

マンションコミュニティに関する一考察  
コミュニティのセーフティネットを  
Consideration for communities of people who live in condominium.  
Safety net for those communities

廣田信子(1)

Nobuko Hirota(1)

What is the community of condominiums? Actually the definition is not clear and I believe people have various image of it. Now I reviewed of it from a variety of different angles, and considered what the community of condominiums should be like now.

As the result, I would like to propose the new urban style of communities of people who live in condominium, and also show what we should do, how we need to change our mind to nurture the new style, and also introduce an activity which has been already started as one good example.

## 1. はじめに

マンションにおけるコミュニティ形成の必要性が随所で語られるようになった。同時に、マンションは無関心の集合体でコミュニティ形成が難しい居住形態であるといわれ、地域社会ではその存在がコミュニティ形成の阻害要因に挙げられることも少なくない。

しかし、マンション居住者は、ごく一般的な都市生活者であり、マンションで日々の生活を営み、子供を育てている。多くは、近隣とそれぞれの「つながり」を持って暮らしているはずである。

では、「コミュニティ」とは何か、明確な定義はない。故に解釈は様々で、「昔は温かいコミュニティがあつてよかった」という懐古的な発言を耳にすることも多い。本当に昔の「コミュニティ」は無条件によかったのか、濃いご近所付き合いは暖かかったのか。ではなぜ、「鍵ひとつでご近所付き合いがいらぬ」というキャッチフレーズのマンションが人気を博したのか。

「コミュニティ」という言葉に対する様々な感情を明らかにし、マンションにおける「コミュニティ」の意味を整理する必要性を強く感じる。

さらに、マンションのコミュニティ形成とは、お祭り等の催事を実施し、サークル活動等を活発に行うことという考え方が先行し、活動の様子がコミュニティ形成事例として紹介されるが、本当にそれがマンションで必要とされるコミュニティ形成の本質なのか。

コミュニティ活動が盛んなマンションで孤立している人の存在を目にすることも少なくない。逆に、特別な催事はなくとも、居住者間で自然に気持ちのいいあいさつが交わされ、お互いさりげなく気配りができているマンションもある。

本稿では、マンションを取り巻く状況を踏まえ、筆者が体験又は見聞きした、マンション居住者の感情も含めたコミュニティの実情から、人が安心して快適に暮らすために本当に必要とされるマンションコミュニティとはどのようなものか考察を試みる。

## 2. マンション及びコミュニティの現状

### (1) マンションの状況

「マンション」は都市のごく一般的な住まいとして定着した。平成 21 年末のマンションストック数は 562 万戸、居住人口は約 1,400 万人<sup>1)</sup>、全国のマンション化率<sup>(1)</sup>は 11.42%、8.8 世帯に 1 世帯がマンション居住である。東京都では 24.1%、さらに千代田区 80.22%、中央区 75.72%、港区 72.51%となり、区民とはマンション住民といっても過言ではない。

多くの住民が「マンション」で暮らす。そこには、様々な家族の形があり、多様な価値観、個々の事情がある。マンションは、まさに社会の縮図ともいえる。

### (2) 居住者の状況

高齢者世帯<sup>(2)</sup>は年々増加する。中でも高齢単身世

---

(1) マンションコミュニティ研究会代表、(財)マンション管理センター総合研究所主席研究員

帯の増加は顕著である。高齢者世帯における単身世帯の割合は1985年23.0%から2005年には28.5%となり、2025年には35.4%になると推定される<sup>(3)</sup>。

高齢単身世帯が増えるにつれ、孤独死が大きな社会問題となる。分譲マンションにおける孤独死の実態把握は難しいが、集合住宅における孤独死の実態としては、UR都市機構が賃貸管理している団地での孤独死の実態を公表したのがある<sup>2)</sup>。それによると2009年度の孤独死の発生件数は655件で、10年前の3.2倍となっている。日本人の平均余命は男性79.2歳、女性86.0歳<sup>3)</sup>と、夫婦のうち女性が後に残る確立が高いにも関わらず、孤独死の68%が男性である。

それを裏づけるように、高齢者の生活実態に関する意識調査の結果<sup>4)</sup>をみると、「近隣との付き合いはない」と回答している高齢単身世帯は11.2%だが、男性に限ると24.3%と2倍以上となる。「家族や親族以外の親しい友人はいない」との回答も、高齢単身世帯では26.8%だが、男性では41.3%となっている。

職場を離れた男性が配偶者を失うと、近隣との関係が切れ、孤立しやすい状況が読み取れる。

### (3) 近隣関係の変化

都市における人間関係の希薄化が社会問題となっている。生まれ育った地域とのつながりも、親族との縁も失い、現在の近隣との関係も築けず孤立している人が多い現状がクローズアップされるようになった。近隣関係に関する人の意識はどのように変化したのか。

国民生活白書(2007年)によると、「挨拶程度以下の近所付き合いしかせず、地域活動に全く参加していない人」が20.8%となっている。近隣との「つながり」を持たない世帯が2割いるのが今の社会といえる。

### (4) 「つながり」の希薄化の背景

近隣関係における人と人との「つながり」が希薄化した背景をこの40年ほどを振り返り考えてみたい。

#### 1) 人の意識の変化

第1に、深い近隣関係を望まない人の増加がある。国民生活白書(2007年)によると、近隣関係で「何かにつけ相談したり、助け合えるような付き合いをしたい」と考える人は、34.5%(1973年)から19.6%(2003年)に減少し、「会ったときに挨拶する程度」を望む人は15.1%(1973年)から25.2%(2003年)に増加している。

また、近年の組織的な侵入盗の多発、ストーカー犯罪、詐欺的訪問販売等の社会不安を背景に、居住者のセキュリティ、プライバシー意識は急速に高まり、表札を出さないこともめずらしくない状況となった。

さらに平成15年の個人情報保護法制定がその傾向に拍車をかけ、マンションにおける居住者名簿の作成すら難しくしている現状がある。

### 2) 家族形態の変化

第2に、単身世帯の増加、世帯人数の減少がある。平均世帯人数は1985年には3.2人であったが、年々減少し2005年には2.6人に減少している<sup>(4)</sup>。

未婚率も年々高くなる傾向があり、40~44歳でも、男性22%、女性12%が未婚である。ちなみに昭和50年代までこの年代の男性の未婚率は5%未満である<sup>(5)</sup>。

人とのつながりは、家族の数が増えるほどチャンネルが多くなる。夫の知り合い、妻の趣味のサークル仲間、子供の同級生の家族という具合である。単身では、近隣と係わりを持つパイプは極めて細い。仕事中心の独身者だけでなく、高齢になってから住みなれた地域を離れマンションに移り住んだ高齢者が近隣の若い家族と接点を持たずに孤立する事例も少なくない。

### 3) 社会状況の変化

第3として、職住分離、共働きの増加がある。夫は朝早くから夜遅くまで都心に働きに出ていて地域にいない。しかし、以前は、地域に子供とともに残っている主婦がコミュニティ形成の担い手であったが、近年の女性の社会進出はその状況も変化させている。

専業主婦世帯と共働き世帯の比率は、1980年は6.4対3.6であったが、2000年で逆転し、2008年には4.5対5.5となっている<sup>(6)</sup>。地域にいる時間が少なければ当然、ご近所と顔を合わせたり、活動に参加する機会も減少し、「つながり」は築きにくくなる。

### (5) 近隣との関係に関する意識

では、住民の近隣との関係に対する意識はどうか。内閣府の「社会意識に関する意識調査」によると、「近隣と余り硬苦しくなく話し合えるような付き合いをしたい」が54.0%(2003年)、「困ったときは住民で助け合うのが望ましい」が62.5%(2004年)となっている。多くの住民は、日常的な深い付き合いは望まないが、困ったときは助け合えるような関係を望んでい

ることがうかがえる。マンション住民も例外ではない。

また、「近隣ととても親しく付き合いたい」と思っている人でそれが実現できている人は59.7%<sup>5)</sup>で、4割は望むような親しい付き合いが実現していない。付き合いには相手があり、相手が望まなければ実現しない。その前に、相手がどう思っているかわからず、お互い一步を踏み出せない現状が見てとれる。

### 3. マンション管理における「コミュニティ」

#### (1) 標準管理規約とマンション管理標準指針

管理組合の業務にコミュニティ形成が加わったのは、平成16年の標準管理規約改正である。第32条(業務)に「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」が加わり、催事の開催費用や町内会出席の費用等が管理費の使途に加わった。

コメントでは、「コミュニティ形成は、日常的なトラブルの未然防止や大規模修繕工事等の円滑な実施などに資するものであり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合にとって、必要な業務である」として、「マンションという共有財産を維持・管理していくこと」を目的とする管理組合の業務に「コミュニティ形成」が加わった理由を説明している。

それまで、「管理」とは一線を画し自治会等の役割とされた「コミュニティ形成」が管理組合の業務となり、さらに「地域」まで対象となったという、二重の意味で影響が大きい改正であった。

その後平成17年に公表された「マンション管理標準指針」では、マンションを適切に維持管理していくために必要な重要事項に「コミュニティ形成活動」を挙げ、「催事等のコミュニティ形成活動の年間計画を作成し、これに基づき実施している」ことを標準的対応とした。ここから管理組合の悩みも始まる。

#### (2) 管理組合の現状

コミュニティ形成活動とは、お祭り等の催事を計画し実行することとなり、それが役員の仕事に加わった。理事のなり手や総会の出席者確保だけで手一杯なのに、とてもお祭りまで手がまわらないという声を数多く聞く。まじめに取り組み過ぎて理事長が管理組合の中で浮いてしまったという事例もある。中心となる人材がいる大規模マンションでないと、計画的な催事の実施

はかなりハードルが高い。「つながり」がないマンションで「つながり」をつくるための催事実施というのは、役員にも居住者にも負担が大きい。

#### (3) 管理会社によるコミュニティ形成支援

コミュニティ形成が管理組合の業務となったことで、管理会社等による新築マンションのコミュニティ形成支援も盛んになった。ウェルカムパーティの実施、サークル活動の運営支援等である。これらが居住者同士が顔見知りになるきっかけになっていることは事実である。しかし、お金や人手のかかるこれらの「しくみ」が、管理会社等の手が離れても自主的なものとして順調に育つかは今後の検証が必要と思われる。

同時に、こういった支援も大型の新築マンションに限られ、中小規模や既存のマンションでは、管理会社も対応できていないのが現状である。

### 4. マンションコミュニティの特徴

#### (1) マンション購入者の意識

多くのマンション購入者は、個人の生活が守られ、わずらわしいさから解放されるという販売戦略通りのイメージを描きマンションで暮らし始める。管理組合に属する自覚も、コミュニティの一員となる意識もないのが普通である。

そして、マンションには多様な価値観を持った人たちが、様々な地域から集まり、縁あって突然上下左右に隣り合って暮らし始める。そこには、付き合い方の慣例はなく、人をつないでくれる昔からの世話役もない。一から人間関係を築いていくわけである。

共用部分は管理会社が管理してくれ、生活も便利になり周囲の助けを必要とする場面はない。隣に誰が住んでいるかさえ知らなくとも暮らしに不自由はない。

その主体的意識の希薄さが問題とされ、変革の必要性が常にマンション管理の関係者の口にのぼる。

#### (2) 多様な価値観の集合体

しかし、自分のライフスタイルを大切に暮らせるということは、安心して快適な暮らしの基本である。個人の生活が尊重されるというマンションの居住スタイル自体を否定する必要はないと考える。多様な価値観、各々のニーズが尊重される暮らしは、住生活基本法の基本理念でもある。

また、近隣との距離の取り方には、近い関係を長く続けなければならないと思うが故に気を使う。親しくなり過ぎたために負担になったり、何かをきっかけに関係がこじれるのを恐れて、出会ったときの軽いあいさつ程度の付き合いになりがちだ。

しかし、現状「付き合い」がないからといって、「付き合い」を拒否しているというわけではない。適度な距離が担保されれば、気持ちのいい近隣関係はむしろ暮らしの快適性や安心感を高めるものとして受け入れられる可能性は大いにあると感じる。

### (3) 催事、サークル型コミュニティ形成の盲点

お祭り等の催事実施やサークル活動は、核になる人材の育成と「つながり」づくりには大きな役割を果たす。しかし、こういった活動には、仕事が忙しい、子供がいない、世間話が苦手、事情がある等の人は加わらない（加われない）という現実がある。

催事を企画し準備する側にとっては、呼びかけても参加しない人は、無関心、非協力で片づけてしまいがちだが、住民には様々な事情がある。事例を挙げる。

- ① 子供が重度の食物アレルギーで、祭りで何も食べさせられない。祭りの日は子供をつれて一日外出する。
- ② 共働きで小さな子供を抱え、休日ぐらいいは夫にも手伝ってもらわないと家庭が回らない。お祭りの準備や打ち上げに夫の時間がとられ過ぎて困る。
- ③ 子供が私立の小学校に行っているのでマンション内で子供同士の付き合いがない。他の親たちの視線も冷たく感じ人の集まる場には出たくない。

また、催事では、運営する側と一般参加側のテンションが異なる。お祭り等は普段交流がある者同士がより親しくなる場とはなっても、「つながり」のない人が「つながり」を新たにつくる場にはなりにくい。

## 5. なぜマンションにコミュニティ形成が必要か

### (1) 高齢化対応・世代間交流が不可欠

マンションを終の棲家と考える人の割合は年々増加する。現マンションに永住するつもりの方の割合は、1980年は21.7%であったが、2008年には49.9%となった<sup>6)</sup>。永住意識は年齢層が上になるほど高まる。

また、近年は高齢になってから戸建てを引き払ってマンション住まいを始める高齢者も少なくない。

多くの人は高齢一人暮らしになっても、できるだけ長く住み慣れた自宅マンションで暮らしたいと願っているはずだ。しかし、高齢になれば認知症を発症したり介護が必要になることも想定しなければならない。一人暮らしには孤独死対策も必要になる。

急速な高齢化、厳しい経済情勢を考えれば公の福祉に期待するにも限界がある。今後は、マンションにおいても近隣で支え合うしくみが必要となる。世代間の相互理解と交流、互助が不可欠になる。高齢者も支えられる側だけでなく支える側になることも期待される。

「地域の困っている高齢者の家族に対して何か手助けをしているか」という問いに、29.0%の高齢者が「手助けをしている」と回答している<sup>7)</sup>。今後に関しては80.3%<sup>8)</sup>が「手助けをしたい」と答えている。誰かの役に立ちたいと考えている高齢者は多い。

また、手助けや触れ合いを必要としているのは高齢者だけではない。近年は小さな子どもを抱えた母子の引きこりも深刻であるとの保健所や保育関係者の声を聞く。母親に声を掛けたり、子どもたちが遊ぶ様子を見守る等高齢者ならではの役割もある。

人に気を配り合い、それぞれができることで貢献しようとするコミュニティ形成は安心居住にとって大きな意味を持つ。

### (2) 合意形成できるマンションであることが重要

マンションは区分所有者の合意形成無くしては何もできないという特徴を持つ。高経年マンションになるとどこまで修繕や再生を行うか、建替えの検討を行うのかその方針をめぐって意見の対立も生じる。

マンション管理センターが受ける相談でも、増加が顕著なものは①維持管理の考え方(前年比 169.3%)②修繕工事の進め方(同 135.0%)である<sup>9)</sup>。

意見の相違が感情的な対立、紛争に発展し、中傷合戦さらには訴訟に至ることもめずらしくなくなった。

根強い対立関係がある管理組合では、重要な案件の合意形成が難しくなる。管理組合の運営方針が割れた場合どちらかが一方的に正しいというようなことはほとんど無いといってよい。非難し合うのではなく相手の立場に立って譲歩する気持ちがないと大きな案件の合意形成は難しい。歩み寄りを可能にするのはコミュニティへの愛着や帰属意識だ。本来居住者は対立する

関係にあるのではなく力を合わせるべき仲間だと思えるかどうかだ。建物のハードの問題もその行方は人の気持ち最後の鍵を握るのがマンションだ。だからこそ、コミュニティを育てることが益々重要となる。

### (3) コミュニティにもセーフティネットが必要

人が安心して暮らすためには周囲との何らかの「つながり」が不可欠である。自ら孤立しているように見える人も実は「つながり」を必要としているはずだ。誰とも「つながり」がなく孤立している状況は、時として周りへの不信感となって一方的なクレーム、専有部分への立入拒否等で管理組合運営にも影響を及ぼす。「孤立」している人を放置しないで、何らかの「つながり」をつくる努力をすることは管理組合運営の視点からも重要であると感じる。

昔「村八分」という村社会のしくみがあった。これは裏返すと、社会において二分の付き合いはどんな状況でも必要とされていたということだ。当時の二分は「お葬式」と「火事」、現代の二分を「孤独死等を防ぐ」と「大災害時の助け合い」と置き換えてみたい。普段はあいさつ程度のさらりとした関係でも、人の生死に関わる場面、大きな災害時には機能するコミュニティのセーフティネットともいえる「つながり」は、人間として社会に生きる以上、どんなコミュニティにも必要なのではないかな。

壁一つで隣り合って生活していながら、いざというときに躊躇なく助けを求めたり、異変に気づいたり、そんなことすらできないコミュニティは、「安心」とはほど遠いといわざるを得ない。ゆるくても、いざというときには機能する近隣との「つながり」はこれからの社会に絶対に必要である。

## 6. 新しいコミュニティの形

### (1) マンションコミュニティの成り立ち

マンションコミュニティにおける人の「つながり」は、①ご近所という物理的関係によるもの、②管理組合、自治会、防災会、祭りの実行委員会等の組織に属する活動の中で培われるもの、③趣味やサークル、子供の友人関係等個人的な関係によるものがある。これらの関係を織物に例えると、①を縦糸に、②③が横糸となってコミュニティの模様を織り成しているといえ

る。しっかりしたものをつくっていくには、①の縦糸をきちんと張ることが基本だが、自ら関わろうとしない居住者は何もしないと①からも漏れてしまう。「孤立しがちな人」とも漏れなくつながって、しっかりしたベースをつくるために、①のお隣同士という物理的に近い関係を見直してみたいと思う。

誰も、できるだけ気の合う人と付き合いたいと思うのはごく普通感覚である。たまたまのお隣同士で気が合うとは限らない。しかし、同じマンションで隣り合って暮らすことになったのも「縁」である。そして、いざというとき頼りになるのはその場にいる「リアル」な隣人だ。

普段は、さらりとしていても、いざというときは、お隣が頼りになると思えるような関係は、人が安心して暮らすために不可欠である。ぜひ①の強化に取り組みたい。

お隣というと、戦時中の隣組を思い浮かべたり、おしょうゆの貸し借りというような昔の濃い関係を連想するかもしれないが、ここでいう近隣関係は決して昔に戻るということではない。価値観、ライフスタイルが多様化している現代には、それにふさわしいコミュニティの形があるはずだ。

### (2) マンションならではのコミュニティ

どうも、マンションの近隣関係は、煩わしさも受け入れる濃い付き合いをするか、個人のスタイルを守るために付き合わないかという二極で語られるように思う。しかし、決してそうではない。適度な距離感に対する共通認識があれば、個人の生活をたいせつにすることと気持ちのよい近隣関係は両立するものだ。

マンションならではの適度な距離感を「普段はそれぞれお互いの生活を尊重して相手の生活に踏み込まないが、さりげなく気を配り合い、いざいうときは助け合う関係であることをお互い認識しているゆるやかなご近所関係」とし、このゆるやかな関係がマンション居住者間に行き渡ることを「コミュニティのセーフティネット」の形成と定義したい。

### (3) 集まって住む価値を再認識する

独立性が高いのにすぐお隣に人が暮らすマンションは、プライバシーが守られながら、いざいうとき5秒でお隣という本来は非常に安心な住まい方のはずで

ある。前述のとおり、マンション住民も適度な距離が保障され安心して気持ちよく付き合えるなら、いざというときは近隣の助けをするつもりもあるし、自分も助けてもらいたいという気持ちは十分にある。

相手の身になったコミュニケーションを心がけ「和」の精神で接すれば、マンションという集住スタイルは、決して面倒なものでも、無関心の集合体の寒々としたものでもなく、個が守られながら、人とつながっている安心感を得られるとても価値ある住まい方だと思う。

自分たちが選択した「集まって住む」というスタイルに、マンション住民が積極的意味を見出し、一人一人がコミュニティを大切に育てていこうという意識を持つようになればマンションは変わると確信する。

## 7. 結びに代えて

コミュニティのセーフティネットを張るために、まずは、お互いに負担にならないコミュニケーションの方法からの取り組みを提言したい。直接コミュニケーションが苦手な人でも、忙しくて時間がとれない人でもできるものでなければ広がらない。マンションコミュニティ研究会では、そのひとつの方法として、顔をあわせたときの「あいさつ」をもう一步進めて、ちょっとした気持ちを伝え合う「カード」を使ったゆるやかなコミュニケーション手法を提言している。そして、まずは、送り合う習慣がある年賀状からということ、少しでも取り組みやすいようにツールも用意している。

訪問は勇気がいるが、カードなら、自分の都合がよいときにメールボックスに入れることができ、相手の生活を邪魔することもない。対面のように、その場で会話を成り立たせなければならないという負担感もない。それでもゆるやかだが相手にしっかり気持ちは伝わるものだ。

普段から、カードでさりげなく近況や気持ちを伝え合うことが、普通に行われるようになればと思う。隣に誰が住んでいるか知らない。気づいて欲しいことがあっても伝える方法がない。そんな状況では、コミュニティに対する「不安」な気持ちは消えず、それが、「つながり」をさらにつくりにくくする。そんな状況をカードで変えていきたいと願う。

マンションにおける人間関係のベースであるコミュ

ニティのセーフティネットを築くために、まずは、ちょっとした勇気を出して、できる人が種をまくことから始めたい。コミュニケーションは、まず得意なほうから働きかけるしかない。最初は一人二人の行動でも、それが波及効果となって、コミュニティを大きく育てることにつながる。

コミュニティ形成に必要なのは理屈より行動だとつくづく思う。コミュニティに蒔かれた一粒の種がやがて大きな森に育つことを信じて、まずは、できる人ができることから行動することを提言したい。集まって住むのは安心でステキなことだというのが常識になる未来を願って。

## 補注

- (1) マンション戸数/世帯数 (東京カンテイ発表)
- (2) 世帯主 65 歳以上の世帯
- (3) ~2005 年は「国勢調査」(総務省) 2025 年は「日本の世帯数の将来推計(全国推計)」(2008 年 3 月推計)(国立社会保障・人口問題研究所)
- (4) (5) 国勢調査(総務省)より算定
- (6) 「労働力調査特別調査」、「労働調査(詳細結果)」(総務省)より算定

## 参考・引用文献

- 1) 国土交通省「マンションに関する統計データ等」
- 2) 「孤独死」調査(2009 年)(UR 都市機構)
- 3) 厚生労働省大臣官房統計情報部 平成 19 年簡易生命表
- 4) 世帯類型に応じた高齢者の生活実態等に関する意識調査(内閣府政策統括官 平成 22 年)
- 5) 国民生活白書(2007 年)
- 6) 平成 20 年度マンション総合調査(国土交通省)
- 7) 8) 国民生活白書(2007 年)
- 9) マンション管理センター通信 2010 年 6 月号