

管理会社によるコミュニティ形成への期待

飯田 太郎

1. なぜ、コミュニティを考えるのか？

いま、私たちが「コミュニティ」について語らなければならないのは、長い間、日本の社会を支えてきた地縁と血縁を中心とする地域の仕組みが揺らいでいるからです。

2000年近くの間、日本の社会は地縁と血縁を中心とする地域の仕組みである、ムラとマチを基盤に維持されてきました。

室町・戦国時代、幕末から維新、敗戦といった公的な統治機構が半ば解体したときも、家族と住まい、ムラとマチの仕組みが曲がりなりにも機能し続けたことで、社会を維持できただけでなく、次の時代の新しい文化や経済が発展する活力も生まれました。

あたりまえのことですが、地縁と血縁で結ばれた庶民の暮らしは、政権や行政組織とは比べものにならない底力と生命力をもっています。盤石にみえた徳川幕府があっけなく崩壊しても、地域社会は淡々と続きました。

ところが、長い間、日本の社会を支えてきた地縁と血縁で結ばれた庶民の暮らしが、高度経済成長の過程で大きく変わりました。高度経済成長の過程で日本全体が農村型社会から都市型社会に変貌し、ライフスタイルも住居を中心に一変しました。これとともに、これまでの地縁と血縁で結ばれた社会の仕組みも揺らぎはじめました。

わずか数十年という短い間に形成された都市型社会と新しいライフスタイルが、それに対応する新しい地縁や社会の仕組みを見いだせないまま、少子・高齢・人口減少時代をむかえているわけです。

しかも、中国やインドをはじめとする新興国の台頭もあり、日本の経済力が今後急速に低下するのではないかという不安も広がっています。

こうしたことも背景に、「無縁社会」という漠然としたイメージが想起する不安が共感をよび、人と人のつながりやコミュニティが改めて重視されるようになっていきます。

2. 家がコミュニケーションの媒体でなくなった

人と人のつながりやコミュニティが改めて重視される理由として、住まいと家族の変容があります。

「家の作りようは、夏を旨とすべし。冬は、いかなるところにも住まる。暑き比わろき住居は、堪へ難き事なり。」と徒然草にもあるように、伝統的な日本の住まいは開放的なつくりでした。

家のつくりが開放的であることは暑さ対策だけでなく、家をコミュニケーションの場としても機能させるうえでも役立ちました。

縁側や勝手口などがインフォーマルなコミュニケーションの場として使われ、近所の人たちが気軽に出入りをすることができ、会話も弾みました。

マンションの普及は、日本の居住の形を伝統的な開放型から、壁量が多く開口部が少ない閉鎖型住まいへと大きく変えました。これはマンションだけではありません。同じような変化は戸建て住宅でもおきています。工業化住宅（プレバブ住宅）もマンションに近似した家の仕組みです。閉鎖的な住まいでは、これまでのような日本型の気軽なコミュニケーションが成り立ちにくくなっています。

閉鎖型の居住形態が普及することと、核家族化の進行は相互に原因と結果でしょうが、家族の姿が変わったことにより、家のコミュニケーションの場としての機能も低下しました。

かつては、大家族が一つ屋根の下で暮らすことで、家は多様な人間関係のネットワークの拠点になりました。家族の成員のそれぞれの友人や知人が家に入出入りすることで人の輪が広がっていったわけです。

また、個々の家がコミュニケーションの媒体であることで、ムラやマチもおのずとコミュニケーション媒体として機能しました。自然に成立した地域社会のなかで、子ども同士、若者同士、ご隠居同士といった重層的な関係もできていました。

もちろん、こうした地縁と血縁を中心とする地域の仕組みは、良いことばかりではありません。現代の価値観からみて好ましい面を取り出せば、人情に厚く、お互いに助け合う暮らしといえるでしょうが、その半面、相互に監視しあう、逃げ場や隠れ場のない息苦しい生活でもあったはずです。

江戸の長屋は、おせっかいと見て見ぬふりのバランスがとれた相互扶助があったことは事実でしょうが、本質的には軍事政権である幕府の統治機構の末端であったことも間違いありません。

家族制度やムラ社会といった前近代的な呪縛から、いかに逃れるかは近代の日本文学の中心的な主題でした。マンションが普及した背景にも、わずらわしい生活習慣に束縛されず、自分自身の暮らしを大切にしたいという想いがありました。

家が開放型のつくりから閉鎖型のつくりが変わり、大家族型の暮らしが核家族型の暮らしに変わるなかで、個々の住宅はコミュニケーション媒体としての機能を失い、さらにそのことが、ムラやマチのコミュニケーション媒体としての機能とコミュニティ力を低下させているわけです。

3. ハードの変化に、ソフトが追いつかない

コミュニケーションやコミュニティが重視される背景にあるのは、長い間、日本の社会を形づくり、慣れ親しんできた家族、住まい、ムラやマチの仕組みが、急速に変わったことに、生活習慣や行政の仕組みが追いついていないことによる、とまどいです。

140年前、福澤諭吉は「文明論之概略」を著し「文明の外形はこれを取るに易く、その精神は求めるに難し」といい、「鉄橋石室を以て西洋に擬するは易しといえども、政法を改革するは甚だ難し」とも書きました。

ハードは簡単に換えることができても、ソフトは簡単に追いつかないということです。

マンションが登場してからまだ50年程度しか経っていません。さまざまなソフトが追いつかないのは当然のことです。

しかし、日本人はきわめて適応力にすぐれ、伝統文化と外来文化を巧みに融合させて独自の文化を形成してきました。さほど遠くない将来、家族や住まいの変化に対応する新しいコミュニティのかたちをつくることもできるはずで

そうはいつても、これまでの地縁や血縁のつながりを中心とする仕組みが解体し、新しい仕組みもまだ出来あがらない過渡期は少なくとも20年、30年という単位では続くでしょう。

この過渡期を高齢者、特に単身高齢者が生きていくことは難しいことです。長期的・普遍的な課題ではないとしても、何百万、何千万という人たちが辛い思いで老後を過ごし、孤立したまま死を迎えるおそれもある状況から、目をそらせるわけにはいきません。

これまでの仕組みや考え方も含め、どのような可能性があり、どのような形で新しい時代にあった地縁や助け合いの仕組みをつくることができるのか、ライフスタイルの変化を代表するマンションに手掛かりがあります。

4. コミュニティも管理業務の一環

マンション管理の公的な枠組みのなかで最初にコミュニティが取り上げられたのは、平成16年に発表された「マンション標準管理規約」です。管理組合の業務の一つとして「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」が新たに加わり

ました。マンションを管理するための区分所有者の団体である管理組合の業務に、コミュニティ形成はなじまないという、従来の公的な考え方からの大きな転換でした。

しかし、マンション生活の現場では、面倒な法律的な議論とは別に、コミュニティ活動は当たり前のように行われていました。

創業時から「コミュニティ」を社名としたと管理会社がたくさんあるように、コミュニティの視点を欠いては管理業務を行うことが難しいから

管理会社に業務を委託せず自力管理をする管理組合は、もともと自治会的な機能を内包していることが多いため、コミュニティ関係の活動も当然のこととして実施していました。

階段室型の団地型マンションは、西洋長屋という言葉もあるように伝統的な長屋の雰囲気も残っています。最近の調査でも団地型マンションは、コミュニティ活動が盛んという結果が出ています。

実際の担い手が管理組合であるか管理会社であるかを問わず、マンションでは「コミュニティ形成」を業務の一環として行われてきました。

現在は、かつて家庭の中で自分たちの手で行ってきたさまざまな行為が商品化し、市場で提供されています。生活の一部として自然発生的に存在していた「コミュニティ」も、マンションでは早くから業務の対象になっていたわけです。

もちろん、生活の隅々まで商品化が進み、全てがカネ次第となる風潮は決してよいことではありませんし、お金が介在しない活動もたくさんあります。例えば、災害時にボランティアとして被災地に駆けつける人は大勢いますし、高齢者や貧しい人たちを支援するグループも珍しくありません。

とはいえ、ボランティア活動やNPO等の団体が、持続的、安定的に活動をすることは容易なことではありません。資金の問題もありますが、善意や熱意を純粋な形で持続することは、「心」が頼りだけに難しい面があります。

中心的な担い手が何かの事情で活動できなくなったり、内部の意見の違いで組織が消滅してしまうことも、しばしばあります。

善意や熱意を持続的な力とし日常化することは残念ながら難しく、法的な裏付けのあるNPOでさえ現時点ではボランティア団体と大きな違いがないのが実情です。

伝統的な自治会や町内会が行き詰っているのも、こうした自発性をベースとする担い手が少なくなっているからです。

マンションの管理組合も役員のなり手がいない、無関心な区分所有者が増えているといった問題をかかえています。しかも管理の業務内容が高度で複雑になっているため、建前上の議論とは別に、これからマンション管理の実務はますます管理会社等の専門家に委ねられることが多くなるでしょう。

こうしたなかで従来のコミュニティ活動の範囲を超えた、高齢居住者への見守りといったことも管理会社の守備範囲に含まれるようになっていきます。

5. 管理会社からマネジメント会社へ

管理会社の役割が大きくなることを危惧する人も大勢います。現在の管理会社の状態を見れば根拠のないことではありません。

しかし、人も会社も仕事によって鍛えられます。現在の管理会社はメンテナンス会社、清掃会社的な要素を引きずったデベロッパーの子会社に過ぎませんが、遠からずマンシヨ

ンを媒介に個々の居住者の生活と地域の双方に係わらざるを得なくなります。守備範囲が広がることで、管理会社の体質も否応なしに変わることになるはずです。

コミュニティを考えるうえで、管理会社が蓄積している「事務局」としての能力は特に重要です。個々の技術やサービスはそれぞれの専門会社で代替できますが、管理組合の総会や理事会を準備し、実質的に運営し、多くの情報を管理する「事務局」としての業務は、簡単には代替できません。

大手の管理会社は何千組合、何百組合もの事務局としての業務を日々行っています。業務の密度の濃さは市役所、区役所の及ぶところではありません。

アメリカには、市の業務を一括して企業委託することもあるといます。ジョージア州サンデースプリングス市（人口 10 万人）では、警察と消防を除くすべての市の業務を民間企業に年間 3000 万ドル（約 34 億 5000 万円）で委託し、市の職員は 3 人しかいないそうです。

少子・高齢・人口減少は都市への人口集中と、マンション型居住の増加を促進します。今やコンビニが社会に欠かせない仕組みになったように、マンションの増加にともない、マンションの範囲を超えた地域を対象とするマネジメント業務が増え、社会性と公共性を求められるようになります。それに対応できない管理会社は確実に淘汰されることになるでしょう。

こうした公共性の高いマネジメント企業に成長する可能性があるのは、管理会社とは限りません。むしろ既存のマンション管理の業界とは違う分野から、マンションとまちをマネジメントする企業が登場する可能性の方が大きいかもしれません。

地縁と血縁を中心とする地域の仕組みの揺らぎが、名実ともに「コミュニティ」を対象とする公共性の高い新しい事業の誕生を促すことになると思います。

(2010. 07. 02 記)

おわりに

以上を書いた後、次のようにも考えました。

伝統的な地域社会の揺らぎは、私たちの生活圏が五感や手足の届く範囲をはるかに超えたこととも関係していると思います。明治の半ば頃までは、大部分の人にとって生活圏は五感や手足の届く範囲に限られていましたが、現代は様々な文明の利器のおかげで生活圏が時空を超えて広がっています。ビジネスや趣味などを通じて地球規模でのコミュニティを実感している人も少なくないはずです。

「遠くの親戚より近く他人」どころか「近くの人より遠くの仲間」というわけです。

ところが大地震などで文明の利器が使えなくなると、一瞬にして五感と手足が届く範囲で生息する生身のヒトに戻ります。高齢になるのも同じことで、緩慢に生活圏が縮小し、やがて幼児のような状態に帰っていきます。

これからの時代のコミュニティが、ヒトの生き死にという根源的で普遍的なテーマに、どう係わるのかできるのでしょうか？ もう少し考えてみたいところです。

(2010. 07. 12 記)