

マンションの適正な維持管理に向けたコ ミュニティ形成に関する研究報告

国土交通政策研究所
(発表者)研究官 福田裕恵

目次

- はじめに
- マンション維持管理・コミュニティの特徴
～管理組合アンケート調査～
- マンション維持管理・コミュニティ形成のヒント
～マンション・地域・支援機関などのインタビュー調査から～
- より良いマンションコミュニティ形成に向けて
～まとめ～
- マンションコミュニティについてもっと知っていただくために
～今後の予定～

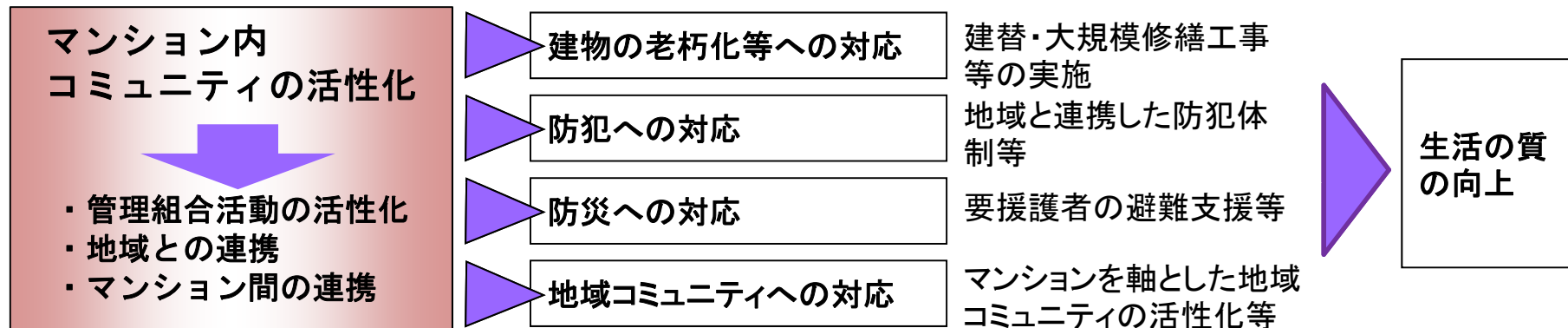
はじめに



○研究の背景

- ・マンションは、2008年末時点で総戸数約545万戸、居住者数約1,400万人（国土交通省調べ）と推計されるなど、主要な居住形態の一つ
- ・区分所有者の約半数がマンションを「終の棲家」として認識※（※H20マンション総合調査より）
- ・高経年マンションの増加とあわせ、居住者の高齢化が進行
- ・防災や防犯、コミュニティの活力低下など、マンションと地域に共通する課題も存在

→ マンションをめぐる問題解決には、コミュニティ形成が有効な手段の一つと考えられるのではないかな？

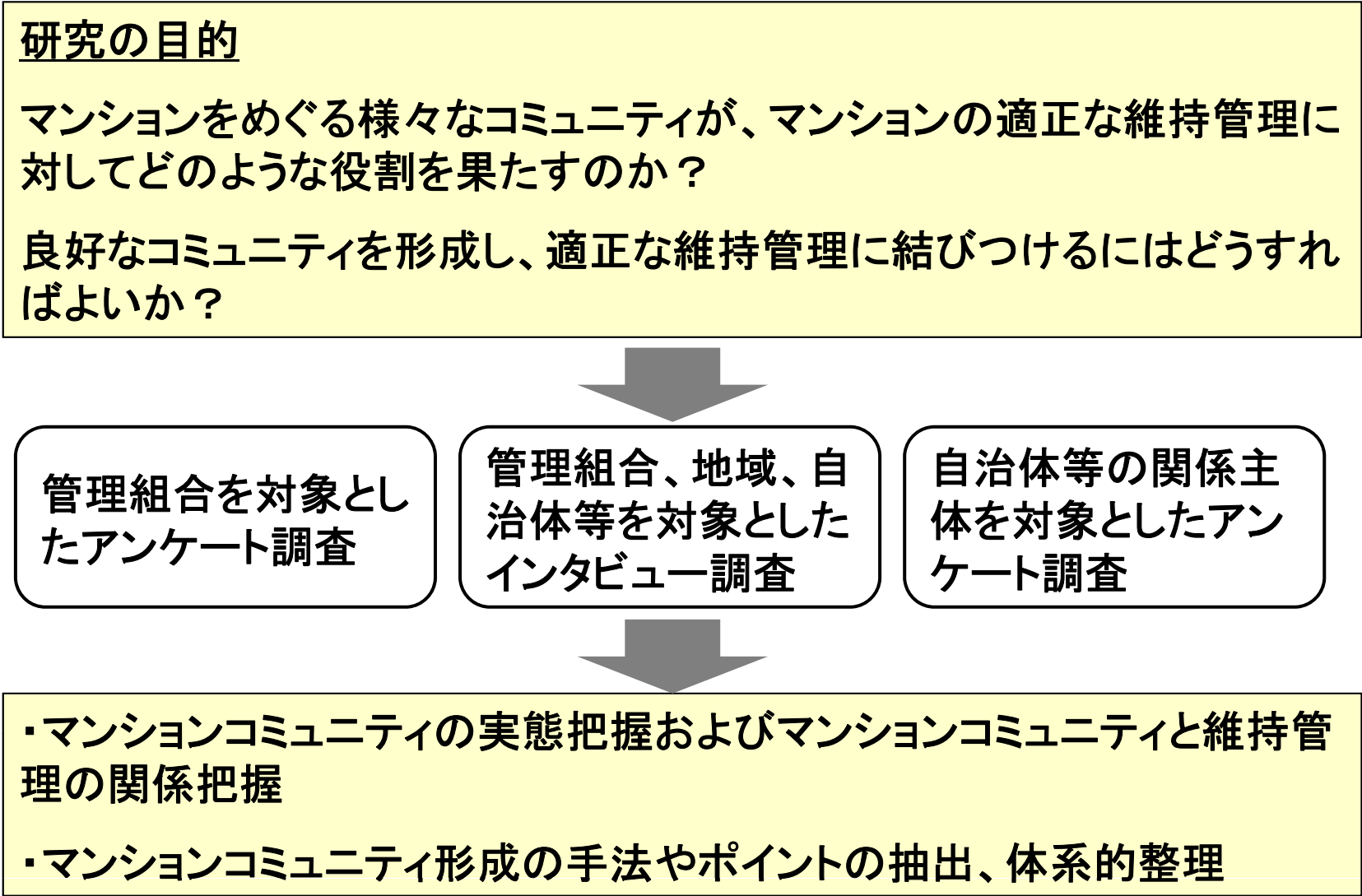


○研究の内容

研究の目的

マンションをめぐる様々なコミュニティが、マンションの適正な維持管理に対してどのような役割を果たすのか？

良好なコミュニティを形成し、適正な維持管理に結びつけるにはどうすればよいか？



管理組合を対象としたアンケート調査

管理組合、地域、自治体等を対象としたインタビュー調査

自治体等の関係主体を対象としたアンケート調査

・マンションコミュニティの実態把握およびマンションコミュニティと維持管理の関係把握

・マンションコミュニティ形成の手法やポイントの抽出、体系的整理

マンション維持管理・コミュニティの特徴

管理組合アンケート調査

○管理組合アンケート調査実施概要（平成20年11月～21年2月実施）

（目的）

- マンションコミュニティの現状把握、コミュニティと管理等の関係把握

（調査対象）

- マンション管理組合 3,150件郵送配布、1,094件から回答

（主な調査項目）

- マンションの居住者同士のコミュニティの状況
- 地域とのコミュニティの状況
- 維持管理の状況
 - ・理事会等の開催頻度、生活ルール、防犯・防災・高齢者対策など
- マンションの概要

（アンケート調査票での定義）

- コミュニケーション:「顔が分かる」「あいさつをかわす」「一緒に遊ぶことがある」「重要な相談やお願いができる」の5分類
- コミュニティ活動: イベントや行事

○マンションの規模、階数によるマンションタイプ4分類



①小規模型

〔1棟で6階以下または18階以下の場合は50戸以下〕



②中大規模・高層型

〔7階以上18階以下で51戸以上〕



③団地型

〔2棟以上で6階以下または18階以下の場合は50戸以下〕

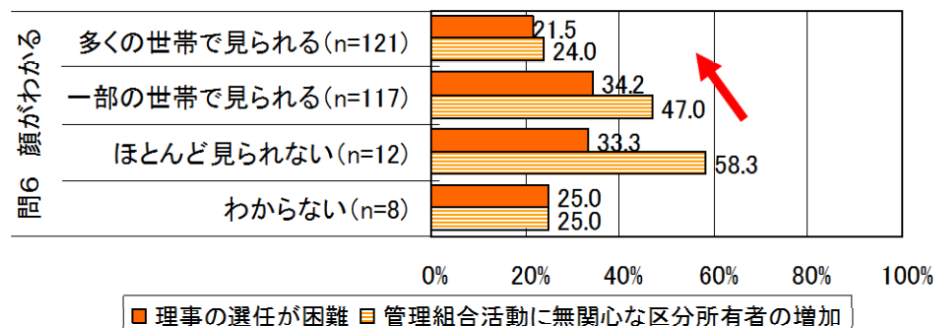


④超高層型〔19階以上〕

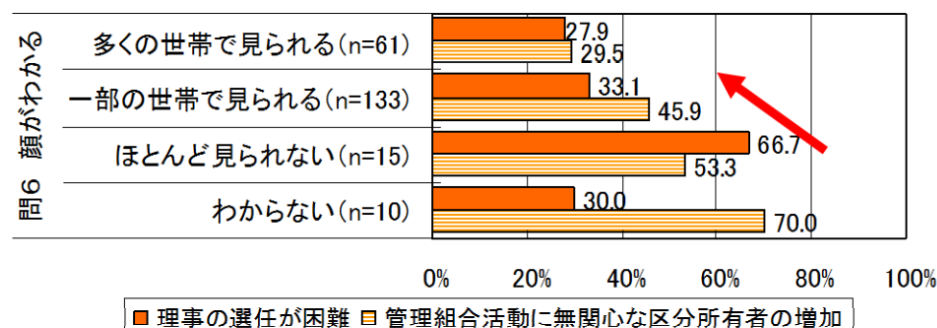
①マンション管理とコミュニケーションの関係

「顔が分かる」「あいさつをする」「会話をする」といった付き合いが多いマンションでは、管理組合運営上の課題(理事の選任が困難、無関心な区分所有者の増加)も少ない

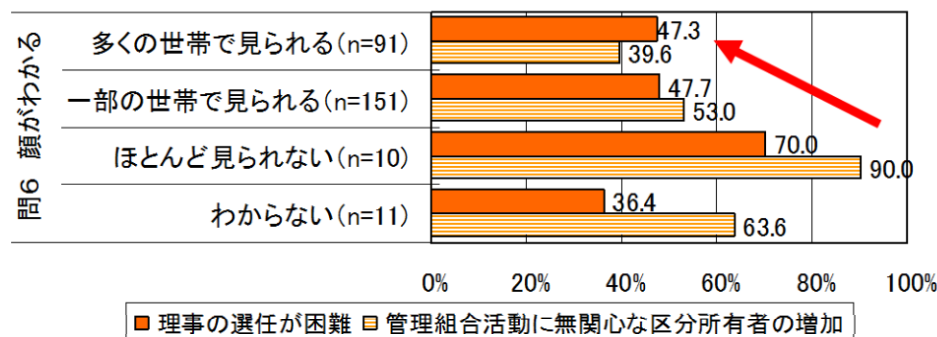
①小規模型



②中大規模・高層型



③団地型



④超高層型

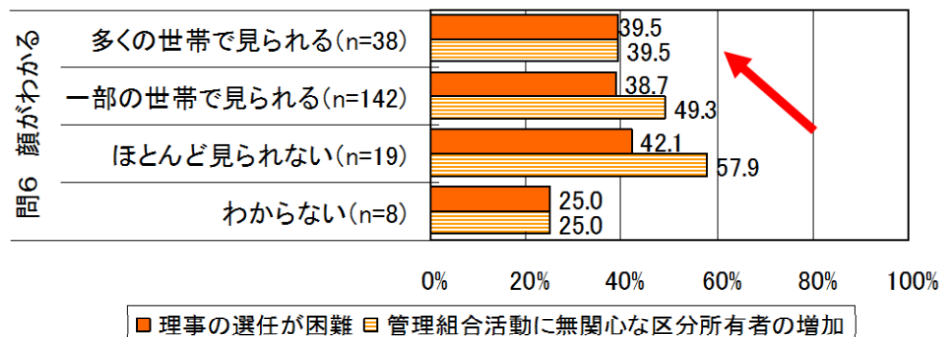


図 コミュニケーション(顔がわかる)の度合い×管理組合運営上の課題

②共用施設とコミュニティ・維持管理の関係

「集会室・会議室」「屋外空間・広場」などの共用施設があるマンションでは、コミュニティ活動が活発
 （「集会室・会議室」があるマンションでは、理事会の開催頻度も高い傾向）

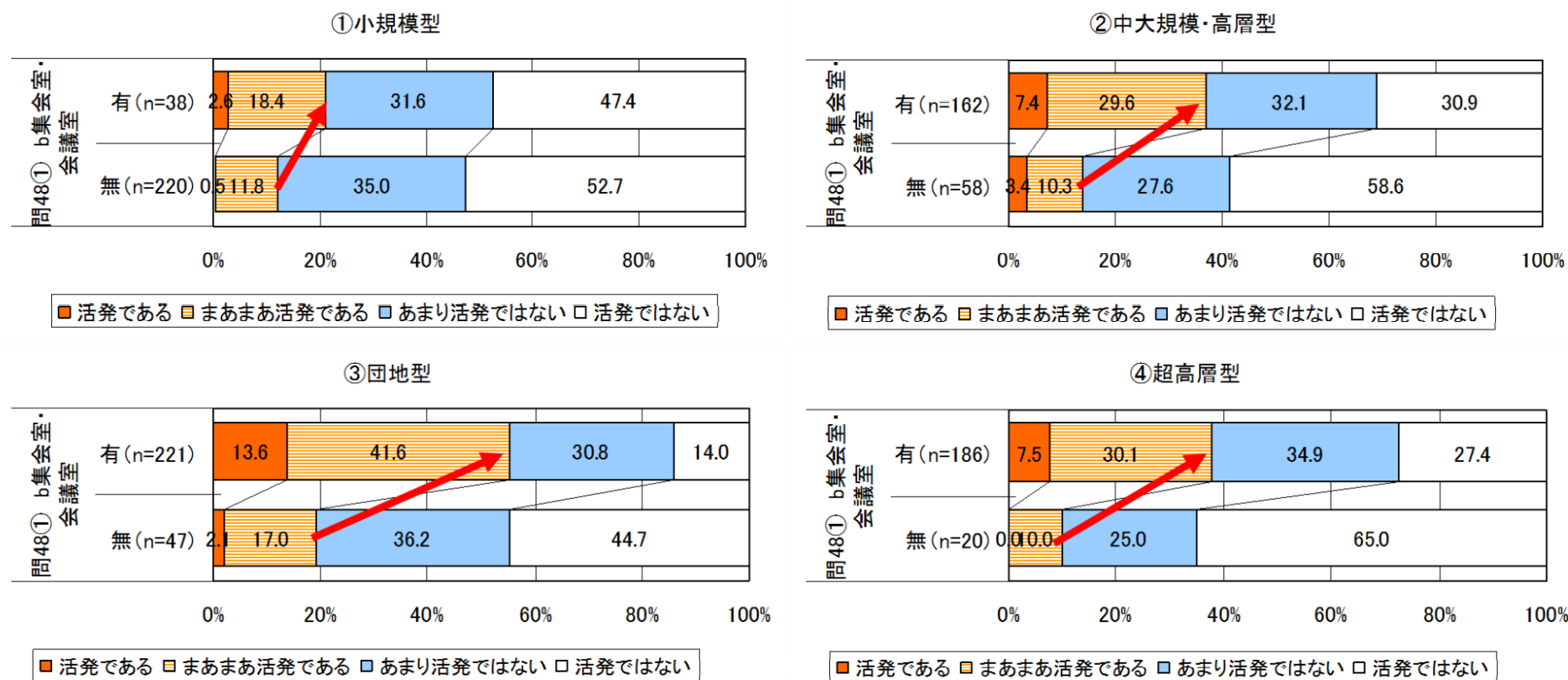


図 集会室・会議室の有無×コミュニティ活動の度合い

③コミュニティと高齢化対策等の関係

コミュニティ活動が活発なマンションでは「日常の高齢者の見守り活動」「安否確認」など具体的高齢者対策も実施されている

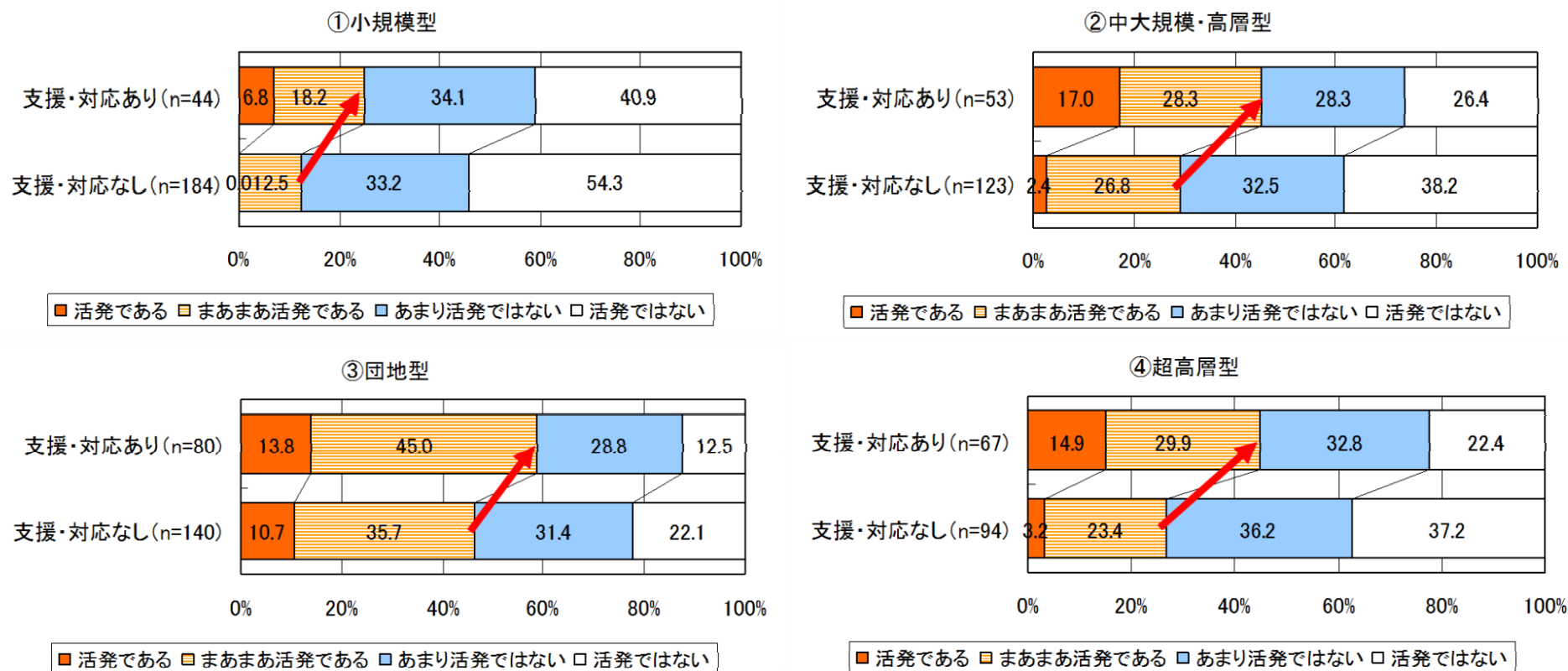


図 高齢者への支援・対応※×コミュニティ活動の度合い

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

④マンションと地域との関係

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

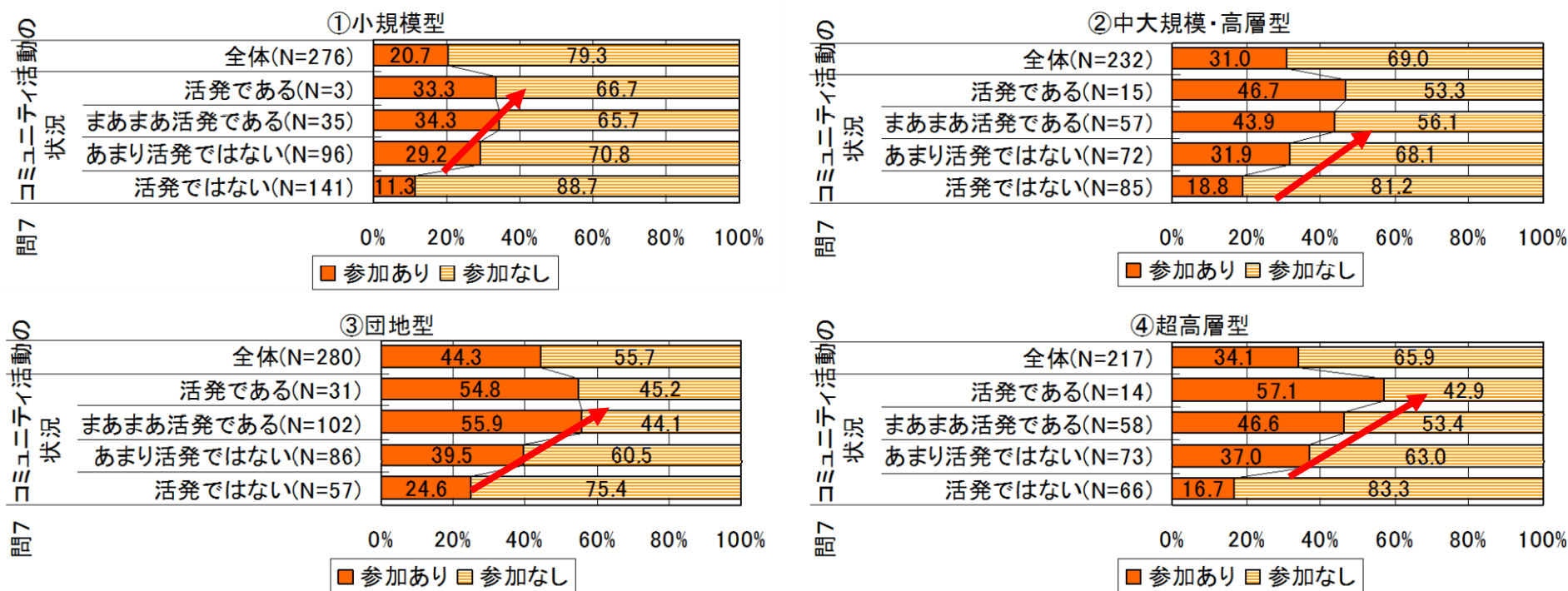


図 コミュニティ活動の度合い×周辺地域行事への管理組合としての参加

⑤他マンションとの連携と管理の関係

管理組合の連合会等への加入など、他マンションとの連携を行っているマンションでは、役員会・理事会の開催頻度が高い

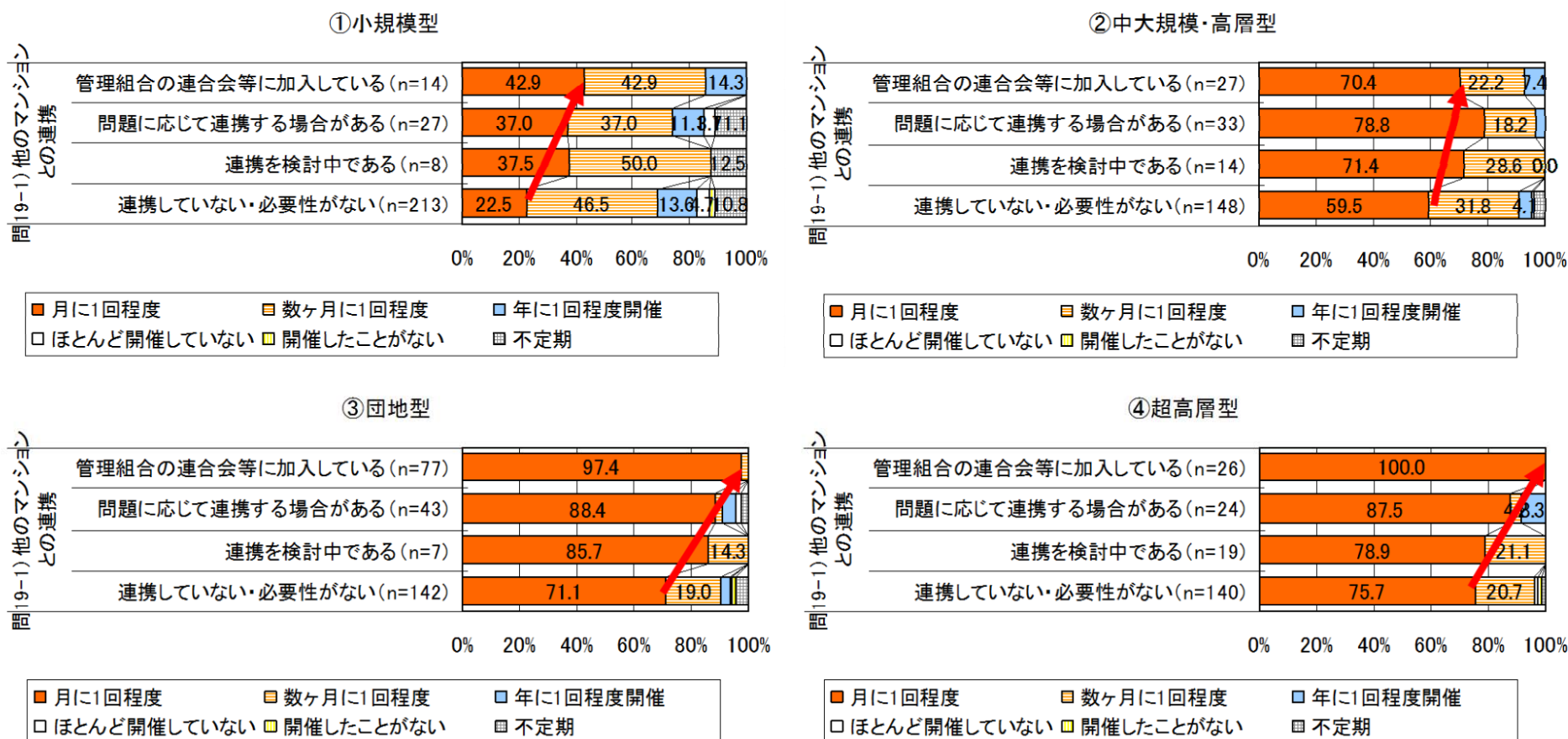


図 他マンションとの連携×役員会・理事会の開催頻度

○マンションタイプによる維持管理やコミュニティの特徴

小規模型

- ・「あいさつをかわす」「顔が分かる」といった**一般的なコミュニケーションは活発**
- ・より付き合いの深い「一緒に遊ぶことがある」関係は少ない
- ・イベントや行事といったコミュニティ活動やサークル活動は、**共用施設の少ない小規模型では実施されている割合が低い**
- ・「集会室・会議室」があるマンションでは、小規模型でもコミュニティ活動や管理組合活動も活発化

団地型

- ・高経年マンションや階段室型が多く、**「重要な相談やお願いができる」という深い付き合いが形成**
- ・居住者の会話などのコミュニケーションやコミュニティ活動が活発で、**地域とのコミュニケーションも良好**
- ・管理組合運営上の課題としては**「区分所有者の高齢化」が中心**
- ・他マンションとの連携として、「管理組合の連合会等への加入」という具体的な連携を図っているマンションが多い

超高層型

- ・「顔がわかる」「あいさつをかわす」「会話をする」など**基礎的なコミュニケーションが少ない**
- ・**周辺地域とのコミュニケーション**は他のマンションタイプと比較して**あまり行われていない**
- ・マンション内でのトラブルへの対処方法としては「管理会社に相談」が多い
- ・総会への出席状況は他のマンションタイプと比較して少ない傾向

・マンションタイプにより、維持管理やコミュニティのあり様に特徴
→共用施設の有無や戸数規模、アクセス方式(エレベータor階段室)などがコミュニティ形成に影響

○アンケート結果まとめ

マンションコミュニティの形成が、マンションの適正な維持管理や、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ことを改めて確認

- ・良好なマンションコミュニティは管理組合活動の活発化、健全化に寄与
- ・コミュニティが高齢者対策、地域との連携など、建物管理（狭義の維持）以外の課題へも発展する土台に
- ・集会室や会議室など、マンションのハード面がコミュニティ形成に影響

マンション維持管理・コミュニティ形成のヒント

マンション・地域・支援機関などのインタビュー調査

○管理組合等インタビュー調査実施概要(平成20年度～21年度実施)

(目的)

- アンケートから得られたコミュニティと維持管理の関係を検証
- マンション内、マンションと地域などコミュニティ形成における優良な事例、特徴的な取り組みの把握

(調査対象)

- マンション管理組合、町会・自治会、行政(住宅・建築、コミュニティ、防災関連部署)、デベロッパー、管理会社など約40箇所

(主な調査内容)

- 管理組合、町会・自治会等の概要
- コミュニティの状況
- 取り組みの内容とその背景、経緯、効果
- 今後の課題

管理組合活動の担い手の発掘

課題・困りごと

- ・区分所有者の高齢化などにより理事のなり手がいない



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・自治会の祭りやイベントで活躍していた人材に着目し、リーダーとしてスカウト、管理組合による自主防災組織の設立に至った。既存の良好なマンションコミュニティを土台として、本格的な防災活動へ展開している。(中大規模・高層型マンション)
- ・高齢者が多い小規模マンションであるが、管理組合役員のなり手がいない！といって諦めずに、高齢者を「人生経験が豊富で、活動できる時間も取れる貴重な人材」ととらえ、管理組合活動に参加する機会を設けて、積極的に役割を担ってもらっている。(小規模型マンション)

区分所有者の管理組合運営への関心喚起

課題・困りごと

- ・管理組合運営への関心の低い区分所有者が増加
- ・「一部の人がやっている特別な活動」と認識されがち



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・「管理組合役員」というと身構えてしまうので、イベント実行委員への就任や、広報誌の編集や執筆などの負担が少ない、楽しい活動から管理組合活動へ参加してもらうようにしている。これらの活動を通し、管理組合活動の必要性や面白さに対する居住者の理解が深まっている。(小規模型マンション)
- ・管理組合の役員は名札をつけ、居住者等に積極的に話しかけることで隠れている問題を発掘。問題点への対応策や解決のプロセスを迅速にフィードバックするなど、「見える化」を徹底することで、管理活動が居住者に身近なものとなっている。(中大規模・高層型マンション)

居住者間のトラブル防止

課題・困りごと

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



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・生活音の問題は主に上下階間で起こることから、上下階の「縦の単位」で懇親会を開催するなど、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を形成し、生活音のトラブルを未然に防止している。(中大規模・高層型マンション)
- ・「住民の集い」の開催等を通じ、居住者間の「顔の見える関係」が構築されたことで、分譲当初生じかけていた生活音のトラブルが解消した。誰が住んでいるのか分かることで、「幼い子どもがいるから仕方がない」など、お互いの事情が理解されるようになった。(小規模型マンション)

高齢者の生活支援・緊急時対応

課題・困りごと

- ・高齢者の単身世帯などが多いマンションでは、緊急時の対応や日常生活での安全性が問題に



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

- ・自治会と管理組合が両輪で取り組んできたコミュニティ形成の取り組みが、管理組合による組織的な高齢者対策に発展した。管理組合内に「福祉専門委員会」を設置すると、マンション1階にバリアフリー化された談話室をオープン、気軽にお茶を飲みにいける空間づくりが、高齢者の閉じこもり防止に活躍している。(中大規模・高層型マンション)
- ・高齢居住者の生活を支えあう長屋的なマンション内コミュニティが土台となり、ひとり暮らしの高齢者のうち希望者を対象として「元気カード」を玄関ドアにかけることで自分が元気なことを知らせる、安否確認のシステムが出来上がった。(小規模型マンション)

共通する地域的な課題への対応

課題・困りごと

- ・地域とマンションが連携することで、防犯や防災、環境美化など、共通する課題を解決できないか



コミュニティ・維持管理のヒント(インタビュー事例より)

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

○事例インタビューまとめ

インタビューに見るコミュニティと適正な維持管理の関係

- ・日ごろのコミュニケーションが居住者間のトラブル防止や人材発掘、担い手確保に結びつき、管理組合活動の活発化に貢献
- ・コミュニティ形成のプロセスを通じ、生活の場であるマンションを価値あるものにしたいという意識が、居住者間で共有されることで、課題解決のための行動(防災、防犯、高齢者対応、環境美化等)に結びつく
- ・町会などの地域、周辺マンション、自治体、同じ悩みを持つ管理組合などとの連携にも発展

→アンケートで得られたコミュニティと維持管理の関係を確認

インタビューに見るコミュニティ形成の特徴

- ・多様なコミュニケーションの手法
- ・多様な主体がコミュニティ形成に果たす役割

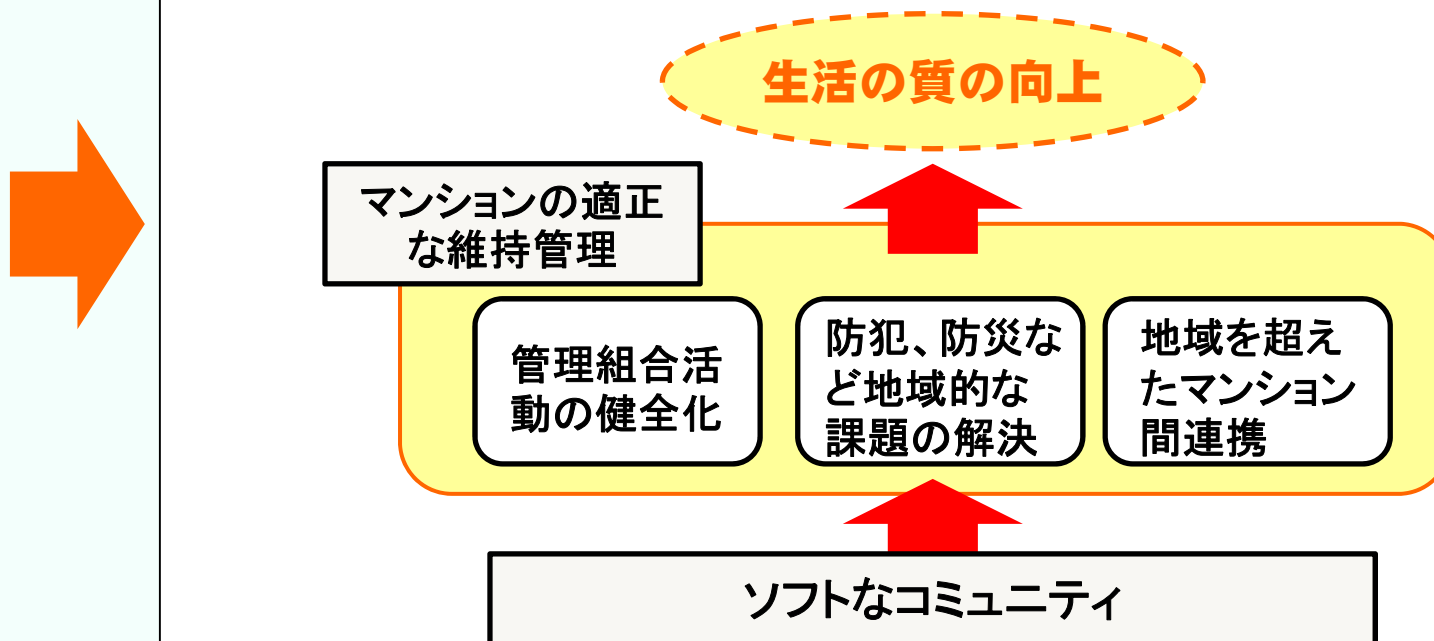
→町会など地域、デベロッパー、自治体、管理組合ネットワークなど支援機関

より良いマンションコミュニティ形成に向けて

まとめ

マンションの適正な維持管理に、コミュニティはどのような役割を果たしているのか？

- ・良好なマンションコミュニティは、マンションを中心とした生活の場を快適なもの、価値あるものにしようとする活動(=マンションの適正な維持管理)に必要な基礎体力



良好なマンションコミュニティを形成し、適正な維持管理に結びつけるにはどうすればよいか？



- ①居住者間の理解や生活の場をより良いものとしようという意識を醸成するマンション内での多様、多重なコミュニケーションの実施
- ②無理せず始められる維持管理活動の機会づくり
- ③町会などの地域、デベロッパー、自治体など、マンションをとりまく各主体によるコミュニティ形成の支援（初期設定※）

※初期設定のイメージ
（ハード面）

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）

（ソフト面）

計画時、入居時におけるおつきあいのきっかけづくり（入居時の「住民交流会」、行政・事業者・地域間がコミュニティに関し事前調整できる機会など）

良好なマンションコミュニティを形成し、適正な維持管理に結びつけるにはどうすればよいか？

○コミュニティ形成のポイント(主体別の整理例)

①管理組合	・コミュニケーションを通じた管理組合活動の健全化(人材の発掘、多様な参加機会の創出など) ・居住者のコミュニティ活動に対する支援 ・地域の課題を解決するパートナーとしての地域との連携
②地域(町会、自治会)	・地域内のマンション管理組合等との情報交換、連携 ・コミュニティ形成や町会加入等に関する行政、事業者との事前協議
③デベロッパー等事業者	・コミュニティ形成を促進する「初期設定」(共用施設の設置、EVの配置などアクセス方式の工夫、居住者向けイベント企画・実施等)
④管理会社	・居住者間のコミュニティ形成支援・受託マンション間の情報交換支援
⑤行政、専門家等支援機関	・マンション建設に際してのコミュニティ形成に関する地域と事業者等との情報交換の場の整備 ・コミュニティ形成を促進する環境づくりを支援(集会室の設置や地域との事前協議の義務づけなど) ・分譲後のコミュニティ形成支援(相談窓口の設置、町会の立ち上げやイベント開催に対する支援など)

今後、「課題別」「築年数・育成時期別」「マンションタイプ別」などの切り口で、コミュニティ形成のポイントを事例ベースで体系的に整理

マンションコミュニティについて
もっと知っていただくために……

今後の予定

○研究成果としてとりまとめ

○インタビュー結果やコミュニティ形成のポイントなどをわかりやすく整理、公表

国土交通政策研究所ホームページ
(<http://www.mlit.go.jp/pri/>)にて公表予定

国土交通政策研究所

検索

