

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

<p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p>

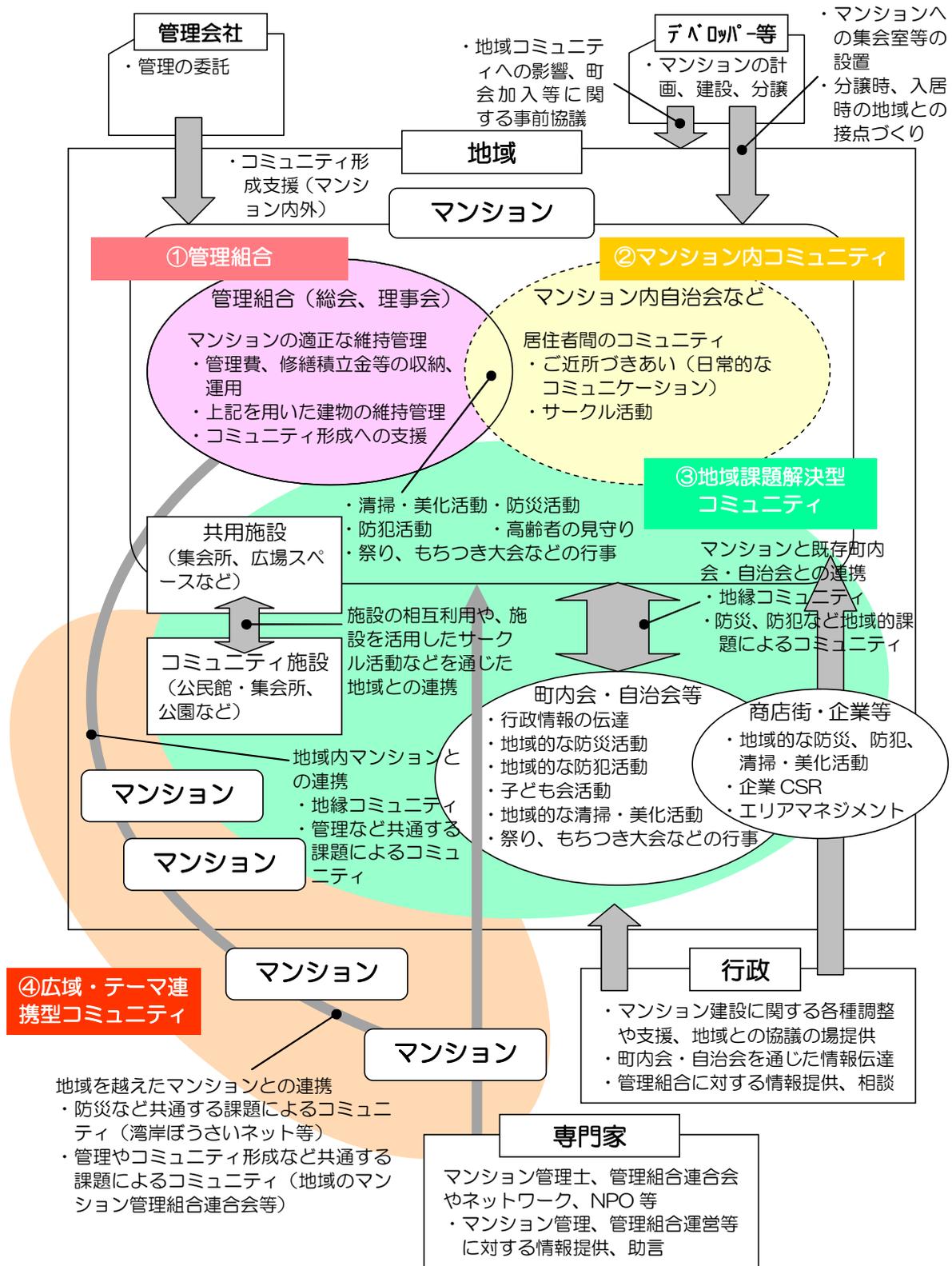


図 4-1 マンションを取り巻くコミュニティのイメージ

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 テーマ連携・広域型	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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・ 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、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。

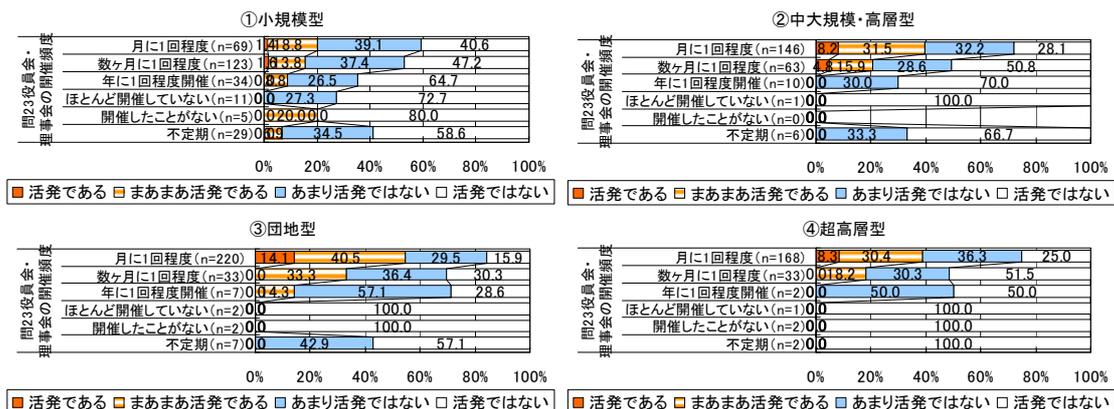
(参考となる事例)

- ・ 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

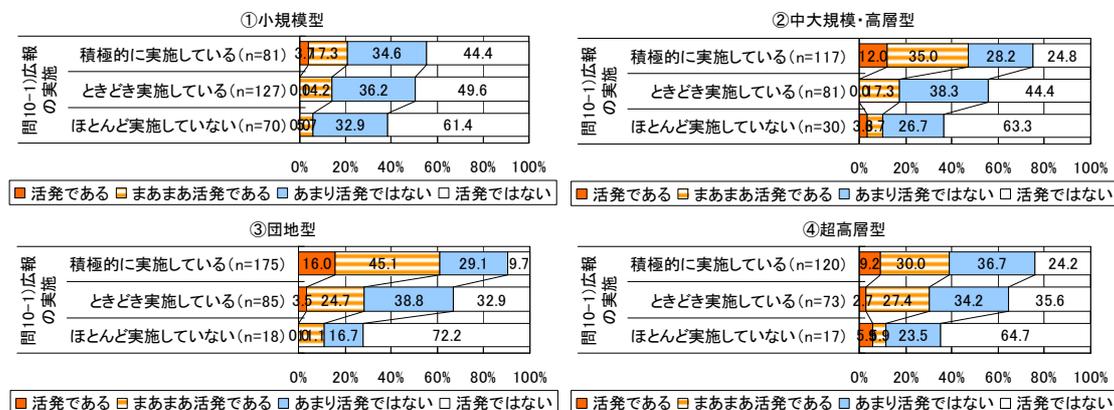
- ・ 役員会・理事会の開催頻度が高いほどコミュニティ活動も活発である。

(問 23 役員会・理事会の開催頻度×問 7 コミュニティ活動)

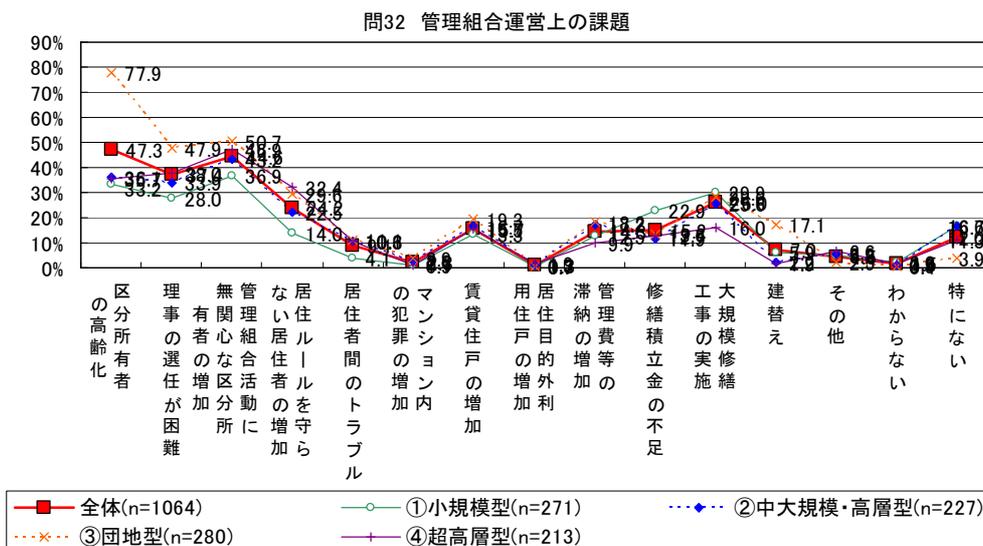


- ・ 広報を積極的に実施しているマンションほどコミュニティ活動も活発である。

(問 10-1 広報の実施状況×問 7 コミュニティ活動)

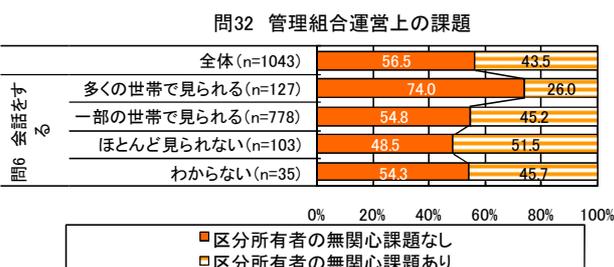
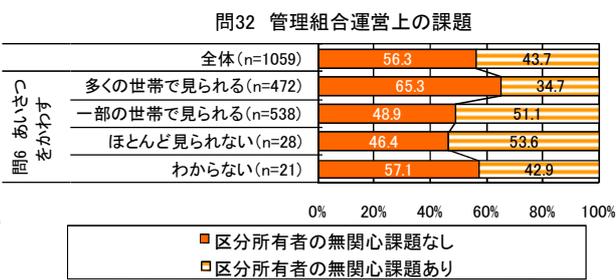
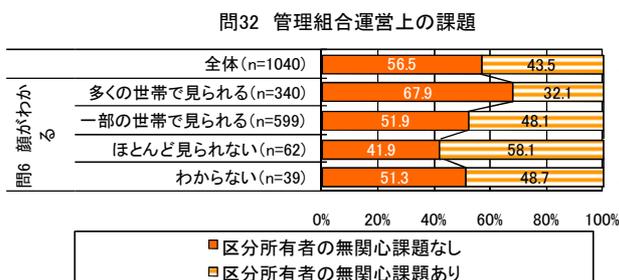


- 管理組合運営上の課題として「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」を回答したマンションが全体で5割弱見られる。



- 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おう。（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。

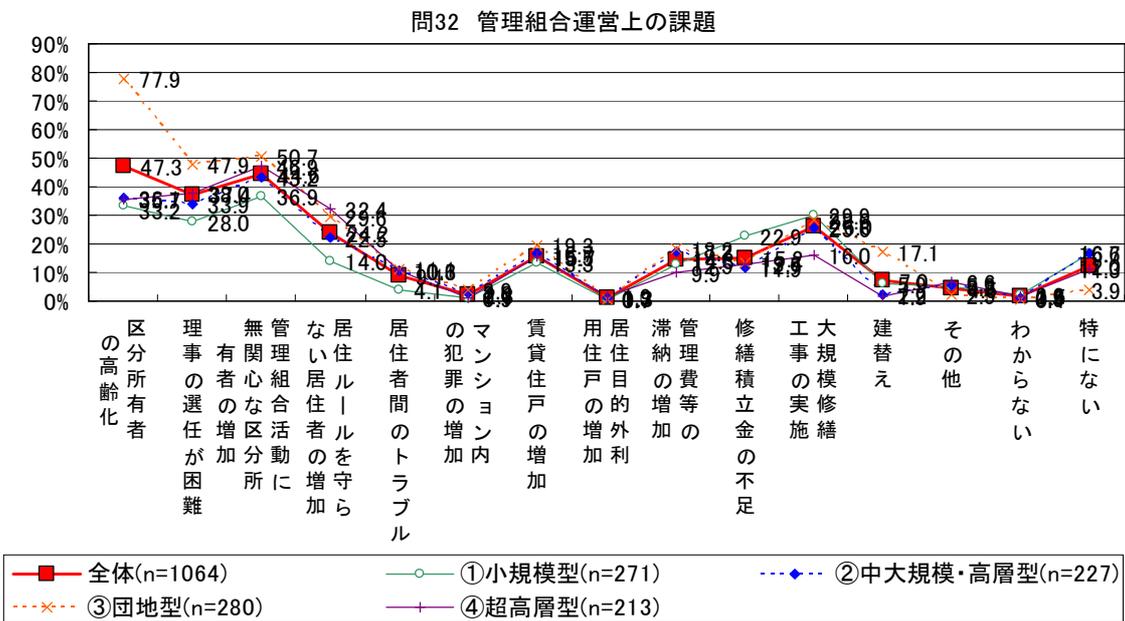
また、理事以外にも、役員経験者や専門知識を有する居住者により、専門委員やオブザーバーなどの立場で理事会を脇で支える体制が機能している事例が複数みられた。こうした多くの区分所有者が、管理組合をフォローする体制が構築されていると、未経験者でも理事にチャレンジしやすい雰囲気が形成されることが期待できる。役員の輪番制や抽選制を採用しているマンションなどでは、多くの区分所有者に役員経験を平等に与える一方、管理水準の維持の問題や経験不足という問題も考えられるため、こうした人材の確保、体制の構築に取り組むことも参考となるのではないだろうか。

(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)

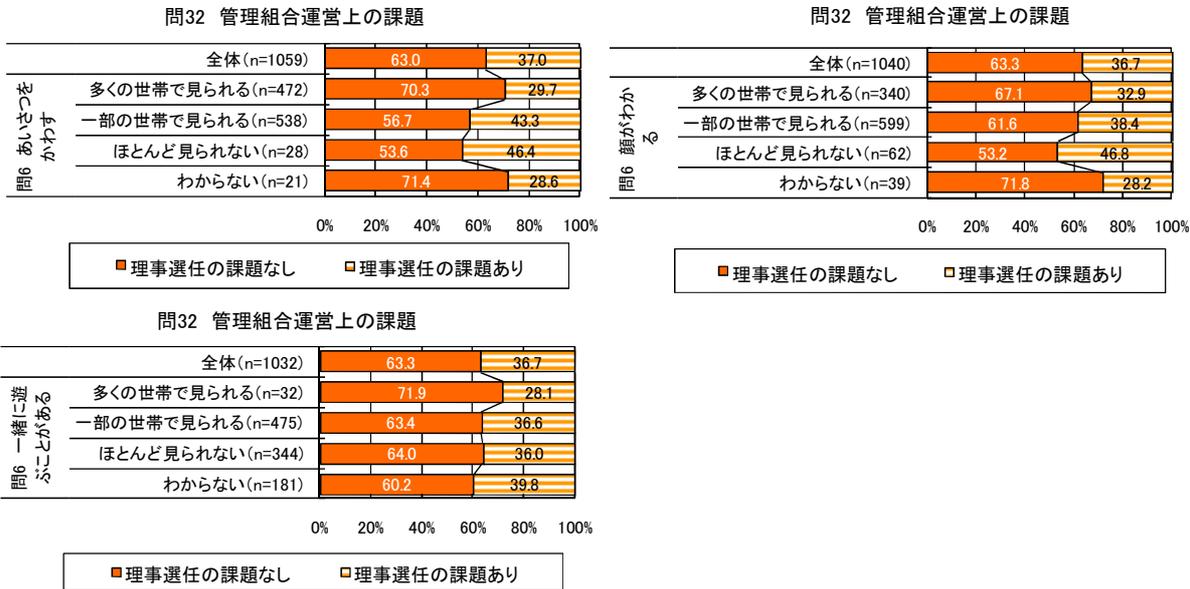
◆維持管理・コミュニティの現状

- 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。



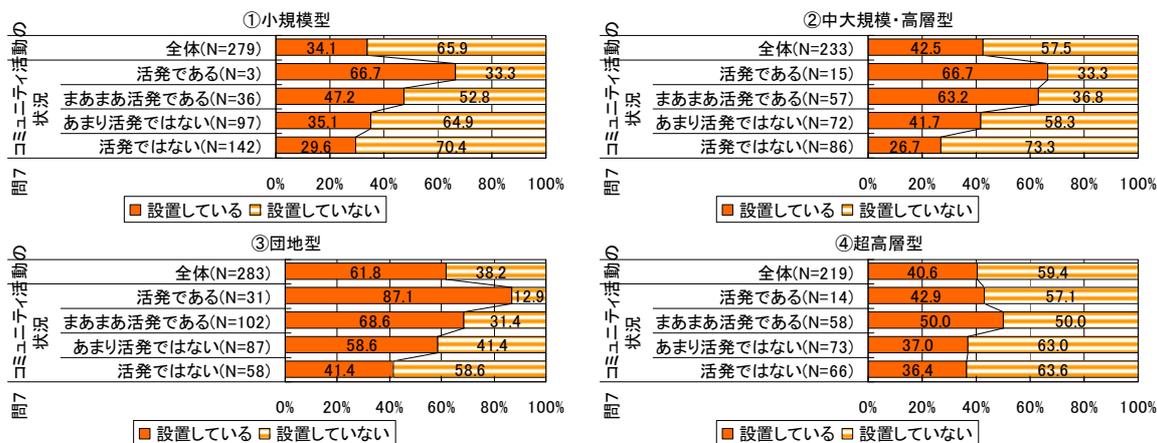
- 相互認知型コミュニケーションが多く世帯で見られるマンションでは「理事の選任が困難」という課題を抱えている割合が少ない傾向にある。

(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)

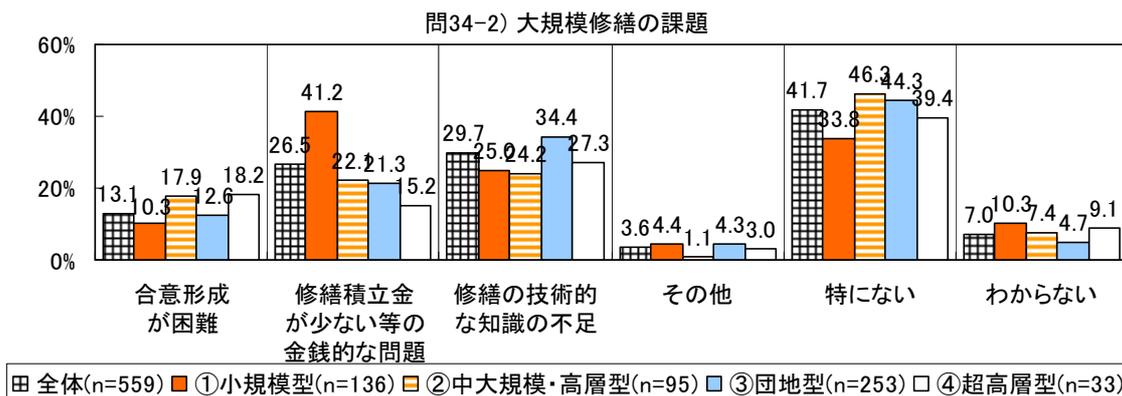


- ・ コミュニティ活動が活発なほど、大規模修繕・長期修繕計画に関する委員会を設置している割合が高い。

(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。

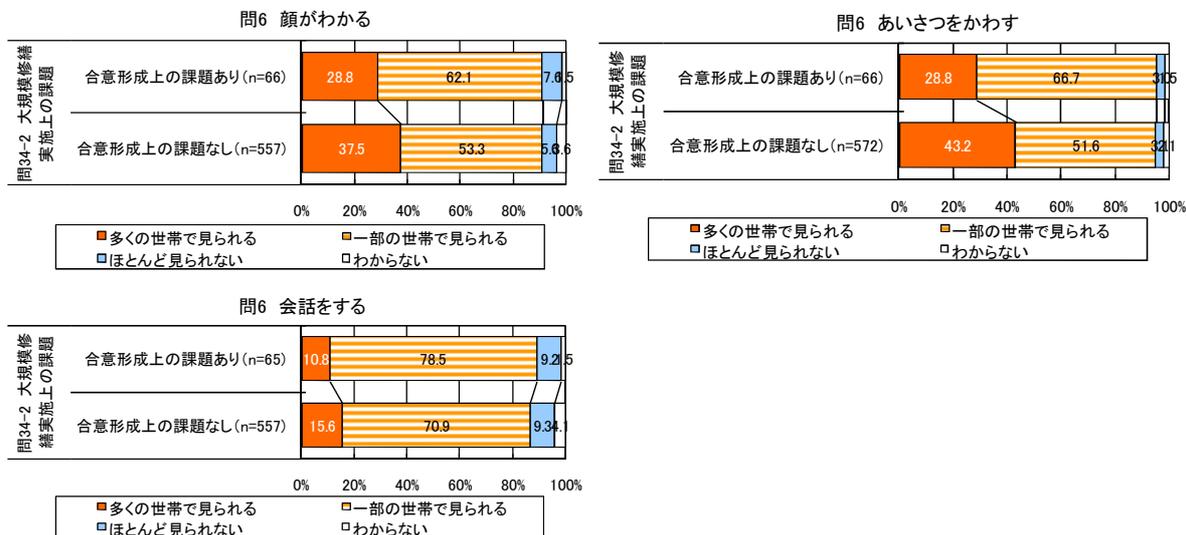
(参考となる事例)

- ・ 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)



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。

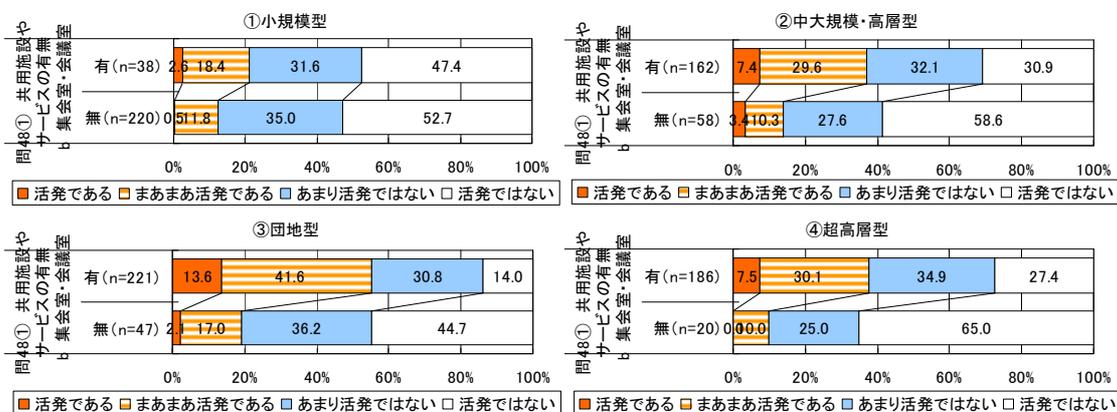
(参考となる事例)

- ・ 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）

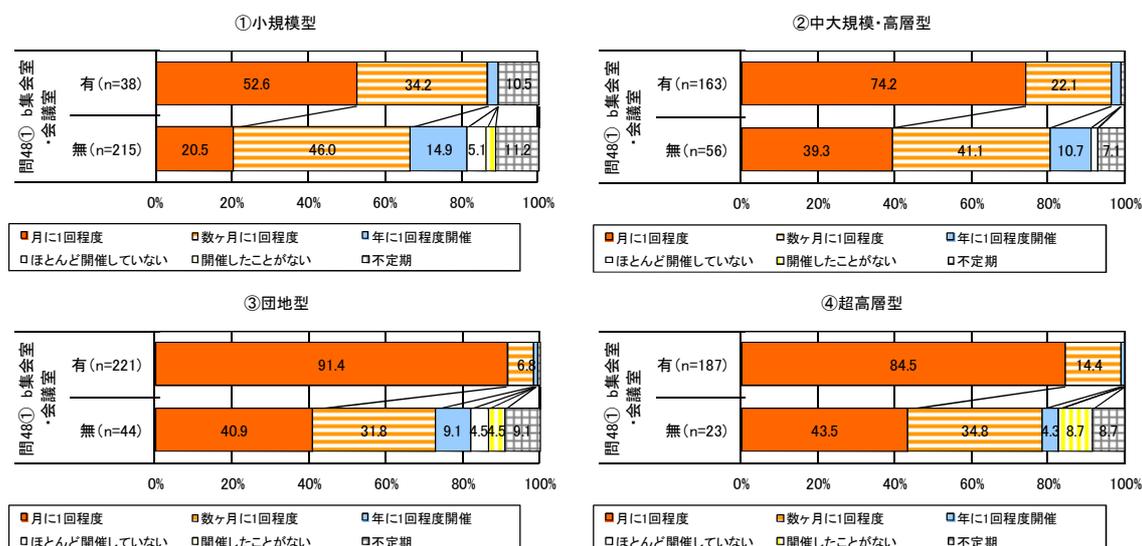
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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)



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、放置しておくとも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。

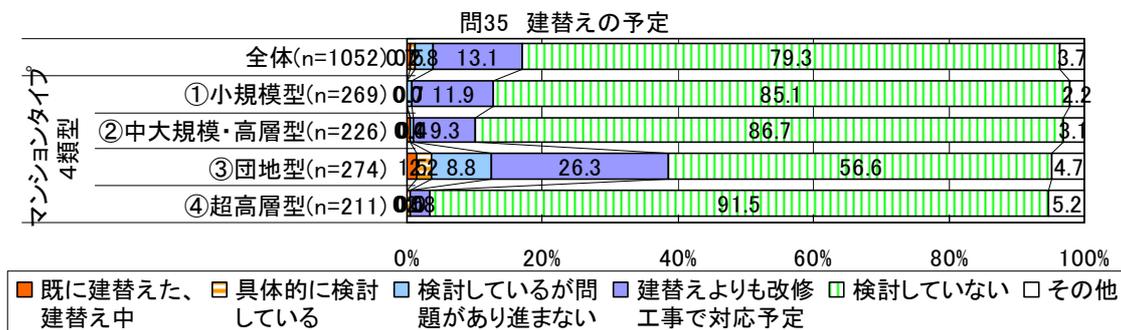
また居住者間のコミュニケーションを通じ、建替えありきではなく、マンションの長寿命化や、修繕を含めた総合的な団地再生などの選択肢を検討する土台が形成された事例も見られるなど、コミュニティ形成が建替え期における積極的な検討に寄与することが期待される。

(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）

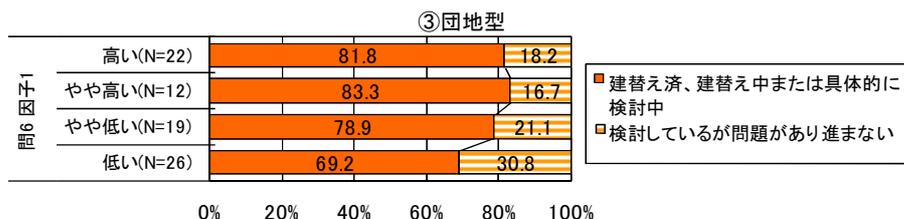
◆維持管理・コミュニティの現状

- 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。

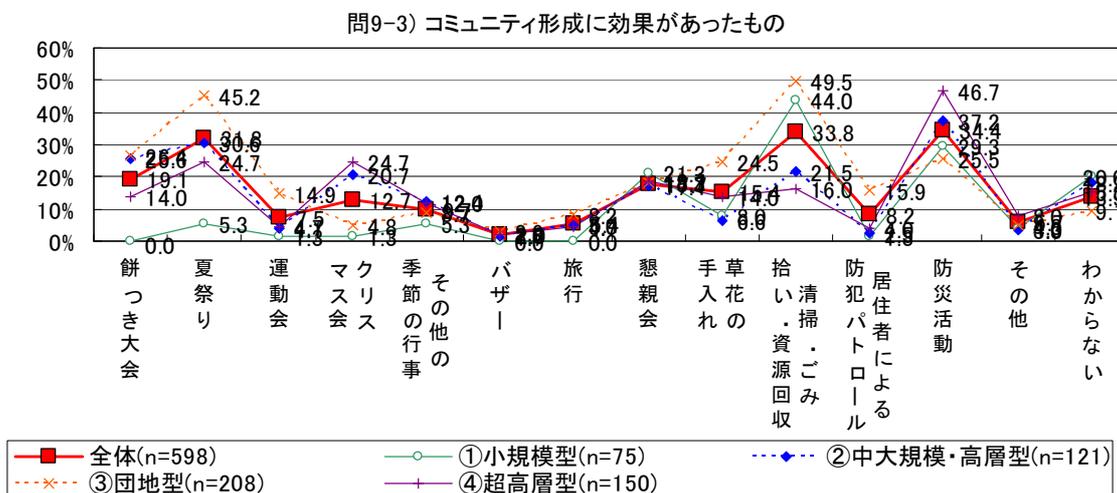
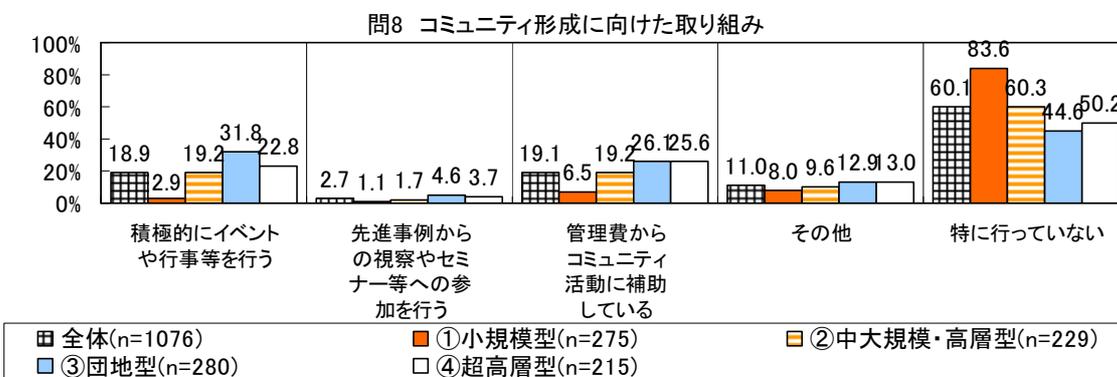
なお、当初は親睦行事が活発に行われていても、次第に参加者も減り、活動が下火になるケースもあるそのため、広報紙など広報ツールを活用したコミュニティ活動の報告や募集、居住者間の情報交換、また花壇でのガーデニングなど、既存の管理活動を活用した交流や、祭りなど地域の自治会活動を活用したコミュニティ形成も、無理せず続けられる取り組みとして参考になる。

(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)

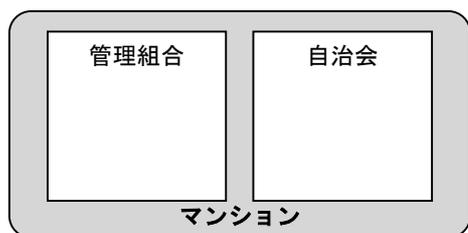
小規模型マンションなどでは、人材や活動規模の問題から、管理組合でコミュニティ形成を担う場合も多いが、一方、大規模マンションでは、別途自治会などコミュニティ形成を担う組織を立ち上げ、管理組合と自治会等が維持管理とコミュニティ形成をそれぞれ担い、車の両輪として機能している場合が複数みられる。

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。

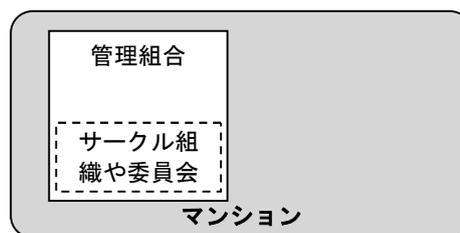
こうした組織の役割、位置づけは、規模などマンション特性によって異なるが、コミュニティ形成が維持管理を活発化させる効果が大きいことから、コミュニティ形成をどこが担うのか、明確にすることは意義があるといえる。

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。

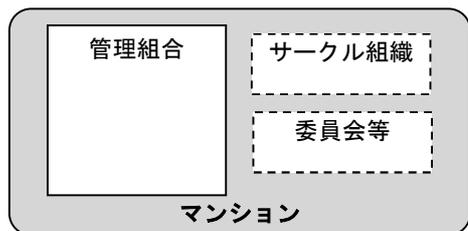
【形態】①（マンション内）自治会



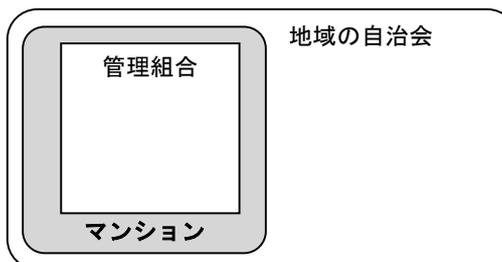
②管理組合（下部組織を含む）



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ケースが多い。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、地域の自治会等に参加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。

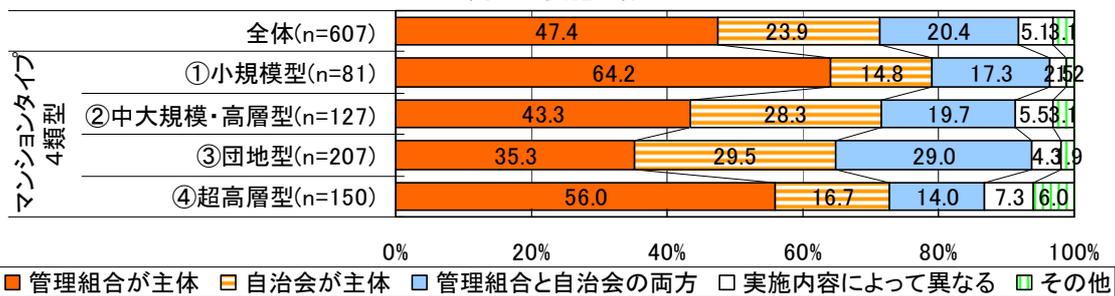
(参考となる事例)

- ・ 「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)

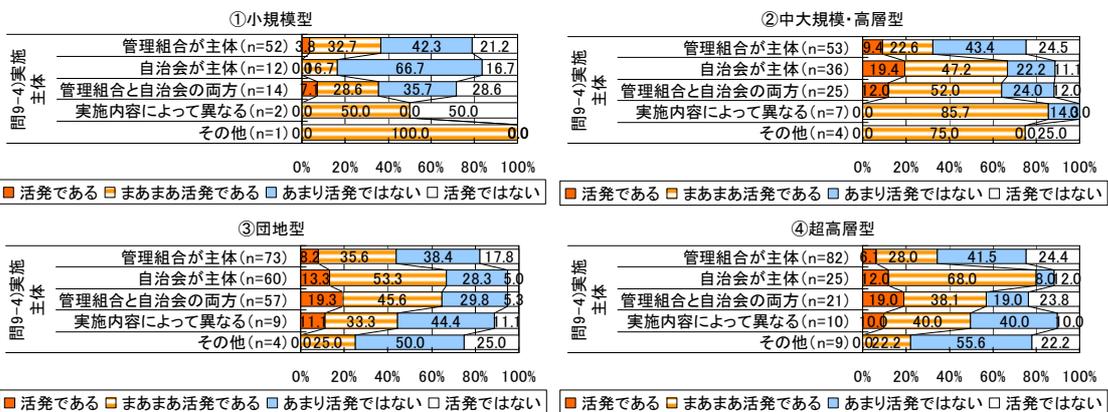
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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。

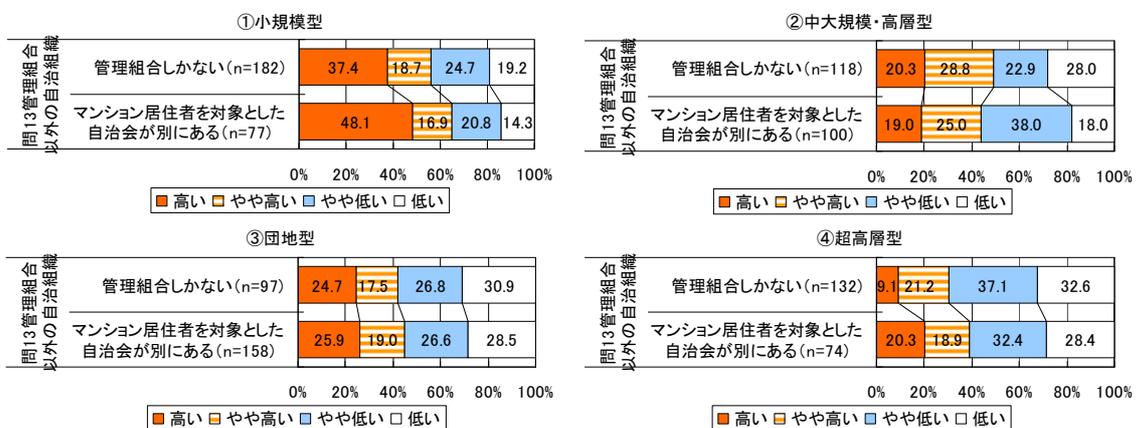
問9-4)実施主体



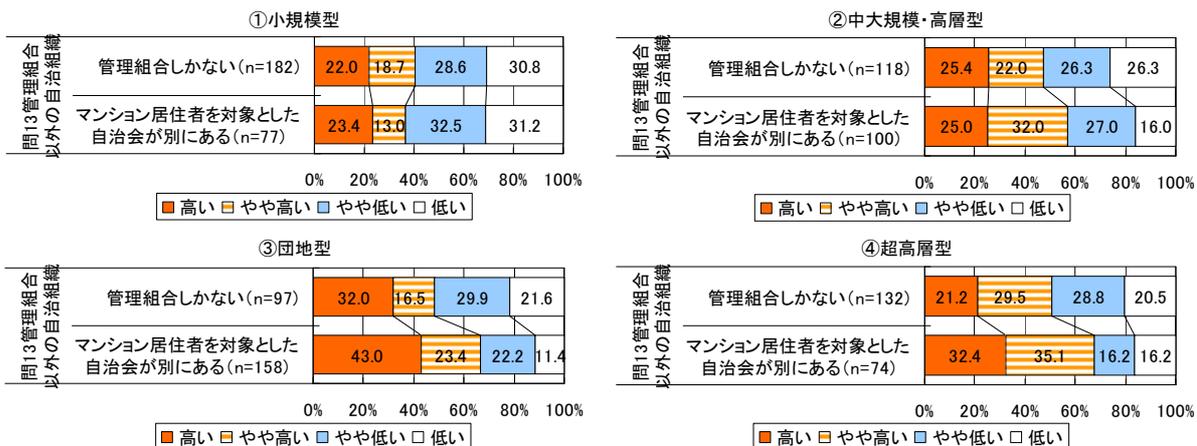
(問9-4 実施主体×問7 コミュニティ活動)



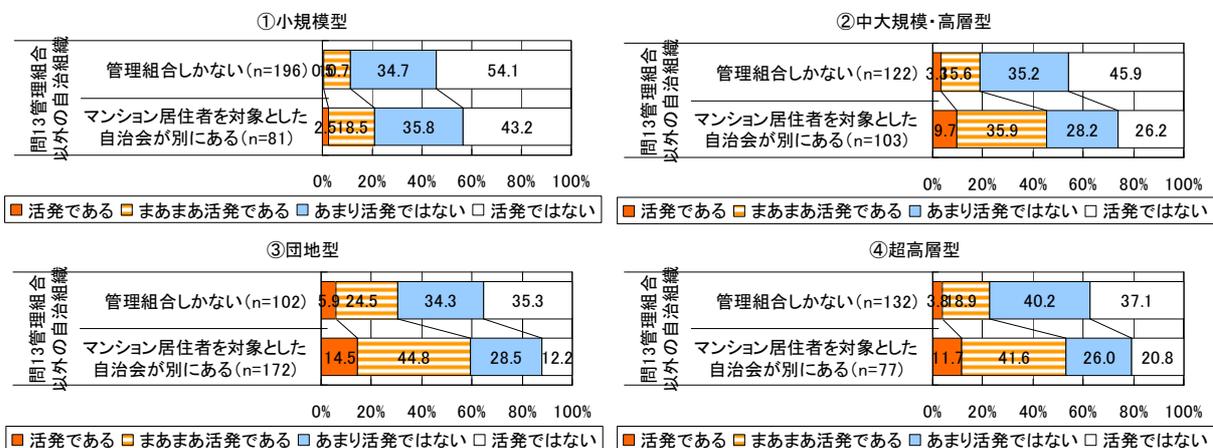
(問13 マンション内の管理組合以外の自治組織の有無×問6 コミュニケーション因子1)



(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。

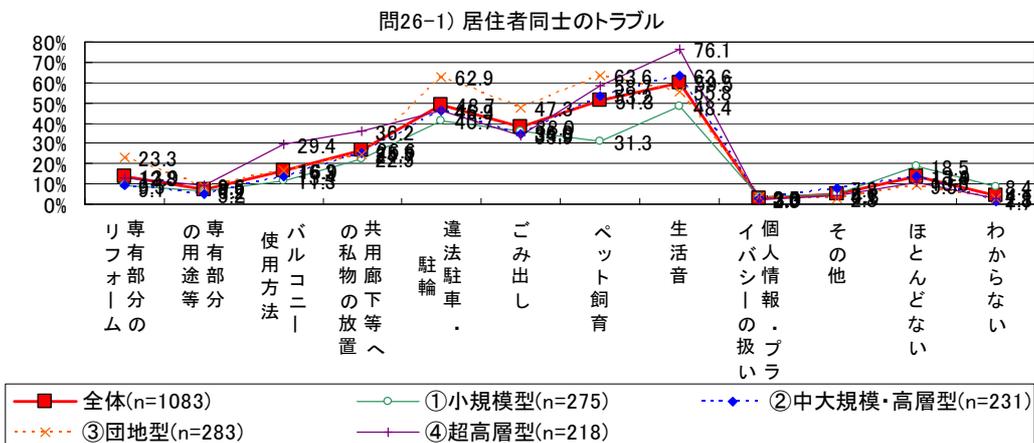
また居住者間では解決できない問題であっても、管理組合の仲裁により解決しているケースもあり、コミュニティが形成されているマンションでは、トラブルを内部で解決できる自治機能が形成されていることがうかがえる。

(参考となる事例)

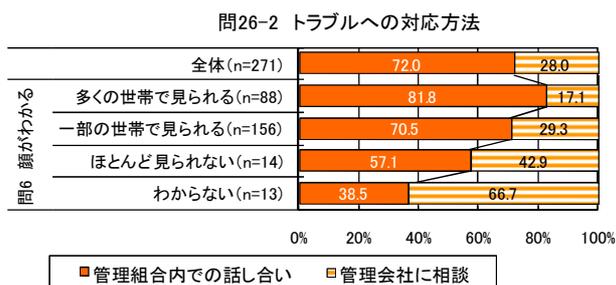
- ・ 「玄関ピンポン」から始まった顔が見えるコミュニケーション (小規模型-03)
- ・ 祇園祭への積極的な参加を通じた地域との交流・連携 (中大規模・高層型-05)
- ・ 楽しむ姿勢による自主管理と防災活動からのコミュニティ形成 (中大規模・高層型-14)

◆維持管理・コミュニティの現状

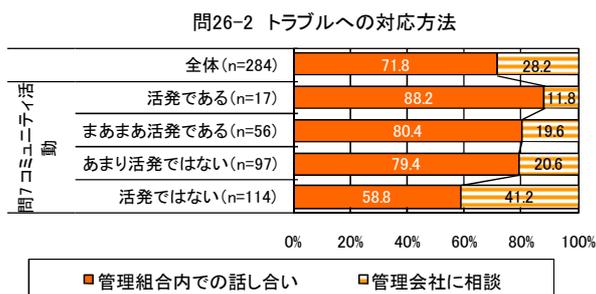
- ・ 居住者同士のトラブルとしては、「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」「ごみ出し」などが多く挙げられている。
- ・ 居住者間でコミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、「管理会社へ相談」よりも「管理組合内での話し合い」により、トラブルに対応できている割合が高い。



(問 6 顔がわかる×問 26-2 トラブルへの対応方法)

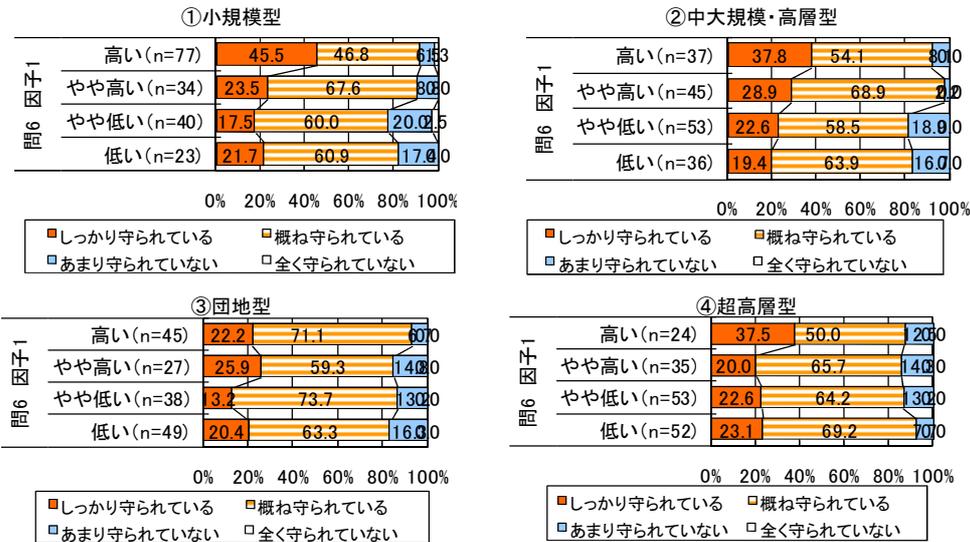


(問 7 コミュニティ活動×問 26-2 トラブルへの対応方法)

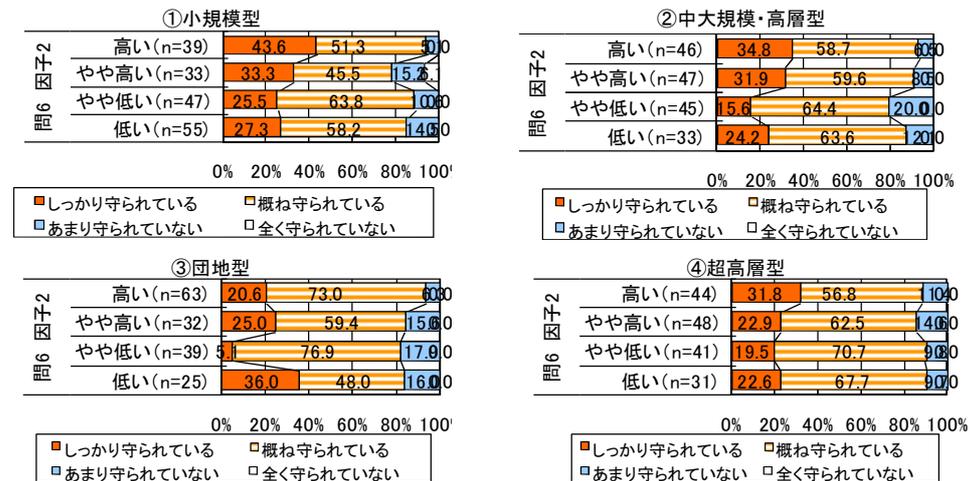


- ・ コミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、ルールが遵守されている割合が高い。

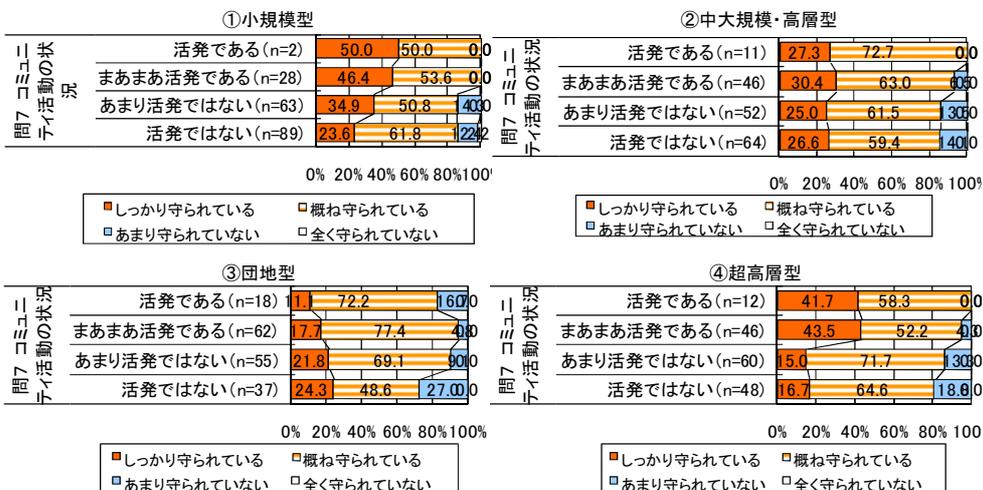
(問6 コミュニケーション因子1×問27③日常のルール順守状況 d ごみ出し)



(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。

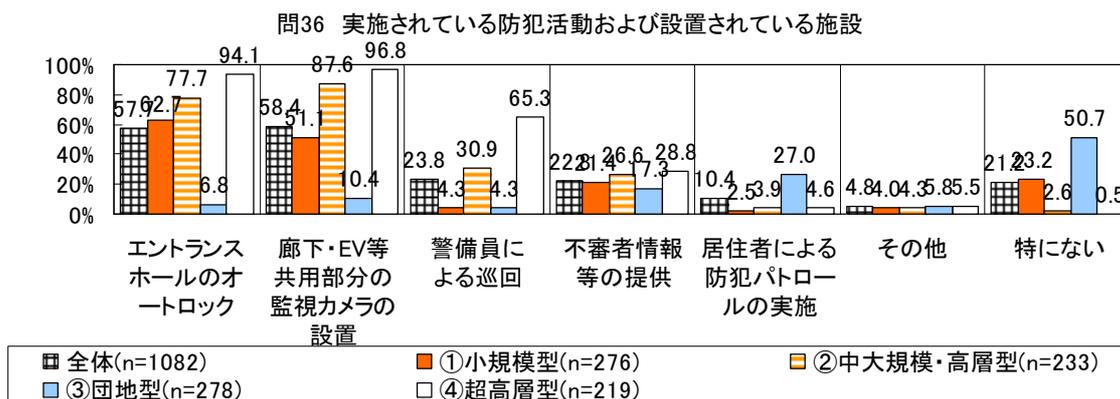
防犯設備の導入など、ハード面による防犯の取り組みも、防犯対策の重要性に対する居住者の共通認識の醸成や、ハードを補完するソフトなコミュニティによる取り組みにより実効性が向上することから、コミュニティの力による防犯対策をあわせて実施することが必要である。

(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）

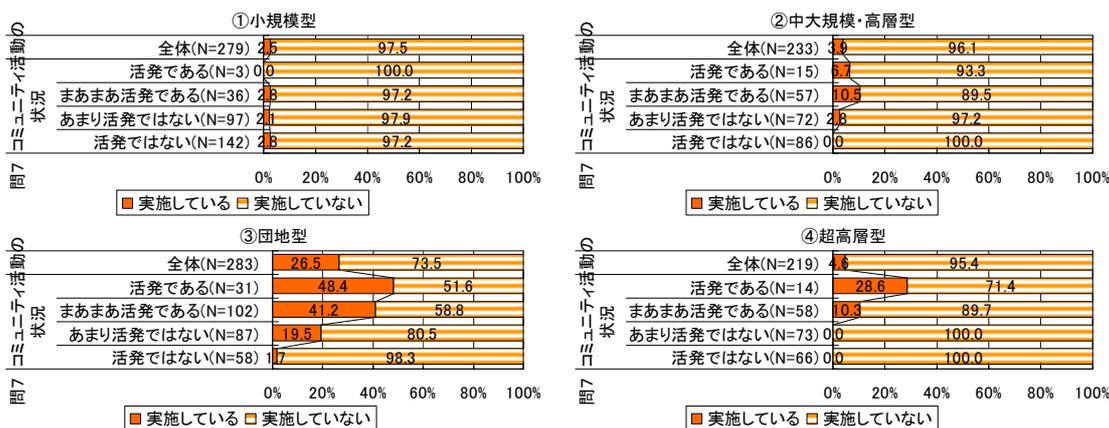
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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。現実には、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。

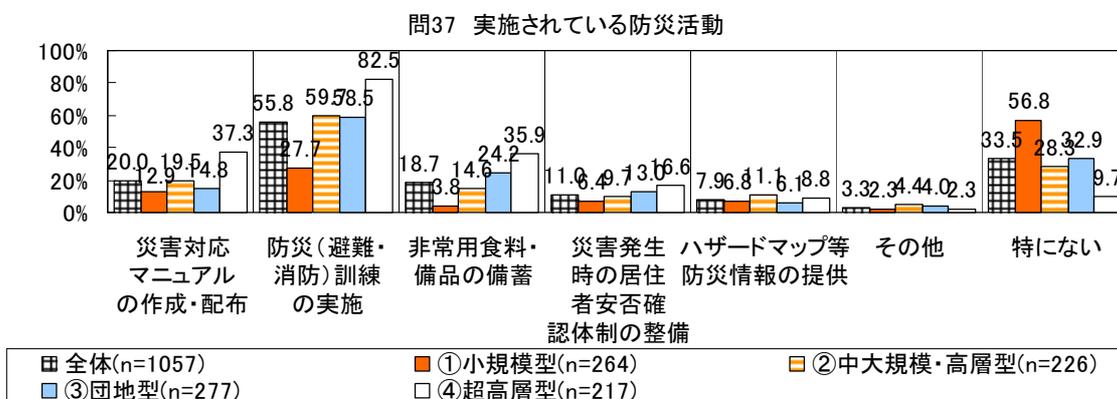
アンケート結果では、防災対策について「特に実施していない」との回答が3割強見られる。災害対策マニュアルの作成や防災訓練などの対策が具体的に組み込まれる基礎として、またいざというときにそれを機能させるためには、日頃のコミュニケーションを通じて、顔の見える関係を構築することが必要であろう。

(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）

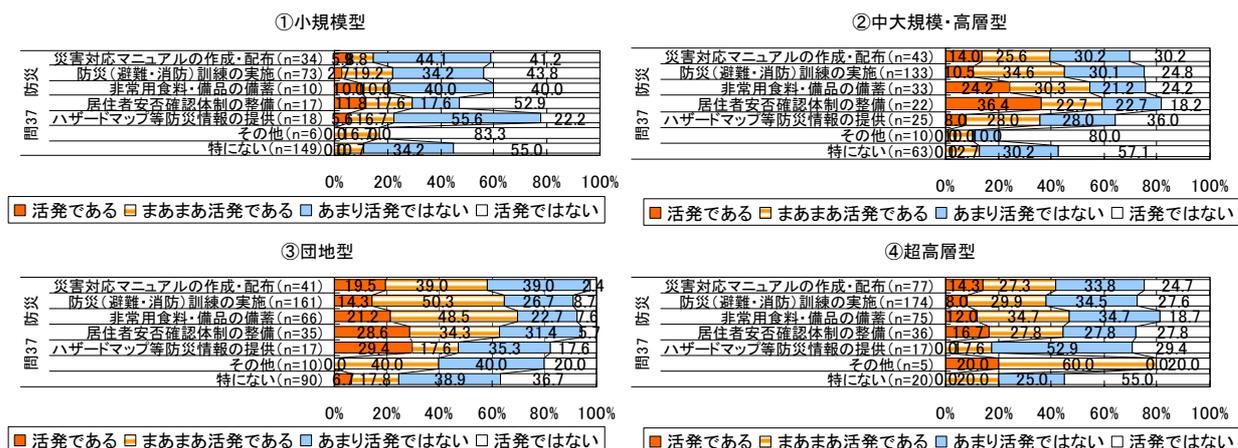
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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。

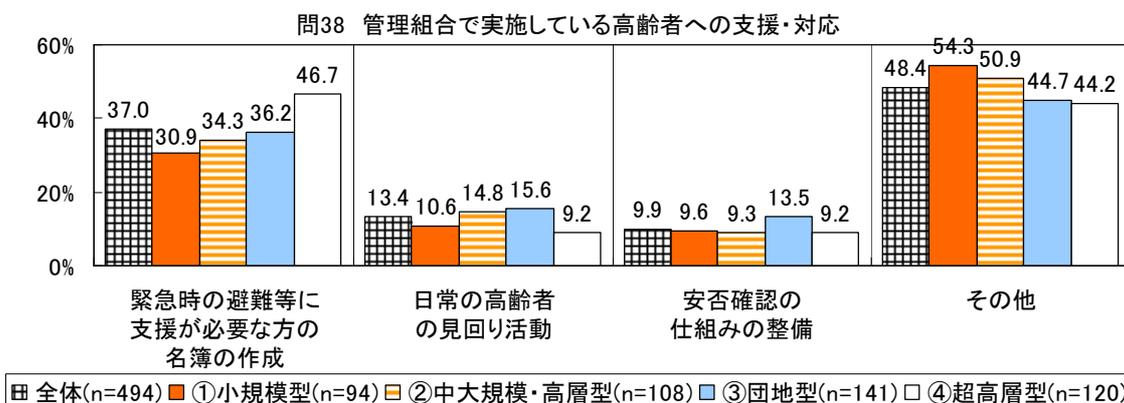
事例では災害時における要援護者名簿の作成の取り組みも見られたが、個人情報が含まれるため取り扱いに苦慮しているケースも多い。継続して取り組むことでその目的や効果が明確になれば、名簿の提供も進み、災害時の高齢者支援として実効性が高まることが期待される。

(参考となる事例)

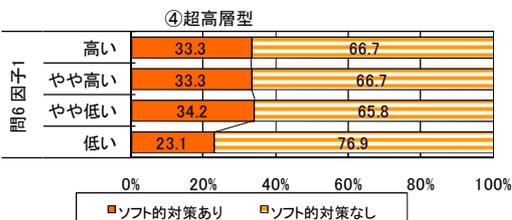
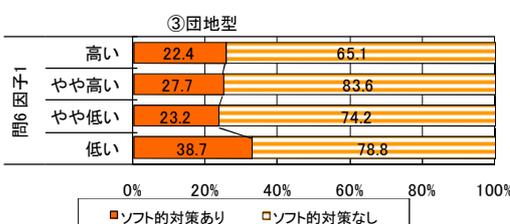
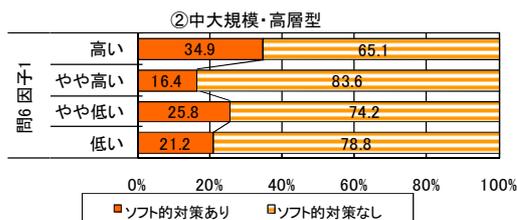
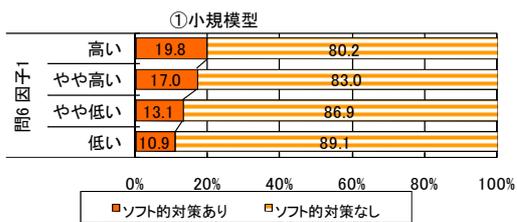
- ・ 集会室兼管理事務所の活用によるコミュニティ活動と高齢化対策（小規模型-04）
- ・ 地域とマンションの連携による災害等対策とコミュニティ活動（中大規模・高層型-02）
- ・ 防犯対策・高齢者対策等の基本的管理から CATV の番組制作や都市と地方の交流等の発展的なコミュニティまで多様に展開（中大規模・高層型-11）
- ・ 管理組合・自治会の役割分担と大学との連携による団地再生（団地型-02）

◆維持管理・コミュニティの現状

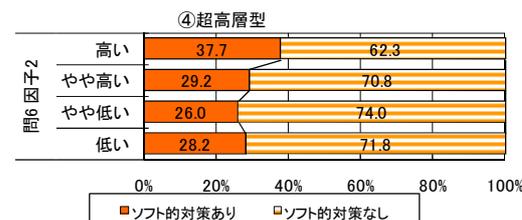
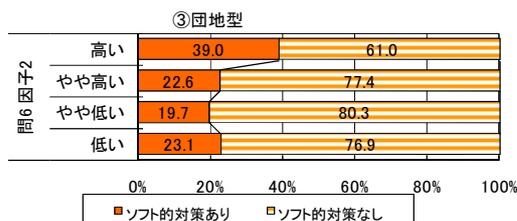
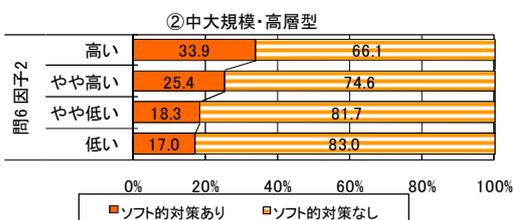
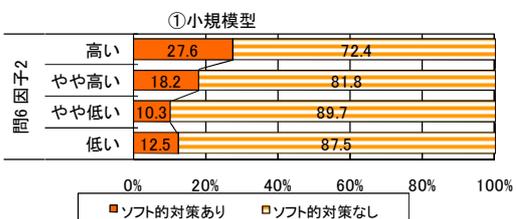
- ・ 管理組合で実施している高齢者への支援・対応は、「緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成」が2割弱である。
- ・ コミュニケーションが取られているマンション、コミュニティ活動が活発なマンションでは、高齢者への支援・対応が行われている割合が高い。



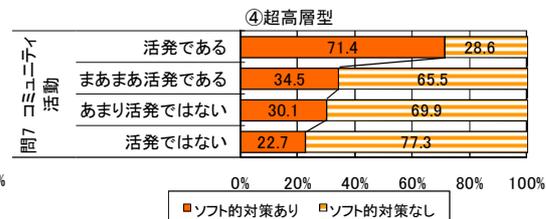
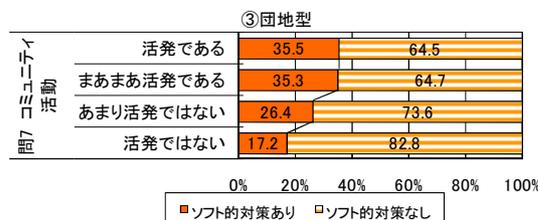
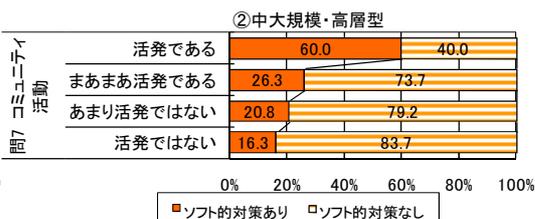
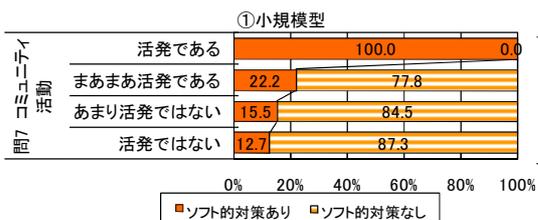
(問6 コミュニケーション因子1×問38 管理組合で実施している高齢者への支援・対応)



(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。

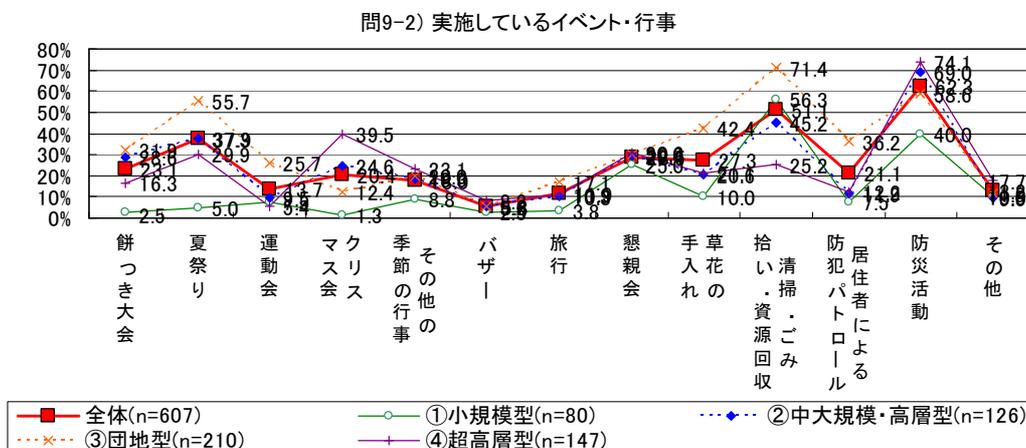
マンションが美しくなる、気持ちの良い空間となるなど、比較的短期間で目に見える効果が得られる取り組みであり、維持管理活動への関心を持つきっかけ、入り口として、負担も少なく、楽しんで始められる内容であるといえる。

(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。

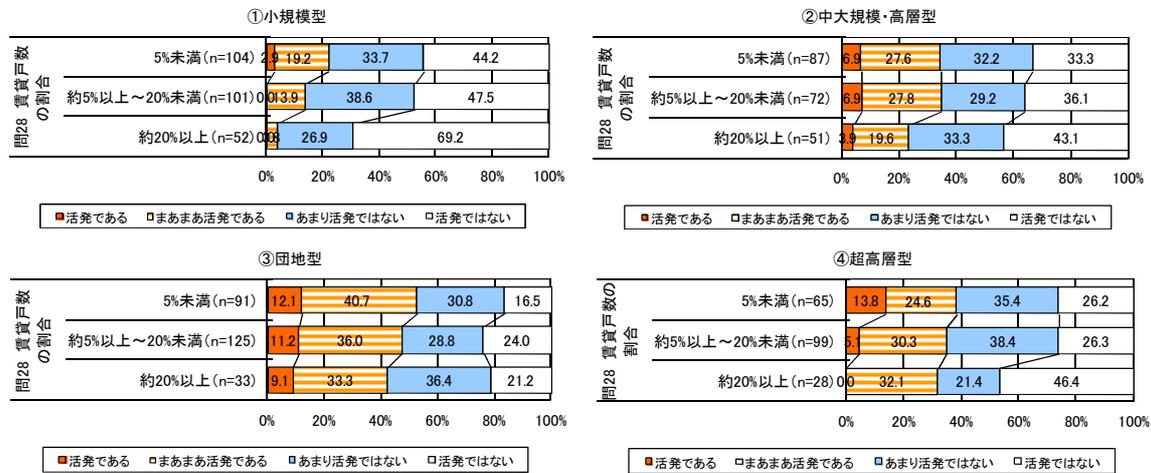
(参考となる事例)

- ・ 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）
- ・ 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）

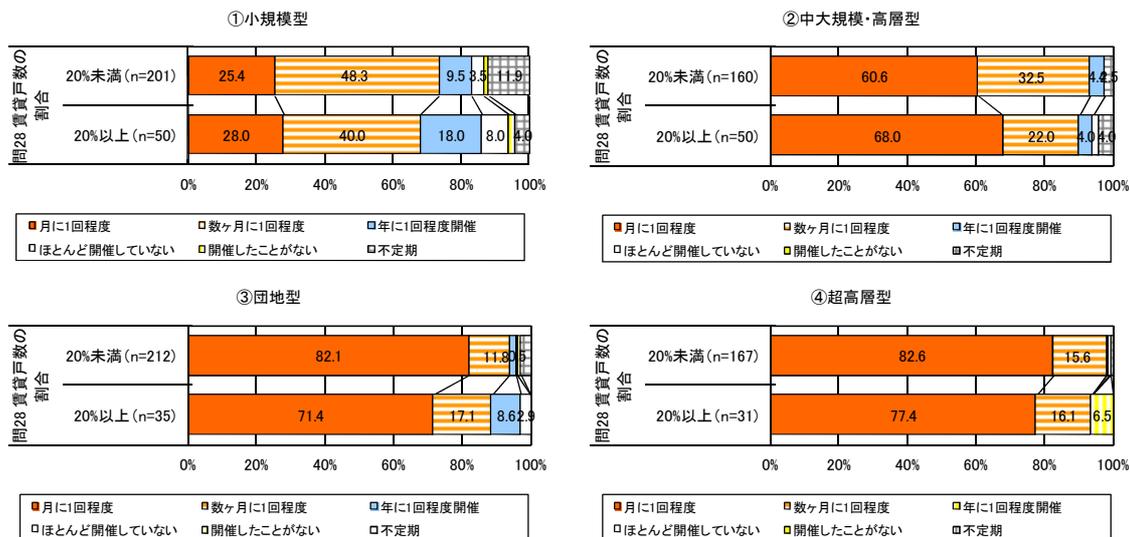
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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)



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を行わず、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、③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、④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。

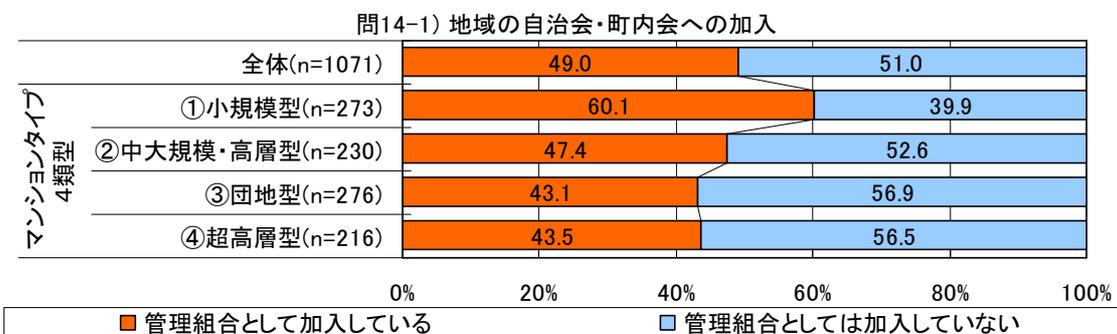
①～⑤のように、コミュニティ活動がきっかけとなった場合には、マンション内外の人が活動に参加しやすい機会や役割づくり、地域の掲示板を活用した広報活動など情報発信、効果の「見える化」などやりがいを感じてもらえる仕掛けづくり、などがポイントとなっており、取り組みの参考となるものとする。

(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)

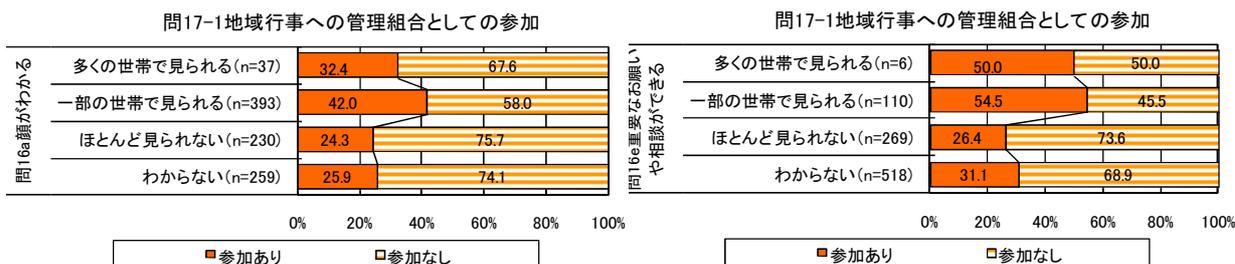
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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)



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。

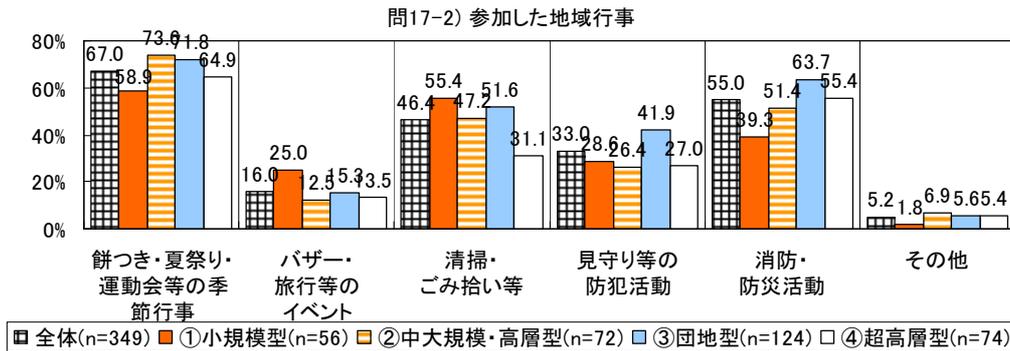
なお、防犯は危機意識を通じて地域との連携による対応につながりやすい課題と考えられ、もともとマンション内でのコミュニケーションが活発で、防犯に対する意識が強いことや、地域とのコミュニケーションの存在が土台となっていることも考えられる。

(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)

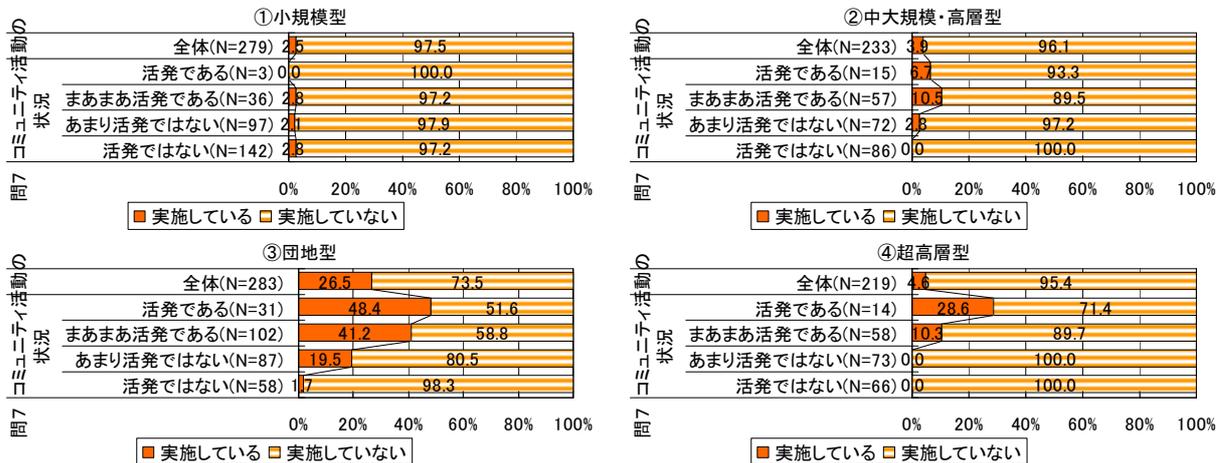
◆維持管理・コミュニティの現状

- 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。

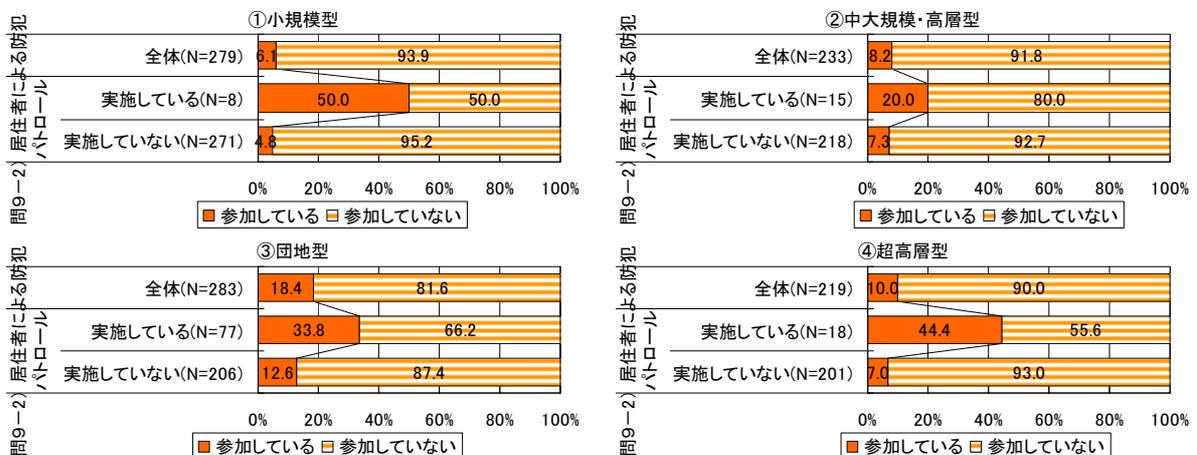


- マンション内のコミュニティ活動が活発なマンションでは「居住者による防犯パトロール」を実施している割合が高い。
- また、マンションで実施している防犯活動と地域の防犯活動への参加の関係をみると、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

(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))



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。

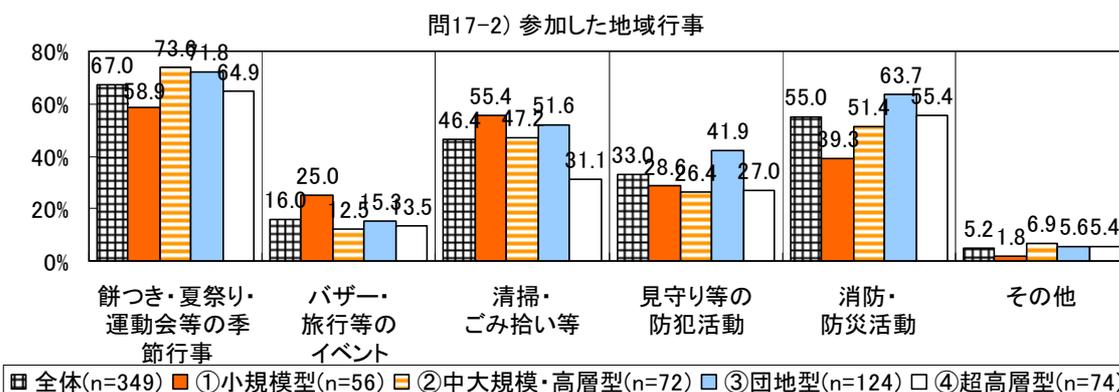
なお、防災は危機意識を通じて地域との連携による対応につながりやすい課題と考えられ、もともとマンション内でのコミュニケーションが活発で、防災に対する意識が強いことや、地域とのコミュニケーションの存在が土台となっていることも考えられる。

(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)

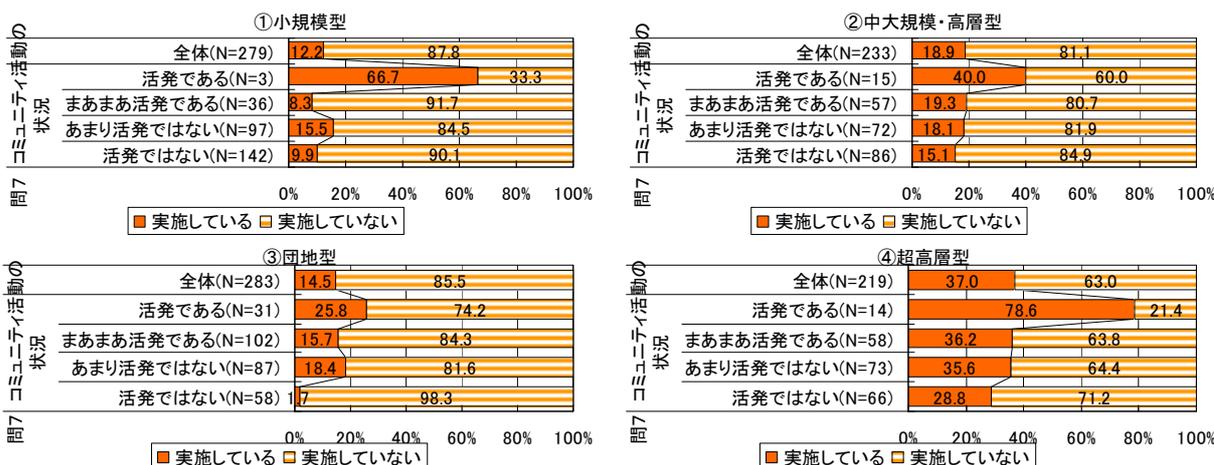
◆維持管理・コミュニティの現状

- ・ 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。

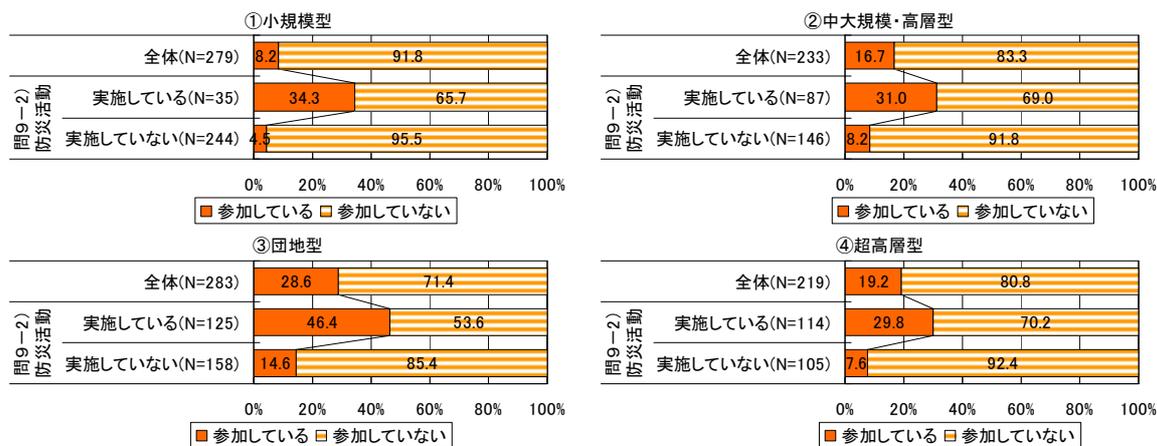


- ・ 「災害対応マニュアルの作成・配布」「防災訓練の実施」「非常用食料・備品の備蓄」「安否確認体制の整備」について、それぞれコミュニティ活動との関係を見ると、いずれのマンションタイプにおいても、コミュニティ活動が活発であると、防災活動を実施している割合が高く、防災活動の取り組み状況とコミュニティ活動の活発さには明確な関係が見られる。
- ・ また、マンションで実施している防災活動と地域の防災活動への参加の関係を見ると、マンション内で活動を行っている場合に、地域での活動にも参加している割合が高い。

(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「地藏盆」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行っている。（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。

[主体] 管理組合、自治会、居住者

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。

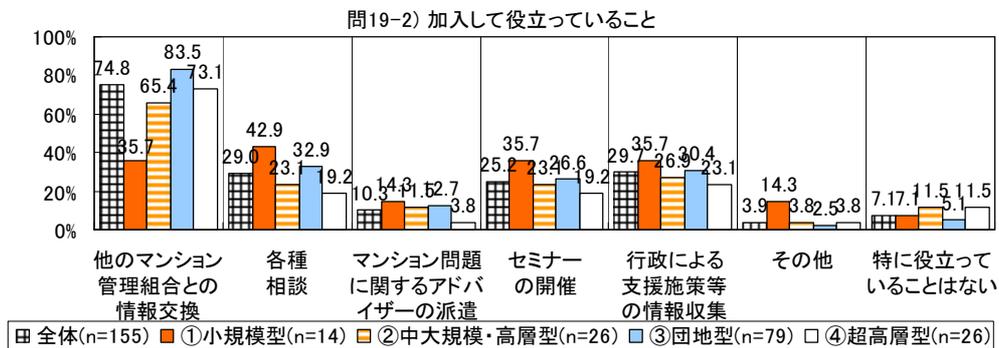
こうした連携はマンション内でのコミュニティを基礎として、管理組合の積極的な報収集や活動により、自然に生まれる場合も多いが、自治体や管理組合連合会、マンション管理士の団体といった支援組織による情報提供や、連携の場の提供などの支援が得られると、よりスムーズに連携に結びつくことも期待できる。

(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)

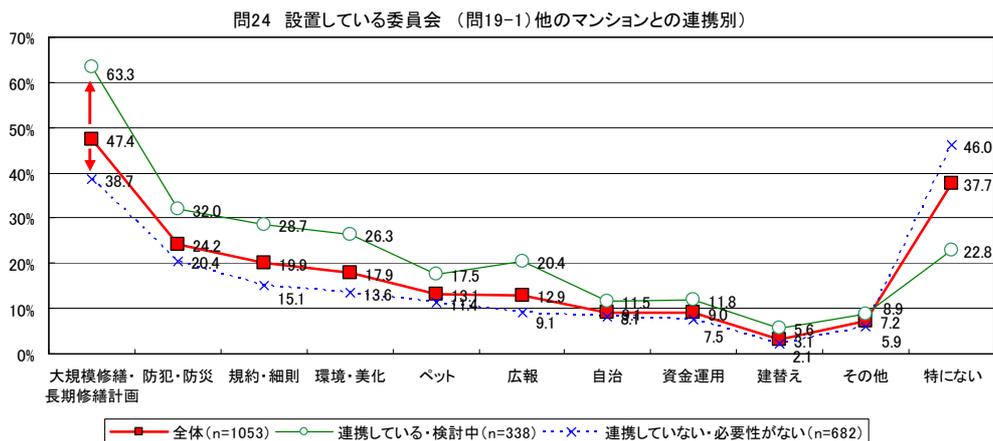
◆維持管理・コミュニティの現状

- 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。

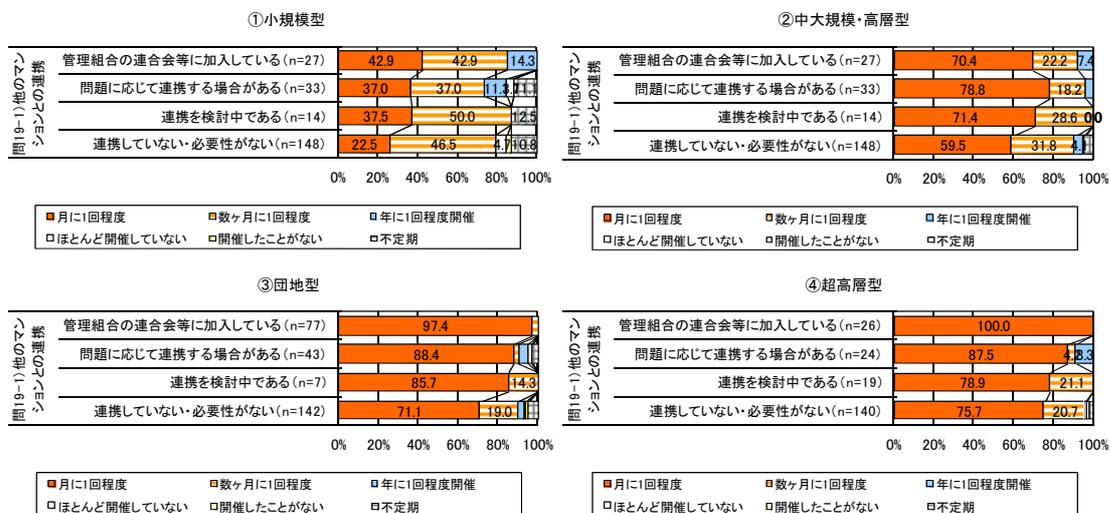


- 他のマンションとの連携を行っているマンションの委員会設置状況を見ると、連合会等へ加入していると、各種の委員会の設置割合も高い傾向がみられる。
- また、連合会等へ加入しているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度も高い傾向がみられる。

(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。

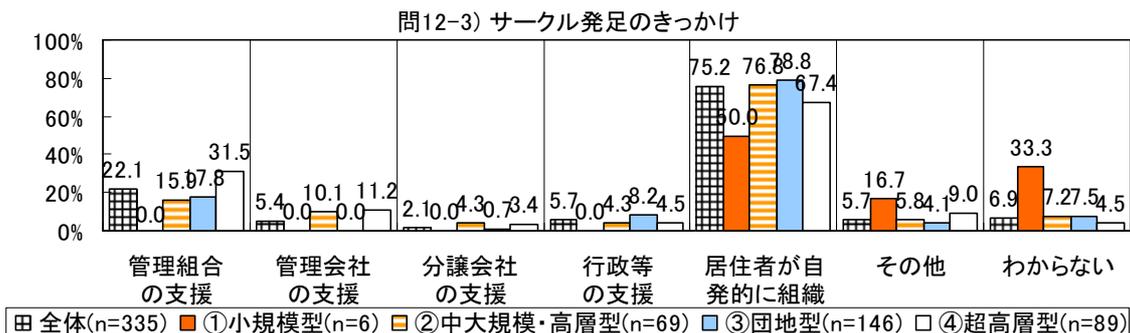
初動期をはじめとした居住者間のコミュニケーション支援において、マンションの成長にあわせたサークル活動やイベント開催など、豊富なノウハウやサポート手段を有する管理会社が、管理組合に対し適切なサポートを行うことが期待されるとともに、管理組合は管理会社を賢く使い、マンション内コミュニティの形成に取り組むことが必要であろう。

(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、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。 (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。

こうした場合においては、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。

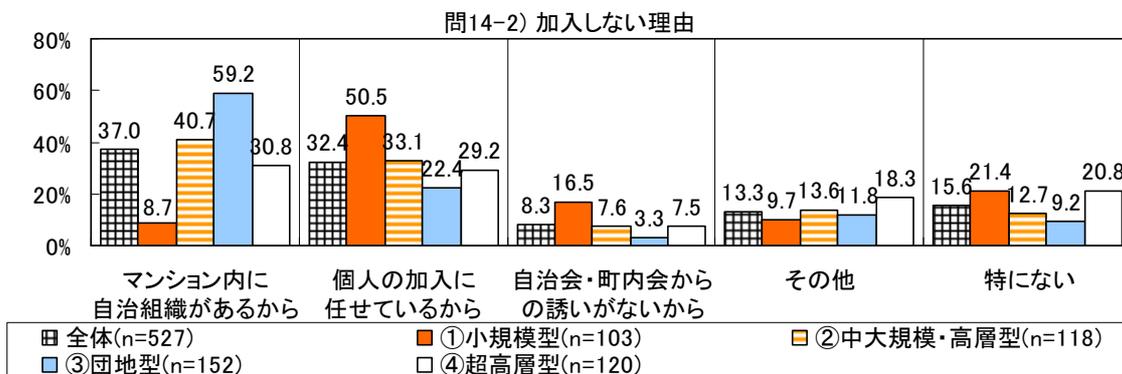
また、祭りなどのコミュニティ活動、防犯・防災など地域とマンションに共通する課題を解決しようとする取り組みがきっかけとなり、コミュニケーションが生まれた事例も多い。日頃から地域の問題、課題について話し合う機会を持つとともに、活動に参加しやすい参加の場づくりや広報活動など情報発信、やりがいを感じてもらえる仕掛けなど、マンションの参加を引き出す工夫があると良い。

(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）

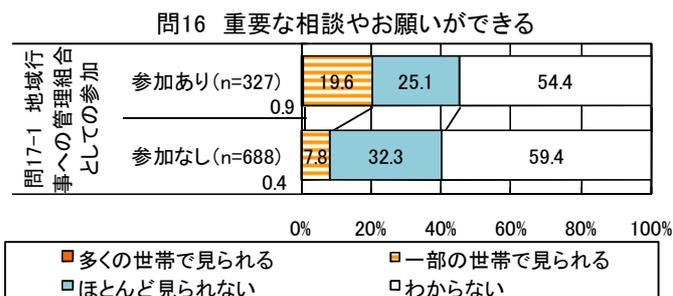
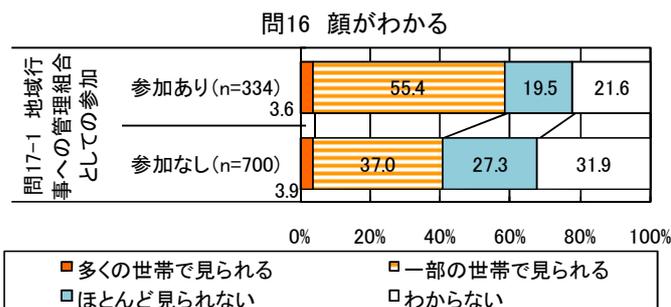
◆維持管理・コミュニティの現状

- 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無いから」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 m²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られる。

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。