

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カ年で実施し、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げ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	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	カルテッド札幌	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	コスモビュー豊平橋	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	神奈川県横浜市中区	308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	セゾ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	千葉県花見川区	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	ナチュラルー西神中央	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	ラグナタワー一品川	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・活用と多様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アーマネジメント	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	高齢者	防犯								
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	神奈川県横浜須賀野市	-	-	-
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	成造	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	神奈川県横浜須賀野市	-	-	-
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に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もなく、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。

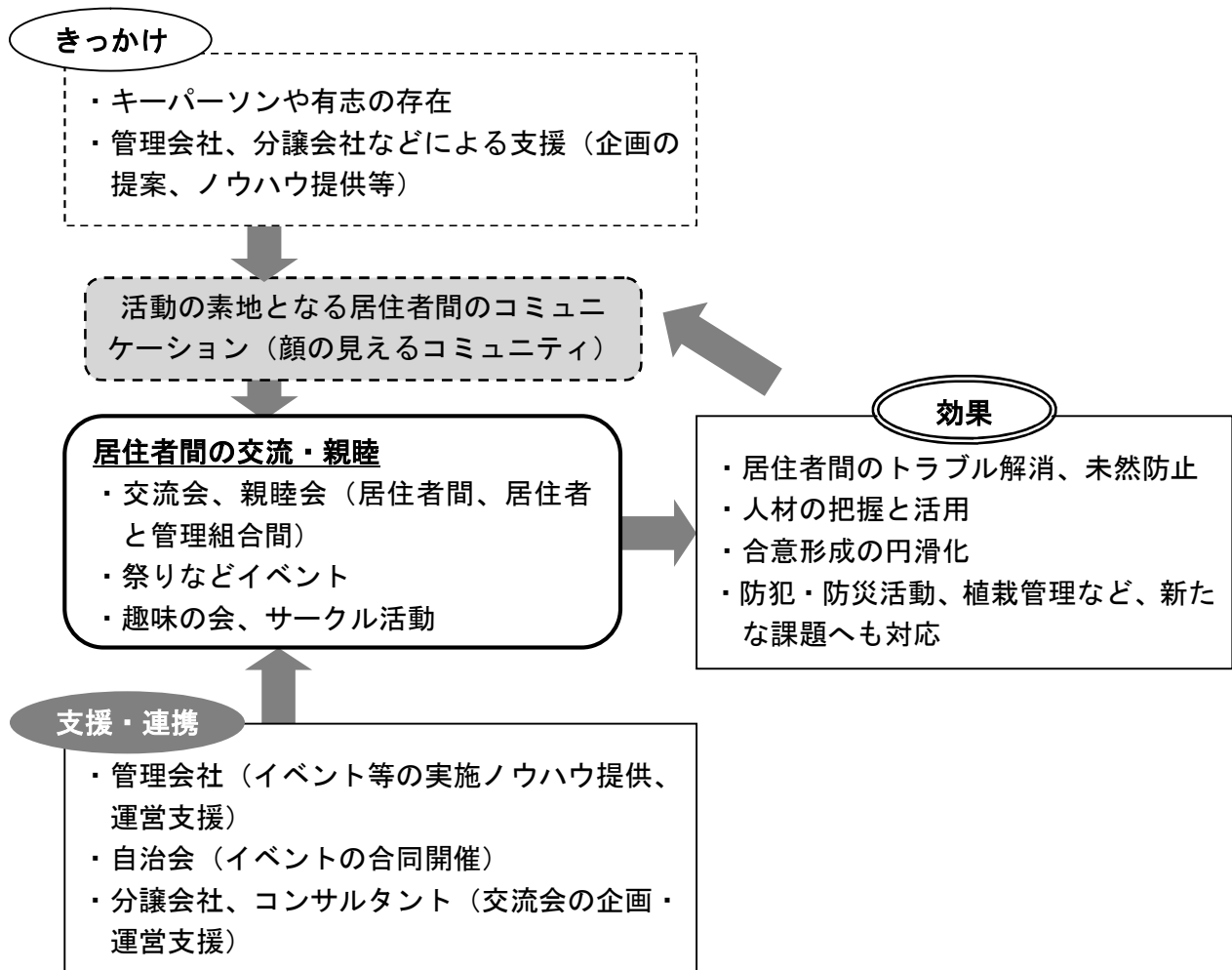


図 3-1 居住者間の交流・親睦

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
中大規模・高層型マンション-05	<p>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。</p>
中大規模・高層型マンション-09	<p>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。</p>
中大規模・高層型マンション-12	<p>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。</p>
団地型マンション-01	<p>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で開催し、それにマンション居住者も参加する。</p>
団地型マンション-02	<p>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。</p> <p>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。</p>
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	<p>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。</p>
小規模型マンション-03	<p>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。</p> <p>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。</p>

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り組む例もある。

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。

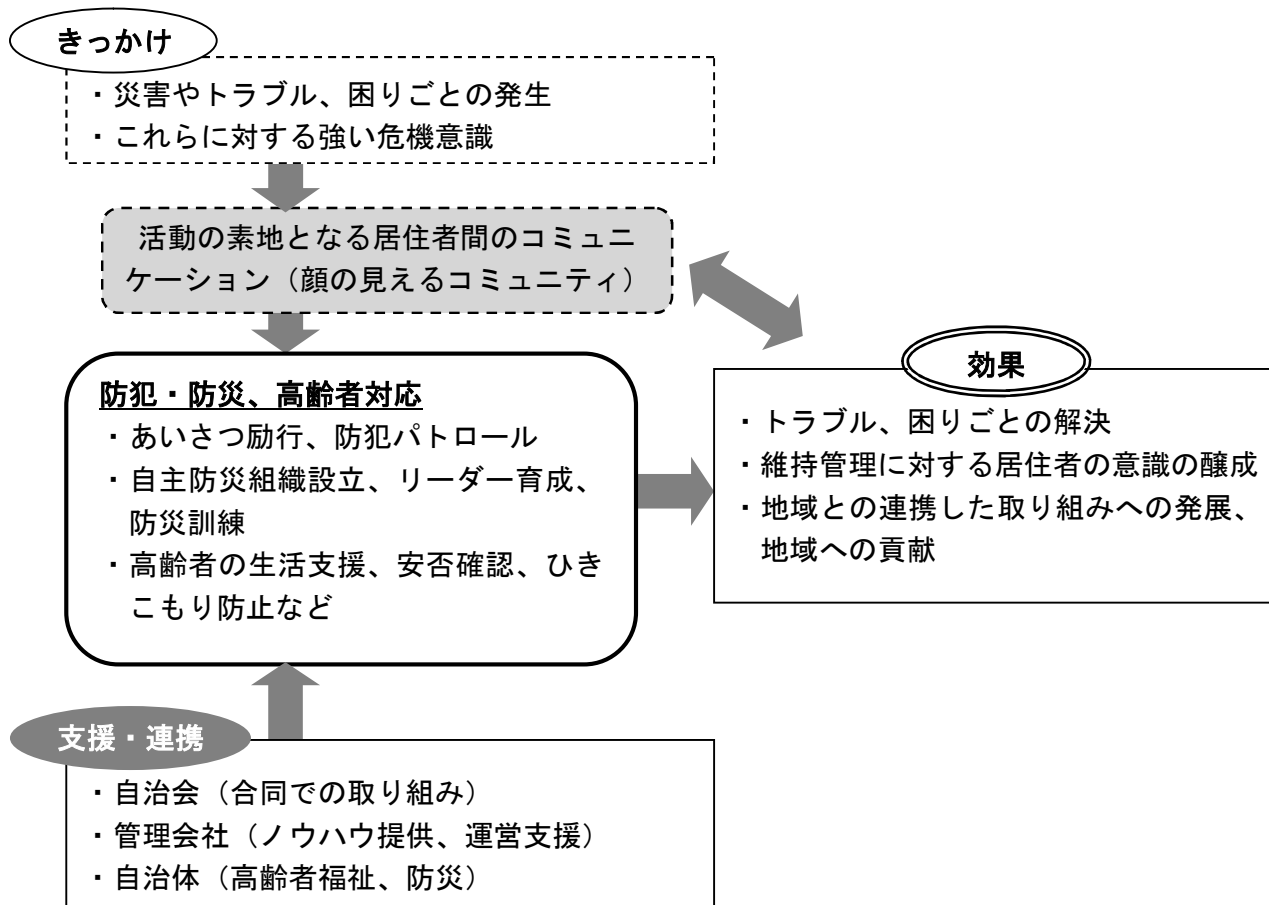


図 3-2 防犯・防災、高齢者対応

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か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、死角をつくならな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、はんで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。

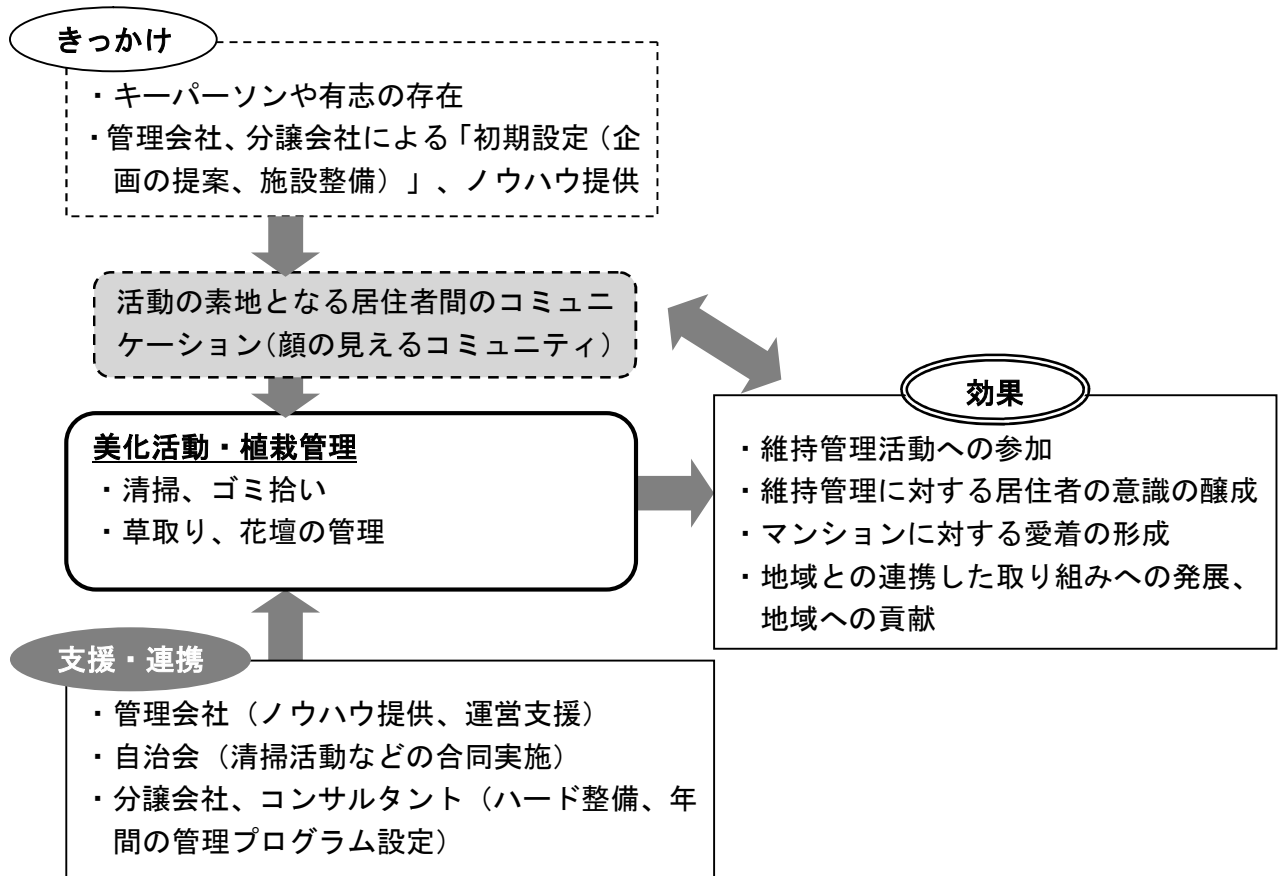


図 3-3 美化活動・植栽管理

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、楽しみながら参加することから、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。

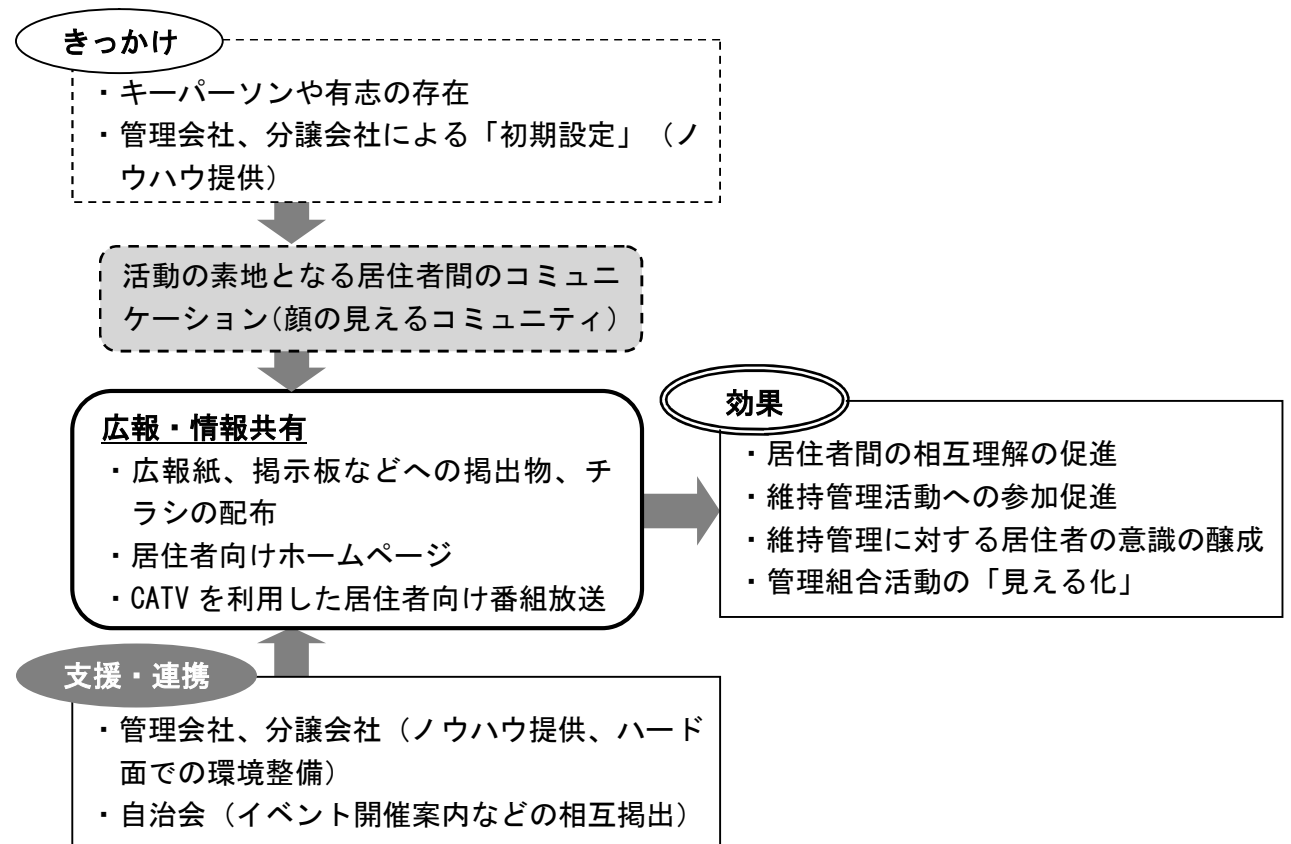


図 3-4 広報・情報共有

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	<p>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。</p> <p>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。</p>
中大規模・高層型マンション-06	<p>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。</p>
中大規模・高層型マンション-11	<p>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。</p>
団地型マンション-01	<p>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。</p>
超高層型マンション-02	<p>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。</p>
超高層型マンション-04	<p>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。</p>

(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り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、また借借人にも「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。

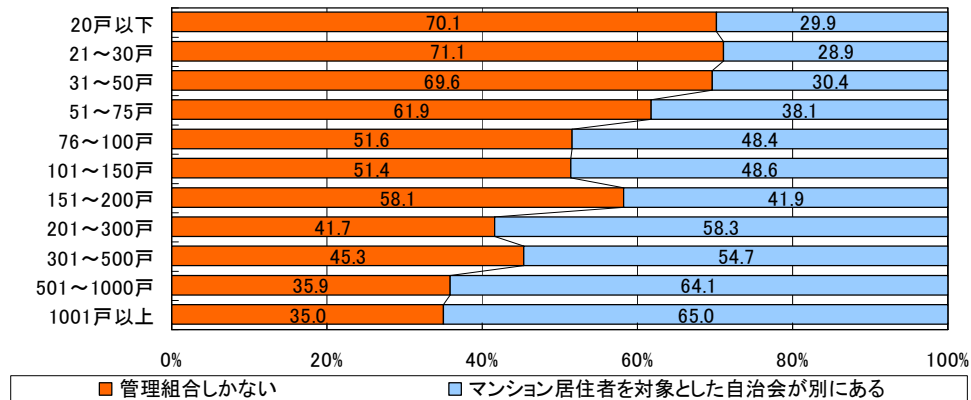


図 3-5 総戸数別の管理組合と管理組合以外の自治組織の割合(アンケート設問 13)

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り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り組むために、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いない場合や、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り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、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	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ける取組	○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「マンションらいいあつぷ」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성에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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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り組んでいる。</p>	<p>ふれあいネットワーク事業</p> <p>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。</p> <p>都市におけるマンション孤立死防止モデル事業</p> <p>○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</p> <p>○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</p> <p>○入居者座談会</p> <p>○先進地視察</p> <p>○入居者の相互支援の企画やコーディネート手法の検討</p> <p>○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</p>
福岡市	<p>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。</p>	<p>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。</p>

金沢市 ³	<p>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。</p>	<p>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」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>②条例に基づく支援事業</p> <p>(1)コミュニティ相談窓口の開設</p> <p>(2)集合住宅の居住者および町会向け支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(3)マンション事業者(分譲会社等)向け支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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をお願いをしている。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、講師等をあつ旋する。 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し合い、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ふもの。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に加え、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。

○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。

○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。

○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。