

都市集合住宅の安全安心な「21世紀型コミュニティ」構築支援に向けて

Toward Building a System to Support the Construction of Safe and Secure “Community of the 21st Century” for Urban Condominiums

○村田 明子¹, 田中 康裕¹, 山田 哲弥², 立崎 孝生³, 鈴木 毅⁴, 北後 明彦⁵
 Akiko MURATA¹, Yasuhiro TANAKA¹, Tetsuya YAMADA², Takao TACHIZAKI³,
 Takeshi SUZUKI⁴ and Akihiko HOKUGO⁵

- ¹ 清水建設（株） 技術研究所, 研究員
 Research Engineer, Institute of Technology, Shimizu Corporation
- ² 清水建設（株） 技術研究所, グループリーダー
 Manager, Institute of Technology, Shimizu Corporation
- ³ (株) つなぐネットコミュニケーションズ, マネージャー
 Manager, Tsunagu Network Communications Inc.
- ⁴ 大阪大学 大学院工学研究科, 准教授
 Assoc. Prof., Graduate School of Engineering, Osaka University
- ⁵ 神戸大学 都市安全研究センター, 教授
 Prof., Research Center for Urban Safety and Security, Kobe University

Focusing on urban middle- and high-rise condominiums, this study aims to define a desirable mutual emergency assistance system founded on daily community life and propose effective daily and emergency support systems. In this study, an interview survey was conducted of condominium management companies and of condominium associations making advanced efforts. The result of the survey has extracted a requirement for 12 necessary to achieve the type community in the 21st century at condominiums in cities.

Keywords : Condominiums, Urban Housing, Community, Emergency Mutual Support, Interview Survey, Condominium Association

1. はじめに

わが国の総世帯に占める分譲マンションのストック戸数は 2009 年時点で 11.42%、特に首都圏では 20.19%となっており¹⁾、分譲マンションは1つの居住形態として定着している。少子高齢化が進む中、都市の集合住宅において、災害発生等の緊急時の相互支援が可能となるようなコミュニティ構築(図1参照)²⁾の意義は大きい。

本研究は、都市の中高層集合住宅における日常コミュニティをふまえた非常時相互支援体制のあり方を解明し、日常・非常時をサポートするシステムの提案を目的としている。本稿では、分譲マンションにおける日常交流や非常時相互支援の実態をふまえ、安全安心な「21世紀型コミュニティ」の実現に向けた要件について提案する。

上記目的の達成に向けて、管理会社、管理組合・自治

会等へのヒアリング調査³⁾を実施し、防災対策や居住者の相互支援への取り組みと現状の課題を把握した。これらの調査結果等をふまえて、安全安心な「21世紀型コミュニティ」の実現に向けた要件を抽出し、整理した。

2. 管理会社と先進的な管理組合等の取り組み

(1) ヒアリング調査の概要

分譲マンションにおける居住者等の交流活動や防災対策、非常時相互支援への取り組み状況を把握するため、高層住宅管理業協会と、加盟マンション管理会社8社(ディベロッパー系7社、独立系1社)を対象に、ヒアリング調査を行った(表1)。ヒアリングした管理会社等から、先進的な事例として紹介を受けた管理組合2件(板橋区・横須賀市)と自治会1件(兵庫県明石市)、防災会1件(兵庫県加古川市)へのヒアリング調査を行った(表2)。調査は2009年6~11月、2010年6月に行い、主な調査内容は、共用施設・設備の運営、防災対策への取り組み、コミュニティ活性化に関する取り組み、災害時要援護者把握への取り組み、周辺地域との関わり、他である。以上に加え、管理会社には、会社概要、管理組合活動への支援内容、また、管理組合・自治会には、マンションの概要、ホームページの有無や内容等を尋ねた。

(2) 非常時相互支援に向けた取り組みと課題

分譲マンションにおける非常時相互支援体制を構築するには、「運営面」「施設・設備等ハード面」「情報共

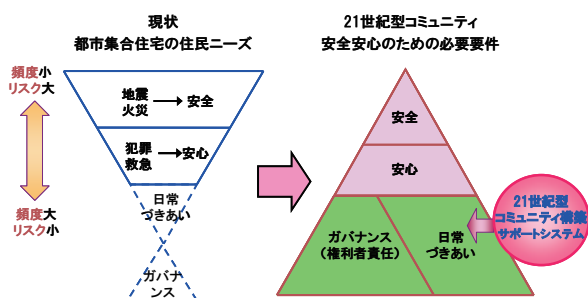


図1. 今後、求められる集合住宅のコミュニティモデル

表1 調査対象マンション管理会社の概要

管理会社	管理棟数	棟別平均戸数
A社	4000以上	50
B社	4000以上	60
C社	2000以上4000未満	100
D社	2000以上4000未満	65
E社	1000以上2000未満	80
F社	500以上1000未満	100
G社	2000以上4000未満	60
H社	2000以上4000未満	80

表2 調査対象マンション管理組合・自治会等の概要

	a管理組合	b自治会	c管理組合	d防災会(管理組合)
入居開始年	1977年	1989年	2003年	1985年
住所	東京都板橋区	兵庫県明石市	神奈川県横須賀市	兵庫県加古川市
総戸数	1872戸	600戸	309戸	584戸
棟数	14棟	3棟	4棟	7棟
階数(最も高い棟)	25階	20階	14階	14階
管理組合と自治会 の関係	管理組合を自治会 として区が認定	管理組合と別に 自治会がある	管理組合と別に 自治会がある	管理組合の下に 自治会がある
外部向けホーム ページの有無	有	有	無	有
自衛消防隊	有	有	有	有(防災会)
放送設備	有るが機能せず	有	無	有

有・伝達のための情報システム」の整備が必要と考えられるため、以下に、管理会社、および先進的な管理組合等の各側面の取り組みの実態と課題を示す³⁾。

- 1) 運営面では、管理会社は法的に定められた活動の他に、防災訓練の提案、防災マニュアルの作成、防災備品の販売、セミナー開催等を実施していることがわかった。先進的な管理組合・自治会では、独自のマニュアル整備や防災訓練、周辺地域との連携など積極的な取り組みを実施していた。こうした取り組みを可能とする要件として、管理組合が自治会機能を有すること、もしくはマンション単独の自治会があり管理組合と協調して活動すること、問題解決型委員会を設置し、委員の再任を妨げずに継続的な活動を実施すること、などが明らかになった。
- 2) 要援護者情報を管理組合が把握することについて、管理会社は保有する個人情報を開示できないため、マンション内に自治会がある場合には、要援護者情報把握の取り組みが可能であるが、そうした場合でも十分な把握は難しい実態が明らかになった。現状では、常勤の管理員による全居住者の把握や安否確認等の配慮などに期待せざるを得ない状況であることがわかった。
- 3) 施設・設備面では、備蓄倉庫のような物資準備が行われる傾向が見られたが、災害時の情報伝達手段を重視する管理組合が多く、施設規模によらず、非常放送設備等の一斉放送機能が必要であることがわかった。
- 4) 情報システム活用に対する管理組合のニーズは高い一方、管理会社は消極的な傾向が見られた。情報システム普及・活用には、幅広い利用を促す方策が必要である。

3. 21世紀型コミュニティの要件の抽出

分譲マンションにおける安全安心な「21世紀型コミュニティ」が成立する要件を抽出した手順を以下に示す。

まず、「分譲マンションにおける安全安心な『21世紀型コミュニティ』が成立する要件(必要条件)は何か」という課題に対し、共同研究メンバー12名(神戸大・大阪大・清水建設・つ

なぐネットコミュニケーションズの、20～50代の男性7名・女性5名)が、既往研究や管理会社・管理組合ヒアリング調査等をふまえてブレインストーミングを行い、103項目を抽出した。さらに、先進的事例ヒアリング調査記録の分析により47項目を抽出した。合わせて150項目を対象とし、類似した項目をグルーピングし、更にそれらのグループ同士で似たものに見出しをつけて、最終的に、表3に示す15の要件を抽出した。表3のうち、83～131番は先進的事例ヒアリング調査記録から抜き出した項目、1～82番と132番以降はブレインストーミングにより抽出した項目である。

21世紀型コミュニティの要件に関連する先進事例ヒアリング記録の一部を抜粋したものを表4に示す。表4の各セルの括弧内の数字は、表3に挙げた同じ番号の項目に関連しているヒアリング記録内容である。

4. 「21世紀型コミュニティ」の要件の構造化

表3の「21世紀型コミュニティ」実現に向けた15の要件案をもとに、要件相互の関係を検討し、図2のA～Kの12項目に整理した。「21世紀型コミュニティ」の実現に向けたしくみと要件について図2と以下に示す。

図2より、マンションの「参加主体」として、「A.居住者」と「B.管理組合」がある。「A.居住者」については、現状では、居住者の属性や販売住戸の価格帯の違いが少ないほど価値観が近くなりやすく【12.居住者がフラットである(表3参照、以下同様)】という要件が挙げられている。「B.管理組合」の前提として、【14.管理組合活動が正しく機能している】という要件があり、加えて、自治活動に一步踏み込み、【15.管理組合が自治組織としての役割を持つ】必要があり、さらに【13.人材を生かした自治会運営】が行われていることが重要である。

コミュニティを支えるインフラ、即ち「支援機能」として「C.施設」「D.運営」「E.情報」の3つの側面がある。「C.施設」面では、居住者が誰でも予約なしに利用できる「カフェや敷地内公園」のような相互交流の場が設けられていることが重要であることから、【6.オープンな共用空間施設(がある)】という要件が挙げられている。「D.運営」面では、どのように「交流の契機」を与えるか、相互認知のきっかけをどのように創出するか、という課題があり、【8.(コミュニティに)関わるきっかけがある】【9.いろいろな人がコミュニティに関われる】と

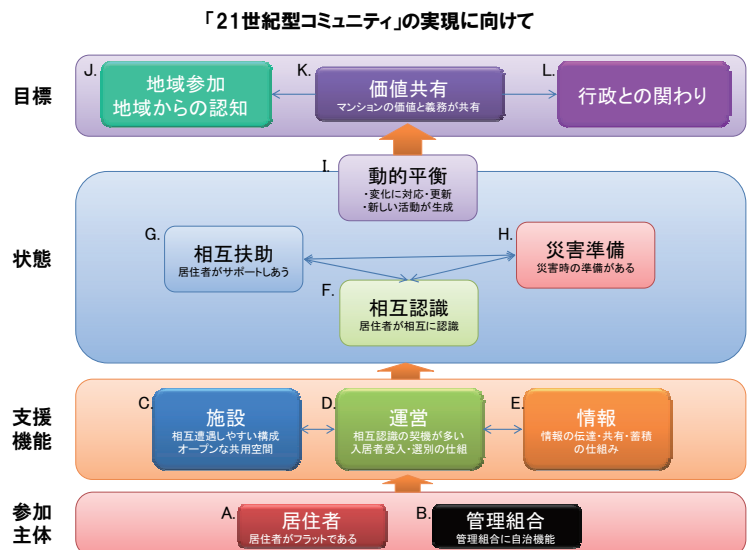


図2 安全安心な「21世紀型コミュニティ」実現に向けた要件

表3 21世紀型コミュニティが成立する要件として挙げられた項目と要件（見出し）

要件(見出し)	整理番号	21世紀型コミュニティが成立する要件(必要条件)となる項目	要件(見出し)	整理番号	21世紀型コミュニティが成立する要件(必要条件)となる項目	
1. 地域に参加し認められている	82	周辺から一目置かれている(評判が高い)	8. 関わるきっかけがある	17	共同してする作業が何かある	
	127	「良いマンション」と外部から評価されることが中に対しても影響し、居住者のコミュニティ・防災等の活動がしやすくなる		15	共同活動への参加は強制ではないが参加率は高い	
	85	マンションだけを対象とした民生委員がいる		129	参加を強制しない組織(例:防災会)がある	
	115	自治会は、連合自治会に参加している		21	マンション内に理事会・管理組合関連以外の組織がある	
	81	当該マンションが周辺地域から孤立していない(「オープンスペースで犬の散歩」から「災害等非常時のみ協力」まで)		83	購入時に入居することを同意してから入居する居住者全員参加型の組織が、新築入居当初からある	
	148	小学校区内の、校外児童会として当該マンションが1組織となっており、管理組合(自治会)、PTA組織と連動している。		32	住戸外で出会うと、誰もが会釈程度の挨拶はする	
2. マンションの価値と義務が共有されている	106	近所のマンション外に住んでいた人が、入居している	34	住戸外で他の居住者と顔を合わせる機会(イベント・活動等)が多い		
	1	管理組合による自主管理意識が高い	18	他の居住者と関わる切欠が多い		
	2	非居住区分所有者が少ない(共有財産意識がある)	27	べったりしたくない人でも関われる契機がある		
	3	共有財産価値向上への意識が高い	29	交流することを意識しなくともよい(自然な関わりが持てる)		
	107	「ふるさとをつくる」というコンセプトで計画されている	151	子供を上手に巻き込むイベントが盛んである		
	77	そのマンションの良さを誰もが共通して認識している	16	なるべく多くの人がが活動・イベントに関わっている		
	78	建て変わっても風景の面影が残る	5	現役世代の人も(管理)活動に関わっている		
	76	そのマンションの良さをたくさん語れる人が多い	14	賃貸居住者も管理活動・自治活動に関与・参加する仕組みがある		
	75	何世代にもわたって住み続けたいと思う人が多い	19	高齢者と女性だけに頼らない(男性も参加する)		
	150	ファミリーにとって立地(周辺環境)が良い	20	子どもがいない人、外国人でも関われる		
3. 居住者がサポートしあう	95	中古購入者は、マンションのコミュニティの良さを評価して購入している	8	コミュニティの自治組織が何となくある		
	143	マンションの居住者像が明確になっていて、どのような人に住んで欲しいか、明示されている	110	コミュニティの幅がある(コミュニティに関わる年代が幅広く、どういう年代でも関わられる)		
	137	購入時に、区分所有者の権利・義務、管理規約内容が、「重要事項説明」以上しっかりと説明され、購入者に理解されている	40	発展的自己保存(現状コミュニティを保存しつつも、新しい人を受け入れ部分的に更新していく)		
	139	管理組合組織として、各戸が位置づけられ、組織体制が整備され、各戸が必ず何らかの役員・係、役割に、毎年関わっている。	144	マンション購入者を、管理組合が選定できる。あるいは、新しい購入希望者・入居希望者から、適切な入居者を管理組合が選ぶ仕組みがある。		
	24	いざというとき頼れる人が(同じマンション内に)住んでいる	80	来訪者を迎える仕組みがある(リアルでも、ネットでも)		
	154	簡単な頼みごとをできる居住者がいる	84	子ども連れて、一堂に集まるようなコミュニケーションの場(ウェルカム・インフォメーション)がある		
	155	簡単な頼みごとをできる管理人・コンシェルジュ等がいる	38	新しい入居者への生活ガイダンスがある		
	44	他者のとの関わり方を選択できるが、いざというときは助け合える	41	居住者に、ルール・住まい方を自然に教えてくれる仕組みがある		
	43	いざというときに、さりげなく助け合える	37	新しく入ってきた人でも、すんなりと受け入れる・なじむ		
	71	居住者で子育てをサポートし合える(全員でなくても可)	42	(マンション内で)住み替えのしやすい仕組みがある		
4. 災害への対処・準備がある	70	子どもがうらさげられない	105	空き住戸に、居住者の親族(息子・娘・孫)を呼び寄せるケースが多い		
	68	子どもがいつもいる	39	マンションの(コミュニティ)活動、隣近所の情報がマンション購入時に得られる		
	69	子どもがいたずら・危ないことをすると、誰かが(愛情を持って)叱る	102	(効率等をふまえて、柔軟に変化させるなど)省力化投資を進めている		
	99	昔からある地域の共同체가、マンションの中で再現されている	7	新しく出てきた課題・トラブルに柔軟に対応できる		
	100	大家族のように大人の目があり、子どもが悪さをする、居住者の誰かが注意してくれる	131	マンションができた時代や、条件の違いがある中で、そうした条件の違いに応じて(コミュニティへの)提案ができる		
	46	自主的に防災対策に取り組んでいる	22	新しい(活動)集団・グループが発生しやすい		
	47	防災訓練を毎年実施している	23	新しい(活動)集団・グループが発生する状態(仕組みがある)		
	48	火災や地震の際のマニュアルがとりあえずある	109	イベントが自然発生的に行われるようになっている		
	49	防災倉庫があり、管理が行き届いている	58	共用施設の利用変更が容易		
	126	防災を掲げて防災をやっているわけではなく、コミュニティを司るアイテムとして位置づけている	101	役員(候補者)が増えたら、ポジションを増やすなど、柔軟に対応できる		
5. 居住者の相互認識(管理員が居住者を把握)	122	(自治会で顔をよく合わせていることや、祭りやイベントが盛んな土地柄もあって)有事の時の対応の早さ、結束力がある	12. 居住者がフラットである	65	(居住者の)世代に偏りが無い	
	25	とりあえず誰かが、(ある人について)居住者か否かがわかる		66	ファミリータイプがある	
	26	一人暮らしの居住者であっても他の居住者の誰かが把握している		67	分譲価格差が少ない(小さい)	
	91	居住者と非居住者の区別がつかよくなっている		118	居住者の間に、(経済的、階層的、居住歴等の観点での)格差がない	
	30	悪い人(犯罪企図者)を見つける仕組みがある		88	管理組合・自治会の役員は、輪番制にしておらず、立候補制にしている	
	50	全く孤立していない人がいない		89	管理組合・自治会の役員はヘッドハンティングするようになっている	
	45	一人で避難できない人を把握する仕組みがある		90	特技がある方、イベント等でキビキビして目立つ人を役員としてヘッドハンティングしている	
	31	死んでも3日目までには見つけてもらえる		119	得意な人に、得意になってやらせる、という習慣ができていて、誰も足をひっぱる人がいない	
	152	居住者の顔を把握している管理人・役員等がいる		120	自治会役員にそれぞれおもしろいことを決めてやらせてもらっている。メンバーにおんぶに抱っこで、という方がかえってやりやすい。	
	36	管理員は居住者(子どもを含め)の多くを把握している		121	管理組合・自治会の役員は、思う通りにできるという快感が得られる	
6. オープンな共用空間施設	96	管理員は、居住者をよく把握しており、役員に適任の人を把握している	13. 人材を生かした自治会運営	125	自治会に入っていることの意味があり、自治会に入らなかつたら当該マンションに住むことの意味がない	
	35	「あるじ」が居て、顔が見えている		6	管理会社や専門家・マンション住民(特技・能力)をうまく活用してスムーズな管理活動やイベントが実施できる	
	53	コミュニティ形成を促す空間・しつらいがある		130-1	ハード等の設備を継続して使える能力を持った居住者がいる	
	54	(自由に使える)共用施設がある		130-2	能力ある居住者を担当としてつなぎとめる仕組みと信頼関係を持った仲間、コミュニティの力がある	
	55	宴会場(食事を共にできる場)がある		13	継続的に委員会活動に参加する人が多い	
	56	中庭がある		108	役員となる人の年齢構成が上がる一方でなく、若返りが図られている	
	57	公園がある		4	居住者が管理組合活動の責任をしっかりと果たす	
	73	葬式ができる(死を迎える仕組みがある)、結婚式もできる		9	マンション管理規約のコミュニティ条項が標準管理規約より向上している	
	51	敷地内に危険な場所が少なく、誰もが危ないところを知っている。		10	二人以上のキーパーソン(マンション内活動の)核になっている	
	134	共用施設の利用率が高い(予約/利用方法が効率的で使い易い)		11	コミュニティ構築に意識の高い人が何人か居る	
7. 情報の伝達・共有・蓄積の仕組み	157	共用施設の認知度が高い(あることを知っている)	14. 管理組合活動が正しく機能している	92	標準管理規約の条項は、当該マンション独自の規約を真似して追加された	
	158	共用施設を夜間でも(昼間働いている人でも)利用できる		93	管理組合規約は、実情に応じて、改訂が重ねられている	
	111	(コミュニティの幅があり、施設が広く余裕があるため)民主的に活動しやすい		145	管理組合の予算執行についての責任と権限が明確になっている	
	33	共用部で出会いやすい		103	棟ごとの財産管理や自治に関する独立性が保たれている(団地型の場合)	
	156	オートロックが住棟ごとでない(住棟を行き来できる)		104	棟毎の独立性保持といっても、1棟だけ地震で被害が大きな棟が出てしまったとき、マンション全体としての価値保持の上で放っておくわけにはいかない	
	132	マンション内で、情報システムや情報掲示板(WEB)などの相互利用が活発に行われている。		135	理事が、管理組合規約内容をよく把握している(総会運営、議事作成・進行、承認取得がスムーズ)	
	133	電子的に情報の保存・蓄積、更新を行える仕組みがある。(紙媒体→電子媒体、長期保存や効果的な情報伝達が可能となっている)		136	組合資産、設備等の情報収集が活発であり、費用削減を管理組合主導で行われている	
	60	居住者相互の情報共有の仕組みがある		146	管理組合総会を年2日以上開催することが管理規約に明文化される	
	61	居住者間で連絡できる仕組みがある		147	理事会を月に1度以上開催することが、管理規約に明文化されている	
	59	何か起こったとき、すぐ情報共有できる		153	管理費の使途を、居住者が把握、合意(実質的)にしている	
8. 関わるきっかけがある	62	高齢者にも情報が伝わりやすい仕組みがある	15. 管理組合が自治組織としての役割を持つ	94	管理規約には、管理組合と自治会の双方の内容が明記されている	
	63	空室状況を情報共有する仕組みがある(駐車・駐輪場・共用施設含め)		138	管理規約に、施設管理以外の、マンションにおける自治、防災、地域連携について、規定されている	
	64	地域・マンション内の情報を蓄積し、伝える仕組みがある		142	非居住区分所有者が住戸を賃貸する場合、賃借人の自治組織での役割、権利、義務が、管理規約に明示されている	
	98	放送設備など情報共有の仕組みがある		97	住民同士のトラブルは、直接住民同士で話せず、理事会が審議し、仲裁・和解等を決めている	
	149	マンション内での情報発信・共有の手段(媒体)が豊富である		113	街の運営のため、管理組合と自治会は、二重組織になっていない	
	112	マンションの情報が集められたアーカイブの機能がある(ホームページ等)		114	コミュニケーション(自治会)と建物管理(管理組合)で(組織が)分かれていると、防災(活動)が進まない	
	123	イベントのやり方がマニュアル化されている		128	自治会が、行政に協力する体制の末端組織となっている	
	124	イベントの結果をまとめたファイルを作り、反省点・問題点をまとめる		140	自治組織としての管理組合が存在し、組織のビジョン、活動の基本方針、組織体制・役割が、明確になっている	
					141	自治組織(管理組合)の活動情報を、組合員に開示する双方向の情報伝達手段が整備され、活発に利用されている。

表4 21世紀型コミュニティの要件に関連する先進的なマンション事例の活動や発言記録の例

要件(見出し)	a管理組合	b自治会	c管理組合	d防災会(管理組合)
1. 地域に参加し認められている	自治会は、連合自治会に参加している。入居して6~7年経ってから、地域コミュニティ担当理事が周辺町内会の会議に参加し連携を図っている。地域の運動会等にも管理組合として参加し、地域との交流を図っている(115)。 [マンション外に住んでいた]近所の人が入居することもある(106)	自治会は、小学校単位の連合自治会に参加している(116) 地域との関係というのはどうでもマニュアル化できないところがある。マンションゆえに難しいところがある。一つ、一人に頼っているところが多い。マンションの中に、民生委員がいる(86)	マンションだけを対象とした民生委員がいる。(85) 自治会は、連合自治会に参加している。(117) 津波避難難民の共同利用ということで、道路を隔った町の町内会長に、万一、津波が来たときは逃げ込んでほしいよ、うち[のマンション]で受け入れると言っている。	「良いマンション」と外部から評価されることが中に対して影響し、居住者のコミュニティ・防災等の活動がしやすくなる(127) マンション内には、民生委員がいる(87) 自治会は、[仲良しチームではなく]、行政に協力する体制をきちんと整えないといけない
2. マンションの価値(と義務)が共有されている	ホームページは外を意識している。「ふるさとをつくらう」というコンセプトで計画し、それが成功している(107) 若い人で、この開発を見つづけた人の中には、ここに入りたい人も。そういう人は入居後、お祭りにも参加される。入居理由調査で「緑(豊かな自然環境)が一番になっている。管理組合で「魅力は何か」というアンケートをした7年前も同じだった。	外部向けホームページを管理組合が作成、管理している。 最近、「ヴィンテージ・マンション」というのを売りにしている。東京のかなり古いマンションで、クラシックカーみたいな値段が下がらないところがある。そのように、値下がりを防ぐために、外に対しては意識しているし、実際に値下りは少ない。	中古で購入する人は、マンションのコミュニティの良さを評価して購入してほしい(95)	「楽しいマンションですよ」と出して、外から評価されると、それが中に対しても影響する。これまで協力的ではなかった人が、外の人から「いいマンションですね」と言われたら、態度が180度変わるといこともある。 こういうマンションだとわかって、[新たに]入ってくる人もいる。
4. 災害への対処・準備がある	「防災について考える会」を、棟だけでやっている。防災委員になっている人は、棟の居住者名簿を使って、安否確認するようにしている。	(自治会で顔をよく合わせていることや、祭りやイベントが盛んな土地柄もあって)有事の時の対応の早さ、団結力がある(122) 消防団主催の応急手当講習、消火訓練、梯子車訓練。防犯パトロール。防災用品備蓄、水の備蓄と自家発電による送水、自衛消防団設置	全住戸に、避難完了を知らせるためのマグネット[シール]を用意。災害時には、受水槽を管理組合管理下におき、計画給水を行う。防災訓練の計画はオリジナルで考えており、火災や津波など毎年変えている。各住戸に危機管理マニュアルを配布。	防災会12名が防災講習会を開催できる免許をとって、講習を行っている。 要援護世帯は防災会・自治会で把握。防災訓練、防犯パトロール 防災を掲げて防災をやっているわけではなく、コミュニティを司るアイテムとして位置づけている(126)
5. 居住者の相互認識(管理員が居住者を把握)	新しい人が、[棟の]EV前で挨拶できない、という声が上がった。そこで、同じ棟の人が一堂に会せる場として、ウェルカムインフォメーションを提案、実現した(84)。 居住者間のコミュニティレベル向上を図っている。	入居した翌年に、自治会の役員をしてもらおうとしている。 「マンションは関わり合って生活するところだ」と言ったら、変わる人は変わる。	住民同士が日常的に挨拶を交わす習慣が定着。居住者全員の写真を撮影し、名前と顔がわかるようにして、ブロック単位で作成・配布している。 居住者と非居住者の区別がつくようになっている。(91) 管理員は、居住者をよく把握しており、役員に適任の人を把握している(96)	挨拶運動をやっている。簡単で、分け隔てがない。防災にも役立ってくる。「挨拶は魔法の力」みんなが顔見知りになれるように仕掛けている。
10. 新たな入居者受け入れのしきみがある	挨拶がないため、棟で一堂に介して、若い人も新しい人も子供連れで参加できる「ウェルカムインフォメーション」を始めた。施設の誘元、施設の使い方の、どんなクラブがあって同人会員がいるかを紹介したりした(84)。 親族(息子・娘世帯)の呼び寄せが非常に多く、空いたらずに呼び寄せるという状態。(105)	[新入居者は]入居した翌年に、自治会役員をしてもらおうとしている。 新入居者に[自治会への加入を誘うため]まずブロック役員が行く、それがダメなら副会長・会長が行く。	(入居希望者の仲介を検討中。転入希望者は、近隣の人や居住者の顔触れが多いので、リストアップをして、買いたい人を登録し、売りたい人は、[買いたい人を登録した]リストを見て、この人になら売るといふようなことができないかと考えている。 中古で買う人は、コミュニティの良さを評価して買っしてほしい(95)。	【外部向けホームページを作成し、担当理事が頻繁に更新している】
11. 変わらう(変化に対応・更新できる、新しい活動が生まれる)	何かにつけて、コミュニティの作り方が熟練してきた。次から次に[活動が]出ている。自治会を別組織として作る、と二重組織の状態になるから。街の運営のため二重組織は良くない。[自治会は要らない]、というのが判断。(113)	神輿を軽くなり、万国旗固定用のパイプを地面に埋めたり、省力化投資を進めている。(102) サークルは自治会公認。10人がやりたいと思ったら、立ち上げることができる。	管理組合は、今年から任期を2年にして、毎年半数ずつ交替するように変更。管理組合理事長の任期は2年までにした。引き継げるしくみはできている。 自治会の役員はヘッドハンティング以外に、立候補者が続出しているため、ポジションを増やした(101)	昔は、町内会と管理組合が分かれていたが、管理組合理事長が町内会長をやるしきみに変えていった。マンションができた時代や、条件の違いがある中で、そうした条件の違いに応じて[コミュニティへの]提案ができることよ(131)
15. 管理組合が自治組織としての役割を持つ	2~3年めの管理組合が区と話し合っ、特別自治会(限定自治会)として認定を受けている。自治会を別組織として作る、と二重組織の状態になるから。街の運営のため二重組織は良くない。[自治会は要らない]、というのが判断。(113)	[管理組合とは別に、マンション単独の自治会がある] 管理組合は、まず4~5月にできた。お母さん方が子ども会立ち上げを市に申請しようとした時、自治会がないところには子ども会は作れないと言われたので、自治会が作られた。	[市役所に管理組合を自治会として承認してもらおうとしたら、ダメだと言われ、自治会を結成]管理組合規約には、管理組合と自治会の双方の内容が明記されている(94) 住民同士トラブルは、直接住民同士で話させず、理事会が審議し、仲裁・和解案を決定している(97) 管理組合理事のうち3名が「自治会担当理事」として両組織を兼務。	自治会は自動的に加入することになっているので、自治会加入率100% 自治会が、行政に協力する体制の末端組織となっている(128) コミュニケーション(自治会)と建物管理(管理組合)でそれぞれ[組織が]分かれていると、防災[活動]が進まない(114)

いう要件が挙げられている。さらに、価値観の近い人を呼びこむとともに、転入者がマンションになじみやすくするため、【10. 新たな入居者受け入れのしきみ】が挙げられている。「E. 情報」面では、居住者全員に情報を伝えるツールが重要であることから、【7. 情報の共有・伝達・蓄積のしきみ(がある)】という要件が挙げられている。管理組合から確実に居住者に伝達できる手段に加えて、居住者が相互に直接連絡できるしきみ(インターホン、SNS等)、マンション外部に向けて情報発信するしきみや、過去から未来へとマンション情報を蓄積・共有するしきみ(ホームページ等)が重要になる。

安全安心な21世紀型コミュニティの<状態>として、まず、居住者同士の「E. 相互認識【5. 居住者が相互に認識している】」という要件がある。先進事例では、日常的に高齢者をサポートをするしきみがあることから「G. 相互扶助【3. 居住者がサポートしあう】」という要件が重要であり、また、災害時のマニュアル作成や訓練が行われていることから、「H. 災害準備【4. 災害への対処・準備がある】」という要件が挙げられる。さらに、竣工後十年以上経過した先進的事例では、実態に応じて制度・しきみを変えたり、新しいサークル活動や団体が設立されたりしていることから、「I. 動的平衡【11. 変わらう(変化に対応・更新できる、新しい活動が生まれる)】」という要件がある。21世紀型コミュニティの最終的な目標として、現在、および将来の居住者に「K. 価値共有【2. マンションの価値と義務が共有されている】」という要件が挙げられ、居住者の生活は地域との密接な関わりがあることから、「J. 地域参加【1. 地域に参加し認められている】」「L. 行政との関わり」という要件が挙げられた。

前述した図1は、「21世紀型コミュニティ」における

安心と安全は、区分所有者のガバナンスと日常づきあいによって支えられるという概念を示す一方、図2は、「21世紀型コミュニティ」の実現のためのしきみと各要件を示したものである。即ち、参加主体(居住者・管理組合)と支援機能(施設・運営・情報)に求められる要件が満たされ、居住者コミュニティにおける相互認識・相互扶助・災害準備が実現しており、かつ柔軟に更新できる状態があり、価値が共有され、さらに地域参加と地域からの認知をめざすことによって、図1のような「21世紀型コミュニティ」の状態が実現可能になるということを提案している。

5. おわりに

本稿では、分譲マンションの日常交流や非常時相互支援の実態に関するヒアリング調査等をふまえ、安全安心な「21世紀型コミュニティ」の実現に向けて必要となる要件を抽出の上、提案を試みた。今後、それぞれの分譲マンションの状態を「21世紀型コミュニティ」に近づけていくため、居住者のコミュニティ構築を支援するサポートシステムのプロトタイプを開発し、実証のための取り組みを行う予定である。

本研究は、国土交通省平成20・21・22年度住宅・建築関連先端技術開発助成事業の助成を受けて実施した。ヒアリング調査にご協力いただいた(社)高層住宅管理業協会、各管理会社、管理組合・自治会等の皆様に深く感謝いたします。

参考文献

- 1) 「Kantei eye」, vol.62, p.4, 東京カンテイ, 2010年1月
- 2) 村田明子, 北後明彦: 都市集合住宅における緊急事態に対するコミュニティの支援可能性の基礎的検討, 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp. 817-818, 日本建築学会, 2008年9月
- 3) 村田明子, 北後明彦: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する研究 その3. 管理会社・管理組合へのヒアリング調査結果, 平成22年度研究発表会概要集, pp. 176-177, 日本火災学会, 2010年5月