも視野に入れた検討が必要となる築後 30 年程度以降の時期

1 マンションが計画され、建設・分譲を経て入居が始まり、その後大規模改修を経験して・・というマンションにおける時間の経過を、コミュニティの形成、成熟という視点から、ここでは「マンションの成長段階」と表現している。

2 事例の詳細は参考資料 5 を参照。

表 4-4 インデックス

分類			コミュニティ形成・維持管理の項目	取り組み主体別対応（参照ページ）					
				1）管理組合、マンション内自治会、居住者	2）分譲会社	3）管理会社	4）地域コミュニティ	5）行政機関	6）支援組織
①維持管理を担う管理組合	共通事項		管理組合運営に対する理解深化	148				203	208
			理事の選任、人材の発掘・活用	152					
			合意形成	156					
			共用施設の活用	158					
	成長段階別	大規模修繕期	大規模修繕						
		建替え検討期	建替え	160					
②マンション内コミュニティ	共通事項		親睦・交流	162		197		205	
			自治会等コミュニティ形成を担う組織	165					
			居住者トラブル	169					
			防犯対策	172					
			防災対策	174					
			高齢者対応	176					
			清掃・植栽管理	179					
			空洞化対策	180					
	成長時期別	建築前/入居期	親睦・交流		194				
③地域課題解決型コミュニティ	共通事項		地域とのコミュニティ形成	182			200		
			防犯対策	184					
			防災対策	186					
			地域づくりへの貢献	189					
	成長時期別	建築前/入居期	地域とのコミュニティ形成		195	199	200	207	
④広域・テーマ連携型	共通事項		防災対策	191					
			管理に関する情報交換						
			その他マンション間連携						

4.3.1 管理組合、自治会、居住者

①維持管理を担う管理組合	共通事項　【管理組合運営に対する理解深化】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 理事会が一部の人の行っている活動と見られてしまうなど、管理組合運営に関心のある居住者が少ない。

◆参考となる対応、取り組み

＜コミュニティ活動や負担の少ない管理組合活動を通じて、居住者に関心を持つきっかけを与える＞

- 「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、広報紙の編集や執筆などの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。（小規模型）
- 新しい居住者は、まずは任期 1 年の階段代表理事として経験してもらい、取り組みの理解を深めることで管理組合活動に巻き込んでいく。（中大規模・高層型）
- サークル活動などのコミュニティ活動を通じて、植栽の維持管理や管理組合関係の掲出物作成など、無理のない範囲で管理組合活動に協力してもらう。（中大規模・高層型）
- 管理組合の理事は各階選出の候補の中から選考することとし、各階で候補を選出する過程で管理組合活動の大切さを考えるきっかけとし、居住者の理解深化につなげている。（中大規模・高層型）

＜管理組合の活動の「見える化」＞

- 月に１回交流会を開催して管理に関する報告や情報交換ができる場を設け、居住者の管理組合活動に対する理解とコミュニケーションを深めている。（小規模型）（中大規模・高層型）
- 理事会役員は居住者から分かるように常に名札をつけ、管理組合活動として誰が何を実施しているかが「見える」よう活動する。（中大規模・高層型）
- 役員が居住者や管理会社やその他維持管理に関わる会社と積極的に話し合うことで問題を発掘し、その改善策を住民にフィードバックする。（中大規模・高層型）
- 理事会は毎期年間活動テーマを設定、専門委員会はタスクフォース型とするなど、活動の目的を明確にし、着実な問題解決を図っている。（中大規模・高層型）

（コメント）

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により、管理組合がどのような活動をしているのか分からない、管理組合運営に関心を持つきっかけがないことなどが挙げられる。

管理組合活動の透明性を高める「見える化」や、「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、楽しい活動メニューなど管理組合活動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、管理組合運営の活発化の第一歩として有効であろう。広報紙や掲出物の作成、花壇など植栽の維持管理のような活動は、楽しく始められ、また効果も見えやすいことからやりがいも得られる、取り組みやすい活動メニューといえる。

管理の「見える化」では、課題の顕在化の取り組みとともに、多様な広報ツールの活用が効果を挙げている。広報紙のほか、掲示板、居住者向けホームページ、CATV など、マンションの特性に応じて選択、活用することが望ましい。また、活動そのものも広報活動になる。

こうしたコミュニケーションやコミュニティ活動を通じて、維持管理に対する意識が高まる例も複数見られることからも、管理組合によるコミュニティ活動支援の意義は大きいといえる。

（参考となる事例）

- 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（小規模型-01）
- 住民や近隣との交流会の開催とマンション管理の見える化（中大規模・高層型-03）
- 管理組合活動の「見える化」と地域を含めた良好なコミュニティによる問題解決力が、資産価値の下がらないマンションをつくる（中大規模・高層型-07）

＜ピンチを活かして管理活動の活発化につなげる＞

- 管理上のトラブルを契機として、管理組合活動やコミュニティ形成の活発化に向けた取り組みが展開されていった。（中大規模・高層型）
- 初期に発生した建物の不具合への対応や交渉のために「女性の会」を自発的に組織され問題解決に当たり、組合設立後も組織を継続させている。（中大規模・高層型）
- 植栽（高木）の伐採や居住ルールをめぐる居住者間の合意形成プロセスを通じ、「自分たちがマンションの主権者」であるという、維持管理に対する居住者の意識が高まった。（小規模型）（中大規模・高層型）

（コメント）

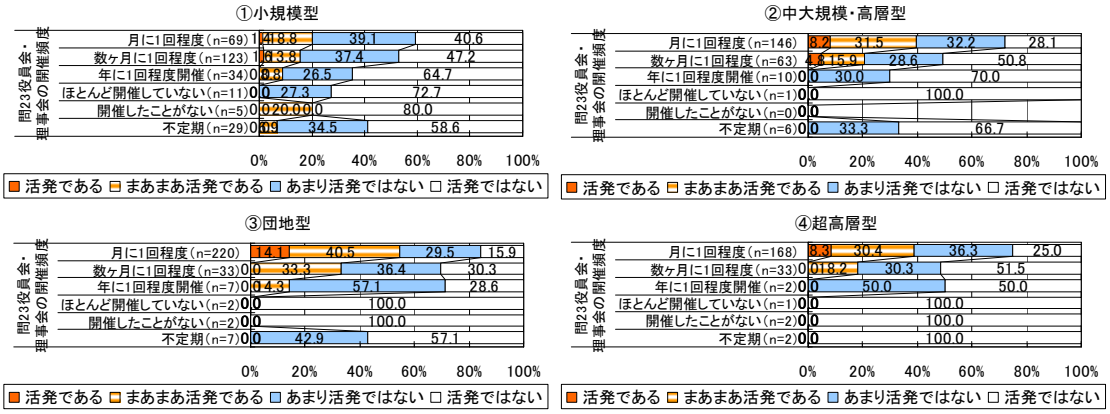
管理上のトラブルや居住ルール締結など、居住者間の問題への対処がきっかけとなり、そのプロセスにおいて、適正な維持管理に対する意識の醸成や、居住者間の結束、コミュニティが形成されるケースが見られた。自ら問題を解決していった経験を、その後の管理組合運営や良好なコミュニティ形成に役立てていくための体制や取り組みの継続が必要である。

（参考となる事例）
- 分譲当初のトラブルを乗り越えた住民の高いコミュニティ意識（中大規模・高層型-04）
- 「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ（中大規模・高層型-06）
- 「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（小規模型-03）

◆維持管理・コミュニティの現状

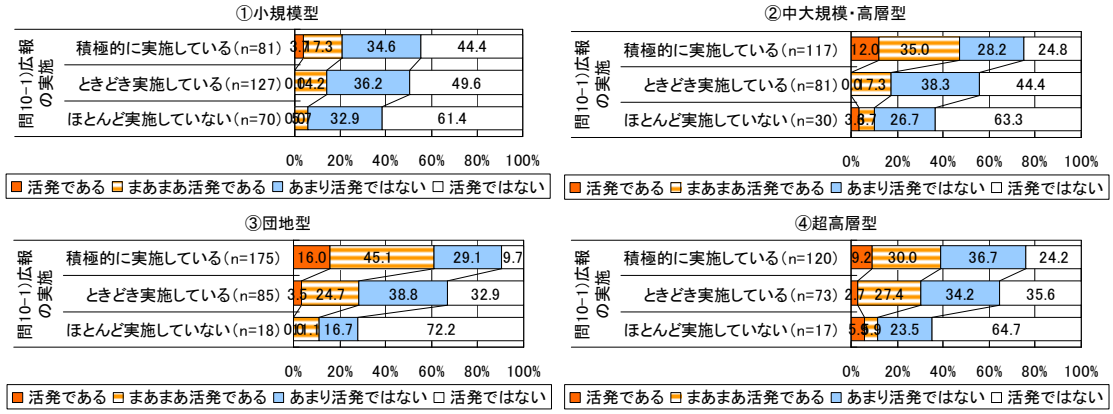
- 役員会・理事会の開催頻度が高いほどコミュニティ活動も活発である。

（問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 7 コミュニティ活動）

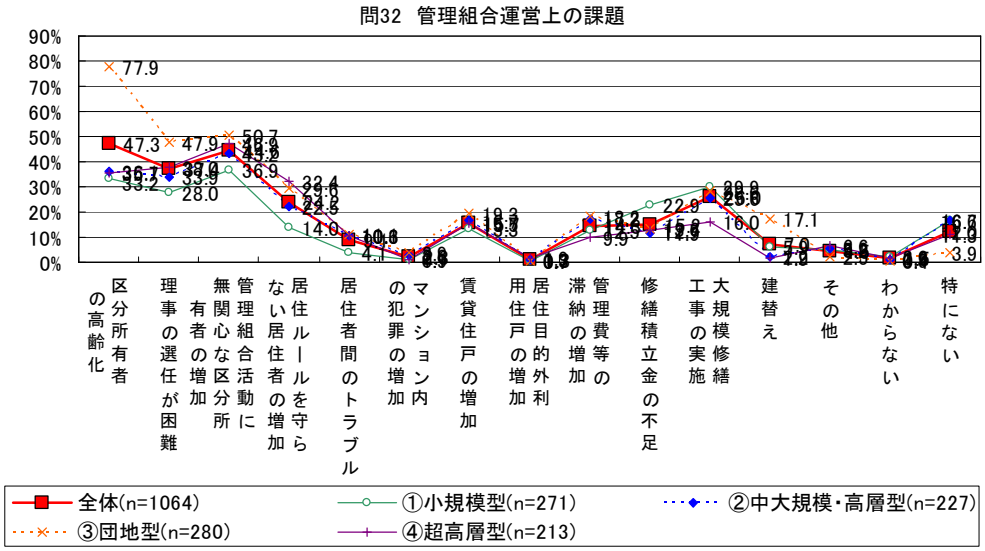


- 広報を積極的に実施しているマンションほどコミュニティ活動も活発である。

（問 10-1 広報の実施状況×問 7 コミュニティ活動）

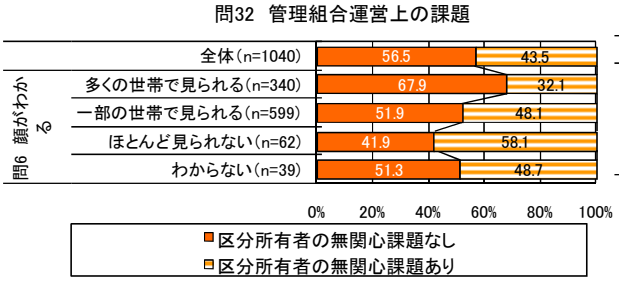


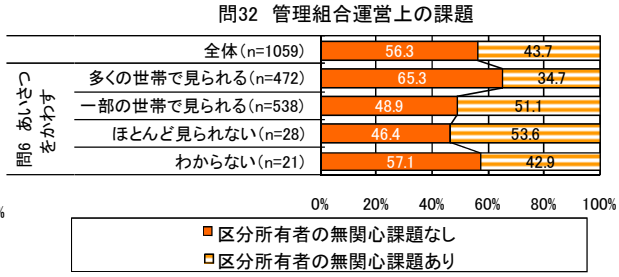
・ 管理組合運営上の課題として「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」を回答したマンションが全体で 5 割弱見られる。

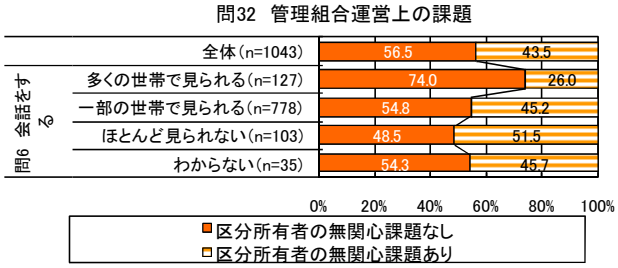


・ 相互認知型コミュニケーションが多くの世帯で取られているマンションでは「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」という課題を抱えている割合が少ない傾向にある。

（問 6 相互認知型コミュニケーション×問 32 管理組合活動運営上の課題）







①維持管理を担う管理組合	共通事項　【理事の選任、人材の発掘・活用】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 居住者の高齢化などによって理事の成り手がいないと悩んでいる。
- 専門知識を有する人材の発掘と活用。

◆参考となる対応、取り組み

＜コミュニティ活動や日頃のコミュニケーションを通じた人材発掘＞

- 祭りやイベントなどのコミュニティ活動や、日頃のコミュニケーションを通じ、居住者の得意分野や管理組合活動に対する適性、意欲を把握し、管理組合運営に活躍する人材を発掘する。（中大規模・高層型）
- イベント開催の際に活躍してくれた居住者に対して、コミュニティ活動の担い手として、役員会への参加を促している。（中大規模・高層型）

＜できる活動から始める人材活用＞

- 賃貸居住者は理事にこそなれないが、「交流会」の実行委員など、管理組合と居住者のコミュニケーションに活躍している。（小規模型）
- 高齢者だから理事にはなれないなど年齢で区切って考えるのではなく、年齢は関係なく活動できる人であれば管理の役割を担ってもらう。（中大規模・高層型）

＜理事経験者や専門知識を持つ居住者を発掘・活用する＞

- 管理上の課題・問題への対応のため「住まいの委員会」を歴代理事長中心によって組織し、修繕の際の業者との交渉を実施する。（小規模型）
- 居住者のうち専門的知識を持つ人を「技能集団」として把握し、それら居住者がマンション管理のために活躍している。（中大規模・高層型）
- 長期修繕計画期間の見直しや修繕積立金の積み立て計画の見直し、構造計算等を様々な専門知識・実務経験を持つ人材を居住者から発掘して活用する。（中大規模・高層型）
- 理事立候補者および公募メンバーによる維持管理の中核となる人材の名簿を作成、専門委員会への参加、管理組合の理事就任への打診などに活用している。（超高層型）

（コメント）

コミュニティ活動や日頃のコミュニケーションを通じて、居住者の得意分野や管理組合活動に対する適性、意欲を把握し、理事会や専門委員会などへの適材適所の人材活用を図ることが有効である。

小規模型で高齢化が進むマンションなどでは、高齢者も「人生経験が豊富で、活動できる時間も取れる貴重な人材」とポジティブにとらえ、できることから管理組合運営やコミュニティ形成に参加してもらうなど、人材の活用に取り組むことが望ましい。管理やコミュニティ形成が良好なマンションでは、若年層の入居促進などによる担い手の若返りも期待できる。

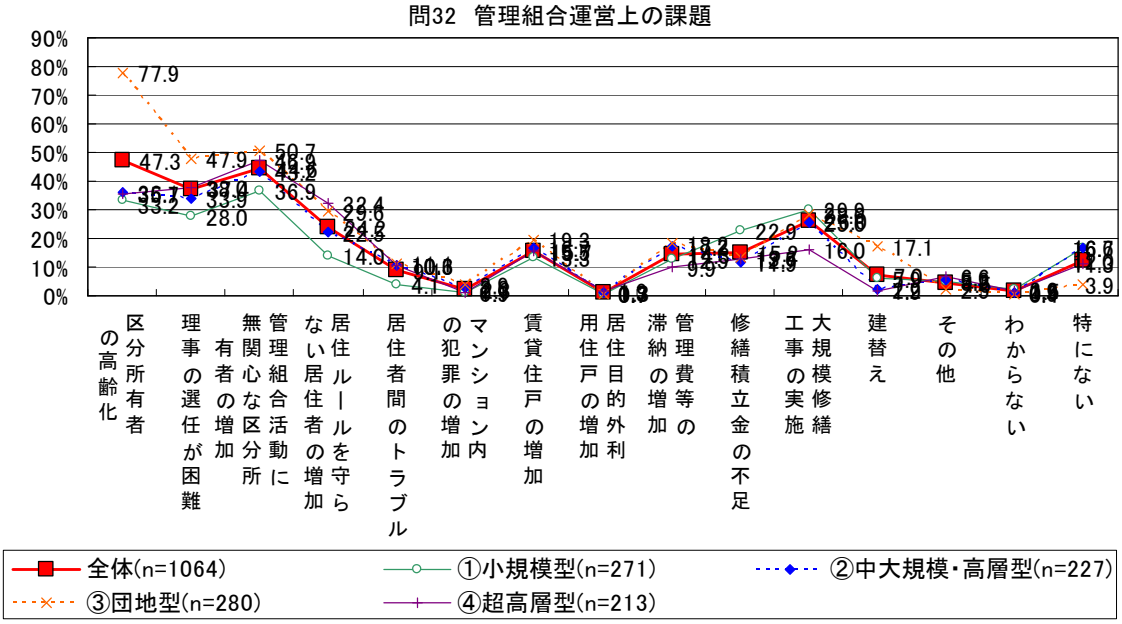
また、理事以外にも、役員経験者や専門知識を有する居住者により、専門委員やオブザーバーなどの立場で理事会を脇で支える体制が機能している事例が複数みられた。こうした多くの区分所有者が、管理組合をフォローする体制が構築されていると、未経験者でも理事にチャレンジしやすい雰囲気が形成されることが期待できる。役員の輪番制や抽選制を採用しているマンションなどでは、多くの区分所有者に役員経験を平等に与える一方、管理水準の維持の問題や経験不足という問題も考えられるため、こうした人材の確保、体制の構築に取り組むことも参考となるのではないだろうか。

（参考となる事例）

- 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（小規模型-01）
- 地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション（中大規模・高層型-01）
- 入居間もない時期からの人材確保・活用と多重なネットワークツールを通じたコミュニケーション促進（超高層型-04）

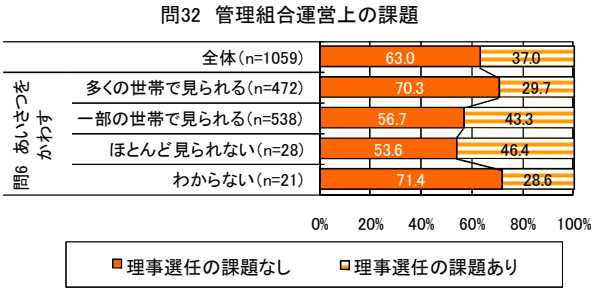
◆維持管理・コミュニティの現状

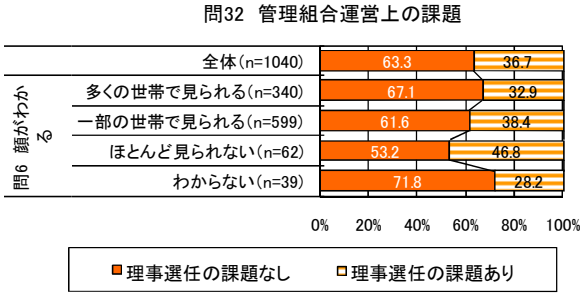
・ 管理組合運営上の課題として「理事の選任が困難」を回答したマンションが全体で 5 割弱見られる。

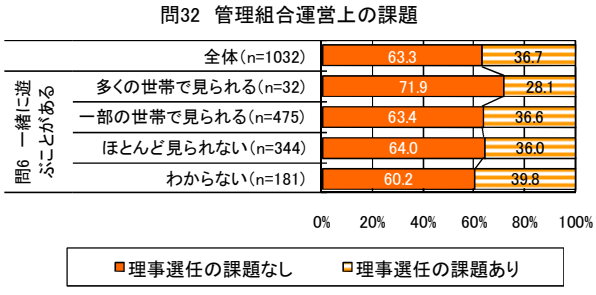


・ 相互認知型コミュニケーションが多くの世帯で取られているマンションでは「理事の選任が困難」という課題を抱えている割合が少ない傾向にある。

（問 6 相互認知型コミュニケーション×問 32 管理組合活動運営上の課題）

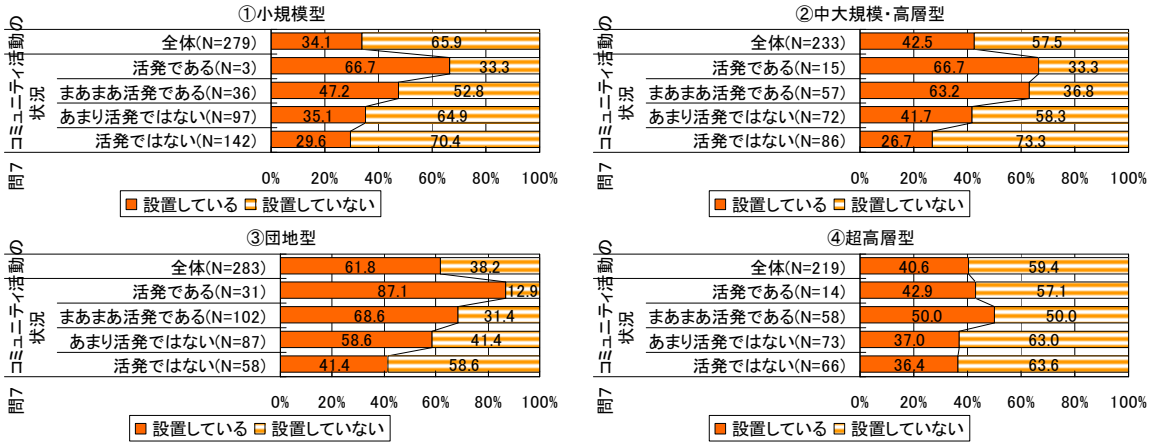




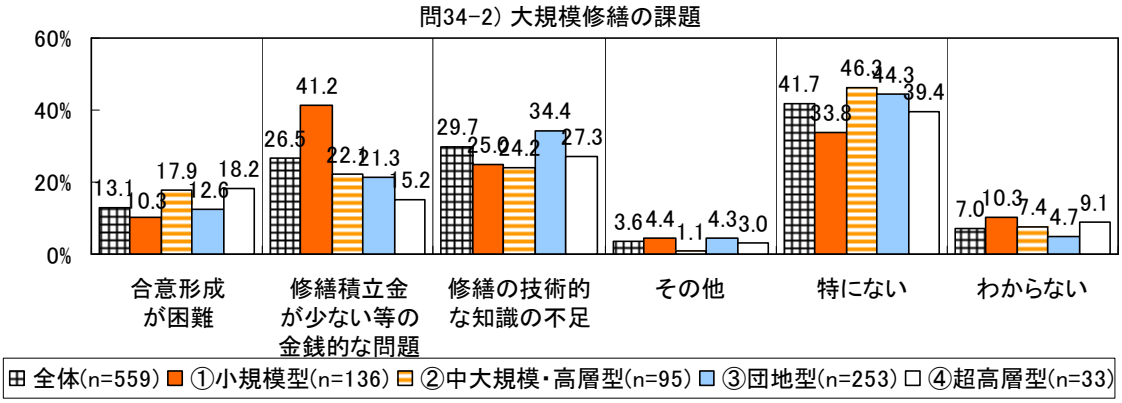


・ コミュニティ活動が活発なほど、大規模修繕・長期修繕計画に関する委員会を設置している割合が高い。

（問 7 コミュニティ活動×問 24 設置している委員会（大規模修繕・長期修繕計画））



・ 大規模修繕の実施にあたっての課題については、「修繕の技術的な知識の不足」を挙げるマンションが 3 割弱を占めている。



①維持管理を担う管理組合　**共通事項　【合意形成】**

◆本項目が対象とする課題・問題の例

・ 居住者の人数が多く、また多様な居住者がいるため重要な決議に関して合意形成が進まない。

◆参考となる対応、取り組み

＜丁寧な説明で合意を得ていく＞

・ 理事会で議論して総会で決議するだけではなく、なるべく集会を開いて議論し、丁寧に合意形成を図る。（小規模型）
・ 総会での特別決議が必要な重要テーマは事前に住民説明会を開催して理解を深めてから採決する。（中大規模・高層型）
・ 実施したアンケートの結果は広報紙に実名入りで載せて居住者にフィードバックすることで居住者が互いの意見や悩みを共有し連帯感を醸成する。（小規模型）
・ アンケートを実施して、具体的な意見が出された場合は１つ１つの意見に手紙を書き丁寧なコミュニケーションを図る。（小規模型）

＜日常的なコミュニケーションを合意形成に活用する＞

・ 耐震補強や設備の入れ替えなど大規模で費用もかかるものに関しても、日頃のコミュニティ活動によってコミュニケーションがなされていることにより総会で迅速な決議ができた。（中大規模・高層型）

（コメント）

事例において､アンケートによる事前の意見集約や､理事会に先立って集会を開催し、事前調整を図るなどのように、小規模型マンションを中心にきめ細かい対応が見られた。また、中大規模・高層型マンションにおいても、住民説明会の開催など、円滑な合意形成に向けた丁寧な取り組みが行われている｡維持管理の取り組みにおける合意形成を円滑に進めるためにも､管理組合と居住者間および居住者同士の日常的なコミュニケーションに取り組むことが有効と考えられる。

（参考となる事例）

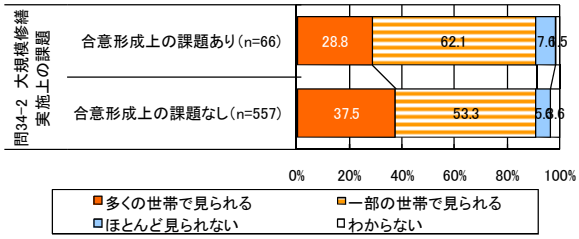
・ 小規模マンションによる分譲当初からのコミュニティづくり（小規模型-01）
・ 早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築（中大規模・高層型-09）

◆維持管理・コミュニティの現状

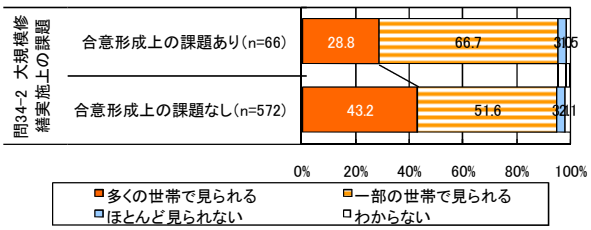
・ 大規模修繕実施上の課題として「合意形成が困難」を挙げるマンションでは、相互認知型コミュニケーションが取られていない傾向。

（問 34-2 大規模修繕実施上の課題（合意形成が困難）×問 6 顔がわかる、あいさつをかわす、会話をする）

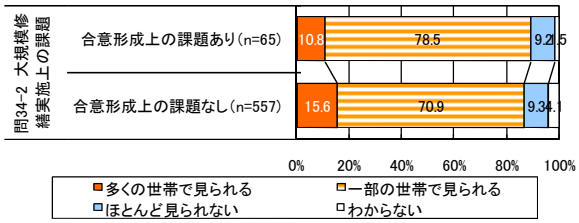
問6 顔がわかる



問6 あいさつをかわす



問6 会話をする



①維持管理を担う管理組合　**共通項目【共用施設の活用】**

◆本項目が対象とする課題・問題の例

・ マンション内に共用施設がないため理事会は理事の住戸で行っている。また管理関係の書類の保管場所がなく重要書類の紛失のおそれがある。

◆参考となる対応、取り組み

＜空室や利用しなくなった共用施設を利用する＞

・ 空室を管理組合法人が買い取り集会室として改修し、管理組合事務所として理事会を開催している。また、コミュニティ形成の拠点として活用できるため、行事の開催が増えた。（小規模型）
・ 利用しなくなった管理人居室を集会室として改修して、管理組合の会合のほか、居住者のみならず地域活動やマンション間交流会の場として利用できるようにした。（中大規模・高層型）

（コメント）

アンケート調査からも、集会室・会議室など共用施設の有無がコミュニティ活動、理事会活動の活発化に影響を与えていることが分かっている。理事会開催など管理組合の活動や、会計資料・各種図面等の適切な保管に当たっても、適正な維持管理において集会室・会議室など共用施設の果たす役割は大きい。

小規模型の場合、共用施設が確保されていないマンションが多いことがアンケート結果からも分かっている。しかしながら、事例のように、改修等によって建設後に集会室等を確保できるケースは多くはないのではないだろうか。

コミュニティ活動や理事会活動の活発化に向けては、あらかじめ集会室等が確保されていることが重要であり、適正な維持管理におけるこれら施設の重要性を踏まえた分譲会社の努力や、自治体等による誘導の取り組みなどが望まれる。

マンション内で共用施設が確保できない場合においては、公民館など既存施設の利用について、地域と協議するなどし、コミュニティ形成の場を確保することも検討する必要がある。

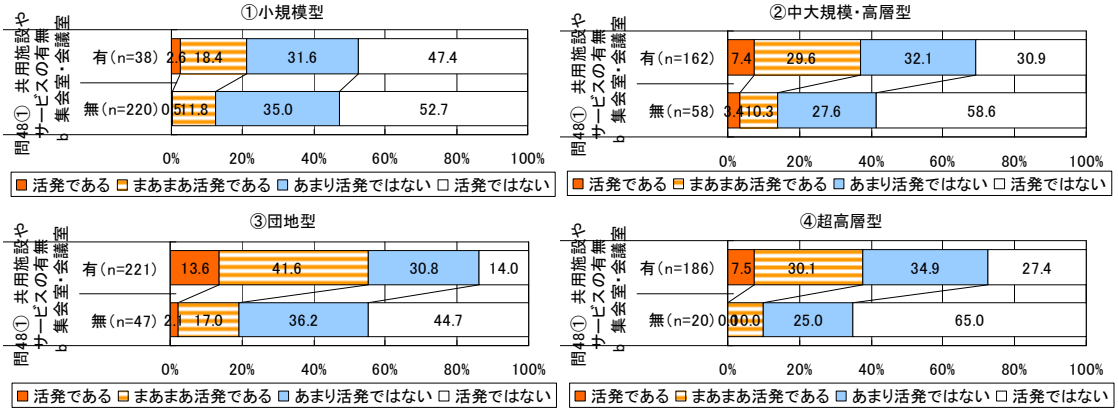
（参考となる事例）

・ 集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策（小規模型-04）
・ 地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション（中大規模・高層型-01）

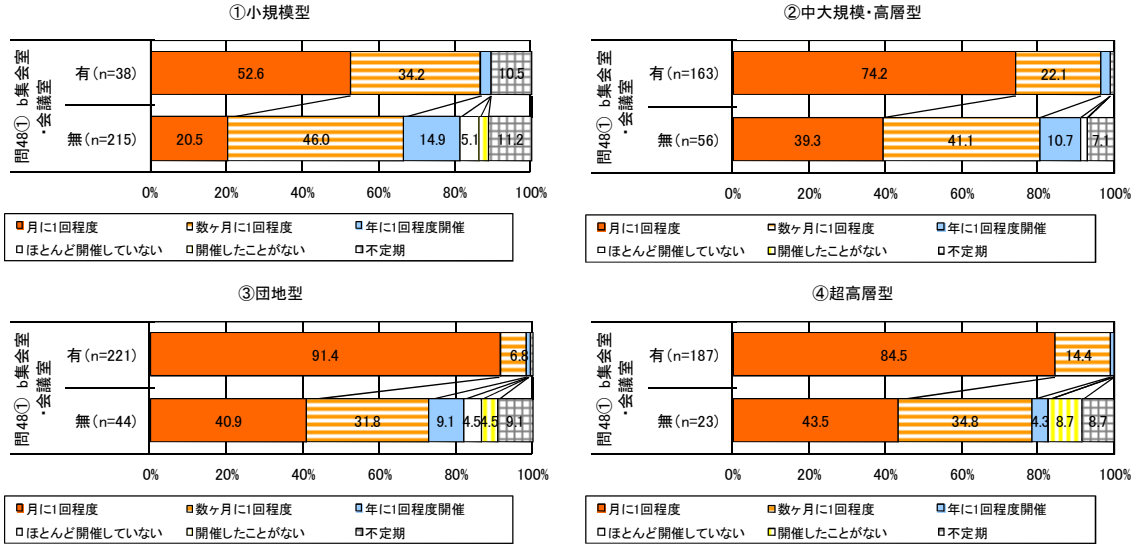
◆維持管理・コミュニティの現状

・　集会室・会議室があるマンションほどコミュニティ活動、理事会活動が活発である。

（問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室×問 7 コミュニティ活動）



（問 48①共用施設やサービスの有無 b 集会室・会議室×問 23 役員会・理事会の開催頻度）



［主体］管理組合、自治会、居住者

①維持管理を担う管理組合	成長段階別	建替検討期　【建替え】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 建物の老朽化により建替えを考え始めている。
- 建替えに関しての合意形成が困難である。

◆参考となる対応、取り組み

＜建替えを通じた地域への貢献＞

- 近隣の反対者には、戸建てと同じようにマンションも古くなったら建替える必要がある、放置しておくと老朽化により住めない状況となり、また近隣との交流が途絶えることから地域の活力もなくなる、と説明し合意形成を進め、地域の環境に貢献する建替えであったことから、完成後には商店街に「歓迎」の垂れ幕が掲げられた。地域の環境を良くするという視点による建替えを行うことで地域の了解を得ていった。（中大規模・高層型）
- 建替えに際しての地域との調整では、日常的なコミュニティ形成がなされていたことが役立った。（中大規模・高層型）
- 建替えにより 2 階建の充実した集会室を整備、地域の町内会や商店街にも開放し、地域コミュニティの形成にも貢献している。（中大規模・高層型）

（コメント）

建替えの場面においては、居住者個人の事情や法規制などによる部分も大きく、コミュニティの力だけでは解決できない問題も多い。建替えを行っている取り組み自体が少ないが、事例からは、日頃の地域とのコミュニケーションが、建替えに際しての外部との調整に寄与するとともに、地域の環境改善にも貢献するという建替えの趣旨を理解してもらうことにも役立っている状況がみられた。

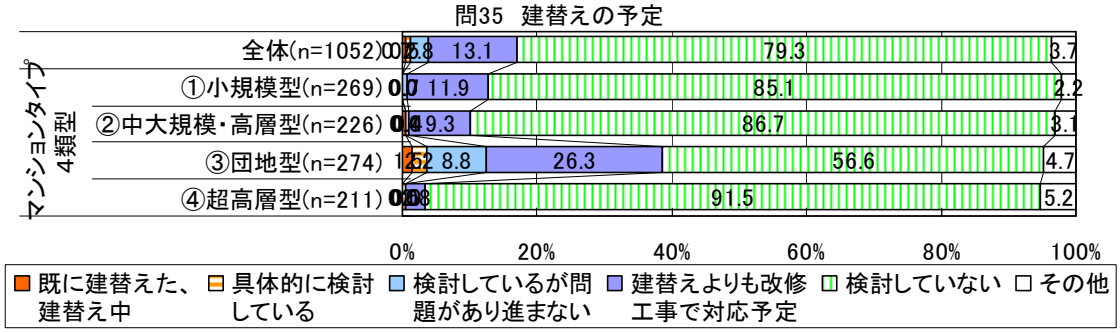
また居住者間のコミュニケーションを通じ、建替えありきではなく、マンションの長寿命化や、修繕を含めた総合的な団地再生などの選択肢を検討する土台が形成された事例も見られるなど、コミュニティ形成が建替え期における積極的な検討に寄与することが期待される。

（参考となる事例）

- 地域との日常的なコミュニケーションを通じて建替を進めたことでマンションだけではなく地域環境にも貢献（中大規模・高層型-10）
- 管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生（団地型-02）

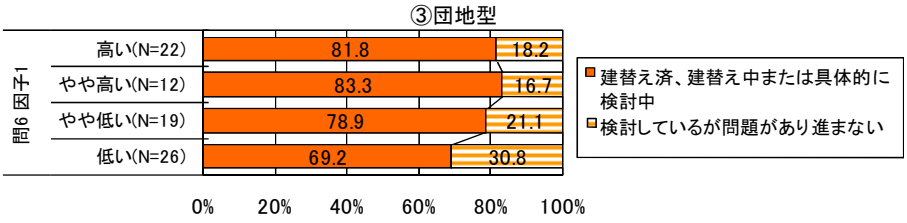
◆維持管理・コミュニティの現状

・ 建替えを検討しているマンションは全体的に少ないが、高経年マンションの多い団地型では他のマンションタイプに比べて検討している割合が高い。



・ 建替えについて、何らかの予定がある割合の高い「③団地型」について、コミュニケーションとの関係を見てみると、相互認知型コミュニケーションが高い場合、問題があり検討が進まないとする割合よりも、建替え等に向け、具体的に検討している割合が高い。

（問 6 コミュニケーション因子 1×問 35 建替えの予定）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【親睦・交流】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 有志のサークル活動は行われているが、多くのマンション居住者を対象とした親睦・交流はできていない。
- 居住者間の付き合いが希薄なため、自発的なコミュニティ活動、サークル活動が発生しない。
- 経年にともない居住者の年齢層も変化し、イベント行事が活発に行われなくなってきた。
- 参加者が固定、減少してきており、活動も長続きしない。

◆参考となる対応、取り組み

＜居住者間、管理組合と居住者のコミュニケーションの場を設ける＞

- 住民同士の交流の機会となる「住民の集い」、「住民交流会」、「懇親会」などを開催している。（小規模型）（中大規模・高層型）

＜居住者の年齢層に応じて行う行事を工夫する＞

- ひとり暮らしの高齢者が増えたことをきっかけに、クリスマスを寂しく自宅で迎えるのではなくみんなで過ごそうと「クリスマス会」を新たに企画した。（小規模型）
- 子どもから大人まで楽しめるよう、「グルメ」「お酒」「子ども」をキーワードに家族世帯が参加するイベントを実施する。(小規模型)

＜広報ツールをコミュニティ形成に活用する＞

- 管理組合広報紙に管理活動だけではなく、居住者便りや暮らしの情報・話題を掲載している。（中大規模・高層型）
- 広報紙にアンケート調査の結果や住民の集いの模様を掲載している。アンケート結果等の居住者の意見を実名で掲載することにより、それぞれの居住者の考え方に対する理解が深まるとともに、連帯感の醸成に結びついた。（小規模型）
- 広報紙に居住者が管理する花壇に関する記事を掲載することで、花壇を囲んだコミュニティづくりを図っている。（中大規模・高層型）

＜管理組合による支援＞

○集会室など共用施設を開放する

- 集会室を日頃から居住者の集いの場として開放、高齢者のひきこもり防止に活躍している。（小規模型）
- 集会所を週２回無料開放し住民の憩いの場、コミュニティ形成の場として活用している。（団地型）

○サークル活動の設立支援を行う

- 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。（中大規模・高層型）

○福利厚生としてコミュニティ形成を支援する

・ コミュニティ活動に対し管理組合が年間約 70 万円を福利厚生費として費用負担している。（中大規模・高層型）

＜活動を持続させる工夫＞

・ 居住者の年齢層に応じて行う行事を工夫するなど、活動内容を進化させる。（小規模型）
・ 賃借人にも「住民の集い」の実行委員の役割をもたせるなど、全ての居住者を巻き込んで管理組合活動やイベントを実施している。（小規模型）
・ 居住者の有志で花壇の維持管理を行っている。楽しく、共同で管理することで住民間に連帯感が生まれた。花壇が美しくなるなど効果が見えることで、やりがいも生まれ、無理せず続けられる。（中大規模・高層型）

（コメント）

アンケート結果や事例から、居住者間のコミュニケーションが管理組合運営の活発化や、マンション内の課題解決に寄与していることがわかっており、標準管理規約でも管理組合業務として「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」が位置づけられている。

親睦そのものは一義的には居住者各人の任意のもと行われるものであるが、上記のようにマンションの適正な管理の基礎として必要であり、こうした意義からは、管理組合や自治会においても組織的に取り組む必要があると言える。

その一方、アンケート結果によると、コミュニティ形成に向けた取り組みを「特に行っていない」と回答したマンションも 6 割を占めるなど、実際の取り組みはまだ進んでいない状況がみられた。

居住者間の交流・親睦促進に対する管理組合の支援としては、共用施設の交流の場としての活用支援、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、サークル活動の設立・活動支援などが挙げられる。

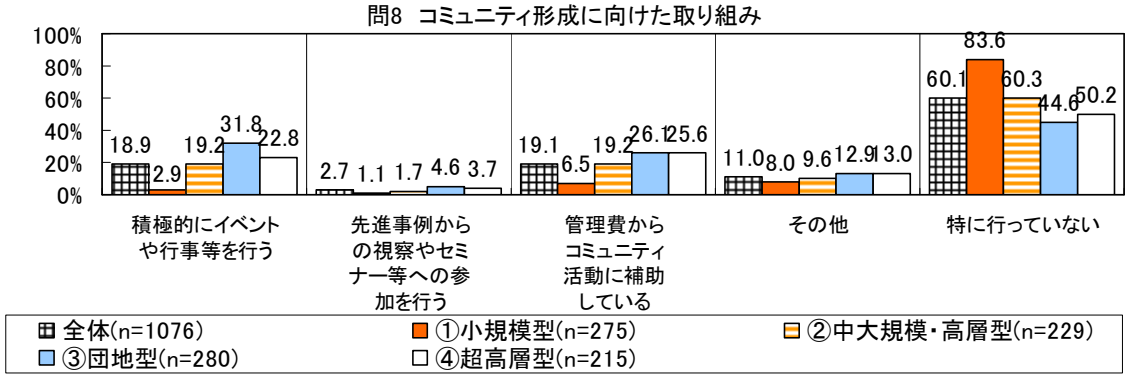
マンションコミュニティにおいても「お付き合いは最初が肝心」であり、初動期からのコミュニティ形成の取り組みが有効であるが、入居後間もない段階では、自発的に親睦・交流が生まれるケースは少ない。分譲会社や管理会社による「入居者交流会」などの親睦イベント企画、自治会や管理組合の下部組織などコミュニティ形成を担う組織の設立など、コミュニティ形成の仕組みが初動期に用意されていることが有効に機能した事例が複数見られたことから、外部からも、これら主体による支援が得られることが望ましい。

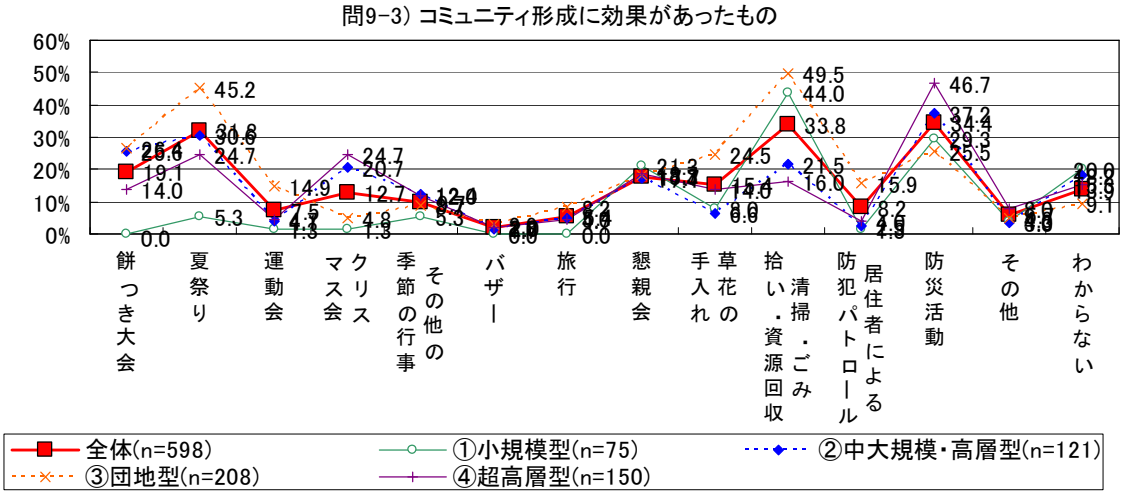
なお、当初は親睦行事が活発に行われていても、次第に参加者も減り、活動が下火になるケースもあるそのため、広報紙など広報ツールを活用したコミュニティ活動の報告や募集、居住者間の情報交換、また花壇でのガーデニングなど、既存の管理活動を活用した交流や、祭りなど地域の自治会活動を活用したコミュニティ形成も、無理せず続けられる取り組みとして参考になる。

（参考となる事例）
- 「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（小規模型-03）
- 「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ（中大規模・高層型-06）
- 早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構（中大規模・高層型-09）
- 地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動（団地型-01）
- 管理組合と自治会の役割分担による適正な管理と連携（超高層型-02）

◆維持管理・コミュニティの現状

- コミュニティ形成に向けた取り組みを「特に行っていない」と回答したマンションが 6 割を占める。
- 取り組みを行っている場合、コミュニティの形成に特に効果があった取り組みとしては「防災活動」「清掃・ごみ拾い・資源回収」「夏祭り」の順に割合が高い。





②マンション内コミュニティ　共通事項　【自治会などコミュニティ形成を担う組織】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 管理組合と自治会の両者の役割分担、位置づけが不明確で両組織のバランスが取れていない。
- 管理組合、自治会と2つあることで人手が足りない。

◆参考となる対応、取り組み

＜管理組合と自治会等コミュニティ形成を担う組織の役割や位置づけを明確にする＞

- 管理組合の役員は比較的若い世代であり、日中は自宅にいないことが想定されるため、日中在宅機会の多い退職者など比較的年配の世代が、防災活動の中心となる自治会組織を担うことで、管理組合と自治会の役割に応じた担い手の年齢層の分担を行っている。（中大規模・高層型）
- 管理組合の行う活動を自治会がサポートする。（中大規模・高層型）
- 居住者のモラルや質の向上に関しては、自治会（又はそれに相当する組織）で取り組む。（超高層型）

＜自治会等と管理組合の兼任役員の配置や調整会議の開催により情報共有する＞

- 自治会と管理組合をつなぐ兼任理事を配置（中大規模・高層型）
- 管理組合と自治会の両組織に、同じ役割を担う部会や専門理事を設置して両者が補完しあう。（中大規模・高層型）
- 規約改正により管理組合がコミュニティ活動を支援することを明記し、理事長が自治会長を兼任する。（中大規模・高層型）
- 管理組合と自治会の役員が双方の委員会に相互に出席しあうことで意思疎通を図る。（中大規模・高層型）

（コメント）

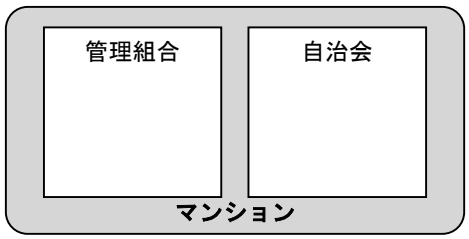
小規模型マンションなどでは、人材や活動規模の問題から、管理組合でコミュニティ形成を担う場合も多いが、一方、大規模マンションでは、別途自治会などコミュニティ形成を担う組織を立ち上げ、管理組合と自治会等が維持管理とコミュニティ形成をそれぞれ担い、車の両輪として機能している場合が複数みられる。

事例をみると、コミュニティ形成を担う組織としては、①（マンション内の）自治会、②管理組合（「コミュニティ委員会」など管理組合の下部組織も含む）、③管理組合とは独立した有志による組織やサークル、④地域の自治会を活用、などの形態があり、マンション特性に応じて選択されている。

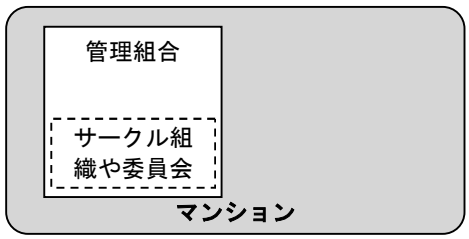
こうした組織の役割、位置づけは、規模などマンション特性によって異なるが、コミュニティ形成が維持管理を活発化させる効果が大きいことから、コミュニティ形成をどこが担うのか、明確にすることは意義があるといえる。

また、管理組合とは別に、コミュニティ形成を担う組織として、活動を支える体制や連絡調整機能の確保など、管理組合と自治会等、またマンション内自治会等と地域の自治会が相互に役割分担や連携するための仕組みについても整備しておく必要がある。また、分譲会社や管理会社がこれら組織の設立を支援する事例も複数みられ、初動期においてはこれらの支援も有効であるといえる。

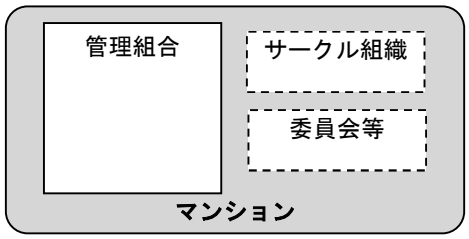
【形態】①（マンション内）自治会



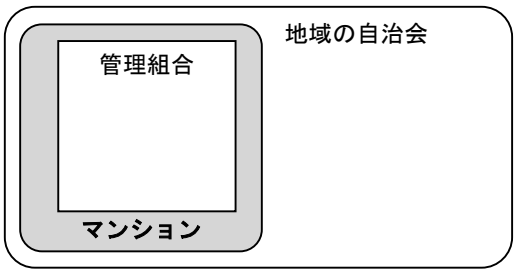
②管理組合（下部組織を含む）



③管理組合とは独立した組織



④地域の自治会を活用



マンションの自治会等組織と地域の自治会との連携も課題であり、自治会等の設立後、地域と協議しておくべき事項であるといえる。マンションが既存の自治会に加入するケースや、マンションで単独自治会を設置するケースがあるが、小規模型で独立した自治会を組織することは、人的リソースや財政基盤から難しく、既存の自治会に加入する場合が多い。また、大規模マンションであれば、そのボリュームから、独立した自治会等を立ち上げるとともに、既存の自治会や近隣マンションと連携して地域活動に参画していく事例もみられる。

学校行事や地域の美化活動、防犯・防災活動などを通じて、こうした連携に至る地域とマンションのお付き合いのきっかけが生まれる場合もあるが、自然発生的なコミュニケーションはなかなか生まれにくい。初期設定として、分譲会社や管理会社、自治体などによる地域とマンションのコミュニケーションのきっかけづくりに対する支援が得られると、その後のスムーズな連携に寄与すると考えられる。

日頃のコミュニケーションを通じお互いの自治会等活動の目的や内容を把握しつつ、マンションと地域の特性に応じて人材や活動支援などの面で連携するなど、自治会等活動における地域とマンションの持続可能な関係を模索することが必要であろう。

一方、マンションの側には、地域の自治会等に加入することのメリットが見出しにくいという声も聞かれる。マンションの規模や既存の自治会等の機能や活動状況などによっては、マンション単独での自治会の設立、地域の自治会等への加入のいずれもなされないケースもありうる。

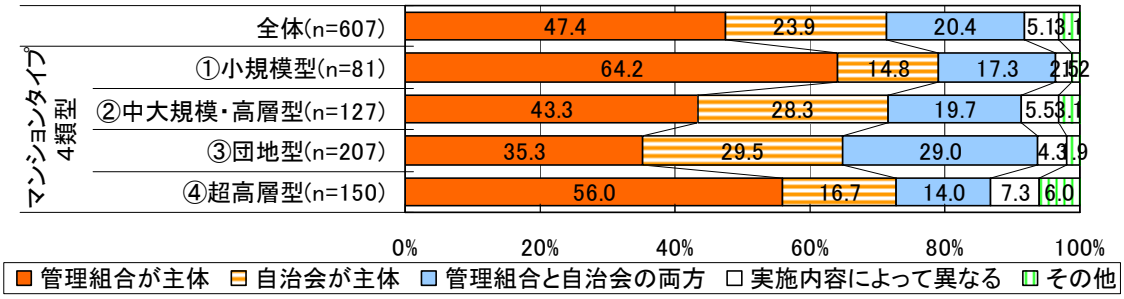
「自治会」という名称を冠していなくても、実質的に賃借人を含め、管理組合が積極的に居住者間のコミュニティ形成に取り組んでいるような場合においては、自治体からの情報伝達等においても区別されることなく、コミュニティ形成の担い手として位置づけ、支援することも検討していく必要があるだろう。管理組合をコミュニティの担い手としてとらえ、幅広い支援を行うことで、良好なマンション内コミュニティの形成、さらには地域コミュニティの活性化を後押しすることなども期待できるのではないだろうか。

（参考となる事例）
- 「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（小規模型-03）
- 「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ（中大規模・高層型-06）
- 早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構（中大規模・高層型-09）
- 地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動（団地型-01）
- 管理組合と自治会の役割分担による適正な管理と連携（超高層型-02）

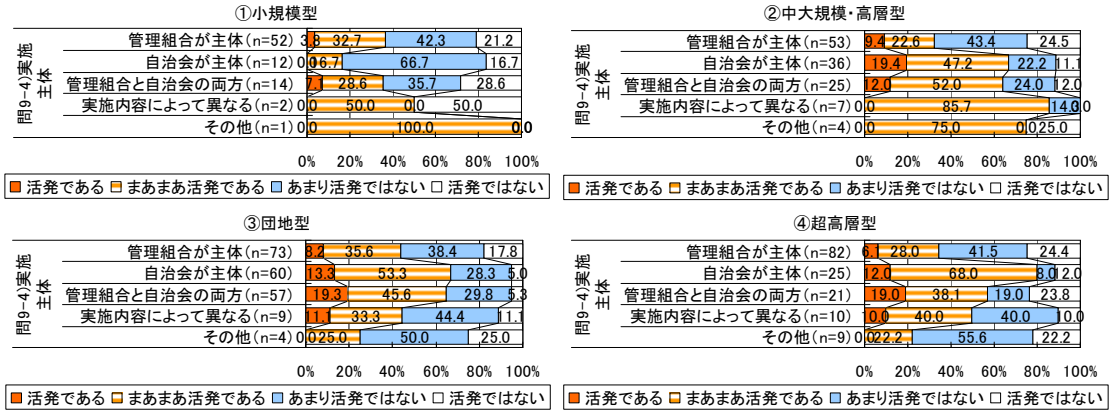
◆維持管理・コミュニティの現状

- イベントや行事の実施主体は「管理組合が主体」との回答が多いが、マンション居住者を対象とした自治会が別にあるマンションのほうが、コミュニケーションが取られており、コミュニティ活動も活発な傾向にある。

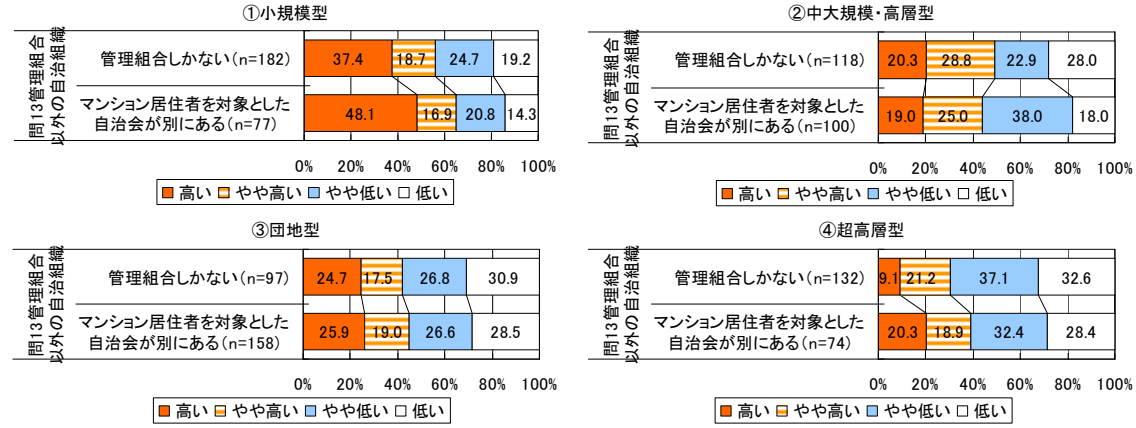
問9-4）実施主体



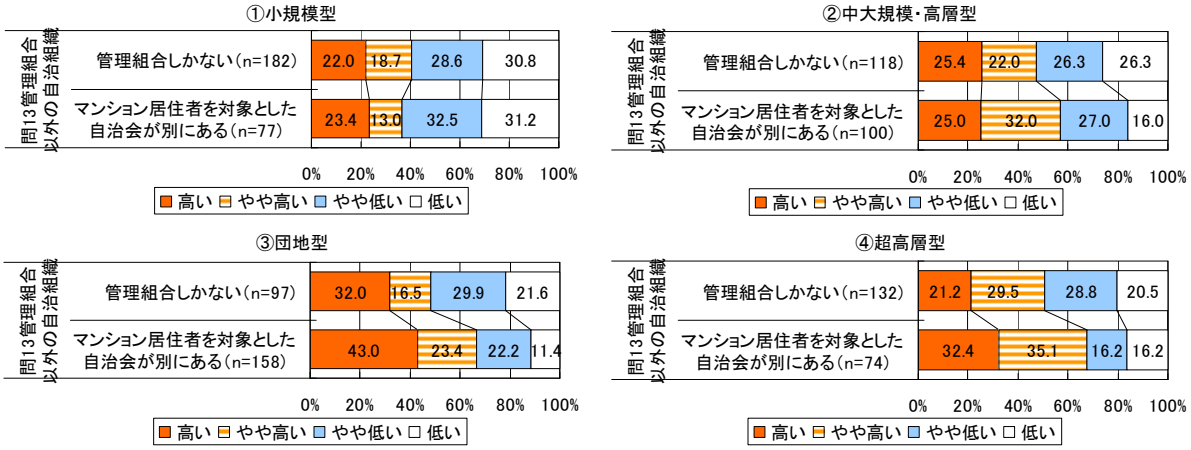
（問 9-4 実施主体×問 7 コミュニティ活動）



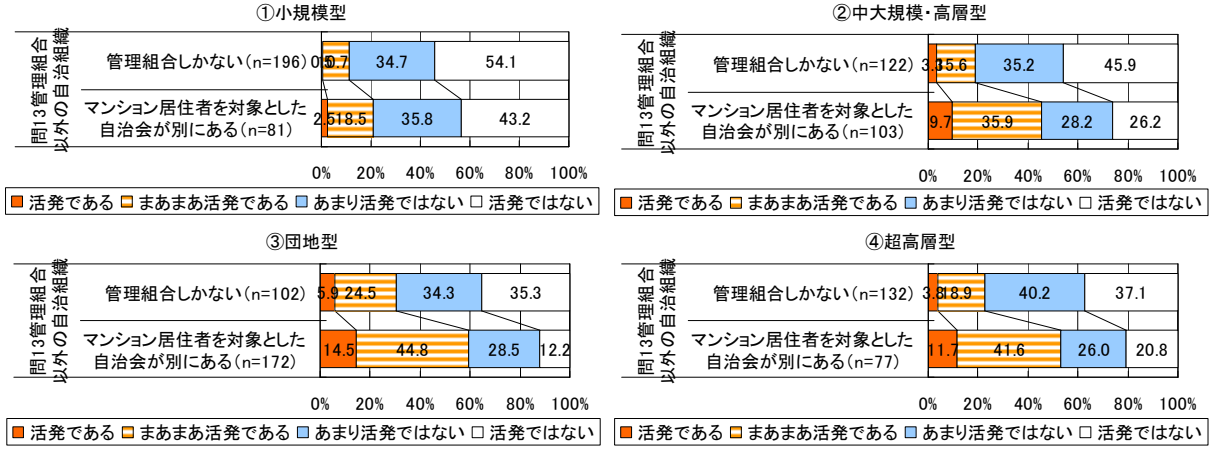
（問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 6 コミュニケーション因子 1）



（問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 6 コミュニケーション因子 2）



（問 13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問 7 コミュニティ活動）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【居住者トラブル】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

・ 生活音やペットの飼育、違法駐車・駐輪等、居住マナーに関するトラブルが多く発生している。

◆参考となる対応、取り組み

＜コミュニケーションを促進することでトラブルを未然に防止する＞

・ コミュニティ活動を通じて居住者が顔見知りになることで生活音に関するトラブル等を未然に防止する。（小規模型）
・ 上下階の「縦の単位」で懇親会を行うことで、特に多い生活音のトラブルを未然防止する。（中大規模・高層型）

＜規約について理解を促す＞

・ 賃貸居住者も含めて共用施設の使用や管理の Q&A をまとめたしおりを配布する。（小規模型）

＜仲裁に入り客観的解決策を提示する＞

・ 居住者間のトラブルが発生した場合は居住者間の直接的な交渉に任せず、管理組合に仲裁要望書を提出してもらい、理事会や自治会が客観的な解決策を見出す。（中大規模・高層型）

（コメント）

アンケート調査から、居住者同士のトラブルとしては、「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」「ごみ出し」などが多く挙げられており、そのうち「生活音」トラブルは半数以上のマンションからトラブルとして挙げられていた。

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。

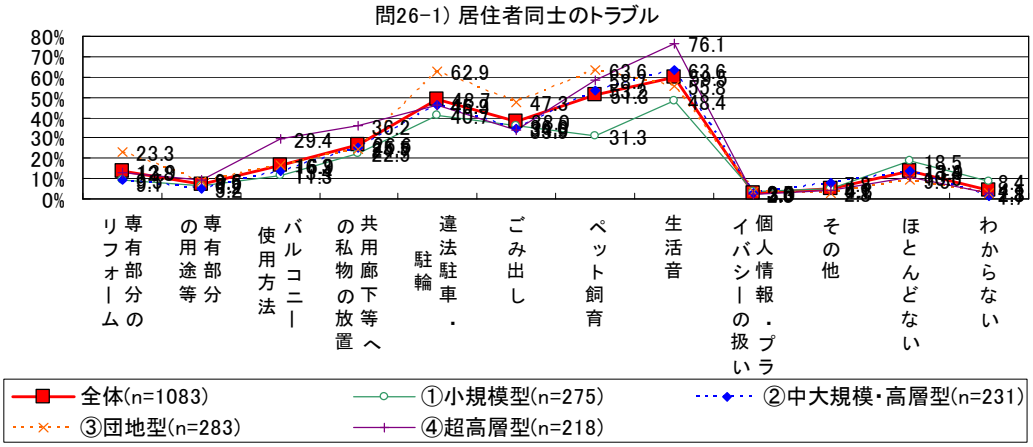
また居住者間では解決できない問題であっても、管理組合の仲裁により解決しているケースもあり、コミュニティが形成されているマンションでは、トラブルを内部で解決できる自治機能が形成されていることがうかがえる。

（参考となる事例）

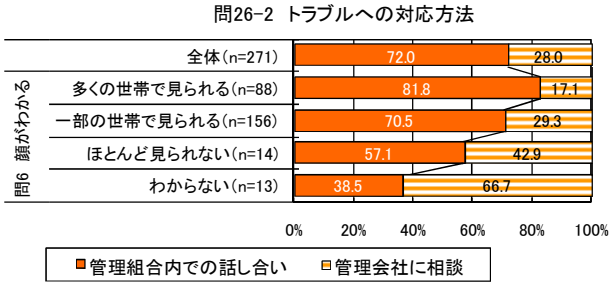
・ 「玄関ピンポン」から始まった顔が見えるコミュニケーション（小規模型-03）
・ 祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携（中大規模・高層型-05）
・ 楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成（中大規模・高層型-14）

◆維持管理・コミュニティの現状

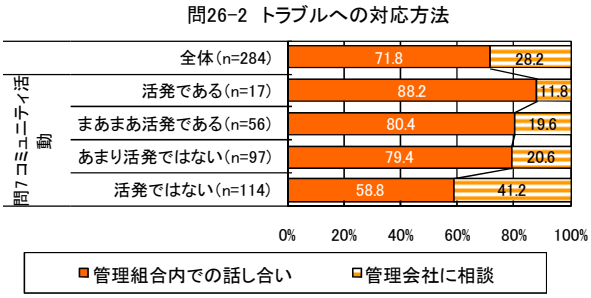
- 居住者同士のトラブルとしては、「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」「ごみ出し」などが多く挙げられている。
- 居住者間でコミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、「管理会社へ相談」よりも「管理組合内での話し合い」により、トラブルに対応できている割合が高い。



（問 6　顔がわかる×問 26-2　トラブルへの対応方法）

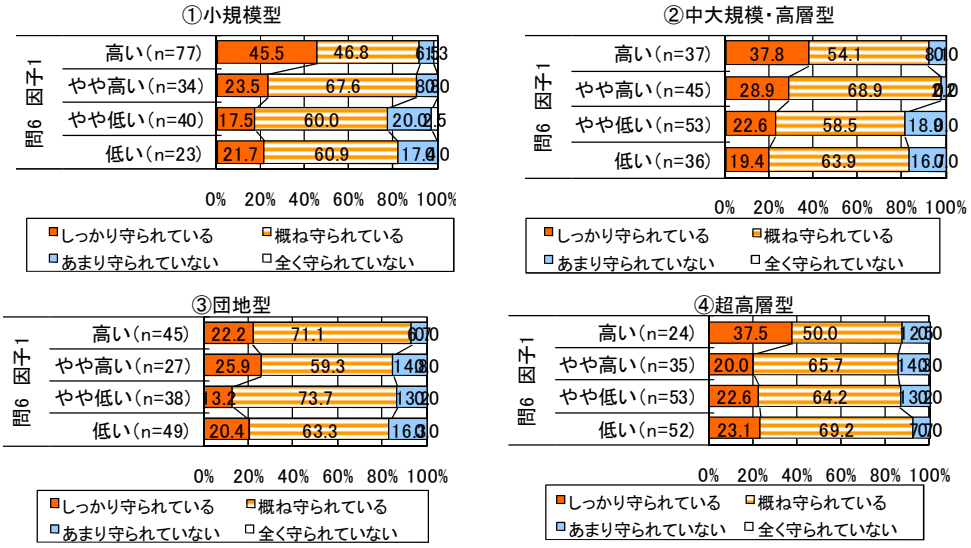


（問 7　コミュニティ活動×問 26-2　トラブルへの対応方法）

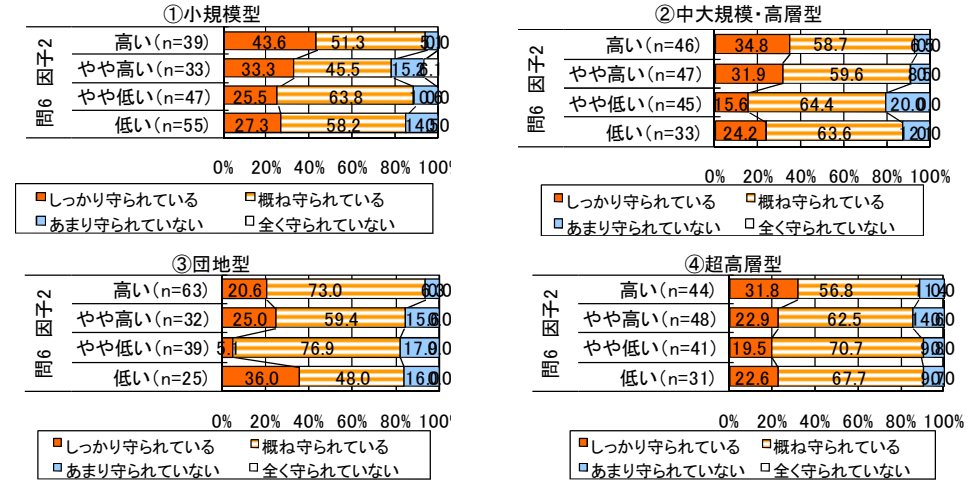


・ コミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、ルールが遵守されている割合が高い。

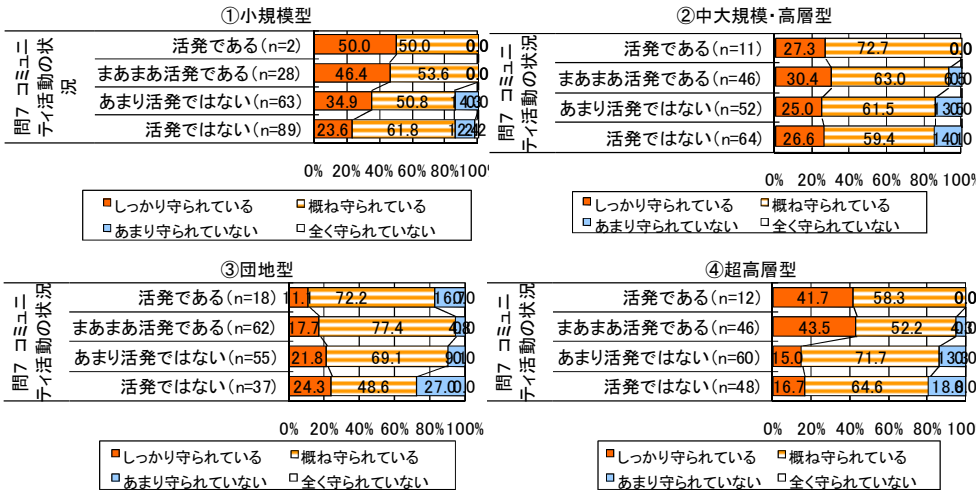
（問 6　コミュニケーション因子 1×問 27③日常のルール順守状況 d ごみ出し）



（問 6　コミュニケーション因子 2×問 27③日常のルール順守状況 d ごみ出し）



（問 7　コミュニティ活動×問 27③日常のルール順守状況 d ごみ出し）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【防犯対策】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- オートロック付マンションであるが、居住者の後ろに付いて入り不審者が侵入してしまうおそれがある。
- 防犯カメラを設置しているが死角もあり、また 24 時間有人監視するほどの費用はかけられない。
- 子どものいる居住世帯が多く、登下校時の子どもの見守りが必要である。

◆参考となる対応、取り組み

＜設備だけに頼らずコミュニティの力で防犯対策＞

- 防犯設備に頼らず、居住者が不審者に目を光らせる、あいさつや声かけを徹底することなどにより、コミュニティの力で対応することとしている。（小規模型）
- 「あいさつ運動」により侵入盗や車上荒らしなどの犯罪も減少、子供から大人までみんなが挨拶を交わすことで、来訪者や周辺地域からの評判も良く、不審者の侵入を防止する効果も上がっている。（中大規模・高層型）

＜既存のサークル活動等を活用した見守り＞

- 児童の登下校時に通学路で父母のほか、ペットサークルの会員が子どもの見守りを実施している。（中大規模・高層型）

＜夜間は徹底した防犯設備で対応する＞

- 敷地が広大であることから、侵入者自動感知システムなどの徹底した防犯設備により不審者の侵入を直前で食い止めるなどの成果も上がっている。（中大規模・高層型）

（コメント）

防犯という課題は、危機意識を通じてコミュニティの形成やそれによる対応につながりやすい。実際、団地型では、防犯パトロールを実施しているマンションもアンケート調査から相当数見られた。

顔がわかるコミュニティが形成されていることや、コミュニケーションを通じて不審者情報を共有する、お互いに目を光らせるなどの取り組みは、犯罪抑止に効果があると期待されており、事例からは、犯罪の減少など実際に効果が上がっているという声も聞かれる。また、防犯パトロールの実施や、設備の導入による改善といった取り組みに至らないまでも、日常的なコミュニケーションの実施が有効と考えられる。これには、日頃からあいさつをする、声をかけあう関係を構築するなど、コミュニケーションを通じた取り組みが必要であろう。

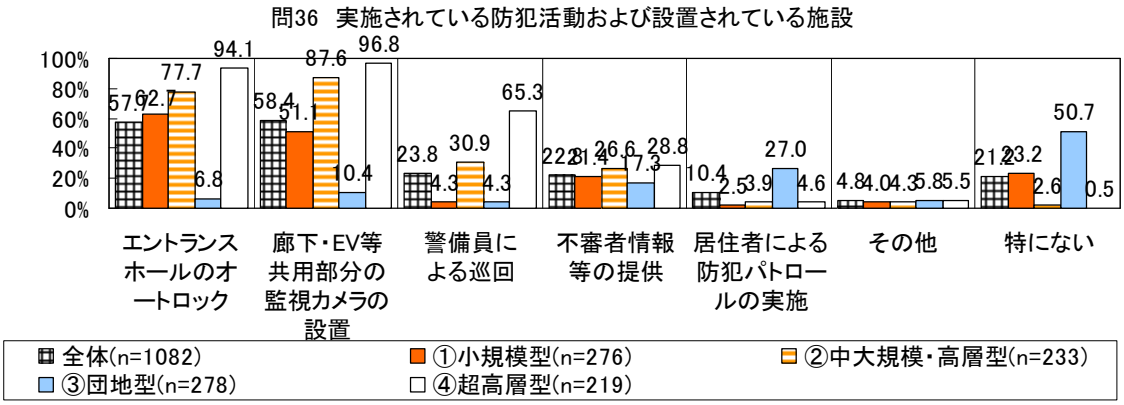
また、ペットサークルの活動と合わせて子どもの見守り活動を行う、植栽の維持管理活動と合わせて敷地内の死角をなくすなど、コミュニティ活動を通じた取り組みは、始めやすく、また無理せず続けられる防犯の取り組みとして参考となる。

防犯設備の導入など、ハード面による防犯の取り組みも、防犯対策の重要性に対する居住者の共通認識の醸成や、ハードを補完するソフトなコミュニティによる取り組みにより実効性が向上することから、コミュニティの力による防犯対策をあわせて実施することが必要である。

（参考となる事例）
- 地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション（中大規模・高層型-01）
- 早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築（中大規模・高層型-09）

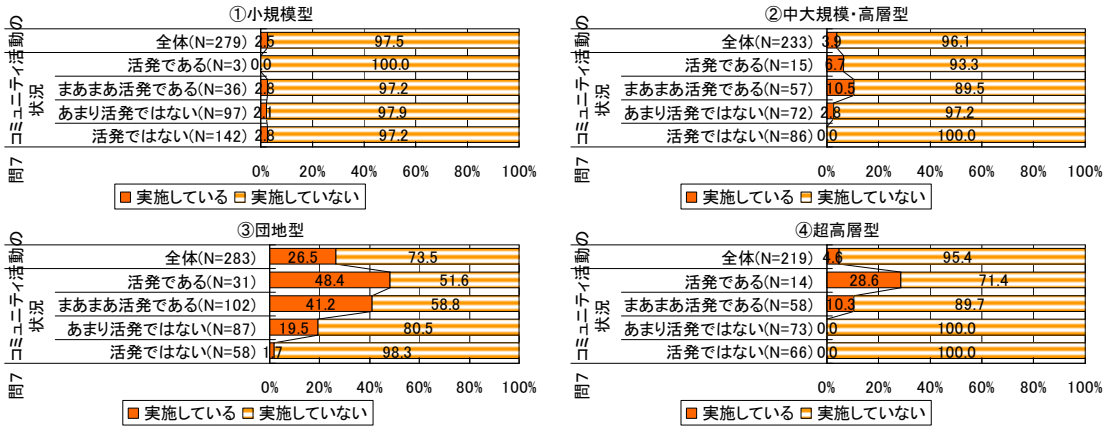
◆維持管理・コミュニティの現状

- 防犯対策としては、「エントランスのオートロック」や「廊下・EV 等共用部分の監視カメラの設置」等の設備に関する回答が多い。



- 団地型や超高層型では、コミュニティ活動が活発なほど防犯パトロールのようなソフトな防犯対策を実施している割合が高い。

（問 7 コミュニティ活動×問 36 居住者による防犯パトロールの実施）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【防災対策】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- マンションの居住者数が多く、避難誘導や安否確認が出来るのか不安がある。
- 居住者の高齢化が進んでおり、災害の際に避難できるのか不安がある。
- 防災訓練への参加者が少ない。

◆参考となる対応、取り組み

＜顔の見えるコミュニティを土台とした防災対策＞

- 階段室型の特徴を活かし、1 階段 20 戸ごとに防災活動のリーダーとなる理事を選出、さらに上層階･下層階ごとに 10 戸に 1 人の割合で防災ネットワーク推進員を配置する。（中大規模・高層型）
- マンションをいくつかのブロックに区分し、ブロックごとに避難誘導リーダーを輪番制で任命し、避難誘導リーダーは災害時に要援護者の避難誘導等を行う。（中大規模・高層型）
- 管理組合理事は若い現役世代を中心に起用し、自治会では定年退職者や女性を中心に役員会を構成するなど、昼間時に災害が発生した場合にも、自治会による対応ができるよう配慮した組織編成を行っている。（中大規模・高層型）

＜楽しみながら防災活動を行う＞

- 自主防災組織が、懇親会を行うなどまずは楽しみながら防災活動をはじめ、徐々に本格的な活動の実施へつながっている。（中大規模・高層型）
- 親睦行事である住民交流会と一緒に新型インフルエンザ対策等の居住者向けの講習を実施している。（中大規模・高層型）

（コメント）

防災対策においても、既存の顔の見えるコミュニティが基本となり、防災活動に結びついているケースも多い。事例からは、マンションの階段室単位やブロック単位など「誰がどこに住んでいるか」がわかるコミュニティが形成されている単位を土台として、防災活動の体制を組織している取り組みが複数みられた。防災という課題は危機意識を通じてコミュニティによる対応につながりやすい。現実に、災害時の助け合いを契機とし、その後もコミュニティ活動が活発に行われるようになったという例も見られる。

一方、防災という観点から居住者の共助による対策がとられている例も多い。

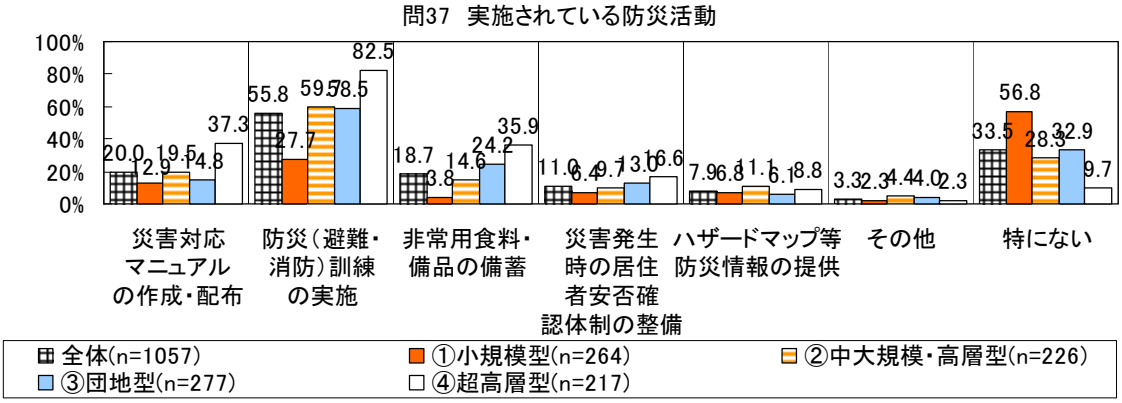
アンケート結果では、防災対策について「特に実施していない」との回答が３割強見られる。災害対策マニュアルの作成や防災訓練などの対策が具体的に取り組まれる基礎として、またいざというときにそれを機能させるためには、日頃のコミュニケーションを通じて、顔の見える関係を構築することが必要であろう。

（参考となる事例）

- 管理組合・自治会の連携による多数のコミュニティ活動を実施（中大規模・高層型-08）
- 楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成（中大規模・高層型-14）

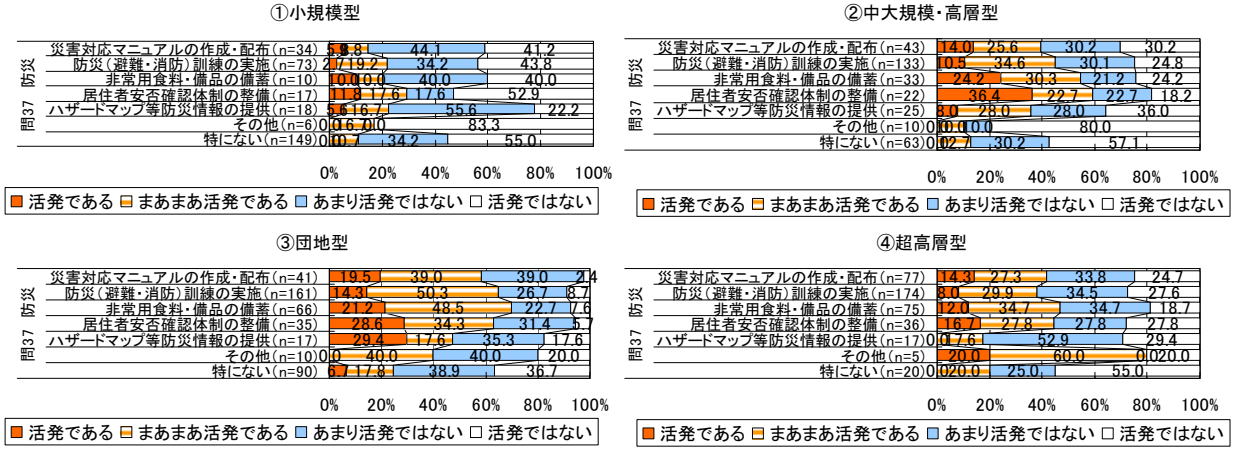
◆維持管理・コミュニティの現状

・ 防災活動は「防災（避難・消防）訓練の実施」が 6 割弱と多く、「特にない」との回答も 3 割強みられる。



・ 防災活動が「特にない」と回答したマンションに比べ、具体的に防災活動を実施しているマンションでコミュニティ活動が活発である。

（問 37 マンションで実施されている防災活動×問 7 コミュニティ活動）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【高齢者対応】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 単身高齢世帯や高齢者のみの世帯が増加している。
- 単身高齢者のひきこもりや災害時に避難誘導が必要な方のための対策の必要性を感じている。

◆参考となる対応、取り組み

＜定期的に安否を確認する仕組みをつくる＞

- 高齢者の希望者を対象に各階単位で任じられている理事が安否確認を実施している。（小規模型）
- 月１回、ふれあい喫茶として居住者が集まれる場を設け、高齢者の安否確認を実施している。（中大規模・高層型）
- 高齢者を対象として定期的に趣味の会やサークル活動、食事会等を実施する。（中大規模・高層型）

＜引きこもり防止、福利厚生のためのイベント・行事を実施する＞

- 高齢者の引きこもり防止等ため、共有施設である談話室に高齢者優遇時間帯を設けて高齢者が集まれる場としており、高齢者の安否確認にもつなげている。（中大規模・高層型）

＜緊急時に備えた居住者名簿を作成する＞

- 承認が得られた人を対象に災害時要援護者のリストを作成し、管理組合事務所で保管している。（小規模型）
- 居住者の自己申告により居住者台帳を作成し、緊急連絡先、常用薬や災害時要援護者に該当するか否か、帰宅困難者に該当するか否かなどを記載する。（中大規模・高層型）

＜居住者間で日常生活の困りごとを助け合う＞

- 「お困りごと情報」と「お役立ち情報」を自己申告し、住棟ブロック単位で居住者間による日常生活支援（困りごとの解決）を行う。（中大規模・高層型）
- 自治会下部組織として「たすけあい委員会」を発足し、居住者の困りごとを登録メンバーがボランティアで手伝う。（団地型）

（コメント）

高齢化の進行という問題も、それ自体、コミュニティの対応につながりやすいと考えられる。

事例からは、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、管理組合や自治会等コミュニティ形成を担う組織による組織的な高齢者対策に発展していった取り組みが複数みられた。食事会やお茶のみなどを通じたコミュニケーションの機会や、空間を確保することにより「誰がどうしている」といった情報を日常的に共有しておくことで、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として、参考になるものと考えられる。

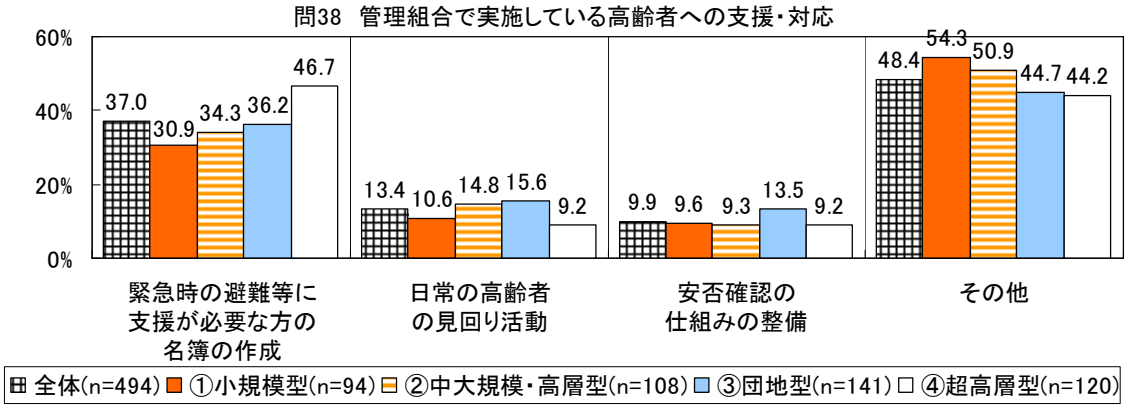
事例では災害時における要援護者名簿の作成の取り組みも見られたが、個人情報が含まれるため取り扱いに苦慮しているケースも多い。継続して取り組むことでその目的や効果が明確になれば、名簿の提供も進み、災害時の高齢者支援として実効性が高まることが期待される。

（参考となる事例）

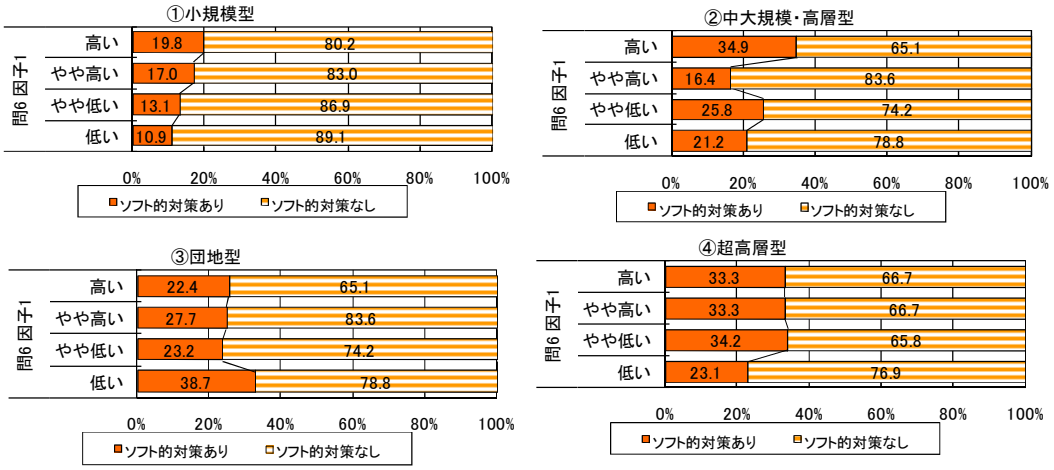
- 集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策（小規模型-04）
- 地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動（中大規模・高層型-02）
- 防犯対策・高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開（中大規模・高層型-11）
- 管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生（団地型-02）

◆維持管理・コミュニティの現状

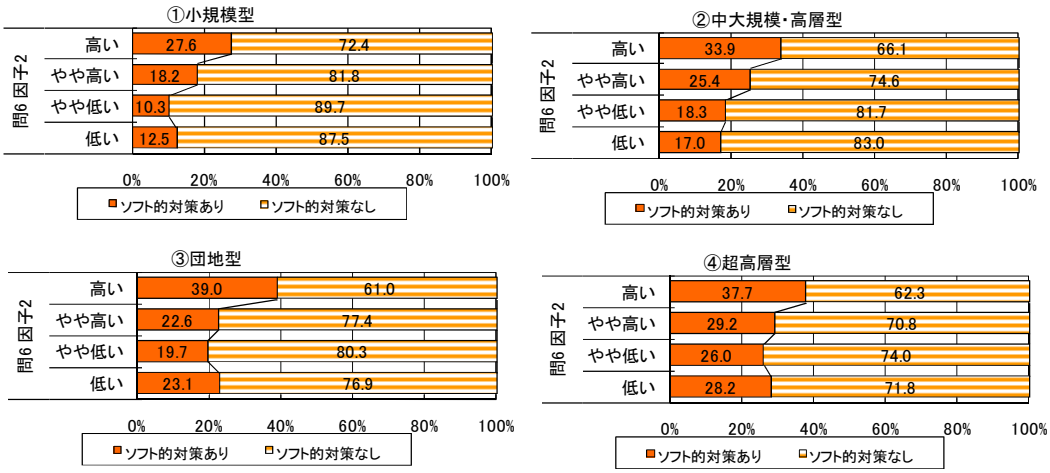
- 管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が 2 割弱である。
- コミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、高齢者への支援・対応が行われている割合が高い。



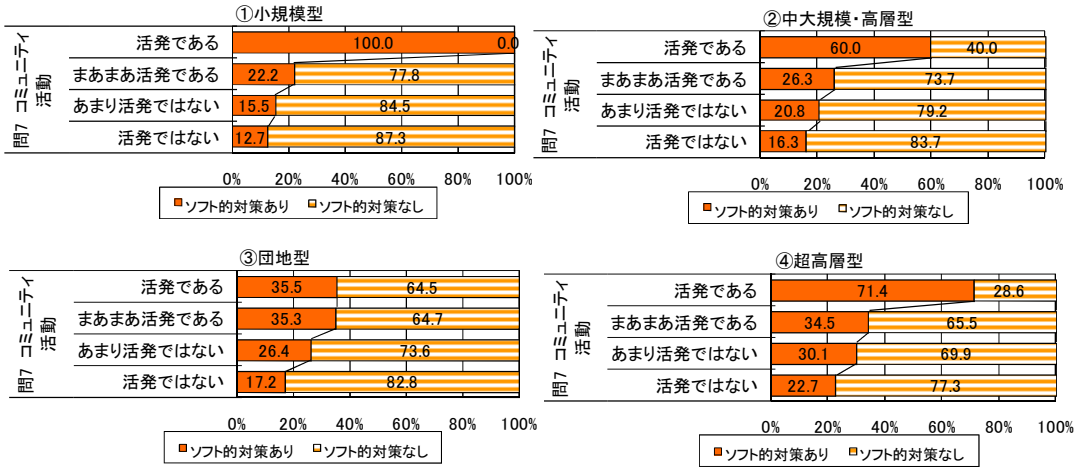
（問 6 コミュニケーション因子 1×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応）



（問 6 コミュニケーション因子 2×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応）



（問 7 コミュニティ活動×問 38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応）



②マンション内コミュニティ　共通事項　【清掃・植栽管理】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 植栽も全て委託管理としているが、植栽に興味のある居住者も多い。
- 清掃活動を実施しているが参加率が良くない。

◆参考となる対応、取り組み

＜居住者の自主管理で行う植栽の管理が、コミュニティ形成や維持管理に対する意識を醸成＞

- 共用部分の草花の手入れを行う「園芸倶楽部」を有志で組織し、親睦のための草花のプランターを設置している。（小規模型）
- 敷地内に花壇を設置して住民が管理を行い、広報紙に花壇に関する記事を掲載することで花壇を囲んだコミュニティを形成、維持管理に対する意識や連帯感の醸成にも寄与している。（中大規模・高層型）
- 紫陽花クラブがマンション敷地内の外周部に四季の花を植栽する活動を行っている。必要な材料や道具を管理組合費で購入している。（中大規模・高層型）

（コメント）

マンション敷地内の花壇の手入れなど植栽管理は、園芸やガーデニングに興味のある居住者にとってのコミュニティ活動として、また維持管理活動の一つとして、多くのマンションで取り組まれており、環境美化のみならず、居住者間のコミュニケーションや維持管理に対する意識の醸成に効果を上げている。

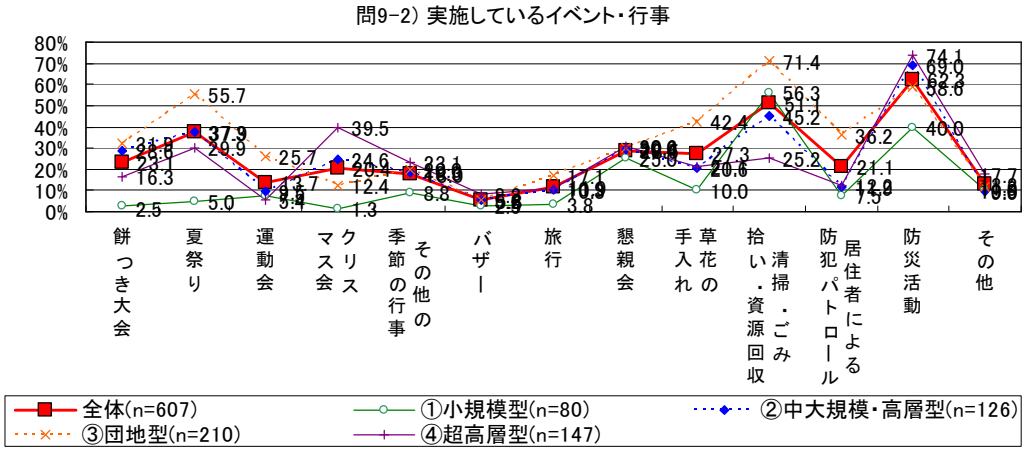
マンションが美しくなる、気持ちの良い空間となるなど、比較的短期間で目に見える効果が得られる取り組みであり、維持管理活動への関心を持つきっかけ、入り口として、負担も少なく、楽しんで始められる内容であるといえる。

（参考となる事例）

- 計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現（小規模型-02）
- 「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ（中大規模・高層型-06）

◆維持管理・コミュニティの現状

- マンションのイベント・行事として「清掃・ごみ拾い・資源回収」を実施しているマンションが全体の過半数、「草花の手入れ」は３割弱のマンションで実施されている。



②マンション内コミュニティ　共通事項　【空洞化への対応】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

・ 区分所有者以外の賃借人が増えてきており、管理活動、コミュニティ活動の担い手が少なくなってきている。

◆参考となる対応、取り組み

＜賃借人も含めてコミュニケーション、コミュニティ活動を行う＞

・ 賃借人は管理組合の理事等にはなれないものの、コミュニティ活動の実行委員等に就任してもらい、役割を担ってもらうことで、他の居住者とのコミュニケーションが図られるよう工夫している。（小規模型）
・ 区分所有者、賃借人がともに参加する「住民の集い」を開催し、同じマンションの住民としての意識を醸成している。（小規模型）
・ 区分所有者、賃借人を問わず自治会行事やサークル活動に参加している。（中大規模・高層型）
・ 管理組合として福利厚生費を計上し、親睦行事の実施を支援しているが、区分所有者だけでなく、賃借人も含めた全ての居住者の参加を呼び掛けている。（中大規模・高層型）

（コメント）

賃借人が増えると、管理組合の担い手が減るとと同時に、コミュニティ活動についても、マンションへの関心の低下による活動の停滞化が懸念される。実際、賃貸化率とコミュニケーション、コミュニティ活動との間には負の相関があるが、事例では、賃借人もコミュニティ活動の上で区別しない、更には積極的に賃借人にイベント・行事の実施に役割を担ってもらうことで、同じマンション住民としての意識の醸成に努めているものも見られた。

賃借人を含めた自治会組織をコミュニティ活動の担い手とする、また管理組合が実施主体の場合も賃借人に参加の機会と役割を積極的に与えることを考える必要があろう。

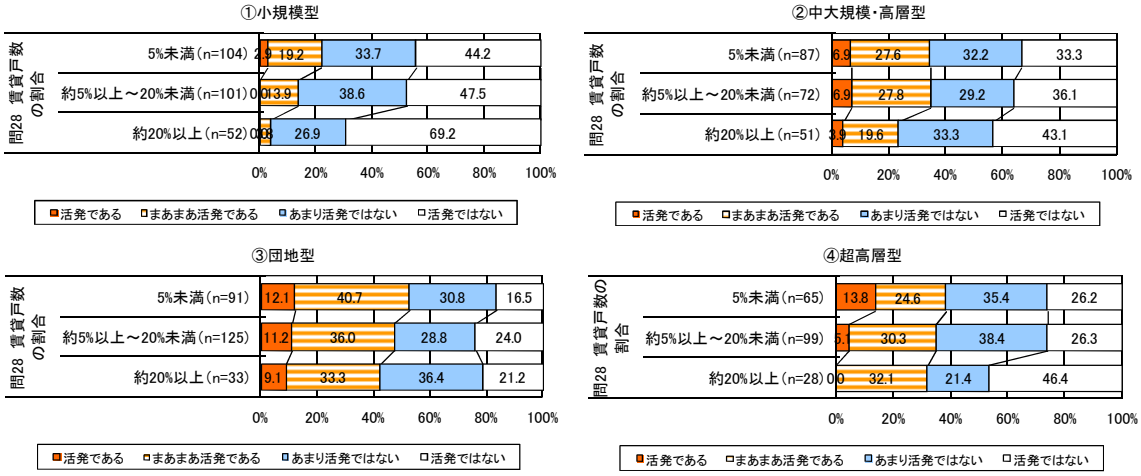
（参考となる事例）

・ 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（小規模型-01）
・ 地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動（団地型-01）

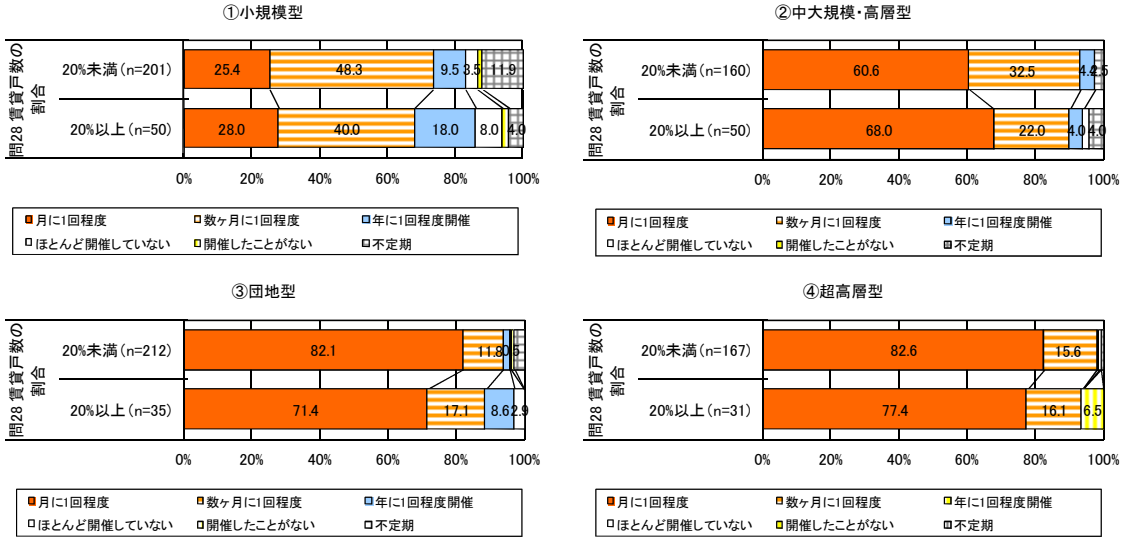
◆維持管理・コミュニティの現状

・ コミュニティ活動および役員会・理事会の開催頻度について見ると、いずれのマンションタイプにおいても、賃貸戸数割合が低いほど、活発である傾向が高い。

（問 28　賃貸戸数の割合×問 7　コミュニティ活動）



（問 28　賃貸戸数の割合×問 23　役員会・理事会の開催頻度）



［主体］管理組合、自治会、居住者

③地域課題解決型コミュニティ　共通事項　【地域とのコミュニティ形成】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 地域の自治会に加入しているが積極的には活動に参加していない。
- 地域の高齢化等により、自治会の役員や自治会活動の中核となる人材が不足している。

◆参考となる対応、取り組み

＜自治会担当理事や意見交換の場を設定する＞

- 管理組合に町内会担当理事を設置している。（小規模型）
- 町内会とマンション居住者の有志が月１回集まって雑談しながら企画や広報についてアイデア出しを実施している。（小規模型）

＜親睦・交流行事は地域と一体となって行う＞

- 全ての居住者が地域の自治会に加入し、イベント等はマンション単独ではなく自治会が主催し、そこにマンション居住者が参加することとしている。（団地型）

＜自治会活動の担い手として居住者が積極的に参画する＞

- 地域の自治会役員の 6 割をマンション居住者が占め、歴代自治会長もマンション居住者が歴任している。（団地型）
- 高齢化が進む地域において、マンション居住者が町内会役員となり世代交替を推進している。（超高層型）
- 管理組合理事長は、町内会の副会長を兼務している。（中大規模・高層型）

（コメント）

生活の場を快適なもの、価値あるものにしようとするプロセスにおいて、マンションと地域との連携は不可欠である。また地域にとっても、一定のボリュームを有するマンションが適切に維持管理されていることは地域環境の向上にもつながるとともに、地域活動の担い手確保など、地域コミュニティの活性化も期待できる。

マンションと地域の自治会の関係性においては、①地域からの働きかけにより小規模マンションが既存の自治会に分譲時から加入、地域と一体となったコミュニティ活動がマンションコミュニティを活発化、②マンション独自のイベント開催等は行わず、地域の自治会と一体となったコミュニティ活動を展開、マンションが地域活動の主体として活躍、②大規模マンションが単独で自治会を設立、近隣マンションと連合自治会を組織するなど連携して積極的な地域づくり活動を展開、③大規模マンションが地域とのコミュニケーションを経て、既存の自治会に加入、マンションがリーダーシップをとりながら地域のまちづくりにも貢献している、などの様々なパターンがみられた。管理規約に自治会への加入が位置づけられている場合も見られるが、まずは規模などマンション特性、自治会の活動状況などを踏まえ、マンションと地域のベストな連携の姿を見つけていくことが、持続可能な関係を構築するうえで重要である。

マンションと地域の実際の「お付き合いのきっかけ」としては、上述のように、もともとの管理規約に位置づけられていることのほか、①地域の祭りやマンション主催のイベントへの参加を通じたもの、②共用施設や広場の利用、サークル活動を通じたもの、③防災や防犯活動などを通じたもの、④地域づくり活動を通じたもの、⑤学校や子ども会の活動を通じたもの、⑥建設時のトラブルを通じたもの、などがある。また、マンション居住者にもともと地域に居住していた人が多かった、マンションや地域のキーパーソンとなるような人が声をかけた、などがきっかけとなり、コミュニケーションが始まった例もある。

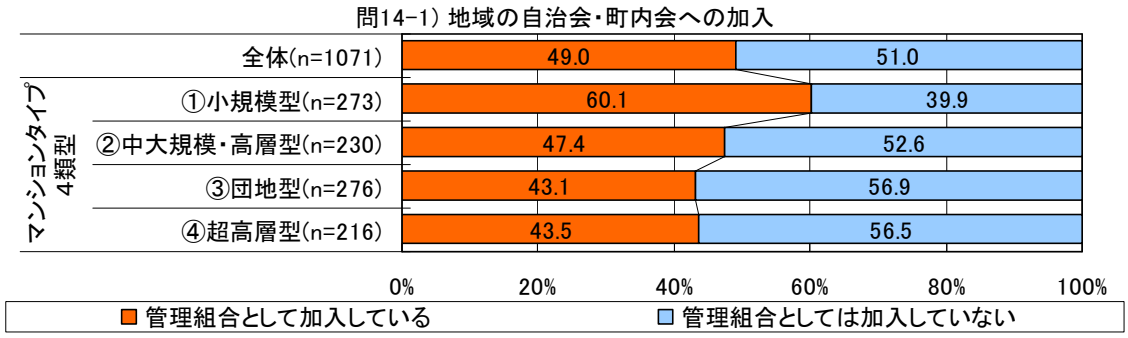
①～⑤のように、コミュニティ活動がきっかけとなった場合では、マンション内外の人が活動に参加しやすい機会や役割づくり、地域の掲示板を活用した広報活動など情報発信、効果の「見える化」などやりがいを感じてもらえる仕掛けづくり、などがポイントとなっており、取り組みの参考となるものと考える。

（参考となる事例）

- 計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現（小規模型-02）
- 地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動（団地型-01）
- 「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決（超高層型-03）

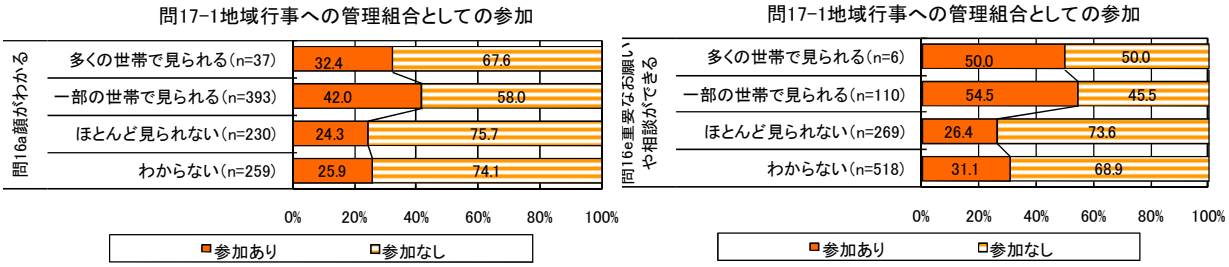
◆維持管理・コミュニティの現状

- 地域の自治会・町内会へ加入状況として、「管理組合として加入している」、「管理組合としては加入していない」は、ほぼ同割合であり、規模が小さいためにマンション単独で自治会を設置しにくい小規模型では管理組合として加入している割合が高い。



- 周辺地域とのコミュニケーションと地域活動への管理組合としての組織的な参加との関係では、コミュニケーションがとられている場合は、地域活動へも参加している割合が高い。

（問 28　賃貸戸数の割合×問 23　役員会・理事会の開催頻度）



［主体］管理組合、自治会、居住者

③地域課題解決型コミュニティ　共通事項　【防犯対策】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 防犯は地域全体の課題であり、地域と一緒になって取り組む必要性を感じている。
- 防犯設備は整えているが、ソフトな防犯対策を行うにはマンション内だけで行うには限界がある。

◆参考となる対応、取り組み

＜地域と連携した防犯対策の実施＞

- 防犯パトロールや不審者情報の連絡を地域との連携で実施する。（中大規模・高層型）
- 自治体とマンションを中心とした町内会とが公園の管理協定を締結し、住民が中心となって樹木の剪定、街灯の整備、花壇の整備に取り組んだことで、死角がなくなり、危険だった公園が、住民の憩いの場に生まれ変わった。（中大規模・高層型）

＜地域の防犯拠点としてマンションを活用する＞

- 日中管理員が常駐していることから、子どもが逃げ込める駆け込み寺としてマンションを活用する。（中大規模・高層型）

（コメント）

既存の自治会の活力が低下するなか、マンションと自治会等の地域との連携の意義も見出しにくいと言った声も聞かれた。こうしたなか、安全・安心な地域づくりは、マンションと自治会等の地域が連携する共通の目標となりやすい。お互いに目を光らせ、情報を共有しながら守りあうことで、地域の安全性が高まることが期待できる。こうしたコミュニティの力や、それを補完する防犯設備の導入などにより、居住者数や敷地など、一定のボリュームを有するマンションの存在が防犯の面でも地域に貢献するとともに、安全な地域としての地域の価値向上に寄与する取り組みも見られた。

地域とともに行う防犯パトロールのほか、不審者情報の発信・共有、またマンションを子どもの駆け込み寺として活用する、マンション内の夜間照明を周辺歩道の安全確保に活用するなどの取り組みにより、マンションが防犯拠点として地域に貢献することも期待できる。

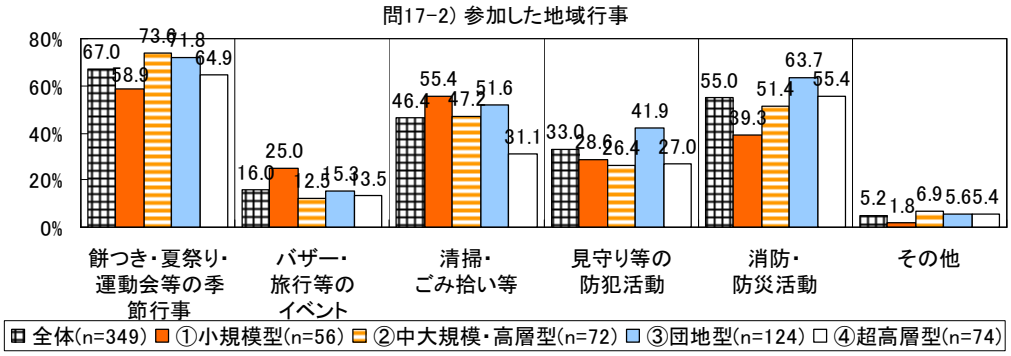
なお、防犯は危機意識を通じて地域との連携による対応につながりやすい課題と考えられ、もともとマンション内でのコミュニケーションが活発で、防犯に対する意識が強いことや、地域とのコミュニケーションの存在が土台となっていることも考えられる。

（参考となる事例）

- 地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション（中大規模・高層型-01）
- 防犯対策・高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開（中大規模・高層型-11）

◆維持管理・コミュニティの現状

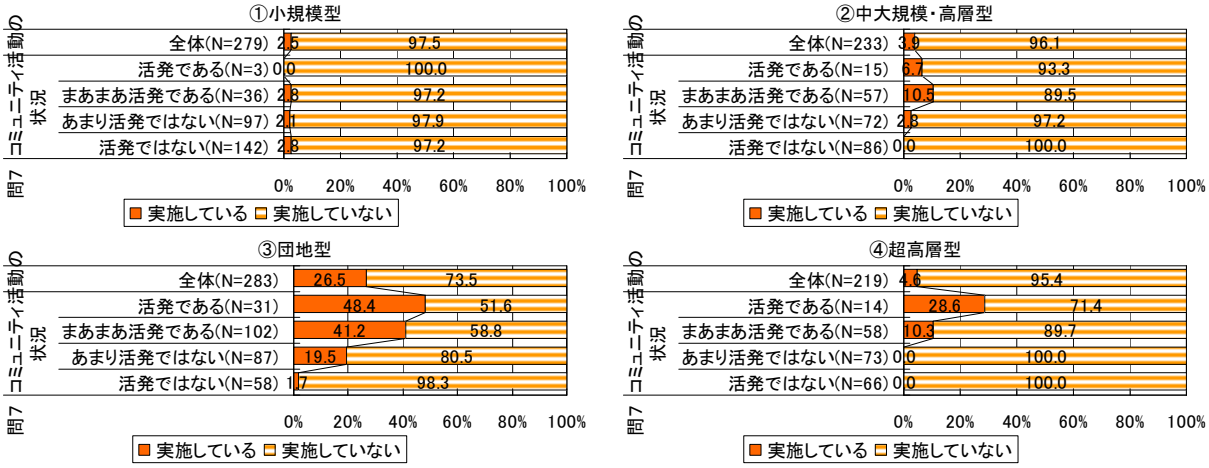
・ 地域で実施する「見守り等の防犯活動」に参加しているマンションは 3 割強である。



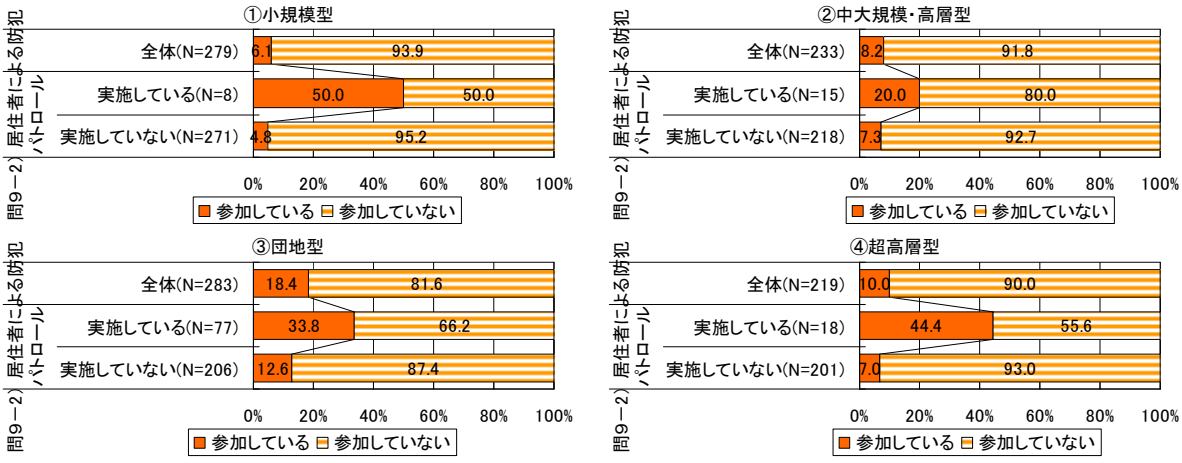
・ マンション内のコミュニティ活動が活発なマンションでは「居住者による防犯パトロール」を実施している割合が高い。

・ また、マンションで実施している防犯活動と地域の防犯活動への参加の関係を見ると、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

（問 7 コミュニティ活動×問 36 居住者による防犯パトロールの実施）



（問 9 マンションで実施しているイベント・行事（居住者による防犯パトロール）×問 17 地域行事への参加（見守り等の防犯活動））



［主体］管理組合、自治会、居住者

③地域課題解決型コミュニティ　共通事項　【防災対策】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

・ 災害対応を周辺の地域、施設と連携して取り組みたい。

◆参考となる対応、取り組み

＜災害時の協力協定の締結など、地域と一体となった防災対策＞

・ 阪神・淡路大震災での経験から助け合いの精神が芽生え、マンション単独ではなく、地域にも開放して行事やイベント等コミュニティ活動が活発に行われるようになった。防災等の観点からは、隣接するボウリング場と幼稚園とマンションの３者で、火災等の災害、不審者侵入その他の緊急事案発生時の協力に関する「災害時等における協力に関する協定」を締結した。（中大規模・高層型）
・ マンション内で管理組合と自治会が連携し、自主防災組織を立ち上げ、避難体制などを構築してきた活動が、周辺マンション自治会と一体となった「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（中大規模・高層型）

＜合同の防災訓練を実施する＞

・ 周辺マンションや周辺の町内会を含めた地域と合同で防災訓練を実施し、マンション敷地を開放している。（中大規模・高層型）

（コメント）

既存の自治会の活力が低下するなか、マンションと自治会等の地域との連携の意義も見出しにくいと言った声もあるが、安全・安心な地域づくり、中でも防災は災害時の共助など、マンションと自治会等の地域が連携する共通の目標となりやすい。

周辺マンションや自治会を含めた地域との合同防災訓練の場として、マンションの敷地を提供している取り組みが複数みられた。また、被災した経験や地域づくりの取り組みが契機となり、他マンションや周辺の商業施設などを含め、災害時の広域的な協力協定の締結に至るなど、より積極的な取り組みに発展するケースもあり、防災まちづくりがより積極的な地域との連携のきっかけとなる場合も多い。

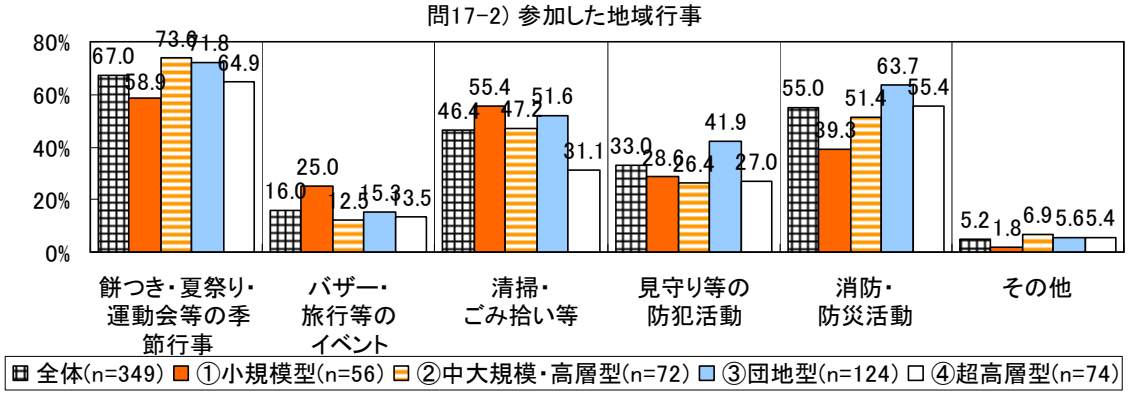
また、堅牢な躯体や物資等の備蓄機能を有するマンションが、災害時の救援拠点として地域に貢献する可能性も大きいことから、災害時におけるマンションと地域の連携方策について、上記の取り組みなどを通じ、日頃から協議できる関係を構築しておくことが望ましい。

なお、防災は危機意識を通じて地域との連携による対応につながりやすい課題と考えられ、もともとマンション内でのコミュニケーションが活発で、防災に対する意識が強いことや、地域とのコミュニケーションの存在が土台となっていることも考えられる。

（参考となる事例）
- 地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動（中大規模・高層型-02）
- 早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築（中大規模・高層型-09）

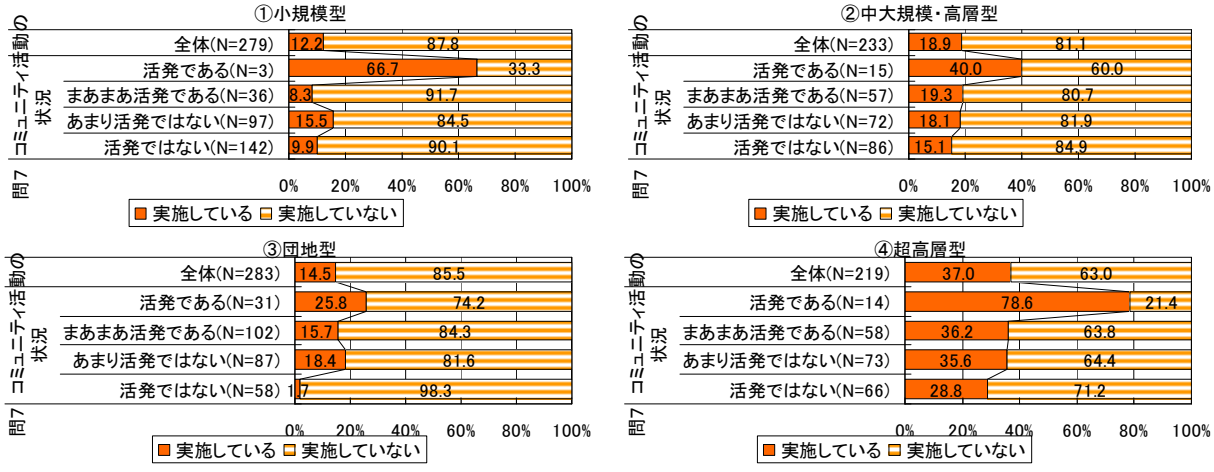
◆維持管理・コミュニティの現状

- 地域で実施する「消防・防災活動」に参加しているマンションは５割強である。

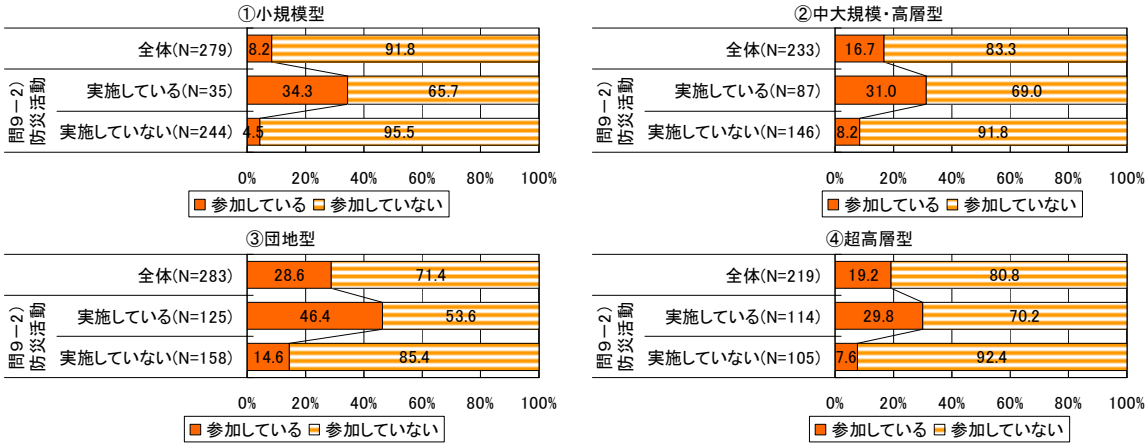


- 「災害対応マニュアルの作成・配布」「防災訓練の実施」「非常用食料・備品の備蓄」「安否確認体制の整備」について、それぞれコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防災活動を実施している割合が高く、防災活動の取り組み状況とコミュニティ活動の活発さには明確な関係が見られる。
- また、マンションで実施している防災活動と地域の防災活動への参加の関係を見ると、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

（問７コミュニティ活動×問 37 災害対応マニュアルの作成・配布）



（問 9 マンションで実施しているイベント・行事（防災活動）×問 17 地域行事への参加（消防・防災活動））



③地域課題解決型コミュニティ　共通事項　【地域づくりへの貢献】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 地域の環境をつくるためには地域と一体感を持った取り組みが必要と感じている。
- 新しく入居してきたマンション居住者は地域の環境形成の必要性を感じているが、長年居住している地域住民にその意識がない。

◆参考となる対応、取り組み

＜共用施設を居住者以外にも開放する、地域活動の拠点として活用する＞

- 町内会の会議やコミュニティ活動、地域で行うイベント準備の際にマンションの集会室を提供している。（小規模型）
- 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。（小規模型）
- 集会所を地域住民にも開放しており、また近隣に空き地や公園が不足しているため、マンション敷地内の公園が地域の人にとっては安らぎの場となっている。（中大規模・高層型）
- 大規模な防災訓練や町内会の主な行事にはマンション敷地内の公園を開放、提供している。（中大規模・高層型）

＜祭りなど地域活動への人的支援＞

- マンションの建設により地域の人口が増え、町内会のコミュニティ活動が活性化した。子どもが増えたことで、それまでは簡易化していた「地蔵盆」が復活することとなった。（中大規模・高層型）
- 高齢者が多い地区であるため、町内会対抗で行われている区民運動会は常に低い成績であったところに当マンションが建設されて若い世代が増え、運動会では２年連続優勝したことがきっかけとなり、地域にマンションが受け入れられるようになった。（小規模型）

＜地域の環境づくりへの貢献＞

- マンションの植え込みなど、地域の美化活動にマンション住民も参加し、地域のフラワーベルトとの一体感を持たせている。（地域の自治会）
- マンション居住者と周辺地域の居住者が園芸倶楽部を組織し、各家の軒先やマンションエントランスにプランターを設置して植栽活動を実施している。（中大規模・高層型）
- 自治体とマンションを中心とした町内会とが公園の管理協定を締結し、住民が中心となって樹木の剪定、街灯の整備、花壇の整備に取り組んだことで、死角がなくなり、危険だった公園が、住民の憩いの場に生まれ変わった。（中大規模・高層型）
- マンション居住者の発意により地域内にある運河の水門の景観形成に取り組んでいる。（超高層型）

＜企業等、地域の多様な主体との連携＞

- 近隣の企業との協働により、マンション、地域、企業が一体となって、清掃活動を定期的に実施している。（超高層型）

［主体］管理組合、自治会、居住者

・ マンションが中心となり、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」を設立、安全な地域づくりを目指して、エリアマネジメントに取り組んでいる。（中大規模・高層型）

（コメント）

マンションの豊富な共用施設や公園などの地域への開放を通じ、祭りなど地域行事の開催や、地域とのコミュニティ形成に活用するとともに、地域に不足する機能をマンションが補完するなど、地域の環境づくりに貢献している取り組みが複数みられた。こうした交流を通じて地域とのコミュニティが深まるとともに、取り組みによっては、マンションの存在や居住者による防犯・防災、環境美化活動などが、地域の価値を高める効果も得られており、参考になると考える。

（参考となる事例）

・ 計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現（小規模型-02）
・ 祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携（中大規模・高層型-05）
・ 防犯対策・高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開（中大規模・高層型-11）
・ 地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動（団地型-01）

④広域・テーマ連携型コミュニティ	共通事項【防災対策、管理に関する情報交換、その他マンション間連携】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- 災害時に、断水や停電が起こった場合、マンション内の自助・共助だけでは対応しきれない。
- 周辺に商業施設や企業等が立地しており、また昼間に災害が起こった際には居住者が不在である場合が多い。
- 管理上の課題は多いが、どのように解決すれば良いのか相談できる相手がいない。

◆参考となる対応、取り組み

＜地域を越えた災害時の相互連携体制を構築する＞

- マンションの自主防災組織が発起人となり、湾岸地域のマンションの連携により防災の問題を中心に、情報交換を行うネットワークを形成している。（中大規模・高層型）（超高層型）

＜昼間人口にも着目して広域的に防災対策を行う＞

- 周辺のマンション自治会の連合会だけではなく、地域の商業施設や大学等とも連携し、まちづくり協議会を設置してより広域的な防災対策を実施している。(地域の自治会)（中大規模・高層型）
- 防災・防犯・交通安全などの地域全体に共通する課題を、マンションと周辺の大規模商業施設等から成るまちづくり協議会を設置することで、広域連携して取り組んでいる。（地域の自治会）（中大規模・高層型）

＜管理の質の向上など、近隣のマンションと共通の課題について意見交換や情報提供を行う＞

- 同時期に施工された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、小規模型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。（小規模型）
- 近隣マンションの理事長との交流会を年 2～3 回実施し、除雪費用や管理費等の意見交換や情報交換を行っている。（中大規模・高層型）
- 区内マンションと交流会を実施すると共にマンション管理の経験を活かして他の管理組合に対してのコンサルタントも実施している。（中大規模・高層型）
- 同時期に建設された近隣（隣接区）同規模マンションに、管理組合理事長が声をかけ、お互いに知恵を出し合い、管理水準の向上を図ることを目的とした会を設立。区を越え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。。（超高層型）
- 市内の同規模マンションと「大型マンション懇談会」を実施し、情報交換を行っている。（中大規模・高層型）

＜地域、マンションを超えた広域的な連携＞

- 自主防災組織が江戸川～利根川という川を通じてつながっている群馬県みなかみ町の住民と交流をしており、シンポジウムへの参加や、野菜等の特産品の販売を行ってい

る。（中大規模・高層型）

・ 「しながわ運河まつり」では港区港南で行われた「港南ふれあい桜祭り」と連携しての開催とし、屋形船を借りて航行した「交流船」が 2 つの会場を結ぶなどの交流を行っており、災害時には運河を利用しての物資の提供等役に立てる予定である。（中大規模・高層型）

（コメント）

共通する課題を解決することを目指し、近隣の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複数みられた。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は、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。

当初は管理水準の向上等の情報交換が目的であったマンション間の連携が、問題意識の共有やお互いの理解が深まるにつれ、マンション間や地域に共通する課題の解決や、それを軸としたより広域的な取り組みに発展していった例も見られる。

さらには、防災をテーマとした流域における連携や、地域資源を活用したまちづくり、地方や周辺都市との交流など、より広域的、積極的な連携に発展していく取り組みもみられ、マンションが多様なコミュニティの担い手として活躍している状況がうかがえる。

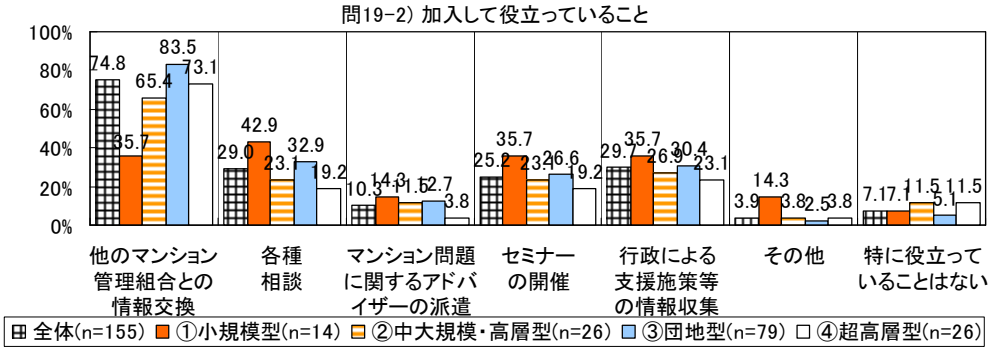
こうした連携はマンション内でのコミュニティを基礎として、管理組合の積極的な報収集や活動により、自然に生まれる場合も多いが、自治体や管理組合連合会、マンショ管理士の団体といった支援組織による情報提供や、連携の場の提供などの支援が得られると、よりスムーズに連携に結びつくことも期待できる。

（参考となる事例）

・ 住民や近隣との交流会の開催とマンション管理の見える化（中大規模・高層型-03）
・ 防犯対策・高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開（中大規模・高層型-11）
・ 「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決（超高層型-03）

◆維持管理・コミュニティの現状

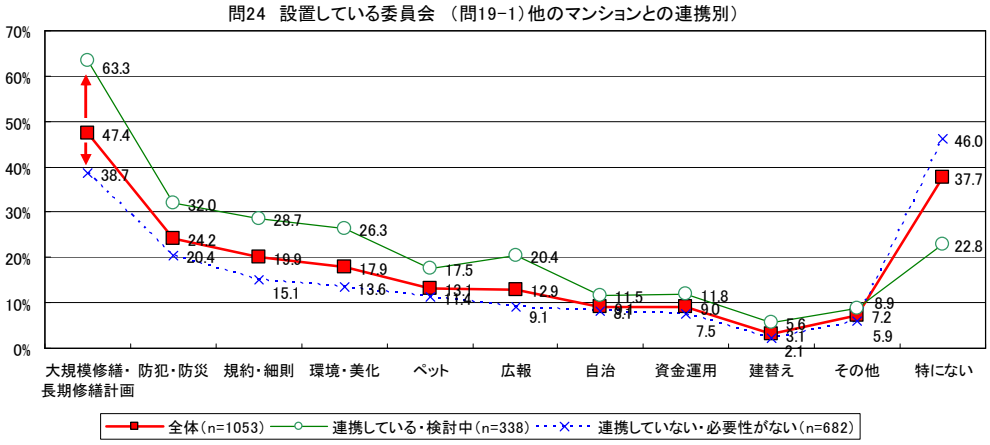
・ 他のマンションとの連携について、加入によって役立っていることは、「他の管理組合との情報交換」が最も多い。



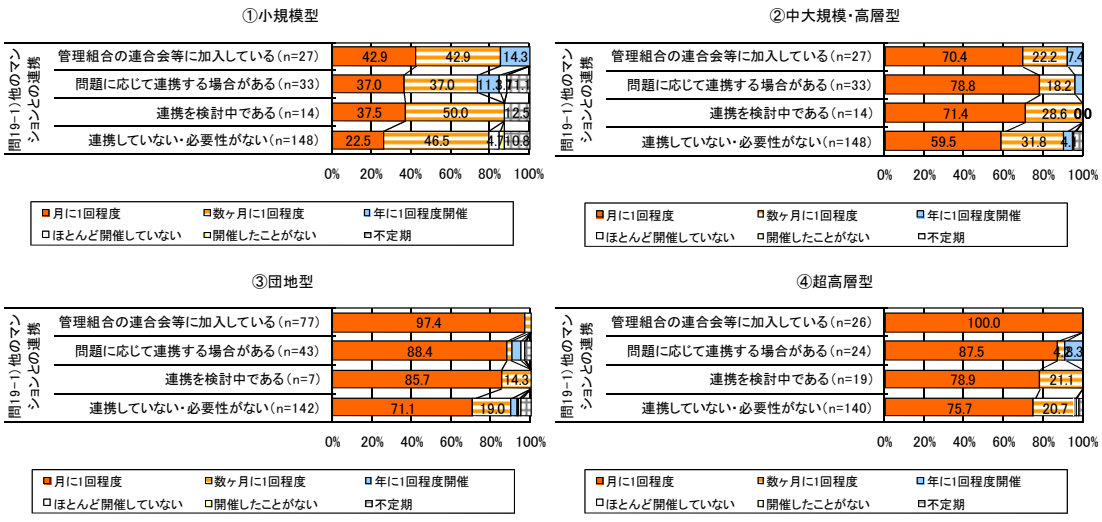
・ 他のマンションとの連携を行っているマンションの委員会設置状況を見ると、連合会等へ加入していると、各種の委員会の設置割合も高い傾向がみられる。

・ また、連合会等へ加入しているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。

（問 19-1 他のマンションとの連携×問 24 設置している委員会）



（問 19-1 他のマンションとの連携×問 23 役員会・理事会の開催頻度）



4.3.2 分譲会社

②マンション内コミュニティ	成長段階別	建築前／入居期、初動期 【親睦・交流】

◆参考となる対応、取り組み

＜入居前及び入居時からコミュニティ形成を支援する＞

- 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。（中大規模・高層型）
- 居住者同士が顔見知りとなることを狙いとし、おおむね 6～7 割程度の販売が完了した頃を目安に、入居した居住者を集めてパーティーを開く。（分譲会社）
- 入居後 1 年～1 年半までの期間を目安に、マンション内のイベントの設定を行い、管理会社を含めた職員がそれに参加している。（分譲会社）
- 入居者懇親会を分譲会社主催で行っている。（分譲会社）

＜コミュニティ形成を担う組織やサークル活動の設立支援＞

- 住民交流の促進やサークルの立ち上げを行う会費制の「フレンドリークラブ」への加入を購入時に条件とし、それが後々自治会に移行した。（中大規模・高層型）
- 購入希望者向けに設立されたコミュニティ組織が自治会に移行した。(中大規模･高層型)

＜親睦・交流のための空間やツールなどの初期設定＞

- エレベータなどのアクセス方式や集会室など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、持続できるよう、建物設計に配慮している。（分譲会社）
- 屋内外の豊富な共用施設とそれを活かしたプログラムが事前に整備されことで、コミュニティ活動の拠点が十分にあった。（中大規模・高層型）
- 入居者対象のホームページを分譲会社が用意し、入居後に管理組合に譲り渡した。（超高層型）

（コメント）

入居時からの初期設定として、「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置など、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。また、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や、地域コミュニティのあり方や自治会加入等に関する行政、地域との事前協議なども、分譲会社によるコミュニティ形成支援として有効である。

分譲会社等による事前の枠組みづくりなど外部からの支援があると、入居時からコミュニティ形成をスタートできる点で効果が高いと考えられる。

（参考となる事例）

- 豊富な共用施設を活かした分譲時からのコミュニティ形成支援（中大規模･高層型-12）
- 分譲会社が積極的に仕掛けるコミュニティ形成（分譲会社-01）

③地域課題解決型コミュニティ	成長段階別	建築前／入居期、初動期 【地域とのコミュニティ形成】

◆参考となる対応、取り組み

＜自治会担当理事を設置するよう規約に盛り込む＞

・ 当初から町内会担当理事を設置していた。（小規模型）

＜地域へ開放できる施設を設置する＞

・ 地域の町内会から建築条件の見直しを求められたことを契機に、行事などのコミュニティ活動を地域と一緒に実施できるよう、道路に面した位置に集会室を設置し、オープンスペースも計画した。（小規模型）

＜地域活動への参加を分譲時に説明する＞

・ 地域の祭り保存会への加入資格があることを販売時のパンフレットにも掲載した。（中大規模・高層型）

＜入居者に地域を購入前から知ってもらう＞

・ 農業者や商業者などを交えて、地域や地域の人々を紹介する冊子をまとめ、居住者に配布している。（中大規模・高層型）

＜分譲時に地域の自治会加入を条件とする＞

・ マンション建設時に周辺住民から反対運動が起こったことを契機に、事業者が「近隣協定」を締結し、管理組合規約に地元町内会加入を定めた。（小規模型）
・ マンションの販売条件に町内会加入を組み込むことで 100%の加入率を達成。（地域の自治会）

（コメント）

地域とマンションのコミュニティ形成においても、建設前からの枠組みづくりが重要である。建設時、入居時にコミュニケーションのきっかけがないと、地域とマンションのチャンネルが閉じたままとなり、それを乗り越えてのコミュニティ形成には時間がかかる場合が多い。

地域の自治会への加入は、マンションや地域の特性に応じて検討すべきであるが、小規模型マンションで、人材、財政面からも独立した自治会設立が難しい場合において、自治会が分譲会社に分譲時からの自治会加入を働きかけかたことから、活発な自治会活動を通じて、マンション内コミュニティが活性化されたという効果が得られた事例もあり、マンション規模や地域コミュニティの形成状況を勘案し、分譲時からの自治会加入を位置づけるという取り組みも検討する必要がある。

また、共用施設の開放や自治会活動、祭りなど地域のコミュニティ活動への参加などがコミュニティ形成のきっかけとなり、マンションが地域に貢献する要素ともなる。共用施設やコミュニティのあり方（地域とのおつきあい）について、計画段階に地域とあらかじめ協議し、建物設計に反映させるなど、初動期における地域コミュニティの素地づくりにおいて、分譲会社に期待される役割も大きい。

（参考となる事例）

- 計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現（小規模型-02）
- 豊富な共用施設を活かした分譲時からのコミュニティ形成支援（中大規模・高層型-12）
- 全員参加による街並みや環境を守る活動が地域や住宅の資産価値を高める（地域-01）

4.3.3 管理会社

②マンション内コミュニティ	共通事項　【親睦・交流】

◆参考となる対応、取り組み

＜イベント実施のノウハウについて情報提供する＞

- イベント実施のノウハウがあるため、管理会社の情報誌などを通じて事例を紹介したり、イベント開催の段取りについて情報提供したりする。
- 「イベント開催の手引き」、「グッドコミュニケーションご提案ガイドブック」を作成し、管理組合に配布している。

＜コミュニティ形成を管理規約に位置づける＞

- いざというときに助け合えるためにも、コミュニティ形成の支援に力を入れている。
- 当初の管理規約案で管理組合業務にコミュニティ形成を位置づける。

＜管理員がコミュニティ形成をコーディネートする＞

- 現場の管理員がイベント実施のお手伝いの支援を行う。
- サークル活動の立ち上げの段取りなど事務的な部分のノウハウを提供する。

（コメント）

管理組合から建物の管理を委託され、マンション居住者と身近に接する管理会社が良好なマンション内コミュニティの形成に果たす役割は大きく、管理員が日常的な相談に乗る、マンションで開催されるイベントの運営支援をするなど、日常的に良好なマンションコミュニティ形成に取り組まれている。

管理会社の立場からは、良好なコミュニティが形成されているマンションでは、区分所有者の維持管理に関する意識が高い、委託者である管理組合の運営が活発であり合意形成もスムーズである、防災・防犯や高齢者対応などの課題に取り組まれている、居住者間のトラブル防止に寄与する、などの点からもコミュニティ形成を支援するメリットがあるといえる。

管理会社によるコミュニティ形成支援としては、管理会社が作成する管理規約案にコミュニティ形成に関する事項を盛り込むとともに、自治会などコミュニティ形成を担う組織の設立、イベント・行事などの実施支援、広報紙等を通じた居住者等への情報提供などを中心に取り組まれている。

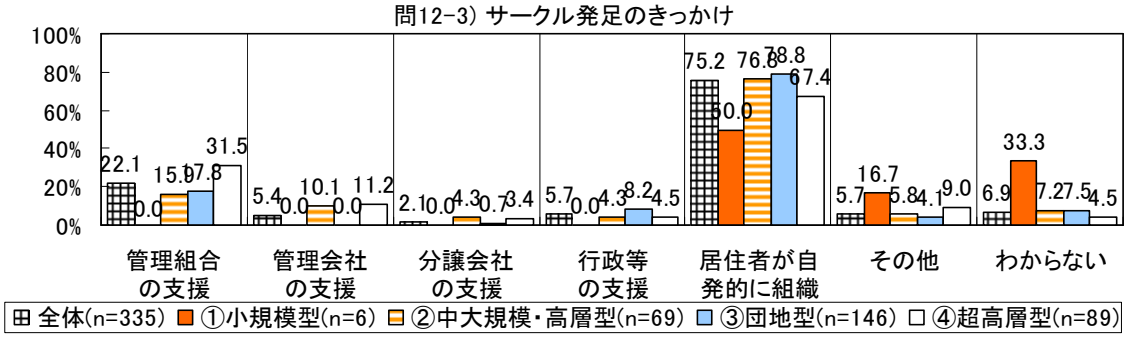
また管理員が居住者間のコミュニケーションの媒介や、管理組合と居住者の橋渡し役となっているケースもある。昼間、マンションで勤務している管理員が、マンション内や周辺の不審者に目を光らせる、自治会などの地域とのコミュニケーションの玄関口、媒介者になるなど、地域との関係構築においても活躍できる場面もあり、管理員がマンションコミュニティ形成に果たす役割は大きい。

初動期をはじめとした居住者間のコミュニケーション支援において、マンションの成長にあわせたサークル活動やイベント開催など、豊富なノウハウやサポート手段を有する管理会社が、管理組合に対し適切なサポートを行うことが期待されるとともに、管理組合は管理会社を賢く使い、マンション内コミュニティの形成に取り組むことが必要であろう。

（参考となる事例）
- 地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動（中大規模・高層型-02）
- 合意形成の一助としてのコミュニティ形成支援（管理会社-01）
- 蓄積されたノウハウを活かしたコミュニティ形成支援（管理会社-02）
- 管理を円滑に行うためのコミュニティ形成支援（管理会社-03）

◆維持管理・コミュニティの現状

- サークル活動等の発足の主なきっかけとして、中大規模・高層型や超高層型では「管理会社の支援」を挙げているマンションが 10%強ある。一方、小規模型では支援が受けられていない。



③地域課題解決型コミュニティ　共通事項　【地域とのコミュニティ形成】

◆参考となる対応、取り組み

＜地域とのコミュニティ形成を管理規約に位置づける＞

- 地域とのコミュニティ形成に関しては町内会へ加入する旨を管理規約案に規定する例が大半である。
- 管理規約案提示の際には、町内会担当理事を置くことと、町内会に加入することを規定している。

（コメント）

管理会社による、地域とのコミュニティ形成支援としては、町内会への加入や自治会担当理事を置くことなどを管理規約案に盛り込むことを中心に取り組まれている。また、マンション周辺の不審者に目を光らせる、マンション内に子ども 110 番を置くなど、地域ぐるみの防犯活動に管理員が協力している例も見られた。

先にも述べたように、自治会への加入については、マンションや地域の特性に応じて検討すべきであるが、規約に盛り込むことで、地域とのコミュニティ形成の重要性を管理組合や区分所有者に認識してもらう意味では、重要な取り組みであるといえる。またインタビューから、管理会社の運営ノウハウが地域において自治会運営に活用できるのではないか、という声も聞かれた。消防・防災訓練は一定規模以上のマンションでは多く実施されていることから、消防署との調整や資機材のレンタル手配、当日の進行や役割分担などの運営マニュアルが社内で確立されている管理会社もあり、こうしたノウハウを安全・安心な地域づくりに活用することも考えられる。マンション内外における管理員の役割も含め、管理会社の地域コミュニティ形成における可能性を今後検討していく必要がある。

（参考となる事例）

- 合意形成の一助としてのコミュニティ形成支援（管理会社-01）
- 蓄積されたノウハウを活かしたコミュニティ形成支援（管理会社-02）
- 管理を円滑に行うためのコミュニティ形成支援（管理会社-03）

4.3.4 地域コミュニティ

③地域課題解決型コミュニティ	共通事項　【地域とのコミュニティ形成】	
	成長段階別	建築前／入居期 【地域とのコミュニティ形成】

◆本項目が対象とする課題・問題の例

- マンション居住者とのコミュニケーションが取れていない。
- 地域が高齢化し、自治会活動を担う人手が不足している。

◆参考となる対応、取り組み

＜マンション居住者が自治会の中核となり活躍する＞

- 町内会の世代交替のために、若い世代の多いマンション居住者を町内会の役員等にする。（超高層型）
- マンション自治会の連合組織が、イベント開催や地域の課題に積極的に取り組むことで、既存の町内会・自治会から期待される存在へと変化。（地域の自治会）

＜マンション建設に当たり、地域とコミュニティについて協議する場を設ける＞

- マンション建設時の自治体との事前協議手続きと合わせ、分譲会社と地域が協議する機会を設けている。（地域の自治会）

＜マンションと地域間のコミュニティに関するルールを設ける＞

- 地域独自のまちづくりルールを定め、地域と新規に建設されるマンション関係者（建築主、工事施工者、建物管理者および管理組合等）間の合意のもと、地域コミュニティの形成に関する覚書、協定を締結する。（地域の自治会）

＜マンションと地域がお互いに知り合う機会を設ける＞

- 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る。（地域の自治会）

＜マンション内のコミュニケーションづくりに自治会活動を活用する＞

- 建設予定のマンションが小規模型で、財政規模や人材の面から単独での自治会設立が困難な状況であったことから、町内会から分譲会社に、分譲時からの地域の町内会加入を働きかけた。入居後、マンションと地域が一体となった街並みや環境を守る活動を通じ、マンション内のコミュニティも活発化した。（地域の自治会）

＜自治会加入のメリットを示す＞

- ワンルームマンション等ではオーナーに対し、町内会加入により緊急避難場所での食料等が確保できることや、防犯情報の提供が受けられるなどのメリットを示すことで加入を促進する。（中大規模・高層型）

（コメント）

高齢化などで停滞していた地域コミュニティの活性化や、祭りなどコミュニティ活動の担い手として、また安全・安心な地域づくりなど、課題解決のパートナーとして、マンションやマンション居住者が地域で果たしている役割は大きく、地域からの期待も大きい。一方で、マンションからは「地域とのお付き合いのきっかけがない」という声も聞かれており、まずは自治体や分譲会社、管理会社等の支援による、建設時、初動期におけるマンションと地域のコミュニケーションのスキームづくりが望まれる。

マンションの既存自治会への加入については、管理会社により管理規約案へ位置づけられている場合や、条例・要綱等で自治体が促進している場合も多い。地域の積極的なアプローチから、事業者との事前協議により、分譲条件に自治会への加入が組み込まれていたことで、マンション居住者が自治会活動へスムーズに参加でき、それを通じてマンションコミュニティが活発化した事例もあり、規模等によっては、マンションが自治会に加入するメリットも大きい。

事例では、既存の地域コミュニティとマンションの協働による地域運営を目指し、地域自らが地域のまちづくりルールを定める取り組みも見られた。自治体が規定するマンション建設の事前協議手続きと合わせ、分譲会社と地域が協議する機会を設けるとともに、両者合意のもと、協定等を締結することで、分譲後の管理についても担保するような仕組みとなっている。

こうした場合のおいては、分譲前に協議された内容や協定の内容等について、入居者が理解し、入居後もその理念や仕組みが担保されるよう、分譲会社による説明や支援が得られることが重要であろう。

一方、マンションの側には、自治会に加入することのメリットが見出しにくいという声も聞かれる。

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。自治体の事前協議手続きに、地域と協議する機会を盛り込むなどすると、マンション関係者、地域ともスムーズに進められるのではないだろうか。

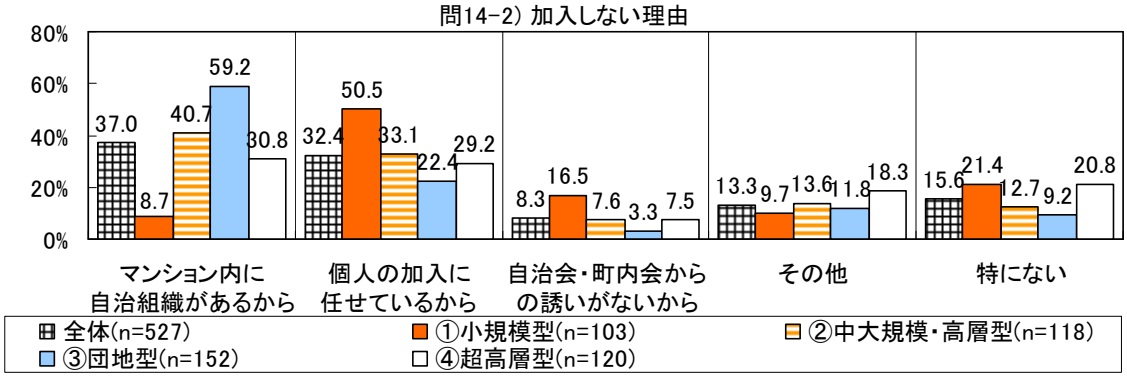
また、祭りなどのコミュニティ活動、防犯・防災など地域とマンションに共通する課題を解決しようとする取り組みがきっかけとなり、コミュニケーションが生まれた事例も多い。日頃から地域の問題、課題について話し合う機会を持つとともに、活動に参加しやすい参加の場づくりや広報活動など情報発信、やりがいを感じてもらえる仕掛けなど、マンションの参加を引き出す工夫があると良い。

（参考となる事例）

- 全員参加による街並みや環境を守る活動が地域や住宅の資産価値を高める（地域-01）
- 学区のまちづくりルールの策定によるマンション事業者と地域コミュニティの合意、マンション住民と協力した地域運営の模索（地域-02）
- ～6 千人の住民と 6 万人の来街者の安全・安心をはかるまちづくり協議会による広域自治の仕組みづくり～（地域-03）

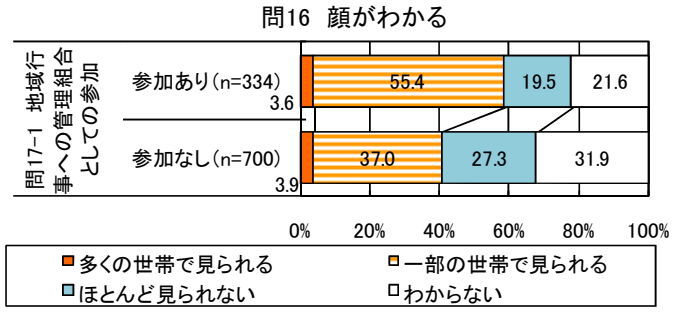
◆維持管理・コミュニティの現状

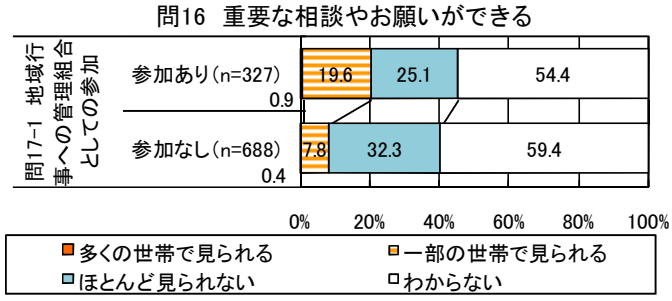
・ 管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由として「自治会・町内会からの誘いがないから」という回答が特に小規模型で多い。



・ 周辺地域とのコミュニケーションとの関係では、「参加あり」の場合は、周辺地域とのコミュニケーションがとられている割合が高い。

（問 17-1 地域行事への管理組合としての組織的な参加×問 16 周辺地域コミュニケーション）





4.3.5 行政機関

①維持管理を担う管理組合	共通事項　【管理組合活動全般】

◆参考となる対応、取り組み

＜情報提供、普及啓発＞

- マンションの管理やマンション居住について、管理組合や居住者向けの講演会やセミナーを開催、情報誌や手引き等の発行を行う。
- マンション管理士等の専門家への相談会の開催や、マンション交流会の開催など、管理組合同士の情報交換を支援する。

＜産業団体、専門家団体等と連携した支援体制整備、相談窓口の設置＞

- 公共団体、弁護士や不動産、マンション管理士団体など専門家団体、不動産業や管理業など民間事業者団体等により構成される自治体のマンション管理支援機構が、弁護士、フィナンシャルプランナー、建築士等による専門相談窓口を設置している。

＜特定テーマの支援や調査研究＞

- マンション再生、子育て等地域福祉、防災対策、高齢者対応など、地域ならではの課題等について支援（研究、普及啓発、条例化等）を行う。

＜専門家派遣＞

- マンションの建替えや修繕について専門家を派遣してアドバイスを行う。
- 長期修繕計画・大規模修繕に関することについて、マンション管理士を派遣して相談に対応する。

＜助成制度＞

- 高経年マンションに対して、建替の検討に際して必要な費用の一部を助成する。

（コメント）

マンション居住世帯の増加に伴い、マンションの適正な維持管理が居住者のみならず、地域の生活環境や防災など、安心・安全なまちづくり、良好な地域コミュニティの形成に資することから、多くの自治体で管理組合等に対する支援を実施している。

支援内容としては、管理水準の向上を目指した情報提供や普及啓発、管理組合の相互交流の促進、協議会・機構など支援体制の整備のほか、建物の適正な維持管理に向けた大規模修繕や建替え、耐震改修に対する計画策定支援、事業費助成などが中心である。

また、防災や防犯、高齢化に対する意識の高まりに伴い、地域とマンションを対象とした防災活動、高齢者の見守り活動など個別の課題に対応する取り組みも行われている。

実施体制として、建築・住宅に関わる部署だけでなく、コミュニティや生活環境などの担当部署と連携し、情報提供やアドバイスを行っている例や、自治体が産業団体、専門家団体などの関連組織と連携した支援体制を整備し、多様なサポートを行っている例もあり、参考になるものと考えられる。

マンションは居住者の生活の場であり、直面する課題も多様である。また地域においてマンションの果たす役割についても多様化してきている。

自治体においても、これまで中心であった建築・住宅分野における支援に加え、コミュニティ形成や高齢者や子育てなどの地域福祉、教育、防犯・防災、まちづくりなど幅広い分野との連携による支援が重要となっており、マンションや地域のニーズに応える支援内容の充実が今後ますます求められる。

（参考となる事例）

- マンション管理支援機構による管理組合の支援（自治体-01）
- 周辺自治体のマンションも含めた管理支援（自治体-02）
- 条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導（自治体-03）

②マンション内コミュニティ	共通事項 【交流・親睦】【コミュニティ形成を担う組織】

◆参考となる対応、取り組み

＜コミュニティに関わる相談窓口の設置＞

・ 集合住宅のコミュニティ組織形成の主体は、集合住宅の居住者自身であるという認識のもとに、自主的に取り組むということを条例の基本理念に掲げ、コミュニティ相談窓口を設置して、専任のアドバイザーがコミュニティ全般の様々な相談に応じる。これまで様々な担当部局に分散していたコミュニティに関する相談をワンストップで行うことができ、町内会に限らず、管理組合や居住者、分譲会社など幅広く利用されている。

＜コミュニティ活動や環境整備に対する支援＞

・ コミュニティ活動の推進に使用する用具の購入や修繕に対して補助を行う。補助によって、町内会が関わる形で学校の運動会なども開催されることから、子どものいる世帯などでは、町内会加入を検討する契機にもなる。
・ 集合住宅の住戸の空室（40 ㎡以上）をコミュニティスペースとして賃借する場合、集合住宅の住民で構成される町内会に対し、家賃相当分の半額（限度額 30 万円/年）について 5 年間を限度に補助している。

＜コミュニティ形成に配慮されたマンションとして自治体が認証＞

・ コミュニティ形成に配慮された住宅であることを自治体が認証・公表、分譲会社は分譲時などの PR に活用できる。

（コメント）

コミュニティ形成や管理組合活動における集会室などコミュニティスペースの重要性はアンケート調査、事例調査からも確認されており、コミュニティ形成に寄与する共用施設を備えたストック形成促進は、自治体による取り組みが効果的な領域であると考えられる。

一方、既存マンションにおいては、集会室・会議室等は大部分のマンションで整備されているものの、一部の既存小規模マンションでは確保されていない場合も多い。管理員室などを改修して集会室を設けたことが、管理活動やコミュニティ形成の活発化に寄与した事例もあるが、こうした取り組みに対して自治体の助成制度が利用できると、コミュニティ形成が促進されるものと期待される。また、マンション建設時点での集会室等のスペース設置に関する条例等での位置づけ、整備が困難な場合にあっては公民館など既存の地域施設の利用に関する協定など、コミュニティ活動を行う場を確保する仕組みについて検討することも必要であると考える。

居住者間のコミュニティ形成に対する支援としては、管理活動の一環としての情報提供のほか、マンション内でコミュニティ活動を行うためのコミュニティスペースの確保や必要な用具に対する助成、専門アドバイザーによる相談窓口の設置などに取り組んでいる例も見られた。

［主体］行政機関

これまで分散していたコミュニティに関する相談窓口を一箇所に集約することで、マンションや地域も相談しやすく、また自治体側でも情報を共有できるという利点もあり、参考になる取り組みと考える。

（参考となる事例）

・ 条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導（自治体-03）

③地域課題解決型コミュニティ	成長段階別	建築前／入居期 【地域とのコミュニティ形成】

◆参考となる対応、取り組み

＜事業者に対して入居者の自治会加入等を誘導するよう働きかける＞

- マンション等の建設に関する条例の中で「地域コミュニティへの配慮」条項を設けるなど、事業者における入居者と地域コミュニティの形成や、町内会及び自治会への加入や地域行事等への参加の誘導を位置づけている。
- 分譲会社に、マンション建設予定地の町内会および町内会長を紹介、地域コミュニティの形成に関して事前に協議してもらうよう案内するとともに、施工業者への引継ぎを要請するなど、マンションと地域のコミュニティ形成を促進している

（コメント）

これまで見てきたように、マンションコミュニティの形成は、居住者の生活の質の向上のみならず、地域コミュニティの活性化、安全・安心な地域づくりの実現などへ寄与する場面が多く、こうした観点からも、自治体がマンションのコミュニティ形成支援に取り組む意義は大きいと考えられる。

マンションからは、地域のコミュニケーションのきっかけがない、また、地域からはマンションに地域コミュニティの担い手としての役割を期待している、といった声が多く聞かれた。こうしたなか、自治体がコミュニティ形成に関する相談窓口を設置し、具体的なアドバイスを行うなど、マンションと地域相互の連携と協力が得られるよう支援する事例も見られた。

地域とマンションのコミュニティに関しては、防犯・防災活動、高齢者の支援・対応などを通じた交流が図られている例が複数みられた。こうした取り組みも、地域とマンションのコミュニケーションの存在が土台となっていると考えられ、そのきっかけづくりや継続させる上での支援も必要である。

良好な居住環境を形成する目的から、多くの自治体でマンション建設にあたっての事前協議を条例や要綱において位置づけているが、こうした既存のスキームを活用し、地域と事業者がマンションと地域のコミュニティ形成について調整できる機会が作られると、両者のコミュニケーションのきっかけが生まれることも期待できる。

また、祭りや防災・防犯活動といった地域活動も、相互理解が深まる機会として活用できることから、マンションが地域活動に参加しやすいきっかけづくり等にも取り組むと、その後の継続的なコミュニケーションやより積極的な連携による地域づくりにも発展する可能性が高く、参考になる取り組みと考える。

（参考となる事例）

- 学区のまちづくりルールの策定によるマンション事業者と地域コミュニティの合意、マンション住民と協力した地域運営の模索（地域-02）
- 条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導（自治体-03）

4.3.6 支援組織

①維持管理を担う管理組合	共通事項　【管理組合活動全般】

◆参考となる対応、取り組み

＜相談窓口の設置＞

・ マンション管理支援機構や管理組合連合会などが、弁護士、フィナンシャルプランナー、建築士等による専門相談窓口を設置している。

＜専門家派遣＞

・ マンションの建替えや修繕について専門家を派遣してアドバイスを行う。
・ 長期修繕計画・大規模修繕に関することについて、マンション管理士を派遣して相談に対応する。

（コメント）

マンションでのコミュニティ形成や管理に対する支援組織として、自治体が設置する管理支援機構、地域ごとの管理組合連合会、マンション管理士の団体、マンション管理を支援する NPO 等があり、それぞれがセミナーの実施や相談窓口の開設、専門家派遣などの支援に取り組んでいる。

周辺マンションや同規模マンション間での連携など、悩みを持った管理組合同士で情報交換などが自然発生的に生まれる事例もみられるが、周辺に類似規模のマンションなどがない場合、コミュニケーションの機会がない場合など、きっかけが得られず連携に至らないことも多いと考えられる。こうしたケースにおいては、多様な事例やノウハウを有するこれらの支援組織を活用できると、マンションの課題に応じたアドバイスなども期待でき、管理の質の向上や良好なコミュニティの形成に寄与すると考えられる。

4.4 活用上の留意点

本章では、マンションコミュニティ形成のポイントとして、これまでの調査から明らかになった、参考となる取り組みをコミュニティ別、主体別に体系的に整理した。

こうした取り組みは、どのマンションにでも当てはまるというものではなく、マンションの規模や抱える課題、さらにはマンションがコミュニティ形成や管理において目指す姿に応じて、マンションが適宜選択し、実施していくこととなる。そのため、各マンションがコミュニティ形成の状況をチェックするとともに、マンション内でコミュニティのあり方について検討する機会を持つことも必要であろう。

第５章　まとめ

第5章　まとめ

本研究では、前章までにコミュニティと維持管理の関係および適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のポイントについて整理してきた。本章では、各章で得られた知見から、マンションの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。

5.1 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

5.1.1 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

事例やアンケート調査からは、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。また、課題への対応を通じ、さらにコミュニティが醸成されるという好循環も見られ、周辺地域や他マンションとの連携などにも発展する土台ともなる。

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。

一方、コミュニティはマンション管理の基礎体力ではあるものの、万能薬、特効薬ではない。例えば、マンションが成熟するにつれて直面する大規模修繕や建替えの場面等においては、個人の事情や法規制に関わる部分も大きく、コミュニティの力だけでは解決できない問題も多い。しかしながら、コミュニティ形成のプロセスにおいて醸成される共同体としての意識や、地域との関係、維持管理に取り組んできた経験の積み重ねが、そうした課題を乗り越えていく土台となりうる。

マンションの直面する課題はその育成段階や居住者のライフステージなどによって変化していくことからも、良好なマンション内コミュニティの形成に取り組むことで基礎体力をつけつつ、解決すべき課題に応じて、マンション内だけでなく、周辺地域や他マンションとも情報交換などを通じて積極的に連携していくことが有効であると考えられる。

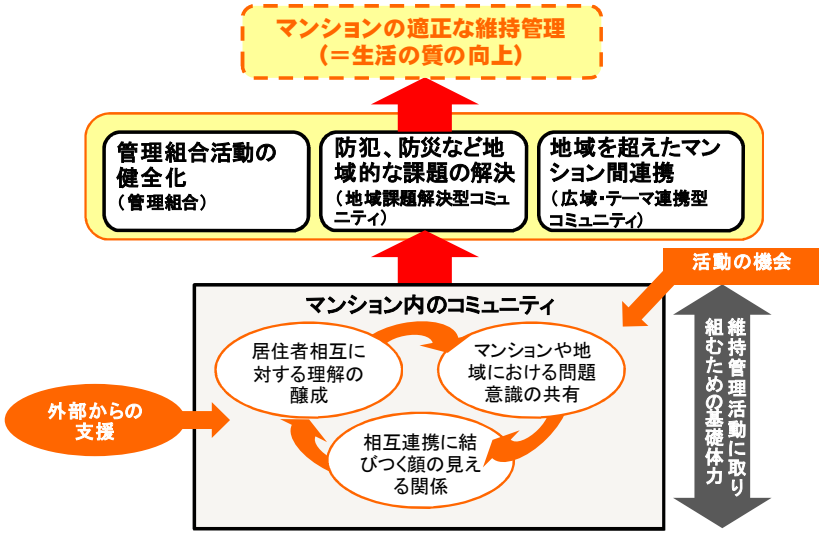


図 5-1 マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成

5.1.2 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

これまでマンションに関するコミュニティについて便宜的に、①管理組合、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティ、の４つに分けて整理してきたが、それぞれの意義や関係を調査結果を踏まえて改めて整理すると、以下のようになるものと考える。

マンションの適正な維持管理には、「①管理組合」「②マンション内コミュニティ」といったマンション内のコミュニティだけでなく、マンションが立地する地域との「③地域課題解決型コミュニティ」、さらには他のマンションやより広域な地域との「④広域・テーマ連携型コミュニティ」が形成されていることが必要であると考える。

マンションにおけるコミュニティと言った場合、②の居住者によるソフトなコミュニティはもちろん、①の管理組合も共通の目標を持った人的集団であり、それ自体が一つのコミュニティと言いうるものである。そして、この管理組合が機能する上では、その基礎となるソフトなコミュニティが豊かである必要があり、他方、そのソフトなコミュニティの形成を管理組合が支援するというかたちで、両者は、不離の関係にあると考える。

また、マンションがその地域に立地し、居住者が暮らし続けていくからには周辺地域とも何らかの関わりを持っていくことになる。

マンションの魅力を高め、居住者が誇りを持って住まうためには、マンションが地域に調和することが必要であり、さらに、災害時の対応や防犯対策などを考えた場合には、これらの地域としての課題に、一定のボリュームをもつマンションが一緒に取り組むことで、居住者の安全・安心の確保だけでなく、地域全体として安全・安心な暮らしの実現にも貢献でき、地域に根ざした愛されるマンションとなっていくことが可能となる。これが、③の地域課題解決型コミュニティの形成が必要となる理由である。

さらに、その周辺地域だけではなく、例えば「湾岸」「流域」といった広域的なエリアで、防犯、防災等の特定のテーマでマンション同士がつながることにより、管理の質の向上や課題の解決等を図る上において、④の広域・テーマ連携型コミュニティ

が必要となる。

また、良好なコミュニティ形成には、「A：管理組合やマンション内自治会」、「B：地域の自治会」といったそれぞれのコミュニティの主体による取り組みとともに、「C：管理会社」、「D：分譲会社」、「E：自治体」、管理組合連合会などのマンション管理に関する「F：支援組織」による支援が必要である。

表 5-1 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

（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：地域の自治会
C：管理会社
D：分譲会社
E：自治体
F：支援組織

5.2 コミュニティ形成のために取り組むべき事項

マンションの適正な維持管理には、基礎体力となるコミュニティの形成とともに、良好なコミュニティを維持管理に結びつける取り組みが重要であるといえる。ここでは、マンションにおけるコミュニティ形成の仕組みを示すとともに、適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のために取り組むべきと考えられる事項を整理する。

5.2.1 マンションにおけるコミュニティ形成の仕組み

マンションにおけるコミュニティ形成の取り組みは、居住者間の交流・親睦だけでなく、防犯・防災活動、高齢者への支援・対応、美化活動・植栽管理といった、日常生活

をめぐる課題への対応として行われることも多い。さらに、これらを周知し、活動への参加を促進する手段としての広報・情報共有も含まれる。

こうした取り組みを通じて、居住者間の理解の深まりや同じマンションに居住する同士としての連帯感、マンションに対する愛着などが育まれるとともに、マンションの維持管理に対する関心や問題意識が芽生えている状況がうかがえる。

防犯・防災活動をはじめとした課題解決型の活動では、活動の目標が居住者間、またはマンションと地域に共通する課題であるため、具体的な取り組みに結びつきやすいと言える。一方で、こうした取り組みに至るには、活動のきっかけや外部からの支援があることに加え、居住者間等で危機感や問題意識が共有されていることが前提となっているものと考えられ、一定量のコミュニケーションが土台として存在していることが必要であると考えられる。

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などの点において、有効な取り組みであると考える。

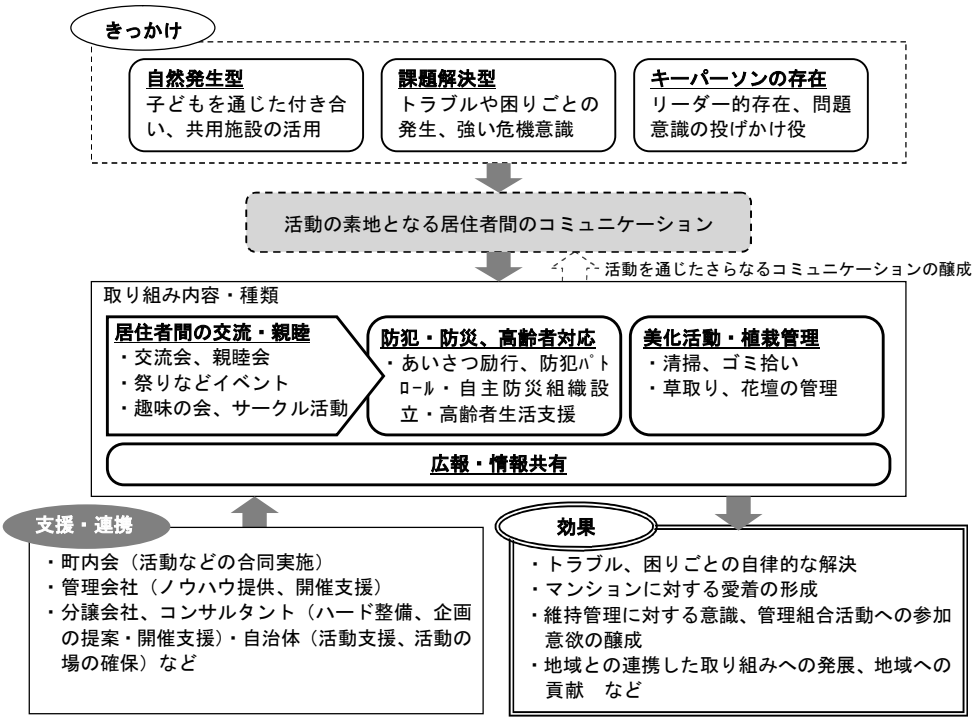


図 5-2 マンションにおけるコミュニティ形成の仕組み

5.2.2 コミュニティ形成におけるポイント

良好なコミュニティを形成するための取り組みは前項で整理した通りであるが、取り組みに共通する事項、特に重要となるポイントについて、「コミュニティ形成におけるポイント」「良好なコミュニティを維持管理に結びつけるポイント」にわけ、整理する。

(1) コミュニティ形成におけるポイント

①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）
②取り組みやすく、続けやすい活動メニューの設定
③多様な主体によるコミュニティ形成支援
④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

①初動期におけるコミュニティ形成の初期設定

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等の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」や町会等の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「お付き合いのきっかけ」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形成の取り組みとして効果が高いと考えられる。

1) 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）

ハード面での初期設定としては、エレベータの配置などアクセス方式の工夫、集会室や会議室、広場など共用施設の確保など、居住者間の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が挙げられる。

集会室などの共用施設があると、居住者間のコミュニティだけでなく、管理組合活動の活発化にも貢献することがアンケート調査からも確認されている。超高層型、中大規模・高層型、また団地型では、大部分で共用施設が確保されているが、小規模型など共用施設の確保が難しい場合においては、地域の既存施設の活用について町会等と予め協議することや、自治体の支援制度が設けられている場合は、その活用によりコミュニティや管理組合活動の場を確保することが、適正な維持管理の観点からは望ましいといえる。

また共用施設は、地域に開放することで地域と居住者、居住者間のコミュニティ形成の場として活躍している事例も多く見られた。地域に必要な施設をマンションで補完するなど、施設の内容とともに、地域とのコミュニティ形成における活用方法についても、地域とマンション分譲会社とが事前に協議する機会があると、その後のマンションと地域のコミュニティ形成における効果も高いと考えられる。

2) マンション内外における事前の枠組みづくり（ソフト面）

「お付き合いは最初が肝心」であり、入居時からの初期設定として、「入居者交流会」などの親睦イベント企画、サークル等コミュニティ活動、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置など、マンション居住者間のコミュニティ形成の仕組みが、入居前または入居後間もない時期から用意されていることが、マンション内コミュニティ形成に有効に機能した事例が多く見られた。

人材やマンションの規模によっては、このような仕組みが管理組合や入居者有志により自発的に形成される場合もあるが、マンション分譲会社や管理会社、コンサルタントによる事前の枠組みづくりなど外部からの支援があると、入居時からコミュニティ形成をスタートできる点で効果が高いと考えられる。

軌道に乗るまでは外部のサポートを受けつつ、その後はコミュニティの状況に応じて居住者自身がその仕組みをアレンジしていくことも求められる。

地域とマンションのコミュニティ形成においても、初動期、特に建設前からの枠組みづくりが重要であると考えられる。

一定のボリュームを持ったマンションが地域コミュニティの一員となるにあたっては、祭りなどコミュニティ活動の活発化や、防犯・防災、地域づくりのパートナーとしてマンションが貢献するなど、地域にとってメリットも大きい。しかし建設時、入居時にコミュニケーションのきっかけがないと、地域とマンションのチャンネルが閉じたままとなり、それを乗り越えてのコミュニティ形成には時間がかかる場合が多い。

事例からは、マンションからは、地域のコミュニケーションのきっかけがない、また、地域からはマンションに地域コミュニティの担い手としての役割を期待している、といった声が多く聞かれた。こうしたなか、自治体がコミュニティ形成に関する相談窓口を設置し、具体的なアドバイスを行うなど、マンションと地域相互の連携と協力が得られるよう支援する事例も見られた。

良好な居住環境を形成する目的から、多くの自治体でマンション建設にあたっての事前協議を条例や要綱において位置づけているが、こうした既存のスキームを活用し、地域と事業者がマンションと地域のコミュニティ形成について調整できる機会が作られると、両者のコミュニケーションのきっかけが生まれることも期待できる。

また、祭りや防災・防犯活動といった地域活動も、相互理解が深まる機会として活用できることから、マンションが地域活動に参加しやすいきっかけづくり等にも取り組むと、その後の継続的なコミュニケーションやより積極的な連携による地域づくりにも発展する可能性が高く、参考になる取り組みと考える。

地域の自治会等への加入については、マンションの規模や自治会等の活動状況に応じて選択する必要があり、加入の是非は一概には論じ得ない。一方で、地域と事業者の事前協議により、分譲条件に自治会等への加入が組み込まれていたことで、マンション居住者が地域活動へスムーズに参加でき、それを通じてマンションコミュニティが活性化した事例もある。また、地域自らが地域とマンションの関係を含めたまちづくりルールを定める取り組みも見られた。これは、自治体が規定するマンション建設の事前協議手続きと合わせ、分譲会社と地域が協議できる機会を設けるとともに、両者合意のもと、協定等を締結することで、分譲後の管理についても担保するような仕組みとなっており、参考となる。

② 多様な主体によるコミュニティ形成支援

良好なマンション内コミュニティの形成には、マンション居住者だけでなく、地域の自治会等、マンション分譲会社、管理会社、自治体、管理組合連合会といった支援組織などマンションをとりまく多様な主体が果たす役割が、これら主体とマンションとの連携や、居住者間のコミュニティ形成に対する支援などの面で、大きいことが事例からわかった。

マンションにおけるコミュニティ形成のきっかけづくりや、活動の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、コミュニティ形成を支援する専門家への委託、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。また管理員が、管理組合や居住者の信頼を得て、コミュニティ形成において大きな役割を果たしている事例も見られ、管理業務のみならず、マンション内、マンションと地域のコミュニケーションの良き媒介者としての役割を果たすことが期待される。

各主体が、このようなマンションをめぐるコミュニティ形成において果たす役割を認識するとともに、コミュニティ形成について各主体間で協議・調整できる体制や仕組みを整備することも重要であると考えられる。

③ 取り組みやすく、続けやすい活動メニューの設定

マンションにおけるコミュニティ形成の取り組みが始まるきっかけは、自然発生型、課題解決型のほか、外部からの支援によるものなど様々であるが、コミュニティ形成の過程において、単にイベントや行事を実施するというだけではなく、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、マンション居住者の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、コミュニティ意識を醸成する効果をより高める上での工夫として効果的である。

④ 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

アンケート調査から、アクセス方式やマンション規模、共用施設の有無等が居住者間のコミュニケーションに影響を与え、マンションタイプによってコミュニティの状況に特徴があることが分かった。事例からも、マンションの特性やコミュニティ形成の背景に応じて、多様なコミュニケーションツールを選択、活用している状況がうかがえる。

例えばマンションタイプでいえば、小規模型の場合、共用施設が整備されているマンションが少ないことから、共用施設を活用したサークル活動等は進めにくいが、小規模だからこそできる、アンケートによる手厚い意見交換や定期的な交流会の開催などにより、顔の見えるコミュニティ形成に効果を上げている。また超高層型では、顔の見えるコミュニティが形成されにくい一方、共用施設の利用を通じたコミュニティ活動や、居住者向けのホームページを活用した情報交換によるコミュニケーションが

効果的に行われている。

また、防災・防犯、高齢者の生活支援、植栽管理など環境美化の取り組みを通じて居住者間のコミュニティが深まることや、広報紙などのコミュニケーションツールが管理の見える化などに結びつくなど、コミュニティ形成の取り組みが、管理活動に活用できる場合も多い。こうした観点からも、管理組合が積極的にコミュニティ形成支援に取り組むことの意義は大きいと言える。

(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

①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
②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
③課題の顕在化と共有化
④維持管理に参加する機会づくり

① 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

アンケート調査では、「あいさつをかわす」「顔が分かる」「会話をする」といった居住者の付き合いが盛んなマンションでは、管理組合運営上の課題も少ないという結果が得られている。これについては、日頃のコミュニケーションが居住者間のトラブル防止や人材発掘、担い手確保に結びつき、管理組合活動の活発化に貢献しているというプロセスが、事例から見て取れる。

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、重要であると考える。

② 日頃のコミュニケーション、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

アンケートでは管理組合運営上の課題として、「区分所有者の高齢化」、「無関心な区分所有者の増加」とともに、「理事の選任が困難」が多く挙げられている。これには小規模型や高齢化が進むマンションなどでそもそも担い手が確保しにくい、また、コミュニティが形成されておらず、管理組合活動にも無関心なため、人材が発掘できないといった状況が考えられる。

マンション内でのイベント開催といったコミュニティ活動を通じて、企画業務に通じている、会計や建物構造・設備に詳しい、といった居住者の得意分野や管理組合活動に対する適性、意欲を把握することで、限られた人材の中での人材の発掘、活用につながることが期待できる。

③ 課題の顕在化と共有化

適正な維持管理においては、マンションが直面する課題の顕在化と、その問題意識をコミュニティで共有することが、解決に取り組む上で必要となる。

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。

マンションと地域に共通する課題についても同様であり、地域の問題点やビジョンについて、コミュニティの形成を通じて、マンションや地域の自治会等、または企業や自治体も含めた主体が、話し合える土台を設けることが、理解深化の第一歩であるといえる。これら主体で課題を顕在化、共有化できれば、次のステップとして、それを解決するための各主体との連携に結びついていくと考えられる。

④ 楽しみながら参加できる維持管理の機会づくり

マンション内でのコミュニティ形成のプロセスで生まれる居住者相互や管理に対する理解、マンションや地域における問題意識の共有、相互連携ができる顔の見える関係が土台となり、行動の機会を得ることで、マンションの適正な維持管理に結びついている。

こうした活動に結びつくには、気軽に維持管理に参加できる機会が、幅広く用意されていることが必要であろう。管理組合理事への就任などは負担が大きいイメージがあることから、無理せず始められる活動メニューを用意することも重要である。

事例では、イベント実行委員への就任や、広報紙の編集や執筆などの比較的負担の少ない、楽しい活動から管理組合活動の第一歩をスタートしてもらう工夫が見られた。

また、防犯・防災などの地域と共通する課題への対応についても、マンション内の身近な取り組みから始まり、効果を確認しながら、地域を巻き込での本格的な活動に発展していった事例が多い。まずは、取り組みやその効果がコミュニティ内で「見える」活動から始めることで、継続した活動に発展していくことが期待されるとともに、活動を通じて交流や親睦が図られるなど、コミュニティ形成にも効果がある。

5.2.3 コミュニティ形成のために取り組むべき事項

４つのコミュニティを良好なものとするために、インタビュー調査で見られた取り組み事例を参考に、各主体において取り組むべき事項としては次のようなことが考えられる。

(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
・管理支援機構など管理組合を支援する体制の整備

(2)マンション内コミュニティ

【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
・楽しみながらできる活動や、効果の見えやすい活動を取り入れ、活動の持続性を高める
・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
・マンション特性に応じたコミュニケーションツールの活用

【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
・マンション内サークル組織の設立、活動支援

【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

・マンション居住者に地域について知ってもらう機会づくり

【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

・管理支援機構など管理組合を支援する組織の設立

5.3 今後の課題

これまでに整理したように、良好なマンション内コミュニティはその形成プロセスにおいて「自らの財産を自ら守る」「生活の場をより良いものとしたい」という居住者の理解や問題意識を醸成し、顔の見える関係があることで、それがマンション内外における維持管理活動に結びつく「基礎体力」となっていることがわかった。また、マンション内だけでなく、地域やマンション間のコミュニティ形成が重要であり、管理組合や居住者はもとより、マンションをめぐる多様な主体の参加、支援が必要であることも明らかになった。

このように、マンション内コミュニティと維持管理の関係性および、コミュニティ形成のポイントを整理してきたが、事例にみるように、居住者を含めたマンションの特性や地域の状況によってコミュニティのあり様は様々であり、全てのマンションに当てはまる「正解」はない。

良好なコミュニティ形成の推進に向けては、各マンションが自らの維持管理・コミュニティ形成の状況（立ち位置）を客観的に見直すきっかけとなるセルフチェックの仕組みや、その結果と目指すコミュニティや維持管理の姿に応じて改善策のヒントを得られるガイドラインなどの整備による、マンション全体の管理およびコミュニティ形成のレベルアップを図るような取り組みも必要であろう。

また現在のマンション居住者だけでなく、将来のマンション居住者や地域などマンションに関わる各主体において、マンションの適正な維持管理とコミュニティ形成の果たす役割に関する理解深化が重要である。我が国において、マンションという居住形態が定着していく中で、集まり住みあう文化を育むことが今後ますます重要となることから、学校教育や生涯学習、地域活動などの機会をとらえ、集住することの意味やルールを学ぶ「マンション教育」についても、社会全体で取り組んでいくことが求められる。

参考文献

1)鎌田菜穂子（2008）『マンションにおけるコミュニティ育成の試みーサービスの提供ー』「住宅 vol57,2008」
2)久保妙子（1998）『集合住宅地におけるコミュニティ生活とコミュニティ形成要因』「日本家政学会誌 vol.49」
3)久保妙子(2003)『接地型住宅地における近隣コミュニケーションの現状と意識』「日本家政学会誌 vol.54」
4)江東区（2009）「江東区マンション実態調査報告書」
5)国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2004）「中高層共同住宅標準管理規約及び同コメント」
6)国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2005）「マンション管理標準指針」
7)国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室（2008）「平成 20 年度マンション総合調査結果報告書」
8)齊藤広子・長谷川洋（2001）『マンション建替えの初動期の合意形成過程とその課題ー郊外団地型マンションの場合ー』「日本建築学会計画系論文集第 543 号」
9)齊藤広子（2008）『マンション管理の現状と課題』「住宅 vol.57」
10)社会資本整備審議会マンション政策部会（2009）「分譲マンションストック５００万戸時代に対応したマンション政策のあり方について（答申）」
11)高橋恒・福田成二・伊藤庸一・岩隈利輝（1976）『コミュニティ志向の方向性と住民の意識についてーコミュニティ計画の基礎的研究ー』「日本建築学会論文報告集第 246 号」
12)株式会社東急コミュニティー（2005）「マンション居住者のコミュニティー意識調査結果について」（プレスリリース）
13)内閣府（2006）「平成 18 年度国民生活モニター調査結果（概要）町内会・自治会等の地域のつながりに関する調査」
14）内閣府・法務省・国土交通省（2008）「分譲マンションの建替え等の検討状況に関するアンケート調査結果」
15）株式会社長谷工総合研究所（2008）「マンションにおけるコミュニティ活動の現状分析」（プレスリリース）
16)米野史健（2000）『分譲マンション建替の意思決定における管理組合の機能』「日本建築学会大会学術講演梗概集」
17）森裕亮（2002）『わが国における自治体行政と地域住民組織（町内会）の現状―行政協力制度を対象に―』「同志社政策科学研究 第 3 巻 安枝英訷教授追悼論文集」
18）横倉啓子・岩間一昌・村澤優子・新目孝三（2009）『超高層マンションにおけるコミュニティ形成の課題』「マンション学第 33 号」

図表リスト

第 1 章

表 1-1　マンションに関する法制度等の主な流れ…… 11
表 1-2　「分譲マンションストック 500 万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」（平成 21 年 3 月）…… 13

図 1-1　マンションストック戸数（国土交通省推計）…… 4
図 1-2　世帯主の年齢…… 5
図 1-3　永住意識…… 6
図 1-4　長期修繕計画の作成…… 7
図 1-5　建替えの検討状況…… 7
図 1-6　トラブルの発生状況…… 8
図 1-7　居住者間のマナーをめぐるトラブルの具体的内容…… 9
図 1-8　トラブルの処理方法…… 9
図 1-9　研究フロー…… 17

第 2 章

表 2-1　都道府県・地域ブロック・圏域別の送付、回収状況…… 25
表 2-2　マンションタイプ４分類の定義と回答マンションの主たる分布…… 27
表 2-3　コミュニケーションを説明する変量として指定する設問…… 31

図 2-1 アクセス方式（通路形状）６分類 …… 19
図 2-2　アクセス方式３区分の概念図…… 21
図 2-3　階数別の物件数…… 22
図 2-4　戸数別の物件数…… 23
図 2-5　建築年別の物件数…… 24
図 2-6　本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較… 26
図 2-7　本調査のマンション属性とマンション総合調査（平成 20 年度）の比較… 26
図 2-8　形状・規模による４分類…… 27
図 2-9　マンションタイプ４分類のイメージ…… 29
図 2-10　コミュニケーションに関する因子得点の平均…… 33
図 2-11　マンションタイプ４類型別の相互認知型コミュニケーション…… 33
図 2-12　マンションタイプ４類型別の親密型コミュニケーション…… 34
図 2-13　コミュニケーションに関する因子得点の平均…… 35

第 3 章

表 3-1　調査対象 106
表 3-2　調査対象の属性 107
表 3-3　調査内容 109
表 3-4　居住者間の交流・親睦の事例 111
表 3-5　防犯・防災、高齢者対応の事例 114
表 3-6　美化活動・植栽管理の事例 117
表 3-7　広報・情報共有の事例 119
表 3-8　管理組合によるコミュニティ形成の事例 120
表 3-9　管理組合とマンション自治会の関係 122
表 3-10　コミュニティ活動を行う下部組織の事例 123
表 3-11　自治会の形成単位 124
表 3-12　管理組合と地域の自治会の関係 125
表 3-13　コミュニティ活動の取り組みのきっかけの事例（自然発生型） 126
表 3-14　マンション間連携の取り組み 132
表 3-15　政令市等のマンション施策への取り組み 135
表 3-16　東京都特別区のマンション施策への取り組み 137

図 3-1　居住者間の交流・親睦 111
図 3-2　防犯・防災、高齢者対応 114
図 3-3　美化活動・植栽管理 116
図 3-4　広報・情報共有 118
図 3-5　総戸数別の管理組合と管理組合以外の自治組織の割合（アンケート設問 13）121

第 4 章

表 4-1　マンションを取り巻くコミュニティの区分 142
表 4-2　マンションコミュニティ形成に関わる主体 144
表 4-3　マンションの成長段階の分類 144
表 4-4　インデックス 145

図 4-1　マンションを取り巻くコミュニティのイメージ 143

第 5 章

表 5-1　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 213

図 5-1　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 212
図 5-2　マンションにおけるコミュニティ形成の仕組み 214

参考資料

参考資料１　管理組合アンケート調査　調査票

マンション管理組合　御中

マンションの維持管理およびコミュニティに関する
アンケート調査のお願い

国土交通省　国土交通政策研究所

謹啓　時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
　さて、国土交通省　国土交通政策研究所では「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」を実施しており、マンションの維持管理の状況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しています。
　全国のマンション管理組合に維持管理やコミュニティの状況についてお聞きし、今後の国の施策の在り方についての検討に資することを目的に実施するものです。
　本調査票は、民間のマンションデータベースから全国のマンションを無作為に抽出して、送付させていただきました。本調査の趣旨をご理解いただき、アンケートにご協力をいただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬白

※国土交通政策研究所は、国土交通省内の研究機関で、政策形成を支援するための調査・研究を実施しています。

○ご回答にあたって留意事項

- **管理組合の理事長等、なるべく貴マンション全体の状況を把握されている方**の回答を対象としていますが、**管理会社の管理員の方が代理で回答していただいても結構です。**
- **団地など複数の建物を１つの管理組合が管理している場合は、個別の建物ではなく、その団地全体についてお答えください。**
- 回答にあたり、**総会や理事会等の承認は不要**で、**回答者個人のお考えで回答していただいて結構**です。
- ご回答いただいた内容によって、**回答者ご本人が特定されることは一切ございません。**また、統計上の目的以外に使用することはありません。
- 本調査の結果は、統計処理した後、平成 21 年 2 月頃に国土交通政策研究所のホームページ（http://www.mlit.go.jp/pri/）で公表する予定です。本来なら回答していただいた皆様に結果を個別にお知らせすべきですが、今回はホームページでの公表とさせていただきますことを予めご了承ください。

○返信期限

回答が終わりましたら、アンケート調査票（冊子）を同封の返信用封筒に入れて、切手を貼らずに**平成 20 年 12 月 14 日まで**にお近くの郵便ポストにご投函下さい。

○問い合わせ先

＜調査主体＞
国土交通省　国土交通政策研究所　担当：高橋、山本
〒100-8918　東京都千代田区霞ヶ関 2-1-2 中央合同庁舎 2 号館　15 階
TEL: 03-5253-8816　FAX:03-5253-1678　E-mail:yamamoto-k263@mlit.go.jp
＜調査実施機関＞
みずほ情報総研株式会社　社会経済コンサルティング部　担当：藤井、金澤、熊谷
〒101-8443　東京都千代田区神田錦町 2-3
TEL:03-5281-5404　FAX:03-5281-5443　E-mail:masaki.kanazawa@mizuho-ir.co.jp

本調査における個人情報の取り扱いについて

本調査は、国土交通省 国土交通政策研究所が みずほ情報総研株式会社 に委託し、実施しております。そのため、本アンケート調査票の返信先は同社宛となっておりますので、予めご了承いただきますよう、よろしくお願い申し上げます。

また、本調査における個人情報の取り扱いにつきましては、下記「個人情報保護方針」に則り厳重に管理しますので、ご理解いただきますよう重ねてお願い申し上げます。

＜調査主体＞国土交通省　国土交通政策研究所
担当：高橋、山本
＜調査実施機関＞みずほ情報総研株式会社
担当：藤井、金澤、熊谷

個人情報保護方針

「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」を実施するにあたり、個人情報保護方針を以下のとおり定め、これを適切かつ継続的に実行するため、本アンケート調査に係る個人情報を扱う全ての者に周知・徹底を図ります。

1.　個人情報の収集、利用及び提供

個人情報の収集にあたっては、収集目的を明確にし、適法かつ公正な手段によって個人情報を収集し、収集目的の範囲内で個人情報を利用します。また、本人同意のある場合及び法令で許容されている場合を除き、収集した個人情報を第三者に提供いたしません。

2.　個人情報の安全対策

個人情報の紛失、破壊、改ざん及び漏えい、個人情報への不正アクセスなどを防止するため、委託先を含めた情報セキュリティ対策を確立し、確実に実施します。

3.　法令及び規範の遵守

個人情報の取り扱いにおいて、当該個人情報の保護に適用される法令及びその他の規範を遵守します。

平成 20 年 12 月
国土交通省 国土交通政策研究所

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

〈御回答にあたって〉

- 管理組合の理事長等、なるべく貴マンション全体の状況を把握されている方の回答を対象としていますが、管理会社の管理員の方が代理で回答していただいても結構です。
- 団地など複数の建物を 1 つの管理組合が管理している場合は、個別の建物ではなく、その団地の敷地全体についてお答えください。
- 総会や理事会等の承認は不要で、回答者個人のお考えで回答していただいて結構です。
- ご回答いただいた内容によって、回答者ご本人が特定されることは一切ございません。また、統計上の目的以外に使用することはありません。
- アンケート調査票は、下記のアドレスからダウンロードすることもできます。
  http://www.mizuho-ir.co.jp/society/mansion/index.html

〈回答上の留意点〉

- 回答は本冊子に直接ご記入ください。
- 該当する項目の番号に○印を 1 つ付けてください
  （問 39・問 41・問 43・問 45 は数字等を記入）。
- 【○はいくつでも】とある設問は該当する項目の全ての番号に○印を付けてください。
- 正確な数値が分からない場合は、概ね近いと想定される数値を回答してください。
- お答えしにくい設問がある場合は空欄でも結構です。
- 回答内容が（　　）内に収まらない場合は、空いている余白など欄外に記述しても結構です。

〈回答が終わりましたら〉

- 本冊子を同封の返信用封筒に入れて、切手を貼らずに平成 20 年 12 月 14 日までにお近くの郵便ポストにご投函ください。
- 本調査の結果は、統計処理した後、平成 21 年 2 月頃に国土交通政策研究所のホームページ（http://www.mlit.go.jp/pri/）で公表する予定です。
  （本来なら回答していただいた皆様に結果を個別にお知らせすべきですが、今回はホームページでの公表とさせていただきますことを予めご了承ください。）

〈問い合わせ先〉

アンケートの設問や回答方法等に関してご不明な点がございましたら、下記の調査実施機関の担当者までどうぞお気軽にお尋ねください。

＜調査主体＞
国土交通省　国土交通政策研究所　担当：高橋、山本
〒100-8918　東京都千代田区霞ヶ関 2-1-2 中央合同庁舎 2 号館　15 階
TEL: 03-5253-8816　FAX:03-5253-1678　E-mail: yamamoto-k263@mlit.go.jp
＜調査実施機関＞
みずほ情報総研株式会社　社会経済コンサルティング部　担当：藤井、金澤、熊谷
〒101-8443　東京都千代田区神田錦町 2-3
TEL:03-5281-5404　FAX:03-5281-5443　E-mail: masaki.kanazawa@mizuho-ir.co.jp

１．貴マンションの居住者同士のコミュニティの状況についてお伺いします。

1-1.居住者について

問１　世帯主の年齢層で、最も多いと思われるものはどれですか？

1．20 歳以上～30 歳未満　2．30 歳以上～40 歳未満　3．40 歳以上～50 歳未満
4．50 歳以上～60 歳未満　5．60 歳以上～70 歳未満　6．70 歳以上
7．わからない

問２　世帯構成で、最も多いと思われるものはどれですか？

1．単身世帯　2．夫婦のみ世帯　3．親と子の同居世帯
4．その他（　　）　5．わからない

問３　高齢者（65 歳以上）が居住する世帯の割合はどれくらいですか？

1．約 10%未満　2．約 10%以上～20%未満　3．約 20%以上～30%未満
4．約 30%以上～40%未満　5．約 40%以上～50%未満　6．約 50%以上
7．わからない

問４　貴マンションの住宅戸数のうち、分譲時の居住者が入れ替わっている戸数の割合はどれくらいですか？

1．約 10%未満　2．約 10%以上～20%未満　3．約 20%以上～30%未満
4．約 30%以上～40%未満　5．約 40%以上～50%未満　6．約 50%以上
7．わからない

問５　管理組合が区分所有者名簿・居住者名簿を保有していますか？

1．区分所有者名簿と居住者名簿がある
2．区分所有者名簿はあるが居住者名簿はない
3．区分所有者名簿はないが居住者名簿はある
4．名簿はない

1-2.コミュニティ形成の状況について

問６　居住者同士のコミュニケーションの度合いはどのようですか？
表中の a～e の項目について、該当する項目の１つに○を付けてください。

	居住者同士のコミュニケーションの度合い			
	多くの世帯で見られる	一部の世帯で見られる	ほとんど見られない	わからない
a．顔がわかる	1	2	3	4
b．あいさつをかわす	1	2	3	4
c．会話をする	1	2	3	4
d．一緒に遊ぶことがある	1	2	3	4
e．重要な相談やお願いができる	1	2	3	4

問７　全般的にみて、イベントや行事等のコミュニティ活動は活発に行われていますか？

1．活発である
2．まあまあ活発である
3．あまり活発ではない
4．活発ではない

問 8　貴マンションではコミュニティ形成に向けた取り組みをしていますか？【○はいくつでも】

1. 積極的にイベントや行事等を行っている
2. 先進事例の視察やセミナー等への参加を行っている
3. 管理費からコミュニティ活動に補助している
4. その他（　　）
5. 特に行っていない

問 9　貴マンションで実施しているイベントや行事等についてお聞きします。

1)　貴マンションではイベントや行事はどれくらい実施していますか？

1. 年 10 回以上　2. 年 6～9 回程度　3. 年 2～5 回程度
4. 年 1 回程度　5. 実施していない

次の 2)～4)は、上記 1)で「5. 実施していない」以外に回答された方のみお答えください。

2)　実施しているイベントや行事の内容はどのようなものがありますか？【○はいくつでも】

1. 餅つき大会　2. 夏祭り　3. 運動会
4. クリスマス会　5. その他の季節の行事　6. バザー
7. 旅行　8. 懇親会　9. 草花の手入れ
10. 清掃・ごみ拾い・資源回収　11. 居住者による防犯パトロール
12. 防災活動　13. その他（　　）

3)　コミュニティの形成に関して特に効果があったものは何ですか？【○はいくつでも】

1. 餅つき大会　2. 夏祭り　3. 運動会
4. クリスマス会　5. その他の季節の行事　6. バザー
7. 旅行　8. 懇親会　9. 草花の手入れ
10. 清掃・ごみ拾い・資源回収　11. 居住者による防犯パトロール
12. 防災活動　13. その他（　　）　14. わからない

4)　実施の主体はどれですか？

1. 管理組合が主体　2. 自治会が主体　3. 管理組合と自治会の両方
4. 実施内容によって異なる　5. その他（　　）

問 10　居住者向けのお知らせなどの広報の実施状況についてお聞きします。

1)　貴マンションでは、広報を実施していますか？

1. 積極的に実施している　2. ときどき実施している　3. ほとんど実施していない

次の 2)3)は、上記 1)で「3. ほとんど実施していない」以外に回答された方のみお答えください。

2)　どのような手段で広報を実施していますか？【○はいくつでも】

1. 掲示板　2. 各戸配布の文書・広報紙　3. 回覧板
4. ホームページ　5. その他（　　）

3)　実施の主体はどれですか？

1. 管理組合が主体　2. 自治会が主体　3. 管理組合と自治会の両方
4. 実施内容によって異なる　5. その他（　　）

問 11　居住者専用のホームページ（コミュニティサイト）についてお聞きします。

1)　居住者専用のホームページ（コミュニティサイト）を開設していますか？

1. 開設している　2. 開設していない

2)　上記 1)で「1. 開設している」と回答された方にお聞きします。
居住者同士のコミュニティの形成に関して、どのような効果がありますか？

1. 非常に効果あり　2. まあまあ効果あり　3. あまり効果なし
4. 全く効果なし　5. わからない

1-3.貴マンションの居住者によるサークル活動について

問 12　貴マンションの居住者を主体としたサークル活動についてお聞きします。

1)　居住者を主体としたサークル活動はありますか？

1. あり
2. なし
3. わからない

次の 2)～8)は、上記 1)で「1. あり」と回答された方のみお答えください。

2)　どのようなサークルがありますか？【○はいくつでも】

1. 子ども・育児（子ども会・子育て世帯の交流会など）
2. 高齢者福祉（老人クラブなど）
3. 文化・芸術（陶芸・音楽など）
4. 趣味・娯楽（囲碁・料理・ガーデニングなど）
5. スポーツ（野球・ゴルフなど）
6. その他（　　）

また、○を付けた項目のうち、最も盛んと思われるサークル活動の番号を１つ記入し、その内容を具体的にお書き下さい。

最も盛んなサークル活動　＿＿	内容（　　）

3)　サークル活動等の発足の主なきっかけは何ですか？【○はいくつでも】

1. 管理組合の支援
2. 管理会社の支援
3. 分譲会社の支援
4. 行政等の支援
5. 居住者が自発的に組織
6. その他（　　）
7. わからない

4)　最も盛んなサークル活動１つについて、活動の頻度はどれくらいですか？

1. ほぼ毎日
2. 週に 2～3 日
3. 週に 1 回
4. 月に 1 回
5. 年に数回
6. 年に 1 回
7. 不定期
8. わからない

5)　最も盛んなサークル活動１つについて、加入者数はどれくらいですか？

1. 10 人未満
2. 10～29 人
3. 30～49 人
4. 50～99 人
5. 100 人以上
6. わからない

6)　最も盛んなサークル活動１つについて、主にどのような世代が加入していますか？

1. 10～20 代が中心
2. 30～40 代が中心
3. 50～60 代以上が中心
4. 多世代が加入している
5. わからない

7)　最も盛んなサークル活動１つについて、マンション居住者以外の参加はありますか？

1. 参加あり
2. 参加なし
3. わからない

8)　最も盛んなサークル活動１つについて、主な活動場所はどこですか？

1. マンション敷地内の集会室や広場等の共用施設
2. 個人の住戸
3. 公民館などマンション以外の施設
4. その他（　　）

２．地域とのコミュニティの状況についてお伺いします。

2-1.自治会・町内会への加入状況について

問 13　貴マンション内に管理組合以外の自治組織がありますか？

1. 管理組合しかない
2. マンションの居住者を対象とした自治会が別にある

問 14　地域の自治会・町内会への加入状況についてお聞きします。

1)　**地域の自治会・町内会へ加入していますか？**

1. 管理組合として加入している
2. 管理組合としては加入していない

2)　上記 1)で「2. 管理組合としては加入していない」と回答された方にお聞きします。
管理組合が地域の自治会・町内会へ加入していない理由は何ですか？【○はいくつでも】

1. マンション内に自治組織があるから
2. 個人の加入に任せているから
3. 自治会・町内会からの誘いがないから
4. その他（　　）
5. 特にない

問 15　貴マンションの居住者が地域の自治会・町内会に加入する割合はどれくらいですか？

1. 約 20%未満
2. 約 20%以上～50%未満
3. 約 50%以上～80%未満
4. 約 80%以上
5. わからない

2-2.居住者・管理組合と地域とのコミュニティの関係について

問 16　居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合いはどのようですか？
表中の a～e の項目について、該当する項目の 1 つに○を付けてください。

	居住者とマンション外部の住民とのコミュニケーションの度合い			
	多くの世帯で見られる	一部の世帯で見られる	ほとんど見られない	わからない
a. 顔がわかる	1	2	3	4
b. あいさつをかわす	1	2	3	4
c. 会話をする	1	2	3	4
d. 一緒に遊ぶことがある	1	2	3	4
e. 重要な相談やお願いができる	1	2	3	4

問 17　地域行事への管理組合としての組織的な参加についてお聞きします。

1)　**地域行事への管理組合としての組織的な参加はありますか？**

1. 参加あり
2. 参加なし

2)　上記 1)で「1. 参加あり」と回答された方にお聞きします。
どのような地域行事に参加していますか？【○はいくつでも】

1. 餅つき・夏祭り・運動会等の季節行事
2. バザー・旅行等のイベント
3. 清掃・ごみ拾い等
4. 見回り等の防犯活動
5. 消防・防災活動
6. その他（　　）

問 18　貴マンションの開発時の地域住民とのトラブルについてお聞きします。

1)　貴マンションの開発時に地域住民とのトラブルはありましたか？
1．あり　　2．なし　　3．わからない

2)　上記 1)で「1．あり」と回答された方にお聞きします。
どのようなトラブルがありましたか？【○はいくつでも】
1．騒音　　2．日照　　3．景観
4．電波障害　　5．環境破壊　　6．その他（　　）

問 19　他のマンションとの連携についてお聞きします。

1)　他のマンションと連携していますか？
1．管理組合の連合会等に加入している　　2．問題に応じて連携する場合がある
3．連携を検討中である　　4．連携していない・必要性がない

2)　上記 1)で「1．管理組合の連合会等に加入している」と回答された方にお聞きします。
加入によって役立っていることは何ですか？【○はいくつでも】
1．他のマンション管理組合との情報交換　　2．各種相談
3．マンション問題に関するアドバイザーの派遣
4．セミナーの開催　　5．行政による支援施策等の情報収集
6．その他（　　）　　7．特に役立っていることはない

３．管理組合および管理組合による維持管理の状況についてお伺いします。

3-1.管理組合の総会等について

問 20　管理組合の総会の開催頻度はどれくらいですか？
1．年に 2 回以上開催　　2．年に 1 回開催
3．ほとんど開催していない　　4．開催したことがない

問 21　総会への区分所有者の出席状況はどれくらいですか？（委任状・議決権行使書を除く）
1．約 10%未満　　2．約 10%以上～20%未満　　3．約 20%以上～30%未満
4．約 30%以上～40%未満　　5．約 40%以上～50%未満　　6．約 50%以上

問 22　総会の議事録は公開していますか？【○はいくつでも】
1．掲示板、ホームページで公開　　2．回覧板により回覧　　3．各戸に配布
4. 作成しているが公開していない　　5．作成していない

問 23　役員会・理事会の開催頻度はどれくらいですか？
1．月に 1 回程度開催　　2．数ヶ月に 1 回程度開催　　3．年に 1 回程度開催
4．ほとんど開催していない　　5．開催したことがない　　6．不定期

問 24　管理組合又は理事会に設置している委員会にはどのようなものがありますか？
【○はいくつでも】
1．大規模修繕・長期修繕計画　　2．規約・細則　　3．建替え
4．防犯・防災　　5．環境・美化　　6．ペット　　7．広報
8．自治　　9．資金運用　　10．その他（　　）　　11．特にない

3-2.管理形式やルール、管理組合運営上の課題について

問 25　管理形式はどのようになっていますか？

1. 管理会社に全部を委託
2. 管理会社に一部を委託
3. 管理会社には委託していない
4. その他（　　）

問 26　これまで貴マンション内で発生した居住者同士のトラブルについてお聞きします。

1)　**これまで貴マンション内で発生した居住者同士のトラブルにはどのようなものがありましたか？【○はいくつでも】**

1. 専有部分のリフォーム　2. 専有部分の用途等　3. バルコニー使用方法
4. 共用廊下等への私物の放置　5. 違法駐車・駐輪　6. ごみ出し
7. ペット飼育　8. 生活音　9. 個人情報・プライバシーの扱い
10. その他（　　）　11. ほとんどない　12. わからない

2)　**上記 1)で選択肢 1～10 に回答された方にお聞きします。**
トラブルにどのように対応しましたか？【○はいくつでも】

1. 訴訟　2. 民事調停
3. 国・地方公共団体（外郭団体を含む）に相談　4. 管理会社に相談
5. マンション管理士に相談　6. 弁護士に相談
7. 管理組合内での話し合い　8. 当事者間での話し合い
9. その他（　　）　10. わからない

問 27　管理組合で定める日常生活のルール（使用細則・協定等）についてお聞きします。

表中の a～g の項目について、①～③の該当する項目の１つに○を付けてください。
（表中の②～③は、①有無で「１（有）」に○を付けた方のみ回答して下さい。）

	①有無		②作成の経緯		
	有	無	予め、分譲時に定められていた	トラブルがあったため定めた	トラブルを未然に防ぐため定めた
a. 専有部分のリフォーム	1	2	1	2	3
b. 専有部分の用途等	1	2	1	2	3
c. 共用部分の使用	1	2	1	2	3
d. ごみ出し	1	2	1	2	3
e. ペットの飼育	1	2	1	2	3
f. 楽器演奏	1	2	1	2	3
g. その他（　　）	1	2	1	2	3

	③遵守状況			
	しっかり守られている	概ね守られている	あまり守られていない	全く守られていない
a. 専有部分のリフォーム	1	2	3	4
b. 専有部分の用途等	1	2	3	4
c. 共用部分の使用	1	2	3	4
d. ごみ出し	1	2	3	4
e. ペットの飼育	1	2	3	4
f. 楽器演奏	1	2	3	4
g. その他（　　）	1	2	3	4

問 28　貴マンションの住宅戸数のうち、賃貸されている戸数の割合はどれくらいですか？

1．0%　2．約 1%以上～5%未満　3．約 5%以上～10%未満
4．約 10%以上～20%未満　5．約 20%以上　6．わからない

問 29　貴マンションの住宅戸数のうち、空室（3 ヶ月以上）になっている戸数の割合はどれくらいですか？

1．0%　2．約 1%以上～5%未満　3．約 5%以上～10%未満
4．約 10%以上～20%未満　5．約 20%以上　6．わからない

問 30　貴マンションの住宅戸数のうち、居住以外の目的（事務所など）で使用されている戸数の割合はどれくらいですか？

1．0%　2．約 1%以上～5%未満　3．約 5%以上～10%未満
4．約 10%以上～20%未満　5．約 20%以上　6．わからない

問 31　管理費・修繕積立金の滞納率（3 ヶ月以上）はどれくらいですか？

1．0%　2．約 1%以上～5%未満　3．約 5%以上～10%未満
4．約 10%以上　5．わからない

問 32　管理組合運営上の課題にはどのようなものがありますか？【○はいくつでも】

1．区分所有者の高齢化　2．理事の選任が困難
3．管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
4．居住ルールを守らない居住者の増加　5．居住者間のトラブル
6．マンション内の犯罪の増加　7．賃貸住戸の増加　8．居住目的外利用住戸の増加
9．管理費等の滞納の増加　10．修繕積立金の不足　11．大規模修繕工事の実施
12．建替え　13．その他（　　）
14．わからない　15．特にない

3-3.大規模修繕・建替えの状況について

（大規模修繕とは外壁補修・屋根防水・給排水管取替え等をいいます。）

問 33　長期修繕計画はありますか？

1．長期修繕計画がある　2．長期修繕計画がない　3．わからない

問 34　大規模修繕についてお聞きします。

1)　大規模修繕を実施したことはありますか？

1．実施したことがある　2．実施していない　3．わからない

2)　上記 1)で「1．実施したことがある」と回答された方にお聞きします。
大規模修繕実施にあたっての課題はありましたか？【○はいくつでも】

1．合意形成が困難　2．修繕積立金が少ない等の金銭的な問題
3．修繕の技術的な知識の不足　4．その他（　　）
5．特にない　6．わからない

3)　上記 1)で「2．実施していない」と回答された方にお聞きします。
大規模修繕実施の予定はありますか？

1．具体的に検討している　2．検討しているが問題があり進まない
3．検討していない　4．その他（　　）

問 35　建替えの予定はありますか？

1. 既に建替えた、建替え中
2. 具体的に検討している
3. 検討しているが問題があり進まない
4. 建替えよりも改修工事で対応予定
5. 検討していない
6. その他（　　）

3-4.防犯、防災活動等の安全・安心対策について

問 36　貴マンションで実施されている防犯活動および設置されている施設はありますか？【○はいくつでも】

1. エントランスホールのオートロック
2. 廊下・EV 等共用部分の監視カメラの設置
3. 警備員による巡回
4. 不審者情報等の提供
5. 居住者による防犯パトロールの実施
6. その他（　　）
7. 特にない

問 37　貴マンションで実施されている防災活動はありますか？【○はいくつでも】

1. 災害対応マニュアルの作成・配布
2. 防災（避難・消防）訓練の実施
3. 非常用食料・備品の備蓄
4. 災害発生時の居住者安否確認体制の整備
5. ハザードマップ等防災情報の提供
6. その他（　　）
7. 特にない

問 38　管理組合で実施している高齢者への支援・対応はありますか？【○はいくつでも】

1. 緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成
2. 日常の高齢者の見回り活動
3. 安否確認の仕組みの整備
4. その他（　　）

４．貴マンションの建物の概要についてお伺いします。

問 39　貴マンションの所在地はどのあたりですか？

都・道・府・県	市・区・町・村

問 40　日常生活における電車・バス等の公共交通手段の利便性はどのようですか？

1. とても便利
2. まあまあ便利
3. 不便

問 41　貴マンションの完成時期はいつですか？

完成年	年（頃）
※敷地内に複数の棟があり、 完成（分譲）年が複数年にわたる場合	年（頃）～　　年（頃）

問 42　分譲主体はどこですか？

1. 民間
2. 公的主体（住宅供給公社、旧住宅公団・旧住宅都市整備公団など）

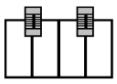
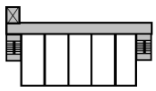
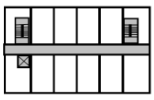
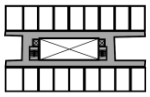
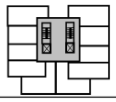
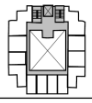
問 43　敷地内に棟数はいくつありますか？（複数の棟がある場合は合計をご記入ください。）

棟

問 44　全体の戸数はいくつですか？（複数の棟がある場合は合計の戸数をご記入ください。）

1．20 戸以下　2．21~30 戸　3．31~50 戸
4．51~75 戸　5．76~100 戸　6．101~150 戸
7．151~200 戸　8．201~300 戸　9．301~500 戸
10．501~1000 戸　11．1001 戸以上

問 45　各住戸へのアクセス方式を教えてください。
（棟ごとに異なる場合は、それぞれ該当する棟数をご記入ください。概数でも結構です。）

①階段室型 階段で直接各住戸に通じる型  ____棟	②片廊下型 住戸の片側に共用廊下がある型  ____棟	③中廊下型 共用廊下の両側に住戸がある型  ____棟
④ツインコリドール型 2 列の共用廊下がある型  ____棟	⑤コア型 中心に EV と廊下が集約する型  ____棟	⑥ボイド型 建物の中心に吹き抜けがある型  ____棟
⑦上記の複合型 ____棟	⑧わからない ____棟	

図の網掛け部分は、共用廊下・エレベーター（EV）・階段部分です。

問 46　建物の階数はどれくらいですか？（複数の棟がある場合は平均的な階数をご記入ください。）

1．2 階建以下　2．3~4 階建　3．5~6 階建
4．7~8 階建　5．9~10 階建　6．11~12 階建
7．13~14 階建　8．15~16 階建　9．17~18 階建
10．19~20 階建　11．21~25 階建　12．26~30 階建
13．31 階以上

問 47　エレベーターはありますか？（複数の棟がある場合は 1 棟でもあれば「あり」とします。）

1．エレベーターあり　2．エレベーターなし

問 48　貴マンション（敷地内）の共用施設やサービスについてお聞きします。
表中の a~k の項目について、①~②の該当する項目の 1 つに○を付けてください。
（表中の②は、①有無で「1（有）」に○を付けた方のみ回答して下さい。）

	①有無		②満足度			
	有	無	とても満足している	概ね満足している	あまり満足していない	全く満足していない
a．ロビー	1	2	1	2	3	4
b．集会室・会議室	1	2	1	2	3	4
c．ミニショップ	1	2	1	2	3	4
d．趣味・娯楽室	1	2	1	2	3	4
e．スポーツジム	1	2	1	2	3	4
f．キッズルーム・託児室	1	2	1	2	3	4
g．大浴場・温泉	1	2	1	2	3	4
h．ラウンジ・喫茶室	1	2	1	2	3	4
i．診療所	1	2	1	2	3	4
j．フロントサービス（宅配・クリーニング・配車など）	1	2	1	2	3	4
k．その他（　　）	1	2	1	2	3	4

問 49　貴マンション（敷地内）の住戸以外の施設についてお聞きします。

「住戸以外の施設」とは、マンションの棟・団地内にある議決権・区分所有権を有する店舗・事務所等の施設をいいます。

1)　貴マンション（敷地内）には住戸以外の施設はありますか？

1．住戸以外の施設がある　　2．住戸以外の施設はない

2)　上記 1)で「1．住戸以外の施設がある」と回答された方にお聞きします。
どのような方が利用できますか？【○はいくつでも】

1．居住者のみが利用できる　　2．居住者の利用を主とする
3．居住者以外も多数利用している　　4．その他（　　）

問 50　貴マンション内の広場等の屋外空間についてお聞きします。

表中の a～d の項目について、①～②の該当する項目の１つに○を付けてください。
（表中の②は、①「１(有)」に○を付けた方のみ回答してください。）

	①有無		②サークル・イベント等の場としての活用			
	有	無	よく利用されている	まあまあ利用されている	あまり利用されていない	利用されていない
a．広場	1	2	1	2	3	4
b．通路等広場以外の空きスペース	1	2	1	2	3	4
c．駐車場	1	2	1	2	3	4
d．その他（　　）	1	2	1	2	3	4

５．自由記入

貴マンションの居住者同士や地域とのコミュニティに関して、ご意見や工夫していることなどがございましたら、ご自由に記述してください。

６．インタビュー調査へのご協力のお願い

アンケートにご回答頂いた方の中で、回答内容についてもう少し詳しいお話を伺える方がいらっしゃいましたら、下記に連絡先をご記入ください。

その場合は、後日、担当者からご連絡差し上げ、貴マンションへ訪問してお話を伺うように調整させて頂くことがございますので、どうぞよろしくお願い致します。

	お名前	回答者区分
あなたのお名前		1．理事長　2．理事 3．その他の区分所有者　4．管理会社 5．その他（　　）
あなたのご住所	〒　　－	
電話番号	－　　－	
FAX 番号	－　　－	
メールアドレス	@	
管理組合のホームページアドレス	http://	

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

参考資料２　政令市アンケート調査　調査票

政令市
マンション政策担当者　御中

貴市のマンション政策に関する取り組みおよび優良事例の御紹介について

国土交通省　国土交通政策研究所

謹啓　時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省　国土交通政策研究所では「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」を実施しており、マンションの維持管理の状況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しています。

本調査は、国土交通省 住宅局のマンション政策室からのご紹介により各政令市のマンション政策担当者様にご依頼しているものであり、貴市内のマンションの維持管理やコミュニティ形成の状況、および自治体におけるマンションコミュニティの形成の支援状況についてお聞きし、今後の国の施策の在り方についての検討に資することを目的としています。

本研究の趣旨をご理解いただき、ご協力をいただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬白

○調査目的

我が国におけるマンションの総戸数は約 528 万戸（平成 19 年末・推計）となっており、国民の約 1 割にあたる 1300 万人が生活しており、今後もマンションでの生活者は増加するものと見込まれます。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、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と考えます。このような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はないかと考えます。

本調査では、マンションでの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ています。

○お願いしたい事項

上記の調査目的をふまえ、貴市には下記の２点についてご教示いただきたいと考えています。

- **マンションでのコミュニティ形成（マンション内のみならず、マンション居住者と地域の自治会等との関係も含む）に関して、貴市が工夫して取り組んでいること**
- **貴市内において、コミュニティ形成について特筆すべき取り組みがなされ、維持管理が良好なマンションの事例（一部、当方から当該マンション管理組合にインタビュー調査をお願いしたいと考えております。）**

※ご回答は別紙様式に直接ご記入いただき、yamamoto-k263@mlit.go.jp へ **12 月 12 日（金）** を目処にご返信くださいますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。なお、別紙様式の記入に代えて既存の刊行物等の資料を下記まで郵送・FAX 等していただいても結構です。

○問い合わせ先

国土交通省　国土交通政策研究所　担当：高橋、山本
〒100-8918　東京都千代田区霞ヶ関 2-1-2 中央合同庁舎 2 号館　15 階
TEL: 03-5253-8816　FAX:03-5253-167
※国土交通政策研究所は、国土交通省内の研究機関で、政策形成を支援するための調査・研究を実施しています。（ホームページ　http://www.mlit.go.jp/pri/）

（別紙様式）

貴市の取り組みについて

マンションでのコミュニティ形成（マンション内のみならず、マンション居住者と地域の自治会等との関係も含む）に関して、貴市が工夫して取り組んでいることなどがございましたらお教えください。（貴市の外郭団体における工夫についても、ご承知のものがありましたらご教示いただけると幸いです）

工夫して取り組んでいること	
取り組みの概要	

貴市内の優良なマンションについて

貴市内において、コミュニティ形成について特筆すべき取り組みがなされ、維持管理が良好なマンションの事例をお教えください。（一部、当方から当該マンション管理組合にインタビュー調査をお願いしたいと考えております。）

マンションの名称	
マンションの住所	
管理組合または管理会社の電話番号等の連絡先	
管理組合の理事長のお名前	
コミュニティの範囲	1. 管理組合やすべての居住者を対象としたコミュニティ 2. サークル活動等の一部居住者を対象としたコミュニティ 3. 地域の自治会や町内会等も含めたコミュニティ 4. その他（　　）
コミュニティ形成に主に寄与している主体	1. 居住者　2. 管理組合　3. 管理会社 4. 自治会　5. 開発業者　6. 行政 7. 教育機関　8. NPO・企業 9. その他（　　）
優良事例の概要	

ご記入いただける範囲で結構です。

（複数事例ある場合は、回答欄をコピーしてご記入いただいて構いません。）

ご担当者様について

自治体名		
ご担当者情報	お名前	所属・役職

ご協力ありがとうございました。

1

参考資料３　東京都特別区アンケート調査　調査票

東京都特別区
マンション政策担当者　御中

貴区のマンション政策に関する取り組みおよび優良事例の御紹介について

国土交通省　国土交通政策研究所

謹啓　時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省　国土交通政策研究所では「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」を実施しており、マンションの維持管理の状況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しています。

本調査は、東京都から連絡先のご紹介をいただき、各区のマンション政策担当者様にご依頼しているものであり、貴区内のマンションの維持管理やコミュニティ形成の状況、および自治体におけるマンションコミュニティの形成の支援状況についてお聞きし、今後の国の施策の在り方についての検討に資することを目的としています。

本研究の趣旨をご理解いただき、ご協力をいただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

敬白

○調査目的

我が国におけるマンションの総戸数は約 528 万戸（平成 19 年末・推計）となっており、国民の約 1 割にあたる 1300 万人が生活しており、今後もマンションでの生活者は増加するものと見込まれます。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、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と考えます。このような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はないかと考えます。

本調査では、マンションでの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ています。

○お願いしたい事項

上記の調査目的をふまえ、貴区には下記の２点についてご教示いただきたいと考えています。

- **マンションでのコミュニティ形成（マンション内のみならず、マンション居住者と地域の自治会等との関係も含む）に関して、貴区が工夫して取り組んでいること**
- **貴区内において、コミュニティ形成について特筆すべき取り組みがなされ、維持管理が良好なマンションの事例（一部、当方から当該マンション管理組合にインタビュー調査をお願いしたいと考えております。）**

※ご回答は別紙様式に直接ご記入いただき、yamamoto-k263@mlit.go.jp へ **12 月 12 日（金）**を目処にご返信くださいますよう、どうぞよろしくお願い申し上げます。なお、別紙様式の記入に代えて既存の刊行物等の資料を下記まで郵送・FAX 等していただいても結構です。

○問い合わせ先

国土交通省　国土交通政策研究所　担当：高橋、山本
〒100-8918　東京都千代田区霞ヶ関 2-1-2 中央合同庁舎 2 号館　15 階
TEL: 03-5253-8816　FAX:03-5253-167
※国土交通政策研究所は、国土交通省内の研究機関で、政策形成を支援するための調査・研究を実施しています。（ホームページ　http://www.mlit.go.jp/pri/）

（別紙様式）

貴区の取り組みについて

マンションでのコミュニティ形成（マンション内のみならず、マンション居住者と地域の自治会等との関係も含む）に関して、貴区が工夫して取り組んでいることなどがございましたらお教えください。（貴区の外郭団体における工夫についても、ご承知のものがありましたらご教示いただけると幸いです）

工夫して取り組んでいること	
取り組みの概要	

貴区内の優良なマンションについて

貴区内において、コミュニティ形成について特筆すべき取り組みがなされ、維持管理が良好なマンションの事例をお教えください。（一部、当方から当該マンション管理組合にインタビュー調査をお願いしたいと考えております。）

マンションの名称	
マンションの住所	
管理組合または管理会社の電話番号等の連絡先	
管理組合の理事長のお名前	
コミュニティの範囲	1. 管理組合やすべての居住者を対象としたコミュニティ 2. サークル活動等の一部居住者を対象としたコミュニティ 3. 地域の自治会や町内会等も含めたコミュニティ 4. その他（　　）
コミュニティ形成に主に寄与している主体	1. 居住者　2. 管理組合　3. 管理会社 4. 自治会　5. 開発業者　6. 行政 7. 教育機関　8. NPO・企業 9. その他（　　）
優良事例の概要	

ご記入いただける範囲で結構です。
（複数事例ある場合は、回答欄をコピーしてご記入いただいて構いません。）

ご担当者様について

自治体名		
ご担当者情報	お名前	所属・役職

ご協力ありがとうございました。

参考資料４　全国マンション管理組合連合会アンケート調査　調査票

別紙様式

コミュニティ形成に関する事例

（加盟管理組合団体名：　　）

コミュニティ形成に関する事例について	
マンションの名称	
マンションの住所	
マンションの概要	完成年　：　　年(頃) ※ 団地管理組合の場合など、複数年にわたる場合は、第一期から最終期までの期間をご記入下さい。
	戸　数　：　　戸　　棟　数　：　　戸 ※ 団地管理組合の場合、団地全体での戸数、棟数をご記入下さい。
	管理形態　：　1. 自主管理　2. 全部委託　3. 一部委託
事例の概要	※ご記入のポイント 活動や取組みの主体（管理組合、自治会、管理会社 etc.）、活動を進める上での組織や体制の工夫、活動を支えるための支援（管理組合、自治体 etc.）、活動がコミュニティの形成やマンション管理に与えた効果等について触れていただけると幸いです。

（記入欄が足りない場合、本様式をコピーしていただくか、又は別紙にご記入の上添付いただければと存じます。また、本様式に代えて、既存の刊行物等でご対応いただいても結構です。）

ご担当者様について	
お名前及び管理組合における役職	お名前：　　様 （1. 理事長　2. 理事　3. その他の組合員　4. その他（　　））
ご連絡先	電話番号　： ＦＡＸ番号： メールアドレス：

ご協力ありがとうございました。

なお、ご紹介いただいた事例につきまして、後日お問い合わせ、インタビュー調査へ向けたご連絡をさせていただくことがございます。よろしくお願いします。

1

参考資料5　管理組合等インタビュー調査結果（事例シート）

マンションにおけるコミュニティ形成や、良好なコミュニティを管理に結び付けている取り組み等を収集するため、マンションの居住者間及び周辺地域との間のコミュニティ形成が良好なマンション管理組合やマンションを取り巻く諸問題に対して創意工夫を行っている管理組合等を対象に、取り組みの内容に関するインタビュー調査を行った。

インタビューを通じ、事例からは多様な主体による、以下のようなコミュニティと管理の取り組みや工夫が得られた。

【事例から得られたコミュニティと管理の取り組みや工夫】
①コミュニティ形成の取り組みや工夫
②コミュニティを良好な管理に結びつける取り組みや工夫
③管理の取り組みや工夫

これ以降では、①コミュニティ形成の取り組みや工夫、②コミュニティを良好な管理に結びつける取り組みや工夫、を中心に、③管理の取り組みや工夫についても紹介しながら、事例ごとに、事例シートとしてまとめる。

また、事例シートのインデックスとして、各事例における特徴的な取り組みを、下表に示すコミュニティ・管理の４分類（①管理組合活動、②マンション内コミュニティ、③地域課題解決型コミュニティ、④広域・テーマ連携型コミュニティ）により整理する。

表　調査対象事例

No.	マンションタイプ		①管理組合活動	②マンション内コミュニティ				③地域課題解決型コミュニティ				④広域・テーマ連携型コミュニティ	⑤コミュニティ形成・管理に対する支援	取り組み	マンション名・組織名	所在地	戸数	階数	分譲年
					高齢者	防犯	防災		高齢者	防犯	防災								
01	小規模型	01		●										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	ライオンズガーデン千歳船橋	東京都世田谷区	30戸	3階	1997年
02	小規模型	02						●						計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現	ライオンズガーデン谷中三崎坂	東京都台東区	43戸	6階	2000年
03	小規模型	03	●											「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	藤和宝ヶ池ホームズ	京都市左京区	52戸	5階	1998年
04	小規模型	04		●	○			●	○					集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策	緑ヶ丘第4マンション	北九州市小倉北区	77戸	6階	1973年
05	中大規模・高層型	01						●		○				地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション	ニックハイム新蒲田	東京都大田区	65戸	7階	1978年
06	中大規模・高層型	02						●			○			地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動	高取台サンハイツ	神戸市長田区	90戸	8階	1974年
07	中大規模・高層型	03	●											住民や近隣との交流会の開催とマンション管理の見える化	ラポール南山鼻	札幌市中央区	110戸	9階	1988年
08	中大規模・高層型	04	●											分譲当初のトラブルを乗り越えた住民の高いコミュニティ意識	カルチェド札幌	札幌市西区	123戸	7階	1974年
09	中大規模・高層型	05		●				●						祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携	ローレルコート室町	京都市中京区	135戸	10階	1998年
10	中大規模・高層型	06	●	●										「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ	コスモピュー豊平橋	札幌市豊平区	167戸	14階	1987年
11	中大規模・高層型	07	●											管理組合活動の「見える化」と地域を含めた良好なコミュニティによる問題解決力が、資産価値の下がらないマンションをつくる	パークハイツ多摩川	東京都大田区	257戸	12階	1982年
12	中大規模・高層型	08		●			○							管理組合・自治会の連携による多数のコミュニティ活動を実施	ファミール伏見	京都市伏見区	280戸	11階	1972年
13	中大規模・高層型	09		●		○		●			○			早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築	よこすか海辺ニュータウン・ソフィアステイシア	神奈川県横須賀市	309戸	14階	2003年
14	中大規模・高層型	10	●											地域との日常的なコミュニケーションを通じて建替を進めたことでマンションだけではなく地域環境にも貢献	オーベルグランディオ萩中	東京都大田区	534戸	18階	1968年
15	中大規模・高層型	11	●	●	○	○		●	○	○				防犯対策・高齢者対策等の基本的管理からCATVの番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開	セソール川崎京町ハイライズ	神奈川県横浜市	541戸	15階	1987年
16	中大規模・高層型	12		●									●	豊富な共用施設を活かした分譲時からのコミュニティ形成支援	シティア	千葉県我孫子市	851戸	15階	2003年
17	中大規模・高層型	13	●											大規模マンションのスケールメリットを生かした自主的なマンション管理、居住者の交通の便も改善	ワコーレロイヤルガーデン北本	埼玉県北本市	960戸	14階	1991年
18	中大規模・高層型	14		●			○	●	○		○	●		楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成	なぎさニュータウン	東京都江戸川区	1342戸	14階	1977年
19	団地型	01						●						地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動	春日サンハイツ	福岡県春日市	273戸	6階	1981年
20	団地型	02	●											管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生	西小中台住宅	千葉市花見川区	990戸	5階	1972年
21	超高層型	01		●										シニアマンションにおける初期段階からのコミュニティ形成支援	ナチュラリー西神中央	神戸市西区	209戸	19階	2006年
22	超高層型	02		●										管理組合と自治会の役割分担による適正な管理と連携	京阪東ローズタウン・ファインパーク	京都府京田辺市	462戸	19階	2004年
23	超高層型	03						●				●		「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決	ラグナタワー品川	東京都品川区	498戸	31階	2005年
24	超高層型	04	●	●										入居間もない時期からの人材確保・活用と多重なネットワークツールを通じたコミュニケーション促進	THE TOKYO TOWERS	東京都中央区	2794戸	58階	2008年
25	都市開発・ニュータウン	01		●										ニュータウン開発の新機軸としての開発事業者によるコミュニティづくり支援	彩都	大阪府茨木市・箕面市	—	—	2004年
26	都市開発・ニュータウン	02						●						楽しい自治会のイメージ作りによるエリアマネジメント	照葉	福岡市東区	1500戸（予定）	—	2005年

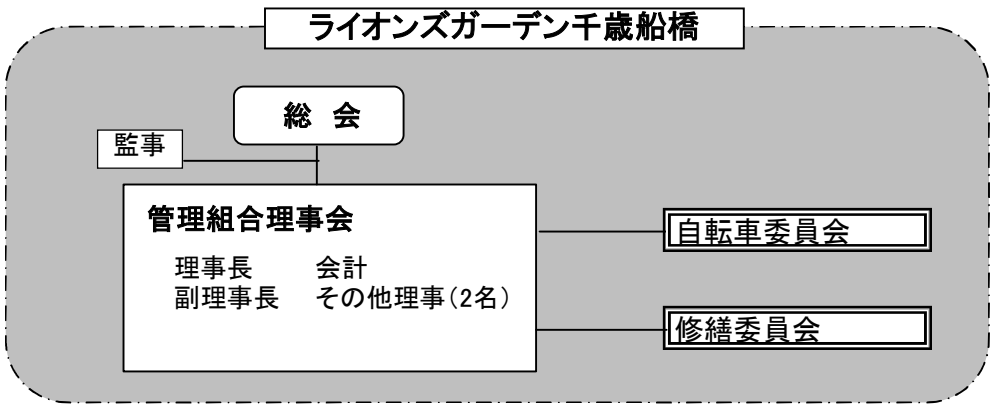
表　調査対象事例

No.	マンションタイプ		①管理組合活動	②マンション内コミュニティ				③地域課題解決型コミュニティ				④広域・テーマ連携型コミュニティ	⑤コミュニティ形成・管理に対する支援	取り組み	マンション名・組織名	所在地	戸数	階数	分譲年
					高齢者	防犯	防災		高齢者	防犯	防災								
27	地域	01						●						全員参加による街並みや環境を守る活動が地域や住宅の資産価値を高める	シーハイツ1丁目町内会	神奈川県横須賀市	－	－	－
28	地域	02						●						学区のまちづくりルールの策定によるマンション事業者と地域コミュニティの合意、マンション住民と協力した地域運営の模索	成逸	京都市上京区	－	－	－
29	地域	03						●						6千人の住民と6万人の来街者の安全・安心をはかるまちづくり協議会による広域自治の仕組みづくり	よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会	神奈川県横須賀市	－	－	－
30	分譲会社	01		●									●	分譲会社が積極的に仕掛けるコミュニティ形成	リブラン	—	－	－	－
31	管理会社	01		●									●	合意形成の一助としてのコミュニティ形成支援	伊藤忠アーバンコミュニティ	—	－	－	－
32	管理会社	02		●									●	蓄積されたノウハウを活かしたコミュニティ形成支援	東急コミュニティ	—	－	－	－
33	管理会社	03		●									●	安全・安心な生活を支えるコミュニティ形成支援	三井不動産住宅サービス	—	－	－	－
34	自治体	01											●	マンション管理支援機構による管理組合の支援	大阪市	—	－	－	－
35	自治体	02											●	周辺自治体のマンションも含めた管理支援	福岡市	—	－	－	－
36	自治体	03						●					●	条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導	金沢市	—	－	－	－

小規模型-01　～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～

○単身者、会社員、高齢者にも理事やイベント運営の役割を与えることで、皆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寄与している。
○小規模マンションであるため、防犯等の課題について、全員参加による集会を開いており、居住者の議論の下に合意形成を図っている。
○分譲当初から、理事会水準の維持が意識され、理事の選出方法には工夫をし、輪番制や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船橋		
住所	東京都世田谷区		
建築（分譲）年	1997 年	**戸数**	30 戸（約 80 人）
棟数	１棟	**階数**	３階
主な共用施設	エントランスホール、中庭、駐車場（10 台、22,000～24,000 円／月）、駐輪場（自転車：55 台、2,400 円／年、バイク：１台、3,600 円／年）		
管理費	10,000～15,000 円／月	**修繕積立金**	10,000～15,000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ　■有　□無、250 万円収入から 200 万円を修繕積立金に）
長期修繕計画	2006 年策定、25 年計画	**大規模修繕**	■有　□無 （2009 秋第１回目を予定）
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長（１名）、副理事長（１名）、会計担当理事（１名）、理事（２名）、監事（１名） ※任期２年、半数交代。理事の選出は輪番や抽選ではなく、前任の理事による協議による他薦。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ライオンズガーデン千歳船橋の概要

○建物の概要

- ライオンズガーデン千歳船橋は、1997 年に建築され、１棟が中庭を中心にコの字型に配置された、３階建、30 戸の閑静な住宅街に建つ小規模マンションである。
- 居住者の平均年齢は 50～60 歳程度で、ファミリー世帯が約半数である一方、単身世帯は４分の１ほどである。賃借人の世帯が３戸ある。



ライオンズガーデン千歳船橋の外観

○管理組合の概要

- 管理組合には、総会（年１回６月）、理事会（毎月１回）のほか、理事会の下に自転車委員会（自転車登録を受付る）、修繕委員会（長期修繕と日常修繕について検討）の専門委員会がある。
- 管理組合の役員は、理事５名、監事１名。理事の任期は２年とし、半数が交代することとしている。次年度の役員は、単純輪番制ではなく、前任の役員らが適切なメンバーの組み合わせを協議し全員が理事を経験するよう推薦することとしている。
- 専門委員会には、担当の理事のほか、多くの人が委員として所属しており、理事を含めると居住者の約１/３が何らかの役割を持っていることになる。建築士や税理士はいないが役割を持つこと自体がコミュニティ形成に重要としている。
- マンション内には、集会室等の住民が集まれる共用施設はないので、エントランスホールや中庭で総会、理事会といった会議を開いているほか、入居の年から続いている「住民の集い」（後述）もエントランスホールで開催している。

管理組合の取り組み

○入居当初の取組み

- 入居一年目の管理組合は、立候補した理事長が、分譲時の入居者説明会の際の対応などを参考に何人かに声をかけ役員への就任を要請し、スタートした。
- 管理組合の一期目の課題としては、初期の建物の不具合の改善への対応とコミュニティの形成を掲げた。建物の不具合への対応については、管理組合として、居住者に、不具合について記述式のアンケートをとった。記名式にしたが、多くの居住者が回答を寄せたため、どういう人がどういう考えを持って住んでいるのか把握することができた。また、アンケートは広報紙に名前入りで回答を載せ、居住者にフィードバックしたことで、居住者同士がお互いの意見を知り、建物について同じような悩みがあることを共感でき、居住者間に連帯感が生まれることになった。結果として、半年点検においては、デベロッパーとの交渉により多くの初期不具合を改善することができた。理事長が１人で対応するようなマンションも多いと思われるが、当マンションでは、自らのマンションへの関心が高まった結

果、約半数の世帯が参加した。

・ その後、朝の新聞配達時に各戸への配達を可能とするかどうかについて、自分たちで議論し、初めての生活ルールを作った。セキュリティを重視する立場と便利さを重視する立場があったが、集会（正式な総会や理事会とは別の居住者による話し合いの場）で徹底的に話し合い、可能とすることに決めた。居住ルールを自分たちで作ったことにより、自分たちがマンションの「主権者」であるとの意識が高まった。

〇管理組合の運営の工夫

・ 管理組合の水準を保つために、前述のとおり、理事は２年任期、半数ずつ交代することとしている。当初は慣例であったが途中で規約として確定した。これにより、業務の継続性が保たれる。また、輪番制ではなく、次年度の理事はどういうメンバーがよいか、前任の理事が協議して決めている。

・ 単身者は、マンション内で1/4ほどを占める。多忙のためということで理事の就任を断られることもあるが、このような人たちにも、個別にお願いし、実際に務めてもらうと理事の職責を果たすことができ、また、理事への就任を通じて、管理組合活動の必要性、面白さを理解してもらっている。理事のなり手がいないという問題がよく指摘されるが、人を育てていくという観点から、お願いをし、役割を持ってもらうことで、結果的に参加意識を持ってもらうことができている。理事を退任した後も、専門委員会の委員等として管理組合活動の水準を確保する原動力となっている。

・ 同様の趣旨で、途中から区分所有者となった人には、早い段階で理事に就任してもらうことで、当マンションについて理解してもらい、同じマンションの住民としての意識を持ってもらえるようにしている。

・ また、賃借人の世帯も３戸あり、理事にこそなれないが、前述の「住民の集い」では、実行委員に就いてもらっており、同じマンションの住民としての意識を醸成している。

・ マンション内での役割を持ってもらうことこそがコミュニティづくりには重要である。実際に、理事会だけで全ての業務をこなすことも難しい。このため、広報紙の編集や記事の執筆をお願いする、専門委員会に参加してもらうなど、なるべく多くの人に能力を活かして手伝ってもらうことにしている。高齢者にも、委員会に参加してもらい、活動の場所として部屋を提供してもらうなど、協力をしてもらった。

・ 管理組合の意思決定の方法としては、初年度から、理事会で議論し、総会で決議というだけではなく、小規模マンションであるという特性を活かし、なるべく集会を開く、委員会で議論するというかたちで丁寧に合意形成を図ることとし、現在に引き継がれている。例えば、2003年に、遠隔管理システム（警報が鳴ると、管理会社のセンターに自動的に通報されるシステム）の運用中止を総会で決議したが、結論に至る過程においては、「セキュリティの重視」「コミュニティによる対応により管理費を節約」との間で意見が分かれた。これも、何度も議論することで、中止の方に意見が収れんされていった。

・ 管理規約は必要に応じ見直しており、原始規約にはなかったコミュニティ形成を管理組合

の業務として位置付けている。

コミュニティの状況

○コミュニティ活動



「住民の集い」の様子

- 1997 年 4 月の入居後、建物不具合のアンケートとデベロッパーとの交渉が一段落したが、住民同士互いに交流の機会を設けるため、11 月に「住民の集い」を企画した。楽器の演奏会、ビンゴゲームのほか、家族紹介などを実施。15 戸 37 名の参加をみて、居住者の親睦が深められた。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、入居後間もなくから上記のとおり広報紙（「かんりくみあいだより」）を作成し、アンケート調査の結果や住民の集いの模様を掲載するなどした。アンケートの結果等居住者の意見は実名で掲載することにより、それぞれの考え方が見えるように工夫した。初年度は、特に集中的に発行し、20 号になっている。
- 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。実行委員会は、４～６名で構成され、賃借人にも参加してもらっている。このほか、年に１回、防災訓練を実施している。防災訓練では、普段出番の少ない人に縄梯子登りで活躍してもらうなどの工夫をしている。
- マンション内でサークルを作るには世帯数が少ないので、サークル活動は特に行われていない。
- 「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。上述のとおり、その中で役割を持ってもらうとい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子供の走り回る音で苦情を申し込もうかと困っていた家もあったが、コミュニティができ、お互いが顔見知りになったところ、そういうトラブルも消えてしまった。誰が住んでいるのか分かると、子供が走るのはやむを得ないことだということ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、家族に理事になってもらうことで、規約への理解を促し、違反状態を解決するための相談ができるような体制をつくり、結果として違反状態を解決することができた。

事例のポイント

〇入居当初からのコミュニティ醸成の取組み

・ 一期目の理事会が、建物不具合のアンケート調査の実施、広報紙の刊行、「住民の集い」の企画等を矢継ぎ早に展開することにより、居住者が入居当初から共同体意識を持つことに成功している。

〇全ての居住者を巻き込んだ管理組合やイベント運営

・ 理事の任期を２年とし、半数改選とすることにより、管理組合の業務の水準を保っている。また、理事の選任を輪番制ではなく、前任者による推薦制とすることで、単身者や現役世代にも敢えて理事をお願いすることにより、組合活動の必要性、面白さを理解してもらい、参加意識を醸成している。
・ 賃借人にも、「住民の集い」の実行委員の役割を持たせ、他の居住者との関わりが持たれるように工夫している。
・ そのほか、専門委員への就任、広報紙の編集、記事の執筆等様々なかたちで居住者が役割を持つことにより、居住者個々の能力の活用と、コミュニティ意識の醸成に努めている。

今後の課題

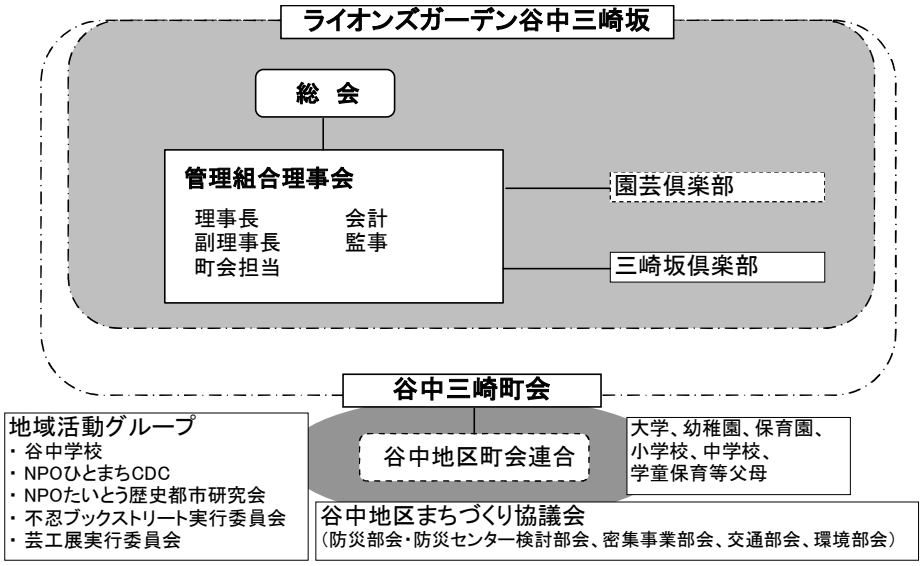
〇地域との連携

・ 世田谷区では地域の協議会によるまちづくり活動が盛んで、この地域では、「桜ヶ丘まちづくり協議会」がある。その協議会が、町内会や商店街を巻き込んで活動しているが、特に連携などはしていない。また、地域行事そのものがないことが課題である。今のところ、地域とのつながりは薄いため、今後は地域との連携が課題と考えられる。
・ お互い似た課題をもっているマンション同士の学びあいは大切と考えており、勉強会や交流会に時々参加している。まずお互いの共通の利益が図りやすい地域のマンション同士の連携を築いていくことも次のステップと考えられる。

小規模型-02　～計画変更によって地域にひらかれたマンションの実現～

○「谷中の町を考える会」が中心になってデベロッパーへマンション計画の見直し提案を行い、地域に開かれた集会室・広場が作られ、地域との交流の場として機能している。
○建設見直し時に、沿道の地権者と建築協定を結び、町会とマンションが一体となった景観づくり、まちづくりへと展開している。

マンション名称	ライオンズガーデン谷中三崎坂（さんざきざか）		
住所	東京都台東区		
建築（分譲）年	2000 年	**戸数**	43 戸（約 128 人）
棟数	１棟	**階数**	６階（接道部４階）
主な共用施設	集会室、公開空地、屋上庭、倉庫、駐車場(13 台、34,000～35,000 円)、自転車駐輪場		
管理費	14,900～20,900 円／月	**修繕積立金**	4,740～6,930 円／月(駐車場収入からの繰り入れ　■有　□無)
長期修繕計画	2009 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長（１名、２年） 副理事長（１名、２年)、町会担当理事（１名、２年)、会計（１名、２年)、監事（１名、２年） ※５フロア（１階と６階は合同）より１人理事を選出（選出方法は各階ごとに任せており、立候補制、輪番制など様々。２年で一斉に交代）		
役員報酬	無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



※園芸倶楽部(有志)の活動を理事会としてバックアップ
※三崎坂倶楽部は一期目からの緩やかな住民組織

地域の概要とライオンズガーデン谷中三崎坂の建設の経緯

○地域の概要

・ ライオンズガーデン谷中三崎坂（さんざきざか）は江戸情緒の色濃く残る台東区谷中の最も象徴的なメインストリート、三崎坂の中央に位置する。谷中界隈は、近頃は“谷根千”として、町歩きブームの中で観光地的に捉えられていることが多いが、20 年も前から地域住民や大学等を中心に様々なまちづくりの活動が重ねられてきた。

・ 象徴的な取組みとしては、1989 年 7 月に有志により発足した「谷中学校」である。谷中で暮らす人、谷中を愛する学生等により、開発が進む東京の中で、谷中界隈の風景や文化を把握しようと環境調査等を重ねてきた。「谷中学校」では、谷中界隈の生活文化を伝え活かすという共通目的のもとで、地域資源の再発見、ネットワークづくり、環境づくり、谷中の街並みに合わせた学校広場や交番のデザインアドバイスなどの専門的な支援を行ってきた。

○突然のマンション建設計画発表

・ 2000 年 10 月に、三崎坂に突然 9 階建のマンション建設の計画が発表される。計画発表後ただちに、近隣町会、寺院を中心に建設計画の見直しを求め、これまで地域に根ざした専門家として関わってきた、谷中の住民、学生などによる、上述の「谷中学校」の協力も得て、谷中の町の将来をかけた問題として、谷中三崎町会、仏教会、コミュニティ委員会など、谷中に関わる多くの組織等が一緒になって、「谷中三崎坂マンションと谷中の町を考える会（以下、「考える会」）」を設立した。「考える会」は、2000 年 12 月に住民大会を行い、建設そのものの反対ではなく、谷中の町並みに合い、地域に相応しいマンションに向けて、建築条件の見直しを求めた。



計画検討時の模型

○「谷中学校」に関わる専門家の支援

・ 計画の見直しの際に、建築協定による高さ制限を三崎坂の沿道で採択した。建築協定の締結の際に、遠方に住む地権者にも説得に当たるという地道な作業だった。一般的に、建物が高く建てられる方が土地の評価は高いものだが、反対の規制をする協定に地権者が短期間で同意したのは、谷中に住む環境を残したいという地権者の気持ちの表れである。



沿道部 4 階に計画変更

・ 短期間での建築協定の締結に至ったのは、地元住民だけでは不可能であり、これまで谷中で活動していた「谷中学校」のメンバーである建築や都市計画の専門家の成果は大きい。また、谷中自体にこれまでのまちづくりの下地があったためである。

・ 谷中に関わる皆の熱意がデベロッパーに届き、当初計画では、9 階建・47 戸の計画で

あったが、「谷中学校」のメンバーが地域の声を集めてつくった提案により、6 階（道路面 4 階）・43 戸へと変更された。階数・戸数が少なくなった代わりに建築面積を増やすことで折り合いがついたとともに、町の行事を地域と一緒にできるように、道路側に開けた形でマンションに集会室を設け、オープンスペースも計画した。

・ 谷中学校を中心としたメンバーは無報酬で、町のために活動し、模型やチラシ作成等の実費については、寺や町会が負担した。

谷中のまちづくりとライオンズガーデン谷中三崎坂の建設の経緯

1984	菊祭り再興
	地域雑誌『谷中根津千駄木』創刊
1989.7	「谷中学校」発足
1998.10	デベロッパーよりマンション計画発表
	デベロッパーとの協議開始、「考える会」発足
	（計画見直しの署名、議会陳情）
1998.11	デベロッパーが建築確認申請を台東区に提出
1998.12	住民大会開催（町会連合会等地域を横断する代表組織の主催）
	デベロッパーが建築確認申請を取り下げ、計画の見直しを区に申し出
1999.2	「考える会」が「まちづくり憲章」制定、「まちづくり協議会」設置
1999.4	デベロッパーが変更案を提示し、「考える会」が承認
2000.11	ライオンズガーデン谷中三崎坂入居開始
2000.12	谷中三崎坂建築協定の発効

コミュニティ活動とマンションの管理の状況

○地域に開かれた集会室やオープンスペースの活用

・ 当マンションでは、43 戸と小規模にも関わらず、沿道に面してオープンスペースと集会室がある。集会室は、保育園のお別れ会、家族の行事、大学のゼミなどで使われており、コミュニティの拠点として機能している。住民は 4 時間 1,000 円、商業目的の場合は 4 時間 5,000 円の使用料である。



周辺に溶け込むマンションのファサード

・ マンション住民の所属する谷中三崎町会や谷中界隈でのイベント・行事は月に 1 回ぐらいあり、大変多い。例えば、8 月に「諏方神社祭り」、10 月に「谷中まつり」などがある。祭りの際は、マンションの集会室やオープンスペースを神輿の休憩所として開放し、有志がお茶を提供している。また、谷中界隈で開かれる「一箱古本市」の会場の 1 つとしても、マンションのオープンスペースが利用され、地域住民との接点となっている。

・ 管理組合には「町会担当理事」を置き、谷中三崎町会との情報交換などを行う調整役となっている。三崎町会には、他に大きなマンションはなく、小さなアパートがあるぐらいであり、各行事に多くの人数が協力する当マンションの位置づけは大きい。

〇「三崎坂倶楽部」、「園芸倶楽部」と居住者コミュニティ

- 理事会といった公的な会合以外には、「三崎坂倶楽部」という緩やかな住民の集まりがある。分譲当初に発足したもので、マンションの管理といっても何をして良いかわからず、まずは自由な親睦の場づくりのため、住民間で懇親会などを中心に活動していた。第一期の居住者名簿では、「三崎倶楽部名簿」として居住者の趣味なども記載した名簿やホームページも作成した。
- 「三崎坂倶楽部」は有志が中心となる集まりであり、谷中で開かれる様々なイベントの際に、集会室を開放してお茶会をしたり、それの売上げを基に苗を購入して、マンションの緑地で園芸をしたりするなどの活動をしてきた。
- クリスマスや七夕の飾りつけと交流会は、居住者のための年中親睦行事として、理事会が主導して行っている。
- 「園芸倶楽部」は、有志による共用部分の草花の手入れを発展させたものである。
- 入居３、４年目、理事と有志が中心になり、マンションの防犯設備の見直しと人的な防犯体制の検討を行い、日頃の挨拶、見知らぬ人への声かけが有効と確かめられた。設備として、センサーライトや自転車置き場のドアの設置等行った。泥棒よけと共同管理や親睦のため、共有スペースや室外機等に草花のプランターを置いた。
- 2009 年からは、多くの人が参加しやすいよう理事会がバックアップし、「園芸倶楽部」活動日の事前告知や年間スケジュールづくりを行っている。
- 居住者には、谷中界隈や祭りの雰囲気が好きな人も多く、居住者間の緩やかな集まりとしてコミュニティの場がある。また、43 戸という単位は、目が行き届く範囲、顔が覚えられる範囲であるが、居住者の中に一部挨拶をしない人もいると話題になるほど、コミュニティが意識されているといえる。また、総会には、43 世帯中、委任状を除いても約 30 世帯の出席があるくらい多くの居住者が参加しており、日頃からのコミュニティ形成がマンション管理に対する意識を高めている。

事例のポイント

〇これまでの活動を総動員してのマンション計画見直しの検討

- デベロッパーにより、マンション計画の発表後、２ヶ月あまりで住民大会を開き、谷中の関係者が一体となって計画見直しの体制が図れたことは、町会や多様なグループがこれまで谷中界隈で祭りやコミュニティ活動を重ねてきたことが基礎となっている。
- また、地域に根ざした有志の専門家集団である「谷中学校」をはじめとして、都市計画や建築の専門家等のつながりと協力により、短期間での建築協定の締結を成功させた。

〇地域に開かれたマンションが地域コミュニティの拠点として機能

- 計画の見直しにより、高さ、色合い、植栽等、周辺の雰囲気に相応しいマンションが建設されることとなり、さらには、沿道に集会室が配置されて、オープンスペースと共に地域コミュニティの拠点として機能している。
- 行事やイベントが豊富な谷中界隈の新たな拠点としてのマンションの建物自体の役割は高く、谷中界隈の好きなマンション居住者とともに、建築物としても地域になじんでいる。
- 地域共生型のマンションとして、分譲時から全居住者が町会に加入することを条件と

した。そのためか、地域活動に関心の高い人が比較的多く入居した。当初から町会担当理事を置き、複数の居住者が町会活動に積極的に参加することで、町の新旧住民をつなぎ、地域活動の活性化に貢献している。

今後の課題

○建築協定を活かしたさらなる景観づくり

・ 建築協定の締結後は、運営委員会が形成されており、コインパーキングの看板の設置や、マンションでの駐輪場の扉の設置の際にも、委員長に届けを出している。今後は、台東区の景観まちづくりの動きと連動させて、三崎坂での建築協定をもう少し発展的に利用し、積極的な景観づくりへと展開させていくことを目指している。

○賃借人とのコミュニケーション

・ 区分所有者には、海外赴任も多く、賃貸に出す世帯もある。その際、賃借人とのコミュニケーションがとりにくいことが課題になっている。居住者間には、日頃のコミュニケーションがあれば、防犯、防災への対応に繋がるのではないかという考えがある。

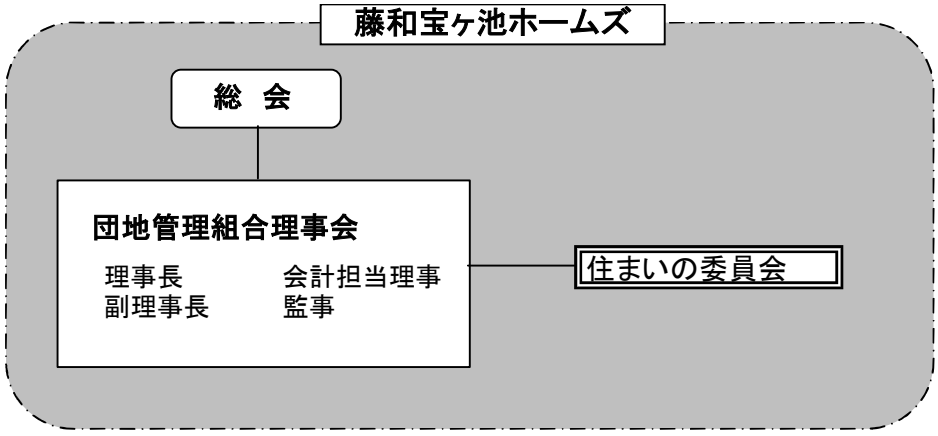
○マンション管理と地域活動の意義の再確認

・ 分譲から９年目になり、入れ替わった世帯も増え、マンション建設時の管理方針や地域共生の考え方が伝わりにくくなっている。子供たちの成長、居住者の高齢化等に応じて、共有部分の管理や設備のあり方も見直しが必要になっている。今後の大規模修繕等にも備えて、当マンションの管理や地域共生の方針について、理事会だけでなく、季節の交流会、消防訓練、園芸倶楽部の活動などを通じて共に考える場を増やしてこうとしている。

小規模型-03　～「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～

○理事長が管理組合を動かす「エンジン」としての役割を担い、各戸を訪問する「玄関ピンポン」を行ったことから徐々に顔の見える関係を構築した
○プライバシーは守りつつ共同の財産を一緒に守る「近代長屋」の意識で取り組む
○同程度の他の小規模マンションとの連携により、交流や情報交換だけでなく管理（大規模修繕等）の質の向上、スケールメリットを図ろうと取り組んでいる

マンション名称	藤和宝ヶ池ホームズ		
住所	京都府京都市		
建築（分譲）年	1998 年	**戸数**	52 戸（うち、管理室１戸、集会室１戸、非分譲５戸を含む、120 人）
棟数	１棟	**階数**	５階
主な共有施設	集会室、駐車場（31 台、5,000 円～20,000／月） 駐輪場（自転車：79 台、300 円／月、バイク：９台、1,000 円／月）		
管理費	13,500 円～17,100 円／月	**修繕積立金**	11,300 円～14,200／月（駐車場収入からの繰り入れ　■有　□無） 修繕積立基金有
長期修繕計画	2003 年策定、25 年計画	**大規模修繕**	■有　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	理事長（１名）、副理事長（１名）、会計担当理事（１名）、監事（２名） ※理事６名、監事２名が輪番制で選出され、任期は２年。毎年半数が入れ替わる。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



藤和宝ヶ池ホームズの概要

○建物の概要

・ 藤和宝ヶ池ホームズは 1998 年に分譲された、５階建、52 戸（管理室１戸、集会室１戸、非分譲５戸を含む）の小規模なマンションである。マンション西側には高野川が流れ、外構には旧お屋敷の石垣や紅葉をそのまま残している。またマンション自体も景観に配慮して屋根は瓦葺きで、３箇所に坪庭があるなど、植栽も多く、周辺の環境と調和した建物となっている。坪庭は、当初植栽があったが、日が当たらずにあまり植物が育たなかったため、居住者のボランティアが植栽にかえて玉砂利を敷きつめた。共用施設として集会室がある。



エントランス

・ 52 戸のうち５戸は地主が等価交換したもので、非分譲となっている。

・ 居住者の８割以上は分譲時から住み続けている。子育て世代が半分以上を占めており、小学生等、子供の数が 10 人程と多い。



居住者が玉砂利を敷き詰めた
エントランス横の坪庭

○管理組合の概要

・ 管理組合の理事は、２年任期の輪番制であり、毎年半数ずつが入れ替わる。

・ ５年前から管理上の課題・問題に対応するために、その都度、専門委員会を設置していたが、現在は「住まいの委員会」に統一し、修繕の際の業者との交渉などを行っている。「住まいの委員会」は歴代の理事長を中心に希望者を募り、現理事長も含めた８名で構成している。

コミュニティの状況

○コミュニティ形成のきっかけとなった「玄関ピンポン」の取り組み

・ 第５期理事長（現在は住まいの委員会委員長）が就任した際、隣の住戸以外は居住者の顔がわからない状況であったため、まずは顔を知ることが必要と考えて、各戸をまわる「玄関ピンポン」を行い、居住者の顔を覚えるとともに、居住者から要望や不満等を聞き出すといった活動を行った。

・ 「玄関ピンポン」を行った際、１階に住む居住者から「川べりの紅葉の木が剪定されておらず日当たりがないため洗濯物が乾かない」という意見が出た。河川管理事務所では一部の居住者だけの意見では剪定はできないため、管理組合は他の居住者にも意見を伺ったところ、２階の居住者は「剪定をしない方が紅葉の木が見えて眺めが良い」という意見であり、３階以上に住む居住者は窓の高さよりも低い位置に木があり、直接生活に影響がないために無関心であった。しかし、半年かけて住民の意見を引き出し、調整を進めることでコミュニティ形成も進み、結果として剪定することで合意できた。

〇コミュニティ活動の状況

・ 小学生の子供がいる、ペットを飼っている、などの共通項があると親しくなるきっかけとなり、そのような付き合いを活用してコミュニティ形成を進めている。
・ お餅を枝にくっつけた「餅花づくり」や「蕎麦打ちの会」などを集会室で度々行ったり、ピクニックやバーベキューを行っている。その際にも、「グルメ」「お酒」「子ども」といったキーワードがコミュニティ形成に大きく寄与している。例えば、ピクニックを企画することで、「子ども」がいる家族世帯が参加して、みんなで「お弁当」を持ち寄って会話し、楽しく過ごすことで、居住者間のつながりができるようになっている。
・ イベントはスケジュールをしっかり決めて定期的に行うのではなく、居住者の中から何かを行いたいと自然と声があがるのを待ち、声があがりはじめると、その都度、企画することで、自発的なコミュニティの育成につながっている。
・ コミュニティ形成が進むと、これまで誰が住んでいるか分からなかったときには、上階からの振動・騒音等の生活音が不快に感じられたものであるが、居住者の顔が見える関係になると「上の階で小学生と幼稚園児の兄弟が騒いでいるのかな」と想像でき、生活音に対する居住者の捉え方も寛容になり、トラブルの未然の防止にもなっている。

〇周辺地域との連携

・ マンション建設時における騒音等の問題から、周辺地区と事業者が「近隣協定」を締結しており、管理組合の規約にも、入居開始時にはマンションも組として地元町内会である荒蒔町町内会に入会することが定められていた。子どもがいる世帯では地蔵盆を通じてつながりはあったが、マンション全体としての交流は生まれなかった。高齢者が多い地区であるため、町内会対抗で行われている学区民運動会は常に低い成績であったところに、当マンションが建設されて若い世代が増え、運動会では２年連続優勝した。また地蔵盆などの行事も子供が増えて賑わうようになった。そうしたことがきっかけで、地域の高齢者が喜び、地域にマンションが受け入れられるようになった。
・ 荒蒔町町内会は、高齢化が進み、町内会活動の担い手が少なくなっている。一方で、マンションは人材が豊富であるが、地域に根ざした活動を行うのが難しいといった課題があった。このように、町内会とマンションでは、互いの課題を補完する関係にあったことから、地蔵盆や町内会活動にマンション居住者が参加して活動を行い、また、町内会の会議やイベント時の景品保管場所としてマンションの集会室を利用してもらうことで良好な関係を築いている。

管理組合の取り組み

〇コミュニティ形成による管理活動の活発化

・ 当初、管理活動は管理会社に任せきりで、理事会も年２回しか開催しなかった年度もあったなど、何事にも管理組合でコンセンサスを得るのが難しかった。しかし、第５期理事長の任期中に「玄関ピンポン」を行ったことで、数年かかっても解決されていない問題や居住者が抱えていた課題の大半が解決された。コミュニティが機能してきてからはマンション管理についても管理組合が意思を持って管理会社等とも交渉ができるようになり、管理会社の委託契約の見直しなども行うことができた。総会時の委任状の提出についても、これまでは「議長一任」が大半であったが、コミュニティが形成されてきた現在は「賛成」「反対」という意思表示をしっかりするようになってき

ている。
・ 2005 年には、管理組合の理事が中心となって、共用施設の使用や管理の Q&A、ごみ出しのルール、災害時の避難場所等をわかりやすくまとめた「すまいのしおり」を作成し、賃貸居住者も含めた居住者に渡している。

〇他の類似のマンションとの連携による大規模修繕の検討

・ 藤和宝ヶ池ホームズから２km 程の距離にある、同時期に施工された同規模（60 戸程度）のマンションと合同で大規模修繕を行うことができないかどうか検討している。
・ 京都市では、全国に比べて小規模なマンションが多いと感じるなか、50 戸程度の小規模マンションでは施工業者の現場代理人（工事施工会社の現場担当者）に常駐してもらうのは難しいため、50 戸規模の２つのマンションを合わせて 100 戸規模となれば、各々のマンションを巡回する専任の現場代理人を置くことも可能となる。このように、同じ状況にある２つのマンションが合同で、コンサルタント会社と施工会社を同じ業者に修繕を委託する予定で調整を進めているが、それが実現できれば金額的にも低く抑えられるのではないかと考えている。仮に実現できなかったとしても、お互いに情報交換できることには意義があると考えられる。（現在、合同の設計監理コンサルに発注し、実現に向かっている）
・ 大規模修繕以外にも、小規模マンションでは管理会社委託等は割高ではないかと感じており、このようなマンション同士の連携に広がりがでてくれば、様々な面において、ハイクオリティ、ローコストな維持管理が実現できるのではないかと考えている。修繕以外にも、忘年会を合同で実施するなどの交流を図っており、諸問題に関して情報交換している。

事例のポイント

〇コミュニティ形成のエンジン（縁人）役としての理事長の存在

・ ５年目に「玄関ピンポン」を行ったのは、これまで居住者が心に秘めて耐えていた欲求や不満がふくらんできている時期であり、話し合うちょうど良いタイミングでもあった。
・ 管理組合活動が活発になる以前は、居住者のなかにブレインになるような人はたくさんいたにも関わらず、きっかけがない、意見があっても自分の意見によって失敗することは避けたいので黙っているという状況であった。また、管理組合の活動は労力がかかるにも関わらず、成果に対して対価も支払われないこともあり、何かしたくてもあきらめていた。しかし、このままではいけないと考えた第５期の理事長がまずは住民と対話をすることから始め、自らが「エンジン役」として動き出すようになった。その後、徐々に同調して一緒にやろうという人が何人か出てきてくれるようになり、現在では、順調に動き出し、理事長１人に全てを委ねることもなく様々な人の参加によって活動が行われている状況にある。「自分達の財産をみんなで守ろう」という意識を持って進めているなかで、理事等の後継者も自ずと育ってくるようになった。

〇小規模だからこそできるコミュニケーション円滑化のための細やかな取り組み

・ 管理組合や「住まいの委員会」に対して、居住者から要望があった場合やマンション内で問題が発生した場合にはできるだけ早く対応しているため、居住者の反応は良い。

・ マンション内でアンケート等を実施したときに、具体に意見が出されたら、それに対して住まいの委員会の委員長が一つ一つ手紙で返事を書き、一人ひとりに丁寧にコミュニケーションを図っている。アンケートでの意見の記入とはいえ、何も反応しないのは良くないことであるし、せっかく意見を出した居住者には何か反応することが最低限のマナーだと考えている。50 戸という小規模だからできる取り組みであるかも知れないが、規模の大きなマンションであっても何かしらの手段で意見を返した方が良いのではないかと感じている。
・ 周辺地域との関係では、マンションでは戸建のように回覧板で告知しての急な対応が難しいため、町内会費を実際より少し高くし、差額をマンションで貯蓄することで、町内会や学区活動で急遽寄付金等の費用が必要になった場合にはそこから引き出すようにするなど、戸建地区とマンションとの性格の違いを踏まえて運営している。

○「マンション住民交流会」の活用による情報交換

・ 大規模修繕の合同実施を予定しているマンションは、第５期理事長が個人的に参加している NPO 法人集合住宅改善センターが実施した「マンション住民交流会」（年４、５回実施）において出会ったことがきっかけとなった。マンションは、隣のマンションが何をやっているかわからないものであるが、大抵のマンションではどこも似たような悩みを抱えているものである。交流会に参加することで、他のマンションの状況や悩みを分かりあうことができ、情報交換の場となっている。

○「近代長屋」としてのマンションの特徴を生かした住まい方

・ 居住者からは、居住者同士の顔が見えないマンションと比べると、快適であると言われる。マンションは、「個人のプライバシーは守りつつも豊かな共同性を持つことができるスマートな近代長屋であるべきである」と考えている。「扉の外も自分の住まい」と捉えることが重要である。
・ また、マンションは建て替えではなく改修で管理していくことが必要であるとも考えている。自分達の財産をみんなで守ろうという意識で、しっかりと維持管理できていれば、転売する際も資産価値が上がるのではないか。マンションの良いところを伸ばしていく必要がある。

今後の課題

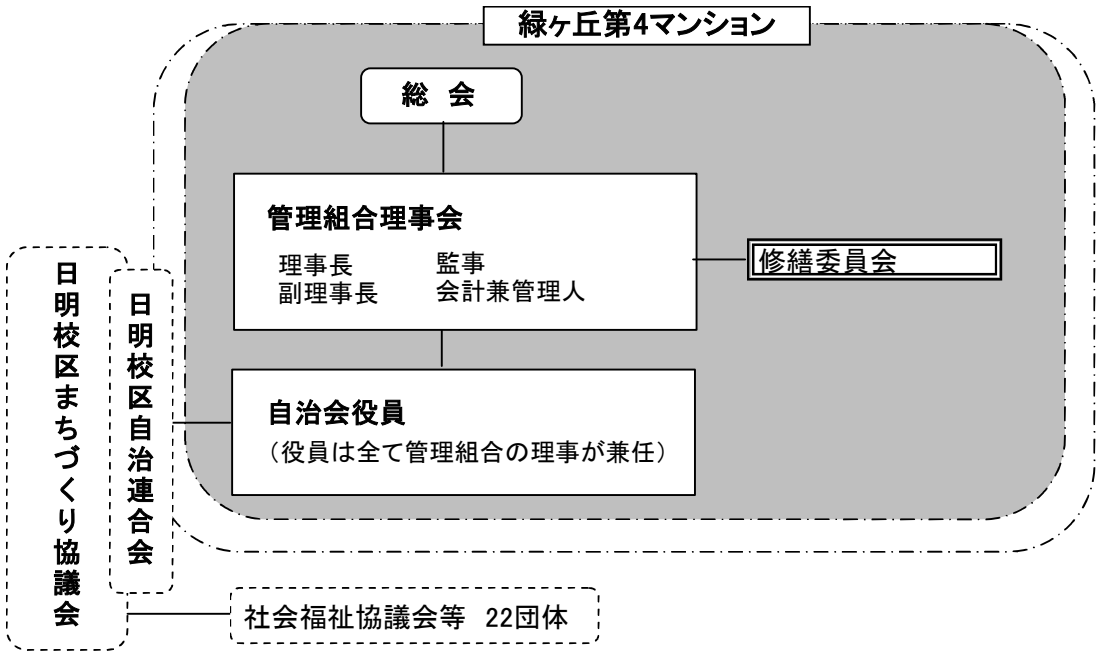
○管理組合の運営に対する居住者意識

・ 管理組合の運営は、「概ね賛成」や「仕方がない」と思う住民の集まりが担っている。「仕方がない」も２種類あり、この理事会に任せておけば大丈夫だから、という応援的な「仕方がない」と、自分の考えとは違うが仕方がないというマイナスの「仕方がない」があると考える。
・ 反対する人は、何を行ってもひたすら反対するが、反対するということは、賛成する人の次に興味をもってくれているということであり、何も言わない人が一番問題である。

小規模型-04
～集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策～

○集会所が日常の集まりの場となり長屋的なコミュニティの場を形成している。
○一人暮らし高齢者の生活支援に取り組んでいる。
○空家を利用した居住者向けデイケアサロンの創設等､新たな高齢化対策を模索している。

マンション名称	緑ヶ丘第４マンション		
住所	福岡県北九州市		
建築（分譲）年	1973 年	**戸数**	89 戸（91 人、平均 61 歳）
棟数	１棟	**階数**	６階
主な共有施設	集会所兼管理組合事務所、駐車場（32 台、普通車 5000 円／月、軽自動車 4000 円／月）、駐輪場（自転車・バイク：15 台、無料）		
管理費	4000 円／月	**修繕積立金**	6000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ　□有　■無）
長期修繕計画	1995 年策定、10 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	理事長（１名）副理事長（１名）、監事（２名）、会計兼管理人 ※任期２年、理事は各階から１名ずつ理事会で指名する。 ※自治会役員（自治会長、副会長、監事、会計）は全員管理組合理事会が兼任。		
役員報酬	■有（管理人のみ）　□無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



緑ヶ丘第４マンションの概要

○地域の概要

- 緑ヶ丘第４マンションは北九州市小倉北区に立地しており、周辺は近年、中高層マンションの建設が進み、ベッドタウンとしての性格をもった地域となっている。
- また、地域には、自治会の他にも、小学校区単位の組織として「日明校区まちづくり協議会（社会福祉協議会や自治会等 22 団体で構成)」があり、緑ヶ丘第４マンションもここに属している。

○建物の概要

- 緑ヶ丘第４マンションは 1973 年に建設された６階建ての片廊下型のマンションである。総戸数 89 戸のうち、管理組合が３戸を所有している。
- 管理組合所有の３戸のうち１戸は、1985 年に、１階の空き住戸を管理組合が買い取り、改装した後に、集会所兼管理組合事務所として利用している。入居開始当初から 12 年間は集会所がなく、総会等の開催は管理組合の理事長宅や屋上で行っていた。しかし、個人宅に大勢の人が集まることには限界があったため、管理組合として空き住戸を購入することに至った。集会所兼管理組合事務所は、元は住戸であったため、台所や冷蔵庫なども揃っており、家庭的で温かく、使いやすい雰囲気になっている。



緑ヶ丘第 4 マンション外観

- 管理組合所有の他の２戸は、集会所の隣りの２戸が空き住戸となったため、2008 年に管理組合が管理費の積立金で購入し、2009 年に改修工事が完了し 120 ㎡の広さを有する新しい集会所となった。今後は、「デイケアサロン」の創設を検討している。

○管理組合と自治会の概要

- 入居開始当時から「自主管理」を行っており、管理組合事務所には管理人が１名いる。
- 管理組合は、「緑ヶ丘第４マンション管理組合法人」として、1985 年に法人格を取得している。そのきっかけは、１階の空き住戸を買い取って集会所として利用する際に、個人名で取得して登記した場合は、集会所を長く使用・管理し続けていく上では不都合が多く、法人格を取得した方が効率的であることから、法人化をするに至った。
- 管理組合の構成は、理事会役員として、理事長・副理事長の他に、各階から１名ずつ選出した理事がいる。理事の交代の際には、理事会で次の理事を指名する仕組みとなっている。（これまで２回大規模修繕を行ったが、その際には各階ごとに数名の「修繕委員」を選出し、約 20 名で構成される「修繕委員会」を設置した。半年程度の自主的な勉強会の開催や NPO 法人福岡県マンション管理組合連合会からの支援を受けて行った。）
- 管理組合では、理事長が指名し、理事会の承認を得て、専従の管理人を居住者の中から選任している。任期は決まっておらず、管理組合の会計を兼務している。有給であり、土、日、祝日を除く平日 9:00~17:00 で集会所兼管理組合事務所にいる。
- 自治会は、緑ヶ丘第４マンション単独で組織されており、役員は管理組合の理事が全て兼任している。管理組合の規約において、居住者は自治会に加入することを定めて

おり、賃貸居住者も含めて全員が自治会に加入している。自治会は日明校区自治連合会に所属し、地域と連携した活動を行っている。
・ 管理活動は管理組合として、イベント行事は自治会として行うこととしている。

コミュニティの状況

○高齢者対策としての安否確認、コミュニティ形成の取り組み

・ 緑ヶ丘第４マンションの分譲当初は、小さな子供も多かったために、子供を通じたコミュニティが形成されていたが、現在は高齢化が進んでいる（居住者の大半は約 30 年以上と長く住んでいるが、比較的近年に入居した居住者も約１割程度いる）。
・ そのような中、管理人の提案により、一人暮らしの高齢者のうちの希望者を対象として、日々の安否確認を行っている。
・ 日々の安否確認のほかにも、管理組合事務所では、各階理事が災害時に援護が必要な人をピックアップし、理事会で検討の上で各人に説明し、承認が得られた人を対象とした災害時要援護者リストを作成・保有している。また緑ヶ丘第４マンションが立地する日明校区では、緊急時の対応のために「ふれあいネットワーク」として緑ヶ丘第４マンションの居住者も含む高齢者のリストを自治連合会で保有しており、何か起こった際には親類等に連絡できる体制が整っている。
・ また 2010 年１月からは、元看護師の居住者によって、１ヶ月に１回健康相談「お元気ですか」として居住者の血圧測定等を行っている。

○集会所を活用した日頃からの長屋的なコミュニティ

・ 分譲時から自主管理を行っているため、居住者には「自分たちのマンションは自分たちで守る」という意識があり、それが日頃からのコミュニティの形成にも影響している。
・ その一例として、管理組合及び自治会では、毎月の管理費及び自治会費は管理組合事務所（集会所）にいる管理人に手渡しで支払いに行く仕組みを採用していることがあげられる。居住者は管理費、自治会費の支払いのため、必ず毎月１回は管理人に会いに行く機会があり、その際には、くつろいでいる他の居住者とも顔を合わせて一緒にお茶を飲んだり、世間話などをしている。このように、集会所は「管理費の支払いというマンション管理の場」と「住民同士のつながりの維持の場」として有効に活用されている。結果として、管理費の滞納がほとんど無いだけではなく、最低限、月１回以上の安否確認を行う良い機会にもなっている。他にも、居住者間でおかずのおすそ分けや独居高齢者の買い物の手伝い等も日常的に行われており、高齢化した居住者の生活を支えあうような長屋的なコミュニティが形成されている。
・ その他にも集会所では居住者が「そろばん教室」「習字教室」等の学習塾を開催しており、マンション居住者以外も多く通っているなど、一部地域にも開かれた利用がされている（個人による教室としての利用ということで、管理組合への集会所の使用料の支払いはある）。

○イベントや行事の実施状況

・ 自治会では、集会所で「新年会」「ぜんざい会」「夏祭り」「懇親会」「クリスマス会」を行っている。各行事やイベントの開催の際には、約 30~35 人程が集会所に集まり、

みんなで食事を作って歓談している。また、2008 年５月から平日毎朝９時より集会所で「ラジオ体操」を行っており、毎日 10 名程が参加している。ラジオ体操はマンション内の集会所で開催しているが、校区として行っている行事であるため、居住者以外も参加可能となっている。その他には、月２回実施する全体清掃によって居住者間のコミュニケーションが図られており、年１回実施する消防訓練においても約 80%の居住者が参加している。

・ 現在行われているイベントや行事は、１階の集会所ができたことをきっかけとして始まったものが多い。「クリスマス会」は比較的最近始まったものであり、クリスマスを寂しく自宅で迎えるよりはみんなで過ごそうという意図から始まった。
・ 地域活動としては、日明校区自治連合会が行う、「安全パトロール」「祭り」「歩こう会」「運動会」等の行事にもできるだけ参加するようにしている。日明校区まちづくり協議会が行う年間８つの恒例イベント（「餅つき大会、どんど焼き」「新年会」「鯉のぼり祭り」「日明校区先没者慰霊祭」「板櫃川ふれあい川祭り」「敬老会」「体育祭」「みんなで元気に歩こう会」「ごくろうさん会」）には準備段階から参加するなど、積極的な活動を行っている。

事例のポイント

〇集会所兼管理組合事務所の徹底的な活用

・ 居住者の高齢化が進むなかで、月々の管理費等の支払いを１階の集会所兼管理組合事務所に自分で支払いに行く方式を採用していることで、管理人が各居住者と日頃の生活の様子や体調のことなどの世間話を行う機会があり、高齢者においては安心にもつながっている。また、集会所兼管理組合事務所は、元は住戸として利用されていたため、台所やテーブルなどがあり、みんなが座ってお茶を飲めるような雰囲気になっていることから、気軽に集まりやすく、コミュニティ形成の拠点となっている。
・ 自主管理を行っていることからも管理組合が主催するイベントや行事には居住者が主体的に関わっている上に、そのような催しも集会所で行うことから、コミュニティ形成の場として集会所が自然に利用されている。

〇高齢者の安心に配慮した安否確認の取り組み

・ 居住者の多くは長く住んでいるため日常的な付き合いがあるが、徐々に高齢化が進むなかで、毎日の安否確認の取り組みが、孤立を防ぐ役割にもなっている。

今後の課題

〇デイケアサロンの創設の検討

・ 居住者の高齢化対応として、管理組合所有の２室（集会所に隣接）を改装して「デイケアサロン」の創設を検討している。デイケアサロンでは、介護士などの専門家がいて、高齢者（居住者）が気軽に通って食事の提供を受けることができるようにしたいと考えているが、現段階では、資金・運営・専門家の確保等の面で課題は多い。
・ ２室の購入にあたっては管理組合の臨時総会で４分の３以上の賛成多数の決議を得たが、デイケアサロンの具体的運営方法等については今後居住者を対象にニーズ調査等を行って検討を進めたい。改装にあたっても、多額の費用を費やすのではなく、できるだけお金がかからないようにしたいと考えている。

・ 運営に関しては、管理組合がデイケアサロンを運営するのではなく、NPO 法人の設立など管理組合とは独立した運営主体を考えている。理由として、管理組合は区分所有者による団体であるが、デイケアサロンは賃貸入居者も含めた全居住者を想定しているためであり、管理組合とは違った、会員制による別の組織が必要と考えて NPO 法人が適切ではないかと考えて自主的に勉強を進めている。設立、事業運営等については行政からの支援を得たい。
・ デイケアサロンを利用できる範囲としては、現在は居住者のみを想定しているが、地域からの要望があった場合には居住者以外の利用も検討する余地がある。

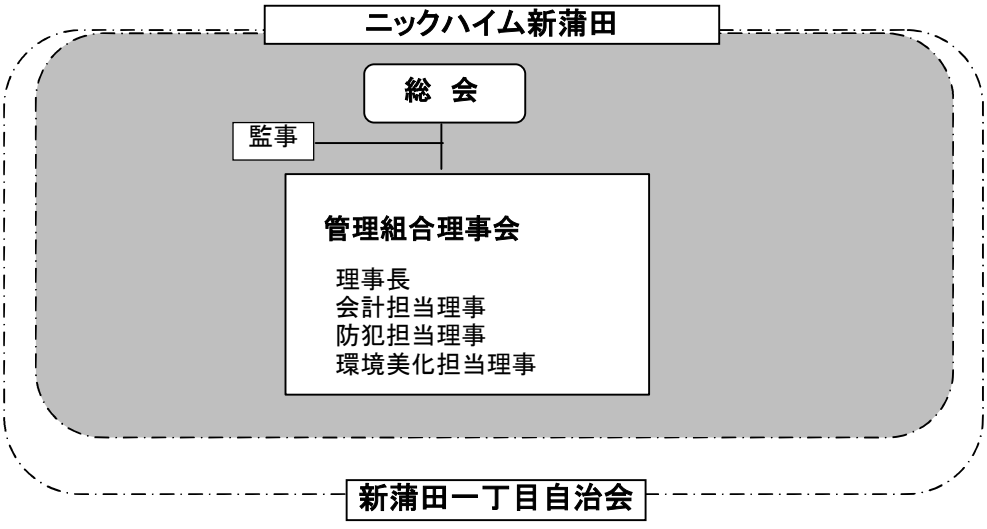
〇高齢者の生活支援

・ 管理組合の理事や管理人によって、移動が不便な高齢者を車で送迎するなどしているが、プライバシーの問題もあるので、どこまで個人の生活に関わって良いものかが難しい。
・ デイケアサロンの創設の前に、高齢化した居住者の生活をマンション全体でどのように支えていくのかが課題である。

中大規模・高層型-01
～地域の社会資本として安全な地域づくりに活躍するマンション～

○マンションが中心となってスタートした防犯活動が地域を巻き込んで安全な地域づくりに発展、地域やマンションの資産価値向上に寄与。
○高齢者が多いからといってあきらめず､規約改正等による管理組合役員のなり手の拡大、日ごろのコミュニケーションや防犯・環境美化活動等を通じた人材の発掘などにより、管理組合活動の活発化に努めている。
○管理員室を改築した集会室が管理組合の会合、地域活動やマンション間交流の場となるなど、マンション内外のコミュニティ形成に活躍。

マンション名称	ニックハイム新蒲田		
住所	東京都大田区新蒲田		
建築（分譲）年	1978 年	**戸数**	65 戸
棟数	1 棟	**階数**	7 階
主な共用施設	集会室（元管理員室）		
管理費	8,312 円／月	**修繕積立金**	3,720 円／月（自主管理）
長期修繕計画	設備、建物診断後作成	**大規模修繕**	■有　□無　(2 回実施済み)
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合　役員構成：理事長 1 名、副理事長 1 名、監事 1 名 役員数 24 名、※役員任期については再任を妨げず、長く就ける。 ◇自治会組織はない。 ※理事会を中心に、全てを管理組合の役員で対応する。		
役員報酬	■有　□無		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



ニックハイム新蒲田の概要

○ニックハイム新蒲田及び地域の概要



ニックハイム新蒲田の外観

- ニックハイム新蒲田は 1 棟 65 戸のマンションであり、築 31 年になる。
- 分譲当時の住民のうち約半数が転出している。最近では転入者も多く、事前に自主管理のマンションであること、管理がしっかりしていることなどを調べて入居する居住者も多い。
- 大田区では近年、工場跡地などにマンションの建設が進んでいる。ニックハイム新蒲田が立地する新蒲田も戸建中心の地域であったが、マンションの建設が増加し、現在マンションに居住する世帯が半数ほどになっている。
- マンションが中心となってスタートした防犯活動が、管理が不十分で死角の多かった公園の維持管理や不審者情報の共有など、町会を巻き込んだ安全な地域づくりに発展、防犯に強い地域として認知されるようになるなど、マンションや地域の資産価値向上に寄与している。

○管理組合の概要

- 役員数は現在 24 名である。賃貸居住者にも役員への道を開いている。現理事長は 13 年間継続して理事長を務めており、マンション管理員は、7 年前からシルバー人材センターから直接雇用（２名体制）している。
- マンション内の自治会活動、大規模修繕、地域活動は全て理事会を中心に管理組合の役員で対応し、別の組織等は設置していない。管理組合とは別にマンション自治会をもつと役員数の確保が大変であるため、地域の自治会的活動も理事会で対応している。内部組織が複雑化して混乱すると、マンションとして団結して地域と連携していくことが難しくなると考えている。例えば理事会が 10 名の理事で構成されるならば、そのうちの 2 名を町会担当理事にするなどの対応をアドバイスしている。
- 管理組合活動として、防犯力強化、環境美化推進及びコミュニケーションの推進を行っている。また、地域と一体となった活動として、防犯活動、祭りなど町会行事運営への参加、交通安全活動、公園花壇チームによる公園の維持管理、マンションエントランスを開放しての音楽会開催等を行っている。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

○委託管理から自主管理への移行

- 以前は輪番制で役員を総入れ替えしていたため、新旧役員間での情報が共有・蓄積されにくく、理事会は毎年ゼロからのスタートであった。理事会を活性化させるために、理事長自身が日頃から管理会社と積極的に話し合うとともに、役員の再任を妨げずに役員が管理組合活動に継続して取り組めるようにした結果、新旧の役員間で情報が引き継がれるようになった。
- 自主管理を達成するまでに 6 年間を費やした。各設備の委託業務の変更や廃止に際し

ては、試行し、その結果を居住者が納得するまで時間をかけて待つようにし、効果を確認しながら少しずつ自主管理に移行していった。一度に全てを自主管理に移行するのではなく、時間をかけて出来ることから順次実施することで居住者の合意を得ていった。

〇日ごろのコミュニケーションを通じたマンション内の防犯対策

- ニックハイム新蒲田はオートロック式ではなく、マンション管理員に警備的な仕事も委託している。管理員は毎日の業務日誌により理事長に不審者の出入りを報告しており、不審者情報があれば、直ちに警察、町会、他のマンションを含めて関係者に連絡を行い、対応が取れるようにしている。
- オートロックでないマンションは、外部の人の出入りが制限できないために一見危険そうに見えるが、目に見えないバリアを張り、犯罪者にその気配を感じ取らせている。例えば、ごみを落とさない、ごみ拾いをする、知らない自転車があれば直ちにシールを貼ったり、マンション外にその自転車を移動させたりするといった、住民による迅速な対応により、当マンションでは犯罪を起こすことが難しい環境であることを犯罪者に気づかせるような活動を行っている。マンションや地域に対して無関心であれば不審者も見逃してしまいがちであり、日ごろのマンション内や地域とのコミュニケーションがいざというときに有効であると考えている。

〇規約改正等による管理組合役員の成り手の拡大

- ニックハイム新蒲田では賃貸が現在 12 戸あるが、管理規約での理事の条件を「現に居住する組合員(占有者)及び組合員の配偶者または一親等の成年に達した親族のうちから総会で選任するただし占有者は三役を除く理事に限定する」に改め、占有者（賃借人）であっても 3 役を除いた理事会役員となれるようにするなどし、役員のなり手を少しでも増やせるようなマンション管理の改善に努めている。
- また、当初の管理規約では、理事に事故等があった場合にはその配偶者が理事会に出席できるとされていたが、実体としてほとんどの理事は仕事が忙しく、その配偶者が代理出席して理事会の議決権が行使される状況が数多く見受けられた。中には配偶者が理事長及び副理事長に就任する事例も多くこれは厳密には管理規約違反（理事会の代理出席は認められるが正式な理事になることができない）にあたることから、実態を考慮して規約違反とならないように、配偶者及び成人に達した 1 親等以内の親族であれば、理事役員として正式に就任できるように規約改正を行った。

〇コミュニケーションや参加の機会づくりを通じた人材の発掘

- 高齢者が多いから管理組合役員のなり手がいない、といってあきらめず、80 歳、90 歳であっても意欲があり、活動できる人であれば、参加の機会を設け、様々な役割を担ってもらうようにしている。高齢者は人生経験が豊富で、活動できる時間も取れるため、貴重な人材であるととらえている。
- 人材発掘の場は多くは理事会であるが、高齢者等への声掛けを通じた情報収集も行っている。新しい入居者については、入居時の手続きやマンションでの防犯・環境美化などの活動といったコミュニケーションを通じて人となりを知ることができる。ある程度お互いに人となりを知ることができれば、個別に依頼することもでき、役員等を

受けてもらう可能性も高まる。

〇新規入居者へのルール遵守の徹底とコミュニケーションのきっかけづくり

・ 管理組合の理事長が、新規入居者の居住者名簿を作成する際に、理事長自ら新規入居者に集会室で直接会い、マンションのルールを必ず説明するようにしている。これは新規入居者とのコミュニケーションのきっかけともなり、ルールを理解してもらうことでトラブル防止にもつながる。

〇マンション内外のコミュニティ形成に活躍する集会室

・ ニックハイム新蒲田では当初集会室はなく、管理員室を集会室に全面改築することからコミュニティ形成の取り組みが始まった。管理組合の会合や地域活動の場として地域に開放するとともに、マンション間の交流会の開催の場となるなど、マンション内外のコミュニティ形成に活躍している。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

〇地域と周辺マンションの橋渡し役から地域共通の課題の解決へ

・ 一般的には孤立しているといわれるマンションが単独で子供や年配者を犯罪等あらゆる危険から守ることはできないと判断し、町会の長い間培った経験とパワーや行政とのつながりを重視し、マンションが町会活動に参加、協力することで町会からも支援してもらうことを期待し、町会に加入した。

・ かつて、同町会ではマンションと地域のつながりはあまりなかった。地域内にマンションが増加しつつあるのに危機感を持った町会役員から、町会に加入していた当マンションが地域と周辺マンションの橋渡し役を依頼された。当初は門前払いを受けることもあったが、粘り強く周辺のマンションに声をかけ、そこで立ち上げたマンション交流会で周辺マンションからの相談を受けるようになった。周辺マンションの管理組合理事長同士の交流から、10 年経過した現在では、防犯や環境美化などの地域で共通する問題を解決するコミュニティにまで発展している。

・ 一般的には敬遠されることの多いワンルームマンションの建設も「縁」ととらえ、やみくもに排除するのではなく、地域の個性を豊かにするものとしてとらえるとともに、地域全体を運命共同体として考え、受け入れている。例えば防災や防災についても、ワンルームマンションのオーナーには、町会に加入することで、災害時の緊急情報の取得や、緊急避難場所での食料や宿泊場所の確保ができること、車上荒らし等の防犯情報の提供が受けられる等の説明を行っている。このような取組を通じて同町会では、賃貸マンション及びワンルームマンションも町会に加入している。

〇地域の社会資本としてのマンション

・ ニックハイム新蒲田が加入する新蒲田 1 丁目町会は、現在では加入世帯の５割以上がマンション居住世帯となっている。40 数人いる町会役員についても、マンションからの役員数が地域からの役員数を上回っている。

・ 地域との交流のためにはマンション側から積極的に町会に出ていくことが重要と考え、マンションの集会室を地域に無料で開放し、絵手紙教室、中学生の中間考査の勉強会、

大田区のマンション交流会の役員会などをこの集会室で開催するようにしている。
・ 災害時においては、マンションのエントランスを地域の避難場所に提供する、倒壊しないように適切に建物を維持管理しておくなどの対応が必要であると考える。阪神・淡路大震災の際に、地域内のコミュニケーション力の差によって災害弱者の生死が分かれた事例があった。希望者を対象とした災害時の要援護者リストの作成は、マンションと町会が共同で作成し、地域と一体となった防災対策を進めている。後述する防犯活動など、マンションは地域から期待される存在であり、地域の社会資本となっている。

〇町会費の徴収方法の工夫

・ 以前は、町会内の各組長が町会費の徴収のために１戸ずつ回り、徴収できる世帯からだけ集金していたため、町会費の徴収は夜に限られてしまい、手間もかかるし防犯上問題も多かった。そこでニックハイム新蒲田では、管理費から全世帯分を一括して町会口座に収める方法に変更し、他のマンションでも同様な徴収方法に変更するよう要請した。ワンルームマンションのオーナーについても、居住者数分の町会費が毎年一括で町会口座に振り込まれるようになった。

〇地域の防犯対策

・ 地域活動に関心を持ち始めて、はじめて自分たちの住んでいる環境には犯罪が多く死角も多く存在することがわかり、みんなで取り組むことが大事であると認識したことが防犯活動に取り組むことになったきっかけである。
・ 木々が鬱蒼として昼間でも誰も立ち入らない状態となっていた近くの新蒲田公園を地域の防犯拠点にするため、ニックハイム新蒲田が中心となって他のマンションや町会にも声をかけて花壇チームを結成し、維持管理の取り組みを始めた。区と町会とで協働し公園の維持管理をしていく協定を結ぶとともに、区・町会・マンションが一体となり公園の施設整備を行った。街灯の整備や植栽の剪定等により死角をなくし、花壇整備、子どもも参加しての縁壁のペンキ塗りや縁壁の絵かき等に取り組んだ結果、公園の雰囲気も良くなり、多くの母親や子どもたちが遊ぶ場所に変貌した。
・ 地域と一体となった防犯活動として、公園の適切な維持管理の他に、地元警察と連携した昼間の自主パトロール、プロの目による建物等の防犯チェック、マンションの子どもの駆け込み寺的活用、地域内での不審者情報の連絡網整備等を実施している。公園の維持管理活動から、マンションが中心となった安全な地域づくりへと発展している。
・ プロの目による防犯チェックについては、警察官に各マンションに立ち寄ってもらい、過去の犯罪事例を踏まえた防犯チェック、防犯カメラ設置に関する意見交換等を行い、マンションのセキュリティ向上に努めている。このような防犯対策に対する費用拠出はマンションの資産価値の向上に直結するものであり、居住者の同意が得られやすい。また、設備だけでなく、地域からも目を光らせ、マンションを守ってもらえる関係になることでよりマンションの資産価値が高まるものであり、そのために汗を流す必要があることを居住者に説明している。

〇コミュニケーションを通じた地域との関係深化

・ ニックハイム新蒲田では、花づくりなど公園の維持管理活動やマンションでの音楽会開催等コミュニケーションを通じ、次第に町会と対話できるようになった。以前は疎遠であった町会とマンションとの関係も、マンションから町会を巻き込んで地域貢献を行ってきた結果、今ではマンションが地域になくてはならない存在になっている。地域は様々な特徴を持っているので、その特徴に合うような行事や活動を提案し、マンション側から地域に入っていくコミュニケーションのきっかけを創出することが望ましいと考えている。

・ 古いマンションでは、地域との関係が断たれたままになっていることが多い。マンションと地域のコミュニケーションのきっかけづくりは、その地域の歴史や町会の成り立ちを事前に知るとともに、町会の関係者らにマンションへの意見や要望を聞きながら、地域とのコミュニティを形成するために何をすべきか理事会で議論して町会に提案し、地域で汗することである。

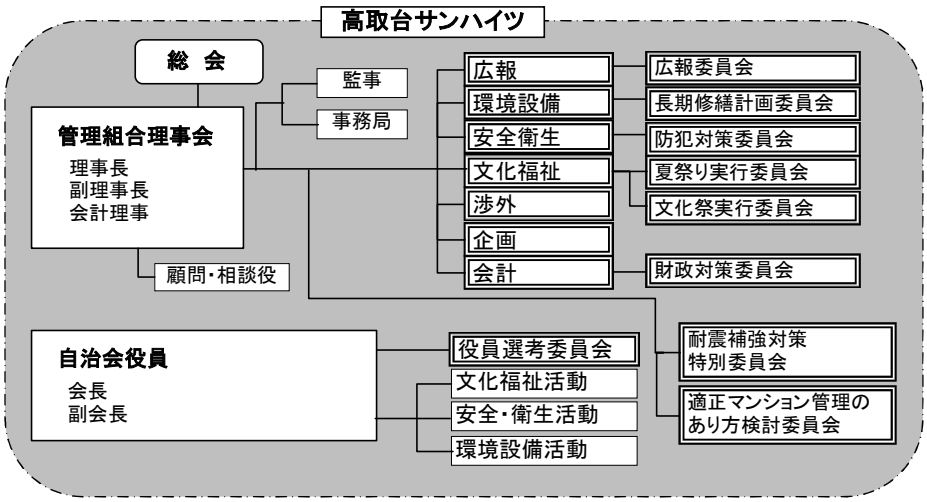
〇マンション交流会を通じたマンション間連携

・ ニックハイム新蒲田の現理事長は、2000 年に大田区マンション交流会を設立し、マンションの自主管理による理事会の活性化とマンションからのアプローチによる地域とのコミュニティ形成を目指し取り組んでいる。交流会は 2 ヶ月に１度開催し、近隣都県からの参加者も多い。時には、他の地域にも出向き、マンション管理や地域とのコミュニティ形成についてアドバイスすることも最近多くなってきている。

中大規模・高層型-02
～地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動～

○阪神・淡路大震災をきっかけに、災害時等における周辺施設との協力・連携体制の構築がとられている。
○居住者の専門技能を把握し、マンションの維持管理に活かしている
○バリアフリー化、「ふれあい喫茶」での安否確認・交流等、高齢化対策に取り組んでいる

マンション名称	高取台サンハイツ		
住所	兵庫県神戸市		
建築（分譲）年	1974 年	**戸数**	90 戸（183 人）
棟数	３棟	**階数**	８階
主な共有施設	多目的室、駐車場（23 台、屋内（専用使用）：2,000 円／月、屋外（賃貸使用）：9,600 円） 駐輪場（自転車：26 台、250 円／月、バイク：34 台、1,000 円／月）		
管理費	13,000 円／月	**修繕積立金**	12,000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ　■有　□無）
長期修繕計画	2006 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長（１名）、副理事長（２名）、事務局長（１名）会計理事（１名） 監事（２名）、顧問（１名） ※理事は半分が現メンバーの立候補、残り半分が各階から候補を出して自治会役員による「役員選考委員会」が選考する。任期は２年。 ◇自治会 自治会長（１名）、副会長（１名） ※各階から２名が輪番制により選出され、任期１年。		
役員報酬	■有（謝礼として 1,000 円の商品券）　　□無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



高取台サンハイツの概要

○建物の概要



高取台サンハイツ外観

- 高取台サンハイツは高取山の山手に位置し、1974 年に建設された３棟、８階建の片廊下型のマンションである。
- 多目的室は、住み込みの管理人居住スペースとして使用されていた住戸である。管理人が住み込みでなくなったことから、法人化した管理組合が買い上げてバリアフリーに改装を行った。多目的室は集会やイベントに利用されるほか、１泊 1,000 円で宿泊用にも貸出をしている。
- 阪神・淡路大震災の後に、どこからがマンションの敷地かわかるよう安全対策としてマンションの敷地入り口にアーチを設置した。
- 90 戸のうち、分譲時からの居住者が 38 世帯である。途中から入居してきた世帯は若い世代が多く、また入居者の子供や親が当マンションを購入したケースも５世帯ある。

○管理組合と自治会の概要

- 管理組合は 1976 年に結成され、結成後まもなくから管理組合の広報紙「ひろば」を月１回発行しており、居住者との情報共有を図っている。また、1987 年には「高取台サンハイツ管理組合法人」として、法人格を取得している。
- 管理組合には「会計」「企画」「渉外」「文化福祉」「安全衛生」「環境設備」「広報」の７つの専門部会があり、さらに下部組織として「財政対策委員会」「夏祭実行委員会」「文化祭実行委員会」「防犯対策委員会」「長期修繕計画委員会」「広報委員会」がある。必要に応じて専門委員会を設置しており、2008 年時点では耐震補強の検討を行う「建物耐震補強事業特別委員会」と、管理組合と自治会のあり方を検討する「適正マンション管理のあり方検討特別委員会」が設置されている。
- 管理組合の理事は任期２年で、居住者の高齢化に伴い大半が 60 歳代以上であるが、30 歳代の若い理事も２,３人いる。かつては同じメンバーがずっと理事を務めていたが、現在は自治会役員からなる「役員選考委員会」によって、各階から選出の候補の中から選考している。各階で候補を選出できるまで何回も話し合うこととしており、役員選考の過程が管理組合の仕事の大切さの PR にもつながっている。
- 自治会は 1975 年に高取台サンハイツ単独で結成された。輪番制により各階２名の計 16 名で組織される。自治会には「環境設備活動」「安全・衛生活動」「文化福祉活動」の３つの組織がある。
- 管理組合と自治会が連携して活動を行うことが多いが、活動の中心は管理組合となっており、自治会はそれをサポートする関係にある。現在設置されている「適正マンション管理のあり方検討特別委員会」では、イベント等は自治会を中心とした活動としていくように検討しているところである。

コミュニティの状況

○周辺施設との防災協定の締結

・ 阪神・淡路大震災を契機に、消防署に勤務する居住者の協力により、1999 年に隣接するボウリング場と「災害時における協力に関する協定」を締結し、マンションで火災が起きた際にはボウリング場の屋内消火栓を利用して消火活動を行うこと、またいずれかの建物で火災等が発生した場合には、ボウリング場の従業員やマンション居住者が互いに協力して消火活動等を行うことを定めた。

・ さらに、2001 年の池田小学校での児童殺傷事件を受け、隣接する高取台幼稚園に正面玄関以外に入り口がなかったためにマンションと幼稚園との境界に避難路を設置した。2004 年にはボウリング場と幼稚園とマンションの３者で、火災等の災害、不審者侵入その他の緊急事案発生時の協力に関する「災害時等における協力に関する協定」を締結した。年２回、３者の合同により消防訓練を実施している。



合同の消防訓練の様子

○イベント・行事の実施と「サンハイツ通貨」発行による自発的参加の促進

・ 現在行われている多くのイベントや行事は、震災以降に始まったものが多い。一番大きなイベントである夏祭りは、理事会と自治会が合同で行っている。地域にも開放し、会場づくり、運営の全てを居住者のボランティアで行っている。その他、絵画や陶芸等の展示を行う文化祭、大掃除、消火訓練、互例会、お花見、敬老会、イルミネーション、夜を楽しむ会等を行っている。イベントには、昔からの居住世帯から新しく入居した若い世帯まで多くの居住者の参加がある。

・ 管理活動としては、マンション内にある花壇が阪神・淡路大震災で崩れてしまったため、居住者のボランティアで植木を行った。植栽の管理も当初はボランティアで行っていたが、現在はシルバー人材センターに委託している。

・ また、マンションの大掃除（長田区一斉クリーン作戦）を年２回実施している。参加したらゴミ袋 10 袋、子供にはジュースを提供することによって参加を促している。欠席の場合は欠席理由を記載するようにしており、参加者は 67%にものぼる。

・ 樹木の剪定、ペンキ塗りなどの奉仕活動への参加者には「サンハイツ通貨（地域通貨）」を発行しており、これによって居住者の自発的な参加を促している。サンハイツ通貨は夏祭り・敬老会・文化祭などの際に屋台で使用できる。現在はマンション内に限った使用にとどまっているが、近隣の店でも使えるように働きかけを行っている。

○「ふれあい喫茶」での高齢者の安否確認とコミュニティ形成

・ 自治会役員及びボランティアで構成される実行委員会によって、ふれあい喫茶「ひまわり」を月に１度多目的室で行っている。モーニング（パン・サラダ・コーヒーセット）を自治会が一部補助して 100 円で提供している。

・ 当初の目的は高齢者の安否確認であったが、現在は、子供をもつ若いお母さんの参加も多く、毎回 40 名近くが参加して居住者の交流の場となっている。

〇建物の維持管理活動と高齢化に対応したバリアフリー化

- 大規模修繕はこれまで3回実施しており、その都度、特別委員会を設置している。
- 阪神・淡路大震災のあとには、修繕積立金を利用して1階ピロティ部分に耐震壁を設置し、400 万円の費用がかかった。また、ガス管の経年劣化に伴い入れ替えを行っており、700 万円の費用がかかった。いずれも日頃のコミュニティ活動によってコミュニケーションが行われていることから、総会で迅速に決議ができた。
- また、当初から室内のフラット化などバリアフリー対応の設計であったが、その他の箇所のバリアフリー化にも力を入れており、廊下のバリアフリー化、階段手すりの設置、1F 入り口へのスロープの設置、バリアフリーのエレベーター、車椅子の購入等を行ってきた。30年前のマンションとしては概ねバリアフリー化されているとして「ユニバーサルデザイン事例発表会」でも紹介されたことがある。

〇高齢者の安否確認の取組

- 居住者の高齢化が進んでおり、高齢者の安全・安心のために行っている対策としては、「ふれあい喫茶」、敬老の日や桃の節句の際の安否確認である。
- 2001 年には住民台帳（緊急連絡網）を整備しており、管理人が廊下を毎日見回って、新聞がたまっているなど異常があった場合には緊急連絡網を使って連絡をとることも行われている。他は、システム化された対応ではなく居住者間の気配りで対応している。

〇管理会社のあり方を協議した上での委託管理

- 高取台サンハイツ管理組合法人には、公務員、建築・土木、電気・水道、労務、医療・福祉などの専門知識を有する居住者がいるため、自主管理できるだけの能力・ノウハウを蓄積している。しかし、自主管理とすると、居住者が高齢化した際に継続してマンション管理が行えるかどうかが課題となる。そのため、管理活動のマニュアル化などの工夫によって、決算書の作成など自分たちでできることは自分たちで行いつつ、管理会社の良いところを引き出して管理を行っている（管理上の細かな部分については管理会社に任せている)。
- 管理会社のあり方について勉強会等を行ってきた。現在の管理会社は 3社目であり、夏の暑さをやわらげるための打ち水作戦の提案を受けることや、夏祭りの際に管理会社の若手社員が参加してたこ焼きのお店を出店することが恒例となるなど、管理会社からコミュニティ活動に対しての支援も受けている。

〇マンション外部との交流

- 高取台サンハイツ管理組合法人では、「地域社会に貢献できるマンションづくり」を目指している。マンションは一般的に自ら孤立するところが多いが、高取台サンハイツでは、他との連携をどう図っていくかということを日頃から意識している。そのため、幼稚園とボウリング場との防災協定をはじめ、地域の池田ふれあい町づくり協議会に参加するなど、地域との関係を積極的に構築している。
- 他マンションとも、マンション管理組合交流会への参加を通じてネットワークを形成し、積極的な交流を行っている。

事例のポイント

○阪神・淡路大震災をきっかけとして始まったコミュニティ活動

・ 阪神・淡路大震災でマンションの廊下にひびが入り、下水管がゆがむなどの被害があった。ガスと水道が長い間使えなかったことから、トイレの水を近くの学校のプールからバケツリレーで運ぶなどし、これをきっかけに居住者間の助け合いの精神が芽生えた。その後は、震災の経験も踏まえ、マンション単独ではなく、地域にも開放して行事やイベントなどのコミュニティ活動も活発に行われるようになり、理事会と自治会の役員が合同で夏祭り等を行うなかで、会場づくりや運営については居住者によるボランティアが行うようになった。さらには、隣接するボウリング場や幼稚園と一緒に、火災等の災害、不審者侵入その他の緊急事案発生時の協力に関する「災害時等における協力に関する協定」を締結するようになった。

○管理組合の活動を支える「技能集団」

・ 震災以降、マンション管理のために自分ができることを居住者にボランティア登録してもらい、そのうち専門的知識を持つ人を「技能集団」として把握している。その結果、高取台サンハイツには、公務員関係、土木・建築関係、内装業務従事者、水道・電気・管工事関係、企業経営者、会計・経理関連、労務関係、医療・福祉関係などの多分野の人材がいることが把握でき、それらの居住者がマンション管理のために活躍している。また、管理会社との関係についても、いかに管理会社の良いところを引き出すかを考えて管理を行っているほか、マンションでの行事やイベントの際にも協力を得るような体制になっている。

今後の課題

○役員のなり手の確保のための管理組合活動のマニュアル化

・ 理事会役員は大変という意識が居住者にあるため、役員のなり手がいないのが課題である。居住者の高齢化によって、さらに役員のなり手が減っているため、役員の確保と養成が必要と考えている。できるだけ負担にならずに誰でも役員になることができるように、また、理事を引き受けている人が辞めたいときに辞められないことがないように、管理組合理事会の業務をある程度マニュアル化しなければならないと感じている。

○入居希望者への斡旋と PR

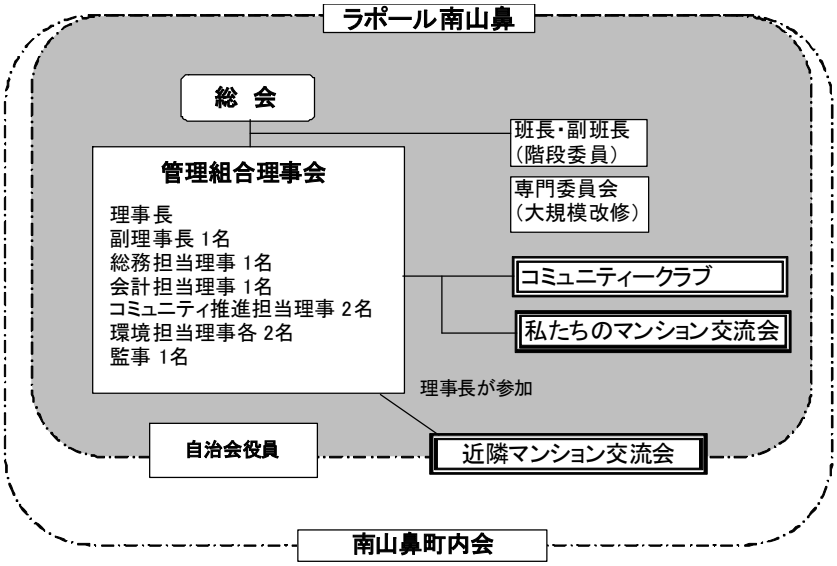
・ 現在、区分所有者はいるが居住者は住んでいないような空き住戸がある。居住者の親や子供のなかで当マンションに住みたいといった入居希望がいくつかあるため、そのような人に、空き住戸を斡旋できるような仕組みができないかと考えている。長期間にわたって空き住戸となっている区分所有者には、他に売却する意志があるかアンケートを行うことも考えている。

・ 入居希望者に対して、当マンションの管理組合の活動や維持管理能力の高さを重要事項説明に組み込んで PR できるよう、不動産業者と調整できないかと考えている。

中大規模・高層型-03
～住民や近隣との交流会の開催とマンション管理の見える化～

○管理組合の付属規定へ「コミュニティークラブ」を位置づけ、「同好会」による住民同士の定期的な交流が行われている。
○マンション内および近隣マンションとの交流会が定期的に開催され、マンション管理に関する情報交換や交流が行われている。
○住民への迅速な情報発信による見える管理の実践が心がけられている。

マンション名称	ラポール南山鼻		
住所	札幌市中央区		
建築（分譲）年	1988 年	**戸数**	110 戸（242 人）
棟数	１棟	**階数**	９階（一部、７階、５階）
主な共有施設	集会室（24 ㎡）、和室（６畳）、 駐車場（110 台、5,000 円／月、ほかに来客用７台）		
管理費	100 円／月・㎡	**修繕積立金**	150 円／月・㎡（駐車場収入からの充足　□有　■無）
長期修繕計画	2004 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無 2000 年実施、５年後を目処に検討中
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事 10 名以内（理事長、副理事長、総務担当理事、会計担当理事各１名、コミュニティ推進担当理事、環境担当理事各２名、監事１名） ※理事長、副理事長以外に階段室ごと１名ずつ理事を選任。任期は１期２年。現在は理事９名（男性４名、女性５名）。		
役員報酬	有（理事長：４万円／年、副理事長 3.5 万円／年、理事 2.5 万円／年）		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ラポール南山鼻の概要

○建物の概要

- ラポール南山鼻は、北海道住宅供給公社の分譲により、1988 年に竣工したマンションで 110 戸からなる。中央区の南にある藻岩山の東側に位置する。
- 各階住戸２戸につき１階段とエレベーターが設置されている「階段室型」となっており、東西方向に長い板状の建物形状である。
- マンションの南側には芝生があり、住民による自主作業による手入れも行われている。

○管理組合の概要

- 理事は、７つある階段室ごとに各１名（合計７名、任期２年）が選任されていたが、管理組合活動の活性化を意図して規約を改正し、定数は「10 名以内」とし、現在は９名の理事がいる。理事長、副理事長の階段室には、もう１名理事がいる。
- 理事会の役員には、理事長、副理事長、総務担当理事、会計担当理事各１名、コミュニティ推進担当理事、環境担当理事各２名、監事１名がいる。また、理事とは別に、住民連絡等を担当する「階段委員（任期１年)」として、「班長」「副班長」が階段室ごとに設けられている。
- 理事会の下部の組織には、「大規模改修専門委員会」があり、５年後くらいに行う予定の大規模修繕についての検討を進めている。

○町内会の概要

- 地域には「南山鼻町内会」があり、ラポール南山鼻の全戸が加入し、町内会費として世帯当たり毎月 100 円が徴収されている。ラポール南山鼻の居住者も役員となっている。
- 南山鼻町内会は、800 世帯くらいから構成され、そのうち７～８割はマンション世帯である。町内会では、役員会が年２～３回開催される。

コミュニティの状況

○趣味等を通じた住民間交流

- ラポール南山鼻は、階段室という特徴から、他の階段単位に住む住民との交流が少なく、顔も分からないことから、挨拶がほとんどないといった状況であった。そのため、2006 年には、住民間交流の促進のために、住民から希望を募り、個々の「同好会」を作り、それを総称して「コミュニティークラブ」として立ち上げた。また、管理組合の付属規定に、コミュニティークラブ会則が定められた。
- 「コミュニティークラブ」の具体の活動は「同好会」と称し、同好会を立ち上げる住民は、「世話人」と同好会の運営細則を定め、管理組合に提出して承認を受けなければならない。現在、同好会には、「納涼会」「バスツアー」「パークゴルフ」、茶話会「ひまわり」、「歩こう会」「晩酌倶楽部」「囲碁クラブ」「俳句」などの同好会が展開されている。
- 例えば、「ひまわり」と呼ばれる有料会員制茶話会は、高齢者のひきこもり防止などを目的とし、民生委員を交えて、月２回、10 名程度の参加を得て、茶菓子を食べながらの歓談が開催されている。また、2008 年 11 月からは、札幌市からサロン活動支援と

しての助成金が支給されるようになった。
・ さらに、「グリーンデー」と名付けられた日では、マンションの南側に設けられた芝生について、30 分程、住民の自主参加による手入れが行われている。

〇管理組合と住民の交流のための「マンション交流会」の開催

・ 2004 年に、管理組合と住民の情報、意識共有を図る趣旨から、月に一度の「私たちのマンション交流会」が開始された。６年前に屋上の保護砂利が台風により飛散し、駐車場の多数の車のフロントガラスがひび割れるなどといった事件が発生した。その事後処理を行うなかで、管理組合の理事長としての責任の重さ、負担の大きさ、孤独を感じ、「理事だけで問題を抱え込んではならない」と考えた。理事長にかかる責任をなるべく個人で背負わせないようにするためにも、住民とのコミュニケーションの場が重要であると感じたことがきっかけとなっている。
・ 「私たちのマンション交流会」は、住民であれば誰でも参加可能で、管理組合からのマンション管理にかかる報告説明や日々の生活にかかる内容、出席者のから意見、そのほか世間話など、管理組合活動に関する情報交流、意見交換を中心として、住民同士の交流が行われる。

〇近隣マンションとの交流のための「近隣マンション交流会」の開催

・ ラポール南山鼻の現理事長の発案により、2005 年に「近隣マンション交流会」が立ち上げられた。これは、マンションが多い当該地区の各マンションの理事長が年２～３回集まるもので、除雪費用や管理費等の情報交換と、役員間のコミュニケーション促進、コミュニティ形成に取り組まれている。
・ この交流会は、当マンションを含む４つのマンションでスタートしたものが、現在は７つのマンションに広がっている。最初のうちは 500 円程度の会費を徴収して軽食を食べながらの談話による交流を行っていたが、最近はテーマを設けず、各マンションの直近の理事会だよりを持ち寄って報告を行うようにして情報交換を行っている。

管理組合の取り組み

〇樹木の伐採に関する居住者間の合意形成

・ マンションの南側にある樹木について、低層階の居住者から「樹木の成長によって著しく日照を得ることができず、快適な生活ができない」といった意見があった。そこで、管理組合は居住者の訴えを聞き、周辺の住民に対する意見の聴取とともに、全住戸に対して、樹木を伐採するべきか、従来どおり樹木を残して景観を重視すべきか、といった緊急アンケートを行った。その結果、関係者の希望に沿って伐採する方向で進めた方が良いといった意見が約 80%であったため、理事会の承認を得て、関係者に対してその結果を伝えるとともに、樹木の前に集合してもらい、どのように伐採・整枝したいのか指示を受けて伐採することとなった。

事例のポイント

〇問題解決に向けた管理組合の迅速な対応と経過の報告による信頼づくり

・ 従前は、マンション管理やマンションでのコミュニティづくりに対して管理組合や住民の意識は低かったが、屋上の保護砂利の飛散発生時、日照に対する苦情からの樹木

の伐採時などに、住民に対するアンケート等を通じた意見聴取、また、その経過および結果の情報発信を迅速に行い、“見える管理”が実践されている。

〇管理組合の付属規定に位置づけた「コミュニティークラブ」の活動

・ 階段単位だけの交流だけでなく、マンション全体での住民間の交流を意図して、「コミュニティークラブ」を立ち上げた。コミュニティークラブは、管理組合の付属規定に会則が記され、住民が主体になって活動できる「同好会」の活動を通じて、マンション管理以外にも、興味分野・得意分野を活かして様々な住民が広く交流できる仕組みがとられている。

〇マンション管理に関する交流会の開催

・ ラポール南山鼻では、管理組合の理事の責任や負担の軽減や管理組合活動の広報を意図して、定期的に住民と気軽に交流できる機会を設けており、なるべく管理組合の活動への関心と理解を得ようと努力している。
・ また、マンションが多い南山鼻の地域単位としても、他のマンション管理がどうなっているか、住民間のコミュニケーションはどうなっているか、何が課題となっているかなど、近隣マンションとの定期的なコミュニケーションによって維持管理やコミュニティづくりについての意見交換・交流が行われている。

今後の課題

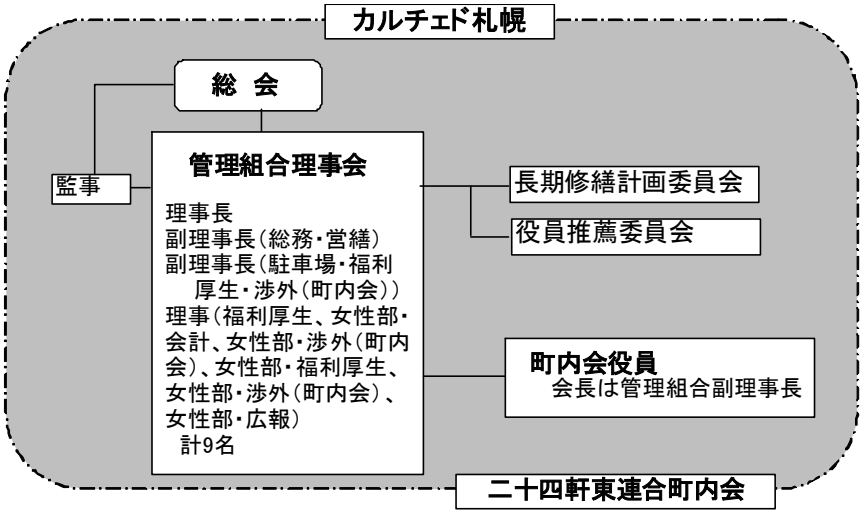
〇住民コミュニケーションのいっそうの促進

・ 居住者の高齢化や理事会の役員のなり手不足といった問題を抱えている。マンション内および近隣マンションとも交流会を開催しているが、マンション内での交流会では参加者も限られてきており、なかなかマンション管理への住民の関心が高くならないことが課題にあげられる。

中大規模・高層型-04
～分譲当初のトラブルを乗り越えた住民の高いコミュニティ意識～

○分譲当初のトラブルを乗り越えて、住民が自治会を組織し、自分たちで良い管理を行う意識のもと自主管理が行われている。
○管理組合・管理員と居住者との日常のあいさつが実施されている。
○居住者の高齢化に対応した管理組合、コミュニティ活動が模索されている。

マンション名称	カルチェ・ド・札幌		
住所	札幌市西区		
建築（分譲）年	1974 年	**戸数**	123 戸（約 210 人）
棟数	１棟	**階数**	７階
主な共有施設	体育館 580 ㎡(一角に蔵書数 5,000 冊の図書コーナー、グランドピアノ)、集会室 78 ㎡(食事テーブル、キッチン付きで居住者の家族等の宿泊可)、各階に共用物置、駐車場（90 台、8,000 円／月）		
管理費	150 円／月・㎡	**修繕積立金**	160 円／月・㎡（駐車場収入からの充足　■有　□無）
長期修繕計画	2007 年策定、22 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無 1985 年、1997 年に実施、2010 年に３回目を予定。
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長、副理事長（２名、総務・営繕担当、駐車場・福利厚生・渉外（町内会）担当)、理事（６名、福利厚生担当、女性部・会計担当、女性部・渉外（町内会）担当、女性部・福利厚生担当、女性部・渉外（町内会）担当、女性部・広報担当）計９名 ※男性：女性＝４：５と女性が過半を占める ※役員任期は１期２年とされるが、２期務めることが基本とされている		
役員報酬	有		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



カルチェ・ド・札幌の概要

○建物の概要


カルチェ・ド・札幌外観

- カルチェ・ド・札幌は、別荘開発からマンション事業に参入した会社によるマンション開発であり、当時は“キング・オブ・マンション”として高級感をセールスポイントとしていた。１街区全体で 355 戸の開発計画であったが、開発分譲中に事業会社が倒産したため、1974 年の第１期開発以降、２期開発は中止となった。
- 中廊下型となっており、廊下幅は一般的なマンションにしては広く、出窓となっていてバルコニーはない。
- １階に６区画ほどの事務所・商店スペースを持ち、歯科、塾、パソコン関係の事業所などが入居している。また、１階には、体育館と集会室があり、居住者の様々なコミュニティ活動に利用されている。

○管理組合の概要

- カルチェ・ド・札幌は、分譲当初から自主管理方式がとられ、1985 年には「カルチェ・ド・札幌管理組合法人」として法人格を取得している。自主管理を行っており、管理員を直接雇用している。
- 管理組合の役員は、理事 10 名、監事２名の 12 名の役員で構成され、理事の任期は１期２年であるが、２期４年務めることが慣例となっている。現在、理事は男性が４名、女性が５名となっており、女性が半数を占めることが特徴である。理事会は、月１回、夜７時から開催され、理事の出席率はほぼ 100%となっている。また、現理事長は３代目で、在職 16 年目と就任期間が長い。
- 理事の選出方法としては、階ごとに「役員選考委員」が配置され、その中で、理事が推挙され、総会で承認・決定されることになっている。
- 管理員は、午前９時から午後６時までの勤務で、管理室に常駐している。勤続 10 年であり、居住者全員の名前と顔、また、居住の状況についても熟知しており、住民のコミュニティの形成に寄与している。
- 館内には８台の防犯カメラが設置され、管理室で映像監視している。

○町内会の概要

- カルチェ・ド・札幌がある二十四軒地域には 12 の町内会で構成される「二十四軒東連合町内会」がある。「二十四軒連合町内会」は 8,000 人程度の規模であり、地域全体としては、40 階建てなどの高層マンションの供給などもあり、人口は増えてきている。
- カルチェ・ド・札幌は単独で「二十四軒東第八町内会」を組織し、地域の連合町内会に加入している。管理組合理事は町内会の役員を兼務しており、管理組合副理事長が町内会長に就いている。

コミュニティの状況

○分譲後の住民の団結

・ 当初の開発計画では、総戸数 355 戸で、隣接する病院と廊下で繋がり、中庭には各種スポーツ施設や庭園を設けることとなっていたが、事業会社の倒産により第 1 次の開発で工事が中断し、未完成部分を残したまま、123 戸のみで入居が開始した。
・ 既に入居していたマンションの住民で自治会を組織し、一致協力して工事の続行に向け、問題解決に当たった。この当時の住民の「自らの財産を守る」という意識が基盤となって、後に自主管理を行うこととなった。

○顔のみえるコミュニティづくり

・ カルチェ・ド・札幌では、管理組合を中心に居住者間の顔のみえる関係が築かれている。管理組合の発足当初から、居住者間の融和を図り、コミュニティ形勢のための諸事業を展開してきた。基本としては、居住間の「あいさつ運動」があり、マンション内で会った時には声を掛け合うようにしている。建物の構成も、１階のエントランスには管理室があり、必ずその前を通って各住戸へ行くようになっているため、常駐している管理員と居住者で挨拶が行われる。また、管理組合で全戸の鍵を預かっているので、例えば、子どもが鍵を忘れて部屋に入れない等の状況に対応もされている。
・ マンションの玄関についてオートロック化が必要との声も一部にはあるが、現在のマンションでの生活やコミュニティの状況に慣れている住民はあまりその必要性を感じていない。住民の多くが顔なじみであるため、また、区分所有者だけではなく、貸借人も含み、管理組合として人物確認を行う努力がされていることから、たとえ不審者の侵入があっても、居住者間でチェックが可能であると考えられている。
・ 2004 年からはペット容認とされたが、人々の日常からの顔のみえる付き合いがあることで、大きなトラブルは発生してない。

○共用施設を活用した取組み

（体育館）

・ 広いスペースを有する体育館では、餅つき、ラジオ体操、ダンス教室などが行われる。餅つきでは子どもたちも餅をつき、住民間のコミュニケーション促進に役立っている。積雪のため屋外で遊べない時期には、放課後等には近所の子どもたちもこの体育館に集まって遊んでいる。
・ また、ルームランナー、血圧測定器等の健康器具、卓球台、ピアノ等も備え付けられており、片隅には談話コーナーや住民の寄贈による 5,000 冊に及ぶ蔵書を持つ「カルチェ・ド・文庫」が設置され、住民に年中自由に利用されている。さらには、11 月の３日間には、写真や書、画、手芸等、住民の趣味の作品の展示会も開催される。



体育館



体育館内の図書コーナー
カルチェ・ド・文庫

（集会室、管理室）

・ 集会室は過去２回に渡って拡張され、キッチン、トイレ、和室、茶室が設けられている。理事会等の様々な集会や趣味娯楽の拠点として利用され、訪問者は宿泊もできる。また、希望者には、集会室において管理組合の運営により、周辺相場よりも安価で葬儀をあげることもある。
・ 管理室の一角には、パソコンコーナーがあり、住民を対象にパソコン教室が開催される。

〇多彩な親睦事業や福利厚生事業

・ 体育館等を活用する以外にも、年２回のパークゴルフ、初春会、親睦旅行、駐車場の空きスペースでバーベキューを行う夏のつどいなどの多彩なコミュニティ活動が展開されている。これらは貸借人を含めた全ての居住者に参加を呼びかけており、管理組合が年間約 70 万円の福利厚生費として費用負担しているため、特定の活動以外は、参加費等は無料となっている。
・ 登山、さくらんぼ狩り、ぶどう狩りなどは、少子高齢化に伴って参加者が減ったため、現在はなくなり、登山は２km の歩こう会に切り替えた。
・ 親睦事業だけではなく、福利厚生事業も充実しており、マンション住民を対象とした集団がん検診も実施している。当初は、女性の乳がん検診のみであったが、現在は男性も対象に含め、肺がん、胃がん、大腸がんの検診も実施している。

〇５年ごとの記念誌の発行と記念事業の実施

・ 管理組合の広報紙「カルチェ・ドニュース」とは別に、管理組合の法人化と同時に、設立 10 周年を記念して、記念誌「草創」を発行した。分譲当初の苦難へ対応する管理組合の活動を記録するとともに、祝賀会等の記念事業を実施し、これを基礎に５年ごとに記念誌の発行と記念事業の実施を続けている。
・ 2005 年には、30 年の歩みを振り返った記念誌「KING OF MANSION」を発行し、30 年間の時代背景を含めてマンションの歩みを振り返り、歴代役員や管理組合の活動、居住者名簿等を記録している。

〇高齢者等の見守り活動

- 高齢者が年々増加しているなか、区の介護支援センターともタイアップし、高齢者を対象とした毎月の例会（「ひまわり会」の呼称）として、軽易な運動、お茶のみ懇談、料理や趣味の教室を実施している。
- 管理組合では、高齢者や要介護者などのリストを作成し、高齢者等を日頃から見守り、いざというときには、管理組合役員や有志によって支援できる体制が整えている。

〇町内会活動

- カルチェ・ド・札幌の「二十四軒東第八町内会」では、地域の二十四軒東連合町内会が行う交通安全運動、町内清掃、子ども盆踊り大会、運動会、研修会などにも参加しており、地域コミュニティの形成にも協力している。

事例のポイント

〇自主管理を通じた意識の向上、管理ノウハウの蓄積

- 分譲当初の事トラブルに対応するため自治会が組織され、それを引き継ぐ形で管理組合が形成され、自主管理が行われている。そのなかで、管理組合や住民には、マンション管理についての経験が蓄積され、理事としても積極的に外部のセミナー等で学ぶなど、マンション管理に対する意識が高い。
- 長く居住している世帯も多く、これまでに約 4 割程度の世帯が理事を経験しており、役員経験者などの協力が得られやすい。

〇コミュニティづくりの基本としてのあいさつの重視

- あいさつをすることがコミュニティづくりの基本と考え、訪問者には「マンションの子どもにあいさつをされた」と感心されるくらい、住民間のあいさつがよく行われている。
- 活発なコミュニティ活動により、マンション管理や管理組合活動に興味をもち、役員として、また、活動の担い手として、協力しようとする住民が生まれている。

〇様々なコミュニティ活動に対する管理組合の支援

- 体育館、集会室などの広い共用スペースを活用した様々なコミュニティ活動が管理組合の発意で展開されている。また、管理組合として、年間約 70 万円の福利厚生予算を確保するなどコミュニティ活動に対する支援を行っている。

今後の課題

〇高齢化への対応

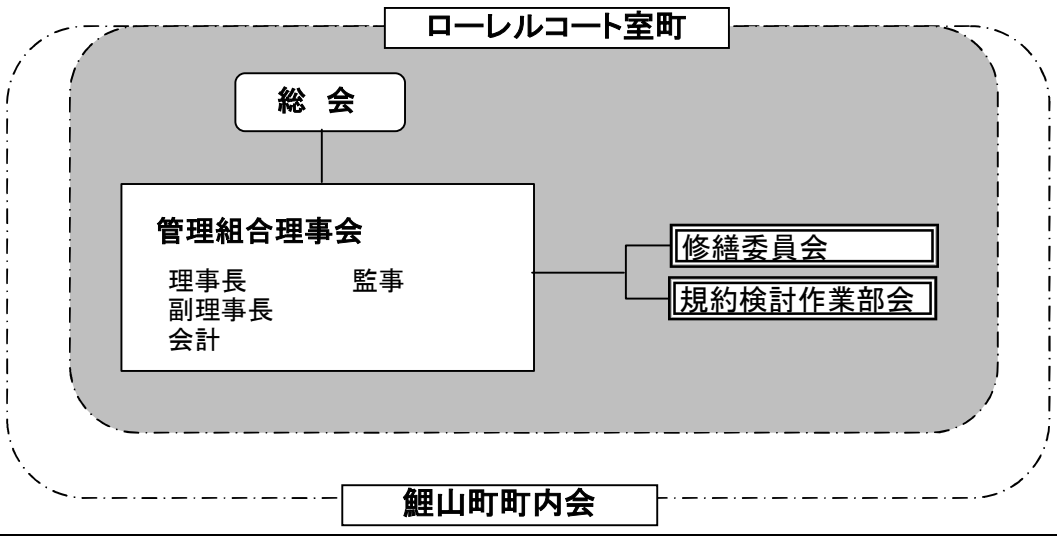
- 35 年目を迎え、今後の高齢化対策に向けた管理組合の対応、コミュニティ活動のあり方が模索されている。
- 同様に単身高齢者世帯の見守りも、管理組合にさらなる役割が期待される活動となってくる。

中大規模・高層型-05　～祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携～

〇マンションの開発段階から、地元住民がマンション居住者との垣根をなくし、地域行事に対してもマンション住民を受け入れる体制としている。

〇月一回、町内会とローレルコート室町居住者の有志による会議（マンスリーサロン）を開催し、地域行事の企画や広報等について、ざっくばらんな意見交換を行うことでマンションと町内会の交流・連携が図られている。また、町内会とマンション住民が一緒にサークル活動も実施している。

マンション名称	ローレルコート室町		
住所	京都府京都市		
建築（分譲）年	1998 年	**戸数**	135 戸（279 人）
棟数	１棟	**階数**	10 階
主な共用施設	集会室、駐車場（81 台、17,000～24,000 円／月） 駐輪場（自転車：135 台、バイク：10 台）		
管理費	7,300～9,600 円／月	**修繕積立金**	6,000～8,400 円／月 （駐車場収入からの繰り入れ ■有　□無）
長期修繕計画	1998、2001 年策定	**大規模修繕**	■有　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇理事会 理事長（１名）、副理事長（１名）、会計（１名）、 理事（５名）、監事（１名） ※ 理事は各階から１名が輪番制で選出され、任期は 2 年で毎年半数が交代。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ローレルコート室町の概要

○地域の概要

- ローレルコート室町の立地する鯉山町は、日本三大祭りの１つである祇園祭においてメインストリートとなる「室町通り」がある地域である。祇園祭は、「(財) 祇園祭山鉾連合会」に所属する各地域の保存会によって行われ、鯉山町では「(財) 鯉山保存会」が 32 基ある山鉾の１つである「鯉山」を出している。
- 鯉山町では、祇園祭に参加するには「鯉山保存会」に入会する必要があるが（入会には保存会理事会の承認が必要)、当初はマンション住民が入会することは認められていなかった。鯉山町は、もともとは呉服問屋街という個人経営の商売中心の地域であったが、近年は会社組織が中心の業務地域へと替わってきたことに伴って徐々に居住人口が減少し、居住世帯はわずか６軒となり、祭りの担い手となる「町衆」も減少するという課題を抱えていた。
- そのようななか、135 戸のローレルコート室町の建設が決定した。「鯉山保存会」では、「町衆」を確保するためにも、マンション住民であっても祇園祭に参加できるような仕組みにする必要があった。そして、「鯉山保存会」の下部組織として「鯉山友の会」を設置し、「鯉山友の会」の会員であればマンション住民であっても祇園祭に参加できるようにした（鯉山友の会：入会金 1,000 円、会費は無料であるが祇園祭町席飾りの鯉山神前のお供え金として 1,000 円／年)。

○建物の概要

- ローレルコート室町は、1998 年に立地した 10 階建て、135 戸のマンションである（現在は、京都市市街地景観整備条例により、建物高さが 15m 以下に制限されているため、これを越える高さのマンションは建設できない)。間口が狭く奥行きが長いという京都特有の敷地形状であり、間口に面している戸数は４戸であるが１フロアは14戸と細長い建物となっている。共用施設として、１階に集会室がある。ローレルコート室町の西側には、元々この土地にあった屋敷の庭園が残っており、毎年秋に庭園で柿狩を行っている。



ローレルコート室町

- 居住者は、市内からの転入者が多い。年齢層はばらついており、単身者もいれば、子供のいる世帯も 30 世帯程ある。分譲価格が比較的高いこともあり、20 代の若い夫婦での居住者は見られない。
- 分譲時から人気のあるマンションであり、10 数倍の倍率で抽選が行われた。居住者の入れ替わりは少なく、入れ替わったのは分譲後 10 年で 10 件程度である。

○管理組合の概要

- 理事会は輪番制によって、各階１名、計 10 名からなり、１年任期である。分譲から 10 年が経過し、理事はほぼ一巡している。
- 理事は 2 年任期で毎年半数が交代するため、長期的な問題は専門委員会で検討している。専門委員会は、15 名の委員からなる「修繕委員会」と、今後設置予定の「規約検討作業部会」がある。「修繕委員会」では他のマンションでの修繕の状況や事例を見学するなどして自主的な勉強を行っている。「規約検討作業部会」は、現在の規約では不

都合が多く管理組合運営に支障をきたしているため、国土交通省のマンション標準管理規約に準拠した規約へと変更することで準備している。賃貸居住者も理事に含めるかどうかも検討する予定である。専門委員は公募としているが、実際には適切な人に直接打診して委員になってもらうことが多い。

・ 現在の長期修繕計画では、長期修繕を実施する際には一時金として世帯あたり 50～100 万を徴収するようになることが想定される。各世帯から多額の一時金を徴収するということは現実には難しいと考えたため、「修繕委員会」では当初の修繕計画を見直して、毎月約 8,000 円を積み立てるように変更した。大規模修繕計画の検討を機会に、再度長期修繕計画の見直しを行う予定である。また、駐車場についても、修繕費用を積み立てていないため、修繕計画の見直しを検討している。

コミュニティの状況

○祇園祭への参加による周辺地域との関係構築

・ 新築マンションの住民を祭りの担い手として受け入れないところが多い中、「鯉山保存会」では役員にローレルコート室町の建設地で会社を営んでいた事業主がいたことから、新しく住民となるローレルコート室町の居住者と地域で長く住む住民との垣根をなくし、ローレルコート室町の居住者が「鯉山友の会」に加入すれば祇園祭への参加を可能とする仕組みを作った。

・ ローレルコート室町の居住者になると「鯉山友の会」への加入資格があるということは、ローレルコート室町の販売時のパンフレットにも掲載されており、祇園祭にも参加できるということが入居理由になった居住者もいる。現在はローレルコート室町の居住者の約 60 世帯が「鯉山友の会」に参加しており、祇園祭で行事を行う際には 80 人近くが集まる。

○町内会や地域との日常的な付き合い

・ ローレルコート室町が建設されてから地域の人口が増え、町内会のコミュニティ活動が活性化した。例えば子どもが増えたことで、それまでは簡易化していた「地蔵盆」が復活することとなり、20 人ぐらいの子供の参加がある。それにあわせて、夜には「大人向けの地蔵盆」があり、子供だけでなく大人達も交流が行われている。

・ 町内会では年２回の研修旅行があるほか、町内会とローレルコート室町居住者の有志が月１回集まって、「マンスリーサロン」を開催している。毎回 10 人程が集まり、雑談もしながら企画や広報等についてアイデアを出している。



園芸クラブによる
エントランスの植栽

・ その他に、園芸クラブや茶道クラブ、歩こう会、謡曲クラブなど、ローレルコート室町の居住者と地域住民とが参加したサークル活動が多数ある。

・ 園芸クラブは、春と秋の２回、ローレルコート室町が面する室町通りの各家の軒先やマンションエントランスにプランターを設置するといった植栽活動を行っており、平成 18 年度には京都市から都市緑化推進功労賞の表彰を受けた。

〇マンションの維持管理に向けたコミュニティ形成

- ローレルコート室町では、建物のハード面だけではなく、防災面から挨拶運動など、日常の些細なことまで含めた「生活総合支援」によってマンション管理のノウハウを蓄積していきたいと考えている。例えば、築 10 年が経過して専有部分の設備の交換が必要になってきているが、給湯器を 20 世帯分まとめて共同購入したが、細かなことや身近なことを居住者みんなで行うことでコミュニケーションを図ることにもつながっている。
- コミュニティ活動や管理活動を通じて居住者のローレルコート室町に対する愛着は強く、マンションを財産として大事に管理していきたいという意識があることが、同時期に建設された他のマンションと比較しても良好な維持管理につながっていると考えている。

事例のポイント

〇開発段階からの仕組みづくりによるコミュニティ形成

- ローレルコート室町の建設段階から祇園祭への参加において新旧住民の垣根をなくす工夫がなされたこともあり、祭りに限らず、その他の地域行事や日常生活においても良い付き合いができている。例えば、町内会行事以外も、明倫学区自治連合会が実施する歩こう会、餅つき会、ボーリング大会、顔つなぎのための防災懇親会などの地域行事にローレルコート室町の居住者の積極的な参加がある。
- ローレルコート室町でのコミュニティ形成は、重層的に形成されている。例えば、祇園祭など地域行事によるコミュニティや、町内会とのサークル活動・イベントを通じたコミュニティ、マンション内の修繕委員会などをきっかけとした付き合いなど、ローレルコート室町やその地域には、色々な付き合いのきっかけがあり、何かに参加していくうちに自然とつながりができている。

〇居住者間の顔合わせによる管理の円滑化

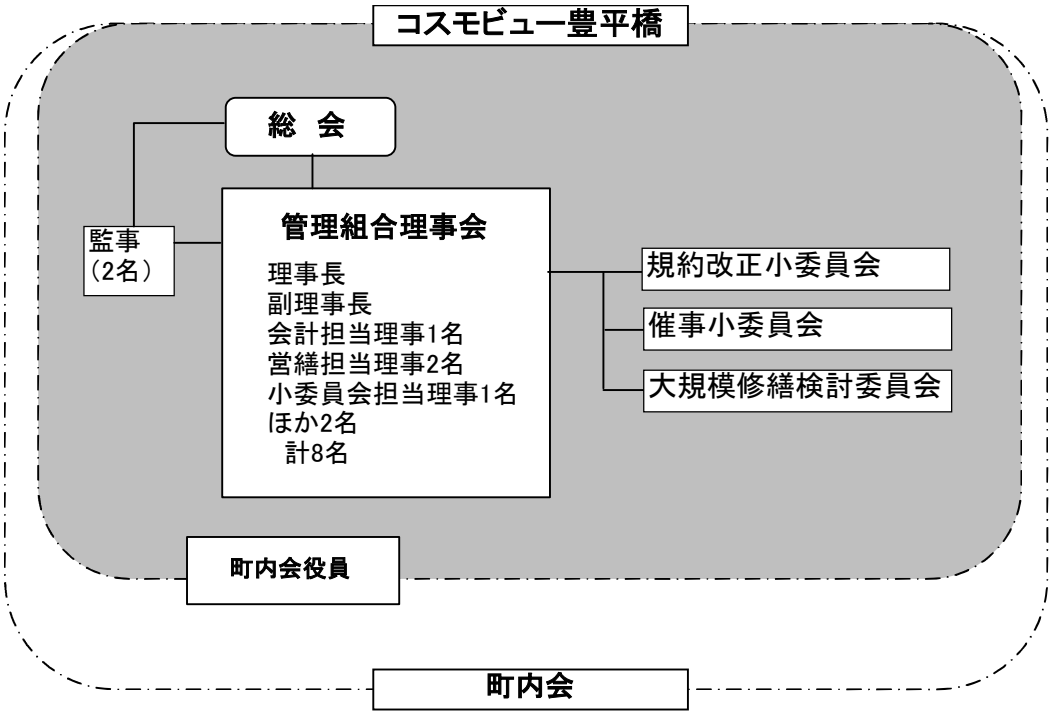
- マンションの上下階では入居後に騒音等の問題が発生することが多いため、居住者の発案で上下階という「縦の単位」で入居まもなく集まって懇親会を行った。顔つなぎを行ったことで、騒音等の苦情も今まで発生していない。関連して、ペット禁止というルールは守られているほか、規約改正という大きな議題があっても対立もない。このように、ローレルコート室町の内外での懇親会や地域活動によって顔がわかる付き合いが行われていることで、日常的にも大きなトラブルはない。

中大規模・高層型-06

～「無責任とお任せ」から「住民が主人公」のマンション管理へ～

〇管理上のトラブルを乗り越えて、コミュニティ形成にかかる様々な取組が展開されている。
〇管理組合の運営やコミュニティ活動に、様々な年齢層や女性層を上手く組合せることが意識されている。

マンション名称	コスモビュー豊平橋		
住所	札幌市豊平区		
建築（分譲）年	1987 年	**戸数**	167 戸（約 450 人）
棟数	１棟	**階数**	14 階
主な共有施設	集会室としての１住戸、役員会等開催用の１住戸、 駐車場（97 台、屋内 12,000 円／月、屋外 8,000 円／月）		
管理費	７タイプの別に 5,100～8,100 円／月	**修繕積立金**	8,900～13,400 円／月（駐車場収入からの充足　□有　■無）
長期修繕計画	2007 年策定、10 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長、副理事長（１名）、会計担当理事（１名）、営繕担当理事（２名）、小委員会担当理事（１名）、ほか２名の８名。監事（２名）。 ※理事の任期は２年、最大３期（６年）までの再任は妨げない。 理事交替時には公募、候補がなければ理事会推挙。理事の半数は女性。		
役員報酬	有（理事会等の会合参加：3000 円、その他の組合業務：時給 800 円）		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



コスモビュー豊平橋の概要

○建物の概要

- コスモビュー豊平橋は、1987 年に日本勤労者住宅協会によって建設された 14 階建て 167 戸の建物で、近くに豊平川が流れ、札幌都心にも程近い場所にある。
- 賃貸住戸と分譲住戸が組み合わさった構成となっており、１階から５階までの 44 戸が賃貸住戸、６階から 14 階までの 123 戸が分譲住戸となっている。賃貸住宅は、施工会社が所有し、賃貸している。
- エントランスホール近くの１室をかつて管理人が使用していたが、現在は管理組合法人の会議室として活用している。
- マンション敷地内には砂場、滑り台、ブランコ等のプレイロット（小公園）があり、近年、その一角に、花壇が設けられた。



コスモビュー豊平橋の外観

○管理組合の概要

- 管理組合は、「コスモビュー豊平橋管理組合法人」として 1999 年に法人格を取得している。
- 理事会の役員構成は、理事８名（理事長、副理事長、事務局長、営繕担当理事）と監事２名である。任期は１期あたり２年で、２期までを基本としてきたが、役員のなり手不足に対応して、理事長・副理事長に関しては３期（６年）までとし、理事としての再任は妨げないこととしている。理事の選任には、幅広い年齢層が理事になってもらうことを考慮して、70 代くらいの経験が豊かな人と 30～40 代くらいの若い人を組み合わせるようにしている（現役として仕事をもっている人は約４割)。理事の交替時には、理事を公募し、候補がなければ理事会（役員選考委員会）で推挙して総会にかける。
- 役員会等は、３階にある管理組合所有の１室で開催される。
- 理事会の下部には委員会があり、「規約改正小委員会（メンバー４名で、年３回程度開催)」、「大規模修繕検討委員会（同８名、２ヶ月に１回開催)」の２つがある。
- その他に「生き甲斐小委員会」を改組した催事委員会（同４名、不定期開催）のもとに、催事係、花壇係を設け「文化祭」時のエントランス飾り付け、パークゴルフ大会、花壇の整備充実を行っている。
- さらに、理事会とは独立して、高齢者への対応、施策をゆるやかに行う「いきいきサロン」がつくられ、月１回のサロンの開催（10 人前後の参加）を行い、区の福祉協議会とも連携した情報交換、交流を行っている。

コミュニティの状況

○管理上のトラブルへの対応を契機とした住民の意識改革

- 管理上のトラブルから、管理組合役員を一新したことがあったが、こういったトラブルの背景には、管理組合の運営に関し“無関心とお任せ”となっていたことがある。この事件を契機に、“住民が主人公”として、管理組合活動やコミュニティ形成にかかる様々な取組が展開されるようになった。

〇「催事委員会」による活動

- 2004 年までは管理組合に女性役員がまったくいなかったが、役員改選の際には女性理事も登用された。その後、高齢者が増加している中で、潤いと温かなマンションライフをどう創るかをテーマに女性の理事や担当者による「生き甲斐小委員会」が組織され、2009 年に「催事委員会」に改組されたた。
- 具体的な取組みとしては、月２回の図書貸し出しや、正月、ひな祭り、七夕、十五夜、文化祭、クリスマスなど季節ごとの催事活動を行っており、エントランスホールでは手作りの飾り付けなども行っている。
- 月２回の図書の貸し出しは、集会室に図書コーナー「コスモ文庫」（蔵書数約 2,000 冊）を設けて行っている。
- 「生き甲斐小委員会」の提案によって、2008 年にマンション敷地内のプレイロットに、小さな花壇が設けられ、住民が愛着をもって管理している。花壇の隅の散水栓を使って、住民の皆に世話をすることを呼びかけている。「球根を植えました」「花が咲きました」などと、広報紙「コスモ通信」（後掲）に、花壇に関する記事を掲載することで、花壇を囲んだコミュニティづくりが意図されている。
- これらの活動については、住民からねぎらいの言葉をもらうことがやりがいに、また、企画したことを実施することが自信にもつながっているという。
- 「生き甲斐小委員会」のメンバーだった人が中心になり、2009 年に立ち上げた「いきいきサロン」が今、月１回のサロン開催、茶話会、ゴミの分別、資源ゴミ収集の提案、実施などを行っている。

〇広報紙「コスモ通信」を通じたコミュニケーションの促進

- 女性編集長により、2002 年から季報の広報紙「コスモ通信」が編集され、全戸配布されている。
- 総会討議や営繕といった管理に関連する事項の報告、マンション管理に関する理事長等のコメント、営繕に係る諸活動の報告、委員会活動の報告といったマンション管理に係る情報だけでなく、役員以外の居住者便り、赤ちゃん誕生日のお祝い、我が家の一品料理、豊平川の自然や鳥の様子など、女性の観点から料理や子育てといった暮らしの情報・話題も掲載し、「住民が主人公」と意識付けるようにしている。

〇ベランダ避難隔板破りによる消防訓練

- 2008 年夏には、ベランダの避難はしごの使用訓練に加えて初のベランダ避難隔板破りの実演による消防訓練が実施された。また、通報・避難訓練、消火器実演、消火栓操作と放水がなされ、飲み物と非常食乾パンが配られた。階ごとに配置された自主消防隊員の誘導で、マンション敷地内のプレイロットへの避難演習がなされ、約 30 世帯、延べ約 50 名の参加が得られた。

事例のポイント

〇「住民が主人公」の意識付けと活動（過去のトラブルへの反省と教訓）

- 過去のトラブルへの反省として、マンション管理に対する居住者の「無関心」と、一部の管理組合役員への「お任せ」があったことを反省して、居住者自身が「主人公」であると捉え直し、教訓として活かしている。具体的には、大規模修繕事業（2010 年

実施）の除法公開、理事会の徹底した民主的運営と道管連主催セミナーなどへの積極的参加と学習、居住者間の交流の重視などである。

〇様々な居住者の力の結集

- 管理組合の運営やコミュニティ活動については、様々な年齢層や女性層を上手く組合せることが意識されている。例えば、砂場、滑り台、ブランコなどのプレイロットの一角に、女性が中心となった「生き甲斐小委員会」の提案で花壇が整備されたのは、マンションに子どもが多くいた時代から、高齢化時代に対応するものといえる。
- コミュニティ活動に中心的に活動する理事だけでなく、趣味の作品展示への出展や花壇の管理など、理事以外の住民の参加が促されている。また、集会室は、利用時に鍵を開け、担当者（管理人）の立会いのもとで開放しているが、町内会等、マンション居住者以外の地域の人も利用可能である。

〇充実した内容のマンション広報紙の発行

- 季報の広報紙「コスモ通信」は1枚両面刷りながらも、充実した内容となっている。管理に関するセミナーへの出席報告により、マンション管理に関する時事話題や課題が述べられ、住民全般に、管理意識の向上を促している。また、役員以外の居住者便りも扱われることで、管理組合から住民への一方通行となりがちなマンション広報紙に、双方向性が確保されている。

今後の課題

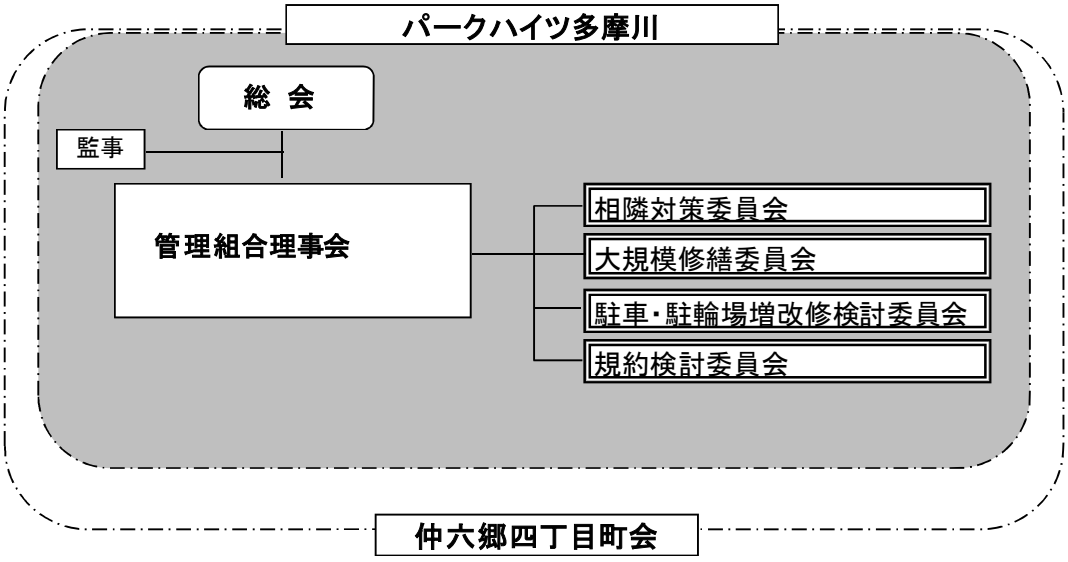
〇分譲住戸と賃貸住戸の一体感の醸成

- 竣工時から居住している世帯は56戸と3割を超え、分譲住戸に住む住民に一定の絆がある。しかしながら、当マンションは賃貸住戸と分譲住戸の混合する珍しい形態であり、賃貸住戸居住者をも取り込んだコミュニティ形成を進めていくことが望まれる。もっとも、管理組合はそれを自覚しており、2009年に実施した「第2回コスモ文化祭」には、その垣根を打ち破って賃貸住戸居住者からも多数の出品展示（全部で150点）を実現、最も注目された作品に対する賞も受賞している。
- 賃貸住戸の所有者は、マンション1階に支店を有する当マンションの施工会社であり、建築技術面やマンション管理面に関するその専門性ともタイアップしつつ、管理組合運営を進めていく必要がある。

中大規模・高層型-07
～管理組合活動の「見える化」と地域を含めた良好なコミュニティによる問題解決力が、資産価値の下がらないマンションをつくる～

○住民の憩いの場、活動拠点として地域に愛されている開放型庭園の提供や祭りや町会活動などにおける連携を通して、地域に貢献するマンションとして地域住民から期待されている。
○資産価値の持続と快適生活の継続を合言葉に、「見える化」を理念として取り組む管理組合活動が、マンションの維持管理に対する居住者の理解を深める。
○抽選による役員選出方法により管理組合活動の担い手を拡大するとともに、役員経験者や一般組合員の協力がその活動を支えることで、適切な管理組合活動を推進している。

マンション名称	パークハイツ多摩川		
住所	東京都大田区仲六郷		
建築（分譲）年	1982 年	**戸数**	257 戸（管理員住戸 1 含む）
棟数	1 棟	**階数**	12 階
主な共用施設	集会所 1 棟、開放型庭園（約 3,000m²）		
管理費	11500 円／月	**修繕積立金**	4060 円／月
長期修繕計画	2008 年策定、29 年計画	**大規模修繕**	■有　□無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 役員数 11 名 ※毎年改選。本人の希望で留任可能、ただし任期は最大 2 年。 ◇自治会 ※未設置。管理組合でマンション内外のコミュニティ活動を実施。		
役員報酬	■有　□無		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



パークハイツ多摩川の概要

○マンション及び地域の概要

- パークハイツ多摩川は 1 棟 257 戸のマンションであり、築 28 年になる。マンションの敷地内には24時間開放している3,000m²の広大な開放型庭園が整備されており、開放型庭園内に集会室が設置されている。
- パークハイツ多摩川には同じ地域からの転入者が多く入居している。



パークハイツ多摩川の外観

○管理組合の概要

- 理事会は 11 名の役員で構成され、役員選出は毎年改選である。A から K までの階段単位のブロック別に役員未経験者だけを対象とし、抽選で選出される。居住者の入れ替わりが多かったので、この役員選出方法で 28 年間継続することができた。抽選のため、理事会のレベルは毎年一定ではないが、役員経験者や区分所有者が支えることで適切に運営されている。
- 本人の希望により留任できるが、継続しても任期は最大 2 年である。特定の理事が長く就くことで経理上のトラブルが生じた他のマンションの事例も踏まえ、役員任期は最大 2 年が適切と考えている。
- 新しく管理組合で検討すべき事項が提案されると、その都度専門委員会を設けて議論する。これまでに、周辺地域に立地されるマンションへの対応のための「相隣対策委員会」、大規模修繕を行う際に立ち上げ実行計画作成から引渡しまで担当する「大規模修繕委員会」、先進地視察や居住者へのアンケート調査等を実施した「駐車・駐輪場増改修検討委員会」、規約の改定・新設条項について検討した「規約検討委員会」が設置されている。費用の拠出が伴う場合などは、金額や内容により総会で決議することもある。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

○ハード面の維持管理活動

- マンション内の開放型庭園の樹木の剪定や薬剤散布などの維持管理費として、年間約 200 万円を管理費から拠出している。敷地内庭園には保護樹林・保護樹木に指定されている樹木もあり、補助金として 3 年毎の 50 万円及び毎年 7 万円を受け取っている。
- 住民の利便性を考慮し、当初 70 台であった駐車場を 120 台に拡大するとともに、駐輪場も 400 台へ収容規模を拡大した。駐車場・駐輪場利用による料金収入は全て大規模修繕の修繕積立金に充当している。
- これまで違法駐輪をする自転車が多かったため、駐輪機を改修するとともに、規約を見直して規約違反の違法駐輪車にはチェーンで固定し、3000 円の罰金を徴収するシステムにしたところ、1 年ほど経過して違法駐輪が解消された。

○資産価値の持続と快適生活の継続を目指した理事会活動の「見える化」

- 「パークハイツ多摩川の資産価値の継続と、快適生活の持続、そのためには！」を合

言葉に、理事会運営の理念として「見える化」を掲げて運営している。数年前から理事会役員は居住者から分かるように常に名札をつけるようにしている。マンション住民や出入りする事業者と積極的に話し合うことで問題を発掘し、その改善策を住民にフィードバックするプロセスを通じて、管理組合活動に対する居住者の理解が深まっている。

- 理事会運営状況の広報手段としては、マンション内掲示板に A3 版で広報誌を掲示するとともに、A4 版で全戸配布を行っている。
- 「見える化」に取り組む前の議事録は簡素化されており、誰が何を言ったか全く分からないものもあった。理事会運営をより良いものにするために、議事録作成から広報の手法までを試行錯誤しながら進めている。正確な理事会の議事録を作成して、住民に「見える化」する取り組みは、住民と理事会とのコミュニケーションを進める上で重要である。こうした維持管理の取り組みが効果をあげ、評価額の下がらないマンションとなっている。

〇マンション内の防犯対策

- マンション敷地内で痴漢が発生したことを契機に防犯カメラを導入することになった。防犯カメラは、玄関、各エレベーター内、駐輪場・駐車場、各階段の 4 段階に分けて順次設置した。当初はリースで設置していたが、各階段に防犯カメラを設置する段階において、大規模修繕費の中から 800 万円を拠出し、全ての防犯カメラの買取りを行った。
- 防犯カメラの設置により、夜間に不法投棄を行っていた居住者を特定したことがある。不法投棄者の氏名を匿名にして、正規の手続きによる処分を促す文面を掲示板に張り出したところ、不法投棄した本人が撤去・処分した。これに限らず、居住者間のコミュニティが形成されていることで、掲示板に掲出することでトラブルが解消できるようになった。
- また、夜間にマンション内のごみ集積所にある資源ごみを狙った軽トラックの侵入があった。走行車のナンバー確認を試みたが、防犯カメラの映像からは困難であった。対策として、ごみ集積所のゲートを 17 時から翌朝 8 時まで閉鎖する処置を講じた。防犯カメラの費用対効果は良いとは言えないが、防犯カメラを設置することによる犯罪の阻止効果は大きいと考えている。
- ソフトな対策としては、歳末警戒巡回を理事会で行っている。
- 開放型庭園の夜間照明が明るすぎると、たまり場となる恐れもあるため、夜中の 1 時 30 分に消灯することとし、22 時以降は外で大声を出さないルールとした。ただし、女性などの安全対策としての必要性から、駐車場・駐輪場だけは深夜も照明をつけるとともに、防犯カメラを設置している。これらの取組により事件も減少している。

〇開放型庭園を活用して町会とともに行うイベント

- 年間行事の全体管理は理事会が中心となるが、各行事の実施体制として、実務としては、理事会の下部に行事ごとに設けられるイベント実行委員会が受け持つ。
- パークハイツ多摩川の主な年間行事は、3 月の桜まつり、6 月に町会主催で行う六郷神社神輿祭り、12 月の餅つき会である。神輿祭りでは開放型庭園内に神輿の休憩所を設置するなど、いずれも開放型庭園内が開催場所となっており、地域住民の参加も多い。

地域の園児と保育士が開放型庭園でひなたぼっこをする光景もよく見かけられ、開放型庭園を活用したマンションと地域のコミュニティ形成が行われている。

〇クラブ活動を通じたマンション内の住環境向上

- 住民間のコミュニケーションを円滑にするために、クラブ活動の活発化を支援している。パークハイツ多摩川には現在、PC 教室、茶道会、紫陽花クラブ、健康あそび会、団塊倶楽部、PT マスターズ、ラジオ体操、ヨガ教室の 8 つのクラブ活動がある。
- そのうちの団塊倶楽部では、旅行会等を通じてコミュニティを深めている。PT マスターズは、地域住民や元居住者なども含む 60 名が登録しており、年 2 回のコンペには 30 名程度参加する。また PC 教室にも地域住民の参加者が多く、PC に詳しいマンション居住者が講師となって活動しており、組合の広報関係の掲示物作成力など、コミュニティ活動を通じて、無理のない範囲で管理組合活動に協力してもらっている。
- 紫陽花クラブは、マンション敷地内の外周部に四季の花を植栽する活動を行っている。マンション標準管理指針により、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等を組合管理費からの支出が認められたのを受け、クラブ活動で必要な材料や道具を管理組合費で購入している。例えば 2 ヶ所のエントランスに年間 12 万円をかけてリースで植木の花を飾っていたが、これをやめて、自分たちの手で花の植栽をすることにした。当初はクラブ活動に対し費用を拠出することについて反対意見もあったが、花づくりの活動を始めてマンション外周が花で綺麗になると住民の関心も高まり、紫陽花クラブの活動が盛んになった。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

〇町会との積極的な連携

- 町会加入世帯は全体で約 1000 戸であり、パークハイツ多摩川は分譲時から全世帯が町会に加入している。当マンションは全加入世帯の 25.7%にあたるなど、町会での存在感も大きい。
- 管理組合では、修繕費、管理費、及び組合費を徴収しているが、組合費のうち 300 円／月・世帯のうち 200 円／月・世帯を町会費に充てている。
- 管理組合理事長は、町会の副会長を兼務しており、何名かの理事が町会の役員となるなど、地域コミュニティの担い手としても、マンションが地域に貢献している。

〇開放型庭園を活用した周辺地域とのイベント・行事

- 周辺地域には大きな広場等がなく、町会の主な行事にはパークハイツ多摩川の開放型庭園を開放、提供している。
- 六郷神社神輿祭では、パークハイツ多摩川の開放型庭園内に中核となる休憩所を設置するなど、地域活動の拠点として活用されている。机・椅子の移動や休憩所の設営・撤去にはできるかぎり若い人に声をかけ、実行委員会に参加してもらっている。実行委員の募集にあたっては、マンション内の掲示板だけでなく、町会の掲示板にもマンションで作成した案内状を掲示している。
- もともと地域内に居住していたマンション居住者が多く、そのコミュニティを介してマンションと地域のコミュニケーションが深まっていたことで、町会の行事にマンション住民が参加しやすい土台ができていたからだといえる。

・ 仲六郷四丁目町会主催の防災訓練は、蒲田消防署・六郷出張署、区役所、蒲田自衛消防隊の支援を受けてパークハイツ多摩川の敷地内で実施している。また、仲六郷四丁目町会の消火隊の毎月の訓練も、パークハイツ多摩川の敷地内で実施している。

〇他のマンションとの連携

・ 大田区マンション交流会に出席しており、他のマンションでの取り組み事例の聴講や意見交換を通じて、役立つ事例があれば当マンションに取り入れたいと考えている。

管理組合活動及び周辺地域のコミュニティ形成に関する課題

〇管理組合活動の課題・問題点

・ 理事会の新規役員の選出は、役員未経験者だけを対象にした抽選により選出されるため、理事会のレベルが安定しないというリスクを抱えている。かつて、理事会内のコミュニケーション不足により、適切な管理組合の運営が損なわれていたことがあった。担い手の確保や人材の発掘が今後の課題である。

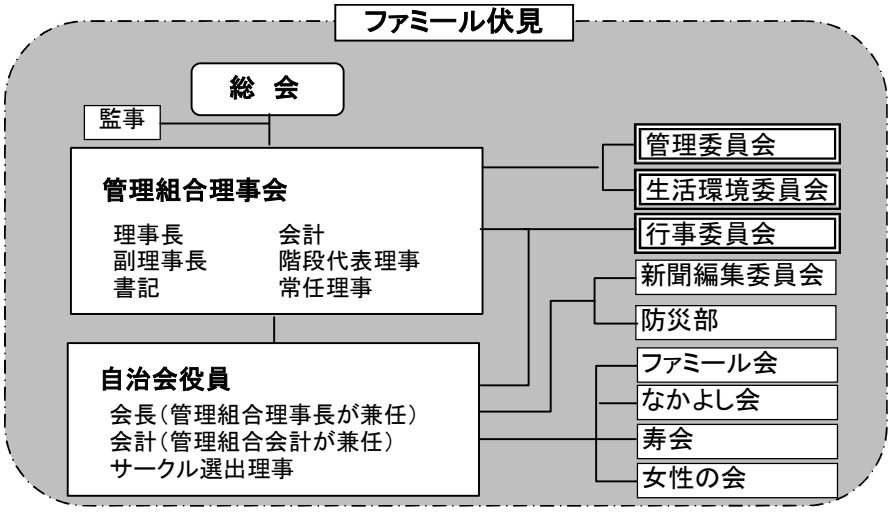
〇周辺地域とのコミュニティ形成の課題

・ 地域コミュニティの崩壊を防ぐためには、マンション住民が積極的に地域に出て行き、地域に貢献すべきであると考えている。その橋渡し役として、マンションの理事長が地域とマンションのコミュニケーション推進の役割を担う必要がある。現状では、会社を退職した年配者しか理事長のなり手がない状況にあり、また優秀な理事長ほど負担が大きくなっているのが現状である。コミュニケーションを広げて担い手となる人材を発掘するとともに、志ある若い人が理事長として活躍できるような行政等のサポートが必要であろう。

中大規模・高層型-08
～管理組合・自治会の連携による多数のコミュニティ活動を実施～

○管理組合・自治会の役員の連携によって組織される行事委員会が主体的にイベント等を企画して自治会サークルが支援するとともに、自治会サークルの活動を管理組合・自治会としても支援する相互扶助の関係を築いている。
○新しい居住者を意識的に管理組合の理事に選出して活動に巻き込むとともに、経験の豊富な居住者を常任理事とすることにより、管理組合の継続性も担保している。

マンション名称	ファミール伏見		
住所	京都府京都市		
建築（分譲）年	1972 年	**戸数**	280 戸（約 600 人）
棟数	３棟	**階数**	平均 11 階
主な共用施設	集会室、コミュニティ・サロン（元管理員室をバリアフリー改修）、中庭、駐車場（135 台、7,000 円／月）、駐輪場（自転車：112 台、1,000 円／年、バイク：40 台、2,000 円／年）		
管理費	5,100 円／月	**修繕積立金**	12,000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ　□有　■無）
長期修繕計画	1998 年策定、20 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長（１名）、副理事長（３名、各専門委員会の委員長を兼任）、書記（３名）、会計（２名） 階段代表理事（14 名、現職が各階段 20 戸から次の理事を指名）、常任理事（12 名、役員経験者）、監事（２名） ◇自治会 会長（１名、管理組合の理事長が兼任） 会計（２名、管理組合の会計が兼任） サークル選出理事（８名、４つのサークルから各２名選任・推薦） ※任期１年であるが、再任を妨げないとしており、階段代表理事以外は実質２年で運用。常任理事は本人が辞意を表明しない限り再任。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ファミール伏見の概要

○建物の特徴

・ ファミール伏見は、1972 年に建築され、３棟の住宅棟と１棟の管理棟がコの字型に配置されている中庭形式となっている。各住棟は、住戸２戸につき１階段が設置されている「階段室型」となっている。階段室型であるが、11 階と高層建築物であるため、エレベーターが設置されており、１・４・７・10 階に停止し、停止階以外は停止階から階段を使って移動する構造となっている。

○管理組合と自治会の概要

・ ファミール伏見には管理組合と自治会があるが、1976 年に管理組合の規約を改正し、規約に「居住者の理解と意思疎通及び共同の生活環境の向上を図る自治活動を行うこと」を追記し、管理組合として積極的にコミュニティ活動を支援することとした。
・ そのため、管理組合理事長は自治会長を兼任し、会計も管理組合の役職と兼任するなど、実質的には管理組合と自治会は一体的に活動を行っている。また、自治会は賃貸人等の加入資格を明記していないが、区分所有者も賃借人も問わずに自治会行事やサークル活動に加入しており、実質的に賃借人も自治会員となっている。自治会費は管理費と併せて徴収しており、賃借人の場合は、区分所有者が自治会費を含む管理費を支払っている。なお、賃借人が管理組合・自治会の役員に就任できるように管理規約の改正を現在進めているところである。
・ 組織構成としては、管理組合の理事会の下部には、建物の修繕等管理を行う「管理委員会」や防犯・防災対策や高齢者対応を行う「生活環境委員会」がある。自治会の下部には、理事会・自治会の活動状況やイベントの案内等を行う「新聞編集委員会」や自主防災組織である「防災部」のほか、自治会からの補助をうけて活動する公式的なサークルとして「ファミール会」「なかよし会」「寿会」「女性の会」がある。また、管理組合と自治会の連携による行事を行う組織として、「行事委員会」がある。住民同士の自発的な集まり・活動は「同好会」として、サークルとは区別されており、自治会からの補助は受けていない。

コミュニティの状況

○階段室の特徴を活かしたコミュニティ単位

・ ファミール伏見では、中庭がコミュニティ形成の場となっており、子どもの遊び場、居住者の立ち話の場となっている。また、居住者間での挨拶を励行しているため、不審者も心理的に入りにくくなっているほか、階段室型という建物の構造上の特徴により、階段を通じた「縦のコミュニティ」が形成されている。
・ 管理組合の役員として１階段 20 戸ごとに「階段代表理事」が１名選任され、住環境の維持・改善等に関する意見を述べる役割を果たすとともに、防災・防犯活動のリーダーとなる。さらに、各階段のなかでも上層階・下層階ごとに 10 戸に１人の割合で「防災ネットワーク連絡員」を配置して、「防災部」が中心となって消防署の指導のもとに、毎年、通報・初期消火・消防車誘導・避難等の実地訓練を実施している。
・ 防犯活動においても、１階段 20 戸を単位として毎年一定の期間パトロール班を編成し、夜間に敷地内を巡回して不法侵入・駐車車両の監視などの活動を行っている。
・ 毎月１回発行する自治会の広報紙である「ファミール新聞」の各戸への配布も階段代

表理事が行うなど、階段を一つの生活単位としている。

〇マンション全体でのイベントや行事の実施

- マンション全体で行うイベントや行事が多く、行事委員会が各サークルの支援のもとに実施していることが多い。そのうち、４大イベントとして、「新春パーティ」「桜祭り」「夏祭り（地蔵盆）」「餅つき大会」を入居開始当初から実施しており、現在も活発に続いている。
- 「新春パーティ」は１月１日に集会室で新年の挨拶と祝杯をかわすもので 30 名前後の参加がある。「桜祭り」は、中庭にある桜の木の周辺で各種ゲームやバンド演奏・のど自慢などを行い、焼き肉パーティを行うもので 50 名以上が参加している。また、「夏祭り」は、居住者以外の地域の参加者も含めると 100 名以上の参加があり、飲み物や総菜などを販売するテントを設け、小中学生による踊りなどのパフォーマンスや、盆踊り・フォークダンスを行う。「餅つき大会」は、中庭で餅をついて食べながら歓談を行い、自治会のサークルのメンバーや居住者有志・児童など 50 名程度の参加がある。

〇自治会組織であるサークルの活動

- 管理組合・自治会が承認しているサークルは次の４つがあり、いずれも自治会から補助金を受けて活動している。
- 「ファミール会」は、入居２年目に地域の体育振興会に参加するために組織された体育クラブが母体となって設立したサークルであり、居住者の親睦を深めるための諸行事の企画・実行や居住環境を良好にするための活動を行っている。居住者全員がファミール会の会員となるが、なかでも幹事会員として約 50 人がいて、幹事会員を中心に管理組合・自治会が行うイベントや行事の企画・運営等を行い、各会員はそれを支えるように活動している。イベントや行事を実行するには、管理組合や自治会の役員だけでは負担が大きく、ファミール会のサポートによって活動ができているが、現在は幹事会員の高齢化が課題となっている。



サークル活動が行われる集会室

- 中学生までの子供およびその親によって構成される「なかよし会」は、子供のために、他の居住者から寄付された本を集会室で「なかよし文庫」として貸し出す活動のほか、クリスマス会や七夕等のイベントを実施している。
- 65 歳以上の高齢者が任意加入する「寿会」では、毎月２回、コミュニティ・サロンにおいて食事会や映画の上映会などを行っている。また、地元の高齢者福祉施設と提携しているため、食事会の開催にあたってはお弁当の配食サービスを受けるだけではなく、ケアマネージャーや管理栄養士にも同行してもらって高齢者の生活や健康の相談に対応するなど、高齢者が安心して生活できるような取り組みを行っている。
- 居住者の女性全員が会員である「女性の会」は、マンション建設当初、管理組合設立の前に発覚した初期の不具合への対応や交渉を行うために組織されたが、問題解決後は、卓球、体操、編み物、井戸端同好会等の多くのコミュニティ活動が行われている。

〇居住者による自主的な活動



コミュニティ・サロンにおける展示会

- 日常的な催しとして、中庭や集会所、管理員室をバリアフリー改修した「コミュニティ・サロン」を利用して、居住者の書道・写真等の作品の展示会（写真）、高齢者の食事会等のレクリエーション行事や各種会議・研修等を実施している。
- 管理組合・自治会が承認している４サークル以外にも、ゴルフ、カラオケ、ボウリング、マージャン等の多くの同好会があり、20 年以上続いているものもある。
- コミュニティ・サロンのとなりには花壇があり、居住者の中にいる植栽の専門家の指導のもとに、住民の有志で植栽を施している。現在 22 名の作業参加者と「女性の会」の活動である卓球部のメンバーによって、当番制で水をあげている。当番の頻度は１人の担当が１か月に１回まわってくる程度であるため、負担感がなく花壇の管理ができており、共同で管理していることで住民間に連帯感が生まれている。

〇地域や他のマンションとの関係

- 自治会は、京都での地域の単位である学区の体育振興会や社会福祉協議会などの地域活動へ積極的に参加している。また、京都府と滋賀県のマンション管理組合からなる京滋マンション管理組合対策協議会に加盟して役員にも就任するなど、マンション同士のつながりを大切にしている。

事例のポイント

〇管理組合、自治会の活動を支えるサークル活動

- 入居後にイベント・行事が続く中でコミュニティが形成され、管理組合・自治会結成の動きが居住者から自発的に起こった。その流れを受けて入居翌年に管理規約案を作成して管理組合理事を選任、さらにその２年後には管理組合規約を自分たちで考え直し、当マンションの個性に合わせて、管理組合の活動と自治会の活動を一体的に連携して行うことにした。
- 管理組合・自治会が行うイベント・行事は、管理組合や自治会の理事や役員だけで企画・運営するのではなく、住民全体で支援する体制になっている。それを役割とする「ファミール会」を自治会の公式的なサークルとして位置づけ、コミュニティ活動を支えているとともに、管理組合・自治会においてもそれらのサークル活動を支援する相互扶助の関係を築いている。充実したコミュニティ活動や利便性の高い立地環境なども影響しているためか、分譲時よりも現在は資産価値が高くなっているだけではなく、入居希望者も多い。

〇理事会の継続性担保のための新規入居者の巻き込み

- 各階段から選出する階段代表理事は、新しく居住者になった人にまず経験してもらい、住民同士の付き合いやファミール伏見での活動や取組みの理解を深めてもらい、コミュニティに馴染みやすいようにしている。
- 階段代表理事は１年であるため、理事会の継続性を意図して、「常任理事」を役員経験

者や学識経験を有する居住者等から選任し、理事会の中核的役割を担ってもらうことで補完している。常任理事の任期は１年であるが、継続性を維持するため、本人の年齢・健康状態等が許す限り継続的に勤務している。

今後の課題

〇理事会・自治会の高齢化

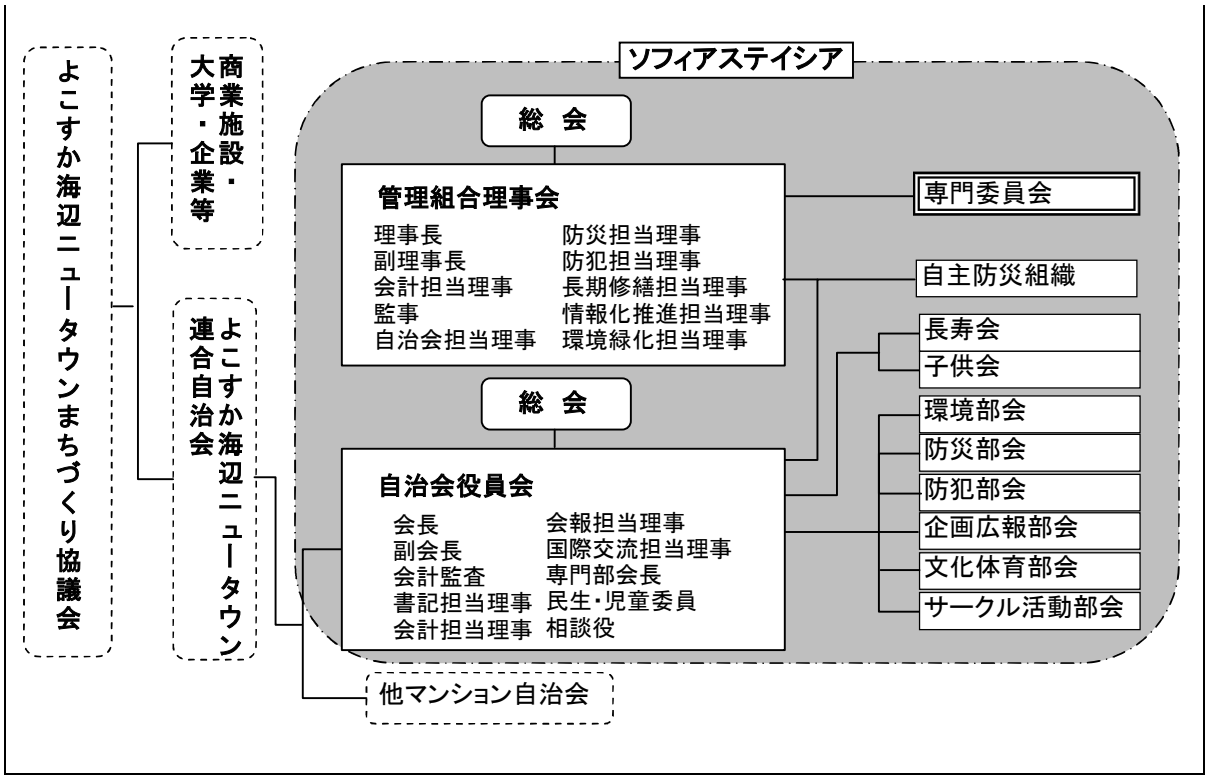
・ 現在の理事会・自治会の役員やファミール会の幹事会員などの高齢化が問題となっており、今後の役員の若返りのためにも、若い人をいかに取り込むかが課題であり、階段代表理事の選任などもあわせて各戸への活動の参加を呼びかけている。

中大規模・高層型-09

～早期からの管理組合と自治会の連携による安全・安心の構築～

○マンションの成長段階に応じた理事会でのテーマの設定
○「居住者台帳」の整備による防災・防犯、高齢化対策等の自助・共助での取組を実施。
○管理組合と自治会における連携の仕組みを構築（役員の年齢・世代構成による補完関係、「自治会担当理事」による調整機能）。

マンション名称	よこすか海辺ニュータウン・ソフィアステイシア		
住所	神奈川県横須賀市		
建築（分譲）年	2003 年	**戸数**	309 戸（約 1,000 人）
棟数	４棟	**階数**	8～14 階
主な共用施設	ガーデンサロン、キッズルーム、スカイラウンジ、ゲストルーム 芝生広場、シーサイドプラザ、駐車場（自走式駐車場：250 台・1,000 円～6,000 円／月、平面駐車場：58 台・3,000 円／月、来客用駐車場：３台・100 円／時間、身障者専用駐車場：1 台・無償）、バイク駐輪場（大型：24 台・900 円／月、小型：65 台・500 円／月）、自転車駐輪場（620 台・50 円～100 円／月）		
管理費	11,620 円／月～17,090 円／月	**修繕積立金**	5,020 円／月～7,380 円／月 （駐車場収入からの繰り入れ □有　□無）
長期修繕計画	2005 年改訂、36 年計画	**大規模修繕**	築後６年のため未実施
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合理事会（理事 15 名、監事２名） 理事長（１名）、副理事長（２名）、会計担当理事（２名）、防災担当理事（１名）、防犯担当理事（２名）、長期修繕担当理事（１名）、情報化推進担当理事（１名）、環境緑化担当理事（１名）、自治会担当理事（４名）、監事（２名） ※理事は立候補（実際には当期テーマに対応した人材を発掘している）。規約上の任期１年。 ◇自治会役員会（理事 14 名、会計監査１名、選任対象外５名） 会長（１名）、副会長（２名）、書記担当理事（１名）、会計担当理事（２名）、会計監査（１名）、自治会会報担当理事（１名）、国際交流担当理事（１名）、企画広報部会長（１名）、防災部会長（１名）、防犯部会長（１名）、環境部会長（１名）、文化体育部会長（１名）、サークル活動部会長（１名））、長寿会会長（１名）、子供会会長（１名）、民生・児童委員（１名）、相談役（２名、役員会が任命）、 棟別幹事（11 名、避難誘導ブロック毎に避難誘導班長各１名、輪番制）、 ※理事は立候補（15 名以内で役職互選、但し管理組合で選任した自治会担当理事を定数の内数で信認、他の役員は総会で選任する。）付置機関の長（長寿会会長・子供会会長）は各々の総会で選任する。民生・児童委員及び相談役は選任対象外。会則上の任期１年。		
役員報酬	□有　■無（管理組合理事会、自治会役員会共に無報酬）		
理事会開催	両組織共月１回定例開催	**総会開催**	年１回（６月）



よこすか海辺ニュータウン・ソフィアステイシアの概要

○地域の特徴

- よこすか海辺ニュータウンは、横須賀市東部の埋立地にある総計画面積 61ha のニュータウンである。居住街区には、ソフィアステイシアを含めて 7 つのマンションが立地しており、約 6,000 人が居住している。
- マンション以外にも、神奈川県立保健福祉大学や大型商業施設、大型スポーツジム等の集客施設の他、商工会議所等の業務施設、企業の研究施設、市営公園などが立地しており、日中の滞在人口は最大で約 6 万人となる。

○建物の特徴

- ソフィアステイシアは、2003 年に分譲され、309 戸、4 棟からなる。共用施設には、ガーデンサロン、キッズルーム、スカイラウンジ、ゲストルーム、芝生広場、シーサイドプラザなどがあり、サークル活動やイベントを行う場が複数ある。共用部分、専有部分ともにバリアフリー化されており、車椅子で自由に動き回ることができる。また、全てのエレベーター内には防犯対策のために防犯カメラが設置されており、管理事務室と共用通路に面したエレベーターホールのモニターでエレベーター内のカメラ映像が常時監視できるようになっている。



ソフィアステイシア外観

〇居住者の概要

- 居住者には、市内の丘陵地域から平坦地で商業施設も近くにある当マンションに移住した高齢者が多いことや、幼児から小学生までの小さな子どもを持つ若い世代まで幅広い年齢層が共存していることが特徴である。また、マンション内に、一級建築士や銀行員、システムエンジニアなどの他、防犯や防災などの様々な知識と実務経験を持つ居住者が大勢いることから、管理組合や自治会の組織運営の担い手は豊富である。
- 単身世帯は35世帯、2人世帯は50世帯、残りの224世帯がファミリー世帯となっている。また、賃貸住戸は19戸あるが、そのうちの18戸は米軍が借り上げているものである。居住者の満足度が高いため、転入希望者が多い割に居住者の転出は少ない。

管理組合と自治会の概要

〇管理組合の概要

- 管理組合理事会は17名からなる。役員は無報酬であるが、年2回、自治会と合同で慰労会兼情報交換会を行っており、交流会費として1人6000円を補助している。
- 理事会には、防災、防犯、長期修繕、情報化推進、環境緑化を担当する理事を置き、それぞれ専門委員会の委員長に就いている。
- 理事会運営の特徴として、管理規約上は1年任期となっている理事のうち約半数が2年以上留任して事業の継続性を確保している点、毎期の年間活動テーマを設定している点、タスクフォース型の専門委員会を設置して着実に問題解決を図っている点、役員選任時の立候補制（実際はその年の活動テーマに対応できる専門知識や実務経験を有する居住者のヘッドハンティングによる）を採用している点にある。

  任期1年の輪番制で毎年全理事が交代する組織では、管理組合運営の基礎知識を習得するだけでも精一杯で、住民間のトラブルなどの複雑な問題や、解決までに長時間を要するテーマなどには及び腰となり、問題の先送りや管理会社へ任せきりにする傾向が常態化してしまう恐れがあるからである。
- 総会で特別決議を必要とする重要なテーマについては、事前に繰り返し住民説明会を開催し、理解を深めてから採決を行っているため、総会決議も円滑に進みこれまで重要案件が否認されたことはない。

〇自治会の概要

- 自治会は20名の役員からなる。入居当初の管理組合でもコミュニティ機能を有していたが、管理組合は行政から補助団体と認められないため、入居後2年経過した2005年に自治会を設立した。自治会の設立に当たっては、専門委員会を立ち上げ、管理組合理事長を「自治会設立準備委員会」の委員長として、理事以外の住民も交えて取り組んだ。
- 自治会の前身となったのは、住民のコミュニティ形成を目的として管理組合の中に設置された「フレンドリークラブ」であり、「フレンドリークラブ」では住民交流の促進やサークルの立ち上げといった活動を行っていた（会費500円／月）。ソフィアステイシアに住む

ためには「フレンドリークラブ」への加入が条件となっており、住戸購入の際の重要事項説明で分譲事業者からその旨の説明を受けていた。そのため、すべての居住者が「フレンドリークラブ」に加入しており、それを母体として自治会へと発展したことから、自治会の会員組織率は 100%となっている。また、自治会費も「フレンドリークラブ会費」を継承して 500 円／月となっている。

- 自治会には専門部会があり、「企画広報部会」、「防災部会」、「防犯部会」、「環境部会」、「文化体育部会」、「サークル活動部会」の 6 つの部会が活動を行っているほか、自治会会報担当理事が自治会会報「ステイシアブリーズ」を編集・発行し、国際交流担当理事が米軍基地借り上げ住戸の居住者家族との橋渡し役を担っている。
- 入居当初に管理組合が支援して設立した高齢者サークルである「長寿会」と「子供会」は、現在では自治会の付置機関として活発な活動を行っている。それぞれの団体の活動を支援するために、自治会会計から毎年 30 万円を補助しており、活動支援費と会費によって、付置機関は独自の会則と役員会を持ち自主運営をしている。
- また、自治会と管理組合が共同で組織している「ソフィアステイシア自主防災会」は、独自の防災組織を編成し防災資機材も整備して、毎年防災訓練を実施している。

管理組合の取り組み

〇マンションの成長段階に応じたテーマの設定

- ソフィアステイシアでは、入居当初の第 1 期理事会から現在の第 6 期理事会まで、毎期の年間活動テーマを決め、問題解決までの工期表も策定して、専門委員会が住民共通の課題解決にあたっている。自治会が発足するまでは、管理組合がコミュニティ形成のための活動を行っていた。
- 入居開始当初は、居住者同士がお互いの顔や名前も知らないなか、侵入盗や車上荒らしが頻発した。そこで、第 1 期理事会では「防犯の原点はコミュニティの充実から」を合い言葉に、「防犯委員会」を設置した。そして、全世帯を対象に所轄の警察署から防犯担当の講師を招いて「防犯講習会」を開催するとともに、講習会の内容をもとに「防犯計画」「防犯の手引き」を作成した。また、犯罪への予防のためにも、居住者による「挨拶運動」を実施することを重点目標に掲げた。住民が挨拶をしあうようになるために、住棟ごとに住民を集めて自己紹介と写真撮影を行い、お互いの顔と名前と家族構成を覚えるようにした。その結果、自然に挨拶ができるような環境が整い、知らない来訪者に対しても住民から「おはようございます」「どちらをお訪ねですか？」と声をかけることで、犯罪被害を激減することができた。
- 第 2 期理事会では、「安全・安心・快適な暮らしの仕組みづくり」をスローガンに掲げ、「防災委員会」「環境緑化委員会」「長期修繕検討委員会」などの専門委員会を設置した。防災委員会では、大規模地震が起きた場合に備えるため、災害時要援護者の把握や救助体制の仕組み作りを行った。また、環境緑化委員会では、外注管理であった広大な共用緑地部分の維持管理の大半を自主管理に変更した。長期修繕検討委員会では、当初 25 年計画であっ

た長期修繕計画期間を 36 年計画に変更し､それに伴う修繕積立金の積み立て計画の変更も行った。また、近隣地域団体や自治体との連携を念頭に、自治会を設立するための専門委員会「自治会設立準備委員会」を立ち上げ、管理組合理事会の支援のもとで自治会を設立することができた。

・ 第３期理事会では、2004 年のマンション標準管理規約の改正に合わせて、規約改正の専門委員会を設置した。このように、マンションの成長段階に応じて課題を見つけ出し、それに対応するようにテーマを掲げ、明確な目標のもとに管理組合を運営している。

〇管理組合と管理会社・管理員との信頼関係構築

・ ソフィアステイシアには、入居当初からマンション管理業務の窓口対応だけでなく、親身になって居住者のお世話をしてきた管理員がいる。この管理員に対して居住者と管理組合理事会は絶大な信頼を寄せている。このことが管理会社への信任にも繋がっている。

・ ソフィアステイシアでは、第１期理事会から「横須賀で一番暮らしやすいマンション」を目指して、防犯・防災、高齢者や子供の見守りに取り組んできた。他のマンションでも前例のない新規事業にも取り組んできた。その過程で管理会社と理事会の意見の食い違いも経験してきた。

・ そのギャップを埋めて管理会社への信任を繋ぎ止めてきたのが、居住者の目線に立ってマンション内の諸問題を解決してきた管理員であった。

・ マンションは、立地条件や居住者の年齢構成・ライフスタイルなどの相違によって、それぞれ最適の運営方法を模索し選択すべきであるが、この管理員は、管理会社と管理員のあるべき姿を指し示したともいえる。

コミュニティの状況

〇多様なイベントの開催

・ 自治会の「企画広報部会」､「文化体育部会」が中心となってイベントの企画・運営を行っており、餅つき、豆まき、イチゴ狩り、スプリングコンサート、地引網、夏祭り、子ども会キャンプ、ラジオ体操、連合運動会、防災訓練、クリスマス会などのイベントをほぼ毎月行っている。イベントには 300 人～400 人くらいが集まるため、大きな炊き出し用の鍋もある。イベントの準備には、市場調査や保健所・消防署への届出等もあって２ヶ月程度かかるが、企画・運営を行う側は楽しんで行っており、イベントの際に手伝ってくれた居住者に対しては、コミュニティ活動の担い手として役員会への参加を促している。

〇子供の見守り活動

・ ソフィアステイシアには子供が多く、ここで生まれ育った子供たちにとって「他に誇れるようなふるさとを作ろう」との考えで､「子供会」の行事や餅つき等のイベント活動を通じて、親子の間だけでなく地域の大人全体が「子供は地域の財産」として子供たちを見守り育てている。

・ 小学校は 1km ほど離れており、子供の足では徒歩 20 分と遠いため、新入生の入学から１ヶ月前後は５・６年生が付き添って集団登校を行っている。また、児童の登下校時には防犯目的だけでなく交通安全ルールを習得させる目的も含め、児童の父母を中心に、子育てが終わった住民や長寿会の会員、飼い主の会（ペットサークル）の会員も見守り活動に参加して、通学路で子ども達を見守っている。
・ 当地域にある 7 つのマンションのうち、ソフィアステイシアのみが違う学区となっているが、子供会の行事や子供会指導者の協議会、海辺ニュータウン連合運動会等を通じて地域の子供たちとの交流を図っている。

〇「長寿会」の活動

・ 子どもの見守り活動や防犯パトロールの開始と同時に、高齢者の見守り・安否確認にも注力され、2003 年末に管理組合の支援によって高齢者サークル「長寿会」が設立された。
・ 現在では、「長寿会」は自治会の付置機関と位置づけられており、60 歳以上を対象とした趣味の会やサークル活動を行っている。
・ 会員には、高齢者からなる「正会員」と高齢者予備軍を含めた若年層からなる「賛助会員」がいるのが特徴で、現在 60 名が参加している。
・ 長寿会の入会時には、「お困りごと情報」と「お役立ち情報」を自己申告する仕組みを作っている。例えば、「私は足が不自由で買い物や病院への行き帰りが不安です」というお困り事情報を申告した人と、「安全運転には自信があります」というお役立ち情報を申告した人が出会い、交流が生まれて助け合うような仕組みである。住棟のブロック単位で助け合いが行われており、高齢者の日常生活の困りごとの多くが解決されている。
・ また、サークルには、健康体操クラブ、絵手紙サークル、日帰り旅行会、詩吟、カラオケ、いきいきサロン、健康麻雀などがあり、各々10 人程度が参加し、月１・２回の活動を行っている。特に活発なのは「健康体操クラブ」で、居住者の中にいる健康体操指導員がボランティアで高齢者の健康づくりと疾病予防を行っている。また、一人暮らしの高齢者も、長寿会のサークルに入っている人が多く、活動を通じて日常の健康状態の把握や安否確認もできている。
・ 「いきいきサロン」は、一人暮らしの高齢者を中心に、大勢で大皿料理や鍋料理などを作って楽しむ会である。ダイニング・キッチンが整ったスカイラウンジで活動している。一人暮らしの高齢者は食べる量も少ないため、料理も少量しか作らず栄養も偏りがち、一人で食べても味気ないという声を聞き、民生・児童委員が呼び掛けて作ったサークルである。毎月定例開催しており、高齢者の健康に配慮したレシピを揃えている。

管理組合と自治会の連携による防災活動

〇管理組合と自治会の連携による「ソフィアステイシア自主防災会」

・ ソフィアステイシアには、自治会と管理組合の連携による自主防災会がある。自主防災会には、「本部長（自治会長)」「副本部長（管理組合理事長および自治会副会長)」「防災指導

員（本部長が指名し消防局の講習を終了した有資格者）」「班長（自治会役員・棟別幹事）」の役員がいる。

- 自主防災会の班構成は「情報班」「消火班」「避難誘導班」「救急・救護班」「給食・給水班」がある。救急・救護班長は看護師長経験者で、また棟別幹事は担当ブロックの避難誘導リーダーを務める。
- マンションを 11 ブロック（各ブロック 30 戸程度）に区分けし、各ブロックに 1 名ずつの「避難誘導リーダー」を輪番制で任命している。避難誘導リーダーは、「居住者台帳」によって担当ブロック内の高齢者・障害者等の災害時要援護者、及び乳幼児の所在情報を事前に把握し、自分の担当ブロック内の要援護者の安否確認と避難誘導を行う。
- 居住者の防災意識は高く、自主防災会が主催する年 1 回の防災訓練には多くの住民が参加している。平成 20 年度は 310 人が訓練に参加した。
- また、台風や津波等の気象警報・注意報等の情報は、エレベーターホールにある掲示板にその都度掲示するとともに、防災用スピーカーで居住者に注意を呼び掛けている。

〇居住者の安全・安心のための「居住者台帳」の整備

- 「居住者台帳」とは、自然災害や火災、事件・事故・急病などの非常事態に対応するために 2005 年に制定したものである。
- 居住者台帳は自己申告制で、世帯単位で提出し、個人ごとに、名前、性別、生年月日、血液型のほか、常用薬・禁忌薬、かかりつけ病院名・電話番号・所在地・担当医師・診察科目・既往歴、災害時要援護者に該当するか否か、帰宅困難者（自宅から 20km 以上、徒歩で 6 時間以上の人、及び警察・消防・自衛隊など災害時に緊急召集される人が対象）に該当するか否か、などの個人情報を記載したものであり、緊急時の連絡先（別居の親族等）も申告している。記載内容に変更があった際には変更届を提出してもらい、随時更新している。
- 居住者台帳の提出がないと非常時に援護しにくいため、すべての居住者に提出を求めているが、居住者側も自治会や管理組合の不断の防災・防犯活動に信頼を寄せているため、94%の世帯が台帳を提出している。特に、高齢者世帯や災害時要援護者がいる世帯はすべて申告している。



常備している
折り畳み可能な担架

- 非常時には自主防災会の救助班員が要援護者を速やかに救出できるように、重度の要援護者の自宅ベッド脇には救急搬送用の担架を常備している。救急搬送用担架は自主防災会の備蓄品で、エレベーターや狭い階段室にも対応できる。災害時以外でも、急病や事件・事故の際にもすぐに救助できるようになっている。
- 居住者台帳は、管理事務室内の専用の耐火・防水金庫に施錠して厳重に管理している。自治会の所管であるため台帳の管理責任者は自治会長であり、自治会長立ち会いの下で閲覧できるのは、自治会副会長、防災部会長、防犯部会長、民生・児童委員の他、自主防災指導員、管理組合理事長、管理組合防災担当理事、防犯担当理事、及び部外者では消防署・

警察署等の公務上必要な人である。
・ 各ブロックの避難誘導リーダーには、災害時要援護者の情報のみを渡している。

事例のポイント

〇居住者のなかにいる、様々な専門知識・実務経験を持った人材の発掘と活用

・ 入居開始当初から、理事会の役員に限らず、マンション内にいる様々な専門知識や実務経験を持った居住者を発掘し活用しているのも大きな特徴である。防犯・防災をはじめ、子どもの見守りや高齢者の安否確認など、安全・安心のための高度な仕組みを作っている。
・ 例えば、初代理事長（現自治会長・よこすか海辺ニュータウン連合自治会長）は、入居後間もなく車上荒らしの被害を受けたが、事件対応の迅速さを見込まれて管理会社から理事長就任を要請されたそうである。初代理事長は、自治体のコンサルタントとして、「まちづくり・地域活性化・中心市街地の再生」や「保健・福祉・医療」に関する実務経験を有していたという。
・ また、耐震強度偽装事件を受けて、当マンションにおいても構造計算書の再計算を行うことを住民から要請された際には、居住者の中の構造専門の一級建築士がボランティアで再計算を行った。
・ 長期修繕計画検討委員会では、居住者の中の一級建築士３名と銀行員２名が委員を務め、長期修繕の計画期間の見直し（25 年計画を 36 年計画に変更）と修繕積立金の積み立て計画の変更、及びペイオフ対策としての積立金の保全策を講じた。
・ 他にも、居住者の中にいる通信衛星技術者が「情報化推進委員会」を立ち上げ、看護師資格を有する居住者は、「自主防災会の救護班長」を務めている。また、土地柄から自衛官が多く住んでいるが、彼らは、阪神淡路大震災や中越地震の被災地救助のノウハウを活用して防災の仕組みづくりに取り組んでいる。防犯や防災に通じた居住者なども、プロの眼から見た「犯罪に強いまち」・「災害に強いまち」の構築に寄与している。

〇早期からのコミュニティ形成

・ 入居後まもなく、居住者間でお互いに顔と名前を覚えるために、住棟ブロックごとに家族紹介と写真撮影を行う住民交流会を開催した。その結果、居住者同士が顔見知りになり、「挨拶運動」も定着した。侵入盗や車上荒らしなどの犯罪も減少し、子供から大人までみんなが挨拶を交わすことで、来訪者や周辺地域からの評判も良く、不審者の侵入を防止する効果も上がっている。
・ また、自治会の主催でブロックごとに「住民交流会」を毎年開催している。交流会の運営費用は自治会で予算措置しており、居住者は無料で気楽に参加できる。2008 年度は、前半の時間を使って防災講習会と新型インフルエンザ対策について約１時間半の講習を行い、後半はみんなで昼食をとりながら１～２時間かけて近況報告や家族の状況などを紹介し合い交流を深めている。
・ 一方で、居住者間で騒音などのトラブルが生じた場合は、居住者同士が直接交渉すること

はせずに、管理組合が設置している「投書箱」に仲裁要望書を提出することで、管理組合や自治会が間に入って客観的な解決策を見つけ出している。

〇管理組合と自治会が連携協働するための仕組みづくり

- 自治会が発足する際に、管理組合の規約を改正して、管理組合と自治会の関係性や役割分担のほかに、「両組織をつなぐ兼任理事（自治会担当理事）４名の配置」を明記した。
- 管理組合と自治会の総会は同日開催としており、管理組合の総会で先に選任した「自治会担当理事」を、同日の後段で開催する自治会総会で「自治会の役員」として受け入れている。
- 主に、管理組合は土地・建物の維持管理と管理規約の運用、自治会はコミュニティ運営を担当するが、兼任理事を置くことで両組織が連携協働できる体制を整え、円滑な組織運営を図っている。
- 管理組合と自治会の両組織に、同じ役割を担う部会や専門理事を設置することで両者の補完を図ろうとしている。その例としては防災・防犯が挙げられる。
- 管理組合に、「防災担当理事」と「防犯担当理事」を置き、自治会には、「防災部会長」と「防犯部会長」を置いている。
- 管理組合の理事は若い現役世代を中心に起用し、自治会では定年退職者や女性を中心に役員会を構成している。その理由として、平日の昼間に災害や事故が発生した場合には、現役世代のほとんどがマンション内に居ないため、在宅可能性が高い人材で平日・昼間の災害や事故に対応するためである。管理組合と自治会の相互補完関係といえる。

今後の課題

〇転入希望者へのマンション情報の公開

- ソフィアステイシアへの転入者は、居住者の親族や友人など、これまでに何度も当マンションに足を運んで暮らしやすさを実感している人が多い。
- また、当マンションにおける防犯や防災への取り組みが評価されて、中古市場価格は分譲当初より値上がりしているにもかかわらず、海辺ニュータウン内の近隣マンションから移り住む高齢者世帯や乳幼児を持つ世帯も多い。「長寿会」や「子供会」の活発な活動を間近に見て、安全と安心を求めているものと思われる。
- 今後は、当マンションへの転入希望者に対して、「コミュニティ運営の仕組みと活動成果」をいかにして分かりやすく伝えていけるか、情報公開の方法を検討していく予定である。

〇コミュニティ運営及びマンション管理上の課題

- 居住者台帳を提出していない住戸が当マンション内に 20 戸弱あり、生活の実態が十分把握できていない。これらの人達に、イベントなどへの参加を繰り返し呼び掛けることで、「コミュニティの一員」としての自覚が芽生えるよう工夫していくことが、今後解決すべき重要課題となっている。

〇広域的な視点でのコミュニティ形成

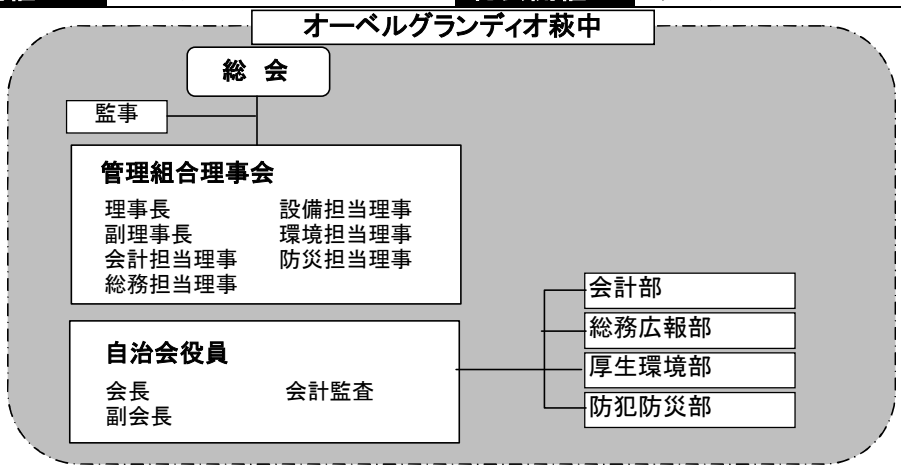
- よこすか海辺ニュータウン地区は臨海部の埋立地であり、地震災害や津波災害、液状化現象によるライフラインの寸断などへのリスクが高い。
- ソフィアステイシアの居住者は、マンション内だけで生活を完結しているわけではなく、近隣の商業施設や公園にも日常的に足を運んでいる。ソフィアステイシアの居住者の安全・安心を本当の意味で確保するには、マンション内だけの取り組みに終わることなく、日常の生活圏を含む広域的な防災・防犯・交通安全・環境保全などの活動が求められる。
- そこで、2006 年 4 月に「よこすか海辺ニュータウン連合自治会[1]」を発足し、海辺ニュータウン地区の 7 マンションの連携を図ることとした。連合自治会は、発足以降毎月定例の協議会を開催し、居住街区の住民共通の課題解決を図っている。
- 2008 年 5 月には、海辺ニュータウン全域で活動する大学や商業施設、企業等 29 団体に呼び掛けて「よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会」を設立した。まちづくり協議会には居住街区の他に、文教街区、商業街区、業務街区、工業街区への進出事業者が全て参加している（会費 1 万円、29 団体が加入）。会議には、横須賀市の企画調整部、市民部、消防局等の役職者も参加して、広域防災対策などマンション居住者のみでは解決できない広域的な課題について協議している。
- 海辺ニュータウン地区の商業施設・運動施設・公園等への来訪者は、最大値で約 6 万人にも及ぶが、広域防災・広域防犯・交通安全など、総合的なまちの発展を目指している。
- 海辺ニュータウン地区の商業施設・運動施設・公園等への来訪者は、最大値で約 6 万人にも及ぶが、広域防災・広域防犯・交通安全など、総合的なまちの発展を目指している。

[1] 「よこすか海辺ニュータウン連合自治会」「よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会」については、「地域-03 6 千人の住民と 6 万人の来街者の安全・安心をはかるまちづくり協議会による広域自治の仕組みづくり」を参照。

中大規模・高層型-10
～地域との日常的なコミュニケーションを通じて建替を進めたことでマンションだけではなく地域環境にも貢献～

○周辺地域との日常的なコミュニケーションが取られていたことが、建替え時の地域との調整が進んだ１つの要因であった。
○個人の住まいを良くするだけではなく地域の環境を向上させることを目的の１つとして地域の方にも理解してもらい、建替えを進めた。建替えによって共用施設や公開空地等が周辺地域も利用できるようになり、居住者の増加によってイベント等地域活動の活性化や商店街の購買力が高まるなど、地域へ貢献している。
○規模が大きいために自治会はマンション単独で設置しているものの、祭りや、防災・防犯活動等は地域と一体となって取り組んでいる。

マンション名称	オーベルグランディオ萩中（建替前：萩中住宅）		
住所	東京都大田区萩中		
建築（分譲）年	2006 年 （萩中住宅は 1968 年）	**戸数**	534 戸 （萩中住宅は 368 戸）
棟数	4 棟（萩中住宅は 8 棟）	**階数**	17~18 階（萩中住宅は 5 階）
主な共用施設	集会室、多目的集会室、ラウンジ、パーティルーム、キッズルーム、託児ルーム、ゲストルーム、カラオケルーム、シアター兼カラオケルーム		
管理費	7,800～15,500 円／月	**修繕積立金**	3,590～7,070 円／月
長期修繕計画	2006 年策定、30 年計画 （5 年毎に見直）	**大規模修繕**	□有　■無 （萩中住宅は実施有）
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事長（1 名）、副理事長（2 名）、会計担当理事、総務担当理事、設備担当理事、環境担当理事、防災担当理事（各担当理事は 1～2 名、兼務者も有）、計 10 名。監事 2 名。 ※任期 2 年、半数交代。理事の選出は立候補制としているが実際は居住者に依頼。再任は妨げない。 ◇自治会 会長（1 名）、副会長（2 名）、会計部、総務広報部、厚生環境部、防犯防災部、会計監査（2 名）、計 22 名。		
役員報酬	■有（理事長 3,000 円／月、その他理事・監事 2,000 円／月）　□無		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



オーベルグランディオ萩中の概要

○建物の概要



オーベルグランディオ萩中の外観

- オーベルグランディオ萩中は、東京都住宅供給公社が 1968 年に分譲した萩中住宅を 2006 年に建替えたマンションである。建替前の萩中住宅は長期分譲住宅であり、償還期間は 35 年であったが、20 年で償還した。
- 建替え前に 2 度の大規模修繕を実施したが、大規模修繕をしても老朽化により建物が持たないということがわかり、1992 年から委員会を組織して、自主管理の中で建替えを目指してきた。区分所有法の改正法案の施行前に一度建替決議をしたが失敗し、法の施行後に改めて決議して建替えに至った。
- 居住者のうち 300 戸弱の住戸が建替前からの居住者で平均年齢は 70 歳近く、残りが一般分譲住戸であり、一般分譲住戸は 20～30 代の居住者が圧倒的に多い。毎年 30 人を越える新生児が居住者の中から生まれており、建替え後に計 120 人ほどが誕生している。小学校もクラス数が増えるなど、建替えにより居住者や地域の世代の若返りが起こった。
- また、新規の入居者の中には昔の萩中住宅に住んでいたが大きくなって外に出た子どもや、昔住んでいた居住者の親戚等、ふるさと回帰とも言える世帯が見られる。

○管理組合の概要

- 理事会は 10 名の理事からなる。規約上は 2 年任期で毎年半数ずつが入れ替わることとなっているが、建替え事業等で引継ぎもあり、理事長は長年務めている。管理組合は長いスパンで見る必要があり、頻繁に交替するのは好ましくないと考えられ、他の理事も実際には毎年入れ替わるのは 1~2 名である。立候補制としているが実態は選挙管理委員会が推薦母体となり居住者に依頼し、その後総会で承認を得ている。現在の理事の構成は、建替前からの居住者と一般分譲の居住者が半々である。
- 建替えも日常管理の延長上であると考え、従前の理事が建替えにも参画する必要があると考えている。
- 建替え前は自主管理であったが、建替え後は委託管理で管理を行っている。ただし、委託管理となってからも、従来の自主管理で行ってきたときの経験が蓄積されていることから、予算等も含め、多くのものは管理組合理事会の主導で行っている。

○自治会の概要

- 周辺の地域は加入世帯数の多い萩中町会に所属しているが、オーベルグランディオ萩中は戸数も多いために旧萩中住宅時代からマンション単独で自治会を設置している。建替え中は自治会活動を休会していたが、建替え後は世帯数も多くなり、従前の自治会が復活した。自治会役員は、従来からの居住者が多くを占める。
- 自治会は地域との関係や福利厚生の役割を担っており、管理組合と連携し、イベントを行う際には共催にするなどしている。双方の委員会に相互に出席しあうなど、意思疎通が図られている。また、自治会費は管理費と一緒に徴収している。
- 建替え前は階段室型で縦のつながりであったために階段単位でもうけていた自治会班

長を、建替え後は横のつながりが多くなったためにフロア単位で選出することに変更となった。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

○建替え前後によるコミュニティの変化

- 大規模であるために居住者間では必ずしも顔と名前が一致しないが、挨拶をすることでコミュニケーションを行っている。建替え当初は建替前の区分所有者と一般分譲の居住者との間のコミュニティ形成ができていなかったが、次第に子どもが媒体となってコミュニケーションが取れるようになってきた。
- 建替え前には、公社から貰い受けて日が浅い頃はイベント行事を複数行っていたものの、子どもの数が少なくなり、高齢化してくる中で減ってきた。建替えにより若い世代が増えたこともあり、マンション行事は活発になっている。運動会や餅つき、夏休みの子ども向けイベント、防災訓練を行っており、運動会は隣接する学校のグラウンドを借りて行い 500 人程度の居住者が参加している。
- また、共用施設は建替えによって充実し、共用施設を利用してのインフォーマルなサークル活動が増加した。カラオケルームやシアタールームは、休日はほとんど利用でいっぱいである。また、居住者の葬式は集会室を利用して行うことも多い。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

○周辺地域との関係と建替えに際しての地域の理解

- オーベルグランディオ萩中の自治会は羽田地区町会連合に属し、自治会の活動を通じて地域行事に参加している。萩中神社例大祭や阿波踊り、ラジオ体操は地域と一緒になって行っている行事である。建替え前は高齢化等から地域のイベントもあまり実施できていなかったが、建替え後は地域が若返り、イベントも活性化した。
- 建替えに際して、総合設計制度を用いたために近隣の了承を得る必要があったが、その調整には日常的なコミュニティ形成がなされていたことが役に立った。また近隣への依頼・説明等の手順を丁寧に行っていくことで、よくあるマンション反対運動は起きず、反対していた人にも個人的に了解を得ていった。景観や風の問題等で苦情もあったが、尾を引くようなことはなかった。
- 建替え前の建物も周りからは良い団地だと羨望の目で見られることもあったが、建替え後も地域のシンボルの 1 つとして高い評価を得ている。そもそもが、建替えの動機の１つとして、住環境が良くならないと地域も良くならないという考えがあった。マンションが古くなり、雑草が生え、空き家が多くなれば地域も活性化していかない。建替えることで周辺への影響も考え、良いマンションと思われたいという意識があった。建替え反対者には、居住環境を良くする必要性をうったえることで理解を得た。
- 地域とのコミュニティ形成がなされ、更に地域環境にも貢献する建替えであったことから、当マンションの完成時に商店街に「歓迎」の垂れ幕がされた。当地域の商店街は一時期衰退したのが、居住者が増加したことも寄与して再びにぎわっており、購買力、有権者等、マンションの建替えが地域の活性化にも大きく貢献している。

〇施設の地域への開放

- 建替えにより施設の面でも地域に貢献している。例えば 2 階建ての集会室は地域の町会や商店街にも開放しており、商店街の阿波踊りの際には、この集会室がスタート地点となる。
- また、建替え前は道路に面して塀があったため外からみると圧迫感があったが、建替え後は敷地の東西及び隣接する公園への渡り廊下部分が公開空地とり、ベンチでは高齢者が腰掛けて休んでいたり、喫煙所で喫煙していたり、子供の遊び場となっていたりと、地域の人も利用できる空間となっている。また、カラオケルームやシアタールームも近隣住民が一緒に使うことも多い。

〇地域と一体となった管理

- 防災訓練は町会行事に参加して実施している。マンション内の居住者が避難するのは数も多く大変であり、マンションを一時避難場所として指定してもよいのではないかと考えている。一方で、周辺地域に他にこれほど高いマンションはなく、はしご車が届かないため、上層階の対応を考える必要がある。訓練の参加の中でもマンションとしてのやり方で整合をはかっていく必要がある。
- また、高齢者等の災害時要援護者の名簿を作ろうという取り組みを地域の町会と一緒に行っている。
- 防犯面では、地域の町会と一緒に防犯パトロールを実施している。

今後の課題

〇居住者名簿作成による居住者の安全・安心の確保

- 緊急時対応のために居住者の名簿作成をルール化し、居住者は緊急連絡先・生年月日を提出することとしている。全員から提出されているものの、個人情報の保護を意識して無記入箇所がある状態で提出されるなど、情報に不備が多い。マンションのように、運命共同体的な建物の管理においては、特に安全・安心の管理面において必要な情報が個人情報を理由に制限されることは適切ではないと考えているが、実態は難しい。

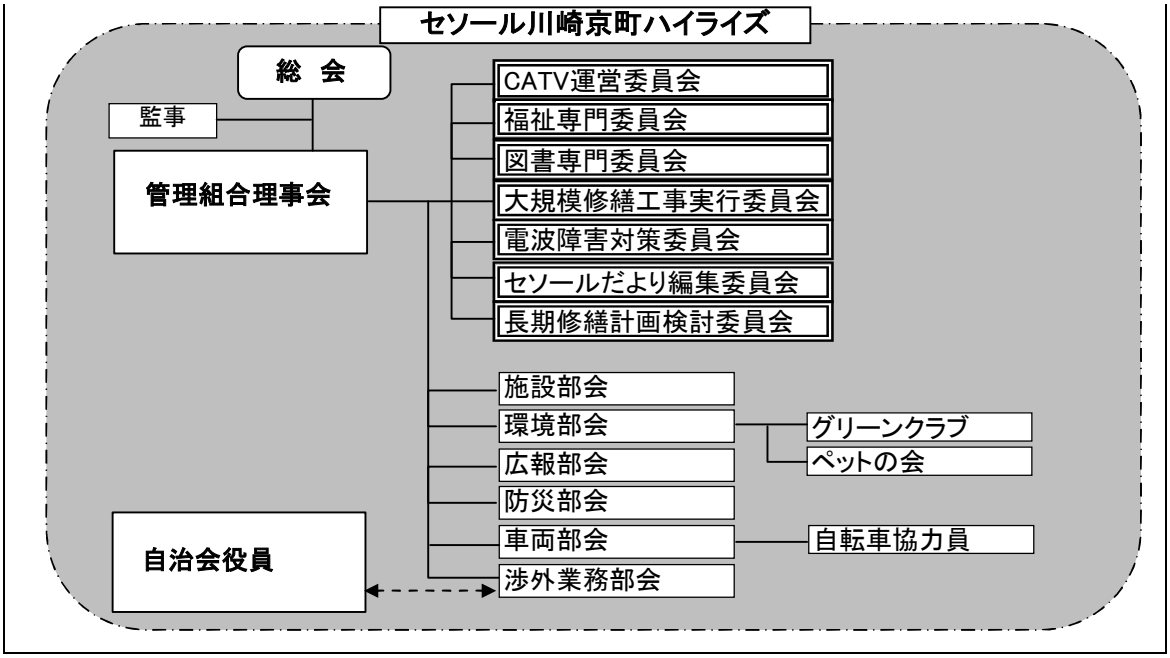
〇居住者間のトラブルの防止や合意形成

- 建替えにより新しい入居者が入ったことで、当初は若干の違和感や小さなトラブルはあった。たとえば生活騒音は、集合住宅であるマンション居住者としてはある程度は許容できる寛容性も必要であるが、個人主張のみ通したい居住者が一般的に増えている。そのため、単なるべからず集ではない「住まいの栞」のようなものを現在作成している。また居住者間のトラブル防止のためには、日常のコミュニケーションがとられていることが重要である。
- ただし建替え決議に際しては、日頃のコミュニティの健全さだけでは解決できない、人に言えない個人的事情を持つ所有者、居住者も多く、またマンションの周辺地域にも、普段のお付き合いでは解らない事情の持ち主も多く、合意の形成をとるまでには、それなりの時間を要した。

中大規模・高層型-11
～防犯対策･高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開～

○防犯カメラの設置や夜間の侵入者自動感知システムの導入等、防犯対策を徹底していることが、「防犯に強いマンション」としての人気にもつながっている。
○現在まで 20 年近く作成・放送を継続している CATV の自主番組が、マンション内での情報伝達手段として役立っている。図書館をボランティアが運営・管理するなど、専門知識を持った居住者の活躍により、共用施設の充実が図られている。
○管理組合として福祉専門委員会を設置、談話室の開設など、高齢者対策に取り組んでいる。
○市内の大規模マンション、近隣マンション、町会等との連携が図られると共に、野菜の販売を行うなど地方都市との交流事業も実施している。
○敷地内の公園など共用施設の地域への開放に加え、町会活動等で当マンション居住者が積極的に参加することで、ハード・ソフト両面で「信頼されるマンション」として地域に貢献している。

マンション名称	セソール川崎京町ハイライズ		
住所	神奈川県川崎市川崎区京町		
建築（分譲）年	1987 年～1988 年	**戸数**	541 戸（診療所、店舗含む）
棟数	5 棟	**階数**	12~15 階
主な共用施設	集会場（アリーナ）、管理室、会議室、図書室、CATV 室、自治会室、和室、駐車場、駐輪場、宿泊施設、談話室（多目的室）、防災倉庫		
管理費	13,000 円／月 （平均的な 100 ㎡の場合）	**修繕積立金**	10,000 円／月 （平均的な 100 ㎡の場合）
長期修繕計画	2008 年策定、20 年計画	**大規模修繕**	■有　□無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事 24 名 ※任期 1 年であるが、再任は妨げずに大半は 2 年ほど務める。半数交代。理事の選出は輪番制としているが実態は指名している。 ◇自治会 役員 24 名 ※任期 1 年であるが、再任は妨げずに大半は 2 年ほど務める。立候補制としているが、実態は次の役員の成り手を見つけてから辞める仕組みとしている。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



セソール川崎京町ハイライズの概要

○建物の概要

- セソール川崎京町ハイライズは、1987 年から 1988 年にかけて分譲された分譲マンションであり、敷地面積約 2 万 6000 ㎡の中に 5 棟の居住棟と 1 棟の管理棟、さらに約 6000 ㎡の公園を有する。
- 公園や、スポーツをすることもできる大規模な集会所（アリーナ）は地域に開放されており、集会室を地域の町会や学校が利用することもある。
- 居住者は入れ替わりが多く、様々な年齢層が居住する。高齢者の割合は増加しているが、新たに入居する居住者は子育て世代が多い。



地域住民も利用可能なアリーナ

○管理組合の概要

- 管理組合理事会は、施設部会、環境部会、広報部会、防災部会、車両部会、渉外業務部会の 6 つの部会と CATV 運営委員会、福祉専門委員会、図書専門委員会、大規模修繕工事実行委員会、電波障害対策委員会、セソールだより編集委員会、長期修繕計画検討委員会の 7 つの委員会で構成されており、24 名の理事はいずれかの部会に加入する。
- 部会のうち環境部会の下には植栽活動を行う「グリーンクラブ」、ペットを飼っている居住者が所属して狂犬病予防やペット指導を義務付ける「ペットの会」、車両部会の下には放置自転車の取締りを行う「自転車協力員」を設置している。

〇自治会の概要

- 川崎市内の大規模なマンションは単独で自治会を設置しているものが多く、また地域の町会から自治会は独立して設立してはどうかとの話があったこともあり、第1回目の総会で自治会設立が提案され、マンション単独での自治会設立となった。100%の加入率ではないが、大半の世帯が自治会に加入している。自治会ではサマーカーニバルや敬老会、餅つき大会、バス旅行、音楽コンサート、子ども会行事等のイベントを主催するとともに、廃棄物リサイクルや環境美化等の生活環境に関する取り組みも行っている。
- 自治会役員は立候補制により選出することとしているが、実際には立候補者が少ないため、次の役員の成り手を見つけてから辞める仕組みとすることで、役員の成り手を確保している。
- 自治会の費用は基本的には 300 円／月・世帯の自治会費で賄っているが、毎年 8 月に実施するサマーカーニバルのようなマンション居住者の大半が参加する大規模なイベントについては管理組合からも費用負担を行っている。

〇車の両輪となって活動する管理組合理事会と自治会

- 当初は管理組合の傘下に自治会があるという位置づけであったが、上下関係があることで両者間の調整がうまくいかなかったこともあり、現在は規約を変更し、対等な関係として互いに補完しあい、車の両輪としてうまく機能している。自治会役員が管理組合の専門委員会に加入したり、また、自治会の活動について把握を行う渉外業務部会を管理組合が設置したり、情報交換ができる体制となっている。
- 管理組合理事会、自治会共に役員は大半が 1~2 年ほど務めているが、活動の継続性の維持や、専門知識を持った人材が管理会社と対等に話し合いを行う必要性などから、理事長や自治会長等の幹部役員は長期間務めるケースが多く、現在の理事長は 14 年、自治会長は 5 年務めている。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

〇居住者の専門知識等を活用しての多様な専門委員会活動

- CATV 運営委員会ではマンション内の有線放送設備として「せそーる 9」という 20～30 分の自主番組を 1988 年より月 1 本の割合で制作し、1 日に 6 回放映している。これまでに 250 以上の番組が制作されている。「せそーる 9」の放送時間帯以外は「TV 掲示板」として 30 秒ごとに移り変わる放送によって連絡事項を流している。この掲示板によって、居住者に書類を掲示・配布する手間が軽減されている。
- 福祉専門委員会は、本来福祉分野は自治会で行う内容であるが、より組織力のある管理組合で行う必要があることから、管理組合内に設置して主に高齢者対策を行っている。
- 図書館専門委員会は、居住者から寄付された 1000 冊以上の図書の貸し出しを行う図書館（共有棟に設置）の運営を行っている。出版社に勤める居住者が中心となって図書館の環境整備を行い、図書の貸し出し・閲覧をす



居住者のボランティアで
運営されている図書館

るだけではなく自習室としての環境も整っており、受験生の利用も多い。現在 3 名の居住者がボランティアで図書の整理などを行っている。

- 電波障害対策委員会では、これまで、セソール川崎京町ハイライズの建物によって約1000戸の近隣の住宅で電波障害が発生していたことからケーブルで電波を送ることで電波補償を行ってきたが、2011 年の地上デジタル放送への移行にともなって見直しが必要となることから、電波障害調査を行い地上デジタル移行後の補償対応の検討などを行い、既に近くの有線テレビ会社と契約を結び、デジタル電波の供給を行っている。
- セソールだより編集委員会では、年 3~4 回、広報誌であるセソールだよりを自治会と共同で作成・発行を行っている。
- 大規模修繕は平成 9 年に 1 回目を実施、2 回目を 2011 年に実施予定であり、大規模修繕工事準備委員会が準備を進めている。委員会では専門的知識が必要となるため施設部会のメンバーが参加し、委員長が管理組合理事長、副委員長が自治会長と副理事長が務めるなど、主に理事会や自治会の役員から構成され、その他に居住者から公募した専門家が含まれる。実施に当たっては専門コンサルタントを公募して行う。
- 大規模修繕工事は管理組合が中心となって行うが、長期修繕計画の策定は管理会社が中心となって行う。長期修繕計画検討委員会は金融や法律関係の専門知識が求められることから、施設部会メンバーや各部会長、管理会社の技術担当から構成され、一般の居住者は含まれていない。

〇防犯設備の充実による徹底した防犯対策

- 夜間に警備員が不良少年等から暴行を受けたことをきっかけに、防犯対策には特に重点をおいており、敷地内には 73 台の防犯カメラを設置し、現在は敷地内に死角がない状態である。防犯カメラの設置表示は掲示板に掲示するとともに、マンション入口に看板を掲出して周知している。さらに、敷地入口に門扉を取り付け、夜間は 2 箇所のみの開放とし、この 2 箇所の防犯カメラには侵入者自動感知システムを取り付け、深夜 0 時以降に人が出入りするとセンサーが反応するとともに、感知されるとその後も追跡できるシステムとしている。このような徹底した防犯設備により泥棒の侵入を直前で食い止めるなどの成果も上がっており、また防犯対策が充実したマンションとして不動産屋が入居希望者に紹介することが多い。
- ソフト面での対策としては、子どもの下校時の安全パトロールを地域の町会と一緒に実施している。

〇高齢者福祉の活動

- 居住者の高齢化は、現在は深刻な状況にはないが、独居や認知症の高齢居住者が数名いることや、将来的には高齢化が進むことが予測されることから、早めの対策が必要と考え、福祉専門委員会が中心となり高齢者の引きこもり防止等の活動を行っている。住棟の 1 階に開設した談話室に高齢者優遇時間帯を設けて高齢者が集まれる場としており、高齢者の安否確認にもつなげている。高齢者にもマンション内に居場所ができることから談話室のニーズは高いが、一部の利用者にとどまっていることから様々な方法で高齢者に声をかけて今後更に参加者を広げていく必要がある。一方、専有部分にまでどうアプローチできるかは今後の課題である。

〇共有の集会場を利用した活発なサークル活動

- 集会場を利用して活動するサークル活動が 20 程度あり、居住者から自発的に発足したものである。サークル活動では棟を通じた付き合いが行われており、また居住者以外も多く参加している。サークル活動で集会場を利用する際は無料であるが、サークルのメンバーの半数以上が居住者以外となると有料になる。
- 高齢者を対象としたコーラスサークルの活動については福祉専門員会が支援しており、大会出場の際の交通費等を組合費から支出している。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

〇周辺地域に信頼・期待されるマンション

- 施設の面では、共用施設の集会所が地域の居住者にも開放して利用できるようにしており、また近隣に空き地や公園が他にないため、セソール川崎京町ハイライズ内の公園が地域の人にとっては安らぎの場となるなど、地域環境へ貢献している。
- また、地域の安全を確保や良好なまちとするために活動を行っている地域組織「西部まちづくりクラブ」は、セソール川崎京町ハイライズの居住者が代表が務めるなど、居住者が地域活動にも積極的に参加している。また逆に、セソール川崎京町ハイライズ内で行われる餅つき大会等のイベントに地域の若い住民が手助けに来るなどの連携も見られる。
- 敷地内の公園の豊かな緑や、花の管理等を行うグリーンクラブの活動により美観が保たれていること、防犯対策が充実していること、地域活動に熱心な居住者が多いこと、またペットが飼えることや 1 戸あたりの面積が広いことなどから、近隣に居住する高齢者などでセソール川崎京町ハイライズに転居を希望する人もおり、実際に近隣からの住み替えをした例もみられる。

〇周辺地域やマンションとの連携

- 近隣に立地する 200~300 戸規模のマンションとはイベントの際には協力を行っている。また、年 1 回の防災訓練は協働での実施を検討しており、他マンションでの先進的な取り組みを積極的に取り組んでいくことを考えている。
- 川崎市内の大規模な 4 マンションと「大型マンション懇談会」を実施し、情報交換を行っている。

〇地方との交流

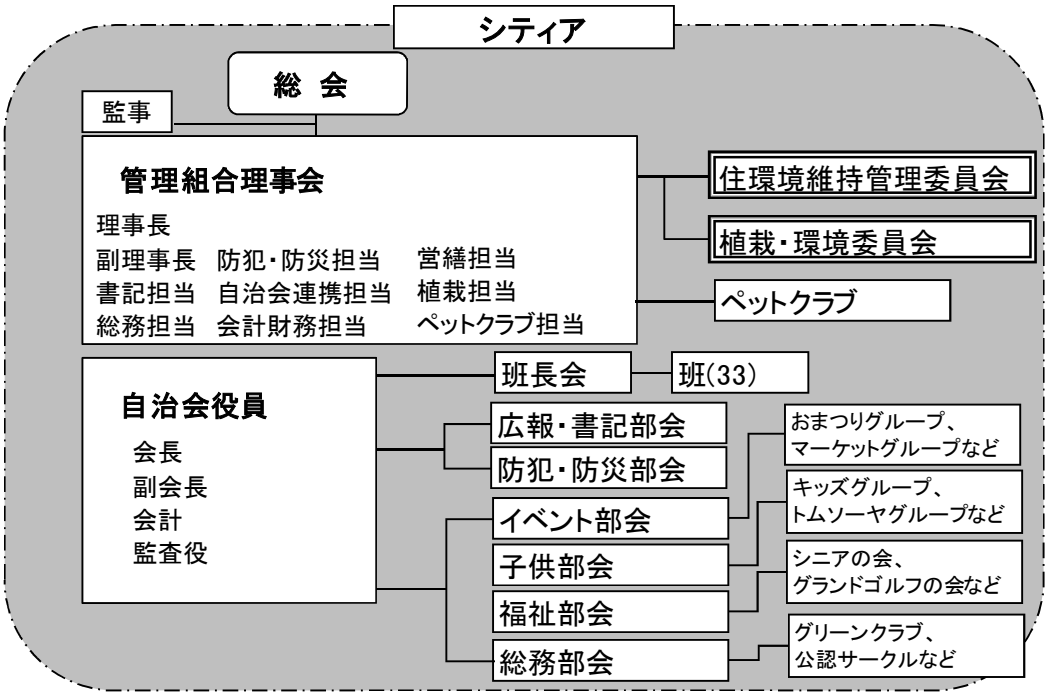
- 餅つき大会の際に、青森県の鶴田町役場と連携し、朝市として採れたて野菜をトラックで運んでもらいマンション内で販売する取り組みを行ってきた。近年は、人件費等のコスト面での制約から人の派遣はなくなったものの、野菜の販売は行われており、「大型マンション懇談会」に参加する他のマンションにも取り組みが広がっている。
- さらに、近隣の中学校では生徒が田植え体験するイベントも実施している。これら取り組みはマンション居住者に鶴田町出身者がいたことから実現した。

中大規模・高層型-12

～豊富な共用施設を活かした分譲時からのコミュニティ形成支援～

○デベロッパーが開発時から販促の一環で第三者にコミュニティ形成を委託している。
○屋内外の豊富な共用施設を活用して、様々なサークル等のコミュニティ活動が見られる。
○管理組合が委嘱する形で自治会を設立し、活動費は組合費の一部として全区分所有者から徴収している。

マンション名称	シティア		
住所	千葉県我孫子市		
建築（分譲）年	2003 年	**戸数**	851 戸（約 2,500 人）
棟数	２棟	**階数**	15 階
主な共用施設	駐車場（868 台（来客用 18 台含む)、5,000～7,500 円／月） 駐輪場（二輪車：61 台、自転車：1303 台、100～500 円／月）		
管理費	12,060～21,220 円／月	**修繕積立金**	5,440～9,550 円／月 （駐車場収入からの繰り入れ ■有　□無）
長期修繕計画	2008 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	□有　■無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇理事会 理事長、副理事長（２名）、書記担当（２名）、総務担当（５名、防犯・防災・自治会連携担当)、会計財務担当（１名）、営繕（長期修繕計画担当）（２名)、営繕（瑕疵担当）（２名)、植栽担当（２名、植栽環境委員会担当)、ペットクラブ担当（１名)、監事（２名） ※　理事は輪番制で選出され、任期は１年。理事長、その他担当の選出は理事の互選。ただし副理事長、監事は各棟から１名を互選。理事長、副理事長、監事以外の人数は年度で変わる。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



シティアの概要

○建物の概要



建物位置図

- シティアは、民間デベロッパー（興和不動産他 5 社）によって 2003 年に建設され、A,B の 2 棟、15 階建、851 戸（A 棟 261 戸、B 棟 590 戸）からなる。JR 我孫子駅から徒歩 10 分以内とアクセスが良い。敷地は工場跡地ではあるが、敷地内には、古くからの木々や自然が残されている。
- マンションの屋内外には、以下のような充実した共用施設があり、居住者を中心にコミュニティの拠点として活用されている。

  (屋内)

  自由利用：森の中のカフェ、ショップ、ママラウンジ

  個人予約のみ：ビジネスサテライト、

  個人・団体予約：マルチパーパス、AV ルーム、ゲストハウス、シティアホール、キッチンスタジアム、クラフトルーム

  (屋外)

  ジャブジャブ池、トムソーヤの森、バーベキューコート、ドッグラン、フィールドガーデン、マーケットプラザ、果樹園・花畑



森の中のカフェ



トムソーヤの森

- シティアは、工場跡地の一部であり、工場の全面閉鎖により他の土地も切り売りされたことにより、同時期に同規模のマンションや戸建て住宅が建設された。シティア周辺の工場跡地が約 3,000 戸の住宅地となり、居住人口が急激に増えている。
- 居住者の世帯人数は 2～4 名が 9 割、夫婦世帯が 3 割、夫婦と子供世帯が 6 割であり、世帯主では、30 歳代が 4 割と、若年層の世帯が高い割合を占めている。一方で、一定数の高齢者も居住している。

○管理組合の概要

- シティアでは、分譲会社系列の管理会社への全面的な委託管理を行っている。
- 管理組合の総会は年に 1 回、理事会は月に 1 回開催される。役員数は 20 名（監事を含む）、1 年任期である。棟や階数により 20 の区分けがあり、輪番制で理事を担当する。
- 特別な役割の委員会として、隣接マンションの建設時に日照、眺望、粉塵、振動等の問題に対応するために設置された「生活環境グループ」から移行した「住環境維持管理委員会」と、植栽と環境を取り扱う「植栽・環境委員会」がある。(いずれも理事会諮問機関)

〇自治会の概要

- 管理組合からコミュニティ活動を委嘱する形で、2007 年にマンション内に自治会が設立された。
- 自治会では、管理組合理事の輪番の区分けとは別に、マンションを 33 の「班」に分けて活動している。回覧板を回す区分で、班長と副班長が 1 人ずつ選出される。
- 組織体制は、原則として班長（経験者）から選ばれた 23 人の役員からなり、役員任期は２年で毎年半数が改選することになっている。ただし、発足２年目（2008 年度）は、まだ旧シティアクラブ（後掲）リーダーや自治会発足時の主要メンバーが中心となって運営している。自治会役員は現役世代が中心で、会長を実務家が支えるような体制である。
- 防災活動も自治会が中心となり、自主防災組織を組織している。

コミュニティの状況

〇「シティアクラブ」による販売時からのコミュニティ形成

- デベロッパーの開発担当者と設計事務所が、マンションの計画時から居住者のコミュニティを作ることや、工場の自然（木々）を残すことに大変熱心だった。そのため、シティアは、共用施設が充実していることに加え、これにソフトの仕組みを入れて運用することを意図して、開発時、デベロッパーによりコミュニティ支援を行うコンサルタント（株式会社ヌック・コミュニケーションズ）への委託がなされ、コミュニティ形成の支援が行われた。
- 具体的な委託の内容として、販売センターの立上げと同時期に、コミュニティクラブである「シティアクラブ」をマンションの購入希望者向けに立上げたり、計画されている共用施設の使い方などをワークショップで議論したり、入居前から様々なサークル活動を立ち上げている。
- 地域の農業者や商業者などを交えて「我孫子」の紹介なども行っている。我孫子の「人」に着目して、「あびこ人物事典」という冊子をまとめ、マンション居住者に我孫子を知ってもらい、それによって地域の価値を高めようと意図したものもある。
- また、広報紙として「シティア通信」を発行し、販売センターで情報提供も行っている。「シティア」というマンション自体を知ってもらうことと併せて、入居予定者が快適に暮らしてもらえるようなガイドブックとなることを目指した。
- これらの取組みにより、購入予定者同士が事前に知り合いになり、「このマンションで暮らすことが楽しそうだ」という印象がもたれることになった。販売センターによく顔を出していた人は、今はコミュニティ活動や自治会で牽引するようになっている。

〇コミュニティ活動にかかる費用負担

- 旧「シティアクラブ」は、区分所有者の全員が加入していて、会費は１戸あたり月 500 円であった。その後、2007 年に「シティアクラブ」から移行する形でマンション内に自治会が設立されてからは、管理費とともに「コミュニティ活動費」として１戸あたり月 500 円を徴収している。自治会の活動費は、このコミュニティ活動費が原資になり、管理組合より毎月交付される。
- 「コミュニティ活動費」の徴収という制度を 2007 年の管理組合総会で決定するには、住民のなかにはコミュニティ活動が好きな人と必要ではない人と様々であるため、

色々と意見はあった。しかし、最近はお祭りが盛んになり、テレビ等でシティアが外部に放映される機会もあって、活動の定着と理解が深まってきている。「コミュニティ活動費」の徴収に関する反対意見も予想はされたが、正式な反対は出ていない。

・ 分譲当初の管理規約は、シティアクラブを将来に自治会へ移行することを見込んで、作成されていた。2007 年に改正された管理規約では、コミュニティ活動に関する取組みを委嘱する組織として自治会を位置づけており、自治会費となるコミュニティ活動費は、資産価値の維持、向上のために必要ということで、区分所有者には理解してもらい、全世帯から徴収できている。

〇活発なコミュニティ活動の効果

・ シティアの居住者からは、活発なコミュニティ活動の効果として、以下のような意見が挙げられている。

「自分の子ども達が、親以外の大人に名前で読んでもらえることや、親には言えない悩みを相談できる大人がいるということは良いことである。」

「子どもや居住者からあいさつしてくれることがうれしい。囲碁の会やシニアクラブでの活動を楽しみにしており、マンションで余生をゆっくり過ごす予定だったが、大変忙しい。」



掲示板のサークル等のチラシ

「独りで住んでいるがイベントなどが忙しくて孤独を感じない。」

「コミュニティ活動をきっかけとして、マンション内で、父親同士の交流ができていることも珍しい。」

・ このように、マンション内では家族を超えた人間関係ができており、もっとマンション内に広がっていくことが求められている。

事例のポイント

〇豊富な共用施設の運用を支えるソフトの仕組みが充実

・ シティアでは、屋内外には豊富な共用施設が整備され、旧工場の緑を残した計画により駅前とは思えないほどの環境が充実している。いわばコミュニティの活動拠点として、十分なハードが用意されており、その一方で、共用施設を利用する住民は、販売時から「シティアクラブ」の会員として活動し、多くが顔見知りで様々な活動に参加してきた。

・ それを支えたのはデベロッパーの負担による外部のコンサルタントへのコミュニティ形成支援委託であり、プロによるコミュニティ形成のための仕掛けがうまく機能した事例といえる。

〇自治会を管理組合の基に立上げ、コミュニティ活動を委嘱

・ 「シティアクラブ」は、入居後数年して「シティア自治会」へと移行し、コミュニティ活動に加え、防犯・防災・福祉等の活動機能を付与されて活動を続けている。管理規約には「区分所有者および占有者は良好な住環境を維持向上させるよう努めなければならない」と明記されており、区分所有者全員がコミュニティ活動費を管理組合に納入することが義務付けられている。

・ また 2007 年の管理組合規約改正により、管理組合はシティア居住者間のコミュニティ活動をシティア自治会に委嘱しており、管理組合のもとでの自治会活動と定義するなど、組織の役割分担を明確にしようとしている。

今後の課題

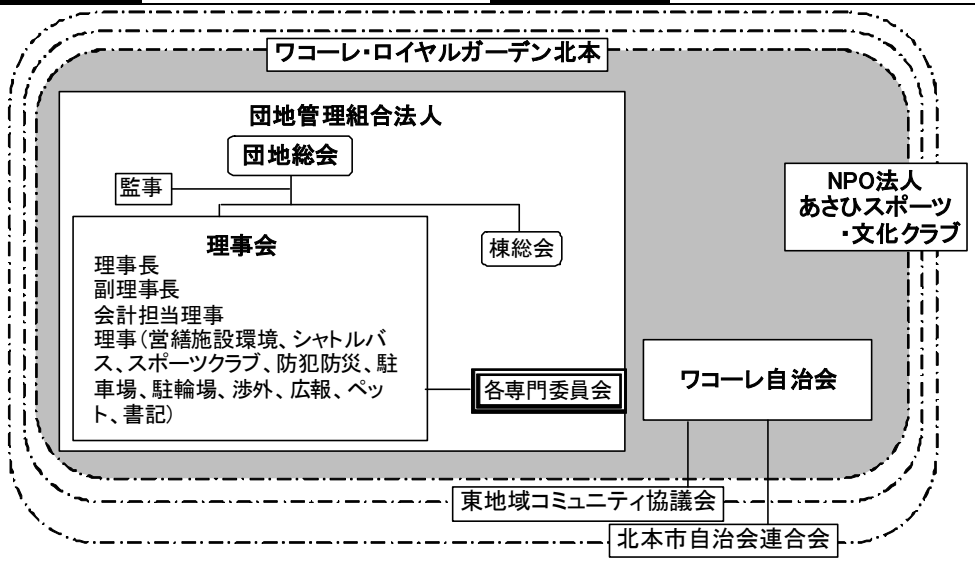
○班による活動の充実

・ 現在、自治会の最小単位として 33 に分かれている「班」活動が、今後より定着し活発化することが課題になっている。イベント時やサークルでの活動は活発なものの、自治会活動の基盤として重要な、隣近所との関係を深めるということは、まだ十分とはいえない。2008 年 6 月には「班活動の指針」を示したが、かなり理想的なもので、これに近づくことが課題である。

中大規模・高層型-13
～大規模マンションのスケールメリットを生かした自主的なマンション管理、居住者の交通の便も改善～

○マンションの管理・修繕等にあたり、居住者・管理組合法人が積極的に意思表示をしている。居住者の足であるシャトルバスについても、大幅な増発等の利用環境の改善を実現した。
○設備の管理等にあたり居住者の中から各分野の専門家が見つかる、複数棟の一括修繕によるコストダウンが可能など、団地型マンションのスケールメリットを活かした管理が行われている。
○地域単位のコミュニティ活動に対して多数の担い手を出す、運動会等の地域のイベントに多くのマンション居住者が参加するなど、自治会活動等を通じ、周辺地域との緊密な交流を行っている。

マンション名称	ワコーレ・ロイヤルガーデン北本		
住所	埼玉県北本市朝日		
建築（分譲）年	1991、92、93、2000 年	**戸数**	960 戸（店舗除く）
棟数	7 棟	**階数**	7 階・14 階
主な共用施設	プール、トレーニング施設、集会室、公園、広場		
管理費	18,400～26,150 円／月	**修繕積立金**	8,240～14,560 円／月 （取得時に一時負担金 62,000～110,000 円を別途支払）
長期修繕計画	2005 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	■有　□無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇団地管理組合法人 理事長（１名）、副理事長（１名）、会計担当理事（１名）、理事（左記三役を含め９～19 名）、監事（２名以下）。　※任期２年、再任可。複数任期にわたって務め、退任の際等に後任を推薦する理事が多い。 ◇自治会 会長のみ長期にわたり務める。その他役員は１年任期、輪番制。		
役員報酬	■有　□無　管理組合のみ		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ワコーレ・ロイヤルガーデン北本の概要

○建物の概要

- ワコーレ・ロイヤルガーデン北本（以下、「ワコーレ北本」と表記）は、埼玉県北本市の東端部に立地する。東京都心部まで約 45km、さいたま市中心部まで約 20km の距離がある。周辺は、工業団地の他には主に農地が広がっており、居住人口は少ない。朝日 2 丁目の人口のほとんどはワコーレ北本によるものである。
- 建物は A 棟～G 棟の 7 つの住棟、アネックス棟、管理棟からなり、店舗（11 戸）を除いて計 960 戸を有する。1991 年に最初の分譲が始まり、1992 年 2 月に入居が始まった。その後 3 期にわたって順次建設・分譲が行われてきたが、バブル崩壊の影響もあり、完売までには 10 年近くかかっている。
- 居住者は、完成当初は 30 歳代中頃～後半の人が多く、その世代が現在では 50 歳代となっている。埼玉県外の出身者、および東京都に通勤する居住者が多い。

○管理組合の概要

- ワコーレ北本では、団地全体で管理組合を設置し、これを法人化している。
- マンション管理は管理会社に委託しているが、管理会社に一任するのではなく、自主管理に近い体制がとられている。
- 理事は、第 1 期の理事長の任期修了後、しばらくの間 1 年任期の輪番制となっていた。その後、修繕積立金や大規模改修工事に関する問題やデベロッパーとのトラブルが顕在化する中で、問題意識を持つ人が輪番制を崩す形で理事に立候補し、長期の任期を務めるようになった。現在は、規約上理事の任期は 2 年であるが、複数任期を務め、退任する際にも後任を連れてくる理事が多い。理事の中には、自治会の活動に熱心に取り組んだ居住者が多い。
- 管理組合の理事会では年に数億円という予算を管理している関係で、管理組合と自治会は分離させ、自治会長が管理組合の監事を務めるという体制をとっている。

○自治会の概要

- ワコーレ北本では、団地全体でひとつの自治会（ワコーレ自治会）を設置している。ワコーレ自治会は、北本市内最大の自治会である。加入率は 90%程度であり、近隣の自治会とほぼ同水準である。
- 自治会の発足は、入居 2 年目の 4 月である。当時、行政との間の連絡役として、またマンション内で居住者どうしが集まって楽しめるイベントを開ける母体として、自治会の発足が望まれていた。当初は地域の自治会への加入も検討されたが、ワコーレ北本の居住者の圧倒的な多さもあり、独自の自治会の結成に至った。立ち上げの中心となったのは、当時世代として多かった 30 歳代～40 歳代の居住者である。
- 自治会役員は、対外的な仕事の多い会長を除き、1 年任期の輪番制である。輪番制については、ノウハウの蓄積の難しさというデメリットの一方、多くの居住者が一度は役員を務めることになるというメリットも意識されている。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

○管理組合の取組み

- 管理組合が法人格を取得したのは、1998 年 11 月である。居住者の駐車場確保のため、管理組合で土地を購入するにあたり、法人化の必要が生じたことによる。
- 管理組合の活動が活発になった契機の一つは、デベロッパーの販売戦略の関係で低く抑えられていた、修繕積立金の水準に対する問題意識である。将来の修繕等にあたって不足が懸念されたことから、管理組合では、専門委員会を立ち上げてこの見直しを行い、これまでに 3 度の値上げを行った。
- 数年前には、団地全体で一括して大規模修繕を行った。これにより、7 棟 1000 戸弱を擁するスケールメリットが生かされることとなり、通常 1 戸あたり約 80 万円の費用が、約 60 万円となるというコストダウンが実現した。また、居住者が多いことから、マンション管理に関連する様々な分野の専門知識を持つ居住者も見つかりやすいという面でのスケールメリットもある。
- 管理組合の役員が複数任期を務めることで、単年度での解決が難しい問題も多く生ずるマンション管理について、円滑な対応が可能となっている。3,000 弱が居住し、管理の金額規模がきわめて大きい中で、行き届いた管理状況にある。

○シャトルバス「ワコーレバス」

- 分譲当初、ワコーレ北本の周辺にはバス路線が通っていなかった（現在は近隣に工業団地が作られたことを受けて、路線バスが開設されている）。デベロッパーは市バスを運行するよう北本市に働きかけていたが、これは受け入れられなかった。そこでマンション独自のシャトルバス「ワコーレバス」を運行することになった。このシャトルバスは、当初より管理組合が近隣の民間バス会社と契約する形で運行している。この民間バス会社は、デベロッパーが見つけてきたものである。
- 当初、シャトルバスは 30 分間隔の運行であり、利便性が悪かった。これを改善すべく、管理組合がより主体的にシャトルバスの運営を行うようになった。
- 現在シャトルバスは、ラッシュ時は 5 分おき、昼間や休日は 20 分おきに運行されており、北本駅の高崎線初電、終電にも接続している。
- 住戸の販売にあたって、シャトルバス利用の有無にかかわらず各戸の負担分（8,200 円/月）を負担するという条件を付している。会計上は管理費の中に入れこんであるが、会計報告にあたっては、バス運行の分の収支の額を明示している。
- シャトルバスの運行規則には外部利用の規定を設けているが、管理組合が区分所有者以外の個人と契約して費用負担を求めるのは、営利事業と見なされるため法的に不可能である。自治会単位であれば可能であるが、現在のところ、近隣の自治会は「自治



北本駅前に停車中のシャトルバス

会として契約する意向は持っていない」としている。なお、近隣の工場が、管理組合と同じように民間バス会社と契約を結んでおり、シャトルバスの一部の便は、この工場も経由する。
・ 通常の運行の他、多数の居住者が参加する行事（運動会など）がある場合には、目的地までの臨時運行を行っている

〇自治会の取組み

・ 自治会設立当初の取組みの中心は、居住者どうしが集まって楽しめるイベントとして、夏祭りを開くことであった。試行錯誤の中での開催であったが、取材が来るなど成功裡に終わり、以後定着することとなった。現在では、夏祭りのほかに餅つき大会等も行っている。
・ 大規模マンションは、地域の自治会への加入が難しく、居住者自らの手で一から組織を立ち上げる必要がある。しかし、活動や行事を開始するにあたり、「何のために行事を行うのか」「なぜ参加を求めるのか」という目的設定が大きな関門となる。たとえば祭を行うにしても、居住者に農家はいず、神輿のような装置もないため、「収穫祭を行う」「神輿を担ぐ」という動機の設定が難しい。過去には夏祭りの際に地元の盆踊りも行われたが、踊れる居住者が少なく、数年でなくなった。
・ 居住者のコミュニティ活動への参加度合いは、分譲当初よりさほど変わってはいない。一方で、子ども会は小学校 1～3 年生の親を中心に動いているなど、子どもの年齢が上がるにつれ、特に中学生以上の参加が少なくなる傾向にある。これを踏まえ、近年では、中学生以上を大人たちのグループに入れることで、夏祭りなどの様々な活動・行事への関与を図る取組みも行われている。

〇防犯・防災に関する取組み

・ 管理組合・自治会・管理会社が、互いに協力して自衛消防隊を作り上げている。制度上、防災訓練は管理組合の業務ではあるものの、防災訓練にあたって実質的に主体となっているのは自治会である。
・ 防犯対策については、有志が 2 週間に 1 回の割合で自衛パトロールを行うほか、管理組合で警備会社と契約してパトロールを行ったり、防犯カメラを設置したりしている。これは、予算規模の小さい自治会では困難である。
・ 小学生の通学時の見守りは、登校時は PTA が行い、下校時は 1 年生のみを対象に居住者有志 3～4 人で行っている。

〇あさひスポーツ・文化クラブ（ASCC）

・ マンション敷地内にあるプールやジム等のスポーツ施設は、当初管理組合が民間スポーツクラブに委託していたが、後にこのクラブが撤退した。プールが防火用水を兼ねているために水を抜けないこと、居住者アンケートで施設を継続してほしいという意見がほとんどであったこともあり、施設を存続させることとなった。運営は、居住者で NPO 法人「あさひスポーツ・文化クラブ（ASCC)」を立ち上げることで引き継いだ。
・ ASCC は、クラシックバレエやヒップホップ、水泳等のスポーツ教室、音楽やそろばん、英会話といった文化教室、スキーやスポーツフェスティバル等のイベントの実施

等を手がけている。会員は約 500 名で、ワコーレ北本の居住者でない人もいる。居住者であれば、ASCC の会員でなくとも、500 円（高齢者 300 円）でプールの一回利用ができる。夏祭りでは、ASCC の教室に通う人が中心となって出し物をやっている。

- ASCC の設立にあたっては、「スポーツ振興基本計画」を受けて行われている文部科学省「総合型地域スポーツクラブ育成推進事業」による支援を 2 年間受けた。この事業は、埼玉県体育協会から情報を得たものである。
- ASCC では、アネックス棟の区画の 1 つを使い、3 歳以下の子どもとその親が集って遊べる空間「モンキーポッド」を設け、無料開放している。この「モンキーポッド」は、「地域子育て支援拠点事業実施要綱」に基づいて北本市が国から補助金を受けて実施している「地域子育て支援拠点事業」の委託を受け、開設しているものである。この施設も、ワコーレ北本の居住者でない人の利用もある。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

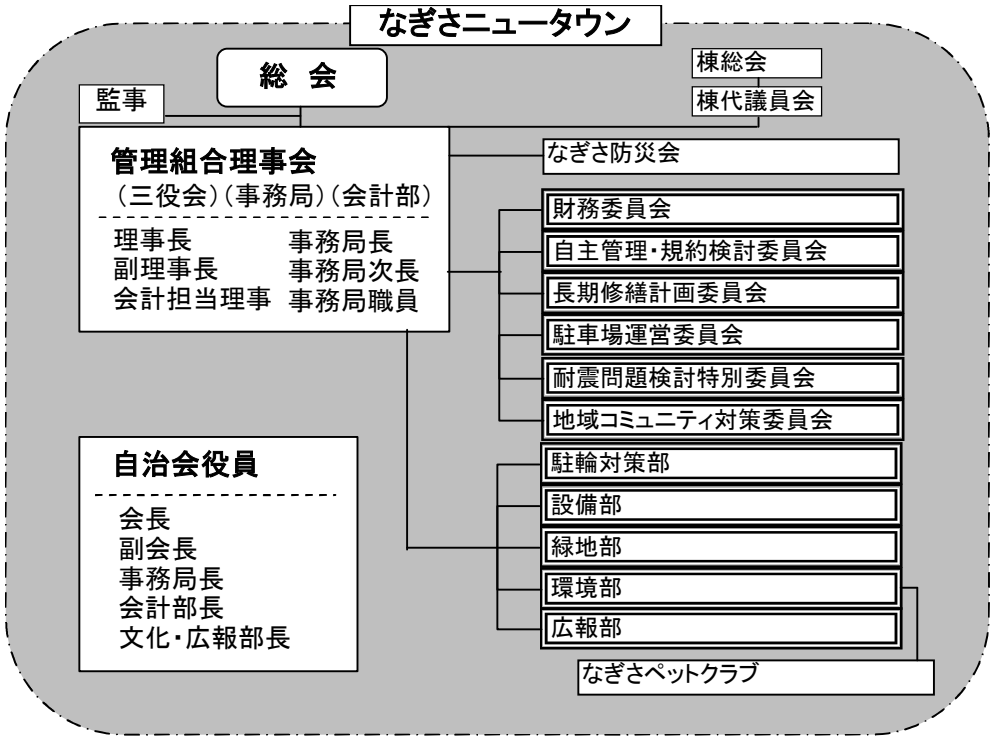
○マンション内外の緊密なコミュニティ

- ワコーレ北本と、周辺地域との連絡・交流は緊密である。当初は建設反対や騒音に関する苦情もあったが、建設反対の中心的人物も含め、現在では関係は良好である。
- 北本市には 111 の自治会があり、それを束ねる組織として市内全域を単位とする自治会連合会がある。また、市内の 8 つのブロックそれぞれに、「地域コミュニティ委員会」が設置されている。ワコーレ北本は、8 ブロックのうち東地域に含まれるが、自治会を中心に、この東地域のコミュニティの活動にも積極的に参加している。また子ども会も、東地域全体で行うイベントを行っている。また、鴻巣警察署の要請で設置されている地域防犯推進委員にも、ワコーレ北本の居住者が 9 名加わっている。
- 自治会長は、マンション内に関する役割よりも、地域との繋がりや市からの連絡対応の方が重要な役割となっている。自治会長は、自動的に東地域コミュニティ委員会の役員を兼任することになり、自治会連合会や市社協にも入っている。このため、会長は対外的な仕事、3 人の副会長がマンション内の仕事という分担ができあがっている。自治会の役員は、それぞれ文化、体育等の役割分担が決まっているため、分野に関連する東地域等のイベント（例：運動会）に関する仕事も、同時に担うこととなる。
- 自治会で年に 1 回行っている餅つき大会では、近隣の農家から道具の貸与や指導を受けている。また、打ち上げ花火の際にも、マンション隣の田圃を借りている。
- 市内の他のマンション自治会は、地域コミュニティ単位の活動に最低限しか関わらない所が多い。

中大規模・高層型-14
～楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成～

○周辺に何もなかったために、分譲当初から「自分たちの街は自分たちで守る」というフロンティア精神が、自主管理の水準を保ち、コミュニティづくりの基盤となっている。
○防災や福祉への対応として、「防災会」「虹の会」などを立ち上げ、湾岸・流域といった広域的な単位で、マンションのみならず周辺の地域との連携を行っている。

マンション名称	なぎさニュータウン		
住所	東京都江戸川区		
建築（分譲）年	1977 年	**戸数**	1,324 戸（約 3,800 人）
棟数	７棟	**階数**	13～14 階
主な共用施設	管理棟、防災倉庫、テニスコート、駐車場（648 台、15,000～20,000 円／月）		
管理費	6,000 円／月	**修繕積立金**	10,000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ ■有 □無）
長期修繕計画	2009 年策定、20 年計画 ※毎年見直しを行う	**大規模修繕**	■有 □無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合役員 理事長（１名）、副理事長（２名）、会計担当理事（１名）、棟代表理事（7 名、副理事長を含む、各棟理事の互選により選出）、理事（21 名以内、理事長・副理事長・会計担当理事・棟代表理事を含む）、代議員（91 名以内、理事を含む）、監事（２名、団地総会にて選任） ◇理事会 理事会には、三役会（理事長・副理事長・事務局長・事務局次長・会計担当理事）、事務局（事務局長（１名）、事務局次長（１名）、事務局職員）、会計部を置く。 ◇専門部、諮問委員会、運営委員会 理事会には、専門部（広報部、環境部、緑地部、設備部、駐輪対策部）・諮問委員会（長期修繕計画委員会、自主管理・規約検討委員会、財務委員会、）、運営委員会（駐車場運営委員会）・特別委員会（耐震問題検討特別委員会、地域コミュニティ対策委員会）を置く。 ※各棟各階から代議員（棟代議員）を１名選出し、棟代議員の互選により各棟３名以内の理事を選出。理事長・副理事長・会計担当理事は、理事の互選で選任する。（理事長が選任された階は、さらに１名の代議員を選出する） ※任期は１期１年が原則で、最長３年まで留任できる。 ※事務局には有給・専従の正職員が４名。パートが２名。 ◇自治会役員 会長、副会長（２名）、事務局長、会計部長、文化･広報部長、環境部長、生活交流部長、防犯対策部長、スポレク部長、祭り部長、幹事長（棟別に７名）、監査役（２名） ※フロア幹事は管理組合代議員の選出同様に、各棟各階からの選出。		
役員報酬	■有 □無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



なぎさニュータウンの概要

○建物の特徴



なぎさニュータウン配置図

- なぎさニュータウンは、江戸川の河口部に位置しており、1977～1980 年に日本勤労者住宅協会によって分譲された、13～14 階建、7 棟・1342 戸の大規模な住宅団地である。団地内には、商店、幼稚園、テニスコートなどの施設がある。
- 現在、ニュータウン周辺はマンションや戸建が立ち並ぶ住宅地ではあるが、高度経済成長期の分譲当初は周辺には建物があまり建っておらず、団地外には商業施設もほとんどない状況であった。
- 築 30 年が経つものの、建物等の管理が行き届き、団地内は良好な環境が保たれている。実際、空き家になっても直ぐに次の入居者が決まる状況にある。
- 2007 年には管理組合 30 周年記念として、記念誌「進化する街－なぎさニュータウン管理組合の 30 年とこれから－」をとりまとめ、住民アンケートや講演会、座談会を行っている。アンケートでは、80%が組合への信頼を寄せているとの回答である。

○居住者の概要

- なぎさニュータウンの居住者数は、最盛期は 4,000～4,500 人だが、2005 年国勢調査では約 3,800 人であり、子供が世帯分離した影響で減ってきている。
- 居住者の入れ替わりも一定数あり、若年層の世代も入ってきている。第二世代や親戚が入居するという例もある。中には環境の良い“なぎさ”に憧れていたという世帯もある。親子での近居の例も多く、近年の調査によれば、16.7%の世帯で親戚が居住して

いる。
・ 居住歴が 21 年以上の割合は 70.5%となっており、住みやすく、永住志向が高い。その結果として、賃貸率が約６％と低い。

管理組合、自治会の状況

○管理組合の構成

・ 管理組合の役員は、各棟各階から代議員（棟代議員）を１名選出し（７棟 90 階から合計 90 人の代議員）、棟代議員の互選により各棟３名以内の理事に選出する（合計 21 人の理事）。理事長・副理事長・会計担当理事は、理事の互選で選任する（理事長が選任された階は、さらに１名の代議員を選出する）。
・ 役員の任期は１期１年が原則であるが、再任は妨げない。役員は最長で３期まで続けることができる。
・ 三役（理事長・副理事長・事務局長・事務局次長・会計担当理事）は、理事会、特別委員会、棟代議員会、フロア会などに必ず参加し、会議をサポートする。これらの会議では必ず議事録を作成し、三役会に集約させる仕組みとなっている。

○管理組合が雇う専従職員

・ なぎさニュータウンでは、自主管理を行っており、管理組合の窓口には、昼間は事務局職員と管理員が、夜間や休日午前中はパート職員と管理員がいて夜９時まで住民の対応にあたっている。
・ 事務局職員は、管理組合が雇用する専従の正職員で、管理組合から給料が支払われている。事務長は男性で女性職員３名およびパート職員２名もなぎさニュータウンの居住者である。専従職員がいることで、事務的な機能がしっかりと果たされており、管理組合と住民との接点になっている。


倉庫に保存されている書類

○自治会

・ なぎさニュータウンには自治会があり、なぎさニュータウン居住者のみで組織されている。自治会の加入は任意で、居住者の７割程度が加入している。会費は月 500 円で管理費とは別に引き落としされる。
・ なぎさニュータウンは自治会の主導によりニュータウン内で手づくりみこしから端を発した夏祭り等を行っている。自治体との窓口も自治会が行い、パートの職員や部員等がチラシの配布などを行う。自治会と管理組合の組織は完全に分けて運営されている。

コミュニティの状況と様々な取組

○コミュニティを醸成する多様な活動

- なぎさニュータウンでは、公認サークルという位置づけはないものの、野球、テニス、バレーボール等の運動サークル、生け花、習字等の文化サークル等、様々なサークルや同好会組織がある。これらの活動については、ニュータウン住民のみのものや、周辺の地域住民も参加できるものもある。活動拠点として、マンション内の管理棟の集会室や広場、テニスコート等が用いられている。
- 高齢者の集まりとしては、180 名ほどで組織される「麗樹会」があり、カラオケ部会、リズム体操等、様々な部会活動がなされている。
- さらに、管理組合や自治会に位置づけられている特別活動としては、「なぎさ防災会」、「なぎさの緑を育てる会」がある。「緑を育てる会」では、緑地部会とも連携し、緑を育てるため、ボランティアによる活動がなされている。
- また、「なぎさペットクラブ」は管理組合の下に位置づけられ、ペットを育てている全ての世帯が加入する。環境部会と連携して、清掃活動や会員の教育研修、懇談等、幅広く活動している。

○「なぎさ防災会」による取組


防災会の活動を PR するパネル

- 「なぎさ防災会」は、なぎさニュータウンを拠点に活動する自主防災組織であり、阪神淡路大震災を契機に、1996 年 12 月に設立された。会員は任意加入で、現在は 144 名である。
- なぎさニュータウンでは、分譲当初から管理人が住み込み、防火管理者となっていたが、1993 年ごろに退職することになり、法的措置が組合に預けられたため、自主的な防災体制が必要になった。そのため、管理組合と自治会において、防災対策委員会を設立し協議した結果、設立されたものである。
- 設立に当たっては、祭りの時などにリーダーシップを持って取組んでいた人物に会長になってもらい、具体的な活動が始められた。はんてんを作って、まずは形から入り、楽しく防災活動が始められた。
- 一方で、「なぎさ防災会」は、管理規約の消防計画の中に位置づけられ、予算は年間 150～200 万円程度あり、本格的な活動や訓練も行われている。活動の例としては、防災倉庫やレスキューキッチン（炊き出し用の大型キッチンで、20 分で 100 人分のご飯が炊ける）の設置、飲料水対策、防災ハンドブック作成、避難終了マグネットシールや要救護シールの普及、布担架の導入などの対策が行われている。また、広域的には毎年恒例となった都心部からの「帰宅困難者体験ウォーク」を開催するなど、「自分たちの街は自分たちで守る」という合言葉をもとに、本格的な活動が積み重ねられている。
- 「なぎさ防災会」のこれらの活動は高く評価され、活動して 5 年目の 2001 年に総務省消防庁主催「防災まちづくり大賞・総務大臣賞」を受賞している。

○ネットワークとしての活動の広がり

- 「自分たちの街は自分たちで守る」とは、現在では、よく言われているが、もともと

は「なぎさ防災会」が発した言葉である。しかし、今は、「自分たちの街は、本当に自分たちで守れるのか？」と問う必要がある。

- 団地は、昼間は勤めている現役世代や学校にいる児童生徒はいなく、高齢者が多くなっている。そこで、いろいろな街とつながらなければ、大震災時には団地住民を助けられないという思いから、「なぎさ防災会」が発起人となり「東京湾岸集合住宅ぼうさいネットワーク」を立ち上げ、湾岸地域のマンションの持っている問題点を解決しようと取組んでいる[2]。
- また、団地が江戸川河口にあることから、近年では、江戸川の流域での交流や、なぎさ防災会の活動を全国に発信することで、日本全国との人的なネットワークづくりも目指している。

〇NPO 法人なぎさ虹の会による福祉事業

- なぎさニュータウンでは、防災以外にも福祉での取組みも見られる。1999 年に住民有志が組織した「なぎさ助け合いの会」は、マンション居住者を対象として、会費制の住民のつながりによる助け合い事業を行っていた。
- その取組みは、2004 年に会員の輪をニュータウン外の江戸川区全域にも広げ、「NPO 法人なぎさ虹の会」に発展している。マンション内の助け合い活動から出発し、区全域で、「会員制助け合い事業」、「すこやか事業」、「介護保険事業」と「障害者自立支援事業」などの事業を行うことで、地域の方々の誰もが安心して暮らせる街づくりを目指している。

〇トラブルを回避するコミュニティの力

- 理事会終了後は、毎回決まって懇親会が行われる。住民構成は様々で互いに異業種の人が多く、職人から公務員までが同じテーブルで話せば考え方などにも違いがあるが、同じマンションの居住者ということで、議論しあう。以前はサラリーマンで忙しいといって、理事は勤められないという主張もあったが、実際はやれるもので、楽しかったという声もある。特に三役はマンション管理を行う上での同志でもあり、理事を務めて、人生観が変わるという人もいる。
- これまでの自主管理を成果として、住民間のコミュニティがしっかりしているため、団地内には、トラブルを起こすような人は入居できないような強い結束力があり、威圧的な態度をする人に対しても、みんなで毅然とした態度で対応をしている。
- 1,300 世帯が 30 年ほど住んでいるが、これまで訴訟は一度もなく、住民同士の話し合いにより解決されている。

事例のポイント

〇規模とフロンティア精神が自主管理を支える

- なぎさニュータウンにおける 30 年にわたる自主管理、自主防災組織の活動、NPO による福祉事業は、既に多方面で紹介され、マスコミや書籍でも紹介されている。これらの取組やコミュニティ作りの基盤には、1000 戸を越える大規模な団地であるがゆえに団地内に豊富な人材がいたこと、分譲当初から自分たちで楽しむ、子ども達のふる

[2] 「東京湾岸集合住宅ぼうさいネットワーク」については「超高層-03「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決」も参照。

さと作りのために団地コミュニティを育てるという工夫をせざるを得ない状況に置かれていたことが挙げられる。30 年前、埋め立て地で周囲には何もない環境に建設されたなぎさニュータウンには、今でもフロンティア精神が息づいている。

〇事務局スタッフの充実

・ なぎさニュータウンでは、管理組合の専従のスタッフがいることで、膨大な管理組合の事務作業や経理を支えているほか、住民との接点にもなっている。また、事務局には印刷業に携わっていて広報、デザインに精通している居住者を事務局スタッフとすることで、ポスター作りや会報等によって外部へも活動の様子を魅力的に発信できている。

〇マンションから、周辺地域、流域への広がり

・ 防災や福祉の取組みをはじめとして、マンションが主体となって周辺地域へと活動が広がり、充実さが増してきている。これは、今日のマンションにおける防災や高齢化といった社会的課題への対応として、マンション内で閉ざして解決するよりも、他のマンションや地域と様々なネットワークを築いて対応することが有効だという考えによるものである。

今後の課題

〇管理組合の法人化

・ 管理組合は法人化していないため、雇用の契約は理事会と結ぶことになっている。今のところ、法人化のメリットを強く感じていないものの、将来的に空き駐車場を外部に貸すことや、空き住戸を購入して高齢者施設にするといったことを考慮する必要が出る際には、法人化も選択肢となる。

〇カーシェアリングの検討

・ 駐車場は５年に１度の改選となるが、今後ますます高齢化が進むことやそれによって車の所有者が減るなども予想されることから、今後空き駐車場が増加する恐れもある。そのため、一家に２台、法人所有を認めるなどの対応が考えられるが、将来的には、カーシェリングの導入によって居住者のニーズを満たしていくことなども検討しており、現在は理事会で勉強会を行っている。

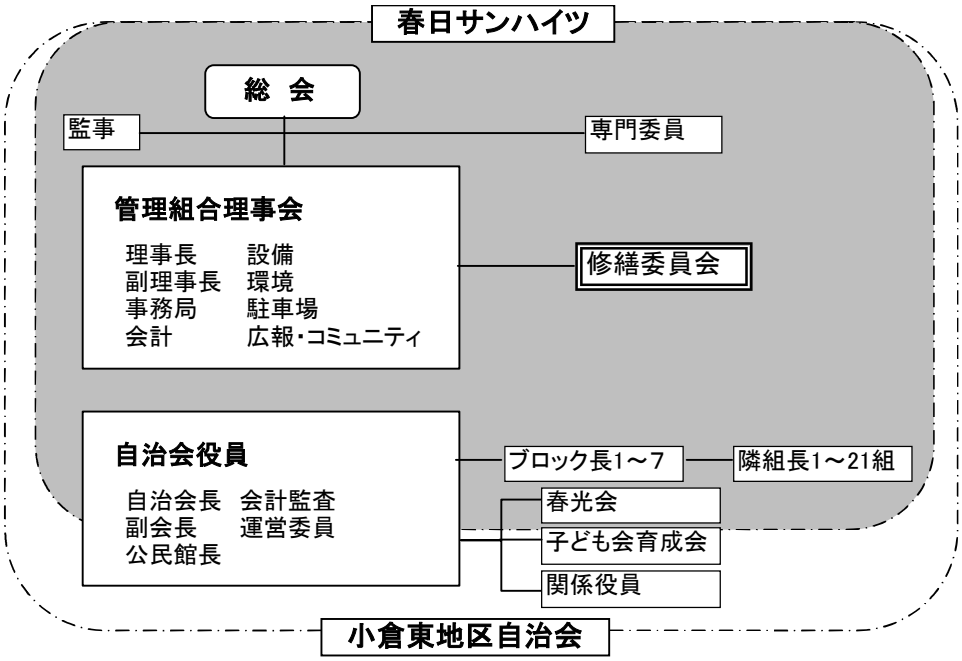
〇管理組合と自治会との連携

・ 今後、居住者の高齢化により、管理組合、自治会ともに理事・役員の選出が困難になることが予想される。管理組合、自治会は同様に階単位での理事・役員の選出となるが、特に自治会では階ごとに加入率の差があるため、役員の選出が難しいところもある。現時点では、理事・役員の調整が課題である。

団地型-01　～地域の自治会への積極的な参加によるコミュニティ活動～

〇地域の自治会活動に積極的に関わり、地域と一体的なコミュニティ活動を実施している。
〇建物と人の「２つの老い」に対する高齢化対策を実施している。
〇管理組合連合会からの支援や情報交換によってコミュニティ形成や維持管理に取り組んでいる。

マンション名称	春日サンハイツ		
住所	福岡県春日市		
建築（分譲）年	1981 年	**戸数**	273 戸
棟数	10 棟	**階数**	平均６階
主な共用施設	駐車場（274 台、１台目 3000 円／月、2 台目 5,000 円／月） 駐輪場（自転車：340 台、無料）		
管理費	4,000 円／月	**修繕積立金**	9,500 円／月（3LDK、168 戸） 11,100 円／月（4LDK、67 戸） 12,600 円／月（5LDK、38 戸） （駐車場収入からの繰り入れ □有 ■無）
長期修繕計画	2010 年策定	**大規模修繕**	■有（2010 年施工準備中）□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇理事会 理事長（１名）、副理事長（１名）、事務局担当理事（２名）、 会計担当理事（２名）、設備担当理事（２名）、環境担当理事（２名）、 駐車場担当理事（１名）、広報・コミュニティ担当理事（２名） その他の理事（13 名、１年目の理事）、監事（１名）、専門委員（2 名） ※　理事は各棟から１名（戸数の多い棟は２名）が輪番制で選出され、任期は２年、毎年半数交代。理事長等の選出は、理事の互選。		
役員報酬	■有　　□無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



※　自治会のブロック単位のうち 5/7 ブロック、隣組単位のうち 11/21 組を春日サンハイツが占める。

春日サンハイツの概要

○地域の概要

- 春日市は、福岡市中心部まで 10km 圏内という地理的に恵まれた位置にあり、10.5 万人が居住している。春日市の立地条件等が良いことからも人口は増加傾向にあるが、転入・転出が多い地域でもある。春日サンハイツは、春日市の中心部の小倉東地区に立地し、スーパーや医療機関が近く、JR や西鉄の駅も徒歩 15～20 分以内と近いなど、立地に恵まれている。また、春日市の教育環境の良さもあり、入居希望者は多い。人口の流動性が高い春日市において、春日サンハイツも居住者の入れ替わりは多く、分譲時から住んでいる居住者の割合は約 6 割である。長く住んでいる居住者は高齢化が進んでいる。
- 当マンションが立地する小倉東地区には 487 世帯（2008 年 3 月）が居住し、約 9 割の住民がマンション・アパートに住んでおり、長年住んでいる人は少ない。同地区の自治会である「小倉東地区自治会」には 410 世帯が加入しているが（加入率 84.2%）、そのうち 270 世帯は春日サンハイツの住民（65.8%）であるなど、地域の自治会に占める春日サンハイツの居住者の割合が高く、地域活動の重要な役割を担っている（他に自治会に加入している世帯は、戸建て住宅が 20～30 世帯、他は賃貸マンション・アパート等に住む世帯となっている）。

○建物の概要

- 春日サンハイツは、旧住都公団（現：都市再生機構）によって 1981 年に建設された団地であり 10 棟からなる。1 号棟のみ 4 階建てであり、他の 9 棟は 6 階建てである。敷地の中央には、管理組合の事務所のほか、公園、自治会が管理する地域の公民館がある。



春日サンハイツ

○管理組合の概要

- 管理組合は、「春日サンハイツ管理組合法人」として、法人格を取得している。
- 建物と人の「2 つの老い」に対処するため、2008 年に「管理組合運営基盤強化委員会」を設置し、全組合員からのアンケートを基に、7 回の会合で答申案を作成、理事会に提出した。理事会では、福岡マンション管理組合連合会の支援を受けて「管理組合規約」の全面改正案を作成、2009 年の団地総会に提案、承認を得た。
- 管理組合の理事は、2 年任期の輪番・半数交代制であり、各棟から 1 名ずつ（戸数の多い棟は 2 名）選出される。
- 管理組合には、団地総会（年 1 回、5 月）のほか、理事会（毎月 1 回）、棟集会（年 1 回、3 月）、専門委員会（2009 年度は修繕委員会を 6 回開催）がある。
- 管理組合は集会所を持たないため、理事会等の集会は自治会が管理する公民館で行っている。また、理事会の欠席者は 2 , 3 名程度と出席状況が良い。団地総会は、総会時に駐車場の抽選会を同時に行うこともあり、委任状を除いても毎年 80%程度の出席率となるために市の文化施設を借りて開催している。

コミュニティの状況

○地域の自治会との密接な関係

・ 春日サンハイツでは、全ての居住者が小倉東地区自治会に加入しており、自治会役員のうち、春日サンハイツの居住者が約６割を占めている。また、歴代の自治会長はすべて春日サンハイツの居住者が務めているなど、地域の自治会と密接な関係にあり、自治会活動に積極的に参加している。

・ そのため、マンション単独でイベント等を実施するのではなく、自治会主催のもとに地域全体で開催しており、それにマンション居住者も参加するようにしている。自治会のほとんどが春日サンハイツの居住者ということや、春日サンハイツには集会所が無いこともあり、イベント等の開催にあたっては自治会が管理している公民館や公園するなど、自治会を中心としたコミュニティ活動が実施されている。

○地域の自治会活動への積極的な参加

・ 自治会では、親睦・交流を目的としたイベントとして、「桜祭り（花見）」「夏祭り」「敬老祝賀会」「親子ふれあい餅つき大会」「新春交歓会」「新成人のお祝い」等が行われている。その他に、福祉では「ふれあいニコニコサロン」「ニコニコ歩こう会」、環境・安全では「クリーン作戦」「防犯パトロール」、教育・体育では「グランドゴルフ大会」など、各分野で様々なイベント・活動等が実施されている。

・ 親睦・交流面での一番大きな行事である「夏祭り」は、公園で開催され、自治会副会長が委員長を務める「夏祭り実行委員会」を毎年設置して運営する。実行委員会の構成メンバーは、自治会役員、隣組長、子ども育成会役員や役員経験者等のボランティア 40～50 名程度である。夏祭りには約 160 名の参加者があり、参加者の６割は春日サンハイツの居住者である。夏祭りでは、子供を対象としたダンス講義や、春日太鼓・大正琴・市民吹奏楽団などの演奏、バザー、花火等の多様なイベントが行われている。

・ これらの活動は、自治会が毎月発行している広報紙「小倉東ふれあいニュース」に案内が載っており、全戸に配布されている。

・ 自治会は、行政から年間 100 万円程度の補助金を受けられることや情報が入ってくることから、自治会はその支援を活かしてコミュニティ活動を中心とした活動を行い、管理組合は建物の維持管理を行うというような役割分担をしている。

○高齢化をみすえた自治会活動

・ 春日サンハイツは、1981 年に建築されて 30 年近く経過しているだけでなく、居住者についても入れ替わりはあるものの高齢者の比率が高いという、建物と人の「２つの老い」に対して、今後のさらなる高齢化を視野に入れて、現在、他のマンションや自治体を参考に対策を考えている。

・ 自治会では、小倉東地区内で 20 名のボランティアによって「小倉東地区福祉推進委員会」を組織し、災害時の要援護者のリストや住まいを地図に示した「福祉地図」を作成している。また、１人暮らしの高齢者等の希望者を対象に、家族や民生委員等の連絡先を記載して携行できる「安心カード」を作成し、緊急時に対応できるようにしている。

・ 「朝のあいさつ運動」として、朝７時 30 分から８時まで、高齢者 10 名が２名１組に

なって担当曜日を決めて交代で通学路に立ち、登校する小学生に「おはようございます」などの挨拶を交わす運動をしていることで、事故の防止のみならず、地域の子ども達との顔の見える関係づくりができ、小学生から感謝等の寄せ書きを贈られたこともある。
・ その他に、「介護予防教室」「介護実習教室」の開催や、75 歳以上の高齢者を対象に、誕生日のお祝いとして花鉢を自治会長・民生委員・福祉推進委員が自宅に届ける「誕生日祝い・花鉢プレゼント」を行っている。
・ 生活支援活動としては、高齢の居住者には玄関に古新聞や古雑誌は出しておいてもらい、子供たちがそれを回収に行くという資源回収の手伝いを行う活動や、灯油等の重い荷物は、玄関先まで持ってきてくれるような業者を高齢者に紹介したりしている。

管理組合の取り組み

○居住者および地域や管理組合連合会の連携

・ 過去に大規模修繕を 1 回実施したことがあるが、2 回目の大規模修繕を 2010 年に実施する計画で、2009 年度には管理組合の専門委員会として「修繕委員会」を発足させて準備を進めている。居住者の中には、建築士・ゼネコン勤務者など専門知識を有する居住者が数人おり、修繕の際には専門知識を発揮して活躍している。
・ これら専門知識を有する居住者の存在は、夏祭り後の慰労会や新春交歓会等の交流の場での自己紹介等を通じて知ることができた。また居住者間の日常の付き合いの中から、どのような専門知識の方がいるのか情報が伝わってくることもある。
・ さらに、管理規約の改正の検討などに際しては、規約のたたき台を NPO 法人福岡マンション管理組合連合会からの支援を受けて作成しているほか、コミュニティの形成についても同 NPO に優良事例等の紹介を受けて参考にするなど、積極的にマンション内外で連携を行っている。

○居住者への情報発信

・ 理事会での協議事項や結果を掲載した広報紙「春日サンハイツニュース」を賃借人も含めた全居住者と区分所有者に毎月 1 回配布して、情報発信を行っている。現在の広報手段は広報紙による紙での配布のみであるが、以前に光ファイバーサービスの希望を募ったところ 100 件ほどの申し込みがあり、多くの世帯がインターネットを利用していることからも、今後はメールなどの手段も使っての情報発信・交流も検討中である。
・ 規約の改正やペット問題等の重要事項を検討する際には、居住者を対象にアンケート調査を実施することで、居住者の意見を取り入れている。

事例のポイント

○自治会の積極的な活用によるコミュニティ活動の実施

・ 春日サンハイツには集会所等が無いことや地域の自治会に占める春日サンハイツの居住者の割合が高いことからも、自治会を有効に活用してコミュニティ活動を行っている。様々な自治会の活動への参加者の多くは春日サンハイツの居住者ではあるが、マンション内部のコミュニティ形成のみならず、周辺の戸建て住宅や賃貸マンションに住む居住者など地域とのつながりも築くことができている。

〇建物および居住者の高齢化への早期対応

・ 居住者の高齢化対策として「安心カード」のような緊急時の対策とともに、「朝のあいさつ運動」や子ども達による自宅玄関前の資源回収など、日頃から地域も含めたコミュニティ形成や生活支援を行うなど、総合的な対応を行っている。また、建物の老朽化への対応としても、専門知識を有する居住者の活用やマンション外部の組織であるNPO法人福岡マンション管理組合連合会などとの連携によって対応しようとしている。

今後の課題

〇管理組合役員の高齢化・なり手の確保への対応と理事会の継続性の担保

・ 今のところ、理事は現役で働いている居住者が大半であるが、今後は高齢化が進行していくことが明らかである。また、管理組合は区分所有者のみが理事になるため、賃貸化が年々増えているなかで、理事のなり手が少ないことが問題である。そのため、区分所有者の一親等までは理事になれるように規約を改正した。

・ 理事の任期も 2 年に変更し、半数ずつ交代することで、事業の継続性が保たれるようにした。さらに新しく常任理事（3 名）を置くことにしたが、現在のところなり手がいないため、常任理事に代えて事務局長（1 名）を置くことを検討している。

・ 団地内の清掃作業用に団地の敷地中央に設置されていた作業員詰所を改造して、2009 年 9 月から管理組合事務所として使用しており、保存が必要な書類、資料等も保管できるようになった。

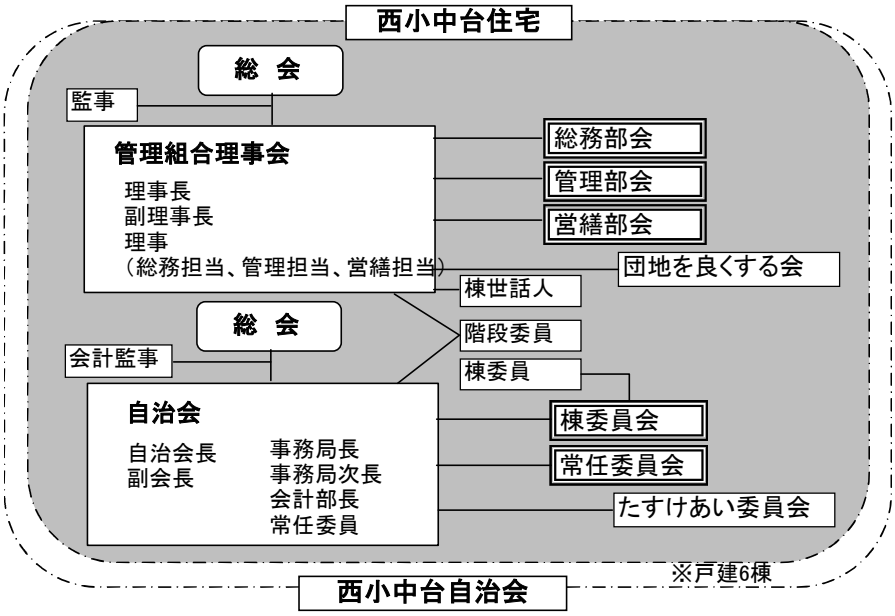
〇居住者の高齢化対策

・ 一人暮らしの高齢者等を対象に、日常生活の中での身の回りの事など小回りのきく生活支援ネットワークを有償ボランティアで行うような生活支援活動を検討している。

団地型-02　～管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生～

○管理組合と自治会の役割分担がなされ、「団地を良くする会」、「たすけあい委員会」といった、それぞれの実行部隊が下部組織として設立されている。
○建替えの検討中に団地の建替え検討委員が、自ら千葉大へ相談したことがきっかけで、大学との接点を持つようになった。現在でも、学生たちの学び舎として、モデル的に「団地再生」への検討が続けられている。

マンション名称	西小中台住宅		
住所	千葉市花見川区		
建築（分譲）年	1972 年	**戸数**	990 戸
棟数	37 棟 他商業棟２階建て２棟有	**階数**	５階
主な共用施設	集会室（３箇所)、せんげん広場いっぷく亭、防災倉庫、自治会作業場、駐車場（６箇所、457 台、5,000～6,000 円／月)、外来駐車場（有、300 円／日）		
管理費	4,100 円／月	**修繕積立金**	13,000 円／月（駐車場収入からの繰り入れ　□有　■無）
長期修繕計画	2006 年策定、約 30 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法等）	◇管理組合 理事長（１名)、副理事長（３名、総務・管理・営繕の部会長を兼任)、 理事（総務担当３名、管理担当３名、営繕担当５名） 監事（２名） ※役員は公募制、任期２年で更新可。３名の有給スタッフが事務局に専従。 ※棟世話人（管理組合）＝棟委員（自治会）として 30 世帯に１名、30 世帯以上２名で選出。 ◇自治会 会長（１名)、副会長（３名)、 事務局長（１名)、事務局次長（１名)、会計部長（１名)、常任委員（若干名)、会計監事（２名） ※立候補および常任委員会の推薦により選出。２名の有給フタッフが１名交代で勤務。		
役員報酬	■有　　□無 （理事長１万円／月､副理事長 7,000 円／月､理事 6,000 円／月､監事 3,000 円／月） ※管理組合のみで自治会は報酬なし		
理事会開催	月１回 ※自治会常任委員会も同様	**総会開催**	年１回 ※自治会総会も同様



西小中台住宅の概要

○建物の特徴


西小中台団地

- 西小中台住宅は 1972 年に旧日本住宅公団（現・都市再生機構）によって分譲された、５階建、階段室型、37 棟・990 戸からなる典型的な郊外の住宅団地である。団地の中央部には店舗が２棟・８戸あり、店舗の前面にはショッピング広場がある。
- 主な共用施設としては、集会所が３カ所あるほか、駐車場が６カ所、計 457 台分ある。
- 2008 年に大規模修繕が終了し、風呂の換気口・防音扉の更新、地上波デジタル放送対応、電気容量の増量可能工事等を行った。
- また、団地内には、公立小学校、私立幼稚園、公立保育所がある。

○居住者の概要

- 平成 19 年の時点で西小中台自治会の平均年齢は 55～56 歳であり、現在の居住者は、子供世代が世帯分離した、中高年の夫婦のみの世帯が多い。
- 年間の転出入の数は現在同数くらいで、購入者は中高年層が多いが、団地で育った子供世代が戻ってくるケースもみられる。賃貸物件の賃借人では、若年世帯も多い。
- 管理組合には区分所有者名簿があり、区分所有者は把握している。賃借人も含めた居住者名簿も作成しているが、回収率は８割程度である。賃借人の把握に課題がある。

〇管理組合の概要

- 管理組合は「団地管理組合法人西小中台住宅」として、法人格を取得している。植栽管理、排水管清掃、駐車場警備等を専門業者に委託しているほかは、基本的に自主管理で、管理組合業務の実施のため事務局を置き、有給の専従の事務局員３名（基本的には団地居住者を雇用）が、出納、総会資料の作成、各種申請の受付等管理事務の整理に当たっている。
- 理事会の下部に専門的な検討機関として、「総務部会」「管理部会」「営繕部会」を置いている。「総務部会」は各種会議の運営支援、財産保全、総会の資料作成等、「管理部会」は集会所、駐車場、駐輪場の管理、外部委託の警備等、「営繕部会」は団地内の公園、自動車通路、植栽、給水施設の管理、長期修繕計画の検討等を担当している。
- 管理組合の役員は、理事長１名、副理事長３名（各部会長を兼任)、理事 11 名（総務部担当３名、管理部担当４名、営繕部担当４名)、監事２名となっている。任期は２年だが、再選を排除しておらず、10 年ほど務めている方もいる。選任方法は、公募制を採っているが、実際の運用としては、前期の役員が内々に声をかけ就任をお願いしている。
- 役員には報酬を支払うこととしており、理事長 10,000 円、副理事長 7,000 円、理事 6,000 円、監事 3,000 円（それぞれ月額）である。
- 総会は年１回で、近隣の小学校で開催。理事会は、定例で月１回、集会室で開催している。総会前には「棟集会（基本は各棟ごとに開催)」を開くが、ここ 15 年くらいは複数の棟でまとめて棟集会を開催している。
- このほか、管理組合の委嘱を受け、諮問に応える機関として「団地再生委員会」（通称「団地を良くする会」）等委員会がある（後述)。

〇自治会の概要

- 西小中台団地に隣接する戸建住宅６戸と併せて、１つの「西小中台自治会」が構成されている。自治会は管理組合ができた翌年に、ふるさと作りを目的として発足し、現在は、ふれあいを目的に活動している。自治会の加入は任意だが、加入率は 92%で、会費は年間 4,300 円である。
- 自治会役員は、立候補および常任委員会の推薦により選出される。自治会でも２名の有給フタッフが１名交代で勤務している。
- 自治会内には、「たすけあい委員会」（後述）があり、高齢者等、困っている人にボランティアとして手伝いを行っている。また、団地内で最大のイベントである夏祭りは、自治会の主催であり、このほか、自治会では、後述のとおり、年間の祭りやイベントの実施や「たすけあい委員会」での相互扶助の取組みを実施している。
- 管理組合と自治会では、前者が主にハードの管理、後者が居住者の和づくりといったかたちで役割分担しているが、それぞれの役員が重なり合っていることもあるので、組織としても実態は連携している。また、年に２回の協議会を行っており、団地の課題ついて、連携して対応している。

〇各委員の役割

- 管理組合と自治会からの業務連絡等の担当として、各棟１人～２人（30 人以上の場合）の委員が１年交代の輪番制で選出される。管理組合は「棟世話人」、自治会では「棟委

員」であり、棟集会の進行・取りまとめ、年間行事の手伝いを行う。
- また、各階段からは、管理組合と自治会の印刷物の配布や回覧板の担当として「階段委員」が各階段から１人選出される。これも輪番制で３ヶ月交代である。
- さらに、自治会からは「常任委員」を各棟１人～２人選出している。これも輪番制で１年交代である。常任委員からその他の自治会役員を選出する形となり、常任委員会では、総会決定事項の実行、年間行事の運営、総会の議題作成等を検討する役割を持つ。

コミュニティの状況

○自治会主催による多数のイベント・行事

- 自治会主催による年間のイベント・行事は、夏祭り（８月）、敬老会（９月）、運動会（10 月、近隣町会と合同で隣接する小学校で実施）、団地フェスティバル（11 月）、餅つき（12 月）がある。イベントは広場で行うことが多く、広場は団地の象徴になっている。
- 夏祭りは、２日間かけて行う大掛かりなもので、準備は７月ぐらいからである。神輿の担ぎ手が少なくなってきたので周りのマンションとも連携している。祭りのときは以前住んだこともある人も参加することがあり、団地はにぎわっている。管理組合も、団地内を通る一般道の交通整理や山車・神輿の運行先導、夜の売店で生ビールを売ったりして参加する。住民やサークルも任意で店を出しており、これらの収入は自治会費となる。
- 団地フェスティバルは、比較的新しいイベントで、中学校の吹奏楽部が舞台で演奏会を行ったり、フリーマーケット等各種サークルが利益になるような出店を出す。
- これらのイベントは、自治会の常任委員が中心に企画する。新しい居住者も常任委員になったことをきっかけに企画に参加するため、コミュニティ作りのきっかけとなっている。



店舗棟と広場

- また、団地の住民有志により、様々なスポーツサークル、文化サークルが組織されており、例えば高齢者による「さくらクラブ」では、コーラスやゲートボール、グランドゴルフ等が行われている。「さくらクラブ」は自治会の下部組織としての位置づけはないもの、集会場の使用料は無料としている。

○「団地を良くする会」による取組

- 「団地を良くする会」は、2002 年９月に結成された。管理規約上、管理組合の諮問機関として位置付けられており、建物管理を主な目的とする管理組合としてソフト面でどのようなことができるのかについて検討することとされている。現在のメンバーは 17 人で、管理組合からの委嘱を受けている。
- 「団地を良くする会」の活動の内容としては、団地内の小道・公園の見直し、集会所の使い方を考えたり、映画会の開催等、いろいろな企画をし、イベントを行っている。映画会は年間３回開かれ、各回 30 名ぐらい参加する。
- また、敷地内の店舗が一部を残し閉鎖したことを受け、2006 年 11 月から「土曜市」

を開催している。新聞販売店を通して団地周辺の広場等で行われていたものを、団地内でも行うようにしたもので、第3土曜日 10 時 30 分から広場に出店を設ける。現在では生鮮食品や惣菜の業者 10 店舗ほどが出店し、団地の名物となっている。

・ このほか、「団地を良くする会」では、イベント等だけではなく、団地再生に関して、修繕や改良、建替えに関する勉強・研究も行っている。

○「たすけあい委員会」による取組

・ 一方、自治会の組織である「たすけあい委員会」は、2006 年に発足している。2003 年に、自治会が全戸を対象にアンケートを実施し、住民のニーズを調べ、その結果、2004 年に役員を中心とする有志で「たすけあい」を立ち上げ、その後自治会の下部組織として、現在の委員会に発展した。

・ 「たすけあい委員会」は、居住者に困ったことがあれば、あらかじめ登録したメンバー（現在約 40 名）がボランティアでお手伝いするものである。例えば、「土曜市」で買い物をした高齢者の荷物運びの手伝いを「たすけあい委員会」のメンバーが行う。支援内容は、力仕事・大工仕事、電気修理、清掃、お使い、話し相手、ごみ出し等様々であり、支援が必要な方は西小中台自治会事務所の職員に電話または訪問によって支援を依頼し、自治会は支援できる方とのコーディネートを行うという仕組みで、利用は無償である。

・ また、「ふれあいサロン」として、月2回集会所を無料開放し、集まった住民が楽しく過ごせるよう、ゴキブリ団子作り、源氏がたり等のイベントを行ったり、お茶を飲みながら会話や囲碁を楽しんだりすることで、住民の憩いの場となっている。

事例のポイント

○管理組合・自治会の役割分担と下部組織等体制の整備

・ 西小中台団地では、管理組合と自治会で役割分担をしつつ、相互の協議の場を設けているほか、実際はメンバーも重なっているために、密な連携がなされている。また、管理組合、自治会とも、下部組織を含め、活動の体制が整備されている。



自治会・管理組合それぞれの掲示板

○千葉大学との連携

・ 2000 年頃、西小中台団地では、等価交換による建替えの検討が進められていたが、団地再生を研究する千葉大学への相談により、建替えありきの検討ではなく、修繕やコミュニティづくりを含めた総合的な団地再生へと方向転換することになった。千葉大学への相談がきっかけとなり、団地では、「団地を良くする会」、「たすけあい委員会」等コミュニティづくりのための組織がそれぞれ発足している。

・ 現在では、同大学からの提案により、LLP（有限責任事業組合）を同大学と住民有志とが共同で設立して団地の空き住戸を LLP が借り、学生に貸すという、団地シェアにも実験的に取組んでいる。学生と住民との交流が生まれる等の成果があり、現在も継続中である。

今後の課題

〇理事の担い手の確保

・ 管理組合の理事の多くが 70 歳代というように高齢化が進み、なり手も固定化してきている。現役世代は、仕事があり、自分の生活で精一杯で、理事として活動しにくい面がある。

〇高齢化の進展

・ 団地では、高齢化が進んできており、周辺住民の力添えによる支援が必要になっている。実際に、「たすけあい委員会」でお年寄りを支えるメンバー自身の高齢化も進んでおり、活動を継続していく上での課題となっている。

〇さらなるコミュニティづくりと団地再生に向けて

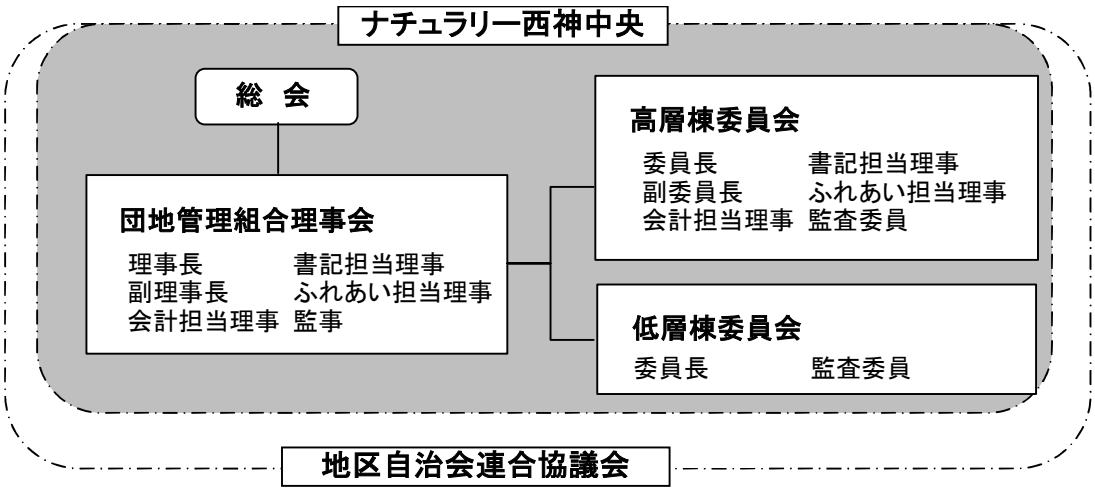
・ これまでは世帯数が多いことに加え住民への PR が弱い面があり、管理組合、自治会が何をしているか理解されず、なかなか主体的に参加してもらえなかった。近年は、「団地を良くする会」、「たすけあい委員会」の活動が見えてきたことにより、はじめて活動等に参加する住民も現れているが、コミュニティづくりはまだ途上であり、今後は、高齢者、若者をどう取り込んでいくかが課題である。

超高層型-01

～シニアマンションにおける初期段階からのコミュニティ形成支援～

○初期段階における事業者からのコミュニティ形成支援により、共用施設の利用が進み、管理会社からの支援も受けて、イベント、カルチャースクール、サークル活動等が活発に実施されている。

マンション名称	ナチュラリー西神中央		
住所	兵庫県神戸市		
建築（分譲）年	2006 年	**戸数**	211 戸（テナント２戸、住戸 209 戸、約 250 人）
棟数	２棟	**階数**	19 階（住居棟） ５階（商業棟）
主な共用施設	居住者専用レストラン、大浴場、多目的ホール、AV ルーム、アトリエ、パーティールーム、和室ゲストルーム、娯楽室（麻雀ルーム）、カウンセリングルーム、グルーミングルーム、リラクゼーション・サロン 駐車場（82 台、11,000～15,000 円／月） 駐輪場（自転車：222 台、100～200 円／月、バイク：３台、500 円／月）		
管理費	24,600～52,200 円／月	**修繕積立金**	6,400～15,170 円／月（駐車場収入からの充足　■有 □無）
長期修繕計画	08 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	□有　■無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇団地管理組合役員 理事長（１名）、副理事長（２名）、会計担当理事（２名） 書記担当理事（２名）、ふれあい担当理事（５名）、監事（２名） ◇高層棟委員会 委員長（１名）、副委員長（２名）、会計担当理事（２名） 書記担当理事（２名）、ふれあい担当理事（５名）、監査委員（１名） ◇低層棟委員会 委員長（１名）、監査委員（１名） ※　理事は各階ごとに輪番制で選出し、理事長は理事の中から互選で決定する。各役員の任期は１年。		
役員報酬	□有　■無		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



ナチュラリー西神中央の概要

○地域の概要

- ナチュラリー西神中央は西神住宅団地（西神ニュータウン）の中心に位置し、西神中央駅より徒歩２分に立地している。マンション近隣にはショッピングセンターや専門店、ホテル、公益施設が立地している。
- ナチュラリー西神中央の敷地は、元々は神戸市が所有していたものであり、「公益施設および高齢者向け住宅の開発」を目的とした事業コンペで選定された民間事業者が 2002 年度に用地の払い下げを受けて建設したマンションである。

○建物の概要

- ナチュラリー西神中央は 2006 年に２棟建築され、１棟は 19 階建てのシニア向けの分譲マンション（高層棟）、もう１棟は５階建てのフィットネスクラブ（低層棟）となっている。
- 共用施設は、高層棟の１～５階にあり、サウナや寝湯のある大浴場のほか、パーティールーム、アトリエ、娯楽室、多目的ホール・AV ルーム・カウンセリングルーム・レストランなどがある。レストランは隣接するホテルへ委託して、ホテルのシェフによるメニューが提供されていることが購入の動機となった人も多い。他にもホテルスタッフによるコンシェルジュサービス等、共用施設やサービスが充実したマンションである。



ナチュラリー西神中央の外観

○居住者の健康維持のためのサービス体制

- マンション１階にはテナントとして、クリニックや居宅介護支援事業所・ディケアセンターが入居している。
- マンションとクリニックが業務提携して「メディケアサービス」を行っており、区分所有者は年間 10 万２千円、同居家族は年間４万９千円の負担によってサービスの提供を受けている。メディケアサービスでは、何かあった場合の緊急対応やカウンセリング業務、健康診断、半日ドックの実施、病院への送迎サービス等を行っている。クリニックの営業時間外は看護師がマンション内にある宿直室に常駐しており、24 時間の体制で居住者の健康を見守っている。(メディケア管理費負担分は 4,400 円／月)
- クリニックでは、健康相談室を行っているほか、希望者には無償で見回り訪問を実施している。定期健康診断等は任意としている（上記負担の内任意 4,100 円／月の部分)。

○管理組合の概要

- 管理組合は高層棟の区分所有者からなる「高層棟委員会」と、低層棟の区分所有者からなる「低層棟委員会」とがあり、両委員会を束ねる「団地管理組合」がある。

コミュニティの状況

○共用施設の利用を通じたコミュニティ形成

- 居住者は高齢者が多く、マンション内で過ごす時間が多いのが特徴である。共用施設のうち、特に大浴場とレストランは居住者間で最もコミュニティ形成のきっかけとなる場であり、日常的な利用のなかで趣味等についての会話を通じて様々なコミュニティ活動やサークル活動が生まれている。
- パーティールーム、アトリエ、AV ルーム、娯楽室等の共用施設は 1 時間 300 円の利用料金であり、年間 120 万円近くの収益が管理組合に入ってくるほど、サークル活動等で活発に使用されている。レストランは喫茶・食事にかかる費用のみ、大浴場および、リラクゼーション・サロン、グルーミングルーム等は無料で利用が可能である。

○イベント及びサークル活動の実施

- 新年会・夏祭りの年間２回、居住者の親睦を図るイベントを管理組合が実施している。各戸１名分を管理費より支出していることもあり、毎回約 150~160 名程度の参加がある。イベントの準備・運営等は管理組合と、レストラン運営を委託している提携ホテルとが企画し、ホテルの会場で実施している。
- カルチャースクールは入居前から事業主と提携ホテルが料理教室、茶道、木彫、ステンドグラフ、フィットネス、一筆画、着物着付け、トールペイント、押し花アート、絵画、フラダンス、英会話、体操、書道、ガラス工芸、謡曲、水彩画、陶芸、ヨガ、ファイナンシャル相談等の多彩なメニューを準備していた。また入居後には大浴場やレストランでの日常の世間話などがきっかけになって掲示板にサークル活動の掲示を出して仲間を募るなど、居住者から自然に発生したサークル活動も多数ある。
- 現在は、カルチャースクールとしては、水彩画、絵手紙、謡曲、イス体操、ペン・筆ペン、英会話がある。サークル活動としては、社交ダンス、スクウェアダンス、フォークダンス、太極拳、卓球、カラオケ、健康体操、コーラス、英語コーラス、囲碁、ハイキング、居酒屋サークルがある。これらサークル活動は、居住者同士が趣味を通じて、活発に行われ、サークルグループによっては、外部の友人関係者も参加がある。
- サークル活動の中でも特に活発な健康体操（ストレッチ体操）は多目的ホールにおいて日・月・木の週 3 回、午前 9 時から 10 時までの 1 時間で、ややきつい体操からストレッチを主とした体操を実施している。約 30 名の登録会員から毎回 20 名前後が出席しており、登録会員は逐次増加している。教師がいるのではなく、経験年数が多い人が前列、経験の少ない人が後列に並び、後列が前列を見ながら体操を行う。居住者の健康志向は高く、当サークルでは自らの体力と健康状態に合わせて自由に体操できることから、人気があり長続きしている。

事例のポイント

〇事業者による初期段階のコミュニティ形成支援

・ 入居開始当時は面識のない居住者同士でもあるため、事業主側から初年度に年四回のイベントを親睦が図れるよう企画し、20 件程度のカルチャースクールも企画し開講した。このように事業者側からコミュニティ形成の側面援助がなされたことも、その後、居住者間の個別サークル活動が、進行したきっかけともなっている。

〇管理会社による管理組合の運営支援

・ 居住者は退職した高齢者が大半であり、住宅管理の煩わしさを避けてサービスが充実している当マンションに移住してきているため、理事会の役員になることを重荷と感じる人が大半である。そのため管理会社が、イベント・行事・サークル活動以外にも、管理活動において可能な範囲で議事録の作成や議事のとりまとめのための道筋の提示を行う等、管理組合理事会の運営を補助支援している。

今後の課題

〇災害時等の共助のためのコミュニティ形成

・ サークル活動のように興味や趣味を同じくした人同士の付き合いは活発であるが、同じフロア同士や、隣接住戸等との付き合いはあるところとないところがある。
・ 高齢であるために、災害時等に非常階段を下りられない居住者も多い。自治会や周辺地域との関係は、地区自治連合協議会に所属し、地域の活動を掲示連絡する程度でほとんどつながりもないため、災害のときに居住者以外からの協力は期待できない状況にある。そのため、管理組合では、各階で「班長」を決めて、日常的にどのような人がいるのか顔の見える関係を構築し、災害時に共助する仕組みができないかとルール作りを検討しているところである。
・ 分譲後間もないため、現在のところ管理に関する大きな問題は発生していない。理事会も現在でまだ 4 期であるが、少しずつ軌道に乗った運営となってきている。しかし、10 年後など修繕が必要になってくるときに、高齢者が居住者の中心である管理組合として、運営面や適切な判断等ができるかどうかという面では課題が考えられる。

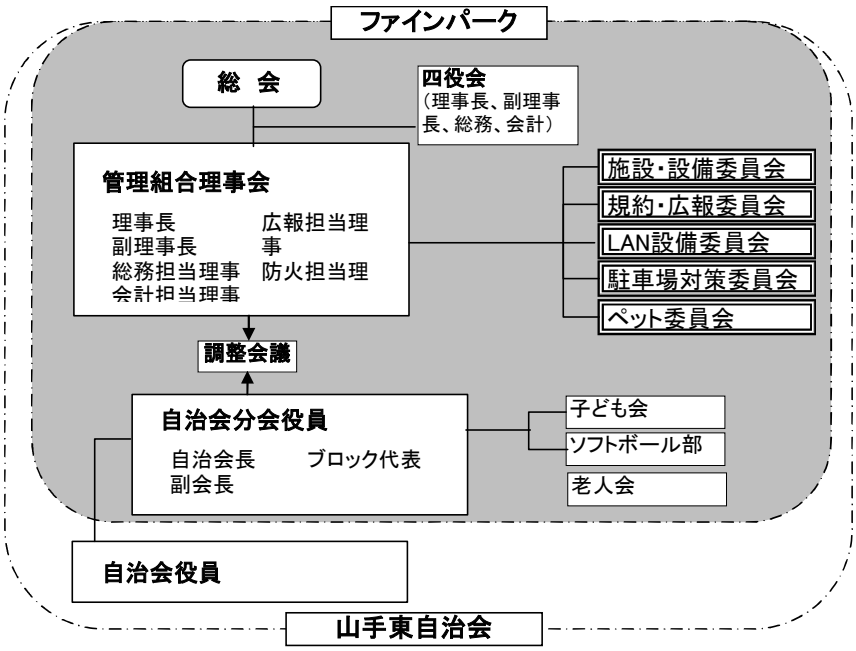
〇介護等のニーズへの対応

・ 健常者向けのシニアマンションではあるが、介護が必要になっても、終の棲家として住み続けたいというニーズはある。介護ヘルパー利用者も現状何人かみられる。介護等のニーズに対応できるような体制作りが今後必要となってくる。ただし、介護も初期の段階であればよいが、介護付のマンションではないため、症状が重くなると暮らしていくのは難しいと思われる。

超高層型-02　～管理組合と自治会の役割分担による適正な管理と連携～

○経験豊富な人材を理事とすることで、管理組合発足まもなくから理事会活動が活発となり、管理会社任せではない適切な管理活動が実施されている。
○管理組合と自治会間での役割分担・調整によって適正な管理やイベントを実施している。
○共用施設を利用してマンション内外のコミュニティを形成している。

マンション名称	京阪東ローズタウン・ファインパーク		
住所	京都府京田辺市		
建築（分譲）年	2004 年	**戸数**	462 戸（1257 人）
棟数	３棟	**階数**	平均 19 階
主な共用施設	集会所（ラウンジ２箇所)、キッズルーム、シアタールーム 駐車場（464 台、1,000～10,000 円／月)、駐輪場（自転車：924 台、無料、バイク：93 台、800～2,000 円／月）		
管理費	平均 9,454 円／月	**修繕積立金**	平均 4,325 円／月（駐車場収入からの充足　■有　□無）
長期修繕計画	2004 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	■有　　□無
管理組合の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合理事会 理事長（１名)、副理事長（２名)、総務担当（１名)、会計担当（１名)、広報担当（１名)、防火担当（１名)、理事（６名)、監事（１名） ※輪番制で各棟から４名、クリニック（テナント）１名、監事１名の計 14 名で構成される。任期は２年で各棟毎年２人ずつ交替する。 ◇自治会分会 自治会長（１名)、副会長（２名） その他担当（８名)、26 ブロックの代表 ※輪番制で、任期１年で総入れ替えとなる。		
役員報酬	有（理事長 5,000 円／月、役員 3,000 円／月、その他理事 2,000 円／月）		
理事会開催	月１回	**総会開催**	年１回



京阪東ローズタウン・ファインパークの概要

○地域の概要

- 京阪東ローズタウンは、京田辺市と八幡市にまたがる丘陵地に開発面積 161 万㎡、戸数 4,500 戸、人口１万６千人で計画されたニュータウンであり、民間事業者によって開発された。住宅としては戸建住宅と分譲マンションが開発されている。
- 京阪東ローズタウン・ファインパークは 2004 年から 2005 年にかけて分譲され、駅が近く、周辺には商業エリアが形成されており、食品スーパーや複合商業施設、スポーツ施設などが立地している。

○建物の概要

- 京阪東ローズタウン・ファインパークには、A・B・C の住宅棟３棟と、クリニック（テナント）及び共用施設である集会所（ラウンジ）、キッズルーム、シアタールームがある D 棟の合計４棟からなる。
- 住宅棟は、各階が１戸から５戸で１つのエレベーターを使用する階段室型の構造となっており、同じフロアでの水平移動はできない。
- ラウンジ（集会室）とシアタールームは有料（ラウンジは 500 円/1 時間、シアタールームは 500 円/4 時間）、キッズルームは無料で使用できる。ラウンジとシアタールームは、居住者相互の親睦等居住者のみが使用する場合は半額となる。



ファインパークの模型
写真の左前が B 棟、
右前が A 棟、右奥が C 棟
A 棟 B 棟の間の低層が D 棟

○管理組合の概要

- 管理組合の理事は２年任期の輪番制であり、各棟から４名ずつ選出され、その他にテナントであるクリニック１名、監事１名の計 14 名で構成されている。理事は一斉に交替するのではなく各棟毎年２人ずつ交替することで継続性を維持している。
- 管理組合の理事会の当初のメンバーについては、管理組合の運営経験や知識がありそうな組合員を管理会社が選定し、それらの方々に役員を引き受けてもらった。現在も、当初のメンバーが必要に応じて理事会の運営をサポートすることで、活発な管理組合活動につながっている。
- 管理組合には、総会（年１回、７月）のほか、理事会（毎月１回）、理事長・副理事長・書記・会計からなる四役会（不定期開催）、専門委員会がある。専門委員会は、常設の委員会と必要に応じて設置する委員会があり、2008 年度は「施設・設備委員会（常設）」「規約・広報委員会（常設）」「LAN 設備委員会」「駐車場対策委員会」「ペット委員会」の５つが設置されている。専門委員会の委員（各６~７人）は公募としているが、実態としては、知見があり協力してくれそうな人や管理組合理事、自治会役員等の中から個別にお願いして、委員を引受けてもらっている。
- 管理組合活動が活発に行われていることに関連して、管理組合の関係書類は他マンションに比べて充実した内容となっており、議事録も詳細に記載されている。理事会の議案は四役会で話し合って決定している。
- 2006 年９月に管理組合を設立してから３年目の総会決議で規約を改正し、理事手当（組

合の資料等を作成に係る手当）が支払われるようになった。費用は、理事長 5,000 円／月、役員 3,000 円／月、理事 2,000 円／月である。

〇自治会の概要

- 京阪東ローズタウン・ファインパークは「山手東自治会」に属しているが、地域には当マンション以外は戸建て住宅のみであるため、当初は当マンション単独で自治会を組織しようと考えていた。しかし、行政に認められなかったため、地域の自治会に加入することになったが、当マンションの独自性を高めるために、2007 年４月に当マンションのみで「自治会分会」という形で組織された。自治会分会は管理組合の発足から半年後に設立されたが、設立に当たっては、管理組合の理事会が支援を行った。自治会分会の下部組織には「子供会」「ソフトボール部」が組織されている。
- 自治会分会と管理組合は役割が異なるため、役員は重複しないようにしている。自治会分会も輪番制であるが、任期１年で総入れ替えとなる。ただし、自治会費と管理費は事務処理上、振込みを一緒にしており、管理組合が自治会費の徴収代行をしている。
- 自治会分会が発足する際に役員の中心になったのは民生委員の経験もある人物であり、また、自治会分会は、日々の生協の共同購入や子供の登校班等の付き合いが母体となって組織されたために若い女性が多く加入している。

コミュニティの状況

〇管理組合と自治会分会の役割分担と連携

- ２ヶ月に１回、管理組合と自治会分会の会長や副会長等の主要メンバーの参加によって「調整会議」を実施しており、管理組合と自治会分会の意思疎通を図っている。その結果、当初は管理組合の下部に「安全委員会」を設置して交通安全・防犯に対応していたが、2008 年からは自治会分会に協力を依頼することとして調整が行われ、安全委員会はなくなることとなった。
- イベントや行事は京阪東ローズタウン・ファインパーク単独で行われているものが多いが、夏祭りや防犯パトロールについては、山手東自治会として周辺の戸建住宅と合同で実施している。また、自主防災組織等の法的に位置づけられたものは管理組合の理事会を主体に構成しているが、自治会分会役員が「救護班」「通報班」等の班を作ってサポートするなど、随所で協力して活動を行っている。

〇子供会、ソフトボール部、老人会の活動

- 自治会分会の下部組織として「子供会（会員約 80 名)」があり、任意に加入できる。京阪東ローズタウン・ファインパークの居住者の平均年齢は約 33 歳と若く、特に小学校低学年の子どものいる世帯が多いために加入者数は年々増加している。子供会では、自治会分会活動のうち資源回収を担当しており、回収による収入は年間で約 50 万円あり、大きな収入源となっている。また自治体からの資源回収への補助金は子供会の資金源となっているが、申請は自治会分会がおこなっている。その他に子供会では、地区スポーツ大会への参加、夏休みラジオ体操、秋のレクリエーション、節分豆まき、クリスマス会などのイベントが実施されている。
- 他に自治会分会の下部組織として「ソフトボール部（会員約 25 名)」が活動を行っており、市内のクラブ交流試合や府のソフトボール大会へ参加している。

・ 「老人会（会員約 40 名）」は自由な活動を行いたいという主旨で、自治会分会の下部組織ではなく独立した組織として作られている。なるべく多くの住民が参加できるようにするため、決まった会費を集めずに、その都度、参加費を集めることにしている。毎週１回のウォーキング、年３回の日帰りバス旅行、年数回の英会話、ゴルフコンペ、毎日の小学生の登下校見守り隊、食事会、講演会等の活動が行われている。
・ これらの自治会分会（下部組織も含む）・老人会が行う活動については、管理組合が無償で備品・会場を貸与しており、コピー機の使用においても原価のみの負担とするなど、管理組合としてこれら活動を支援している。

事例のポイント

○管理組合による自治分会・老人会の活動支援

・ 管理組合と自治分会の役割分担が明確であることや、管理組合理事会と自治会分会の間で調整会議を行って管理組合と自治会分会の意思疎通を図っている。また、管理組合は自治分会の下部組織である子供会・ソフトボール部や老人会の活動を管理組合が所有する備品や会場の無償で貸与するなどの支援を行っている。

○コミュニティ形成のきっかけと共用施設でのコミュニティ活動

・ マンション内で実施されているイベントやサークル活動は、管理会社やデベロッパーが準備したものではなく、いずれも入居後に居住者が自発的に実施するようになったものである。マンションの構造上、同じフロアでもエレベーターが同じでないと出会うことがないため、住戸の隣近所よりも生協の共同購入や、子供の登校班、幼稚園の送迎等での集まりがきっかけとなった付き合いが多く、サークル活動もそのような付き合いから生まれている。
・ 共用施設では、ラウンジの使用頻度が高く、サークル活動等によってほぼ毎日利用されている。また、当マンション周辺の地域には集会施設がないため、マンション居住者以外の方を招いての会合等も頻繁に行われており、マンション居住者と周辺地域との日常的な付き合いも見られる。

今後の課題

○他のマンションとの連携

・ 将来的に大規模修繕が必要になった際には、先例として他のマンション事例を学ぶ必要が出てくることが予想されるが、現時点では他のマンションとの連携体制はとられていない。
・ 修繕以外にも、管理人・警備員の勤務体制（周辺マンションは 24 時間体制であるが、当マンションでは夜間の管理人・警備員はいない）についてのメリット・デメリット等、マンション同士の連携で情報交換して管理を行っていくことも必要と考えている。

○インターネット掲示板を通じたコミュニケーションの課題

・ マンション居住者を対象としたホームページがあり、管理事務所（管理会社）で管理している（管理会社は、LAN メンテナンス料として１戸当り毎月 900 円を徴収）。
・ ホームページでは、理事会の議事録、自治会の議事録等の掲載や情報発信を行うとともに、居住者が自由に投稿し、理事会活動等に対して意見交換ができる掲示板「コミ

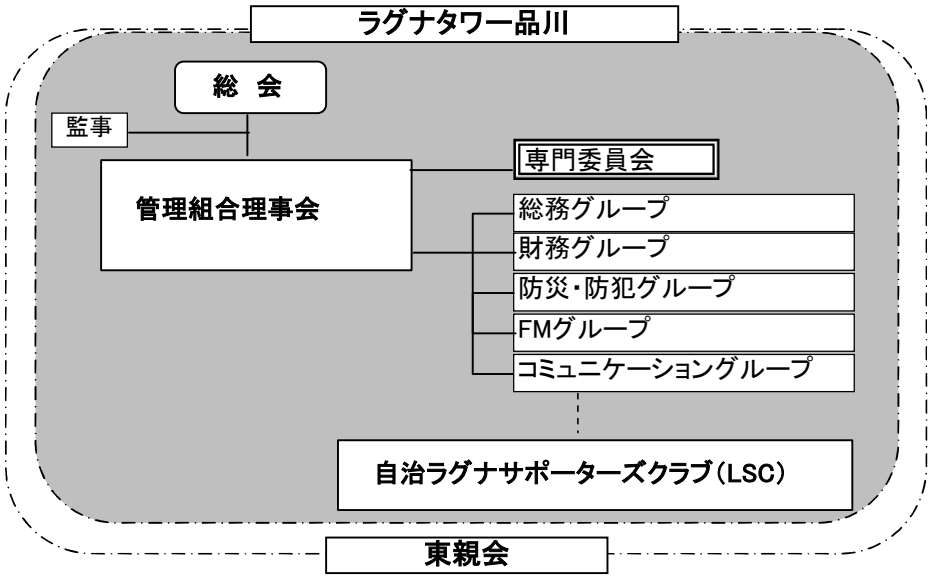
ュニケーションボード」を用意しているが、殆どの投稿が匿名であり、投稿の内容も管理組合等への提言、意見具申よりも、居住者間の情報交換の場として活用されている。当初は、適切さを欠く投稿が散見されることもあったが、時の経過とともに収れんされてきている。

超高層型-03

～「モノをいう」管理組合ならびにコミュニティ形成を担うサークルによるマンション居住者の質の向上や広域エリアの課題解決～

○周辺地域のみならず湾岸地域や運河沿いなどの広域の単位で、地域の町会、他のマンション、行政職員、企業等の様々な主体と、維持管理の課題に関する意見交換、防災活動、清掃活動等の地域連携管理を実施している。
○既成概念にとらわれることなく、「モノをいう管理組合」として活動している。
○コミュニティ形成等はマンションという資産を守るためのハード管理が中心の管理組合では限界があり、「居住者のモラルの問題」、「住む人の質の向上」への対応のため、自治会設立に取り組んでいる。

マンション名称	ラグナタワー品川		
住所	東京都品川区東品川		
建築（分譲）年	2005 年	**戸数**	498 戸
棟数	1 棟	**階数**	31 階
主な共用施設	カンファレンスルーム（会議室）、ビューラウンジ（オープンスペース）、パーティサロン、ゲストスイートルーム（2 部屋）、駐車場、駐輪場、 ベーカリーショップ、		
管理費	平均 28000 円/月、組合費 500 円／月	**修繕積立金**	平均 6000 円／月
長期修繕計画	2005 年策定、25 年計画	**大規模修繕**	□有　■無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事 30 名、監事 2 名 ※任期 2 年、半数交代。理事の選出は輪番制。再任は妨げない。		
役員報酬	■有　□無（10000 円/月）		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



ラグナタワー品川の概要

○建物の概要

- ラグナタワー品川は、東海道第一宿である品川宿を含む歴史的な地区に位置する。周辺は工業地帯であり、20～30年ほど前から工場跡地に集合住宅や企業が立地し、町会の中で戸建て住宅は20軒ほどである。
- ラグナタワー品川は2005年に建築され、公開空地を隣接する公園と一体的な空間として整備している。
- 居住者は30～40歳の子育て世代が中心であり、マンション居住者から新生児が毎年 10 人ほど誕生している。また、法人が転勤者用に所有している住戸では単身者も多い。



ラグナタワー品川の外観

○管理組合の概要

- 管理組合理事会には、総務、財務、防災・防犯、コミュニケーション、FM（Facility Management）の5つのグループがあり、30名の理事はいずれかのグループに所属して活動を行っている。
- 専門委員会はマンション内で発生した課題に応じて設置され、月 2,3 回開催されている。掲示板や居住者専用ホームページにおいて委員を募集し、専門知識のある居住者等から応募がある。これまでに、CATV からスカパーへの変更、管理費の適正化、耐震構造の再計算等に関する専門委員会が設置されている。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

○既成概念にとらわれない管理組合の対応

- 管理を行う上で重要であると考えられる取り組みについては、既成概念にとらわれることなく対応し、管理会社にも管理方法の変更を提案している。例えば、当初は着席して対応していたフロントを、不審者を見渡せるように起立して対応するようにしたり、夜間は警備会社の警備員のみによる管理であったが、マンション内にいる居住者が多く最も問題が発生する夜間こそ柔軟な対応が出来るフロント業務が必要であるため夜間は警備とフロント業務の両方できる管理人を配置したり、また居住年数が経つにつれて必要性がなくなってきたコンシェルジュデスクを廃止したりなど、管理会社を説得してこれら変更を行った。
- マンション管理では多様な主体の合意が必要になることもあるが、事前の調整を十分に行うことで合意形成を図っている。総会の議案については、理事会で事前に十分に議論し、否決されるおそれのある議案は総会の議題としない等の工夫をしている。

○「居住者のモラルの問題」、「住む人の質の向上」を扱う自治組織の設立

- ハード面の維持管理についての課題は概ね解決されているが、居住者の交通マナー等、居住する「人」のモラル等に関することについては未解決の課題もある。これら問題は資産管理活動を行う管理組合で対応するには限界があるため、自治会の設立を検討した。自治会の活動費用として組合費や古紙回収による収入財源の一部をあてることを想定していたところ、組合費を居住者から構成される任意団体の自治会に支出する

ことに反対が起こったため、まずは「自治ラグナサポーターズクラブ（LSC)」として理事会をサポートする組織を有志 25 名で立ち上げ、管理組合理事会のサポートや、月 1 回の清掃活動等を行っている。コミュニケーショングループの予算から 20 万円／年が LSC の活動に充てられている。将来的には自治会の設立を目指しており、管理組合と自治会の両輪によって維持管理・コミュニティ形成を図っていくことが目標である。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

○町会に加入しての地域とのコミュニティ形成と地域からの期待

- 3500 世帯、1 万人が属する地域の町会「東親会」に全居住世帯が加入している。町会費は組合費 500 円／月・世帯のうち、100 円／月・世帯が充当され、年間約 60 万円分がラグナタワー品川から町会費として支払われる。町会で行われる祭りや、流しそうめん大会、バス旅行、新年会、防犯パトロール、周辺の 13 町会の合同で行われる防災訓練などに参加しており、祭りは 200～300 人、防災訓練には 100 人程度が当マンション居住者から参加している。
- 地域の高齢化は進んでおり、町会も世代交替をしたいという考えから、町会の副会長をラグナタワー品川の前理事長が務めている。また、当マンションに対しての町会からの期待は大きく、町会としてはラグナタワー品川に地域のランドマークとなって欲しいとの考えがある。居住者に対しても、地域から期待されているということを伝えており、居住者の意識啓発にもつながっている。

○運河でつながる隣接区マンションとの連携

- 「しながわ運河まつり」は 2007 年に東品川海上公園がオープンした際、区主催で実施したのが最初である。その後、ラグナタワー品川居住者から目黒川の錆付いて茶色くなった水門を改善したいという意見がでたため、東京都が行う「品川浦・天王洲地区運河ルネッサンス協議会」にラグナタワー品川が加入し、協議会として水門に描く絵を一般公募し、クジラの絵柄の水門が完成した。他にはない取組で評価も大きく、絵柄完成記念として、協議会の主催により 2 回目の運河まつりが 2008 年に行われた。2 回目は 5000 人の人出と盛況であり、運河まつりは恒例化することとなった。
- 3 回目となる 2009 年は、ラグナタワー品川の管理組合が中心となり、周辺マンションと一緒に組織した「しながわ運河まつり実行委員会」の主催により実施した。「SJ 会（後述)」でのネットワークがあったことから、同日に港区港南で行われた「港南ふれあい桜祭り」と連携しての開催とし、屋形船を借りて航行した「交流船」が 2 つの会場を結ぶなど、新たな取り組みも取りいれた。その結果 3 回目は 3 万人の人出であった。
- 3 回目のしながわ運河まつりの事業費は企業からの寄付等に頼るのではなく、LSC が 1000 円の会費を個人から集めて実施した。自分たちのまつりという意識を持つことで地域に根付いてもらうことをねらいとしており、子どもからもお小遣いなどから 1000 円を支払ってもらった。
- 阪神・淡路大震災の際に大型船は岸壁に着岸できなかったために物資供給に役立ったのは漁船であったということから、ラグナタワー品川も近くに運河があることを活かし、運河沿いのマンションと日常は交流船の交流を行い、災害時には運河を利用しての物資の提供等役に立てるのではないかと考えている。

〇企業との連携による地域環境の形成

・ 当該地域は工業地帯だったこともあって大規模な土地があり、工場跡地に多くの大企業が立地している。企業とも連携した取組を行っており、例えば近くに立地する企業の主催で地域の清掃活動を行う際には、企業から提供されたラグナタワー品川のマークの入ったビブスを着用して活動している。企業が入ることで規模が拡大できるとともに、子どもも一緒に活動を行っており、企業にとっては、CSR 活動としての位置づけと、また商品の利用者層となる子どもへの広告・PR となるというメリットもある。

〇「SJ 会」および「東京湾岸集合住宅ぼうさいネットワーク」

・ 管理組合の運営は問題が山積しているが、同じ時期に建てられた超高層マンションでも同じような問題が発生しているのではとの考えから、前理事長が飛び込みで隣接区に立地する超高層マンションの理事長に話をもちかけたところ、同様の問題を抱えていることがわかり、お互い知恵を出し合いながら情報交換しようということが「SJ 会（当初の名称は Shin-Jumin 会)」設立のきっかけである。デベロッパーとの交渉等、マンション間でお互いに知恵を出し合っている。
・ さらに、マンションに関係したワークショップへの参加を通じて、東京湾岸部に立地するマンションの管理組合ともお互いの抱えている課題を共有し、「東京湾岸集合住宅ぼうさいネットワーク」の設立につながった。
・ 「東京湾集合住宅ぼうさいネットワーク」は、マンション持ち回りで、見学もかねて開催している。マンション管理組合の理事長等だけではなく、管理会社や、大学、国土交通省、厚生労働省、湾岸区以外の区の職員等、多様な人が会費 1000 円を支払って手弁当で参加している。ネットワークでの情報交換を通じて、例えばとある区では計画上十分であると考えられていた備蓄食料が、実際には東京都心から千葉方面等へ向かう帰宅困難者を考慮していなかったために備蓄食料が足りないことがわかったというように、色々な課題が出てきたことがある。また、防災以外の情報交換も行っている。

今後の課題

〇広報活動

・ 掲示板は見ていない人が多く、現状設置されているホームページは管理会社の運営によるものである。またインターネットを使えない高齢者もいるため、館内放送（テレビ映像）を実施したいと考えている。1 坪程度の場所と機材 600 万円程で放送が可能である。

〇植栽等の管理

・ 現在、理事会の募集により集まった有志サークルであるグリーンクラブが、管理会社の手が回らない分の雑草とりなどをボランティアで実施したり、館内の観葉植物やプランターの管理を行うなどしている。
・ 管理会社への年間 1 億 3 千万円の委託費のうち 400 万円ほどが植栽管理にあてられているが、植栽は、ゆくゆくは自主管理としていきたい。自主管理で行うことで、委託費の軽減になるとともに、自分たちの資産を自ら管理することで、より充実した管理となると考えられる。

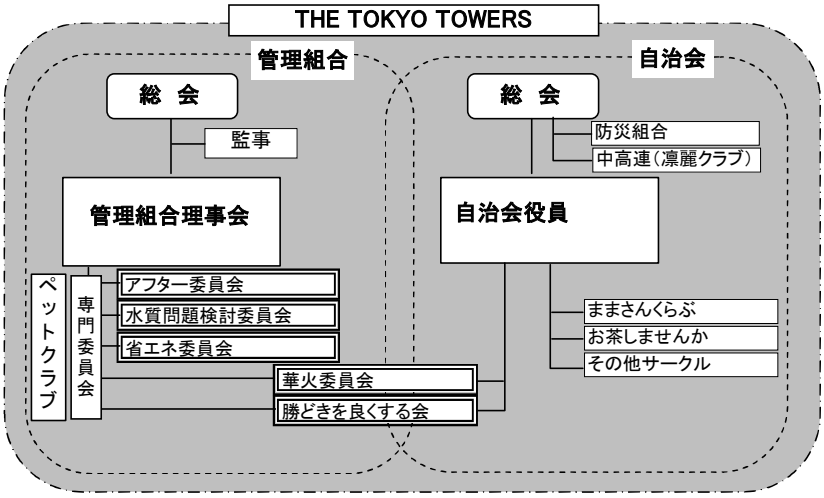
〇高齢者の見回り活動

・ 高齢者の見回りなどは自治会などが中心になって行う必要があると考えている。理事会は任期が終了すると人が入れ替わるため、高齢者対応のような長期的な問題を取り組むには限界があることから、自治会を設立して行う必要がある。

超高層型-04
～入居間もない時期からの人材確保・活用と多重なネットワークツールを通じたコミュニケーション促進～

○理事への立候補者全員により「役員選出準備委員会」を設立し、マンション管理に意欲や経験のある人材を集約、マンション・コミュニティ運営で活躍する基盤を早期に確立することで、入居後間もない時期から活発な理事会活動を行い、またイベントを多くのボランティアによって開催するなど、豊富な人材を活かしたマンション管理を行っている。
○早い段階から人材の発掘、活用の仕組みを構築したことで、入居後間もない段階での規約の全面見直しや、地域のグランドデザインの提案など個別の検討課題に対応する専門委員会の設立等、工夫した取組が実施されている。
○コミュニティ形成が難しいといわれる超高層マンションだからこそ、広報誌やホームページ、紙ベースの伝言ファイルなど、居住者間のコミュニケーション・ネットワークのツールを管理組合が多重に用意し、コミュニティ形成を促進している。

マンション名称	THE TOKYO TOWERS		
住所	東京都中央区勝どき		
建築（分譲）年	2008 年	**戸数**	2797 戸（店舗・事務所含む）
棟数	1 棟	**階数**	地上 58 階、地下 2 階
主な共用施設	プール、シアターコーナー、スカイラウンジ、ゲストルーム、キッズコーナー、プレイコーナー、スタディコーナー、カルチャーホール、ミーティングルーム、コミュニティギャラリー、カフェラウンジ、駐車場		
管理費	約 14,000 円／月（平均）	**修繕積立金**	約 5,600 円／月（平均）
長期修繕計画	2005 年策定、30 年計画	**大規模修繕**	□有　■無
管理組合や自治会の構成（人数・任期・選出方法など）	◇管理組合 理事 18 名以内、監事 3 名以内 ※任期 2 年、半数交代。理事の選出は公募制。原則再任は不可。		
役員報酬	■有　□無（役員活動費として実費相当）		
理事会開催	月 1 回	**総会開催**	年 1 回



THE TOKYO TOWERS の概要

〇建物の概要

・ THE TOKYO TOWERS は再開発地域に立地し、MID TOWER と SEA TOWER からなる地上 58 階、地下 2 階の超高層マンションである。MID TOWER のうち 3～30 階の 813 戸は非分譲の賃貸住宅である。

〇管理組合の概要

・ 当初、役員選出はブロック単位の抽選による輪番制とすることが予定されていたが、入居後間もなく、管理会社に対し数名の立候補の届出があり、急きょ理事を公募したところ、18 名以内という定員に対して 49 名の立候補があった。49 名は、以前にもマンションで管理組合の理事を経験し、当マンションでも理事会を通じて自己実現を目指そうとする人、管理組合というものに興味があり参加しようと思っている人などであった。規模が大きいマンションであるからこそ様々な人材が集まった。
・ 49 名の立候補者の中から定数に絞り込むため、全員で「管理組合準備委員会」を設立し、話し合いにより定数を 17 名とし、候補者を選出した。この時、役員からもれたメンバーにも引き続き管理組合活動に積極的に参加することが約束され、後述する自治会活動にも積極的に参加するなど、マンション・コミュニティ運営の中核メンバーとして活躍する基盤ができた。
・ 入居 2 年目の 2009 年 6 月の総会で、規約の全面見直しを実施した。主な見直し点としては、理事の任期を 1 年としていたものを、標準管理規約との整合をとり、2 年に変更して毎年半数改選としたこと、また、建物別、分譲／賃貸別などで 7 つに分け設置することとなっていた理事会のうち、分譲部分のみからなる 3 つの理事会を 1 つの理事会に統合するように変更したことなどである。
・ なお、入居から 2 年経過した現在では、以下のような組織を置いて活動している。

①理事会の諮問機関としての専門委員会

（アフター委員会）

・ 売主からのアフターサービス期間（2 年間）の期限が来る前に、居住者目線で身近な改善点や瑕疵を指摘することを目的に、2 期目に設立し、共有施設の点検を行うとともに、掲示板を通じて改善点等を居住者に情報発信している。

（省エネ委員会）

・ 電気契約量の見直しや照明を LED に変更することなど、電気に関することをメインに省エネ及び CO2 削減に取り組んでいる。

②自治会と管理組合とで連携して組織しているもの

（勝どきを良くする会）

・ 近隣の再開発計画が多数立ち上がるなか、マンション住民として、地域のグランドデザインづくりについて区や周辺地域に対し、積極的に要望を出していくことを目指し、組織した。自治会が基盤となり活動しているが、管理組合の担う役割もあることから、理事会からも参加している。

（華火委員会）

・ 入居から間もない 2008 年度は、地域外から多くの人が集まる「東京湾大華火祭」への

対策のため、「華火祭対策委員会」として管理組合設立総会の前の 5 月頃より活動を行っていたが、2009 年度は専門委員会の「華火委員会」として、華火祭の昼間に子ども向けのイベントなども実施した。活動は自治会を中心とするが、管理組合とも連携して行っている。

③ペットクラブ

・ 上記専門委員会とは別に、区分所有者、居住者双方が参加する組織として、ペットクラブがある。賃貸居住者も含め、ペットを飼っている住戸はペットクラブに加入することとしており、現在約 230 戸が加入している。ペットクラブ独自の会費もあり、管理組合や自治会とは独立会計で行っている。ペットケア会社と契約して、ペットのケアを行ったり、サービスイベントを実施したりしている。また、ペットクラブでは有効空地などマンション内の清掃も月 1 回行っており、ペットクラブの参加を通じたコミュニティが形成されている。

〇自治会の概要

・ 建物の維持管理を中心とする管理組合に加えて、居住者同士のコミュニケーションやコミュニティに関することを担う組織として、2009 年 3 月に自治会を立ち上げ、サークル活動やイベント等のコミュニティ形成に力を入れている。
・ 入居まもなく開催された華火祭当日には、後述するように 100 名以上の入居者がボランティアとして参加したが、このグループがその後も、共用施設の見回り、ペット飼育のマナー向上のためのキャンペーン活動、有効空地の清掃など、自主的にマンションの環境整備に取り組んでいた。このような動きが下地となり、また、周辺町会や区からの働きかけもあり、自治会の設立に結びついた。自治会の設立に際しては、理事会が自治会準備委員会の委員を居住者から公募し、立候補した約 20 名のメンバーと理事会によって検討された。
・ 居住者は原則全員自治会の会員としており、約 800 戸の賃貸部分の居住者も包含する組織である。当面は自治会費の徴収は行わず活動を行うこととしている。自治会の活動資金としては、資源ごみ回収の還元金や防災訓練の際の区の補助がある。その他に管理組合と共同で実施する「東京湾大華火祭」の際のイベント開催・警備や防災訓練、正月の飾りつけなどについては組合費が充てられている。
・ 管理組合理事会と自治会は役割を分担しており、今後は車の両輪の関係となることを目指している。

マンション内部の維持管理・コミュニティ形成の状況

〇入居前からの SNS を通じたコミュニティ形成

・ マンション販売・購入から入居までに 3 年の期間があり、また購入者層が比較的若く、日常的にインターネットに接している世代であったことから、マンション入居前に購入者間で SNS などを通じて自然発生的にネット上のコミュニティが形成されていた。入居後にはこれらコミュニティがレクリエーションだけではなく、「ペットのマナーを考える会」「クリーンデー@ＴＴＴ」などのマンションの居住環境向上につながるコミュニティにつながっていった。

〇居住者の親睦・交流のためのイベント開催

- 当マンションは、「東京湾大華火祭」のビュースポットとして、多くの来訪者が予想されたことから、1期目は、管理組合設立総会の前から、「管理組合準備委員会」メンバーが中心となり「華火祭対策委員会」を立ち上げ、対策に当たった。近隣町会からも、ＴＴＴの居住者や招待客など華火見物客がマンション敷地から隣地へ流れることのないよう要請があり、中央区とも相談し、管理会社の支援も得ながら、有効空地への入場を制限するなどの対応を行った。
- 委員のほか、当日の警備等も含めて 100 名以上の居住者が運営ボランティアとして集まった。これらボランティアグループは、華火祭の後にも共用施設の見回りや公開空地の清掃等の活動を自主的に行っている。
- 2 期目は警備だけではなく、THE TOKYO TOWERS の行事として日中から縁日やアトラクション等、子供を対象としたイベントを開催した。今後は、近隣町会を招待するなど、このイベントを地域に開放することについて検討している。
- 居住者には 70 歳以上の方も多く、シニア世代の方を対象に、「凛麗クラブ」が居住者から自主的に立ち上がった。月島など、周辺の老人会などがある地域から転居してきた居住者も多く、それらの人が中心となって立ち上げに至った。現在は 60 名ほどの会員がおり、高齢者の助け合い、イベント行事等を行っている。
- 自治会の活動としてはバス旅行等も企画されている。
- このほか、各種サークル活動などグループコミュニティが育ちつつある。

〇超高層マンションにおけるコミュニティ形成のためのツール

- 超高層マンションは、一般的にコミュニティの形成が難しいといわれているように、THE TOKYO TOWERS においてもエントランスで居住者同士が顔を合わせるが、名前を呼び合うような関係にはなっていない。管理組合が建物の維持管理を適正に行うためには、合意形成が円滑にできるよう、コミュニティが形成されていることが重要である。コミュニティ形成のためには、情報開示、伝達が必要である。そのためにも、前述した凛麗クラブやグループコミュニティなどの交流の場において居住者のニーズの最大公約数を吸い上げていくことができると期待している。
- THE TOKYO TOWERS は、それだけで 1 つの“まち“といえるほどの規模があり、情報発信には大変なエネルギーをかけている。広報誌ひとつを全戸へポスティングするのも大変な数であり、意見を吸い上げるためのアンケートの集計も労力を要する。
- 管理組合では月 1 回、組合の活動や行事等について掲載した「理事会だより」を配布することにより情報発信を行っている。多くのマンションが年数回の発行のところを毎月欠かさず発行している。さらに、理事会だよりの内容を補うため居住者対象のホームページ「Collabo」を活用することにより情報発信を行っている。このサイトから、共用施設の利用状況、理事会だよりのバックナンバー、管理組合の規約等も閲覧できる。建物共用部分に設置されている掲示板でどのような情報があるのかを確認し、詳細はホームページで確認するような利用がされている。
- より効果的な情報伝達ツールとなるよう、理事会だよりはモノクロであったものをカラーにしたり、ホームページの内容の変更を行ったりと工夫している。
- 居住者ニーズを吸い上げるためのツールとしては、「要望・改善・提案シート」ということで組合等への意見を書いてもらい、それに対しては返事を行っている。コンシェ

ルジュに提出するほか、前述の居住者対象のホームページからも問い合わせ可能である。
・ 2009 年 11 月からは新たな取組として「居住者間、双方向伝言ファイル」をはじめている。掲示板等に掲載できる情報は一定のものに限られてしまうため、居住者の個々の要求やお知らせ等を紙ベースでファイリングし、誰でも閲覧可能にするものである。伝言を行うに当たっては名前、部屋番号、メールアドレスなどを記載してもらうことで、顔が見えるようにしている。
・ 多重なコミュニティ、ネットワークの仕組みを作っているが、これらを定着させていくことが今後の課題である。

〇入居間もない時期からの多様な人材の確保

・ 個別の検討課題毎に公募でメンバーを集めている。イベントの開催の仕方や人の集め方等の運営に関することは、委員会に主体性を持たせている。居住者の人数も多いため、公募すれば様々な専門知識を持った人材が集まる。理事立候補者の 49 名に加えて居住者の中から専門家を募集するなどして、維持管理の中核となる人材の名簿を作成している。管理組合の理事になるのは荷が重いが、スポット的な参加であれば協力してくれる居住者も多い。

〇まさかの時に備える居住者名簿の作成

・ 入居時には「入居届」を提出しているが、防災活動には避難支援が必要な居住者を把握しておく必要がある等、より詳しい情報を必要とすることから、「まさかの時に備える居住者名簿」の提出を促している。内容は、かかりつけの病院、勤務先、高齢者の場合は緊急連絡先として直系家族の連絡先等である。賃貸部分を除く居住者の 80%弱は同名簿を提出している。

周辺地域とのコミュニティ形成の状況

〇周辺地域とのコミュニティ形成

・ 既存の町会にとっては、THE TOKYO TOWERS の居住者が町会に入るのは、あまりに対象人数が多く、町会運営が困難となり会員へ迷惑をかけるなどの懸念があるため、別に自治会を作って欲しいとの意見であった。
・ 地域とのコミュニティ形成は重要だが、入居から間もないため、まずはマンション内のコミュニティ形成に取り組んでいる状態であり、既存の町会との関係構築・交渉はこれからである。理事や自治会役員に関しては、町会が行う新年会や盆踊りなどのイベントには招待されており、役員間では交流は徐々にされてきている。また、まだ利用はないが、スカイラウンジなどの共用施設を近隣住民にも開放している。
・ 超高層で周辺地域が一望できることから、有事の際には被害状況の確認に屋上を利用したいと月島警察署から要望があり、協力の協定を締結している。また、2008 年には、当マンションが立地する町会の防災訓練を当マンションで開催したほか、今後は、周辺町会との合同開催も検討している。

〇他のマンションとの連携

・ 周辺の地域のマンション間では、まちづくりの視点で連携していく必要は感じており、

最近は接触を持ち始めている。例えば、近隣に立地したマンションでは来年組合が設立される予定であるが、管理会社から、「東京湾大華火祭」の際の運営や公開空地のマナー等についての相談や、管理組合が設立されたら情報交換してほしいとの要望がある。このような近隣でのネットワークを今後も増やしていく予定である。

・ また、マンション学会の交流会に参加しているマンションとは、各々のマンション広報誌の交換を行っている。

今後の課題

○コミュニティ形成による居住者間トラブルの抑制や災害時の対応

・ 居住者間のトラブルで多いのは、騒音、ペット、ゴミ、駐輪・駐車、ベランダ等での喫煙（マンション内はカフェも含め全面禁煙）である。問題があった場合はメールでの連絡やコンシェルジュに話がある。管理会社で対応できるものは管理会社で対応し、それ以外で管理組合の判断が伴うものは管理組合で対応する。問題があった場合は、その原因の人に注意・お願いをしている。コミュニティが機能し、お互いの顔が分かるようになれば、これらの問題も減少すると考えている。

・ また、区からコンサルタント費用の支援を受け、自治会が中心となって、当マンションの防災マニュアルを作成中である。マニュアルができてから、それをどう動かしていくかがまさにコミュニティの力であると考える。日ごろのあいさつなどコミュニケーションや祭などの活動を通じて、自然な人と人のつながりができていることが必要であろう。

○マンション間のつながりの構築

・ 管理組合は一般的に内向きになりがちであるが、他のマンションなどと横のつながりで連携していくことで見聞が広まり、維持管理の課題に対して解決の糸口が見つかると考える。当マンションのような大規模マンションは周辺にも事例が少なく、例えば東京湾岸集合住宅防災ネットワークやマンション学会など、地域を超えたネットワークも必要である。マンション内だけでなく、地域、行政、専門家を含め、広く各主体の力をもらいながら管理に取り組んでいくことが必要であり、これらの主体と今後どう連携していくかが課題である。

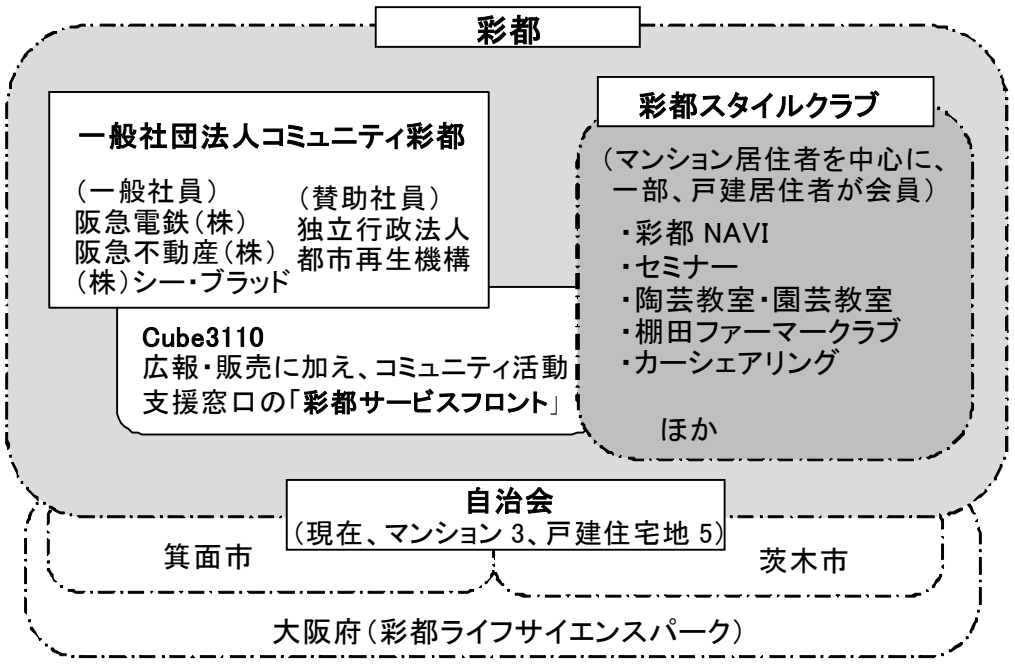
都市開発・ニュータウン-01
～ニュータウン開発の新機軸としての開発事業者によるコミュニティづくり支援～

○開発事業者が入居後のコミュニティづくりをサポートする会員組織（彩都スタイルクラブ）を設置し、公益性のある一般社団法人コミュニティ彩都が事務局運営している。
○開発事業者からコミュニティ活動の多彩なメニューが提示され、住民主体の活動も育ちつつある。

名称	一般社団法人コミュニティ彩都
住所	大阪府茨木市・箕面市
設立時期	2007 年 4 月（街開きは 2004 年）
面積	西部地区、中部地区、東部地区の合計で 743ha （茨木市 579ha、箕面市 164ha） 公共施設用地 33%、公益的施設用地 8%、住宅用地 32%、誘致施設用地 28%
人口	西部地区、中央地区、東部地区の合計で計画人口 5 万人（茨木市域 3.9 万人、箕面市域 1.1 万人） 西部地区　計画人口 2 万人 居住人口 6266 人、2151 世帯 （マンション約 1600 世帯､戸建て約 540 世帯） ※中部地区、東部地区は、2009 年 3 月現在、開発未着手
一般社団法人コミュニティ彩都	社員構成：下記の 4 社 一般社員：阪急電鉄（株)、阪急不動産（株)、(株）シー・ブラッド 賛助社員：(独）都市再生機構 基金：600 万円 定款に記載された事業内容： ・彩都住民向けウェブサイトの運営 ・まち共用施設の運営、維持管理 ・サービス提供窓口の運営 ・各種サークル活動、講習会等の企画 ・自動車共同利用システムの運営 ・彩都のまちづくり全般に関する情報収集並びに情報発信 ・コミュニティビジネスに関する調査、研究、導入検討 ・その他当法人の目的を達成するために必要な事業
彩都スタイルクラブ	実施主体：阪急電鉄 事務局運営：コミュニティ彩都が「彩都スタイルクラブ事務局」を受託 会員：彩都 1,300／2,151 世帯（約 60%）が入会（2008 年 7 月時点） 阪急不動産が開発したマンション及び戸建てでは当初 3 年間は加入の義務 阪急不動産以外が開発したマンション及び戸建ては任意加入 会費：1 世帯あたり 500 円／月（一括加入)、700 円／月（一般） サービス内容： ・住民専用ポータルサイト「彩都 NAVI」の運営 ・彩都スタイルクラブ提携共用施設の導入 ・彩都スタイルクラブ提携共用施設を利用した各種教室の開催 （彩都スタイリッシュセミナー（料理)、陶芸、園芸） ・カーシェアリングの運営

彩都の主な共用施設（提携共用施設）	Cube3110 彩都インフォ＊ミュージアム内の多目的ルーム ジオ彩都のぞみ丘：ミニ体育館 ジオ彩都みなみ丘：クラフトルーム、キッチンスタジアム、小会議室、集会室
自治会	マンションと戸建地区ごとに別に設置、現在 8 自治会。 （マンション：3 自治会、戸建地区：5 自治会）

一般社団法人コミュニティ彩都によるコミュニティづくり支援



地域および主体となる組織の概要

○彩都


西部地区現況模型

- 彩都は 1982 年に、大阪府総合計画において「国際文化ゾーン」と位置づけられて以降、開発検討が進められてきたもので、市民公募により、1996 年に“彩都”の名称がつけられた。
- 大阪府茨木市と箕面市にまたがる北摂の丘陵地に位置し、大阪都心部から 18km にある。
- 彩都は、西部地区、中部地区、東部地区の 3 地区から構成されており、3 地区を合わせて 743ha（茨木市 579ha、箕面市 164ha）となっている。
- ３地区を合わせて、計画人口は 5 万人、就業者・通学者人口は 2.4 万人（茨木市域 19,200 人、箕面市域 4,800 人）となっている。
- 大阪都心部に最も近い西部地区から開発着手され、2004 年に西部地区の一部が街開きされた。当初は、軌道交通がなかったが、2007 年 3

月に「彩都西駅」までの大阪モノレール彩都線が開業した。西部地区の計画人口は 2 万人であるが、現在は約 6 千人である。（2009 年 3 月現在で、中部地区と東部地区は開発未着手となっている。）

- 住宅購入層は 30 代と 60 代が中心で、その間の購入層は少ない。2004 年に小学校が開校し、低学年を中心に現在約児童数 810 名となっている。また、中学校も 1 年ほど開校の予定を早めて 2008 年に開校し、現在生徒数約 140 名となっている。
- 2002 年には、中部地区がその中心となる彩都バイオメディカルクラスター構想が文部科学省の知的クラスター創成事業に採択されている。

〇一般社団法人コミュニティ彩都

- 地域活動を通して、彩都の居住者同士、また周辺地域の住民とのコミュニケーションを通じたより良いコミュニティづくりのための支援組織として、彩都の中核的な開発事業者である阪急グループが中心となり、2007 年 4 月に「有限責任中間法人コミュニティ彩都」が設立された。
- 法人形態の選択の背景には、将来にわたってコミュニティを持続し住民参加によるまちの環境維持を支援することを目的としているため、営利の追求ではなく公益性・継続性を持った法人格が必要であること、NPO 法人に比べて設立が用意であることなどから、有限責任中間法人が選択された。その後、2008 年 12 月の法改正により、現在の名称のとおり一般社団法人となっている。また、開発業者である「阪急グループ」が前面に出るのではなく、住民等によるコミュニティ活動支援を行うことを目的としているため、他の団体組織とともに、有限責任中間法人の設立を選択した。
- 基金 600 万円は、阪急電鉄（株）、阪急不動産（株）、（株）シー・ブラッドの 3 者が拠出している。また、この 3 者は同法人の一般社員であり経費負担義務を負う。シー・ブラッド（本社：大阪市）はマンション内コミュニケーションサイトの構築等を手がける企業である。このほか、経費負担義務のない賛助社員として、独立行政法人都市再生機構が参加している。

一般社団法人コミュニティ彩都によるコミュニティ活動支援

〇彩都スタイルクラブ

- 「彩都スタイルクラブ」は、阪急電鉄が設置し、一般社団法人コミュニティ彩都によって運営されるコミュニティづくりのための有料会員制組織である。
- 阪急不動産の開発したマンション・戸建て住宅は、当初 3 年間は加入が義務とされるが、阪急不動産以外の開発マンション及び戸建住宅居住者については任意加入となっている。
- 現在、全約 2100 世帯のうちの約 1300 世帯が加入している。会費は、一括加入の場合は 1 世帯あたり 500 円／月、その他一般加入は 700 円／月となっている。サービス内容は次のとおりである。

  彩都 NAVI：　彩都スタイルクラブ会員専用のポータルサイト。コンテンツとして、地域の情報やイベント情報、サークル活動の立ち上げ・参加者募集・活動報告、提携共用施設の予約状況の閲覧、タウンセキュリティ情報の発信、近隣の店舗紹介やクーポン発行、アンケートの実施などが提供され、双方向での情報交換を実施。

彩都スタイルクラブ提携共用施設の導入：　マンションごとに文化・スポーツ・音楽等のテーマ性を持った共用施設を配置し、彩都スタイルクラブ提携共用施設として会員が利用できる仕組みを導入。マンション管理組合の協力を受けマンション以外の居住者であっても、彩都スタイルクラブの会員であれば利用を認められている。

彩都スタイルクラブ提携共用施設を利用した各種教室の開催：

彩都スタイリッシュセミナー：　彩都スタイルクラブ提携共用施設を利用してキッチンスタジアムにて、阪急阪神第一ホテルグループのシェフによる料理教室。

陶芸教室・園芸教室：　陶芸教室も彩都スタイルクラブ提携共用施設を利用してクラフトルームにて、プロによる本格指導。

カーシェアリング：　セカンドカーとしての意味合いもあって導入され、彩都NAVIによる予約やICカードによる無人貸し出しが可能となっている。現在5台。カーシェアリング会員約60名。30～40代の主婦層が利用者の中心。

〇Cube3110

- 「Cube3110（正式名称は彩都インフォ＊ミュージアムCube3110）」は、西部地区の中心である彩都西駅から程近いところにある住宅販売や広報の拠点である。
- Cube3110の一角には彩都スタイルクラブの窓口である「彩都サービスフロント」が置かれ、週２回の定休日以外、１名が常駐し、彩都の居住者に対しコミュニティ活動等に関する助言を行っている。
- Cube3110内には、地域住民等が利用できる多目的ルームもある。

〇マンション内の提携共用施設

- 「ジオ彩都のぞみ丘」「ジオ彩都みなみ坂」の２棟のマンション共用施設の一部は管理組合の協力により「彩都スタイルクラブ提携共用施設」として彩都スタイルクラブの会員はコミュニティ活動のための利用が認められている。



マンション内のコミュニティ活動スペース

- 「ジオ彩都のぞみ丘」にはミニ体育館、また、「ジオ彩都みなみ坂」には、クラフトルームとキッチンスタジアム、小会議室、集会室があり、陶芸教室や料理教室が開かれる。さらに、「ジオ彩都みなみ坂コミュニティ棟」では、コミュニティ彩都が運営主体となり、住民をはじめとする各種団体に部屋を貸し出し、各種学習教室やサークル、文化活動が行われている。
- 彩都にはまだ自治体のコミュニティセンター等がなく、現在は、コミュニティ活動のための施設は、上記のCube3110内施設やマンション内施設となっているが、今後は、自治体施設が設置される見込みである。

〇棚田ファーマークラブ

彩都地区隣接の地元農家と提携し、棚田で野菜や米を育てる農業体験イベント。収穫

した米は地元の造り酒屋に醸造を依頼。街開き前の 2002 年から活動開始。2007 年度参加者実績 30 世帯 80 名。

○住民サークル

・ 現在、約 30 団体の住民の自主的なサークルがある。子育てサークル、里山サークル、空手、体操、バドミントン、ヨガ、バレエなどの運動・健康づくり関係、コーラス、押し花、お菓子づくり、外国語学習などの文化関係、シニア倶楽部などがある。

事例のポイント

○開発事業者によるマーケティング・販売の助としてのコミュニティづくり支援

・ 開発事業者がニュータウン開発の新機軸、また、開発のブランディングとして、入居後のコミュニティづくりをサポートする会員組織（彩都スタイルクラブ）を開設し、公益性のある一般社団法人コミュニティ彩都が業務を受託し事務局を運営している。

○会員制組織による取組と拠点

・ 会員制の彩都スタイルクラブを通じ、各種教室や地元農家と提携した農業体験、カーシェアリング、会員専用ポータルサイトなどコミュニティ活動のための多彩なメニューが提供されている。
・ 広報・販売に加え、コミュニティ活動支援窓口のサービスフロントが設けられ、スタッフが常駐している。

○開発地域と周辺地域の連携

・ 開発地域周辺の農家と提携した棚田ファーマークラブは、街開き前のプレイベントとしても実施されていたもので、自然や農業とのふれあいを求める人々が増えている中、居住者の人気も高く、計画住宅地開発とその周辺地域の連携、交流を図っている。

今後の課題

○住民主体の運営への移行

・ 「彩都スタイルクラブ」の立上げ当初から現在までは、開発事業者が牽引する形で、ユニークなコミュニティ活動支援が展開してきたが、現在では住民主体のサークルも多くできてきた。現在は「一般社団法人コミュニティ彩都」が運営を行っているが、今後は、様々なコミュニティ活動を束ねる形で、より住民主体の運営に移行していくことが望ましいと考えている。
・ １回きり等のイベント色を薄め、継続的、また、日常生活、まちの日常管理により直接的に関連する内容となっていくことが望ましい。そのため、「彩都 NAVI」でのアンケートや意見交換会の実施による住民ニーズの把握を行い、ニーズがあれば意見交換会参加者を中心に企画実行委員会の立ち上げ、委員会メンバー募集等を行うなど、定期的な交流の場が設けられている。

○エリアマネジメントの展開

・ 阪急グループが地域コミュニティ支援の中核を担っているとはいえ、彩都全体の開発は都市再生機構が事業者として施行する区画整理事業であることから、一般地権者の

換地を含め多くの事業者が参画した状況となっている。事業者ごとに取り組みの内容や程度が整合せずに一体感を確保する趣旨からも、エリアマネジメントの展開が重要と考えられている。

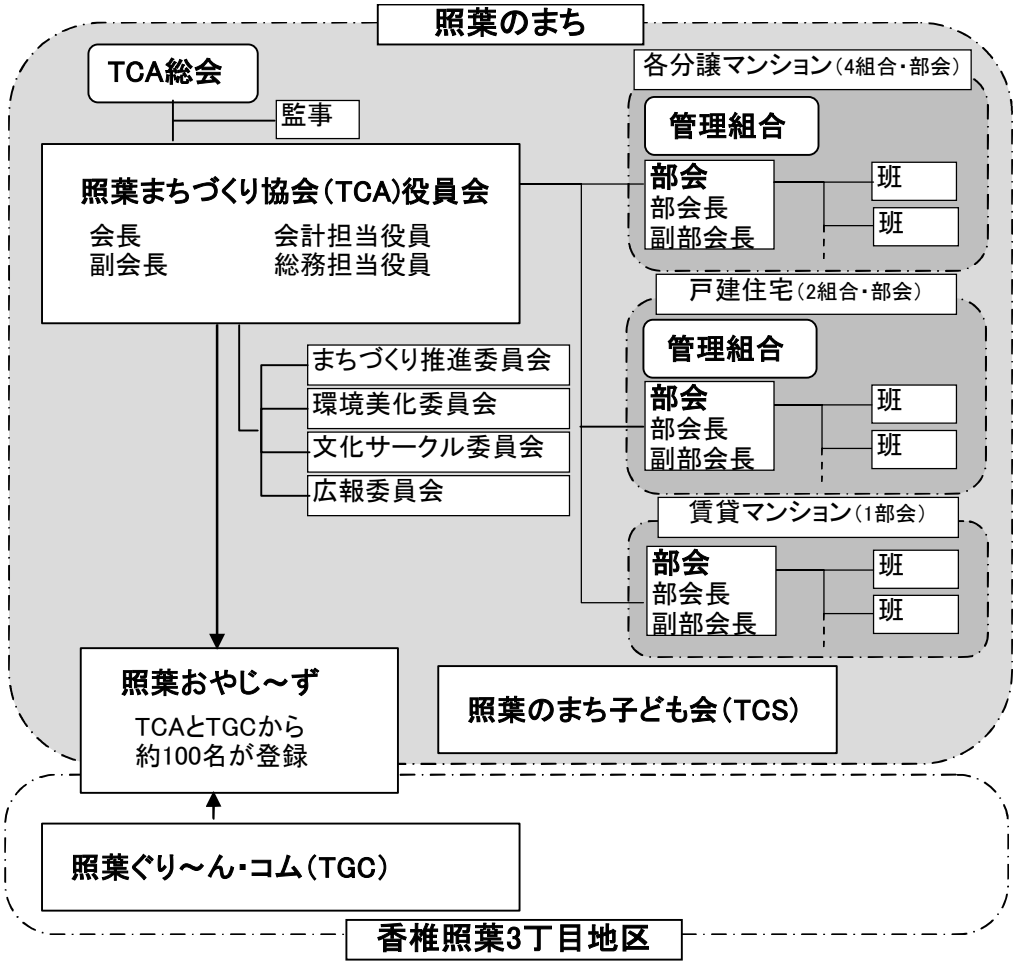
- 戸建て街区における「彩都スタイルクラブ」一括加入会員の加入義務期間経過後の更新率は半分である。また、戸建住宅居住者の加入者は少ないことから、コミュニティ彩都が意図するようなコミュニティ形成のためには、将来的には 500 円／月の会費を少しでも下げて、より多くの居住者の参加を得ることを検討している。
- マンションや戸建という住宅用地以外の道路等の公共用地も含む地区全体のマネジメントのためには、市町村行政との協働が必要である。また、近年開校した小・中学校と連携した取組展開が期待される。

都市開発・ニュータウン-02
～楽しい自治会のイメージ作りによるエリアマネジメント～

○マンション、戸建て住宅の管理組合の総会に、自治会役員も参加することで、地域としての一体的なコミュニティの形成を行っている。
○一方的なイベントの開催や提供ではなく、準備段階からの参加を呼びかけ、早期に住民を取り込むことで自分たちが企画から運営まで行うことを意識づけている。
○地域全体の大きな組織から部会や班単位の小さな組織への移行を模索中である。

名称	照葉まちづくり協会（TCA：Teriha　Community　Association）
住所	福岡県福岡市
設立時期	平成 17 年 11 月 1 日（本格活動は平成 18 年 4 月～）
面積	アイランドシティ：401.3ha みなとづくりエリア（国・福岡市の工区）：209.5ha まちづくりエリア（博多港開発株式会社の工区）：191.8ha ※「照葉のまち」：まちづくりエリアのうちの 18.5ha
戸数	1500 戸（予定） プライムメゾン：賃貸マンション、100 戸 アクアコート　：分譲マンション、213 戸 ヴェルデコート：分譲マンション、259 戸 照葉テラス　マリナコート：分譲マンション、526 戸（予定） その他、戸建て住宅
会費	マンションの管理費・修繕積立金のほか、TCA に関わる会費として下記が別途徴収される。 TCA 会費：700 円／月（マンション・戸建て共通） タウンセキュリティサービス利用料：マンション：1,040 円／月 戸建て：1,540 円／月 有線テレビジョン放送サービス利用料：1,260 円／月 （マンション・戸建て共通）
主な共用施設	集会所（戸建て地区に 1 箇所、分譲マンションに 2 箇所あり、TCA 会員は相互に利用できる）
TCA 役員の構成（人数・任期・選出方法など）	戸建て住宅・分譲マンションには管理組合があり、管理組合単位で TCA の部会がある。そして、TCA 役員は、各部会の部会長及び副部会長から構成され、役員の互選により下記を選定する。各役員の任期は 2 年。 ◇TCA 役員 会長（1 名）、副会長（2 名）、 会計担当役員（2 名）、総務担当役員（2 名）、 監事（2 名、役員の中から選任し、総会において承認） ◇部会（管理組合単位） 部会長（各部会 1 名）、副部会長（各部会 1 名）
役員報酬	□有　　■無
総会	年 1 回
役員会	会長が招集

自治会と管理組合の関係



※　TCA・TGC はいわゆる自治会に相当し、管理組合とは異なる組織である。
※　TCA の部会は、管理組合が管理する範囲と等しい単位で設置される（戸建１丁目地区、戸建２丁目地区、アクアコート、ヴェルデコート、マリナコート 1～3 番館、マリナコート 4～6 番館、マリナコート 7～9 番館）。



照葉のまちなみ



照葉のまちなみ

照葉まちづくり協会（TCA：Teriha　Community　Association）の概要

○「照葉のまち」とＴＣＡの概要

・ 福岡市において、福岡港は九州一のコンテナ貨物取扱量を誇る国際貿易港として重要であり、国際物流拠点や高品質な居住環境・新しい産業拠点の形成を目的として、福岡市・博多港開発株式会社は平成 14 年４月に「アイランドシティ事業計画」を取りまとめた。福岡市が目指すアイランドシティのまちづくりを具体化するための先導的・象徴的なプロジェクトとして位置づけられている。

・ 博多港東部に位置する「アイランドシティ（401.3ha）」は、港湾・産業集積関連の地区としての「みなとづくりエリア（209.5ha）」と新産業・研究開発や住宅開発地区としての「まちづくりエリア（191.8ha）」に区分されている。

・ アイランドシティでは、「環境共生」「健康」「みんなで関わる」の３つをまちづくりの基本的な方向性として掲げており、まちづくりエリアの一部が「照葉のまち（18.5ha）」として民間開発事業者により開発されている。

・ 「照葉のまち」全体の自治会として「照葉まちづくり協会（TCA）」が設立されている。設立の背景には、「みんなで関わる」まちづくりとして、「住民・NPO・ボランティア・事業者など地域のみんなで関わり、活力あるコミュニティを創造し、愛着と誇りを持てるまち」という基本コンセプトがあり、それを実現させるものである。

・ 「照葉のまち」は環境共生を意識し、博多へも 20 分でアクセスできるという利便性の高い新規都市開発地域であるため、約８割が子育て世代という若い居住者が多く、子供は小学校の低学年以下が大半である。居住形態として、戸建て住宅、賃貸マンション、分譲マンションがある。

○ＴＣＡの組織体制

・ 住宅の売買契約・賃貸契約の条件として、「照葉のまち」に住む住民は TCA に必ず入会することとなっている。そのため、戸建て住宅・賃貸マンション・分譲マンションに住む全員の住民が TCA の会員となる。

・ 「照葉のまち」には戸建て住宅と分譲マンションの管理組合があり、戸建て住宅の地区は２つの管理組合、分譲マンションでは４つの管理組合があり、それらの管理組合が管理する地区またはマンション単位で TCA の「部会」が構成される。

・ TCA の役員は、会長（１名）・副会長（２名）・会計担当役員（２名）・総務担当役員（２名）・監事（２名）の９名で構成され、規約上は部会から１~２名選出するとしているが、現在は部会単位ではなく、会員の中から役員を引き受けてくれる人材を直接勧誘している。

ＴＣＡの活動内容

○ＴＣＡの活動内容

・ TCA では、公園・緑地・道路の一斉清掃などまちの美化活動、各種セミナー・夏まつり・運動会・文化祭・マラソン大会・新春交流会・マラソン大会等のコミュニティ活動、環境づくり、警備員の待機所の設置やパトロールなどのタウンセキュリティや防犯カメラの運用による防犯体制の管理、有線テレビジョン放送サービスの利用等の通信インフラの管理、建築協定等による街並み・景観等の維持・保全、広報等の活動を

行っている。
- 「照葉のまち」全体にタウンセキュリティを導入しているため 24 時間のセキュリティ体制は整っているものの、ハードだけではなくソフト面の充実によっても防犯に対応すべきではないかと考えから、住民間のコミュニティの形成に力を入れている。
- TCA 同様に照葉のまち内に組織された「照葉のまち子ども会（TCS)」が中心となってコミュニティ形成や防犯のためにも毎日のあいさつを実施している。
- その他の活動例として、隣接する香椎照葉３丁目地域（照葉のまちと隣接する開発エリア）の自治会である「照葉ぐり～ん・コム（TGC)」と一緒に、「照葉おやじ～ず」を組織している。「照葉おやじ～ず」は、男性居住者で組織され、小中学校の運動会の際のテント設営などの力仕事や､医療や警備などの地域活動の担い手として現在約 100 名の登録がある。イベント時には登録者全員に一斉にメールで呼びかけて、その都度参加を募る仕組みとなっている。照葉おやじ～ずの活動によって、TCA 内だけでなく TGC の地域も含めて、賃貸マンション、分譲マンション、戸建て住宅による住民間のつながりを形成している。
- 地区の一体感を出すためにも、TCA 役員でロゴマークを作り、スタッフジャンパーにロゴを入れたり、楽しみながらコミュニティ活動を行っているが、単に一方的にイベントを提供するのではなく、住民をうまく取り込みながら活動している。イベントの開催時には、事前の打ち合わせ、仕入れ、片付け等も含めて、「運営は全て住民自身がやっている」ということを意識させるように、イベントの開催前から多くの居住者にメールを送り、準備段階からの参加を呼びかけている。また、イベントの際には会員に「お手伝い希望票」によってどのような手伝いを行いたいか希望を事前に聞き、協力内容に偏りがでないよう、また年間のいずれかの行事には関わってもらうよう工夫している。
- TCA の発足当時は民間開発事業者からのサポートを受けていたが、現在は TCA が独立して活動を行うことができている。ただし、夏まつりの際には開発事業者も出店するなど、協力した取り組みは行われている。

事例のポイント

〇ＴＣＡ役員の発掘
- 「照葉まちづくり協会（TCA)」という名称は、民間開発事業者が、従来からの自治会のイメージを変えようとして考案したものである。初代の TCA 役員は、民間開発事業者が住宅販売を行うなかで､住民となる購入者のなかから適切な人を探し､その結果、自治会運営に詳しい人物や、これまでに自治会の立ち上げに取り組んだことがある人物等を選出することができた。

〇管理組合とＴＣＡの役割分担
- 管理組合は建物等の補修や維持管理を行い、TCA は地域のイベント・行事に関する活動を行うというように役割を分担している。
- 地域として一体的な活動を行うため、管理組合と TCA が連携できるように、TCA の役員と管理組合の理事のメンバーは、現在はできるだけ重複させるように工夫している。また、各管理組合の総会には、居住者等から管理組合・TCA のそれぞれの活動や役割に関しての質問等も出ることがあるため、TCA 役員も出席することで連携してい

る。

今後の課題

〇部会制の導入

- 住宅開発規模が大きいため、開発が進むにつれ、TCA の会員数が増大したことによって TCA 会員同士でお互いに顔が見えなくなってきている。そのため、部会制（単位自治会）の導入を進めている。部会は、管理組合と管理する範囲と等しい単位で設置される（戸建地区では先行して部会制を取り入れている）。
- 部会制を導入し、さらに「班」に組織を区分けすることで、TCA の業務を小さな単位に分配できるだけでなく、会員間の顔や個性が見え、班の中で「この人はこれが得意」というように個々の居住者の特性を発掘し、それを活かした活動をしていきたい。

〇地域医療ネットワークの形成

- 照葉居住者には医療関係者が多く住んでいるため、地域医療ネットワークの形成を検討している。現在もイベントなどの行事を行う際には、15 名くらいが救護班として参加を見守っている。
- また、日常的な緊急連絡網を班ごとに作成し、いざというときに連絡しあう関係にしたい。現在は個人情報保護の関係で個人の連絡先を公開することに対しての抵抗意識が強いが、連絡先を公開しあう勇気も必要だということを呼びかけている。

地域-01
～全員参加による街並みや環境を守る活動が地域や住宅の資産価値を高める～

○マンションの分譲販売条件に町内会加入を組み込み、全員参加による一体的な地域づくりを推進、マンション単独では解決できない問題への対応や町内会の人材確保・財政面での基盤づくりにも寄与している。
○建築協定等を通じて住宅地の景観維持活動がなされるなかで、マンション及び沿岸の国道・護岸の樹木の美化活動にマンション住民も積極的に参加し、協働で管理している戸建住宅 1230 戸の前面に設置されたフラワーベルト（つつじ・さつき等の花木の植え込み）との一体感を持たせた地域環境を形成している。
○空き家となっている住宅のオーナーや、賃借人となっている米軍基地関係者（アメリカ人）の町内会加入を図り、町内活動の周知徹底と参加を促している。
○周辺地域を含む街並みや良好な住環境景観の形成・維持をめざし、分譲開始当初から地域全体で建築協定等を遵守してきた結果、住宅地としての地価や住宅の資産価値を高めることにつながっている。

名称	シーハイツ 1 丁目町内会
住所	神奈川県横須賀市馬堀海岸 1 丁目 20-16
設立時期	1974 年（マボリシーハイツ自治会設立、馬堀海岸 1・2 丁目の一体組織） 1978 年（シーハイツ 1 丁目町内会として分離独立）
面積	シーハイツ 1 丁目：2.2ha
戸数等	◇戸建住宅 412 戸 1973 年入居　町内会加入率 99% ◇マンション（日神パレステージ大津コスタミア）1 棟 1999 年入居・88 戸　町内会加入率 100%
会費	◇町内会 6,000 円／年・会員 ◇マボリシーハイツ FB･CATV 管理組合（1 丁目～3 丁目の合同組織） 8,400 円／年・会員（1973 年 12 月～1998 年 9 月）、 1,200 円／年・会員（CATV 会社と契約後；1998 年 10 月～現在）
役員の構成（人数・任期・選出方法など）	◇シーハイツ 1 丁目町内会の幹部役員構成 会長(1 名)、副会長(5 名)、部会長(10 名)、監事(2 名) ※1)役員任期は 1 期 2 年、再任を妨げず。 ◇マボリシーハイツ FB・CATV 管理組合 理事長（1 名）、副理事長（1 名）、理事（6 名）、監事（3 名）、参与（4 名） ※1)役員任期は 1 期 2 年、再任を妨げず、連続して 4 年を超えない。 ※2)理事 6 名のうち、会計及び庶務担当理事が各 1 名。 ※3)参与は、平成 5 年以降、町内会長及び前副理事長計 4 名が就任。 ◇日神パレステージ大津コスタミア管理組合 理事長（1 名）、副理事長（3 名）、理事（8 名）、監事（2 名）
役員報酬	□有　■無
会議	通常総会年 1 回、役員会＝定例・月 1 回開催（シーハイツ 1 丁目町内会） 通常総会年 1 回、定例理事会月 1 回開催（マボリシーハイツ FB･CATV 管理組合）

シーハイツ１丁目の概要

○シーハイツ１丁目住宅地の概要



シーハイツ１丁目の景観

- 馬堀海岸のシーハイツ住宅地は、昭和 36～37 年頃から丘陵地の切土を流用して埋立て造成した宅地である。当該地域の東西方向の両端にはマンションが配置され、海岸に近い北側にはテラスハウス（共同住宅）が計画的に配置されている。地域の大部分は分譲戸建住宅である。
- シーハイツ１丁目（馬堀海岸 1 丁目地域）は、戸建住宅 412 戸（戸建住宅の中に複数世帯が居住するテラスハウスが含まれる）とマンション 1 棟 88 戸、計 500 戸、約 550 世帯が居住する。
- 海岸に面した住宅地であるため、1995、1996 年の台風により、旧護岸を越波して住宅地が広く浸水被害を受けたが、現在の護岸（他に例を見ない 1850m に及ぶ 3 段式面的護岸）が完成後はその心配もなくなり、住宅地としての地価上昇にもつながった。

○地域内のマンションに関する概要

- 地域内のマンションは 1999 年に建てられたものであり、10 年が経過している。12 階建の 88 戸のマンションである。当該マンションがある区画は隣接する大津町内会の管轄であったが、地域としてのまとまりを考慮し、住居表示の改編と合わせ、この区画をシーハイツ 1 丁目町内会に編入した経緯がある。
- マンションは、国道 16 号を挟んで住宅地の北側にあり、国道で分断されているので、マンション建設による戸建住宅への影響はほとんどない。

○シーハイツ１丁目の居住者概要

- 戸建住宅分譲後実施した入居者アンケート調査によると、地域内の住民は東京方面から 6 割、川崎・横浜方面から 3 割、残り 1 割が市内からの転入者である。近年新しく入居される方は、山の上や石段があるため車が入れないような谷戸にある市内の住宅地から移り住んだ方が多い。
- シーハイツ１丁目は、開発分譲後 36 年が経過しており、転居等も進んでいる。海の眺望や周辺環境が良好であり、米軍基地まで車で 10 分程度の距離にあることもあり、米軍基地で働くアメリカ人が全戸数の 12～13%を占めている。
- 以前は町内に子どもが少なかったが、マンションが建設され、子どもが増えたことにより、町内から学校の運動会や健民運動会に参加できるようになった。最近、マンションでは高齢者が増加している一方、市内の別の住宅地から若い人の転入があり、戸建て住宅とマンション間において、20 年程度でシーソーゲームのように世代交代が進むものと考えている。

マボリシーハイツフラワーベルト・ＣＡＴＶ管理組合の活動内容

○地域内の建築協定の概要

- 馬堀海岸 1～3 丁目に位置するシーハイツの戸建住宅は、デベロッパーにより①住宅地全体の緑化推進と色彩景観の形成のためのフラワーベルトを維持する規約、②テレビの電波が海面での反射波により画像が二重像となるゴーストを避けるため、また、アンテナの林立しない街づくりをめざして共同 CATV を利用する規約、③住宅増改築時の厳格な規約を設け、良好な住宅環境と高度な色彩景観を維持するための建築協定の 3 点セットが規定された管理組合（建築協定）への加入を分譲販売の条件として義務づけられていた。
- 建築協定の締結から 10 年後、協定を自動更新する条項が抜けていたため協定が切れたことがあったが、シーハイツ全体で約 1,200 戸ある各世帯との協定再締結を済ませるのに大変な労力を要した。これほど広域で建築協定を締結している事例は、全国的にも例がなかった。現状、地区計画に移行する話は出ていないが、どの住宅の改築や建替に対しても建築協定を徹底して遵守させている。例外を一軒でも許せば、歯止めが効かなくなる恐れがある。
- 馬堀海岸の各町内会は、開発者もルールも全て同じであるので一体感がある。町内会・自治会の運営方法はそれぞれ異なっているが、管理組合と建築協定の活動を 36 年間協力して運営している。入居 1 年後に町内会が発足、現シーハイツ 1 丁目町内会長が初代の管理組合理事長である。

○シーハイツ管理組合の活動状況

- フラワーベルトの植え込みは、つつじ・さつき等の花木を規約により統一している。道路から駐車場への出入りが生じることから、歩道の切り下げなどにより、戸建住宅で乗用車を複数所有する家のフラワーベルトは短くせざるを得ないが、フラワーベルトの延長は、各戸最低 1.5m残すように指導している。フラワーベルトの花木購入に際しては管理組合から一部補助金を受けている。マンション住民はシーハイツ管理組合の組合員ではないが、マンション敷地内にある植え込みやマンション周辺の国道や護岸の樹木（**3 列のヤシ並木**）の美化活動に積極的にマンション住民が参加し、フラワーベルトとの一体感を持たせるなど、協働による地域環境を形成している。
- 当初設置した CATV は、共同アンテナで受信して増幅させ、有線ケーブルで各戸に送信する単純なものであったが、老朽化による再整備のコストを検討し、光ケーブルの CATV に切り替えた。
- 建築協定により、建築物用途制限による商店・事務所の禁止、高さ制限による 3 階建ての禁止、敷地境界線から後退距離 1 m以内での増改築禁止など細かく規制し、遵守している。
- 戸建住宅の管理組合員に対しては居住者名簿を配布している。個人情報の管理上支障のない内容とし、既に 10 版目を出している。名簿の更新作業には半年近くかかる。誌上広告を取って約 200 万円を捻出し、印刷代や編集者等の多少の手当てに当てている。
- 建築協定、フラワーベルト・CATV の規約を長年にわたって遵守してきた管理組合での活動の結果、住宅地の色彩景観及び周辺地域を含む景観をはじめとした良好な住環境の形成・維持が高く評価され、横須賀市の中で最も地価の高い住宅地となり、各住宅

の資産価値を高めることにつながっている。

シーハイツ１丁目町内会の活動内容

○マンション居住者も含めた町内会への加入促進

- 通常、個別に町内会の加入活動を行った場合には、外国人世帯は別としても、80～90%前後の加入率になるが、シーハイツ１丁目町内会の加入率は、マンションを含めて 99%という高い加入率である。
- シーハイツ１丁目町内には、米軍基地関係のアメリカ人が居住しているため、米軍司令官にアメリカ人賃借人の町内会加入促進について承諾を得るとともに、オーナー経由で賃借人に町内会加入の依頼文の発送を行っている。国籍や所有の有無を問わず、マンションを含めた居住者全員に当住宅地の環境・景観保全や防災、防犯、交通、また文化面等の取り組みを理解・実践してもらうことが大切であるという考えのもと、町内会への加入促進に努めている。
- 50～100 程度の世帯数のマンションが単独で自治会を持つことは、人的な面及び財務的において負担が大きいため、町内会からマンションデベロッパーへ申し入れ、町内会への加入をマンションの分譲条件に含めてもらい、マンション入居者には 100%町内会に加入してもらっている。なお、実際に居住せずに賃貸に出しているオーナーがいる場合、不公平にならないようにそのオーナーにも町内会へ加入してもらい町内会費（500 円／月）を徴収している。マンション分譲前から計画的に行うことで、マンション世帯を自治会に 100%加入してもらうことが可能になる。一般的に、マンションに入居した後に個別に自治会加入活動を行った場合、加入率は 60～70%の加入率にとどまると考えられる。
- マンション世帯の町内会費は、年に１度の総会開催後にまとめてデベロッパーから口座に振り込まれる。マンションの管理費に上乗せして管理費と一緒に支払っているため、町内会費を徴収する町内会の会計側も、マンション居住者側も負担感が少ないようである。

○シーハイツ１丁目町内会の活動内容

- 町内会の定例会合は 1～2 回／月、地区の連合町内会は 1 回／月の頻度で開催している。町内会組織として、総務部会、会館管理部会、環境部会、安全部会、福祉部会、文化部会、スポーツ部会等が組織化されているほか、独自の部会として、国際友好部会、海岸環境部会がある。
- 防犯活動は町内会の安全部会が中心となり、防犯パトロールを月に数回不定期で行っている。
- 公道・公園の美化清掃は、環境部会主管の有志グループで毎月実施している。
- 町内会活動の財源は、主要なものは会費収入、資源回収活動による収入、会館使用収入がある。その他、横須賀市から交付金報償金として、コミュニティ活動推進交付金（事務連絡、文化・体育活動、地域・世代間交流の活動・クリーンよこすか運動他）、公園清掃報償金、防災訓練報償金等を受けている。また、市から防犯灯の維持管理費、防災機材購入の補助金も受けており、市からの補助は総額で年間約 170 万円になる。世帯数の少ないマンション等では、これだけの町内会活動に対して、人材・財源を確保し実践することは困難であると思われる。

・ 1982 年以来、非常用「緊急連絡・救援カード」を町内会会員である全世帯に提出してもらっている。このカードは、災害非常時や緊急避難時の救出活動、高齢者の一人暮らしなど平時における病気や不慮の事故の際、緊急救援や家族との連絡のために利用している。なお、災害時に役立つように、血液型、医療上必要な伝達事項、技能や資格の記述欄も設けてある。98%が提出している。カードを準備しておくことで別の地域に住む家族にとっても、何かあれば連絡してもらえるので安心感がある。正・副を作成し、正を町内会館で保管し、副を町内会会長宅で保管している。

〇マンションと連携のための取組

・ かつて、マンションから単独の町内会として独立したい旨の申し入れがあったが、独立に至らなかった経緯がある。財政面、運営面を考えると、最低でも 200 世帯程度の加入が必要であろう。
・ 新しいマンションでは、自治会活動はゼロからのスタートになる。管理組合活動の延長線上で自治会活動を行わないと負担が大きくなる。マンションの管理組合は、入居世帯が 100%加入しているので、自治会費を管理費に上乗せして手間がかからないように口座振替等で徴収することを取り決めれば 100%の加入が実現できると考える。また、管理組合と自治会とが一体となって運営し、各活動を管理組合か自治会に振り分けて対応することが望ましい。マンションの管理組合が本来自治会で対応すべき活動を対応しているケースがあるが、十分な対応が難しく限界がある。
・ 当地域のマンションは、各階の共用部廊下がなく、４機のエレベータ利用で直接出入りする独特の構造になっている。そのため、各エレベータを利用する上下階住民のコミュニケーションは良好であるが、他のエレベータを利用する住民とはコミュニケーションがとりにくい構造である。町内会の班長もマンションのエレベータ単位で利用世帯の中から選出している。エレベータを利用する上下階住民のコミュニケーションに片寄らずに、マンション全体にコミュニケーションを広げることにも、町内会活動が役立っている。
・ 町内会報や管理組合報を随時発行しており、行事・イベントは町内会主導でマンションにも声をかけ、町内の広場・町内会館を利用して開催している。

市内におけるマンションと地域との連携における今後の課題

〇町内会の加入率向上

・ 町内会・自治会への加入率の向上が、市内他地域における課題になっている。分譲条件に町内会加入を位置づけるという当町内会の手法は効果があると考え、他地域にも推薦してきた。マンションに入居後、個別に町内会への加入を依頼する方法では、加入率は 60～70%にとどまる。最初から管理組合と合わせて町内会への加入をマンション購入条件にすれば、買う側にとっては抵抗感がない。
・ 現在、大津地区の町内会・自治会数は 39 あり、共同住宅等のみの自治会も現在は 10 に増えている。そのうち、賃貸マンション（アパート）での自治会の加入率は大いに問題である。自分の持ち家でなく、また転居率が高いために自治会加入の意識が極めて低い状況にある。

地域-02

～学区のまちづくりルールの策定によるマンション事業者と地域コミュニティの合意、マンション住民と協力した地域運営の模索～

○町内会と、新しいマンションの住民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の合意を趣旨とする学区のまちづくりルールが設けられている。
○マンション住民の町内会への加入を呼びかけるにあたって、町内会の存在意義が議論されている。
○熱心な住民組織の存在に加え、外部アドバイザーの発案、指導のもとで、様々な活動が展開されている。

取組主体	成逸まちづくり推進委員会
住所	京都市上京区
設立時期	平成 19 年 4 月
対象地域	成逸学区　ただし、現在は隣接学区と小学校が統合されている およそ 500m 四方に人口約 2,500 人、 マンションは 30 数棟、600 戸余
関係組織	成逸まちづくり推進委員会は、成逸住民福祉協議会の下部組織として位置づけられる。 成逸住民福祉協議会は、住協本部、学区内の町内会（26 ヶ町）、各種団体（約 20 団体）で構成された住民がボランティア的に活動する団体。 財源は、各町分担金と、市・区社協の交付金ほかによる。 住民福祉協議会の会長の任期は 2 年で再任可。昭和 48 年の住民福祉協議会設立以降、現会長は 6 代目。
マンションを取り巻くまちづくりの取組	平成 20 年 7 月に、町内会と新築マンションの住民の間で、日常的に良好な地域運営を図るために、委員会と事業者等の両者の合意のもとで締結する学区内のまちづくりルール「せいいつ方式」を策定。 以下の 3 事項を扱う。 ①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 ②マンションの町内会加入についての基本ルール ③マンションからの町内会会費の徴収の際の基本ルール

地域（成逸学区）の概要

- 成逸学区は西陣地区の一角に位置し、およそ 500m 四方に人口約 2,500 人が居住している。高齢化率は 3 割近くと、都心部にあり高齢化は進んでいる。
- 平成 9 年に、近隣 4 小学校区で小学校の統廃合が行われ、成逸小学校は閉校となったが、統合前の各学区単位の自治連合会や住民福祉協議会は元のままで、地域コミュニティ活動の単位として活動している。
- 近傍には大学が多く立地しており、学区内には学生向けのワンルーム賃貸マンションなどが多く、近年もマンション建設が増加傾向にある。

成逸まちづくり推進委員会

- 成逸住民福祉協議会のもと、成逸学区に住み、働き、訪れる、誰にとっても「ここちよいまち」を維持、発展させることを目的に、平成 19 年 4 月に成逸住民福祉協議会の

特別委員会として設置された。

・ 低下しつつある町内会加入率のアップに向け、マンション居住者の町内会加入促進のための方策を検討し、「せいいつ方式およびせいいつ方式運用マニュアル」を策定した。また、大災害時の避難所運営マニュアルの策定、ワンルームマンション住民等との交流を意図する「せいいつ住まい交流会」の企画・実施などを行っている。なお、成逸学区のまちづくり活動については、立命館大学の石本ゼミからの支援を受けている。

「せいいつ方式」

○経緯・目的

・ 西陣織関連企業の廃業等に伴い、その跡地で近傍の学生をターゲットとするワンルームマンシが増加し、町内会加入率の低下から町内会活動の弱体化に対する懸念が高まった。

・ 学区のまちづくりルールとして、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、町内会と、新しいマンションの住民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ものである。

○マンション事業者とまちづくり推進委員会の覚書の締結

・ 学区内で共同住宅を新築する関係者（建築主、工事施工者、建物管理者）と成逸まちづくり推進委員会との間で、以下の項目を遵守することを確認する覚書を締結する。覚書は対象建築物に関する建築確認申請手続き前に締結される。

①新築する共同住宅に関する建築工事協定の締結
②建物の管理に関する協定の締結
③せいいつ方式の遵守について（町内会加入について）

・ また、学区内で共同住宅を新築する関係者と町内会の間で、新築工事協定書と管理協定書が締結される。

○マンションの町内会加入の促進

・ 平成 19 年 7 月の「せいいつ方式」策定前は、町内会に加入するマンションはほとんどなく、マンション住民の町内会加入の促進を目指している。

・ 新築マンションの居住者の方はマンションが位置する町内会に加入することを決めている。しかし、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が難しい点に配慮し、町内会に「準会員」として入会することとする。準会員となるワンルームマンションからはマンション住戸数の２分の１以上の戸数分の町菜会費を納入することとしている。この「準会員」は市役所等からの広報や地域行事等の情報提供、地域自主防災会の互助支援活動等を受けることができるが、町内会役員の選挙権と被選挙権はない。

・ 平成 21 年度は学区内に新たなワンルームマンションが２棟建設され、２棟（計 40 世帯）ともに準会員として町内会に加入している。また、新築ワンルームマンションで 22 年度に 22 世帯が加入予定である。

・ また、せいいつ住まい交流会の開催の成果として、既存の町内会未加入の分譲マンションから 49 世帯の内、20 世帯で町内会を組織して、住民福祉協議会に入会したいと

の申し入れがきている。
・ せいいつ方式策定までは町内会加入世帯は減少傾向が続いていたが、せいいつ方式の導入により、せいいつ方式策定前は約 800 世帯前後の加入世帯数であったが、この 2 年間で約 80 世帯の町内会加入世帯が増加し、約 1 割もの加入率増加の成果を上げている。

まちづくり活動

・ 町内会に加入する方策を協議している段階で、「町内会に加入することのメリットは何か」と聞かれたことが契機で、「町内会の意義、メリット」を広報する活動、「私のまちに町内会があってよかったと思えるまち」を目指して取組が行われている。
・ 「せいいつ住まい交流会」はマンション居住者と地域の人の日常的な交流活動から、町内会加入につなげることを目的にこれまで 4 回開催されている。マンション住民を対象に、地域の歴史文化の紹介や探検、ライブコンサートや落語などのイベントパーティの実施や、立命館大学の学生も参加したピンポン大会などのスポーツ活動を通じての交流会が実施されている。
・ 緊急時には日頃の住民どうしの付き合いが大事であるとの考え方から、平成 21 年 3 月に「成逸の避難所運営マニュアル」が策定された。平成 20 年 10 月実施の「成逸総合防災訓練」は初めての夜間防災訓練として、大災害時の停電の模擬体験として、避難所の体育館で放送設備を使用せずに実施、実際に体育館の照明を消して暗闇の避難所の体験を行い、学区内から 315 名が参加した。避難所運営マニュアルの概要版は、各世帯に配布し、マニュアル本体は町内会長が装備している。学区独自このようなマニュアルを策定した例はあまりなく、学区外から大きな注目を集めた。避難所運営マニュアルは次の内容で構成されている。
    ① 避難所の基本的事項（避難所の目的、避難所の機能・役割、対象とする避難者、避難所運営の流れ）
    ② 避難所の開設（施設の解錠・開門、避難所の開設準備、避難者の受け入れ、災害対策本部への報告、住民への避難所開設の広報）
    ③ 避難所運営委員の設置
    ④ 避難所運営委員会の業務と各活動班の役割
    ⑤ 避難スペースと避難施設の配置スペース
    ⑥ 避難所でのルール

今後の課題

・ マンション住民が町内会に未加入で、町内会の加入率が低下する中、新築マンションの事業者との協定からマンション住民の町内会加入を呼びかけ、一定の成果を得ている。
・ 学生等のワンルームマンションの住民をコミュニティ活動に参加してもらうにあたって、交流会で趣向を凝らした催しが企画されているが、参加者の確保にはなかなか成果に結びついていない面もある。
・ 今後は、新しく建てられるマンションだけでなく、既存マンションへのせいいつ方式のルールの適用拡大を目論んでいる。
・ 様々な住民にとっての町内会の存在意義をより広く周知し、理解してもらうことが必要である。

地域-03

～6 千人の住民と 6 万人の来街者の安全・安心をはかるまちづくり協議会による広域自治の仕組みづくり～

○防災・防犯・交通安全などの地域全体に共通する課題を、マンションと周辺の大規模商業施設等から成るまちづくり協議会を設置することで、広域連携して取り組んでいる。
○マンション自治会の連合組織が、イベント開催や地域の課題に積極的に取り組むことで周辺地域にも影響を与え、当初は隔たりのあった既成市街地の住民や町内会からも時間の経過とともに期待される存在へと変わっていった。
○マンション相互の連携によって、マンションの維持管理やコミュニティ運営など、マンションに共通する課題を解決するためのノウハウの共有を図っている。

名称	よこすか海辺ニュータウン連合自治会 よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会
住所	神奈川県横須賀市平成町
設立時期	2006 年（連合自治会） 2008 年（まちづくり協議会）
面積	よこすか海辺ニュータウン：61ha
会員	◇連合自治会　7 団体 正会員（かがやきの街、ソフィアステイシア、ザ・タワーハウス、シーサイドスクエア、シーパークス） 賛助会員（ソフィアシンティ、リーデンス・コート） ◇ まちづくり協議会　30 団体 （よこすか海辺ニュータウン内のマンション、大学、企業等で構成）
戸数等	1844 戸 かがやきの街　：2000 年 1 月入居・201 世帯 自治会加入率約 55%（任意加入） ソフィアシンシティ：2000 年 3 月入居・143 世帯 自治会未設置（賛助会員） シーサイドスクエア：2001 年 2 月入居・312 世帯 自治会加入率 100% シーパークス　：2001 年 6 月入居・324 世帯 自治会加入率約 60%（任意加入） ソフィアステイシア：2003 年 3 月入居・309 世帯 自治会加入率 100% リーデンス・コート：2003 年 3 月入居・237 世帯 自治会未設置（賛助会員） ザ・タワーハウス　：2003 年 8 月入居・318 世帯 自治会加入率 100%
会費	◇連合自治会 3 万円／年・会員（賛助会員は無料） ◇まちづくり協議会 1 万円／年・会員

役員の構成（人数・任期・選出方法など）	◇連合自治会 会長（１名）、副会長（１名）、会計（１名）、会計監査（１名） ※任期１年。会員自治会から推薦された連合自治会役員候補者４名を選出し、候補者の互選により役職を選任。再任は妨げない。 ◇まちづくり協議会 会長（１名）、副会長（２名）、会計（１名）、 幹事（７名以内）、監事（1 名） ※任期１年。各会員から１名推薦し、総会で選任。再任は妨げない。
役員報酬	□有　■無
会議	月１回（自治会連合会） 年５回（まちづくり協議会）

よこすか海辺ニュータウン連合自治会及びまちづくり協議会の概要

１．連合自治会

（１）連合自治会の概要

○ よこすか海辺ニュータウンは、横須賀市旧安浦漁港の公有水面埋立事業（1984 年着工、1992 年竣工）により造成された 61ha の土地に、2000 年頃からマンション、大規模商業施設、業務施設、大学、大規模公園などが立地した新しいまちである。
よこすか海辺ニュータウン連合自治会は、よこすか海辺ニュータウン地区に立地するマンションの自治会の連合組織である。連合自治会に正会員として加入しているのは、「かがやきの街」「ソフィアステイシア」「ザ・タワーハウス」「シーサイドスクエア」「シーパークス」の 5 マンションの自治会である。
なお、「ソフィアシンシティ」「リーデンス・コート」の２マンションについては、自治会は未設置であるが、賛助会員として連合自治会の定例協議会に参加している。

○ 横須賀市内には、360 の単位町内会・自治会があり、その上位団体として、26 の連合町内会・連合自治会があるが、よこすか海辺ニュータウン連合自治会は、その一つである。

○ 連合自治会には、会長、副会長、会計、会計監査を置いている。それぞれ任期は１年で、再任は可能である。正会員の 5 マンション（自治会）は、年会費 3 万円を負担（賛助会員は会費免除）。この他、市からの補助金が５万円あり、連合自治会としての年間予算は、計 20 万円である。

○ 定例協議会を毎月１回開催し、連合自治会宛に通知される行政情報を共有するほか、各マンションに共通する管理運営上の課題を解決するためのノウハウの交換や、会の目的である、地区共通の住民の福利厚生、防災・防犯・交通安全に関する課題、住民に影響の及ぶ開発計画や環境問題について協議している。

○ また、連合自治会として、次の合同イベントを開催している（詳細は後述）。
- 「海辺ニュータウン連合運動会」（毎年 11 月の第１日曜日に開催）
- 「海辺ニュータウンクリーン大作戦」（毎年８月の第１土曜日に開催される開国祭花火大会の翌朝に実施）
- 「広域防犯パトロール」（定例協議会終了後に実施）

このほか、マンションごとに開催する夏祭りや防災訓練等には、他の自治会の役員も参加し、交流を深めている。

（２）連合自治会の設立経緯

○　2003 年 12 月に、横須賀市が海辺ニュータウン地区の港湾区域内にリゾートホテル建設計画を公表した際、一部マンション住民の間に反対運動が起きて混乱を生じた。
市側が、海辺ニュータウン地区内の開発計画に関して、各マンション団体の代表者との間に協議の場を設けることを要請し、これに応える形で、当時のソフィアステイシアの管理組合理事長の呼び掛けで、全マンションが参加し、市側との協議窓口となる組織の立ち上げが図られ､2004 年 4 月｢よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会」（後述の「まちづくり協議会」とは別組織）が設立された。

○　よこすか海辺ニュータウン地区は漁港を埋め立ててできた新しいまちであることから、町・丁ごとに設置される地縁団体としての町内会・自治会は、各マンションとも入居開始当初には設置されておらず、行政からの広報等の情報も届かない状況であった。
そのため、当地区に立地する各マンションでは、行政からの情報や補助金の受け皿となる自治会を設立する必要が生じ、順次自治会が設立されていった。

○　入居開始からしばらくの間は、各マンションは相互に連携することもなく独自の活動を展開していたが、上記のまちづくり協議会の設立を契機として連携が強まり、2006 年 4 月に、まちづくり協議会を母体として連合自治会が発足した。

○　連合自治会を設立した理由としては、単一の自治会では解決することが困難な広域的な課題に対し、複数の自治会が連携協働することによって解決を図ろうとしたこと、市内の他の地域と同様に、単位自治会の上位組織である連合自治会の設置を市役所が要請したことなどによる。

なお、各マンションにおける自治会の設立の経緯やきっかけは下記の通りである。

（かがやきの街：2003 年 6 月自治会設立）

・　自治会設立当初は 100%の加入率であったが､自治会加入は強制できないという判決を根拠に任意加入制に変更となり、結果的に加入率が 55%まで落ち込んだ。自治会の加入率が 100%であれば、管理組合の構成員とほとんど等しくなるため、自治会、管理組合双方の意思決定と連携が効率的に行えるというメリットを重視し、現在は再び 100%加入を目指している。

（ソフィアステイシア：2005 年 4 月自治会設立）

・　入居当初から、管理組合の附置機関として「フレンドリークラブ」というコミュニティ組織があり、イベント等を通じて住民交流を図っていたが、管理組合は私有財産の管理団体であり地縁団体としての資格要件を満たさないという理由で、市から補助対象団体の認定を受けられなかったため、2005 年 4 月に自治会を設立した。

・　同じマンションの住民を構成員としつつ機能が異なる管理組合と自治会という二つの組織のベクトルを合わせるために、両組織の規約・会則にそれぞれの機能と役割分担を明記し、兼任理事を配置して連携協働の仕組みを作った。防災と防犯に関しては両組織に担当役員を置き相互に補完し合っている。

（ザ・タワーハウス：2005 年 4 月自治会設立）

・　管理組合と自治会を別々に組織すると、役員の担い手確保やおたがいの調整等において難しい面があると他のマンションでの事例を聞いていたため、管理組合と自治会の役員を全て兼任とした。

（シーサイドスクエア：2008 年 4 月自治会設立）

・ 当初は賛助会員の立場で連合自治会へ参加していたが、自治会を設置している各マンションでのコミュニティ活動の充実ぶりを目の当たりにして自治会の必要性を痛感していた。住民のためにも自治会の設置が必要であると感じ、一部に反対意見もあったものの、まずはやってみようという方向になり自治会を設立した。

（シーパークス：2008 年 8 月自治会設立）

・ 自治会設立に積極的に反対という意見はなかったが、サイレントマジョリティが何を考えているわからないため、これまで自治会設立を先送りにしてきた。しかし、先に進まないため、参加できる人でまず立ち上げた。

２．まちづくり協議会

（１）まちづくり協議会の概要

○ よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会は、海辺ニュータウンに立地する７つのマンションのほか、県立大学、大規模商業施設、業務施設、工業施設など 30 の団体・法人が加入する地域団体で、海辺ニュータウン地区の広域的な防災、防犯、交通安全、環境・景観の保全、地域美化等に協働して取り組み、地域の総合的な発展を目的とするものである。

○ 協議会には、会長、副会長、会計、幹事、監事を置いている。それぞれ任期は１年で、再任は可能である。各会員は、年会費１万円を負担する。

○ 会の目的に沿った具体的な活動を実践するため、広域防災専門委員会、広域防犯専門委員会、交通安全専門委員会の３つの専門委員会が設置されている。

（２）まちづくり協議会の設立経緯

○ 連合自治会は居住地区のマンションのみを加入対象としているが、よこすか海辺ニュータウン地区には大規模な商業施設が集積し、大型市営公園が２箇所整備されていることで、横須賀市内でも生活圏域外からの来訪者が特に多い地区である。巨大地震等の大規模災害発生時には、これらの来訪者を含め、海辺ニュータウン地区内に滞在する大勢の市民の避難誘導や被災者の一次救助等の仕組みが全く整備されていないため甚大な被害を生じる可能性があること、居住地区の住民もまた日常的に多くの時間をマンション外の商業施設や公園等で過ごしているため、商業施設内や公園内で被災した場合にはマンションの自主防災組織では救助の手が及ばないことから、2007 年 4 月に開催した連合自治会定例協議会で、広域まちづくり協議会の立ち上げを決議した。

○ その後、まちづくり協議会の会則草案や事業計画案・会計予算案を起草し、2008 年 2 月より海辺ニュータウン内で活動する各団体・企業を順次訪問して参加を呼び掛け、同年の 5 月に「よこすか海辺ニュータウンまちづくり協議会」が設立された。

地域で連携した活動の内容

○連合自治会の活動内容

・ 毎年 11 月の第 1 日曜日に開催する海辺ニュータウン連合運動会は、2009 年度で 5 回目の開催である。毎回 500 人以上の家族が参加するため、会場として借用している小学校の校庭を埋めつくしている。運動会の運営費用は、各マンション 3 万円の運営費分担金と、不足額を連合自治会会計から支出している。各マンションから役員 2 名を派遣して実行委員会を編成し、2009 年度は 6 月から実行委員会を立ち上げ準備に当た

った。学校行事の運動会とは異なり、親子競技やマンション対抗競技の種目が多数用意されているため、海辺ニュータウン地区の住民にとっては楽しみな行事になっている。

- 海辺ニュータウンクリーン大作戦では、毎年 8 月の第 1 土曜日に開催される開国祭花火大会の翌日、朝 6 時のスタートで一斉ゴミ拾いを実施する。各マンションに 10 人ほど割り当て、多いマンションでは 20 人ほど参加する。2008 年度からはまちづくり協議会の会員企業も参加者を派遣している。
- 広域防犯パトロールは、毎月開催する連合自治会定例協議会の終了後に、連合自治会とまちづくり協議会のメンバーが合同で海側ルートと山側ルートの 2 班に分かれて広域防犯パトロールを実施する。
- 各マンションが開催する夏祭りや餅つき、防災訓練等のイベント情報は、連合自治会とまちづくり協議会の会員に通知し、住民交流と情報交換などを行っている。
- また、各マンションの集会室等の共用施設は相互利用されており、連合自治会やまちづくり協議会の会議にはソフィアステイシアの集会室を利用している。
- 連合自治会の定例協議会では、行政から連合自治会長宛に通達される情報を伝達したり、マンション内で抱える管理運営上の諸問題について問題解決のノウハウや解決事例を教え合ったり、海辺ニュータウン地区の住民に共通する福利厚生に関する事項（例：地区内に選挙投票所を新設する件など）について各マンションの住民の意向を集約し、市など関係機関と調整したりしている。

〇まちづくり協議会の活動内容

- まちづくり協議会の設立総会開催直後に、海辺ニュータウン地区内の夜間・昼間の滞在人口調査を実施した。会員ごとの所属人員の他、来訪者数（商業施設は来場客数・納入業者数、企業等は来訪客・納入業者数、大学は行事等の来訪者数、商工会議所やハローワークは利用者数、公園は入場者数等）をそれぞれ調査し申告した。
- 当地区には、マンション居住者だけではなく、大学には学生・職員の他、来訪者も多く、また大規模集客施設がこれだけ集積しているのは横須賀市内でも当地区だけであり、横浜市南部の金沢区や三浦半島の逗子市、葉山町、三浦市からも買い物客が訪れる。うみかぜ公園、海辺つり公園などには最大 1 万人の来場者が訪れるなど、好天の休日・昼間には最大滞在者人口が 6 万人にも及ぶことがわかった。
- まちづくり協議会としては、今後広域的な取り組みを具体化していくが、上記の調査結果を基礎データとして、次のような取り組みを検討しているところである。

(広域防災への取り組み)

◇ まちづくり協議会の会員である 30 団体は、各々が居住者、従事者、来場客、来訪者等を抱えており、発災時に防災リーダーが一堂に集結することは事実上不可能なため、全会員に災害用防災無線機を配備して被害状況報告や救援要員の派遣要請等緊急時の連絡を取り合うことを考えているが、防災無線機の導入に 400 万円以上の費用を要するためまだ実施に至っていない。また、街区別の昼間・夜間の滞在人口は把握できたため、今後は、各会員が確保済みの防災資機材の整備状況や避難誘導先・避難誘導方法、被災者の救助方法等、どれくらい自前でできるか（自助体制の整備状況）を調査すると共に、地域共助への依存度等を調査してい

く予定である。

◇ このほか、広域防災ネットワークの構築、広域防災組織の設置準備、広域防災資機材調達方法の検討、広域防災訓練の実施準備などに着手する計画である。

◇ 町内会・自治会等の住民組織だけに止まらず、地域内の大学や企業まで巻き込んだ広域防災の取り組みは全国的にも事例が少なく、地域主導の防災先進モデルをつくろうと努力している。

(広域防犯への取り組み)

◇ 連合自治会との連携を強化して、現在は毎月 1 回実施している広域防犯パトロールの実施頻度を高めて行くことを目指している。広域防犯パトロールの定着を地区内・地区外にアピールすることで、地域の犯罪抑止に繋がるものと考えている。

◇ また、海辺ニュータウン地区の地域安全マップの作成も、2010 年度中の完成を目標に検討しており、当地区における地域安全マップ作成と安全・安心のまちづくりの取り組みを、都市における防犯モデルとして発信して行きたいと考えている。

◇ 当地区では、これまでに重大犯罪は発生していないが、大規模商業施設が集積していることで万引き等の窃盗犯は増加傾向にあり、これらの犯罪を封じ込めることで未成年者の犯罪防止にも繋げて行きたいと考えている。

◇ 防犯カメラ等のハードウェアを充実させても 100%の犯罪抑止はありえないため、「地域住民の監視の眼」というヒューマンウェアによって地域内を見守り、防犯対策を充実していくことが重要である。そのため各マンションでは、来訪者に対しても気軽に挨拶し、声を掛けることで犯罪の未然防止に取り組んでいる。

連携によるメリット

〇連合自治会加入によるメリット

連合自治会設立の効果、連合自治会に加入することのメリットについて、各自治会から次のような指摘があった。

・ 連合自治会が設置されたことで、マンション内の居住者間のみならず、マンション相互の居住者間でも住民交流が活発になった。子どもたちの活動範囲も広がった。

・ 管理組合運営のノウハウやコミュニティ運営のノウハウを相互に交換することで、防災対策、防犯対策などの活動のレベルが向上し、住民の生活満足度が高まってきている。個々のマンションが、試行錯誤でコミュニティ運営のノウハウを確立しようとすると、成熟するまでに長期間を要するが、他のマンションの好事例を学習し取り入れることで比較的短期間でレベルアップができるようになった。

・ 対外的な要望事項も、個々のマンションが個別に要望するより、連合自治会として要望することで実現しやすくなった。市内の他の連合自治会に対しても大きなインパクトを与えることができる。また、行政から得る情報も、連合自治会に参加することで情報に対する距離が近くなり、より上位次元の情報が得られるようになった。

・ 連合自治会での活動成果が目に見えてきたことで、周辺地域の住民のマンション住民に対する見方も変わってきたようだ。入居当初は、周辺地域からは、海が見えなくなった、ビル風が吹く、駅のホームに人があふれる等の苦情も多かったが、連合自治会の活動を通じて地域との摩擦もなくなった。最近では、地域の祭礼での神輿の担ぎ手要請など、周辺地域側から、ファミリー世帯が多いマンション側に対して期待が寄せ

られている。
・ 当地区は、三浦半島断層群主部が近くにあって地震災害のリスクが高い地域であるが、ソフィアステイシア自主防災会が作成した「住民共助の防災読本：危機管理マニュアル」を連合自治会の全会員に配布し、防災対策に関する危機意識の共有に努めている。2009 年 11 月には、連合自治会とまちづくり協議会の共催で、地域防災をテーマとしたコミュニティフォーラムを開催した。

〇まちづくり協議会加入によるメリット

まちづくり協議会設立の効果、協議会に参加することのメリットについて、協議会に参加する各団体から次のような指摘があった。

・ 商業施設から見たメリットは、海辺ニュータウン地区内にどのような人が住み、どのような考えを持っているのかが、まちづくり協議会への参加を通じてよく理解できた。
・ 商業施設にとっては、お客様が第一であり、当地区の 6000 名の居住者が最大のお客様である。また、従業員にも当地区の居住者が多い。
・ 店舗独力では、来場客の避難誘導など災害時対応に苦労するため、協議会での広域防災の取り組みは非常に重要である。防災・防犯・交通安全などで、地域住民と一体感を持つことが大きな成果となる。
・ 工業地区の立場から見れば、騒音や振動等の環境問題が発生する場合もあり、地域住民の理解が得られないと事業を継続していけない。そのため、まちづくり協議会に参加して、周辺地域の方々と融和を図って共存していく必要がある。

今後の課題

〇旧市街地の低層戸建て住宅地区との連携

・ 海辺ニュータウン地区内の建築物は、マンション・大学・事業施設等を問わず、全ての建物が新耐震基準で建築された「防災ビル」、「津波避難ビル」の機能を持っている。
・ しかしながら、戦前からの建物が多い周辺地区の旧市街地は低層の戸建て住宅が中心で、地震の揺れや火災にも弱く、また海岸線が近い当地においては津波災害のリスクも高い。そのため周辺地区の各町内会長には、「大規模な災害が発生した場合には海辺ニュータウン地区のビル群を開放して避難者を受け入れる用意がある。」と伝えており、災害時の避難拠点として周辺地域に開放することで、地域間連携を強化して行きたいと考えている。

開発事業者-01　～開発事業者が積極的に仕掛けるコミュニティ形成～

○ 開発事業者自身が、マンション内のコミュニティの形成・強化のための取り組みを、ソフト・ハード両面から積極的に行っている。
○ マンション開発事業者として、マンションと地域との間を取り持つ試みを始めている。一方、マンション居住者に対する町会等の意義の説明や、町会自体の機能低下が取り組み上の課題となっている。
○ 緊密なコミュニティの育成や環境共生型マンションの供給など、様々な狙いを一つの装置やツールの中で組み合わせることで、会社としての特色を発揮している。

会社名	株式会社リブラン		
本社所在地	東京都板橋区	**従業員数**	40 人 （リブライングループ 87 人）
対象エリア	主に東武東上線沿線	**管理実績**	5,277 戸 （グループ内の管理会社「リブランサービス」の管理戸数）

リブランの概要

〇概要

・ リブランは、東京都板橋区に本社をおくマンション開発事業者である。主に東武東上線沿線を営業範囲として、マンションの分譲を行うほか、建売住宅の企画・販売等も行っている。
・ プロダクトアウト志向が強く、「全ての人が満足する住宅」の供給を目的としていない。家の中での自由な演奏を可能とする防音室を備えたマンション「ミュージション」、「緑のカーテン」（後述）等の設備を備えた環境共生型マンション「エコヴィレッジ」等を企画・販売している。

リブランの取り組み

〇マンション内コミュニティ形成に向けた取組み

・ リブランでは、マンション開発事業者として、マンション内のコミュニティを重視し、その形成に向けた取組みを活発に行っている。
・ コミュニティ形成にあたっては、特に計画段階、分譲～入居段階での「初期設定」に力を入れている。これは、入居後早い段階で居住者同士が顔見知りとなることで、生活音等の様々な「迷惑」に対する許容範囲が広がり、居住者間のトラブルが防げるであろうという考えが背景となっている。この「初期設定」として必ず行っているのが、「入居パーティー」である。これは、入居した居住者を集めてパーティーを開き、居住者同士が顔見知りとなることを狙いとしたイベントである。
・ 入居後１年～1年半までの期間を目安に、リブランがマンション内のイベントの設定を行い、管理会社（グループ内「リブランサービス」）を含めた職員がそれに参加している。特にプログラムを組み継続的に行うワークショップは、コミュニティの形成にと

って有効なイベントである。果樹を植えたり、菜園を設けたりするほか、入居時点で一部の共用施設を未完成にしておく等の仕掛けをして、それをワークショップの題材に用いることもある。初期段階でイベントをセッティングする背景には、その際の経験がその後居住者同士でイベントを行う際にも生かせるという狙いがある。

- 大規模マンションは総居住者数が多い分顔見知りになりにくく、密度の高いコミュニティの形成が難しい。大規模なマンションの建設に際し、わざと各フロアを 4 戸程度ずつに分節化し、それぞれが 1 つのエレベーターを使うという構造とした。エレベーター自体のコストはかかるものの、分節化によってエレベーターを介した両隣等の小さい単位のコミュニティ形成を促し、それを足がかりにコミュニティの輪を拡げることを狙っている。
- 緑のカーテン（後述）の取り組みなど、居住者同士の利益の方向性が合致するとそれを軸としたマンション内コミュニティが形成されやすいと考えている。

〇マンションと周辺地域とのコミュニティ形成に向けた取組み

- マンションと周辺地域のコミュニティ形成のためには、まずマンション内にしっかりしたコミュニティが存在することが前提となると考えている。
- 管理組合を通じて町会費の徴収を代行している。町会費の徴収にあたっては、災害時には町会の存在が不可欠である等の説明を行って居住者の了解を得ている。また、板橋区と協働しながら、管理組合のうち 2 名を町会担当として町会との交流を図る取り組みを、試行的に実施している。
- 町会にとって、マンション居住者が加入することは、町会費収入が増加するという面において大きなメリットがある。一方、マンション居住者にとって、町会への加入のメリットが見えにくくなっている。その背景としては、相互扶助がコミュニティの役割の中心であった時代と異なり、現在は活動テーマに応じたコミュニティが多いことがある。それに比して町会等の地縁型のコミュニティの役割は低下する傾向にあり、担い手の高齢化や活動の形骸化が起きている町会も多い。
- マンションと地域との接点として、町会の他に、学校の存在は重要である。リブランでは CSR の一環として、近隣の学校の総合的学習の時間向けに、緑のカーテンを題材とした環境教育プログラムを提供している。
- 東武東上線沿線という特定の地域で営業しているデベロッパーとして、地域との関係の維持は必須である。マンションに対する反対運動は時に生じるが、広域に展開しているデベロッパーに比べ、地域に際する説明を尽くすことをより重視している。

〇「緑のカーテン」

- 「緑のカーテン」とは、バルコニー等の壁面の外側につる性の一年生植物をめぐらせることで、日光や熱から遮蔽し、屋内に涼しさをもたらそうという取り組みである。
- 一部のマンションにおいては、「緑のカーテン」を、1 階にプランターを置いて種をまき、上階からつり下げたネットにつるをめぐらせる形態としている。これには、涼しい空間の幅を拡げるだけでなく、上下の階の協力によって育て、コミュニティを強化するためのツールとしての役割も見込んでいる。
- NPO 法人「緑のカーテン応援団」への協賛を通じて、リブランは緑のカーテンの普及活動を行っている。「緑のカーテン応援団」の理事長は、社長が兼任している。

・ この「緑のカーテン応援団」は、学校教諭を務めるエコヴィレッジ居住者から、リブランと組んで「緑のカーテン」を題材とする授業ができないだろうか、という相談が契機となって結成されたものである。当初はリブランが CSR の一環としてこの活動を直接行っていたが、この活動に水のため方や施肥の方法等に詳しい協力者が次第に加わるようになり、「緑のカーテン応援団」という任意団体の結成に至った。その後、2007年に NPO 法人格を取得した。

今後の課題・方向性

〇既存マンションに対する取組み

・ 既存のマンションに手を入れて性能を向上させるという取り組みの検討がなされているものの、まだビジネスとして成立していない段階である。大規模修繕にあたって基本的な住宅性能を改善するにあたり、間取り変更による通風の改善、あるいは断熱の改善等の「エコアップ」を図るという方向性が考えられている。

管理会社-01　～合意形成の一助としてのコミュニティ形成支援～

○管理組合の合意形成の一助として、マンションのコミュニティ形成が重要だという位置づけがなされている。
○コミュニティ活性化の主体は居住者であるとの考えの下、充実した広報紙等による事例紹介やノウハウの提供により、イベントの実施を支えている。また、マンション規模によらないコミュニティ形成のツールとして、AED 講習会を積極的に活用している。
○町会担当理事の設置や町会への加入を管理規約案に盛り込み提案するなど、地域とのコミュニティ形成への配慮がなされている。

会社名	伊藤忠アーバンコミュニティ		
本社所在地	東京都中央区	**従業員数**	1,834 人（08.12 末時点）
対象エリア	首都圏中心	**管理実績**	70,597 戸（08.12 末時点）

コミュニティ形成に対する基本姿勢

（居住者間のコミュニティ形成）

- 管理会社に求められる力として重要なのは、「今後この建物はどうなっていくのか」という建物のハードの情報を予測し提供する力であると考える。しかしながら、（修繕する、しないなど）意思決定は居住者がするもので、それには合意形成をどう作るかが鍵となる。その合意形成をコーディネート、アドバイスすることも管理会社の仕事であると考えており、合意形成を円滑にするためのコミュニティづくりは重要である。
- 従来は、管理組合は共用部分の管理のみを扱うという考え方であったが、建物長命化、高齢化・単身化対応、防災・防犯対策、環境対策等、雇客である管理組合の対応すべき社会的要求事項は多様化している。管理会社によるマンション管理の基本は、管理組合がこれらの問題に対応するに当たっての生活者目線に立った合意形成支援で、それがすなわちコミュニティ支援であるという考えであり、ひいてはマンションの資産価値の向上に繋がるものである。その土台（インフラ）として、声のネットワーク（コールセンター、理事長アンケート、居住者向けホームページ等を通じて、居住者と双方向のコミュニケーションを図る）、管理員の研修システム、CSR 体制を位置づけている。
- また、災害時など、いざというときに助け合えるコミュニティは重要と考える。マンションは、区分所有という所有形態で独立性が強いが、いざというときに助け合えることは、集合住宅の良さでもあり、マンションという居住形態を選んでもらうためにも、その良さを発信したいと考えている。このため、伊藤忠アーバンコミュニティでは、コミュニティ形成の支援に力を入れている。
- コミュニティの活性化は居住者が主体で、そのきっかけ作りが管理会社の役割であると考えている。そのような考え方の下、これまでもお祭りやイベント、防災訓練等の開催支援を行ってきた。

（地域とのコミュニティ形成）

- 地域とのつながりに関しては、町会のある地域にどのようにマンションを溶け込ませていくか、というスタンスで取り組んでいる。

コミュニティ形成支援の内容

（居住者間のコミュニティ形成）

〇イベント実施の支援

- イベントを実施するかどうかは管理組合や居住者の発意によるが、イベントについての相談は日常的に受けており、会社として、これまでのノウハウもあることから、事例を紹介したり、イベントを開催する段取りについて情報提供したりするなどのサポートをしてきている。
- また、現場の管理員などが、イベント実施のお手伝いの支援を行うことも多く、管理員が裏方の作業を行っている。ただし、従来からの共用部分の管理とイベント支援の業務の線引きは中々難しいところである。
- お祭りなどのイベントができる、できないはマンションの規模にもよる。しかし、戸数規模が小さいマンションだからコミュニティ形成ができないわけではない。
- これまでは、イベントといえば消防・防災訓練といった活動が中心だが、実際はマンションでの火災の例は少なく、火災に対するイメージを持ちにくいため、住民の意識も必ずしも高いとは言えない。
- 一方、高齢社会となり、AED（自動体外式除細動器：心臓停止を起こした人の心臓に電気ショックを与え、正常な状態に戻す医療機器）が導入されているマンションも増えてきたことを踏まえ、伊藤忠アーバンコミュニティでは、2006 年から、いざというときに助け合えるコミュニティ形成のためのツールとして、管理組合向けの AED 講習会を積極的に提案しており、これまで 900 人を超える受講者がいる。このような訓練には、マンションの規模に関係なくニーズがあり、また、特定の人のみが対象となるわけではないため、居住者の関心が全体的に高く、参加のリピート率も高い。
- また、認知症サポーター養成講座の開催を講師の派遣等により支援する取組みも始めている。

〇その他コミュニティ形成支援

- 伊藤忠アーバンコミュニティの広報紙「フロンティア」は、年に４回、受託マンションの全世帯（約８万世帯）向けに配布するものである。編集方針として、居住者が主役であるという考えの下、コミュニティ形成に力を入れており、消防・防災訓練、AED 講習会等の事例紹介など毎回必ず２ページの欄を設けているが、さらに特集を組むこともある。
- コミュニティ活動が活発なマンションの例では、キーマンがいることが多い。最近はアクティブなシニア世代が多く、担い手になっている。しかしキーマンは全部のマンションで自然に見つかるわけではないため、自発的に取組めるように、取材をして広報紙で事例を示し、きっかけを作るようにしている。
- 標準管理規約の改正（管理組合業務へのコミュニティ形成の追加）を踏まえ、伊藤忠アーバンコミュニティが提示する管理規約案の中では、管理組合業務にコミュニティ形成を位置付けることにしている。これにより、組合からのコミュニティ活動への支弁がし易くなるものと考える。

（地域とのコミュニティ形成）

- 上述のとおり、もともと町会のある地域にマンションをどう溶け込ませるか、という

観点から、伊藤忠アーバンコミュニティでは、売買契約時に町会加入が義務付けられているマンションにおいて管理規約案を提示する際には、町会担当理事を置くこと、町会に加入することを規定するように対応している。また、マンション内にこども 110 番を置くなど、管理員が協力している例もある。

コミュニティの形成事例

- 関西地域では震災を経験していることから、防災をベースにしたコミュニティが形成されている例が多い。危機意識が高く、居住者が助け合わないといけないという思いがあるのではないか。AED の講習でも、地域の住民が参加している例がある。
- 埼玉県のあるマンションでは、マンションの共用広場でラジオ体操を行っている。広場の活用の観点から管理員が提案し始まったものだが、高齢者の方から子供まで幅広い世代が参加し、近隣の方も参加するなど、交流の場となっている。初めのきっかけがあることにより、居住者が主体に運営できている例である。

居住者間のトラブルへの対応

- 居住者間のトラブルの主なものとしては、ペットや騒音の問題がある。また、近年は共用部分が充実しており、その使い方の問題も出てきている。
- 管理会社にとっては、トラブルの当事者両方が顧客であり、トラブル解決の判断材料は提供できても、どちらが正しいという判断はできない。
- 伊藤忠アーバンコミュニティとしては「普段お世話してもらっている管理員さんに注意されたら仕方ないな」と思わせるような関わりをすることで、トラブルの拡大を未然に防ぐことができればと考えている。ただ、慣例を守れなければルール化していかざるを得ないので、トラブルをきっかけにしてルールを決めようという提案をすることもある。
- コミュニティが醸成されているマンションでは、苦情のあった個人の話を聴きに行く際に、管理組合の役員も同行してもらえることは多い。コミュニティが形成され顔が分かることで、役員が居住者と話をすることが苦ではなくなるのではないか。

今後の課題

○長期修繕計画等

- 今後、住民がさらに高齢化していくため建替えより、リニューアルをどう進めるかという視点の方が大事ではないか。長期修繕計画が頼りになるが、総会で最終的にオーソライズするとしても、それが正しい計画かどうかは分からない。また、計画を作っても、大規模修繕後など定期的に見直されていない物件もある。「良好な社会資産とは何か」ということはもっと議論すべきで、計画の適切さを確保したり、計画の見直しを促すような仕組みは必要と考える。

○町会など地域や自治体との関わり

- 町会との関係について配慮しているが、全般的に町会自体が衰退しているということが課題である。町会があっても、事務局機能が弱いと感じている。管理会社は管理組合の事務局機能を担っており、いわば「事務局のプロ」であることから、地域の中でも何かできることはないかと考えている。地域の中でのマンションの関わり方は、行

政も含めて対応を考えていく必要があるのではないか。

- 名古屋のあるマンションの例だが、公民館がない地域で、マンションの集会室を地域住民が使っている例がある。しかし、地域住民は管理費を負担していないことや、防犯の問題など、居住者からの反対の声がないわけではない。このような場合、行政から管理組合に対し助成があるなどの仕組みがあるとよいのではないか。
- 管理組合向けには自治体のセミナーがあるが、管理会社と自治体の接点は少ないのが現状である。マンション居住者向けの行事の案内も、行政から住民に直接行くもので、管理会社との接点はない。住民向けの広報やイベントなどは管理会社と自治体が連携してやれば効率的なものもあるはずである。
- 管理組合は「自治もする団体」であり、自治会と同様に行政と連携していくことが求められるのではないか。

管理会社-02　～蓄積されたノウハウを活かしたコミュニティ形成支援～

○管理組合の意思決定、災害時に対応するための日常の関係づくりのため、また管理会社としてのブランド作りとしてコミュニティ形成を支援する意義がある。
○これまでの管理の実績や社内での企画・研究を元に、コミュニティ形成の新たな取組を管理会社及びデベロッパーに提案している。
○暮らしの安心・安全については、個人によってニーズが異なるため、管理組合ではなく居住者個人との契約によるサービスを新たに展開している。

会社名	株式会社東急コミュニティー		
本社所在地	東京都世田谷区	**従業員数**	7,220 人
対象エリア	全国	**管理実績**	278,884 戸

コミュニティ形成に対する基本姿勢

（居住者間のコミュニティ形成）

・ コミュニティが形成されていると、管理組合としての意思決定がスムーズになり、管理会社との間の意思疎通もスムーズになることから、管理会社にとっても、居住者間のコミュニティ形成は重要である。また、災害の際、頼りになるのは同じマンションに住んでいる人々であり、居住者にとって、いざというときに助け合える関係づくりのためには、普段からのコミュニティ形成が不可欠であるなど、安心して暮らせ、愛着のもてる住空間を創造するために、コミュニティの形成が重要である。
・ このため、東急コミュニティーでは、2006 年 5 月に「マンションコミュニティー宣言」を制定し、マンション管理会社として良質な社会的ストックの形成と、健全な地域コミュニティの形成という社会的使命を担って行動するということを対外的に表明している。併せて、管理組合向けには、居住者の精神的規範としての「コミュニティー憲章」を用意し、管理規約との併用によって、マンション管理、コミュニティ形成に対する居住者の主体的な取組を誘導・支援することを目指している。
・ また、2003 年 5 月から 2007 年 3 月までの間、マンションコミュニティ形成について企画、研究等を実施する専門部署を社内に設置しており、全社的にコミュニティ形成支援を積極的に行ってきた。現在は、コミュニティ形成支援は各現場が部門長の指示で行うことになり、管理組合のニーズに合わせ、管理組合から要望があった際に、事例等の紹介を行うことで支援を行っている。

（地域とのコミュニティ形成）

・ 周辺地域まで含めたコミュニティ形成は重要であるが、それを管理会社が支援するという例は少ない。要望があれば行う、という対応である。

コミュニティ形成支援の内容

（居住者間のコミュニティ形成）

○イベント実施の支援

・ 上述のとおり、マンションコミュニティ形成について企画、研究等を実施してきたが、その成果の一つとして、「イベント開催の手引き」と「グッド・コミュニケーション　ご

提案ガイドブック」を作成し、管理組合に配布している。「イベント開催の手引き」は、イベントの企画から実施まで必要な検討事項やポイントを分かりやすくまとめたものである。また、後者のガイドブックは、イベントのほか、サークル活動や広報活動等を含め、実施に当たってのポイントをまとめたものである。

- また、具体的なイベントとして、マンション内の危ない場所等を子供の目線で作成する「マンション探検マップ（防犯マップ）」づくりを提案してきた。マップ作りの手順からマップの活用方法などを説明するガイドラインを作成し、セミナー等も実施した。ファミリータイプの郊外型マンション等に好評であった。
- 現在は、管理組合に対して、管理会社からイベントの実施を働きかけるというより、担当フロント等に相談があった際に、要望に沿った情報を提供できるようにしている。
- イベントを実施する際には、情報提供だけでなく、当日の手伝い等もする場合もあるが、本来の受託業務に必ずしも含まれているわけではない。

〇デベロッパーによるコミュニティ支援のコンテンツづくり

- 東急不動産分譲のマンション（東急コミュニティーがほとんどの物件を管理）のうち、基幹ブランドの１つである「BRANZ」では、マンションでの生活をサポートするサービスプログラム「くらし NAVI」を提供しており、入居前から建築現場や技術センターの見学会を行ったり、入居後には入居者懇親会を行っている。「くらし NAVI」のコンテンツは東急コミュニティーがこれまで行ってきたノウハウを活かして作成している。
- マンションは建物のハード面でのメニューは揃っており、今後の新たなブランドづくりを考えると、デベロッパーとしてもコミュニティ形成支援が重要となる。くらし NAVI も入居者からの評判が良い。

〇その他のコミュニティ形成支援

- 東急コミュニティーの広報紙「暮らしの窓」は、管理を受託しているマンションの全世帯向けに配布するもので、年４回、暮らしに役立つ様々な情報を発信している。コミュニティ形成に関する事例紹介などを行うこともある。
- 上記のほか、災害時における自助・共助を促す観点から、マンションにおける災害対応についてまとめた「対災力」というガイドブックを作成、管理組合向けに配布するとともに、これを基に管理組合向けにセミナーを開催している。
- 標準管理規約の改正後は、管理組合業務にコミュニティ形成を位置づけることとなっているが、標準管理規約の改正以前から、東急コミュニティーの提示するモデル規約にはコミュニティ形成に関することが含まれていた。

（マンション外部とのコミュニティ形成）

〇観光協会とのタイアップによる農山村との交流

- 東急コミュニティーでは、2006 年より、埼玉県神川町の神川町観光協会とのタイアップにより、都市と農山村の交流を図っている。東急コミュニティーが管理する首都圏のマンション居住者を対象に「TC 神泉倶楽部」の会員を 100 組限定で募集し、会員が野菜や果実の収穫体験等を行っている。またマンションにおいて、採った野菜を販売することも行っている。

居住者間のトラブルへの対応

- 主なトラブルとしては、騒音等の問題があるが、個別のトラブルに対応するのではなく、マンション全体として騒音問題にどう対応するかということで理事会に報告する。ただし、騒音が構造的問題でないかということを調べるといった、感情的な問題でないところで対応することはある。
- ペットの飼育の問題など、ルールやマナーに関することは管理組合から啓発していくことでしか対応できない。管理会社として、ペットの飼育を禁ずるということはできず、管理組合に対してルールを決める手続き等について、これまでのノウハウや事例を踏まえた提案を行う。

今後の課題

○居住者の高齢化

- 管理物件の居住者（世帯主）は年々高齢化が進んでいる。居住者の高齢化については、ハード面では管理組合へのバリアフリー化の提案等によって対応し、ソフト面に関しては安否確認を管理人がどう行っていくか検討中である。ただし、高齢者の名簿を管理会社が管理するのは、個人情報保護への意識の高まりから中々難しい。管理会社では区分所有者の名簿は持っているが、賃貸に出されているものは、管理組合への届出となり、そもそも届出がなされていない場合には把握はできない。
- 2009 年 1 月より、マンション専有部についての有料会員制サービス「家族力＋」を提供している。居住者個人との契約で、会員となっている居住者が、水道・電気・トイレ等を使わなかったときなどに安否確認を行うサービスや、高齢化対応以外のメニューでも便利なサービスをパッケージ化している。専有部についてのサービスは個別性が高く、管理組合全体での合意形成を得るのが難しいため個人での契約とした。

○建物の維持・管理上での支援

- 建物を修繕によって維持していくのか、または建替えを行うのか、コンサルティングを行っている。長期修繕計画は 25 年としていたものを 30 年に変更し、5 年ごとに見直しを行っている。
- 他社が管理していた建物からのリプレイス物件など、比較的高経年のマンションの中には、必ずしも修繕計画と資金計画が一致していない物件があり、中には修繕積立金がほとんど残っていないマンションもある。このようなマンションでは大規模修繕を行うのが難しい。また、区分所有者によって維持・管理の考え方が異なるため、一時負担金で行うのか、または月々の積み立てで行うのか、管理組合で合意形成を図るのが難しいケースもある。

管理会社-03　～安全・安心な生活を支えるコミュニティ形成支援～

○管理組合の意思決定が円滑に行われるためにはコミュニティ形成が必要との観点から、管理会社としてコミュニティ形成を支援している。
○マンション管理、コミュニティ形成の主体は管理組合及び居住者自身との考えの下に、防災訓練を中心としたイベントの実施を豊富な事例やノウハウの提供により支えている。

会社名	三井不動産住宅サービス		
本社所在地	東京都新宿区	**従業員数**	1,351 人
対象エリア	首都圏中心	**管理実績**	182,000 戸（平成 19 年度）

コミュニティ形成に対する基本姿勢

（居住者間のコミュニティ形成）

- マンション管理を受託する立場としては、顧客である管理組合の意思決定が円滑であることは重要である。このため、居住者間のコミュニティ形成は重要と考えている。
- また、大きな事故や災害時には、管理会社として最大限対応するが、限界もあり、隣近所の助け合いが重要となるので、安心して暮らしてもらうためには、居住者のコミュニティ形成が必要と考えている。
- このほか、居住者間のコミュニティ形成は、マンション内のトラブルなど様々な問題の解決や高齢者対応を行いやすくなるという効果があると考えている。
- 以上のように、マンションにおけるコミュニティ形成は重要と考えているが、管理の主体はあくまでも管理組合であることから、事例等の情報提供やイベントの手伝い等を通じてサポートを行うのが、三井不動産住宅サービスのコミュニティ形成支援の基本スタンスである。
- 管理組合・住民がマンション管理の方向性や価値観を共有し、管理会社と協力して物事を進めていくというのが望ましい姿と考える。

（地域とのコミュニティ形成）

- 地域とのコミュニティ形成も重要な問題と考えているが、まずは居住者間コミュニティが基本であり、会社として地域コミュニティ形成を積極的に支援するところまでは至っていない。

コミュニティ形成支援の内容

（居住者間のコミュニティ形成）

○イベント実施の支援

- コミュニティ形成の重要性を踏まえ、３年ほど前から、管理物件においてコミュニティイベントが実施されるよう、積極的に支援をしようと取り組んでいるところである。イベントには、消防・防災訓練、お祭り、餅つきのほか、共用部分の設備の説明会のようなものも含まれる。
- イベントは居住者や管理組合の発意が基本となり、内容までこちらから一方的に提案することは基本的にはないが、事例を含む情報提供やイベントの手伝い等を通じてサ

ポートを行っている。
・ 実際のイベントの実施に当たっては、当日の手伝いのほか、事前の物品の調達等を頼まれるケースもあるが、管理会社の本来の業務との線引きは中々難しいところである。
・ 消防・防災訓練は大規模マンションほど多く実施されている。三井不動産住宅サービスでは、これまでの経験を通じて、消防署との調整、資器材のレンタルの手配、訓練当日の進行や各者の役割分担などについてのノウハウがあり、社内的なマニュアルとして確立されているほか、地震発生前の備え、発生後の対応等についてまとめた防災ハンドブック等を管理組合向けに作成し、配布している。なお、実施に当たっては、消防署との調整や居住者への通知の作成等の支援を行っている。

〇サークル活動の支援
・ 同好会的な活動のあるマンションについても、基本的には住民の発意によるが、立ち上げの段取りなど、事務的な部分のノウハウを提供するサポートを行っている。

〇その他コミュニティ形成支援
・ 以上のほか、ペットの飼育問題などマンション内での問題を居住者間で協議するコミュニティ会議のサポート（検討資料の提供やアドバイス）も行っている。
・ 情報誌「Mansion Days」は、年 3 回編集し、受託マンションの全世帯に配布している。最近は、コミュニティイベントの実施事例を紹介するなど、コミュニティ関係の話題も多く扱うようになっている。

（地域とのコミュニティ形成）
・ 三井不動産住宅サービスから提示する管理規約案には、管理組合業務にコミュニティ形成に係る文言を入れていないケースが多いが、地域とのコミュニティ形成に関しては、町会へ加入する旨を規定している例は多い。町会がある場合、受託マンションのほとんどで加入しているのではないか。

居住者間のトラブルへの対応
・ マンション内でのトラブルでは、騒音が代表的なものであるが、管理会社としては間に入ることはなく、当事者間の話し合いでの解決が基本となるものと考えている。
・ 共用部分の使用の問題については、張り紙などにより使用方法の啓発を行う。また、管理組合に対して使用のルールづくりを提案することもある。

今後の課題
〇高齢化対策
・ 受託マンションでも、居住者の高齢化、独居老人の増加の傾向があり、孤独死などの問題を考えた早めの対策が必要である。
・ 高齢化対策としては、インターフォン改修に合わせた緊急ボタンの設置や 24 時間体制のお客様センターと直結するペンダントの導入などを進めていきたい。

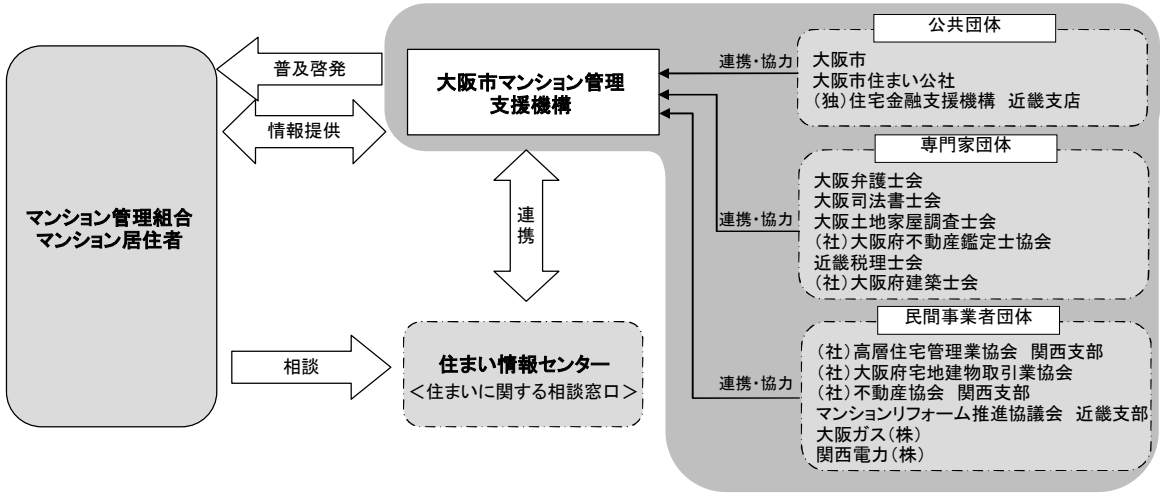
〇長期修繕計画等

- 以前のようには不動産価格の上昇を受けた住み替えが見込めず、永住志向が強まったことで、長期修繕計画への関心が高まり、管理会社が提示する計画にもより精度が求められるようになってきたと考えている。
- 高齢化や自動車を持つことに対する考え方の変化から、駐車場利用率が低下の問題が出てきている。空き区画を外部の住民に転貸することは、税制上の問題などがあり、現行制度では難しい。管理組合の収入減（修繕積立金への繰入額の減少）につながることから、今後対応を考えていく必要がある。
- 三井不動産住宅サービス管理の物件については、現在は、管理費の未収の問題は大きな問題となっていないが、景気の悪さや高齢化の影響から、今後増える可能性はある。

自治体-01　～マンション管理支援機構による管理組合の支援～

○ 分譲マンション管理に関連する公共団体・専門家団体・民間事業者団体等の連携により設立した大阪市マンション管理支援機構において、セミナーの開催や情報誌の発行など、分譲マンションの適正な維持・管理のための情報提供・普及啓発を行なっている。

組織名	大阪市マンション管理支援機構		
発足年	2000 年	**事務局**	大阪市住まい公社
目的	分譲マンションが良質なストックとして市民の居住水準の向上に寄与することをめざし、公共団体、専門家団体などが互いに連携・協力し、分譲マンションの管理について研究するとともに、大阪市立住まい情報センターが行うマンション相談への支援、管理組合や市民等に対する分譲マンションの適正な維持・管理のための情報提供及び普及啓発など、分譲マンション管理への支援を行う。		
事業内容	・ 分譲マンション管理に関する研究 ・ 分譲マンションに関する相談支援 ・ 分譲マンションに関する情報の収集と提供 ・ 分譲マンションの良好な維持管理に関する普及啓発		
実施事業	・ 分譲マンション管理に関する研究 ・ 大阪市立住まい情報センターにおける相談のサポート ・ 分譲マンション管理組合の登録促進 ・ セミナー、基礎講座、シンポジウム、管理組合交流会等の実施 ・ 情報誌「らいふあっぷ」、「マンション管理 Q&A 集」の発行　　など		



大阪市マンション管理支援機構の概要

○設立の経緯

- 1997 年の大阪市住宅審議会（大阪市の住宅施策に関する諮問機関）からの答申において、マンションの維持･保全に関する知識の普及の必要性が示されたことを受け、マンション管理を支援する組織の設立の検討を始めた。
- 行政だけでなく専門家や民間事業者も含めた様々な団体が協働してマンション管理の支援を行っていくことが必要との認識のもと組織の検討を進め、2000 年６月に分譲マンション管理に関連する様々な団体とともに､｢大阪市マンション管理支援機構（以下、支援機構とする)」を設立した。

○構成団体

- 支援機構は大阪市の組織ではなく、大阪市も支援機構を構成する団体の１つという位置づけである。
- 公共団体・専門家団体・民間事業者団体等 15 団体で構成されている。
- 大阪市住まい公社が支援機構の事務局を務めている。

○運営体制

- 支援機構には、公共団体と専門家団体から構成される「幹事会」と「常任委員会」があり、幹事会はそれらの各構成団体から選出された幹事（各１名)、常任委員会は各構成団体から選出された常任委員（各３名以内）により、それぞれ構成されている。
- 「幹事会」は年１回開催され、予算計画の承認等を行う。｢常任委員会」は月１回開催され、支援機構の事業に関する実務的な事項について対応している。また、民間事業者団体も含めて、年２回「協議会」が開催され、普及啓発事業についての協議や団体相互の意見交換を行っている。

大阪市マンション管理支援機構の取り組み

○分譲マンション管理に関する研究

- 支援機構では研究・調査活動を必要に応じて行っており、2001 年には分譲マンションの管理実態に関するアンケート調査を実施している。

○分譲マンションに関する相談支援

- 大阪市立住まい情報センターの一般相談（後述）において、アドバイスが難しく、より専門的な見解が必要な相談があった場合には、支援機構において検討を行い、その内容を大阪市立住まい情報センターの業務にフィードバックする仕組みとなっている。（直接の相談は受け付けていない)。

○分譲マンションに関する情報の収集と提供

- 支援機構が発行している情報誌「らいふあっぷ」を、支援機構に登録（登録料・年会費は無料）している大阪市内の分譲マンションの管理組合に対して、年３回無料で送付するほか、セミナー・見学会の案内などを行っている。大阪市内にある約 3500 のマンション管理組合のうち、約３割にあたる 1068 の管理組合が登録しており（2010 年２月末現在)、高経年マンションから新築マンションまで様々な登録がある。

〇分譲マンションの良好な維持管理に関する普及啓発

・ 情報誌「らいふあっぷ」や「マンション管理 Q&A 集」の発行のほか、円滑な管理組合運営のためのセミナーや基礎講座、シンポジウム、相談会、管理組合交流会、大規模修繕工事見学会等を実施している（大阪市外のマンションからの参加も可能）。また、支援機構独自のウェブサイトも開設しており、普及啓発、情報発信を行っている。

大阪市のマンション施策

・ 大阪市ではマンション関連施策として、「大阪市マンション管理支援機構」への参画のほか、大阪市立住まい情報センターでの相談事業、「大阪市分譲マンションアドバイザー派遣制度」、「大阪市分譲マンション建替検討費助成制度」等を実施している。

・ 大阪市立住まい情報センターでの相談事業については、平成 11 年に開設した大阪市立住まい情報センターにおいて、住まいに関する様々な相談に対して、電話・面接により対応（一般相談）するとともに、弁護士、ファイナンシャルプランナー、建築士等により、個別面接相談（専門家相談）を行っている。分譲マンションに関する相談のうち、一般相談において、アドバイスが難しく、より専門的な見解が必要な相談内容については、上述のとおり、支援機構で検討を行い、センターの業務にフィードバックするようにしている。「一般相談」は誰でも相談可能であるが、「専門家相談」は大阪市内在住者または大阪市内在勤者からの相談に限られる。

・ 「大阪市分譲マンションアドバイザー派遣制度」は、大阪市内の分譲マンションを対象に、マンションの建替えや修繕について専門家を派遣しアドバイスを行うものである。

・ 「大阪市分譲マンション建替検討費助成制度」は、大阪市内の分譲マンションのうち耐用年数の２分の１以上が経過しているマンション等を対象に、１件あたり 150 万円を限度に、補助対象となる経費の３分の１を助成する制度である。

今後の課題・方向性

〇管理組合の登録促進とニーズ把握

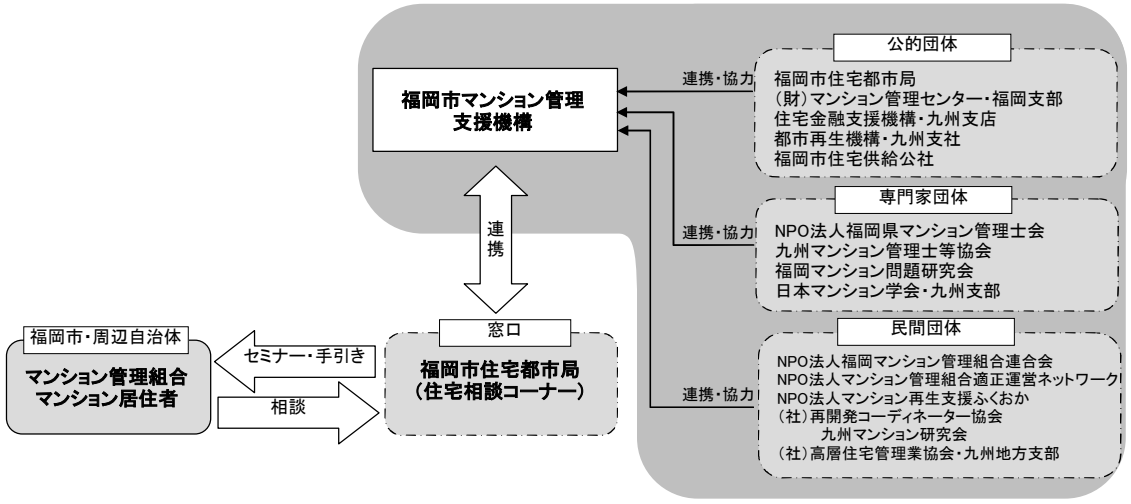
・ 支援機構に未登録、あるいはまだその存在を知らないマンション管理組合もあることから、未登録の管理組合に対して、案内状の送付を行うなど、未登録管理組合の登録を促進し、より多くのマンションに対して支援していきたい。

・ セミナーや交流会等の参加者に対して行うアンケートの結果や、登録管理組合に対して随時行うアンケートの結果、また、住まい情報センターにおけるマンション関連の相談内容等の分析を進め、管理組合等のニーズの把握を図っていく。

自治体-02　～周辺自治体のマンションも含めた管理支援～

○ マンション管理支援機構の構成団体の協力により毎年「マンション管理の手引き」を編集・発行しており、周辺自治体も含めた取組へと発展している。

組織名	福岡市マンション管理支援機構		
発足年	2004 年	**事務局**	福岡市
目的	福岡市内の分譲マンションに関して、管理組合が自立的な運営による適切な維持管理を行い、分譲マンションの長寿命化や周辺地域も含めた良好な居住環境を確保するため、公的団体、マンションに関連する団体、専門家団体等が相互に連携して、管理組合、区分所有者、居住者等が主体的に適切な判断が行えるよう、管理組合の適正な管理運営を支援する。		
事業内容	・ マンションの管理に関する調査・研究、提言 ・ マンションの管理に関する相談支援 ・ マンションの管理に関する情報の収集と提供 ・ マンションの良好な維持管理に関する普及啓発 ・ マンションの再生や建替えに関する研究		
実施事業	・ 「マンション管理の手引き」「マンション管理の Q&A」の企画・編集 ・ 「福岡市マンション管理基礎セミナー」の企画 ・ 住宅相談コーナーにおけるマンション管理相談の実施支援		



福岡市マンション管理支援機構の概要

○福岡市マンション管理支援機構の設立の経緯

・ 福岡市では、福岡市市民局 NPO・ボランティア支援課で実施していた「パートナーシップ創出事業」をきっかけに、NPO やボランティア団体との協働によってマンション管理組合を支援する組織の整備を検討し、先例である大阪市マンション管理支援機構を参考にして、2004 年４月に「福岡市マンション管理支援機構」が発足した。

○運営体制

・ 福岡市マンション管理支援機構の事務局は、福岡市住宅都市局住宅政策部住宅政策課が務めており、現在のところ運営にかかる費用はすべて福岡市が負担している。
・ 年２回総会を実施し、構成団体間で活動内容等の情報交換を行っている。支援機構の分科会として、マンション管理基礎セミナーを企画する「セミナー部会」、「マンション管理の手引き」の編集を行う「冊子部会」、セミナー会場で相談会を実施する「相談部会」がある。

○構成団体

・ 行政・公的団体（５団体)、専門家団体（４団体)、民間団体（５団体）による 14 団体で構成されている。
・ 設立当初の構成団体は 11 団体であったが、その後新たに参加した団体もある。民間団体については、参加団体間で利害が反することもあり、どこまでを支援機構の業務とするかも含め、どの団体を機構の構成員とするかなどの調整に苦労した。
・ 支援機構に加入できる団体の条件等は、規約においては会議の承認を得ることになっているため、実績のない団体からの加入の申し出があった際には断ることもある。

福岡市・福岡市マンション管理支援機構の取り組み

○主なマンション施策

・ 福岡市・福岡市マンション管理支援機構ではマンション関連施策として、住宅相談コーナーにおける「マンション管理相談」の実施、「マンション管理士派遣事業」、「マンション管理の手引き」の発行、「マンション管理基礎セミナー」の開催等を実施している。

○住宅相談

・ 「住宅相談」は、福岡市住宅相談コーナー（住宅政策課内）において「一般相談」と「特別相談」を実施しており、マンションに限らず広く住まいのことを対象としている。
・ 「特別相談」は専門家による相談で、曜日によって対象となる相談が決まっている。
・ 2008 年度のマンションに関する相談実績は、「一般相談」については 117 件（月平均 12 件程)、毎月第１・３金曜日の 13 時から 16 時に行われている「マンション管理相談」は、マンション管理士がマンション管理に関する相談に対応するもので、入居者や区分所有者、管理組合役員等からの相談がある（2007 年度の相談実績は 21 件)。
・ 平成 20 年４月から 12 月の期間は 17 件の相談があった。近年よくある相談としては、管理会社の倒産・業務停止や、管理費流用等の事件、大規模修繕の実施方法などであ

り、管理組合からの相談よりも、一般の区分所有者からの相談が多い。
・ 福岡市の住宅相談コーナーにおける相談に対し、支援機構の構成団体のうち、NPO 法人福岡県マンション管理士会、九州マンション管理士等協会からの専門家の派遣がある。

〇マンション管理士派遣事業

・ 「マンション管理士派遣事業」は、福岡市内の分譲マンションの管理組合を対象として、管理組合の運営（管理規約・使用細則・管理委託契約・総会や理事会の議事録）や長期修繕計画・大規模修繕に関することについて、マンション管理士を派遣して相談に対応している（派遣費用は福岡市が負担）。
・ マンション管理士の派遣は、NPO 法人福岡県マンション管理士会、九州マンション管理士等協会の２つの団体に依頼している。
・ 例年、管理組合の役員が交代した後の５、６月に申し込みが多く、2007 年度は 10 件の申し込みがあった。

〇マンション管理の手引き

・ 支援機構では、「マンション管理の手引き」という冊子を毎年秋頃に発行しており、マンションの購入からマンションに関係した法律の解説、管理組合の運営、維持管理、設備、長期修繕計画、大規模修繕、建て替え、マンションでの生活等の様々な内容がまとめられている。
・ 「マンション管理の手引き」の企画・編集については、適宜開催される「冊子部会」によって校正等の作業を行い、毎年秋ごろ発行している。
・ 以前は福岡市がマンション管理支援機構の構成団体の協力を得て作成・発行していたが、2007 年からは福岡県と北九州市と福岡市の共同監修によって発行している。2008 年度は、よくある相談をまとめた別冊の「マンション管理の手引き Q&A 集」を発行した。
・ 「マンション管理の手引き」は市役所、区役所、支援機構に参加している NPO 等において無料で配布しており、セミナーの際にも配布している。
・ 住宅相談窓口とは別に、「マンション管理の手引き」を見てマンション管理支援機構の構成団体に直接相談が行われることもある。また福岡市に問い合わせがあった相談の内容によっては、構成団体を紹介している。

〇「福岡市マンション管理基礎セミナー」の企画

・ マンション管理基礎セミナーを年２回、入場料無料で実施している。平成 20 年度は、管理規約の見直し、マンションに応じたコミュニティ事例、居住者の高齢化と建物老朽化への備え、マンション防犯講座等に関する講演が行われた。
・ 第２回セミナー開催時には別会場でマンション管理無料相談会を実施している。

今後の課題・方向性

〇組織体制・運営体制の変更

・ 現在のところ、福岡市マンション管理支援機構の運営に関しては、事務局である福岡市が行っているが、今後は構成団体にも運営に参加をいただき、できるだけ自主運営

とするようにしていきたいと考えている。
・ 福岡市マンション管理支援機構は、原則、福岡市内にあるマンションを対象に支援しているが、相談業務等は福岡市のマンションに限らずに周辺自治体に立地するマンションからも受け付けている。そのため、福岡県、北九州市、周辺自治体との連携が必要と考えている。

〇運営上の課題

・ 福岡市マンション管理支援機構に参加している団体が行う事業でトラブルが発生した際には、事務局である福岡市担当窓口に苦情が来ることもある。しかし、専門家団体や民間団体も含めないと、支援機構として総合的な事業が成立しにくい。

その他

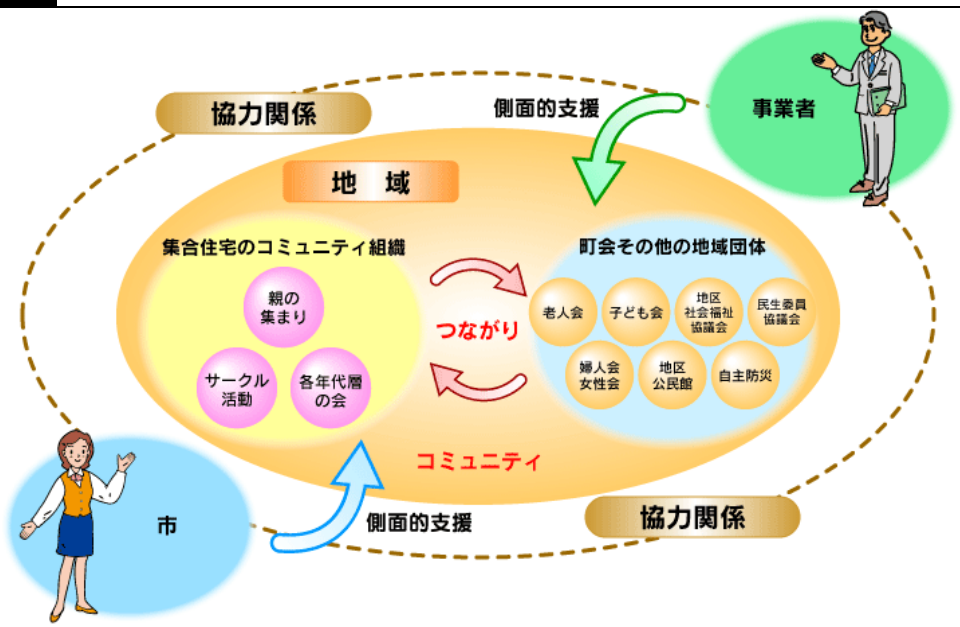
〇マンションのコミュニティ形成に関する支援

・ 福岡市では、住宅都市局建築指導部まちなみのルールづくり支援センターの「福岡市建築紛争の予防と調整に関する条例」において、「町内会等の地域のコミュニティ活動に参加し、及び協力する」ということを、管理規約に定めるように努めるということを記載している。

自治体-03
～条例による集合住宅の住民、町会、事業者の協力するコミュニティ形成の誘導～

○ 古くからの地域コミュニティの土壌をベースに、全国初の集合住宅コミュニティ条例が制定され、集合住宅の住民、町会その他の地域団体、マンション事業者、市の４者の協力による地域の“つながり”づくりが取り組まれている。

取組名	集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例および関連支援事業		
開始年	2008 年度	**担当**	金沢市市民局市民参画課
目的	マンション等の集合住宅や町会その他の地域団体の人たちが主体となり、集合住宅の建設等に関わる事業者と市が協力し、コミュニティを育む環境をつくっていくことを目指す。		
取組内容	**集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例** **１．コミュニティ相談窓口の開設** **２．集合住宅の居住者および町会向け支援事業** ①集合住宅のコミュニティスペース賃借料補助 ②コミュニティ活動推進用具の購入費等補助 **３．マンション事業者向け支援事業** ①あんしんコミュニティ集合住宅認証制度 ②集合住宅のコミュニティスペース整備費補助		



条例が目指すイメージ（金沢市ホームページより）

集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例の概要

○条例の背景、地域コミュニティの状況

石川は、古くより真宗の盛んな土地であり、厚い信仰心に基づく相互扶助の伝統が存在した。市内に 1300 余の町会が地域コミュニティの単位として、長い歴史と強いアイデンティティを有し、62 の校下（地区）町会連合会が町会をとりまとめる形で、市行政との協働のもとでコミュニティ活動が展開されてきた。町会連合会の単位で地区公民館が設けられ、地域福祉、生涯学習の拠点、また地域の団体の活動拠点となっている。

近年は集合住宅の供給が増え、市民の地域コミュニティ活動への関心や参加が低下する傾向にあり、町会からもコミュニティ活動への支援を求める声も出て、2008 年度に全国的にも類のない集合住宅コミュニティ条例が施行された。

制定に当たっては、条例制定に関する懇話会を立ち上げ、公募市民や学生の参加を得るなどし、パブリックコメントを経て 2008 年 4 月に施行した。また条例の制定と同時に、マンションが地域コミュニティの担い手となることにあわせ、コミュニティスペースの整備やコミュニティ活動に必要となる用具の購入などに対し、必要な支援事業を設けている。

地域コミュニティ形成の取り組みは、マンションが建設され、入居してからでは遅く、建設時から、地域、デベロッパー、行政相互の意思疎通をはかることが意図されている。

○条例の掲げる基本理念

次の 3 点が掲げられている。

①コミュニティの重要性の認識

安全で安心な住みよいまちづくりに関する、住民の理解と協力による主体的な取り組みにおいては、コミュニティが重要であるということを認識する。

②自主的な取組

集合住宅のコミュニティ組織形成の主体は、集合住宅の居住者自身であるという認識のもとに、自主的に取り組む。

③相互理解と連携

集合住宅の住民の多彩な価値観と自主性を尊重し、集合住宅の住民、町会その他の地域団体、事業者及び市が相互に理解し連携して行う。

○関係 4 者の役割についての規定

集合住宅の住民、町会その他の地域団体、マンション事業者、市の関係 4 者の役割について次のように規定されている。

①集合住宅の住民

- コミュニティの必要性への認識を深め、住民相互の交流を通して、自主的にコミュニティ組織を形成する。
- 形成にあたっては、区域の町会その他の地域団体との連絡・調整をする。
- 市が実施するコミュニティ組織の形成の促進に関する施策に協力する。

②町会その他の地域団体

- 誰もが参加しやすい開かれた活動の実施や参加の呼びかけ等を通して、集合住宅の住民に、コミュニティの必要性を認識してもらう。
- 新たな集合住宅が建築される場合は、活動に関する情報を事業者や入居者に情

報提供をする。
- 集合住宅の住民によるコミュニティ組織の形成のための取組を支援する。
- 市が実施するコミュニティ組織の形成の促進に関する施策に協力する。

③マンション事業者

1）建築にあたり
- コミュニティ組織の形成に配慮した構造、設備等を有する集合住宅の建築を行う。
- 集合住宅の周囲の居住環境に及ぼす影響に十分配慮する。
- 新たに 15 戸以上の集合住宅を建築する際に、住民、町会等、市との連絡を行うコミュニティ担当者を（建築、販売、賃貸又は管理）事業者ごとに届け出る。

2）販売、賃貸、管理にあたり
- コミュニティの必要性について、集合住宅の入居者に説明する。
- 集合住宅の住民と周辺の住民との良好な近隣関係を保持する。
- 市が実施するコミュニティ組織の形成の促進に関する施策に協力する。

④市
- コミュニティ組織の形成の促進に必要な施策を策定し、実施する。
- 施策には関係者の意見を十分反映させ、理解と協力を得るための必要な措置を講じる。
- コミュニティ組織の形成の促進に関する取組について、相互の連携と協力が図られるよう必要な調整を行う。

集合住宅におけるコミュニティ組織の形成の促進に関する条例の取り組み

○コミュニティに関するコミュニティ相談窓口

- 金沢市と金沢市町会連合会が協働し、市役所市民参画課にコミュニティ相談窓口を開設し、専任のアドバイザーがコミュニティ全般の様々な相談に応じている。町会からの相談内容としては、町会長のなり手がいない、運営そのものに対する相談、市の助成制度に対する問い合わせなどが、町会、デベロッパー、マンション居住者それぞれから多く寄せられる（平成 20 年度実績：183 件）。
- 同時に、町会の活動や条例そのもの以外の相談が寄せられることも多く、市の各担当窓口と地域コミュニティをつなぐ役割を果たしている。アドバイザーも現役の町会長であるため、同じような立場で相談に乗ることができている。
- 窓口を訪れたデベロッパーには、マンション建設予定地の町会および町会長を紹介、協議してもらうよう案内し、また建築事業者への引継ぎもしてもらうよう依頼している。
- 2009 年度に、金沢市町会連合会の町会活性化対策委員会が、市民参画課とのタイアップで、全約 40 頁の「町会、元気の素　ハンドブック」を作成、全町会に配布した。町会の役割や活動内容、町会費の使途などを転入者に理解してもらう上で分かりやすい資料となっている。

○集合住宅の住民向けの施策

①集合住宅のコミュニティスペース賃借料補助
- 集合住宅の住戸の空室（40 ㎡以上）をコミュニティスペースとして賃借する場合、集

合住宅の住民で構成される町会に対し、家賃相当分の半額（限度額 30 万円/年）を 5 年間を限度に補助。
・ 戸建て中心の町会と異なり、マンションが中心となる住民コミュニティ組織ではコミュニティ活動の拠点確保が難しい点を支援するもの。
・ 平成 21 年 12 月時点で、実績はまだない。

②コミュニティ活動推進用具の購入費等補助
・ 太鼓、山車、子どもみこし、町旗、町会掲示板等のコミュニティ活動の推進に使用する用具の購入や修繕に対して補助を行うもの。金沢市では、学校の運動会が町会が関わる形で開催され、子どものいる世帯、マンションなどでは、運動会などが町会加入を検討する契機にもなっている。
・ 町会に対する補助である。

〇事業者向けの施策

①あんしんコミュニティ集合住宅認証制度
・ 15 戸以上の集合住宅を対象とするもので、新築、既存ともに対象とされる。
・ 申請者は、集合住宅の建築主または所有者。
・ 認証された集合住宅には、市から認証書と認証マークが交付され、認証した集合住宅はホームページに掲載される。
・ これまでの認証実績は 1 件。当該マンションは防災ヘリポートを有することから、市との災害時の利用協定締結が検討されている。

②集合住宅のコミュニティスペース整備費補助
・ 15 戸以上の集合住宅における 40 ㎡以上のコミュニティスペースを対象に、13 万円/㎡×コミュニティスペース面積×1/2（ただし上限 300 万円）を補助するもの。
・ 集合住宅の完了から 2 年以内に住民によるコミュニティ組織（町会含む）が設立されていることが必要。
・ 申請者は、集合住宅の建築主。

今後の課題・方向性

〇町会側の人材育成、工夫
・ マンションが町会に加入しても、町会が期待するような活動を必ずしも行っている場合ばかりではなく、町会側が、イベント等について工夫を凝らしていくことが望まれる。最近では、若手層が町会長を担ったりするなど町会も出てきてはいるが、町会長は基本的に輪番制であり、いかに、経験、ノウハウを蓄積・継承していくかが課題である。
・ 水害をきっかけにマンションと町会で合同防災訓練を開催するようになるなど、マンションと地域が良好なコミュニティを形成する事例も生まれている。

〇条例の利用の促進
・ 集合住宅のコミュニティスペース整備費補助では、申請者が集合住宅の建築主となっている一方で、コミュニティ組織（＝町会）が設立されていることが申請の要件とな

っていることから、マンション供給事業者とマンション入居者による町会設立との間にタイムラグが生じており、申請の増加を進めるうえでの課題である。

・ マンション事業者が主催するマンション勉強会などに、市の担当者やコミュニティアドバイザーが招かれ説明を依頼されるようになってきている。「地域と協働し、地域に守られた安全安心なマンション」を販売するマンションの付加価値にしている場合もあり、町会等の既存の地域コミュニティと新築マンション等を供給する事業者の間で、協調がはかられることが期待される。

本報告書は、国土交通政策研究所における研究活動の成果を執筆者個人の見解としてとりまとめたものです。
本報告書が皆様の業務等の参考となれば幸いです。

国土交通政策研究　第91号

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

2010年 5月発行
発　　行　国土交通省国土交通政策研究所
〒100-8918　東京都千代田区霞が関２－１－２
中央合同庁舎第２号館
Tel (03)5253-8816（直通番号）
Fax (03)5253-1678