

明けましておめでとうございます

昨年12月23日には、お疲れ様でした。貴管理組合の積極的でご熱心な取り組みには感心させられました。遅くなりましたが、先般のテーマ「コミュニティ活動」について、下記参考資料をお送りします。客観データを中心に一部私見も含まれていますので、ご承知おき下さい。何らかの参考になれば幸いです。

## ◎ マンションの視点から見たコミュニティ

1. マンションの視点から見たコミュニティとは『そのマンションに居住・生活し、町内等の近隣地域に所属することによって生まれる、共同体意識・連帯感並びに共通意識』ということになるかと思えます。そこでは、共通目標と共通の行動志向を持つ居住者が主体になります。

最近では、防犯意識の高まりから、マンションではオートロック等セキュリティを強化するあまり、居住者が日常顔を合わせる機会さえ減少し、居住者同士の関わりがいつそう希薄化してきています。しかしながら、いつ来てもおかしくないと言われている関東を震源とする大地震等、災害が発生した場合、住民同士の助け合いが命の存続を左右する場合さえ少なくありません。いざというときに助け合える環境を準備するという意味でも、コミュニティの充実は極めて重要な事柄であることは確かです。

2. 平成17年12月に「国土交通省が全国の一般世帯(2,000世帯)を対象に行った調査」で、  
○「大都市でコミュニティの衰退を促す事象」として強く認識されているものは以下の通り。

- ①「昼間に地域にいないことによる関わりの希薄化」51%、
- ②「住民の頻繁な入れ替わりによる地域への愛着・帰属意識の低下」40.6%、
- ③「情報化の進展による地域でのコミュニケーションの必要性の減少」31.3%等が挙げられています(複数回答)。

1個の共同体としてのマンションにおいて、非常時の助け合いなど居住者が安全で快適な共同生活を送るためには、コミュニティの充実が必要不可欠なことです。そして、このコミュニティの充実には、日常の挨拶の励行をはじめとする様々なコミュニケーションの積み重ねやイベントの開催等、居住者の日頃の地道な工夫や努力によって始めて実現できるものです。

又、現代の社会的・物理的住環境の中では、上記の国交省の調査に見られる理由以外にも、少子化の進展や個人主義的な意識・考え方の蔓延によって、放置すればコミュニティは衰退の一途をたどることになるといっても過言ではないでしょう。

## ◎ 管理組合とコミュニティ形成

=以下のデータは、国交大臣に指定された住宅管理業協会がH19/7月に発表した調査結果で、全国の800組合を対象に300弱の組合から得られた回答(複数回答)によって構成されています=

### 1. 広 報

居住者同士のコミュニケーションを深める活動の一つに、マンションに関する情報伝達手段としての広報活動があります。

○「広報誌の発行とコミュニケーション」

- ① 55%のマンションにおいて広報誌が発行されています(伝達方法は掲示板が最も多く、次いで各戸配布、回覧板という順序になっている)。

② 又、広報誌を発行している組合のうちコミュニケーションの状況がとても良好・良好と答えた組合は併せて **55%** を占めています。

③ そして、あまり良くない・良くないは併せても **6%** でした。

マンションのコミュニティにとって広報誌がいかに重要であるかということが分かります。広報誌の内容としては、一般的には理事会の活動状況、お祭りや餅つき・防災訓練の案内、サークル活動の状況、マナー問題等が挙げられます。編集委員にとっては大変ですが、さらに一歩踏み込んで直近1,2年位先迄の大規模修繕の必要箇所や実施計画があればその概要や、共用部分の小規模な工事・補修の内容、法定点検の実施概要等出費に関わる事項を掲載するのも効果的です。居住者に日頃の管理状況を知ってもらえるように広報誌の内容を工夫することによって、より多くの居住者がマンションの管理に関心を持ち、自分に関わりのある事として受け止めてくれる事が多くなるはずです。こうした取り組みを続けることによって、何らかの形で管理組合の運営に積極的な関わりを持ってくれる人も増えてくると思います。又、管理組合(理事会等)から居住者へのこうした定期的なコンタクトを続けることによって、総会での決議、とくに特別決議を必要とする重要事項に関する理解・賛同も得られ易くなります。このように、広報誌等を通じて居住者とのコミュニケーションが充実して来れば、例えば「1,2年なら役員を引き受けて、このマンションのために力を尽くしてみよう。それはとりもなおさず、自分の所有財産であるマンションの価値を維持・向上することにもなる」と理解して、積極的に組合活動に参加してくれる人が輩出してくることに繋がるでしょう。又、団塊の世代の人達はその現役時代の経験や知識をもって、マンションのために力添えしてくれることも充分考えられます。あるいは、弁護士・建築士等の有資格者、設備の専門家や、管理会社に勤務している人等、がいるかもしれません。こういう人たちが組合活動に参画し、力を貸してくれればこんなに力強いことはありません。このようなマンパワーを継続して如何にして引き出すかという事が、管理組合の大きな課題ではないでしょうか。

## 2. イベント・サークル活動

1) イベント = アンケート調査結果によると、コミュニティ活動の中で最も多かったのがイベントでした。イベントは、居住者同士が、お互いを知るきっかけとなり、コミュニケーションを深める機会として最適です。

○「イベントの活動内容」のベスト7は、

- ① お祭り(87%)
- ② 餅つき(65.7%)
- ③ クリスマス会(37%)
- ④・⑤ 防災訓練と懇親会(各約 21%)、
- ⑥・⑦ バザー・フリーマーケットと花見(各 15%)、となっています。

その他にも、バーベキュー、花火大会、コンサート、旅行、敬老会、七夕、ハロウィン、ゴルフ、ハイキング、ラジオ体操、等様々なイベントが実施されていますが、これらの中にはマンションの規模によって実施困難なものもありそうです。

2) サークル活動 = 自発的な趣味を同じくする人たちの集まりで、少人数でのサークルから生まれた居住者同士の交流は、マンション全体へ発展する可能性があります。管理組合として、集会室の有効活用等、環境整備や高齢者対策などにつながることをサークル活動に

取り入れて行くのを後押しすることも可能だと思われます。

○「定期的に開催しているサークル活動事例」についてのアンケート・ベスト7は、

- ① ゴルフ(91.5%)、
  - ② 将棋・囲碁(83%)、
  - ③ ガーデニング(74%)、
  - ④ シニア(57%)、
  - ⑤ 子供会(54%)、
  - ⑥ カラオケ(49%)
  - ⑦ ダンス・舞踊(43%)、となっています。
- 又、その他にも、手芸、ヨガ・体操、ウオーキング・ハイキング、パソコン、育児、ペット、書道、野球・ソフトボール、フラワーアレンジメント・生け花、コーラス・合唱、茶話会等々の活動が行われています。

### 3. ボランティア活動

マンションにおけるボランティア活動は、時間の制約や生活形態の違いなどから、一律に居住者などに協力を求めることは困難かもしれません。しかし、今回のアンケートの中で、「今後望まれるコミュニティ活動」という設問に対して最も多かった答えは「高齢者に配慮し、老若男女が参加できる活動」でした。このことから、ボランティア活動についても、超高齢化社会の到来や居住者の高齢化を視野に入れた活動が望まれていることを感じさせられます。そして、ボランティア活動を通じた居住者間の互譲の意識は、当事者間の友好関係の構築だけでなく、マンション全体の良好なコミュニティ形成に大きな影響を及ぼします。

○「ボランティア活動の実施内容」についてアンケート調査の結果は以下の通り。

- ① 自治会・町会等主催の消防・防災訓練(93%)
- ② マンション内清掃(45.6%)
- ③ 防犯パトロール(35%)
- ④ 植栽手入れ(32.5%)
- ⑤ 不用品回収(26%)
- ⑥ 迷惑駐車パトロール(1%)

### 4. 地域コミュニティ

今回のアンケート調査結果を見ると、地域住民を含めたコミュニティ活動に積極的に関与している管理組合が見受けられました。

○「地域コミュニティに関わる活動内容」

- ① 自治会・町内会等主催のお祭り等のイベントを通じたもの
- ② 同消防・防災訓練、地域清掃、防犯パトロール、学校行事手伝い、体育祭、親睦旅行、資源不用品回収、バザー・フリーマーケット等地域の自治会及び町内会等と連携した活動となっています。

本来、マンションの居住者は地域住民の一員であり、その立場から地域のコミュニティにも積極的に参加していくことが重要であると考えられます。

しかしながら、従来は活動に伴う費用を管理組合が負担することの是非について賛否両論が

あつて、管理組合が積極的に地域住民の活動に参加することが少なかったのではないかと考えられます。そのことが平成 16 年 1 月に公表された標準管理規約の改正に繋がって来たのは周知の通りです。尚、標準管理規約 27 条に関する「管理組合が居住者間のコミュニティ形成の為に、行う祭事開催費用等及び組合役員が地域の町内会に出席、支出する経費等に関する条項問題・・・」は、12 月 23 日の分科会でも取り上げられましたので割愛します。

○「地域コミュニティ形成の為に望むもの」として

- ① 参加意識(84%)
- ② 情報提供(50%)
- ③ 行政や団体組織による支援(41%)
- ④ 助成制度(34%)
- ⑤ 地域住民による地域の整備や防犯対策(30%)、となっています。

◎ 終わりに

1. 多くのコミュニティ活動に共通する大きな問題点の一つは、居住者の参加意識の低さです。しかし、「鍵ひとつで、手軽に外出でき、煩わしい人間関係からも開放されて、自由な、静かで穏やかな暮らしが出来る」というマンション住まいの特徴を選択基準にして入居された人達にとって、コミュニティ活動に参加・協力することは本来の目的に沿わないことになるのかもしれませんが。このように、煩わしいことにはタッチしたくないという考え方の居住者も相当数おられることでしょう。「安全で快適な生活」と、「自由で閑静な生活」という二点を追及してゆくと、そこには二律背反的要素が混在するマンションの共同生活故の複雑さが浮き彫りになってきます。このような問題点をどうクリアーして行くか？という事も管理組合が抱えるこれからの課題の一つだと思います。

2. 調査結果によると、コミュニティの良し悪しは、「居住者同士の挨拶」が出来ているか否かが目安になっています。又、コミュニティ活動から得られた成果も、「挨拶しあえる近隣関係」となっています。「挨拶」は、暮らしやすいマンションであるか否かの一つのバロメーターになるという事が出来そうです

イベントやサークル活動が行われているところでも、役員のなり手が不足しており、役員以外の居住者がイベント活動の担当になる等、主体的な参加者の増加をうながし、参加意識の啓発を行っている管理組合もあるようです。そして、マンションの経年化により、高齢者を意識したコミュニティ活動の必要性が浮き彫りになってきています。

○ 酒井理事長と組合役員各位が、「継続されてこそその力」という事を念頭にご活躍されることを、また出来るだけ多くの居住者の関心と熱意が結集され、貴マンションがより「安全で快適な住環境」を構築して行かれることを祈念致しております。

平成 20 年 1 月 7 日

パームハイツ西葛西 管理組合理事長  
酒 井 貴 生 様

千葉県マンション管理士会  
マンション管理士 山 村 晃 弘