

良好なマンションコミュニティは、より良い維持管理のための「基礎体力」！

～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(最終報告)～

国土交通政策研究所では、平成20～21年度にかけて「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」を実施しました。この度、マンションにおけるコミュニティの状況、コミュニティと維持管理との関係、コミュニティ形成のポイントなどを、研究報告書にまとめました。

【研究の趣旨】

建物の適正な管理や防犯・防災、地域とのコミュニティの希薄化などマンションをめぐる様々な課題が顕在化しています。これらへの対応策の一つとして、マンション居住者間のコミュニティや地域との良好な関係を日頃から構築することが有効と考え、以下の調査研究を行いました。

【主な調査研究内容】

- ①全国の分譲マンション管理組合を対象としたアンケート調査（約1,000件）
⇒マンション内コミュニティの実態、維持管理や地域とのコミュニティ形成との関係を確認
- ②コミュニティ形成の先進的な取り組みを行っている管理組合、自治会、管理会社、自治体等を対象としたインタビュー調査（約40件）
⇒コミュニティ形成における特徴的な取り組みを整理、ポイントを抽出

【最終報告のポイント】

- ◎マンションの居住者間の良好なコミュニティは、より良い維持管理のための「基礎体力」
 - ・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
 - ・居住者間のコミュニティがマンション内の高齢者支援、防犯や防災対策、地域との連携など、建物管理以外の課題への対応にも発展する土台に
 - ◎居住者間のコミュニティを形成するための「初期設定」
 - ・コミュニティ活動の場となる共用施設への配慮（ハード面）や交流のきっかけづくり（ソフト面）
 - ◎コミュニティ活動を継続するための工夫
 - ・小さなことから、楽しみながら ・参加意識とやりがい ・多様な主体による支援
 - ◎コミュニティを維持管理へ結びつける工夫
 - ・管理組合活動の「見える化」 ・コミュニティ活動を通じた人材発掘
- ※コミュニティ形成のヒントとなる取り組みや工夫を、豊富な事例をベースに、「コミュニティ形成のポイント」として抽出・整理するとともに、詳細については事例シートとしてまとめています

国土交通政策研究所ホームページ(<http://www.mlit.go.jp/pri/>)からも入手できます

国土交通政策研究所

検索

[問い合わせ先]

国土交通省 国土交通政策研究所 主任研究官 高橋 正史（内線 53834）
研究官 福田 裕恵（内線 53826）
電話：03-5253-8111（国土交通省代表）、 03-5253-8816（国土交通政策研究所直通）

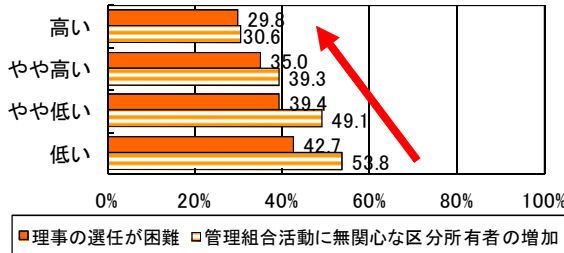
(参考) 最終報告のポイント

アンケート、インタビューから、マンションの維持管理におけるコミュニティの有効性を確認

◎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

- ・「顔が分かる」などの相互認知型コミュニケーションが取れているマンションでは、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（図1）※以下、各グラフは本研究におけるアンケート調査結果

(図1) 相互認知型コミュニケーション×管理組合運営上の課題

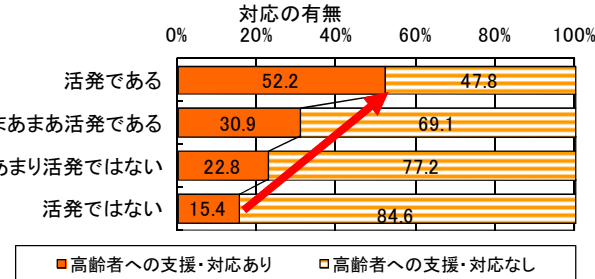


A マンションの事例 (インタビュー調査より)

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。

- ・居住者間のコミュニティがマンション内の高齢者支援、防犯や防災対策、地域との連携など、建物管理以外の課題への対応にも発展する土台に（図2）

(図2) コミュニティ活動の活発さ×マンションでの高齢者への支援・



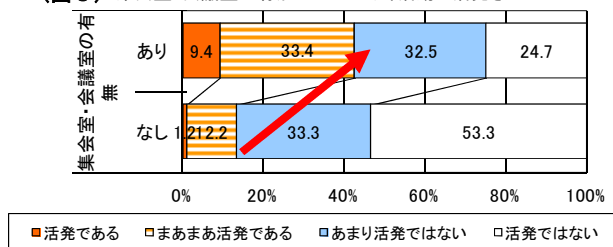
B マンションの事例 (インタビュー調査より)

自治会と管理組合が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。管理組合内に「福祉専門委員会」を設置すると、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。

◎居住者間のコミュニティを形成するための「初期設定」

- ・「集会室・会議室」などがあるマンションでは、コミュニティ活動が活発な傾向（図3）

(図3) 集会室・会議室の有無×コミュニティ活動の活発さ



C マンションの事例 (インタビュー調査より)

マンションの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。

コミュニティ形成のヒントとなる取り組みを、事例をベースに「コミュニティ形成におけるポイント」「良好なコミュニティを維持管理に結びつけるポイント」として抽出・整理

◎コミュニティ形成におけるポイント

- ・初動期におけるコミュニティ形成の初期設定・取り組みやすく、続けやすい活動メニューの設定
- ・多様な主体によるコミュニティ形成支援・マンション特性に応じた、多様、多重なコミュニケーション

◎良好なコミュニティを維持管理に結びつけるポイント

- ・管理の見える化などによる管理組合運営に対する理解深化、意識啓発・日頃のコミュニケーション、コミュニティ活動を通じた人材の発掘、活用・課題の顕在化と共有化・維持管理に参加する機会づくり