

新規マンションと地元との地域コミュニティ形成

横倉 啓子

1. はじめに

マンション管理の主体は管理組合であり、区分所有者が自らの責任で行うことが基本ですが、従来の建物の維持・管理という枠を超えコミュニティ形成を含めた管理組合活動が求められる昨今、その活動の良否が、区分所有者の資産であるマンションの価値に大きな影響を与えることになり、責任は重大ではないでしょうか。

平成16年1月23日改正「マンション管理標準規約」第2節管理組合の業務第32条(業務)により、管理組合業務の一つとして、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加えられました。この改正以降、管理組合の役割は、日常の管理や計画的な修繕の実施に加え、コミュニティの形成、環境・防犯・防災の問題への対応が求められる等、重要性を増しています。

居住者が安心して住み続けられるためには、建物の維持・管理のみならず、居住者が共同生活者として自覚し、お互いのプライバシーを尊重しつつも連帯を強めなければならないのではないのでしょうか。

換言すれば、これまで独立分離した存在であったマンション管理組合とマンションコミュニティとの関係がまさに問われているのではないのでしょうか。

戸建ての住まいと違ってマンションに住む以上、マナーやルールの遵守はもちろんのこと、他の居住者とのコミュニケーションが大切であり、孤立した「個」をどのように考えていけばいいのでしょうか。

数日前まで、何も知らない者同士が、マンションの生み出すコミュニティで生活することに対する十分な心構えなしに、ただその機能性・利便性・意匠性のみを求めて移り住むとするなら、良好な居住形態はどうなるのでしょうか。

マンション内での良好なコミュニティは、日々の暮らし生活を円滑に送る上で重要であるばかりでなく、防犯防災の面でも、また将来の大規模修繕の合意形成という点でも必要不可欠なものです。

いろいろな世代が、次々と起こる問題にぶつかりながら暮らす、それがマンション生活であり、マンション内で問題が起これば、解決に向けて答えを出していかなければならない。その答えを出す役目を持っているのは、誰でもない「管理組合」自身、即ちマンションで暮らす「居住者」1人1人です。

さらに、地元地域コミュニティとの関わりも絡んできます。

自治体によっては、大型マンション開発(概ね200世帯以上)における地域の現状と対応策として、地元行政自治体からの以下の要請事項などについて、管理組合では、コミュニティ活動の全てを担うことができないこともあるため、必然な管理組合とは別に任意の自治会組織が設立される事もあります。

- ・委員の選出（民生委員、児童委員、青少年指導委員等）
- ・補助制度の情報（自主防犯組織、防犯灯、行政からの情報紙配布等）
- ・市、区、町等の情報（町内会、自治会の役割・運営、組織、等）

各自治体によっての対応や要請事項が違うことをまず考慮する必要があります。

例えば〇市の中には、住人（地域に住んでいる人）が地域の問題について陳情、要望する場合、任意の自治会からの陳情、要望は認めても必然な管理組合を住人組織として認めないところもあり、こうした地域ではマンション管理組合と任意組織の自治会を新たに設立しなければ陳情要望は認められないということになります。この場合一つのマンション内に管理組合と任意の自治会の2つの組織が存在することになります。

また別の市等では、マンション管理組合を住人の組織として認めており、管理組合が地域の問題について陳情、要望ができます。この場合でも分譲マンション居住者は管理組合と任意組織の自治会をどうするか、また既存の町内会に加入するか等の選択もせまられることとなります。

このような市などのマンション管理組合の選択肢として、

① 周辺の既存の町内会に加入する

1つの分譲マンションに管理組合と任意組織の自治会の2つの組織ができることとなります。

さらに昔からの既存の町内会にマンションの自治会が加入する。そしてマンション居住者は町内会の仕事も活動も行う。現実3つの組織の仕事を行うこととなります。

② 新しく・自治会、町内会を組織する。大型マンション開発(概ね200世帯以上)の場合

1つの分譲マンションに管理組合と任意組織の自治会を作る。そして大型マンションの場合そのマンションが独自の町内会組織を作る。現実3つの組織の仕事運営を行う。

③ 自治会を作らず管理組合がマンション内のコミュニティを担う。

1つの分譲マンションに管理組合が、コミュニティ活動の全てを担う。自治会は作らない。

④ 自治会を作らず管理組合は何もしない

管理組合が、資産管理メンテナンス建物設備管理だけを行い、コミュニティ活動は行わず、自治会も作らないことになる。

しかし、マンションが地元地域に存在する限り、そこでの居住者の生活が続く限り、地元地域や行政の情報等も必要になります。

そしてマンション管理組合、居住者にとって何が必要事項かの取捨選択し、マンションに即した新しいマンションコミュニティとしての取り組みも、課題となってくるのではないのでしょうか。

2. 新規マンションと地元との地域コミュニティ形成の背景

某地区はここ数年、数棟の超高層マンション建設を中心とした再開発が進み、5000世帯・1万5千人規模の急激な住人の増加が見込まれ、おおきく変化をしようとしていました。

再開発前のこの地域は、大規模な工業跡地や企業のグラウンドなどであり、居住者はほとんどおらず、町内会自治会活動も無いに等しい状態でした。開発計画が進んでいく中、行政が主導的に音頭をとり、戦略会議が作られ、事業者部会、商業者部会、市民部会の3部会に分かれ、それぞれの話しあいが行われました。

そんな中で、地域のコミュニティの形成や安全安心のまちづくりをどうしたらいいか、地域の暮らしに対する課題の対応をしていくにはどうしたらいいか、再開発が進むこの地域で、何か受け皿となる組織が必要ではないかと行政が中心となって、地元周辺住人と商店会、事業者が、まだ誰も入居していない新しいマンション居住者のため、地元地域のためということで、新しくできるまちをどのようにしていくか、コミュニティ形成をどのようにするか等を主旨とするNPO法人という組織の設立に至りました。

開発前(平成18年3月末日)と開発進行中(平成20年9月末日)の人口の推移

(再開発地域以外の周辺地区も含まれた数字)

(単位:人)

年 齢	平成18年3月末日	平成20年9月末日	増 減
0～4歳	415	897	+ 482
5～9歳	334	550	+ 216
10～19歳	560	760	+ 200
20～29歳	1,289	1,620	+ 331
30～39歳	1,771	3,348	+1,577
40～49歳	1,053	1,746	+ 693
50～59歳	1,053	1,229	+ 176
60～69歳	922	1,078	+ 156
70歳～	1,079	1,182	+ 103
合 計	8,476	12,410	+3,934

組織の活動の概要

- 子供たちを中心とする様々な活動の展開。
- ホームページを開設、月刊誌を発刊。会員を対象に配布。
- コミュニティ形成
 - ・就学前の子供の父親母親を対象に、子育て情報の交換や住人相互の交流の場を提供。
 - ・ティーサロンを開設、交流の場を提供。
 - ・専門相談員によるマンションセミナー等を開催。
- 自転車放置防止活動(市からの委託事業)
- 清掃ボランティア 週1回、早朝、駅周辺、マンション区域のゴミ拾い等を行う。

○地域に貢献する商業の活性化。

○地域に貢献する市民グループに活動の場を提供し仲間作りや連携を行う。

○行政からの支援

活動を支える事務局体制の強化。活動においては、事業内容に応じて、行政（区、市）と協働で推進するとともに、円滑に活動できる協働・調整の実施（対外・庁内関係）、活動を支援できる体制作り（組織外対応体制の構築）など、

3. これから

マンションで暮らすのは、それぞれの価値観と感情を持つ、生きている人間であり、1人1人の居住者であり、日常生活をする家族、子供たち、及び賃借人を含めたマンション居住者はマンションコミュニティの担い手でもあります。

そしてマンション居住者も地域社会の一員として、周辺地域と連携をとっていくことも重要になります。子育て支援、高齢者支援、防災・防犯対策、環境問題、まちづくりの取り組みへの対応などは、行政、地域社会など様々な連携が不可欠な要素と思われます。

そして様々なコミュニティづくりへ発展しく可能性もあるのではないかと推測します。

そして重要なことは、計画提案を行った側の都合の範囲内の勝手な思いこみで考えている「～のために」と考えるのではなく、相手側の「立場に立った」発想をしなければならないと思います。

「～のために」と「～の立場に立って」は同じように見えても根本的に違うと思います。

そして言葉の裏付けが共有できなければ何も残りません。

しかしどんなにすばらしい枠組み、りっぱな箱ものだけでも、そこでコミュニティを担って活動していく人達の立場を思う心がなければ機能と継続はしません。

また主体的に活動する人達が、他人任せ体質では機能しません。

よりよい環境で住み続けられるマンションライフの実現を目指すということは、マンション内外でのコミュニケーションの大切さ、マンションで暮らすということはどういうことなのか、さまざまな問題をどのように解決していったらいいのか等の議論が必要になってくるのではないのでしょうか。

そして、マンションコミュニティの課題として、個々のマンションに則した新しいマンションコミュニティが必要になるのではないかと考えられます。

マンションの数だけのマンションコミュニティが存在し、マンションコミュニティの内容、組織は時代と共に変化していくことも考慮していかなければなりません。

マンションの管理組合、居住者は他人任せ体質を見直し、行政、地元地域の人達、専門家等も、相手の立場に立った議論を推進していくことがマンションコミュニティの課題であると考えます。

ある意味社会的取り組みになるのではないかと考えられます。