

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