

〈2〉分譲マンションの管理適正化に向けた コミュニティ形成の促進に関する調査研究

市政研究センター 主事 加藤 萌

要旨 本研究は、近年、マンションの老朽化や居住者の高齢化などに伴い、分譲マンションの管理に関する課題が全国的に顕在化する中、住民基本台帳のデータ分析やマンション関係者等へのヒアリング調査などを実施し、市内分譲マンション居住者の年齢構成や転出入状況、周辺住民を含めたマンション居住者のコミュニティの実態などを明らかにした上で、分譲マンションの管理適正化に向けたコミュニティ形成の促進に関する方策について提案する。

キーワード：分譲マンション、マンション管理組合、自治会

1 はじめに

(1) 研究の背景と目的

1つの建物を多数の居住者で分けて所有する分譲マンションでは、区分所有者全員で構成される管理組合が、大規模修繕の実施や建替え計画の策定などの適正な管理を行うことが求められる。しかし、近年では、区分所有者の高齢化や住戸の賃貸化に伴う所有者の不在など、管理組合が適正に機能していない、いわゆる管理不全のマンションが全国各地で増えている。管理不全のマンションは、外壁の崩落や不審者の住居になりやすいなど、周辺住民の安全を脅かすだけでなく、所有者不明の管理不全マンションの解体に1億円以上かかった野洲市の事例を鑑みると¹、行政の財政の圧迫も懸念される。

少子高齢化が進む宇都宮市(以下「本市」という)においても、令和4年度に現行の「宇都宮市住生活基本計画」の改定とあわせて「宇都宮市住生活マスタープラン」(以下「マスタープラン」という)を策定し、令和5年度からマンション管理組合への助言・指導を実施するなど、民間分譲マンションの管理に積極的に関与し、マンションの管理適

正化に関する支援に乗り出そうとしている。

一方で、集合住宅であるマンションは、大規模修繕や建替えの際には、管理組合の総会の決議を経る必要があり、必要な時に居住者間の合意形成をスムーズに図り、マンションを適正に管理していくためには、居住者間の良好な人間関係を築くことが大切であることから、本市における分譲マンションの居住者の状況やマンション居住者のコミュニティの実態を踏まえた方策を併せて検討していく必要がある。

そこで本研究では、住民基本台帳のデータ分析やマンション関係者等へのヒアリング調査などを実施し、本市における分譲マンション居住者の年齢構成や転出入の状況、周辺住民を含めたコミュニティの実態などを明らかにした上で、分譲マンションの管理適正化に向けたコミュニティ形成の促進に関する方策について提案することを目的とする。

なお、本研究では、賃貸マンションと比較して、長期的に居住する人が多いことから、一人一人の管理の責任が大きいと考えられる分譲マンション(以下「マンション」という)に絞り研究を行う。

(2) 研究の構成

本研究ではまず、住民基本台帳のデータやマンション関係者などへのヒアリングから本市におけ

1 国土交通省近畿地方整備局「令和2年度 第2回 空き家分科会会議資料」『資料6_区分所有建物の空き家に対する行政代執行の事例について』、<https://www.kkr.mlit.go.jp/kensei/jutaku/019a8v0000035gqj.html>、令和5年2月7日取得

るマンションの居住者の実態や課題について整理する（第2章）。次に、第2章で浮き彫りになった「自治会」や「コミュニティ」に関する課題等をさらに明らかにするため、マンション管理組合などの当事者にヒアリングを行う（第3章）。そして、マンションにおけるコミュニティ形成に向けて、先進的な支援策を実施している自治体等や本市で積極的な活動を行っている団体を調査する（第4章）。これらを踏まえ、マンションの管理適正化に向けたコミュニティ形成の促進に関する方策を提案する。

2 現状分析

(1) 居住者分析

1) 本市におけるマンションの概要

令和5年2月に策定された「マスタープラン」によると、市内には、令和2年3月末現在で、175件181棟のマンションが存在する。また、大規模修繕未実施の場合は不具合が可視化する頃（齊藤 2019）と言われる築30年以上のマンションが令和4年は67件（38.3%）あり、令和22年には158件（90.3%）と増加する見込みである。

2) 本市におけるマンションの居住者実態

市内のマンションのうち、167件²について、令和3年10月1日現在の住民基本台帳のデータを用いて居住者の人数などを算出し、調査結果をもとに築年数を横軸とした散布図を作成した。築年数が30年を超えると、入居率が60%以下のマンションが散見された（図1上）ことから³、築30年以上のマンションの大規模修繕実施の有無と入居率は関連性があることが推測される。また、マンション居住者全体の平均年齢は44.0歳であり、

2 175件のマンションのうち、同じ住所に複数建っている物件や該当する住所が確認できなかった8件は調査対象から除いた。なお、167件はすべて1棟ずつのマンションである。

3 世帯数が100%を超えているマンションは、1戸に複数世帯が居住している場合があるためと考えられる。

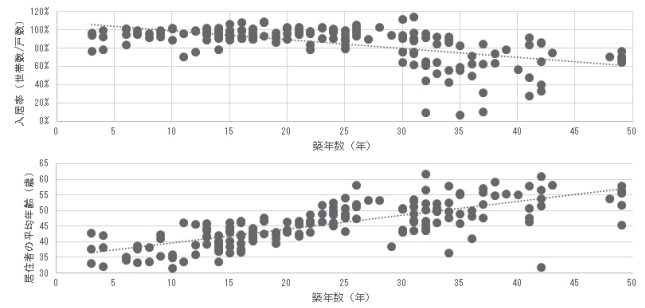


図1 築年数別にみたマンションの入居率（上図）と居住者の平均年齢（下図）

調査結果から筆者作成

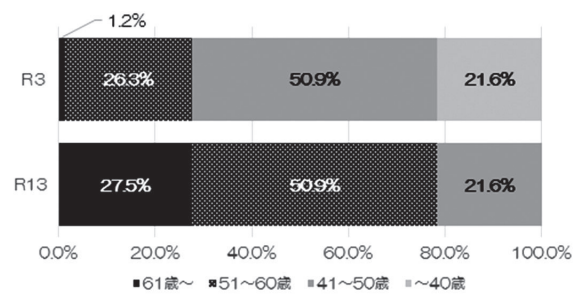


図2 分譲マンション入居者の10年後の平均年齢構成予測

調査結果から筆者作成

本市人口全体の平均年齢（46.3歳⁴）と大きな差はないが、築年数が増えるにつれて、居住者の平均年齢が上昇する傾向がみられる（図1下）。

さらに、今後10年間の平均年齢の推移⁵は、61歳以上のマンションの割合が2割を超えると予測される（図2）。

3) 本市におけるマンションの転出入実態

令和元年度から3年度の市外との転入転出状況データ⁶を用いて、マンション内外へ世帯ごとで転出入した世帯数（3年間合計）を算出した。その結果、10世帯以上の移動があったのは8件（4.8%）にとどまり（表1）、マンションの転出入者は少ない一方、中には3年間で90世帯以上

4 栃木県「年齢別人口調査結果（市町別年齢別人口）」『過去の調査結果（各年10月1日現在）』『令和3（2021）年』, <https://www.pref.tochigi.lg.jp/c04/pref/toukei/toukei/popu2.html>, 令和4年11月1日取得

5 今後建設予定の分譲マンションおよび今後10年間の転出入は考慮していない。

6 令和4年8月3日にNCC推進課から提供されたデータ。

が移動しているマンションも存在した。

表1 分譲マンションの転入世帯数一覧
(令和元年～3年度の合計)

マンション名	築年数	転入者合計	転出者合計	転入+転出
A	6~10	10	7	3
B	6~10	12	8	4
C	6~10	37	30	7
D	21~25	10	5	5
E	31~35	25	34	-9
F	31~35	45	49	-4
G	41~45	6	10	-4
H	46~50	9	6	3
合計		282	282	

算出結果から筆者作成

(2) 関係団体等へのヒアリング

1) 栃木県マンション管理士会

マンションの管理実態を調査するため、マンション管理士として、マンション管理組合などの相談に応じ、助言・指導などの業務を行っている⁷ 一般社団法人栃木県マンション管理士会会長の曾我部氏に話を伺った⁸。

① 栃木県マンション管理士会の概要・取組

マンション管理士制度の普及やマンションの管理の適正化を目的に平成28年に発足した団体であり、現在は本市内外の8名のマンション管理士が所属している。

ホームページを通じたマンションの相談対応や、月1回のマンション管理組合役員などを対象とした意見交換会および無料相談会（以下「フォーラム」という）を実施している。フォーラムには、新型コロナウイルス感染症が流行する前は、会員も含めて15人前後が来場していた。

② 分譲マンションの悩み・課題など

相談が多い悩みとして、「依然として、役員のなり手不足があげられる」という。一方で、最近は、

7 栃木県マンション管理士会曾我部会長からご提供いただいた資料を参考に記載

8 令和4年10月27日に実施。曾我部氏は、令和3年から栃木県マンション管理士会の会長に就任し、栃木県マンション管理士会の上部団体である一般社団法人日本マンション管理士連合会の理事でもある。

大規模修繕に係る工事発注や工事金額の査定などの修繕の進め方、外国人居住者の増加による文化の違いなどに伴う管理組合の運営方法の相談など、多岐に渡る相談が寄せられており、「管理組合の運営に関して意欲がある人とそうでない人が分かれている」といった相談もあるとのことであった。

2) 市みんなでまちづくり課

次に、本市におけるマンションのコミュニティの実態を調査するため、コミュニティの基盤となる自治会を支援しているみんなでまちづくり課にヒアリングを行った⁹。

① 本市内のマンションにおける自治会

マンションにおける自治会の形成方法は、主にマンション単独で組織するか、建設予定地の区域が属する自治会に加入するかの2つである。ただし、マンション単独で自治会を形成するケースは、約800ある自治会のうち、約1%となっている。

② 自治会設立・加入促進の取組

本市の場合、建築確認申請をもとに建築指導課からみんなでまちづくり課に情報が入り¹⁰、みんなでまちづくり課から宇都宮市自治会連合会、当該区域の自治会長および地区の連合自治会長に情報が入り、自治会編入の調整などを行っている。また、マンションに限ったことでは無いが、平成27年12月に栃木県宅地建物取引業協会県央支部と宇都宮市自治会連合会、本市の3者で自治会加入促進のための連携を目的とした協定を締結し、入居者向けの加入促進のチラシを配布するなどの意識啓発を行っている。

③ マンションへの自治会加入促進に向けた取組

みんなでまちづくり課としては、マンションを含む集合住宅の自治会加入率向上に向け、以上のようなマンションに対する加入促進の取組に加えて、LRT沿線のマンションの建設ラッシュに併

9 令和4年12月27日にヒアリングを実施した。

10 都市計画法に基づく開発を行う場合、「宇都宮市開発行為など審査基準」において、「隣接地域の自治会などへ編入予定の協議・調整などを図らなければならない。」とされている。

せ、中高層マンションの加入促進に向けた支援策を検討している。

また、マンションの自治会については、今までの自治会のイメージのような「向こう三軒両隣」という密な関係から、デジタルを活用するなど、「ゆるくつながる」ような新しい関係性を創出する必要性についても言及していた。

(3) 小括

以上の結果から、マンションは、「大規模修繕の進め方」や「管理組合の運営方法」と、コミュニティの基盤となる「自治会形成の難しさ」が課題となっていることがわかった。しかしながら、居住者の高齢化が進行しており、居住者の入れ替わりが少ないマンションでも、長く快適に住み続けるには、コミュニティ形成について議論する必要がある。

次章では、マンションの適正管理に向けて、管理組合を構成する居住者間の良好な人間関係を築くために必要となる「自治会」と「コミュニティ」の現状に焦点をあてる。

3 マンション関係者へのヒアリング

(1) マンション管理組合関係者

最初に、マンション居住者のコミュニティに対する意識の現状を把握するため、マンションの管理組合の理事長経験者など計5名に対し、ヒアリングを実施した¹¹（表2）。

1) コミュニティの現状

居住者間のコミュニケーションの有無やマンション独自のサークル活動などの実施状況については、「個人レベル」や「ほとんどない」、または「なかった」と回答した関係者が3名いた。自治会活動の参加については、回覧板の配布や、居住者個

人での地域の祭り・防災訓練への参加との回答が存在する一方で、地域の資源物の回収に協力しているマンションや防犯・防災の面での連携を模索するなど、自治会との連携に意欲がある方もいた。

2) その他の意見

「マンション居住者一人一人が、マンションが『自分の資産』であり、管理することが『当たり前』という意識に欠ける」という回答があげられた。多くのマンション居住者は、マンション購入時には管理組合の理事としてマンション管理に携わる可能性を考えていない。これを解決するには、マンション入居前にその意識を醸成することが必要であることも指摘していた。

(2) 自治会区域内にマンションが立地する自治会

次に、コミュニティにマンション居住者がいる方たちはどのように思っているのかについて、区域内にマンションが立地する自治会の自治会長にヒアリングを行った。

1) マンション居住者の自治会加入状況

自治会の区域内に10棟前後のマンションが存在しており、うち約半数のマンションが自治会に全世帯加入している。マンションに対しては、子育て世帯の居住者が多いため、自治会長は、マンション居住者が自治会に加入し、子どもたちが自治会活動に参加することで、地域の活性化につなげたいという思いを抱いている。

しかしながら、自治会加入の傾向として、新しく建ったマンションほど加入世帯が少なく、マンション居住者の傾向として、「自治会は入りたくない。できたら抜きたい。」と考えている居住者が多いという。また、自治会長がマンション管理会社から聞いた話であるが、マンション管理組合の会議の中で、自治会に加入する必要性について疑問視する意見も出ているマンションも存在するようである。

2) マンション内における自治会活動状況

11 令和5年1月14日および同年1月15日にヒアリングを行った。

表2 本市のマンション関係者からみたコミュニティの現状や課題の分類

	A	B	C	D	E
マンション ①築年数, ②戸数, ③管理方法	①15~20年, ②100~150戸, ③業務委託	①21~25年, ②~50戸, ③業務委託	①45~50年, ②~50戸, ③自主管理	①10~15年, ②50~100戸	①45~50年, ②51~100戸, ③業務委託
ヒアリング相手方 ①入居年数, ②現職, ③経歴, ④理事長になった経緯(任期)	①新築時から, ②理事, ③理事長経験有, ④輪番(1年)	①新築時から, ②大規模修繕委員, ③理事長経験有, ④他薦(1年(当時))	①4年, ②理事長, ④他薦(-)	①新築時から, ②理事, ③理事長経験有, ④輪番(1年)	②マンション管理人(派遣会社社員), ④理事長のなり手がおらず, 数年前から同じ方が継続
フォーラムに参加した経緯	インターネット	チラシ	栃木県マンション管理士会からの誘い	チラシ	チラシ
フォーラムに参加した経緯への意見等	マンション管理というキーワードに意識を持っていない人は, そもそも調べない	素人の観点とプロの観点等, いろんな視点で話ができ, 生きた勉強ができる点が良い	栃木県マンション管理士会からの誘いがあり参加が気になる	「役員がゆくゆく回ってくる」と思い参加 ・参加メンバーの固定化が気になる	マンション管理に関する情報収集のため参加
マンション内外のコミュニティ	・コミュニケーションは個人レベル ・サークル等はない。	・マンションのイベントとして, 市の一斉清掃に合わせて清掃を実施	・以前は会話はなかったが, 新しい理事会が組織され, マンションの美化や修繕活動を行うようになり, コミュニケーションが戻った。	・サークル等の活動は無い。 ・周りの人と関わりを持ちたくない人が多いと感じている。	・コミュニケーションはほぼない。 ・居住者の意向もふまえて, 居住者とは極力関わらないようにしている。
自治会	・半数弱加入 ・マンション管理組合と連携した活動はない。	・全世帯加入 ・地域の防災訓練や運動会に参加している加入者が存在	・自治会活動には理事長として参加するようにしている	・全世帯加入 ・マンション全体で1つの班として加入	・数世帯加入 ・マンションとしては, 自治会の資源物回収に協力している。
今後の展望等	A)自治会には, 防犯・防災の面での連携ができないか模索中 マンションを子どもにどういうものとして, 引き継ぐことができるか(少なくとも売却できるような状態に維持したい。)マンションの建替えや敷地売却など, 60年や70年を見据えた早期の長期計画立案の必要性 B)外目も中身もいかに健全な状態で長くもたせるか。 年齢や家族構成に応じて住まいを選択できるような仕組み(一人の時はアパート, 所帯を持った時は2人が居住できる住まい, 子どもができたら広い住まい, 等)の検討の必要性 C)修繕事業に応じた修繕費の不足				
その他の意見	A)自分の持ち家であるという意識の薄さが問題(自分の持ち家だったら, 資産管理をしなければいけない, 建替えだったり考えなければならぬ, と考える。その当たり前のことが, きちんとみんなに理解されていない)であるため, 意識の醸成を行政が主導してやってほしい。 B)行政は, マンションが建つ前に, マンション管理について啓発する必要がある。(1年に1度, 市の広報紙に, マンション居住者向け, なんでも相談受けます, とか, このままだとマンション困りますよ, などのようなきっかけ・動機づけの創出など) 多くの人は問題に気づかないから平然としているだけで, 問題に気づけば, フォーラム等に來ざるを得ない D)半分は引越してきて後悔している。役員をやるとよくわかる。 マンションに入居する人のほとんどが無関心で, 管理会社をお願いすればなんでもやってくれると思っている 無関心の人に限って, マンション内で何か問題が起きると慌てる				

調査結果から筆者作成

マンション内の自治会活動は回覧板が主であり, 自治会としては, その他にも清掃や一斉パトロール, 地区や本市のお祭りへの参加, 親睦旅行などを行っているが, マンション居住者の参加率は低いという。

自治会費については, マンション全世帯加入しているところは, 管理会社を経由して口座振替で徴収している。マンション全世帯で加入していない場合は, 区域内の戸建て住宅などに居住する市民と同じく, 組長が1戸1戸集金している。個別に徴収に行くことで顔の見える関係づくりに役立っている一方で, マンションはセキュリティの関係で中に入ることが難しく, 不在も多いことから, 集金する側の負担が大きく, 役員会の会議でも指摘されている。

3) 自治会加入促進における課題

本市で行っている「ようこそ宇都宮へ マイホーム取得支援事業補助金」や「ようこそ宇都宮へ フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯等家賃補助」では, 補助の資格要件として「自治会に加入していること」と定めており, 自治会長の押印が必要な「自治会加入証明書」の提出を求めている¹²。ヒアリングを行った自治会にも, 令和4年度は3世帯から書類の押印依頼があった。しかし, 前自治会長の時には自然消滅的に脱会してしまう人がいたことから, 「継続して加入してくれるかは分からない。」と自治会長は言う。

このような厳しい現状をふまえても, 今後のマンションに対する加入促進について, 自治会長

12 宇都宮市「令和4年度 ようこそ宇都宮へ フレッシュマン・若年夫婦・子育て世帯など家賃補助金」, <https://www.city.utsunomiya.tochigi.jp/kurashi/machi/jutaku/1015797.html>, 令和5年2月9日取得

は、ただお願いするのではなく、自治会活動について紹介する独自のパンフレット作成を検討するなど、マンションへの加入促進に意欲を示している。自治会への加入がゴールではなく、自治会活動について一人一人に理解を促進し、継続的な加入に結びつけることも重要であることが伺えた。

(3) 小括

マンション居住者間、マンション居住者と周辺住民間で、コミュニティ形成や自治会への重要性や関心の度合いにギャップがあり、コミュニティの基盤である自治会の形成が困難になっている現状が明らかとなった。

4 先進事例などの調査

本章では、マンションにおけるコミュニティ形成に向けて、先進的な支援策を実施している自治体等や本市で積極的な活動を行っている団体を調査した。

(1) 大阪市民政局¹³の取組

本市において、マンション建設事業者などに自治会加入支援を働きかける取組を直接的に行っていないことをふまえ、マンション建築事業者に着目して自治会加入促進の取組を行っている大阪市の取組を調査した。

1) 建築事業者へ働きかけた経緯

大阪市では、一定規模以上のマンション建築事業者向けのチラシ(図3)を作成・配布している。取組の経緯としては、本市と同様、自治会・町内会への加入促進を取り組んでいる一方で、マンションなどの集合住宅における自治会・町内会への加入がなかなか進んでいない現状があり、「マンションが建築される前や住民が転入してくる前

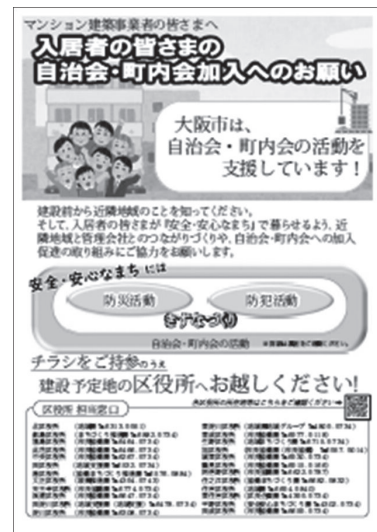


図3 大阪市のマンション建築事業者向けチラシ
大阪市ホームページから引用

に、建築事業者と近隣の自治組織が連絡を取り合えるようにするため、マンション建築事業者に着目したためである。

2) 建築事業者への具体的な働きかけと課題

マンション建築事業者がチラシを持って建設予定地の区役所を訪れた場合、区ごとに案内内容は異なるが、基本的には①建築事業者に「自治会・町内会の意義や活動」の説明、②建築事業者と近隣の自治組織が連絡を取り合えるように橋渡しを実施している。

課題としてあげられたのは、マンション居住者も含め、「新たに住民になられた方々は地域コミュニティへの関心が低く、とりわけ若い世代や現役世代、団塊の世代、マンションの住民などの地域活動へのかかわりも薄いため、地域団体の役員の皆様に負担が集中し、担い手の不足や役員の高齢化、後継者不足といった問題なども次第に大きくなっている状況」とのことだった。

(2) 「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」¹⁴の取組

14 令和5年1月30日に「せんだい・みやぎ」の事務局に伺い、同団体事務局員であり、宮城県マンション管理士会会長でもある

13 令和5年1月に文書で質問票を送付し、回答をいただいた。

続いて、栃木県マンション管理士会のヒアリングでもあがっていたように、マンションには多岐に渡る課題があることをふまえ、複数の組織と関わってマンション管理の適正化に取り組み、コミュニティ形成にもつなげている仙台市の事業を調査した。

仙台市では、マンションに関連する団体、専門家団体、行政などが連携してマンションの管理運営を支援するネットワークとして「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」（以下「せんだい・みやぎ」という）を構成し、さまざまな団体が連携してマンション管理の適正化の取組を進めている。

1) 団体の概要

「せんだい・みやぎ」は、「マンションに関する団体、専門家団体、行政などが相互に連携して支援することを目的¹⁵」に平成17年に設立された団体である。運営は宮城県マンション管理士会（会員数84名）が仙台市から受託して運営しており、事務局として3名が日替わりで業務に従事している。全37団体が加盟しており、仙台市は構成団体の一つとして関わっている。

2) 業務内容や特徴

「せんだい・みやぎ」は、相談窓口の開設や情報提供、「マンション管理基礎セミナー」の開催、構成団体との定期的な会議などを行っている。その他、宮城県内約1,600（うち仙台市内約1,450）ある全マンション管理組合に対し、年2回、セミナー案内のチラシや、その他の周知事項、団体を紹介するパンフレットなどの配布を行っている。

年2回実施しているセミナーは、令和4年度は新型コロナウイルス感染症を考慮し、定員を設け、講演会の回数や交流会を削り、時間を短縮して実施するなど工夫して開催された（写真1）。定員80名にも関わらず、申込者は143名にのぼり、

高橋氏に話を伺った。

15 「せんだい・みやぎ」のホームページ掲載のチラシから引用

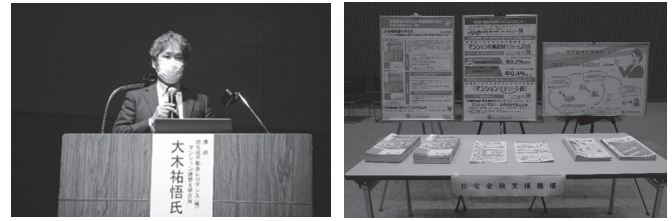


写真1 令和4年度第2回マンション管理基礎セミナーの様子

「マンション管理支援ネットワークせんだい・みやぎ」から提供

出席者は抽選となった。運営費は市からの業務委託費¹⁶（5年間で約1,800万円）で実施しており、構成団体からは、前述したパンフレットの封入作業やセミナーへのスタッフの配置など人的資源の提供を受けている。

さまざまな団体がネットワークを構成することは、ハードとソフトの両面あるマンション問題に対応することに適していることに加え、行政が構成団体の一つとして関わることで、市の業務負担の減少や、情報の即時性、業務の進めやすさなどの利点があげられた。

3) コミュニティ形成に寄与する取組

セミナー以外の取組として、「せんだい・みやぎ」主催ではないが、仙台市の町内会を所管する課（地域政策課）と連携して、仙台市連合町内会長との懇談会を年1回開催し、交流を深めるほか、防犯・防災分野における相互連携について意見交換を実施している。

(3) 「ベルコート自治会」での取組

次に、本市内のマンションではどのようなコミュニティ形成に向けた活動が行われているか調査した。最初に、マンション単独で自治会を組織し、魅力ある自治会活動として市から表彰を受けた「ベルコート自治会」の役員である斎藤氏などに話を伺った¹⁷。

16 仙台市外への発送費は宮城県が負担している。

17 令和5年2月11日にベルコート自治会の集会室にお伺いし、令和3年度の自治会長であり、現在も自治会の役員を務めている斎藤氏と、陽東地区まちづくり協議会事務局長で、ベルコート自

1) 団体の概要

「ベルコート自治会」のあるマンションは、大型商業施設に隣接しており、自治会は設立して15年、全6班139世帯で構成され、自治会加入率は100%である。役員は輪番制であり、マンション管理組合の理事と重複しないよう調整されている。

2) 自治会設立の経緯

詳細な資料が残っていないが、マンション管理組合設立と同時に自治会が組織されたわけではなく、小学生の登校班編成のためマンションにおいて子ども会設立の必要性が生じたことなどから、近隣自治会等との調整の結果、管理組合設立の翌年に単独で自治会を設立することになったということであった。

3) 自治会活動

マンションという特性上、避難訓練など防災活動には力を入れており、また、居住者のコミュニケーションの促進を図るため、ビンゴ大会などのイベントも実施している。イベントの会場や総会等には、マンションのロビーや集会室を活用している。特にロビーはおよそ2戸分にもなる広い空間となっており、マンションの機能として活動しやすい環境が整備されている（写真2）。



写真2 マンション内ロビーと集会室

筆者撮影

4) マンション単独自治会の課題

自治会員は皆同じ建物に住んでいることから、天気や不在状況に関係なく、集合ポストを通じて簡便・迅速に情報を共有しやすい一方で、プライ

自治会の会員でもある池田氏に話を伺った。

バシー性の高い構造の特性から、顔の見える関係が形成しづらいことが挙げられた。例えば、地区の行事への参加者を募る際は、入居者の家庭の状況（人数や年齢構成など）がわからないため、声をかけづらく、人を集めにくいといった課題がある。

今後については、居住者の高齢化が進む状況を鑑み、災害発生時における高齢者等の避難支援のあり方について考えていく必要があるということであった。

(4) 「MACふれあいサロン」での取組

みんなでまちづくり課へのヒアリングなどを通じて、マンションでは、自治会のような密なつながりを望んでいない居住者が多く存在することが把握できた。そのため、自治会以外でコミュニティ活動を行っている事例として、100世帯以上が居住する市内マンション「MAC宇都宮コート」を拠点として活動を行う「MACふれあいサロン」の活動を見学し、(写真3)参加者に話を伺った¹⁸。



写真3 防犯パトロール活動の様子

筆者撮影

1) 活動内容

会員数はマンション外居住者も含め20名おり、主に児童の見守り活動や「健康の集い」、防犯パトロールを行っている。「MACふれあいサロン」は、錦地域まちづくり協議会の構成団体でもあり、錦地域まちづくり協議会が実施している防犯パトロールにも参加している。

¹⁸ 令和5年1月22日に、防犯パトロール活動の見学後、活動の参加者に活動の状況や取組内容について話を伺った。

見学した日は、10名が参加し、「MAC宇都宮コート」を出発し、1時間をかけて、地域内のごみを拾いながらパトロールを実施した。途中、区域内の自治会長が「いつもありがとう」と声をかけるなど、地域との親密さも感じられた。また、錦地域まちづくり協議会の構成団体でもあることから、地域と連携した活動を行っていることがわかる。活動後に伺った話では、「MACふれあいサロンができる前は全然地域との交流は無かった。」と述べていることから、活動を始めたことで、マンションと地域とのつながりがうまれたといえよう。また、参加者からは、「活動が無いと中々会わない。同じマンションにいても、会わないときは全然会わない。」との声が聞こえたことから、活動がマンション内のコミュニティ形成にもつながっていると見える。

2) 今後の課題

サロンの会場となっている集会室が大規模修繕の関係で縮小されたほか、コロナの関係で狭い場所での活動が制限されたことから、広い活動場所を求める声が上がっていた。錦地域コミュニティセンターの利用も考えたが、「それでも遠い。」との意見があったことから、現在は集会室やマンションのロビーで工夫して実施している、とのことだった。

5 政策提案

以上のことから、マンションの管理運営の適正化を推進していくには、居住者一人一人の管理およびコミュニティに対する意識の醸成と、コミュニティを上げるための外部からの支援が必要だと考える。

これらをふまえ、以下の3つを提案する。

(1) マンション建築前・入居前からの意識啓発

マンションに入居後、ゆくゆくは管理組合にお

いて何らかの役割を担うことになるという認識が欠けている居住者が見られ、そのことが管理の無関心につながっていることが明らかになった。また、自治会については、加入は任意だが、周辺地域との防災・防犯の連携やマンション内の良好な人間関係の構築のために、組織した方が望ましい。そのため、管理に係る知識と自治会について、意識醸成のための啓発をマンション建築前、入居前から行うことが良いと考える。具体的には、大阪市のようなマンション建築事業者に宛てたチラシや、宇治市で作成されている「分譲マンション管理の手引き」(宇治市 2017)のような、マンション管理や自治会に関する資料を、栃木県マンション管理士会などのマンションの専門家の意見をふまえながら作成し、マンション建築・販売事業者や入居予定者に対して配布することを提案する。

一般的な手引きは民間事業者でも作成されているが、本市独自の手引きを作成することによって、本市のマンション専門家の情報やコミュニティの活動情報を掲載することができ、より地域に根差した、活用しやすいものとなるだろう。

(2) マンション建設後の支援

マンションのコミュニティ形成を推進していくためには、マンション居住者同士やマンション居住者と周辺地域住民とのコミュニティに対する意識のギャップを埋め、相互理解を図る必要があると考える。そのため、栃木県マンション管理士会などのマンション管理の実態をよく知る関係者と自治会連合会との意見交換会の実施を提案する。

また、栃木県マンション管理士会や「せんだい・みやぎ」のヒアリングからわかるように、マンションにはソフトとハードの両面の課題がある。課題に対応するにはさまざまな団体が得意分野を持ち寄って、連携して対応することが望まれる。そのため、管理運営やコミュニティ形成など、さまざまなマンションの悩みの相談対応・支援を行う

ネットワークの形成を提案する。具体的には、住宅政策課、みんなでまちづくり課、栃木県マンション管理士会、マンション管理センター、NPO団体など、多種多様なマンションの悩みに対応できる団体が加盟し、連携していくことが望まれる。

(3) コミュニティに対する支援

マンションのコミュニティの形成には自治会だけでなく、「MACふれあいサロン」のように、自治会以外で活動している団体も、マンション内外のコミュニティ形成に寄与している。そのため、自治会への加入促進を行いつつ、以下の自治会以外の地域団体に対する支援を同時に行うことも必要だと考える。

① 既存コミュニティへの活性化支援

マンション内のコミュニティ形成に寄与している団体の中には活動場所が足りないなどの悩みから、思うように活動ができていない団体も存在している。そのため、アンケートを実施するなど、既存コミュニティが抱える課題を把握した上で、活動場所の提供や活動費の助成などの支援について検討することを提案する。

② 新たなコミュニティの創出支援

大阪市西区では、マンション内自主防災会の立上げの支援を行うとともに、マンションに保育士が訪問する子育て支援サークルを開催するなど、マンション内のコミュニティ形成について広く支援を行っている¹⁹。これらを参考に、本市のマンションに対しても居住者のニーズに合わせて、多種多様なコミュニティ活動の創出を支援することを提案する。

③ 居住者の意識の変化に対応した新たなコミュニティ形成の方策の検討

近年、コミュニティへの意識が変化している中

で、マンション居住者同士のコミュニティに対する意識のギャップを埋めていくだけでなく、新しい意識に対応していくことも必要だと考える。そのため、「ゆるくつながる」コミュニティを形成できる方策の検討を提案する。例えば、東京都板橋区内にあるマンションでは、「GOKINJO」という、「一つのマンションに住む住人同士が、田舎から送られてきた食べ物のおすそ分けや、子ども服のお下がりなどの情報を共有できる」アプリを導入している²⁰。例えば、こういったデジタルを駆使した活動に対して、地域課題に資するものであればアプリ利用料を助成するなど、「ゆるくつながる」コミュニティの形成を促進するような方策が考えられよう。

6 おわりに

本研究の遂行にあたっては、栃木県マンション管理士会や、マンション管理組合関係者、自治会長、大阪市市民局、「せんだい・みやぎ」、ベルコート自治会、MACふれあいサロンのみなさまにご協力いただきました。末筆ながら心より御礼申し上げます。

参考文献

- 宇都宮市, 2023「宇都宮市住生活マスタープラン(素案)」, 21
 齊藤広子, 2019, 「マンションの“管理”を考える」住総研「マンションの持続可能性を問う」研究委員会編『壊さないマンションの未来を考える』株式会社プログレス
 宇都宮市, 2022「宇都宮市開発行為など審査基準」
 宇治市, 2017「分譲マンション管理の手引き」

19 大阪市西区, 「区役所の取り組みとつながる ～マンション向け事業～」,
<https://www.city.osaka.lg.jp/nishi/page/0000447357.html>,
 令和5年2月20日取得

20 『『対面』の価値 再認識 近所付き合いアプリが縁』『読売新聞朝刊』, 令和5年1月10日