

マンションコミュニティ研究会 第6回フォーラム

マンションが地域コミュニティをリードする！

～マンション管理とコミュニティの融合が開く新しい未来～



マンションコミュニティ研究会

2012年11月20日

日比谷コンベンションホール

■ 開催に当たって ■

マンションにおいて、合意形成、災害時の助け合い、終の棲家の安心居住…どれをとってもコミュニティが重要であることは広く理解されるようになりました。しかし、まだまだ、「マンション管理とコミュニティ形成」、「管理組合と自治会」、「地域とマンション」等、それぞれの関係と役割分担が議論になることも少なくありません。

一方、理屈より住民の利益優先で、それぞれのマンションに合った形でのコミュニティ形成が進んでいます。自治会が育ちにくい地域で、管理を共同で行うという仕組みを内在したマンションの人材が地域コミュニティをリードしているケースもあります。マンションが地域コミュニティに果たす役割はますます大きくなるでしょう。

今回は、様々なコミュニティ形成の事例をたくさん報告頂くと共に、マンションに関わる各界の有識者の方にお話を頂く機会を得ました。「管理」と「コミュニティ」の融合の中から人材が育ち、マンションがより魅力的な住環境に育っていく未来について考えたいと思います。

お忙しい中、マンションから、各界から、ご出演を快諾いただいた皆様、このフォーラムに参加いただいた皆様に、心より感謝いたします。

マンションコミュニティ研究会

代表 廣田 信子

マンションが地域コミュニティをリードする！

◆ プログラム ◆

■ 開 会 13 : 30

■ あいさつ

第1部 「うちは、こうやってコミュニティづくりをしています！」 13 : 40

Aグループ（地元町内会との関わり方とマンション内のコミュニティ）

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. ザ・ステイツ朝霞スペースクエア | 尾崎勝子 |
| 2. T Jマンション | 顧問 戸部素尚 |

Bグループ（管理組合が直接コミュニティ形成に力を発揮）

- | | |
|----------------|-----------|
| 3. 夢海の街 | 元理事長 繁治 寿 |
| 4. サンシティ | 専門委員 村上民夫 |
| 5. 川崎川原町分譲共同ビル | 理事長 神品勝征 |

Cグループ（マンションが地域のコミュニティをリードする）

- | | |
|------------------|-----------|
| 6. 磯子センチュリーマンション | 前理事長 谷口仁宏 |
| 7. 潮音の街団地 | 自治会長 八田 一 |
| 8. ダイネスマンション厚木 | 理事長 筒井英哉 |

<トピック>

表札等に関するアンケート調査中間報告 14 : 50
マンションコミュニティ研究会 理事 大滝純志、片山次朗

< 休 憩 15 : 10 ~ 15 : 20 （10分間） >

第2部 「マンション管理とコミュニティの融合が開く新しい未来」 15 : 20

《パネリスト》

（社）高層住宅管理業協会 理事長	山根 弘美
（一社）日本マンション管理士会連合会 会長	親泊 哲
（社）日本不動産学会 会長	三橋 博巳

《コーディネーター》

マンションコミュニティ研究会 代表	廣田 信子
-------------------	-------

■ 最後に 16 : 25

■ 開 会 16 : 30

第 1 部

「うちは、こうやってコミュニティづくりをしています！」

Aグループ（地元町内会との関わり方とマンション内のコミュニティ）

- | | |
|--------------------|---------|
| 1. ザ・ステイツ朝霞スペースクエア | 尾崎勝子 |
| 2. T Jマンション | 顧問 戸部素尚 |

Bグループ（管理組合が直接コミュニティ形成に力を発揮）

- | | | |
|----------------|------|------|
| 3. 夢海の街 | 元理事長 | 繁治 寿 |
| 4. サンシティ | 専門委員 | 村上民夫 |
| 5. 川崎川原町分譲共同ビル | 理事長 | 神品勝征 |

Cグループ（マンションが地域のコミュニティをリードする）

- | | | |
|------------------|------|------|
| 6. 磯子センチュリーマンション | 前理事長 | 谷口仁宏 |
| 7. 潮音の街団地 | 自治会長 | 八田 一 |
| 8. ダイネスマンション厚木 | 理事長 | 筒井英哉 |

コミュニティ形成の担い手も様々なパターンがあります。自治会併設型、地元の町内会参加型、自治会には参加せずに(つくらずに)管理組合が直接コミュニティ形成型、マンション連携型、組合活動で仲良し型…。様々な形があって当たり前、オーダーメイドのコミュニティだから価値がある…それを実感できるよう、様々なコミュニティ形成の状況を報告して頂きます。

【 NO. 1 】 Aグループ

マンション名	ザ・ステイツ朝霞スペースクエア	発表者	尾崎 勝子
所在地域	埼玉県朝霞市	立場	組合員家族 (夫は初代理事長)
築年数	18 年	戸数	47 戸
＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞ 年一回の防災訓練終了後、懇親会をしている程度。			
＜地域との関係＞ 新築当初、管理会社より町内会に入るように依頼され、各戸で加入。 現在は町内会費の徴収が面倒、配布される市報等は町内会に加入している戸数のみということもあり、マンションが町内会に加入という形に変更。 年2回行われる町内会の清掃は、区毎にその周辺を清掃する形なので、地域との関係は薄い。			
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ 市の花火大会の日は目の前の道路が花火見物客で埋め尽くされるという場所柄、最上階にある共用ルームを住民とその友人等に限り、花火見物に開放している。 但し、小さい子供以外の飲食は禁止しているので、宴会は出来ない。 それだけのスペースもない。 町内のお祭りも含め、実行委員等の参加はしていない。			

【 NO.2 】 Aグループ

マンション名	TJ マンション	発表者	戸部素尚
所在地域	江東区南部	立場	顧問マンション管理士
築年数	38年	戸数	390戸
＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞ 管理組合が自主管理であり、自治会組織が単独であるわけではなく、管理組合内部に存在している。そのため、毎月の理事会が自治会の議題も混ざっており、管理組合と自治会とが混在した活動運営となっている。 毎年、18名の理事監事があり、その6名程度は次期も残ると言う規約になっていて、管理組合・自治会活動も継続的に行われている反面、そのイベントの実行部隊のマンパワーに欠けており、マンション内のサークル組織である「さつき会」に細かな作業を委託している状況である。 また、そのイベント関係には、管理費の中から、自治会活動会計を組成し、そこから費用をねん出している。 実質的には、主催は管理組合自治会であるが、中身については「さつき会」が実施している。 実施内容は、夏の納涼祭(マンション内居住の子供へのサービスが中心)、暮れの防災訓練、防犯パトロール、もちつき大会が主な行事である。			
＜地域との関係＞ 深川の祭りでは、町会と協力して神輿や祭りの警備や人員の供給等、管理組合が町会から委託を受け、行っている。 自治会長＝管理組合理事長であるため、毎年ややも混乱が生じるが、それでも管理員や管理組合で直接雇用している事務員がある程度把握しているため、難を逃れている。 特に、祭りの際の寄付について、マンション内で手ぬぐいをまとめて購入し、寄付者に対してマンション側がまとめて町会に提供しているような、自治会と町会のジョイント的な役割を果たしている。			
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ 自主管理という点と、管理組合と自治会とが同じ組織になっている点が特徴であり、「さつき会」というお祭りサークルがマンション内に存在することも特徴である。 ただ、ことイベントとなるとさつき会のノウハウが最も貴重な情報となっていて、管理組合としては会計や人員の役割分担等に留まるため指示ができず、主催と協力関係者との指示命令系統が逆転してしまっているものの、それでも毎年、うまく回っている。 また、反省会という名の飲み会がイベント後に行われるが、その反省が毎年活かされずに、焼きそばが余ったり、来年度の計画への引継等が行われなかったりと、こういった点も特徴である。 しかし、管理組合の理事になる方々も、これが自然だと感じており、楽しんで実施しているようである。			

【 NO.3 】 B グループ

マンション名	夢海の街(ゆめみのまち)	発表者	繁治 寿
所在地域	千葉県浦安市	立場	元理事長 現建築専門委員
築年数	18年	戸数	548戸

＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞

①. コミュニティ運営組織が「管理組合」に統合されているところが特徴。

(イ)区分所有法の管理組合の機能の他に、自治会(生活委員会)、自主防災組織(防災委員会)、老人クラブ、未就学児クラブ、ペット飼育者の会等が理事会を中心に、継ぎ目なく活動している。

(ロ)各機能の円滑な連携のため、「生活委員長＝対外的には自治会長」は副理事長のひとりが担当する。防災正副委員長は正副理事長、担当理事が委員長代行。

(ハ)広報は上記の機能を統合した機関紙(原則月1度発行)やホームページで行なっている。

(ニ)ちなみに、管理形態は「自主管理」である。

②. 自治会、老人クラブ、自主防災組織は便宜上、対外的には独立した組織として活動

(イ)これらは市の補助金を受けており、管理費会計とは分離独立して運営されている。予算・決算承認・監査は理事会で行い、管理組合総会(団地内唯一の総会)へは報告事項となっている。

(ロ)自治会の収入は市補助金、管理費からの期首定額移管金(自治会費に相当、250 円/戸・月)、資源ごみ収入、支出は運営費のほかイベント(秋祭り、餅つき等)、グリーンデイ費用(管理費科目の代行実施)、住民活動助成金(老人クラブ・未就学児クラブ、ペット飼育者の会等)。

(ハ)自主防災組織は市補助金、管理組合会計の防災費用の期首移管金で、防災マニュアル管理、備蓄品購入、防災訓練、救命訓練等を行なっている。

(ニ)なお、「自治会費等」の非組合員相当分についての管理費からの支出については「区分所有者に支払う家賃に含まれており間接的に負担している」と解釈している。

③. コミュニティ組織の継続性を重視。

(イ)役員の任期は規約上は1年であるが、理事長や理事の複数年就任を積極的におこない、同時に若返りも進めている。

(ロ)一貫性が重要な建物や植栽については専門委員会制とし、委員の任期は定めず(事実上常任制)、また、大幅な権限移譲が行われている。

④. コミュニティ行事

(イ)「秋祭り」「餅つき」「防災訓練」「救命訓練」のほか3ヶ月ごとの「グリーンデイ」、年1度の「棟別懇談会」、月1度の「資源ごみ回収デー」、ペット飼育者による「構内清掃」等を行なっている。その他、老人クラブの各種クラブ活動やバスハイク。

(ロ)いずれも参加は強制や割り当てのない「自発参加」を方針としている。

「秋祭り」は企画から準備、当日の運営までを半年間にわたって行う「秋祭り実行委員会」を毎年募集している。548戸から小学生を含め150人程度が名乗りを上げている。

⑤. 防災は自主防災組織である「防災委員会(理事長が委員長)」が担当、

(イ)緊急遮断弁付きの受水槽による飲料水確保、非常食備蓄(2日分)、仮設便所・炊き出し機材・発電機・担架車椅子等の避難支援具、工具類等の整備を行なっている。

(ロ)また、理事会による「緊急時を意識した住民リスト」や老人クラブ自身による「要避難支援者リスト」の整備も終えている。 ⑥. 「小学生」と、「ワンちゃん」が MVP (イ)日常的な「住民間の挨拶」が完全に定着していること。団地内で顔を合わす場面では100%実行されている。これは設立当時小学生から始まったもので全住民に広がったもの。途中入居者は当初は戸惑うそうだが、すぐに自然に行うようになるとの事。 (ロ)設立当初に「原始規約」を改め、当時は珍しかった「ペット可」としたことにて、公然と団地廻りを散歩する犬達が「ペット友達」を拡げ、住民間交流のなかで大きな役割を演じている。
＜地域との関係＞ ①. コミュニティ組織は団地区域で完結している。 ②. コミュニティ組織の各機能は、市内の連合組織に参加している。管理組合連合会、自治会連合会、老人クラブ連合会等。 ③. 一部の「ペット可」マンション団地とは「ペット飼育者の会」の非公式の連絡会を開催している。 ④. この他、組織としての公式参加ではないが、隣接する近隣公園の公民協働運営組織である「明海ヶ丘公園倶楽部」や、周辺自治会・管理組合や商業施設が支援する「新浦安文化村」などの活動に加わっている。また、少年サッカーを始めとした地域の活動や地域の大人こどもが通う(有料無料の)お稽古教室・塾などに集会場等を提供している。 ⑤. 市から要請される協力(花火大会や市民マラソン、盆踊り、市主催防災訓練、地域清掃等) ⑥. 365日24時間ガードマンが常駐する管理事務所を「緊急かけこみ所」として地域防犯に協力
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ ①. 現組織形態までの経緯 (イ)自治会については団地発足当初から理事会が中心になって「従来通りの自治会」の設立を働きかけ、設立検討組織を各棟から募集した委員で組織した。ところが結論が「別組織の必要なし」となったため、急遽方針を変更して、翌年、管理組合に抱合現在の形態に組織を作り上げた。それぞれの機能については総会決議を得て「細則」として法制化している。 (ロ)統合的運用については「(自治会・自主防災組織・老人クラブ・資源ごみ収集等の)市補助金制度」との調整にほぼ1年を要した。「自治会」を基本とした市政に「管理組合」がそぐわないこと、「自発的加入」「会費徴収」「規約」の3条件を整えることが調整の論点となった。「補助金」がなくとも実施するという強い姿勢を堅持した上で、「玉虫色の規約と組織形態」で決着を図った。 ②. 夢海方式 (イ)管理組合と自治会の一体化については「夢海方式」と呼ばれ、当団地以降の多くの団地で、「全戸加入」「副理事長が自治会長」「自治会費の管理費との一括徴収」等が行われている。 (ロ)「ペット飼育者の会」も当団地の方式を採用する団地が多数続いている。 ③. 市が自治会及び老人クラブのために建設する「自治会館」「老人クラブ会館」について (イ)従来は市の担当部課の管轄に従い別個の建物が建てられてきたが、当団地は一体化を強く主張し、設計案も自ら提案して実現した。以後、この方式が市の標準方式となっている。 (ロ)管理は形式的には自治会、老人会に委任されているが、当団地では管理組合が行い、事務は管理事務所、清掃は共用部清掃会社が行なっている。

【 NO. 4 】 B グループ

マンション名	サンシティ	発表者	村上 民夫
所在地域	東京都板橋区	立場	専門委員
築年数	32 年(全棟完成後)	戸数	1872 戸(14 棟)
＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞ ・管理組合は「全体管理組合(区分所有法の定める団地管理組合)」のみで、各棟には棟別管理組合こそないものの、設置されている 11 の「棟委員会」(低層 4 棟で 1 委員会)は、毎年総会を開催し、10 名の委員を選出のうち 2 名が理事となり「理事会」に出ている。 ・棟の活動は極めて活発で、日常の管理はもちろんのこと、建物設備の維持保全に至るまで基本的には当該棟の責任で実施している。建築士等の専門家が多いこともあり、大規模修繕の設計・仕様の検討は殆どが住民主体でなされている。 ・一方、文化面では、管理組合傘下に「クラブ評議会」と「地域活動団体」がある。「クラブ評議会」には 24 のクラブが所属し、「地域活動団体」には 5 団体(老人クラブ・少年サッカークラブ・少年野球クラブ・植栽ボランティアクラブ・福祉ボランティア)が所属している。 ・お祭りは毎年 7 月(「こども祭」と 10 月(「サンシティ祭」)に行われ、管理組合が主催している。分譲後間もなく始まった「サンシティ祭」は今年で第 32 回目であるが、外部からの来場者も多く、例年 1 万人を越える人出となっており、まさにサンシティにおける「コミュニティ形成のシンボル」として定着している。			
＜地域との関係＞ ・板橋区の地域センター単位に作られている「町内会連合会(町連)」に管理組合として加盟しており、町連の行事(運動会、防災訓練等)に参加している。加盟費は管理費から支出している。 ・理事会には「地域担当理事」を置いて地域との連携を深めている。			
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ ・全体で 2 千戸弱・約 6 千人の居住者からなる大規模マンションにおいて快適なマンションライフを享受できるようにするには、何をおいてももしっかりとしたコミュニティを作ることが大切であるというのを早くから住民が理解しており、分譲直後から管理組合主導による様々なコミュニティ形成活動が行われてきたことが最大の特徴といえよう。 ・また最近の特徴として、成人し独立した子供達が家族を伴って再度サンシティに戻ってくる「Uターン現象」ともいべき世帯が増えている(推定約 200 戸)。これは、緑の多い良好な環境や安全な子育て環境(敷地内に保育園・幼稚園・小学校あり)によるところが大きいと思われるが、こうしたことが良好なコミュニティ形成を後押ししていると考えられる。			

【 NO.5 】 B グループ

マンション名	川崎河原町分譲共同ビル	発表者	神品 勝征
所在地域	川崎市幸区河原町	立場	理事長
築年数	37 年	戸数	693 戸、店舗 29(B/k, ティ.スーパ等)
＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞ ・マンション内に自治会あり、管理組合設立後、約一年経ってから完全に別組織として設立される。加入率 95%、管理組合入居時は、できるだけ自治会に入るようすすめている。 ・防災関係 管理組合としては、自衛消防隊があり、管理組合理事長が隊長。更に地域主体の自主防災隊があり、これは、自治会主体で、自治会長が隊長、管理組合理事長は、副隊長で入る。双方で年 2 回、消化、防災訓練を消防署参加のもとに行う。参加者は、一回につき 170 から 230 人程度。 ・大規模修繕による共同意識の高揚 8 年間ばかり、立て続けに大きなライフラインを中心とする工事を行なってきた。直接専有部分に係る工事とか、入居者を何日か位拘束する工事とかは、一緒になってこの工事を達成しなければならぬという連帯感で、お互いの協力関係が強くなってくる。当然のことながら、管理組合はうまくいくように住民説明会等を小学校体育館で 10 回以上行い徹底させてきた。			
＜地域との関係＞ ・河原町という町全体が、河原町団地であり、3600 戸ある。自治会は、7 つあり、8 月上旬 3 日間の夏祭り(団地祭)は、団地外から多くのお客様がきて賑わう。幸区では名物であり、河原町団地入居以来続いている。これは、自治会と管理組合の共催事業として行う。 ・管理組合としては、できるだけ同程度の管理組合と川崎市内外を問わず交流しており、これ以外のマンション管理組合でも来所するところとは、私が、直接できるだけあって交流している。 ・毎月第 4 水曜日夕方 7 時 30 分より自治会、商店会、管理組合の意見交換会を持っている。			
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ ・自治会も管理組合もいろいろの行事を計画してコミュニティの形成をしているが、管理組合に限っては、区分所有者や入居者が管理組合の活動に非常に理解を示してくれるような状況になってきたので、マンション内のことは、管理組合が主導で行える。 ・今、耐震改修工事を平成 26 年から実施する準備を進めている。臨時総会の決議では、一人だけ挙手しなかったが、後は、全員賛成。自分達のマンションだから自分達でやらなきゃという感じになっている。 ・この工事は、恐らく国内の分譲マンションでは、最大規模の改修工事になる予定で行政も目を離せない状況である。			

【 NO.6 】 C グループ

マンション名	磯子センチュリーマンション	発表者	谷口仁宏
所在地域	横浜市磯子区	立場	前理事長・現自治会理事
築年数	37年	戸数	370戸(単棟型:EJで5棟)
＜マンション内のコミュニティ形成の状況＞ ・管理組合が自治会支援を行うことによって、円滑なマンション管理が実現できると考え、各種の具体的な支援を行っている。(規約条文を各所で改正・定期的な会議実施:3か月に1度など) ・防災に関しては、管理組合理事長が自衛消防隊長、自治会長が副隊長として、これ以外のマンション各内組織からの代表による、＜防災プロジェクト＞として一体的に活動している。 ・防災組織の立ち上げに関連して、フロア内組織を立ち上げた。フロア26戸から40戸の各フロアで、人望ある人物をフロアリーダー、活動参加できる優秀な方をサブリーダー(2名から3名)選任委嘱して、定期的な会議を行っている。これが近い将来、平常時の活動として民生委員との協力による高齢者支援を行うコミュニティへと発展させられると考えている。			
＜地域との関係＞ ・「磯子森地区マンション管理組合協議会」を主催して3年間の活動を行ってきたが、管理組合が相互の情報共有することから、この組織が地域の諸問題を解決するための組織へと発展させることを意図して、本年より地域内各マンション自治会役員も会員資格を付与して、＜磯子森地区マンション協議会＞と名称変更して発展を目論んでいる。			
＜コミュニティ形成に関する特徴＞ ・自治会役員は殆どが管理組合のOB ・数年前の事件を契機に、管理組合役員は新しいマンション管理の手法を導入するなど、先進的な取り組みを行う必要があると認識され、高齢者の方は＜自治会＞で親睦などを中心としたコミュニティの形成、という立場でゆっくりと活動していただくこととした。なお、自治会には管理組合が支援して法人化や不動産資産購入＜自治会館:マンション1Fに外部からも出入りできる＞を推進し、地域内の中心的な自治会＜連合町内会長も担当していただくようにした。 ・自治会の管理組合への協力を不可避とするために。			

【 NO.7 】 C グループ

マンション名	潮音の街団地	発表者	八田(高田)
所在地域	浦安市	立場	自治会会長(同防災部長)
築年数	18年	戸数	分譲 293＋賃貸 200(内空き 40)
<マンション内のコミュニティ形成の状況> 自治会加入は分譲200賃貸50世帯、賃貸は転出入が多く、勧誘活動が行き届かないだけで部長の半数は賃貸側から出てもらっている。市内 80 数自治会のうち、規模は平均の半分程度。 管理組合理事長経験者は3人いるが、防犯巡回のみ管理組合理事が参加するが他に共催行事なし。防災・防犯活動に力をいれるようにしているので、震災をきっかけに防災サポーター制度を設けたところ、30人弱の協力があった。 夏祭りの参加世帯は40%程度、市の防災訓練参加は市内の自治会では最高で、地域の合同防犯巡回も一番参加が多い。 募集時は少なくとも、誘えば目標人数が達成できる程度のゆるやかなコミュニティで良い。 そのため、自治会費は口座引き落としでなく、戸別訪問にして役員の顔を覚えてもらう等、配慮している。 自治会HPや毎月会報を発行して、コミュニティをとっている。			
<地域との関係> 狭い地域に大規模マンションごとに自治会があり、交流し易い環境があるが、管理組合同志の交流はない。 ・地区の共催行事(昨年まで運動会、今年はフェスティバル) ・夏・冬休み、年2回の合同防犯巡回 ・小学校主催の地区の防災協議会(防災マニュアル年度末までに作成) ・近隣自治会の夏祭りに出店 ・地域の公園クラブの夏祭りに出店 ・市への要望書を合同で提出(信号機設置)			

＜コミュニティ形成に関する特徴＞

大きな催しにエネルギーを使うより、簡単にできる催しを増やして、負担のないように工夫している。

- ・資源ごみ回収(月1回)
- ・共同清掃(年3回)
- ・夏祭り (敷地の隣に流れる川でハゼ釣り大会がメイン)
- ・敷地内の防犯巡回(月2回)
- ・夏休みのラジオ体操(前・後半それぞれ1週間)
- ・防災研修(市のバスを借りて、有明の防災公園・本所の防災館訪問)
- ・クリスマス会
- ・ミニコンサート(知り合いのアマチュアグループを招いて)
- ・ベーコン作り(年数回、希望者が材料持参で、1回130本 70kg程度)
- ・防災備品配布(過去2年は便袋にコミュニティ冊子を添えて)
- ・自治会費1月分を募金等の寄付に充当し、行事に参加できない自治会員も活動に関わりをもてるようにしている。

庭付きバリアフリーの自治会館は、個人使用可で、制約を少なくして、色々なグループに利用してもらっている。

【 NO8 】 C グループ

マンション名	ダイネスマンション厚木	発表者	筒井英哉
所在地域	厚木市	立場	理事長(地元地区自治会長)
築年数	30年	戸数	62
<マンション内のコミュニティ形成の状況> ・マンション集会室が事実上、自治会(加入世帯数552)活動の拠点、自治会館となっている。 ・マンションの全戸が自治会に加入しており自治会費は全戸分一括して管理費より支出している。 ・管理組合役員任期は1年だが現任理事長は8年、自治会役員任期は2年だが現任会長は設立以来3年務めている。 ・現在の組合執行部に対し住民は信任しており、総会(定期、臨時共)での議決権行使者割合は常時90%前後である。(組合の過去8年間の主な実績・・・7年前の地デジ・BS 対応共同 TV アンテナの設置、EV リニューアル、1千万円かけてのセキュリティ改修工事、組合の法人化、高圧受電サービス制度の導入等々)			
<地域との関係> ・自治会へは6棟の分譲マンション(世帯数438)が全戸加入しており、会費は各マンションの管理組合より全戸分一括して自治会口座に振り込まれている。 ・自治会は、民間企業の経営理念で運営しているため、言わば大株主である各管理組合より理事、班長各1名、計2名の推薦、派遣を要請している。			
<コミュニティ形成に関する特徴> ・当自治会地区は30年前迄、のどかな田園地帯であり、現在の住民のほとんどは転入、移住組である。 ・そのため、各マンションは竣工時に全戸一括して周辺の自治会に加入していたが、その自治会は農家中心、在来住民中心の運営であったため、当地区住民(マンション、分譲戸建住宅共)は全く自治会活動に参加していなかった。(例・・・総合防災訓練参加者→当地区から1名) ・H21. 5に当地区住民のみを対象とする自治会を設立した。(厚木市で一番新しい自治会、220番目)自治会設立直後は高いモチベーションでモラルも高かったが、3年を経過すると伝統のない悲しさから人間社会の軋轢が出てきた。 ・当自治会は伝統がないため思い切った先進的、実験的な取組みが可能であるが、反面住民の自治会に対する健全な評価が未だ確立していない。(強みであり弱み) ・当マンションは20年前より夏、冬の年2回、住民総出の一斉美化清掃を実施しており、これが住民相互のコミュニティづくりに大きく貢献している。			

第 2 部

「マンション管理とコミュニティの融合が開く新しい未来」

《パネリスト》

(社) 高層住宅管理業協会 理事長	山根 弘美
(一社) 日本マンション管理士会連合会 会長	親泊 哲
(社) 日本不動産学会 会長	三橋 博巳

《コーディネーター》

マンションコミュニティ研究会 代表	廣田 信子
-------------------	-------

各界の代表の方から、それぞれの立場から見たマンションコミュニティの意義、「管理」との関係、コミュニティ形成で支援できること、今後の方向性についてお話頂き、マンション管理とコミュニティが融合したマンションの未来を考えます。

《パネリストプロフィール》

＜山根 弘美氏 プロフィール＞

1. 福岡県出身 57 歳 イスラエルに留学経験有り
2. 聖書言語、ヘブライ語、ギリシャ語を学ぶ
3. 34 歳、マンション管理員として管理会社に就職
4. 35 歳、管理会社にてフロントとして従事
5. 49 歳 株式会社ダイワサービス 代表取締役社長に就任
6. 今年 5 月 (社) 高層住宅管理業協会 理事長に就任

＜親泊 哲氏 プロフィール＞

1. 2002 年 4 月にマンション管理士事務所を開設
2. 現在 12 の管理組合と顧問契約を締結、2 管理組合の第三者管理者に就任
3. (一社) 首都圏マンション管理士会 (2002 年 11 月～) において、設立時から理事に就任、2007 年 2 月から副理事長、2011 年 2 月から理事長
4. (一社) 日本マンション管理士会連合会 (2007 年 12 月～) において、設立時より理事に就任、2009 年 8 月から副会長、2010 年 8 月から会長

＜三橋 博巳氏 プロフィール＞

1. 1976 年日本大学大学院理工学研究科修士課程修了
2. 現在、日本大学理工学部非常勤講師
3. 2008 年より日本不動産学会会長
4. そのほか、資産評価政策学会会長、日本環境共生学会副会長、地域マネジメント学会副会長などを務める
5. 専門は建築学と不動産学

《コーディネータープロフィール》

＜廣田 信子 プロフィール＞

1. 一級建築士、マンション管理士
2. 2003 年 2 月から 2012 年 6 月まで、主に総合研究所主席研究員として、(財) マンション管理センターに勤務、現在、企画部参与
3. 2000 年 4 月よりマンションコミュニティ研究会代表
4. そのほか、地域マネジメント学会理事、浦安住宅管理組合連合会アドバイザー

マンション管理業からみたコミュニティの重要性

(社) 高層住宅管理業協会 理事長 山根 弘美

1. コミュニティは、マンション管理業の古くて新しい課題

①マンション管理業では、当初からマンション＝コミュニティという考え方がありました。業界の老舗である東急コミュニティーは1970年（昭和45年）の設立当初から「コミュニティー」という社名でした。

②この頃、高度経済成長と都市化を背景に、コミュニティの問題が新たな社会的なテーマとして浮上してきました。

1969年（昭和44年）に国民生活審議会が「コミュニティー——生活の場における人間性の回復——」という報告書を発表しました。報告書は——

「かつての地域共同体は「伝統型住民層」によって構成されていた。これが崩壊していく現代を第2段階とすれば、ここには圧倒的なく無関心型住民層>が生まれ出ることになったのである。次に来るべき第3段階においては、生活の充 実を目標として目覚めた「市民型住民層」に支持をうけたコミュニティが成立しなければならない」としています。

③1979年（昭和54年）に高層住宅管理業協会が設立されました。設立趣意書は、次のように言っています。

「高層共同住宅のこのような普及は、一方にそこで生活する人々にいくつかの解決しなければならない問題を残している。その一つには、日本人が今まで知らなかった共同住宅でのモラルづくりであり、一つには、共有する財産としての住宅の管理問題である。」

④高層住宅管理業協会の会員社は約400社ですが、そのうちの1割超（42社）が社名にコミュニティという文字を入れています。

2. マンション管理業界のコミュニティ形成への取り組み

①高層住宅管理業協会は、マンションの管理組合や居住者の皆さまに直接関係する次のような取り組みをしています。

- 1) マンションの管理組合と居住者を対象に広報誌「マンション暮らしのフォーシーズン」を1年間に4回発行。コミュニティ、コミュニケーション、助け合いといったテーマを繰り返し取り上げています。
- 2) 関東と関西で、マンションと地域の住民の皆さまが行う合同防災訓練を応援しています。
- 3) マンションと地域との共生を進めるために、行政、管理組合、管理会社の連携による地域コミュニティ活性化の事例を紹介するセミナーも実施しました。

4) 居住者の皆さまが高齢になっても安心してマンションに住み続けることができるように、管理員が認知症サポーターの研修を受ける取り組みもしています。

②マンション管理業全体のレベルアップと、管理組合や居住者の皆さまに対するサービスの充実に必要な基礎的な研究等を進めるうえでも、コミュニティは重要なテーマです。高層住宅管理業協会では、現在、次のような取り組みをしています。

1) マンション管理に関係する諸団体の代表や有識者による「マンション長寿命協議会」の事務局として、居住者と建物の2つの高齢化が進むなかで、マンションに長期に安心して住まうための仕組みや課題の検討をお手伝いしています。

今年度は財産管理団体である管理組合のコミュニティ形成への関わり方、自治会の法的位置付け等を検討しています。

2) 「住生活総合サービスの理論的明確化」の研究を花大学教授等による研究グループに委託していますが、「問題解決型コミュニティ」が発展することが、個々の区分所有者の集まりである管理組合の適切な意思決定を導くことになるという報告書が発表されました。

3) マンションは準公共財であるとの視点から、管理組合と自治会等による防災協定等の締結の検討、マンションと地域が連携したコミュニティ防災事例の収集や広報も行っています。

③高層住宅管理業協会の取り組みもさることながら、各管理会社もそれぞれコミュニティ形成に真剣に取り組んでいりことは、各社のホームページや広報誌等をご覧になればご理解いただけると思います。

3. 生活の場であるマンションとコミュニティ形成

①マンション管理の基本方針を示した「マンション管理適正化指針」は「マンションを社会的資産として、この資産価値をできる限り保全し、かつ、快適な居住環境が確保できるように、マンションの管理を行うことを基本とする」としています。

マンション標準管理規約も「区分所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする」としています。

③マンションを購入される方は、生活の場を買われるわけで単なる建物を買うわけではありません。快適で良好な居住環境を求めて購入されます。

管理会社は、マンションを購入されたお客さまに、ご満足いただけることをミッションにしています。建物・設備を良い状態に保つことと、居住者の皆さまがお互いに気持ち良く生活することは表裏一体の関係にあります。

良いコミュニティがなければ、建物・設備も良い状態にならないというのが、マンション管理の基本だと思います。

管理組合の業務としてのコミュニティ形成

一般社団法人 日本マンション管理士会連合会

会長 親泊 哲

「中高層共同住宅標準管理規約」改メ「マンション標準管理規約」

平成16年の改正のポイントのひとつ↓

■マンションを取り巻く情勢の変化を踏まえた改正として、新しい管理組合業務の追加

・・・ コミュニティ形成 ・・・

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ることから、管理組合の業務として「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」が規定されるとともに、そのための費用に管理費を充当することができることとされた。

(管理費)

第27条 管理費は、次の各号に掲げる通常の管理に要する経費に充当する。

：

十 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に要する費用

(業務)

第32条 管理組合は、次の各号に掲げる業務を行う。

：

十五 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

(業務の委託等)

第33条 管理組合は、前条に定める業務の全部又は一部を、マンション管理業者（適正化法第2条第八号の「マンション管理業者」をいう。）等第三者に委託し、又は請け負わせて執行することができる。

第27条関係コメント

① (略)

② 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。管理費からの支出が認められるのは、管理組合が居住者間のコミュニティ形成のために実施する催事の開催費用等居住者間のコミュニティ形成や、管理組合役員が地域の町内会に出席する際に支出する経費等の地域コミュニティにも配慮した管理組合活動である。他方、各居住者が各自の判断で自治会、町内会等に参加する場合に支払うこととなる自治会費、町内会費等は地域コミュニティの維持・育成のため居住者が任意に負担するものであり、マンションという共有財産を維持・管理していくための費用である管理費等とは別のものである。

なぜコミュニティ形成？

- マンション管理は合意形成！
- マンションには区分所有者以外の者も共存している！
- 居住者全員が「区分所有者以外の者」である場合もある！

(1) 地域コミュニティへの配慮に関する業務や費用について

■マンション標準管理規約のコメントから読み取れること

- 地域コミュニティにも配慮した管理組合活動

- ①マンションの大規模修繕工事の着工前の近隣挨拶や、工事内容・工期・近隣に及ぼす迷惑の程度などに関する説明の実施

--

- ②町内会の会合への出席

--

(2) 居住者間のコミュニティ形成に関する業務や費用について

■マンション標準管理規約のコメントから読み取れること

- 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

- ①大規模修繕工事の実施に際する工事住民説明会の開催

--

- ②円滑な相隣関係（居住者間のトラブルの防止）を考慮した夏祭りなどのイベントの開催

--

マンションの防災とコミュニティ

(社) 日本不動産学会 会長 三橋 博巳

I 新規供給マンションの防災性能の向上

東日本大震災以降、大手を中心に新規供給マンションの防災性能を強化する動きが目立ち、以下のような事例があります。

1. 三井不動産レジデンシャルの場合

①分譲マンション事業のスマートビジョンを策定

環境負荷を低減する「環境共創プログラム」・ 安心安全を築く「複層防災プログラム」の二本柱で構成

建物・設備（ハード）をコミュニティ活動（ソフト）で活用・活性化する

②複層防災プログラムの内容

【建物で守る】

免震構造採用・長周期地震動対策（超高層物件）、家具転倒防止システムなど

【ライフラインを保つ】

非常用発電機の備蓄燃料増加または太陽光発電と非常用蓄電池、非常用トイレ、非常用水貯留槽など

【共助活動を円滑にする】

防災倉庫、各種防災備品、震災マニュアル、防災訓練など

【防災意識を高める】

震災対策啓蒙本配布、防災イベント提案など

2. 大京の場合

エレベーターが動かない場合に備えて中層（10 階）以上、かつ中規模以上の新築マンションに自家発電設備を導入。タンク容量を増加することで長時間運転を可能にする

従来から実施してきた「防災備蓄品」を見直し、内容を大幅に増加し標準装備にする

【「防災備蓄品」の内容（50 世帯の場合）】

便袋（簡易トイレ）：1,000 枚（一世帯 20 枚）

キュービージャグ（飲料水用ポリ容器）：10L 50 個（一世帯 1 個）

ブルーシート：4 枚／標識ロープ（100m巻）：1 巻／カラーコーン：5 個

布テープ：5 個／携帯充電ラジオライト（電池含む）：2 個／

シート型ホワイトボード：1セット／ ポータブル発電機：1台／
家庭用ガスボンベ：7本

Ⅱ MLC P（マンション生活継続計画）の考え方

大地震発生時にマンションは、以下の理由から、自立して対応することが必要です。

- ①建物が大きく損傷する可能性が少ない。
- ②公的支援の手が及びにくい。
- ③外部に避難することも難しい。

MLC Pは

自分たちのマンションと暮らしを、自分たちで守ることを目標に、
大地震発生後も、できるだけ共同生活を維持継続するための計画です。

1. 堅固で不燃構造のマンションが普及したことで、住宅と都市の安全性が向上しました。

- ①阪神・淡路大震災や東日本大震災で、マンション居住者は、ほとんど死亡していません。
マンションは住宅としての安全性が高く、生命を守るシェルターとしての役割を果たすことができます。
- ②マンションが多い湾岸地区などは、地震のときに避難する必要が無い「地区内残留地区」に指定されています。マンションが都市の安全性の向上にも役立っています。

2. その一方で、マンションの普及により、新しい問題も、ハード（建物・設備）、ソフト（制度・仕組み）、ハート（心・意識）の各分野で生まれています。

（1）ハード（建物・設備）の問題

- ①高層建築物だけに、電気や水道が止まったときには、様々な不自由が生じます。特に超高層マンションの上層階の居住者は大変です。
- ②現在の設計基準は、地震などのとき避難することだけを重視し、生活を続けることを考えて設備などを設けていません。
- ③地震による揺れが大きくなるため、建物自体は問題がなくても、家具転倒等による危険があります。

(2) ソフト（制度、仕組みの問題）

- ①マンション管理の制度、仕組みのなかで、災害対策がほとんど考慮されていません。
 - ・標準管理規約で防災が管理組合の業務の一つにはなっていますが、具体策は何も示されていません。会計科目にも「防災」についての科目はありません。
 - ・標準管理委託契約書は、防災について何も触れていません。このため管理組合と管理会社が災害対策について、どのように協同し取り組むのかも不明確なままです。
 - ・管理会社もマンションの災害対策について、体系的な取り組みをしていません。
 - ・マンション全体として、大地震が実際に起きたときに対応する体制が、ほとんど出来ていません。
- ②自治体で作成する地域防災計画でも、マンションのことはほとんど考慮されていません。
 - ・避難所の設置や運営についてもマンションの存在は、考慮されていません。
 - ・マンションの機能を地域の災害対策に役立てることも考えられていません。
 - ・地域の町内会などとマンションの管理組合の、災害協力も考えられていません。
- ③消防署なども、マンションの建物・設備・仕組みなどにあった災害対策の指針を示していません。
 - ・火災に対する消防訓練と地震などに備える防災訓練の違いも、あまり整理されていません。
- ④全体的にみて自治体等の行政の仕組みは、地域社会が低層・木造建物を中心とする時代のものから脱却できていません。

マンションは普及しましたが、地域社会のなかでは依然として「異端児」的な存在です。

(3) ハート（心・意識）の問題

- ①居住者の多くが、大地震がおきたときに自分たちが、どのような問題に直面するのか？想像できていません。
- ②自分たちの生命を守るためには、水や食料の備蓄だけでなく、どんな準備や心構えが必要なのか、理解出来ていないまま毎日生活をしています。

3. 現実に大地震がおきたとき、マンションにまで支援の手はまわりません。

- ①都市には危険なところが沢山あります。大地震発生時に緊急に救助しなければならない多くの事態がおきることは確実です。とりあえず安全性が高マンションにまで支援の手が及ばないはずです。

(例)地震火災と消防能力

冬・夕方・6時にM7.3の地震が東京湾北部で発生した場合
出火件数 811件 焼失棟数 19,0万棟

建物全壊	11.6万棟
東京消防庁 職員 18,000 人	消防車両 1,900 台

②避難所もマンションの居住者を受け入れる余裕はありません。

(例) 江東区	杉並区
人口 478,000 人	人口 530,000 人
避難所 146,000 人	震災救援所 87,287 人

4. マンションの居住者は、建物の被害が少なく、周囲が火災などの危険が少ない場合は、できるだけマンションに留まり、自宅(マンション)で被災後の生活を継続することで、相対的に安全で生活環境がましな生活ができるはずです。

そのためには、居住者の自助と共助を基本に、ハート（心・意識）、ソフト（管理組合等の体制）、ハード（設備等の改善）の課題を解決し、地震への備えを総合的に進める必要があります。

具体的には

- ①大地震が発生したときに、自分と家族の生命と暮らしを守ることができるように、各世帯で室内の安全確保をし、水、食料、簡易トイレ等の準備をすることです。
- ②大地震が発生したときは、ご近所同士、マンション居住者同士で、助け合わなければならないことがあるはずです。そのことも考えて、日頃から、ほどよい関係をつくることです。
- ③大地震が発生したときは、多くの居住者が帰宅困難になるかもしれません。こうしたことも考慮した管理組合や防災組織の体制づくりをすることです。
- ④災害に備える助け合い名簿や、少なくとも支援が必要な人の連絡表をつくることです。
この場合、高齢者等だけでなく、保護者が帰宅困難になる可能性がある乳幼児も対象にすることです。
- ⑤被災後しばらくの間、マンションのなかで共同生活が継続できるように、建物、設備等の問題点を把握し、改善計画をつくることです。
- ⑥大地震が発生する前に、管理会社の知恵や技術を活用することが重要です。事前対策、発災時の対応、復旧復興の段階のそれぞれについて、管理会社との間で、パートナーシップによる協力関係ができるように協議し、協定などを結ぶことです。
- ⑦防災訓練等も、マンションで共同生活を維持継続するために必要な課題を発見し、自立して対応する能力を養うことを目標に行うことです。

5. MLC P（マンション生活継続計画）は、大地震が発生したときに、公的支援の手が及ばないことを想定して、居住者や管理組合が自分たちのマンションの抱える課題を解決しながら、自立して対応できるようにするためのものです。

①計画をつくって終わりではなく、そこを出発点に災害対策を進める手引きとすることで、役立つ計画にすることができます。

②一部の人だけでなく、できるだけ多くの居住者が参加してつくることが大切です。

MLC Pをつくる過程がコミュニティ形成につながるように工夫することが、実効性の高い計画づくりにつながります。

③実際に大地震がおきたとき、中心的な役割を担うのは、日頃から在宅する時間が長い主婦、リタイヤ組、中学生等になります。こうした実際に被災後の生活を担う人が参加し、それぞれの役割を果たすことができる計画づくりが必要です。

6. MLC Pは、自分たちのマンションと暮らしを、自分たちで守るためのものですが、社会的にも大きな意味をもっています。

①マンションの居住者や管理組合が、大地震発生時に自立して対応できことは、行政、消防、自衛隊等による公的支援を、もっとも支援を必要とする箇所（木造密集地帯等）に集中することができます。

②首都直下地震の経済被害は112兆円を超えるという試算もあるように、大地震が発生したときの被害ははかりしれません。私たちの暮らしに長期にわたって深刻な影響を与えることになるはずです。復旧・復興に迅速に取り組むことも減災の重要な課題になります。

③MLC Pとの関係でいえば、マンション居住者のなかには、職場のBCP（事業継続計画）の担い手になる多数いるはずです。しっかりしたMLC Pをつくり、在宅時間が長い人が生活継続の担い手になって、自宅（マンション）を守ることができれば、職場のBCPにも取り組みやすくなります。

マンションコミュニティ研究会事務局
〒279-0013 千葉県浦安市日の出 3-4-D-1205
バックオフィス 〒260-0022 千葉県千葉市中央区神明町 13-2-104
電話 : 043-245-0453
FAX : 043-244-9094
e-mail : info@mckhug.com
URL : <http://www.mckhug.com>