査読付論文（*Refereed Article*）

分譲マンションの共用施設における コミュニティ活動についての研究

―兵庫県・大阪府・京都府の大規模分譲マンションを事例に―

A Study of Community Activities of Common Facilities in Condominiums

A Case study of Large-scale Condominiums in Hyogo, Osaka and Kyoto Prefecture

笹 倉 麻 衣

Mai Sasakura

A lot of common facilities in condominiums are supplied with the word of “community” by property developers. And, not only they supply common facilities but also they supply community activities with common facilities and supporter of community activities. However, are there good community and good community activities in common facilities? This research reveals that what common facilities were supplied and how they used by tenants to make good community activities.

キーワード：分譲マンション、共用施設、コミュニティ活動、管理組合

Key Words : Condominiums, Common Facilities, Community Activities, Management Association

1. 研究の背景・目的

近年コミュニティ形成の必要性に対する意識が高まっているが一般の分譲マンションにおいては、コミュニティを育む機会、つまりコミュニティ活動[1]はなかなか活性化していない[2]。一方で「コミュニティ」を商品企画に盛り込んだ分譲マンションが近年増加し、デベロッパーがコミュニティ活動の場となる共用施設と、イベントを始めとした活動支援サービス、さらに入居後のコミュニティ運営の外部委託業務といったコミュニティ活動の導入までを企画し管理組合に引き継ぐ、言わばコミュニティのきっかけづくりをデベロッパーが担い始めている。

本研究では①分譲マンションにおいてどのような共用施設がデベロッパーによって企画されているのか②竣工後の共用施設でどのようなコミュニティ活動が行われているのか③デベロッパーの企画した共用施設を管理組合の理事長が

1　本研究におけるコミュニティ活動とは、「デベロッパーが分譲時に共用施設に付随して設定するイベント、その他活動のうち数名複での参加を前提としたもの」と定義し、単独利用や特定の共用施設を利用しないことを前提としたクリーニングの取り次ぎサービスなどはソフトサービスに含まないものとする。

2　三井不動産レジデンシャル株式会社が主催するサステナブル・コミュニティ委員会が同社グループにて管理を行っている関東エリアのマンション約1600棟の管理組合を対象としてマンション・コミュニティに関するアンケート調査を実施（調査期間2013年11月～2014年1月 回答数691棟）したところ、約6割のマンションでコミュニティ形成に関してのマンション内の活動が「特にない」と回答した。

どのように評価しているのかを調査し、企画と実際の利用方法のギャップを明らかにすることを目的とする。

集合住宅におけるコミュニティ活動に関する研究として、公的賃貸住宅においては既に多くの研究がなされているが、分譲マンションにおける共用施設とコミュニティ活動に関する先行研究については、共用施設の利用状況に着目した「大阪市における超高層マンションの共用施設の利用と評価－超高層マンションの居住者意識と共用施設に関する研究－」(伊藤 2009)や、入居後の共用施設とコミュニティ活動に着目した「相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関する研究－マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して－」(中西 2009)などが挙げられる。また入居前のデベロッパーの企画に着目した研究としては「民間分譲マンションの共用空間の変遷－分譲型集合住宅における平面構成についての考察」(石原 2013)がある。一方で共用施設とコミュニティ活動に着目して入居前のデベロッパーの企画と入居後の住民による実際の使われ方を併せて複数の事例を調査した研究はなく、その点において本研究の独自性があると考える。

2. 研究の方法

本研究では大阪府、京都府、兵庫県で供給された300戸以上[3]の民間分譲マンションを対象に調査を行った。

対象マンション抽出のために民間の不動産検索サイト[4]から247件のリストを作成した。その後現在すでに入居を開始している242件のマンションの管理組合理事長にアンケートを送付し52件の返信を得た。また、共用施設の利用に関するヒアリング[5]を行うために、242件のマンションの管理組合理事長に調査の協力を依頼し、19件の協力を得ることができた。(19件のうち14件はアンケート調査対象と重複している。)今回の調査では共用施設の稼働状況など管理組合運営に深くかかわっていないと回答できない設問も多いため、回答対象を理事長とした。アンケート調査・ヒアリング調査対象のマンションの所在地内訳及び竣工年はTable 1、Fig. 1のとおりである。

Table 1 マンション所在地内訳(アンケート・ヒアリング)

			アンケート	ヒアリング
大阪府	①	大阪市内	22	7
	②	北摂 (吹田市・高槻市・豊中市・宝塚市・伊丹市)	13	5
	③	東大阪 (東大阪市・八尾市・寝屋川市・枚方市・摂津市・守口市・門真市)	3	2
	④	南大阪 (堺市)	8	2
兵庫県	⑤	神戸市内	5	3
	⑥	阪神間 (西宮市・尼崎市)	1	0

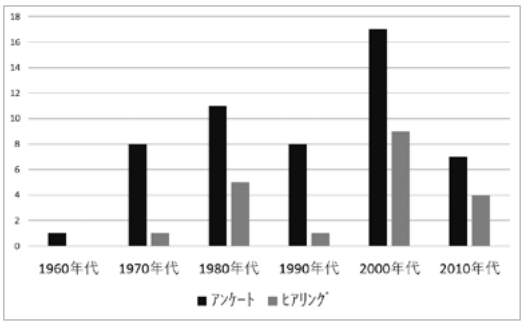


Fig. 1 竣工年内訳(n=52)

3 勝又ら(勝又 2014)の調査によると分譲マンションの総戸数が増える程設置される共用施設も増え、300戸以上になるとスポーツルームや託児所など共用施設の種類にバリエーションがでてくることから本研究では共用施設の数・種類が豊富であると想定される300戸以上の大規模マンションを調査対象とする。

4 長谷工マンションライブラリやHOME'S等複数の不動産検索サイトから調査した。

5 ヒアリング調査は、アンケート調査未回収のマンションには、Table 2の内容をヒアリングした上で、理事会の運営状況、共用施設の利用に関するルール制定の経緯、共用施設で行われているコミュニティ活動の活動経緯などアンケート調査の回答を深堀するために行った。

アンケートは①マンションの管理状況・入居実態に関するもの②共用施設の利用状況に関するもの③理事長のコミュニティ活動に対する関心に関するものの3部構成とした(Table 2)。なお入居実態やコミュニティ活動の状況は理事長の評価によるものである。

Table 2　アンケート内容

マンションの管理状況 入居実態に関するもの	共用施設の利用状況に関するもの	理事長のコミュニティ活動に対する関心に関するもの
理事長の任期	利用頻度	コミュニティの活発度
総会の出席率	予約が必要か	コミュニティの必要性
管理形態	利用料が必要か	住民と管理組合の関わり方
管理会社の変更有無	外部利用ができるか	管理組合への外部委託
自治会への参加	コミュニティ活動について	外部企業への業務委託
コミュニティ活動費の徴収	・発案者	
空室率	・参加費の有無	
賃貸率	・予約の有無	
子育て世帯率	・開始時期	
高齢者世帯率	・外部参加の可否	

3. 調査結果

アンケート調査・ヒアリング調査の結果、特に①理事長の任期②コミュニティ活動の担い手③個人情報保護の3点においてコミュニティ活動との密接な関わりが見えてきた。以下それぞれについて述べていく。

3.1　入居実態ー理事長の任期

アンケート調査では半数以上のマンションで理事長の任期が2年との回答を得た。また、ヒアリング調査では、19件中11件が任期2年、7件が任期1年、1件はもともと期間の定めが無く大規模修繕等の工事のタイミングで理事長が変わらないよう、交代のタイミングは理事長が判断し、平均して4〜6年程度で交代しているとのことであった。ヒアリング調査の中で任期を1年と定めている理事長全員が、「1年という任期はコミュニティ活動など新たなことを始めようとするには短すぎる」と答えている。一方で、なぜ期間を2年に延長するよう管理規約を変更しないのかという問いについては、理事長の成り手の確保が難しい中で次の理事長の負担を増やすようなことはできないと答える理事長が多かった。現在国土交通省が出している標準管理規約では、理事長の任期については空欄になっている。現状、理事長の任期を含めた管理規約の作成については竣工時に管理を担当する管理会社、また管理会社を選定するデベロッパーに委ねられている。コミュニティ活動を継続させるためには安定した運営基盤が必要であり、理事長の任期を2年以上に設定する、もしくは、ヒアリング調査の中で複数のマンションでみられたように前理事長を顧問の形で理事会のメンバーに組み入れるなど理事長の活動が単年度で終わらない仕組みを作っていくべきであろう。

また、期間の定めはあるものの、特定の理事長が複数期連続して理事長を務めているマンションも、特に①入居後直後期(管理組合立ち上げ時)と②大規模修繕工事期(概ね築30年程度)で見られた。いずれも、コミュニティ活動や工事状況が安定することを目的としている。現在、管理規約で定められた理事長の任期を変更するためには特別多数決議(区分所有者数および議決権数の各4分の3以上)が必要とされ、改正のハードルが高くなっている。また多選について禁止する(連続2期までなど)規約があるマンションも存在する。もちろん多選による運営の不透明化などの弊害も存在するが、コミュニティの安定化のために特定の時期(管理組合立ち上げ時など)に理事長を同じ人が一定期間務めることは、その後の管理組合運営において一定のメリットがあると考える。それぞれのマンションのコミュニティ活動状況に応じて理事長の任期を柔軟に変更できる仕組み作りや、多選に関するルールを事前に定めておく必要があるだろう。

3.2　入居実態ーコミュニティ活動の担い手

アンケート調査において、自治会の加入状況についても8割を超えるマンションで単独自治会の

設置もしくは地域の自治会に戸別単位で加入しているといった状況が明らかとなった(Fig. 2)。

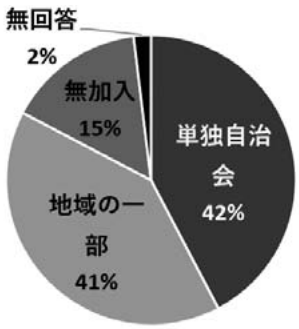


Fig. 2　自治会の状況(アンケート)

一方、ヒアリング調査でも19件中17件が自治会を単独で設置もしくは戸別単位で加入しているとの結果を得た。しかしながら17件のマンションのうち、管理組合としてコミュニティ活動を行っているマンションは3件にとどまり、残り14件については自治会がコミュニティ活動を担っているとの回答を得た。さらに14件中11件については管理組合と自治会の交流もなく、管理組合はマンション資産の維持管理・自治会はコミュニティ活動と役割を完全に分離している。自治会は管理組合とは異なり加入が任意である。その結果、加入者が夏祭りなどのイベントを目的とした子どもがいる世帯に偏るなど、マンション全体のコミュニティ活動の担い手としては不十分な組織であるといえよう。こういった加入者の偏りを防ぐべく、管理組合からコミュニティ活動の業務を自治会に委託するといったマンションも1件見られたが、マンション資産の維持管理のために徴収している管理費をコミュニティ活動に支出するためには総会の決議を経る必要があり、賛同を得るのは難しいといった意見もあり、今般の標準管理規約からのコミュニティ条項の削除がそれらの意見に拍車をかけている現状がみられた。管理組合と自治会いずれの組織がマンションにおけるコミュニティ活動の担い手となるべきかについては引き続き調査を重ねていきたい。

3.3　入居実態ー個人情報保護

アンケート調査から、竣工時に入居者名簿を作ったものの、その後個人情報の取り扱いが厳しくなったことで入居者名簿の更新を行うことができていないといった回答があった。さらにヒアリング調査を進めたところ、個人情報保護を理由に理事会の連絡網の作成すらままならないマンションも見られた。一方自治会と管理組合の連携がとれているマンションでは、自治会の中の老人会で得た独居老人の情報を管理組合にフィードバックするなどの取り組みを行っている。また、マンションにおける「個人情報」の定義も曖昧であり、ある住民Aから別の住民Bに連絡を取りたいと理事長に申し出があった場合、部屋番号なら教えてもいいのかなど明確なルールがなく、どうしても管理会社経由にならざるを得ず、コミュニティの希薄化につながっているとの声もあった。マンション内でコミュニティ活動を行う上でも、どのような属性の人が居住しているか把握することは重要であり、今後対策が必要であると考える。

3.4　共用施設の利用状況(アンケート調査より)

アンケート調査の結果に基づき、各マンションに設置されている共用施設を8グループに分類した(Table 3)。ほぼ全てのマンション(51件)で集会室が設置されている。また運動施設・趣味施設(団体)[6]ではマンションごとの特色を出すため、デベロッパーによって多様な施設が企画されている。次にアンケート調査の中で利用頻度を、◎週

6　趣味施設(団体)とは趣味活動のための共用施設のうち主に団体で使用することを前提としたものを指す。本調査ではシアタールーム・ギャラリースペース・バーベキュー施設・田んぼ・畑・茶室・ログハウス・カラオケ・スタジオ・工作室が該当する。

に5日以上つかわれている(4点)○週に3日以上使われている(3点)△週に1日程度使われている(2点)×ほとんど使われていない(1点)の4段階で回答してもらった。平均得点で見ると、多くの共用施設が週3日以上使われていることが分かる。また、それぞれの共用施設の利用にあたって、事前の予約が必要かどうかを併せて調査した(Table 3 回答数－事前予約要・回答数－事前予約不要)。以下、特徴的な共用施設の利用状況について述べていく。

(ⅰ)集会室・キッチン付集会室

集会室・キッチン付集会室は平均得点で見ると同程度の数値であるものの、得点分布(Fig. 3)を見ると、集会室が週に1日程度使われているマンションと週に3日以上使われているマンションの二極化傾向にあるのに対して、キッチン付集会室は設置されている多くのマンションで平均的に週3日以上使われているという結果がでた。キッチン付集会室が設置されているマンションでは利用頻度に大きな差は無いが、集会室は設置されているマンションによって活用できているマンションと活用できていないマンションに大きく分かれている。

(ⅱ)キッズルーム

キッズルームは平均して週3日以上使われておりさらに、多くのマンションでは週5日以上利用されている利用頻度の高い共用施設である(Fig. 3)。一方で竣工後5年以上経過しているマンションの中には既に利用頻度が1日程度まで落ち込んでいる事例もあり、今後子どもが成長するにつれてさらに利用頻度が落ちることが予想される。

Table 3　共用施設種類別平均利用頻度得点

グループ	共用施設名	設置数 (内利用頻度 回答数)	平均得点	回答数－事前予約要	回答数－事前予約不要
Ⅰ 集会施設	集会室	51(44)	2.8	48	1
	キッチン付集会室	25(24)	2.7	22	1
Ⅱ 子育て支援施設	キッズルーム	21(20)	3.1	6	13
	保育施設	2(1)	4.0	1	0
Ⅲ 公園空間	公園	33(28)	3.5	2	25
Ⅳ 日常生活支援施設	温泉	1(1)	4.0	0	1
	ミニショップ	5(4)	4.0	0	3
	カフェ	3	3.7	0	3
	ゲストルーム	27(25)	2.6	25	1
	テレビ室	1(1)	3.0	1	0
Ⅴ 運動施設	プール	3(2)	2.5	0	2
	フィットネス	4(3)	3.0	2	1
	テニスコート	2(2)	2.5	1	0
	バスケットコート	1(1)	3.0	1	0
	体育館	1(1)	4.0	1	0
	ゴルフスタジオ	1(1)	3.0	0	1
	卓球室	1(1)	3.0	1	0
Ⅵ 趣味施設(個人)	自習室	2(2)	3.0	1	1
	PCルーム	2(2)	3.0	1	1
	ライブラリールーム	6(6)	2.5	2	3
Ⅶ 趣味施設(団体)	シアタールーム	12(12)	2.8	11	1
	ギャラリースペース	1(1)	2.0	1	0
	バーベキュー施設	4(2)	4.0	2	0
	田んぼ・畑	2(1)	2.5	0	1
	茶室	2(1)	4.0	2	0
	ログハウス	1(1)	2.0	1	0
	カラオケ	5(4)	3.0	4	0
	スタジオ	3(3)	2.0	2	1
	工作室	3(3)	2.0	2	1
Ⅷ ペット施設	グルーミング室	2(2)	3.0	0	2
	ドッグラン	2(1)	3.0	0	1

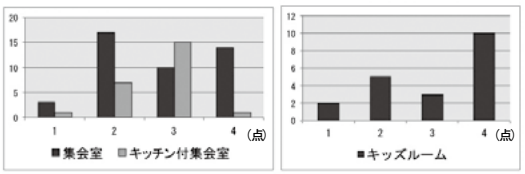


Fig. 3　利用頻度得点

3.4.1　共用施設の予約

共用施設を予約が必要もしくは不要で分類すると、約7割(140件)の共用施設で事前の予約が必要となる。共用施設の利用頻度と予約の必要・不要であるかについて相関関係があるかカイ二乗検定を行った結果、有意であることが分かった(x^2=40.2、df=3、$p<0.01$)。

また共用施設別に予約の有無を見ていくと、集会施設の利用にはほぼ予約が必要となる。これは後述するソフトサービスが主に集会施設で実施されていることによると考えられる。

一方施設の利用が有料・無料のいずれであるかと利用頻度の間には有意な差は見られなかった。

3.4.2　共用施設の外部利用

52件のマンションの内、入居者以外でも利用できる施設を保有するマンションは32件と全体の6割を超えた。また32件に設置されている共用施設のうち外部の人でも入居者が同伴していれば利用できるものは総共用施設199件の内約3割(63件)にのぼった。これらの内訳を見ていくと集会室が一番多く次いで公園、キッチン付集会室となる。一方で数は少ないがキッズルームやシアターなども外部利用できるようになっているマンションも見られた(Fig. 4)。近年のマンションの多くは、セキュリティを販売上のPRポイントとしており、デベロッパーが分譲時から集会施設や公園施設以外の外部利用を許可していたとは考えにくい。管理会社に規約変更を行い共用施設の外部利用ができるようにした事例が無いか聞いたところ、利用率が低下したため、マンションの駐車場の管理規約を変更し、もともと住民のみが利用できた駐車場を外部利用もできるように変更するマンションが増えているという。今回の調査で分かった外部利用ができる共用施設の中でも、デベロッパーの設定によって住民のみが利用できた共用施設を、入居後住民が管理規約を変更し外部利用できるようにしたものもあると考えられ、引き続き調査していきたい。

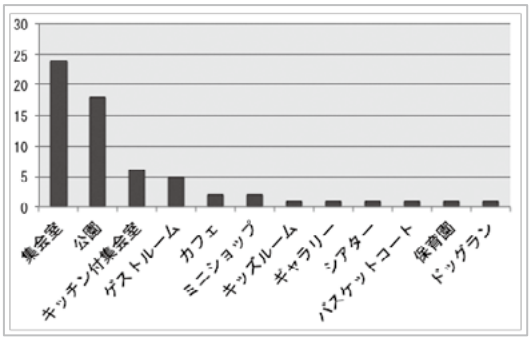


Fig. 4　外部利用可能な共用施設内訳

3.4.3　コミュニティ活動の実態

(ⅰ)コミュニティ活動内容

アンケートで回答があった159件のコミュニティ活動を笹倉(2016)の分類にならい「子ども向けイベント」「サークル活動」「祭り」「その他」の4種類に分類した(Fig. 5)。

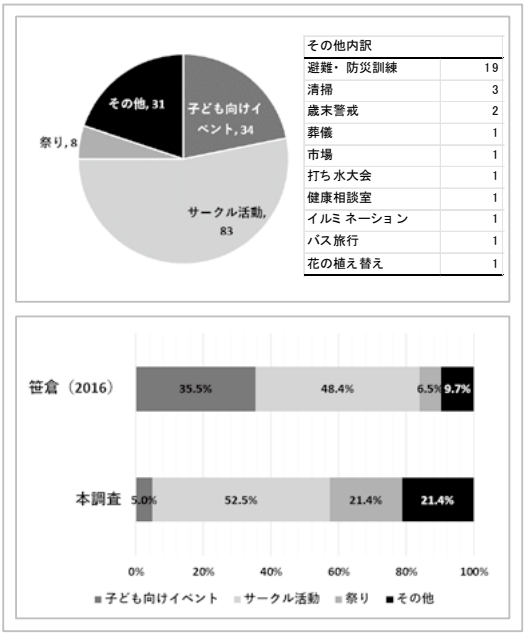


Fig. 5　コミュニティ活動内容内訳・内容比較

その他のうち約半数は避難・防災訓練であり、清掃・管理関係など管理組合以外に組織を作って活動しているマンションも見られた。また1件ではあるが区分所有者の葬儀を行っていると回答したマンションも見られた。

また、分譲時にデベロッパーが準備しているコミュニティ活動メニューの内訳(笹倉 2016)に対して入居後に行った本調査では「祭り」・「その他」の割合が増加していることから、もともとデベロッパーが設定していたコミュニティ活動に加えて、入居後「祭り」や避難・防災訓練を中心とする「その他」のコミュニティ活動が追加されていることが明らかとなった。

(ⅱ)コミュニティ活動への外部参加

コミュニティ活動に外部参加が可能かどうか調査したところ、約4割(57件)のコミュニティ活動に外部参加できることが明らかとなった。また、内容別で見ていくと、サークル活動・祭りではほぼ半数で外部参加できる(Fig. 6)と回答されており、マンション内のコミュニティ活動が地域にも開放されていることが明らかとなった。このことは、マンションにおけるコミュニティ活動が、マンション内だけで完結するのではなくマンションと地域間でのコミュニティ形成にも繋がる可能性を示しているといえよう。

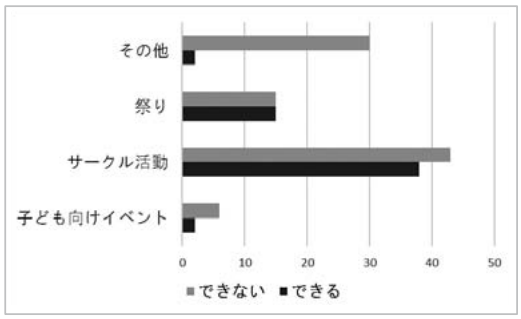


Fig. 6　コミュニティ活動への外部参加の可否

3.4.4　コミュニティ活動と共用施設

Table 4は共用施設ごとのコミュニティ活動の実施数を表したものであり、圧倒的に集会施設で多くのコミュニティ活動が行われている。3.4共用施設の利用状況の調査から、マンションには多種多様な共用施設が供給されていることが分かったが、本調査結果からコミュニティ活動の場としてはほぼ集会施設のみが活用されていることが明らかとなった。

Table 4　1共用施設あたりのコミュニティ活動実施数

	設置数	コミュニティ活動実施数	平均コミュニティ活動数	コミュニティ活動数期待値
集会施設	76	82	1.08	29.86
子育て支援施設	23	16	0.26	9.04
公園施設	33	27	0.82	12.97
日常生活施設	36	1	0.03	14.14
運動施設	12	5	0.42	4.71
マンション全体	52	6	0.12	20.42
エントランス	52	3	0.06	20.42
廊下	52	2	0.04	20.42
平均	42	16.50	0.35	
x2値	161.20			
p値	0.00			

一方で、近年設置が増えている趣味施設(団体)などではコミュニティ活動が開催されていない現状から、用途を限定してしまう共用施設ではそれに付随されるコミュニティ活動も限定されてしまうために、コミュニティ活動の場となりにくいと考えられる。

また、アンケートの回答の中にはマンション自体の共用施設ではないものの、地域の中学校のグラウンドを借りて運動会を行っているといった回答も見られた。外部利用が可能な共用施設や外部参加可能なコミュニティ活動も一定数見られることから、共用施設やコミュニティ活動の地域との相互利用の可能性が見られた。

3.4.5　コミュニティ活動の発案者

発案者については7割(129件)以上が住民発案であり、各コミュニティ活動のうち半数以上(107件)が入居後にスタートしている(Fig. 7)。入居前にデベロッパーが設定したコミュニティ活動だけは不十分であり竣工後住民主体のコミュニティ活動が生み出されている事が明らかとなった。また入居時に既に住民によって設定されていたコミュニティ活動36件のうち5件はコミュニティ活動の運営会社[7]によるサポートを受けていた。

7　笹倉(2016)ではコミュニティ活動の運営会社は「管理組合と契約を締結し、管理組合は管理費と一緒に運営費用(戸あたり500円程度)を居住者から徴収し、運営会社に支払う。管理組合がイベントやサークルの運営主体となるが、実態は運営会社がソフトサービスの募集・企画・運営を管理組合に代わって行っている」としている。

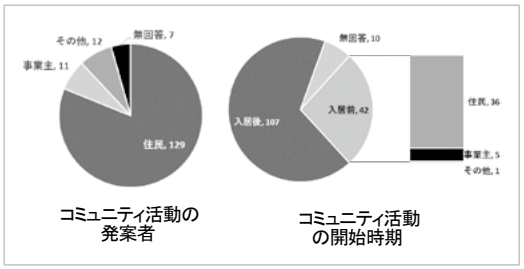


Fig. 7　コミュニティ活動の発案者と開始時期

3.4.6　コミュニティ活動の外部委託

ヒアリング調査において竣工時にコンサルタント型(笹倉 2016)のコミュニティ活動の運営会社のサポートを受けた3件のマンションにその後の状況を聞いたところ、内2件は竣工後1年以内に、もう1件についても契約更新することなく2年の契約満期をもって解約していることが明らかとなった。笹倉(2016)の調査でコミュニティ活動の運営会社にヒアリングを行った際には、「運営会社では管理組合の自立のために運営サポートの期間を2年程度と区切っているものの、現在受託している運営サポートのうち約半数が管理組合側の要望による2年を過ぎての運営サポートである」と、管理組合としてコミュニティ活動を自立させたいけれども運営会社のサポートから抜け出せない管理組合も多数いる状況の中、今回ヒアリング調査を行った3件に関しては運営会社の狙い通りの期間での外部委託終了であると言えよう。

一方、今回ヒアリング調査を行って3件の主な解約の理由としては、費用が高額であること(戸あたり500円程度)が1番に挙げられている。また、「コミュニティ活動は企画・運営の段階から始まっており、準備も含めて管理組合で行うことに意味がある」と、コミュニティ活動の外部委託に対してそもそも否定的な意見が見られており、運営会社の言う「管理組合の自立」が完了した結果というよりも、金銭的な問題やコミュニティ活動の考え方の違いが契約終了の理由と見られる。

しかしながら3件中2件のマンションでは、コミュニティ活動の運営会社が入っている頃から行っている、花見や夏祭りなどのコミュニティ活動を、運営会社を解約した後も継続して実施している。「運営会社がいなければ、コミュニティ活動の立ち上げがもっと遅かっただろう。きっかけづくりとしてはありがたかった。」と答えた理事長もコミュニティ活動のきっかけづくりとしては役立つと言えよう。また、このコミュニティ活動の外部委託を行っていた、3件のマンションは3.2入居実態－コミュニティ活動の担い手で述べた管理組合がコミュニティ活動を行っているマンションとなっている。また、他のヒアリング調査の中で竣工後5年以上たっているがコミュニティ活動が全く行われていないことについて危機感を持ち、このようなコミュニティ活動の外部委託に興味を示す理事長もいた。今後は竣工後の経過年数など、どのような条件が揃えばコミュニティ活動の外部委託がうまくいくかなど、引き続き調査していきたい。

3.5　理事長のコミュニティ活動に対する関心

Fig. 8は、「入居者同士のご近所付き合いは活発だ」「入居者同士のご近所付き合いをもっと増やすべきだ」の問いに対する回答である。現状のご近所付き合い、つまりコミュニティ活動については不足していると感じている回答が多く、今後入居者同士のご近所付き合いを増やす必要があると考えている理事長が多いことが分かった。

次に「日頃のご近所付き合いが非常時に役立つ」といった問いに対しては否定的な回答はなく、多くのマンションでコミュニティの重要性を認識していることが明らかとなった。また「マンション住民はもっと管理組合運営に関わるべきである」の問いには約7割のマンションが「とてもそう思う」「まあそう思う」と答えており、住民の管理組合運営への関わりについて不満を抱えている理事

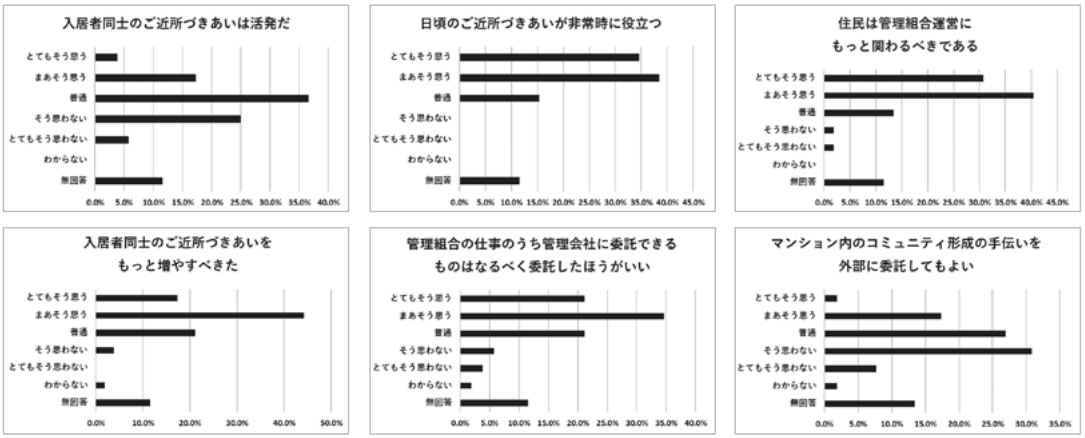


Fig. 8　理事長のコミュニティへの関心(n=52)

長が多いという結果がでた。

また、「管理組合の仕事のうち管理会社に委託できるものはなるべく委託したほうがいい」の問いに対しては半数以上が「とてもそう思う」「まあそう思う」と肯定的に答えている。一方で、「マンション内のコミュニティ形成の手伝いを外部に委託してもよい」の問いに対して約4割が否定的な意見を持っており、日常的に付き合いのある管理会社に対する業務の委託についてはハードルが低いものの、入居が開始した後でマンション内のコミュニティを新たな外部企業に委託することへの住民合意のハードルは高いことが明らかとなった。

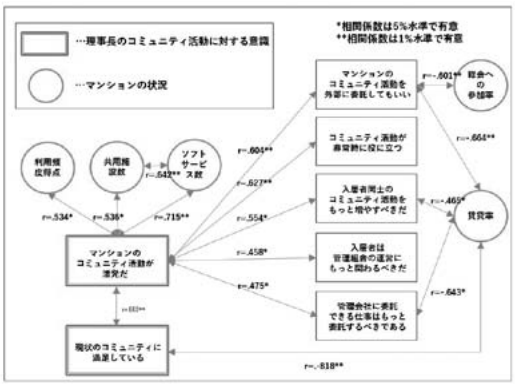


Fig. 9　理事長のコミュニティ活動への関心とマンションのコミュニティ活動実態との相関分析

3.6　相関分析

アンケートの返信があった52事例のうち、分譲時のパンフレットを入手できた20事例について、マンションのコミュニティ活動が活発であるための条件を探るための相関分析を行った。

まず、マンションのコミュニティ活動が活発であることと、現状のコミュニティへの満足度には強い正の相関(r=.663**)が見られたことから、コミュニティ活動が活発であればコミュニティへの満足度も向上することが明らかとなった。

また、コミュニティ活動が活発であるとの認識と、コミュニティ活動の実施数(r=.715**)及び共用施設の利用頻度(r=.534*)に正の相関関係がありマンションのコミュニティ活動が共用施設を核に行われていることが明らかとなった。

次にコミュニティ活動が活発なマンションの意識を見ていく。コミュニティ活動が活発であるマンションではコミュニティ活動が非常時に役に立つとの意識が高いことが分かった(r=.627**)。また入居者同士のコミュニティ活動をもっと増やすべきとの意識(r=.554*)や入居者が管理組合の運営に関わるべきだとの意識(r=458*)も高く、コミュニティ活動が活発なマンションではコミュニティ活動の重要性に対する意識が高く、自らのコミュニティに対する危機意識も高いことが明らかとなった。

また、コミュニティ活動が活発なマンションでは管理会社に委託できる仕事はもっと委託するべきである(r=.475*)、マンションのコミュニティ活動を外部に委託してもいい(r=.604**)といった外部への業務委託についても全体傾向に反して前向きな傾向が見られた。コミュニティ活動が活発なマンションでは、コミュニティ活動を継続して行うための仕組みづくりにも前向きであると言える。一方で、理事長のコミュニティ活動の外部への委託志向と管理組合総会への参加率には強い負の相関関係(r=-.601**)があり住民がマンションの管理運営に十分に関われていないマンション程理事長が疲弊し外部への委託を求めているということが分かった。

さらに自らのコミュニティへの満足度を下げている大きな要因が賃貸率である(r=-.818**)。賃貸率が上がると、入居者同士のコミュニティ活動をもっと増やすべきだ(r=.-465*)といったコミュニティに対する取り組み意識の低下や、管理会社に委託できる仕事はもっと委託するべきである(r=-.643**)といった業務の外部委託への意識への低下につながっている。賃貸率が上がると総会に出席する区分所有者の中に居住していない者が増えコミュニティに対する危機感等が共有されにくいからであると考える。

4. 考察

本調査から、①入居後のコミュニティ活動は主に住民発案により入居後に行われていること②デベロッパーが多種多様な共用施設を企画しているのに対して実際のコミュニティ活動は殆どが集会施設で行われておりデベロッパーの企画と実際のコミュニティ活動に乖離があること③一部の共用施設やコミュニティ活動は竣工後その一部が外部へ開放されていること④コミュニティ活動が活発であるとコミュニティの満足度に繋がること⑤コミュニティの満足度と賃貸率には負の相関関係があること⑥管理組合の多くが自治会にコミュニティ活動を委ねている一方で管理組合からコミュニティ活動の運営会社や自治会への業務委託など新たな手法がみられること、の6点が明らかとなった。以下考察を述べていく。

4.1 コミュニティの展開と課題

4.1.1 共用施設・コミュニティ活動の地域利用

本調査から共用施設やコミュニティ活動を地域へ開放している分譲マンションが一部見られた。同一の地域に、「温浴施設があるマンション」「スポーツ施設が豊富なマンション」などそれぞれ特色のあるマンションが建設されており、それぞれのマンション住民が知り合いの居住者を伝って共用施設の相互利用を行っているなどの現象もみられた。この傾向が進むことで、共用施設が分譲マンションの住民のみならず地域住民にとってもコミュニティ活動の場となる可能性があるのではないだろうか。

4.1.2 賃貸率とコミュニティ活動

一方で賃貸率が高くなると理事長のコミュニティ活動に対する意欲や、コミュニティの満足感の低下に繋がることが明らかとなった。この問題の背景には、管理組合の構成員は分譲マンションの区分所有者に限られており、賃貸での入居者は自らに

利害関係がある場合を除いて管理組合運営に参加できないことや、共用施設の利用などに制限がかけられる場合があることなどが挙げられる。賃貸入居者の中には近年の働き方の多様化によって支払い能力はあるものの住宅融資が受けられないために賃貸で入居せざるをえず、コミュニティ活動に関心があるにも関わらず参加できていない人もいる可能性がある。賃貸での入居者もオーナーへの賃料の支払いを通じて管理費を間接的に納めており、自らが住まうコミュニティの運営に関して発言する権利を与えるべきであり管理組合やコミュニティ活動について他の区分所有者と同じように参加できる仕組みづくりが必要であろう。また、賃貸での入居者が管理組合運営やコミュニティ活動に関わることは、近年問題となっている管理組合の役員のなり手不足にも対応できると考える。

4.1.3　コミュニティ活動の担い手

分譲マンションには管理組合という組織はあるものの、実態としては多くのマンションで自治会がコミュニティ活動を担っていることが本調査から明らかとなった(Fig. 10)。本調査から、分譲マンションにおけるコミュニティ活動の担い手として①管理組合②自治会③管理組合とコミュニティ活動の運営会社④管理組合から自治会への業務委託の4つのパターンが明らかとなった。以下、それぞれのメリット・デメリットを述べていく(Table 5)。

管理組合がコミュニティ活動の担い手となるには資産の維持・管理を行うために徴収した管理費をコミュニティ活動のために使うことを区分所有者が納得したうえで管理組合の総会での決議を得る煩雑な手続きを経なければならず機動性に欠ける。運営会社とセットにした場合は、費用はかかるものの、理事会の負担を減らすことができる。また、コミュニティ活動の外部委託がデベロッパーによって企画されていたマンションでは、特に住民からの反対もなく管理組合がコミュニティ活動の担い手として様々なコミュニティ活動を行っていることが明らかとなった。コミュニティ活動の外部運営については長期的に頼るものではなく、コミュニティ活動のきっかけづくりの段階で管理組合の負担を減らすために効果的な施策であると考える。スムーズに導入するためには販売の時点で企画に織り込んでおく必要があるだろう。

また、管理組合から自治会への業務委託の手法は、区分所有者・賃貸入居者ともコミュニティ活動の参加・参画でき、活動費用も安定するといった観点から優れた手法であるが、管理組合から費用を支出する以上、総会等の決議を得る必要があることに変わりはない。

一方多くのマンションが採用している自治会は任意加入の団体であり、参加者が多ければ多いほどよいコミュニティ活動の土壌としては強制力が弱い。ヒアリング調査の中では、300戸を超える大規模マンションであるにも関わらず、自治会との折衝を担当する理事しか自治会に加入していないマンションもあった。

2016年の改正により、国土交通省が示している標準管理規約から、第27条十項、第32条十五号等のいわゆるコミュニティ条項が削除された背景にも、既に管理費からコミュニティ活動費を支出する訴訟が起きていることからの法的リスクの回避があげられる。この流れによって、マンションのコミュニティ活動の担い手として自治会が選ばれる機会はますます増えていくであろう。しかしながら、地域のコミュニティ活動の一部である自治会の活動が、マンション自体のコミュニティ強化に結びついているのかについては、検証が必要である。

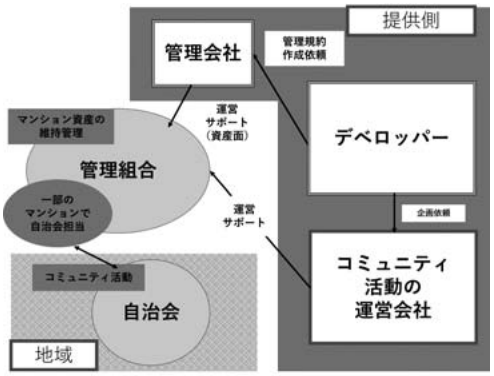


Fig. 10　管理組合をとりまく環境

Table 5　担い手のメリット・デメリット

コミュニティ活動の担い手	メリット	デメリット
①管理組合	・区分所有者は全員強制加入 ・活動費用の徴収が容易	・賃貸入居者が参加しにくい ・活動費用の支出に承認が必要
②自治会	・活動費用の支出が容易 ・子ども会・婦人会など下部組織と連携	・加入を強制できない
③管理組合＋運営会社	・きっかけづくりには良い ・理事会の負担軽減	・費用が高額（戸あたり 500 円程度） ・活動の支出に承認が必要
④管理組合から自治会へ業務委託	・区分所有者 / 賃貸入居者ともコミュニティ活動に参加できる	・活動の支出に承認が必要

4.2　コミュニティ活動とデベロッパー

本調査の結果から、分譲マンションの住民はデベロッパーが設置した共用施設を用いて住民発意のコミュニティ活動を多く生み出し、またその活動の場として特に集会施設が用いられていることが明らかとなった。以上から、コミュニティ活動に対してデベロッパーがどのように寄与できるか考察していく。まず、共用施設の設置については、現在競うようにして多種多様な共用施設が供給されているものの実際にコミュニティ活動の場として機能しているのは主に集会施設であることから、集会施設の十分な面積を確保した上で他の魅力付けのための共用施設を設置していくべきであろう。また、特定の用途でしか使用できない共用施設については提供できるソフトサービスが限定されてしまうため、多目的に活用できる共用施設を供給していくことでコミュニティ活動の活性化につながると考えられる。次に共用施設で行われるコミュニティ活動については、入居後住民発案で多彩なものが実施されており、デベロッパーが過度に設定、管理組合に引き継ぐことは住民の自主性を奪い、またコミュニティ活動を維持するために負担をかけてしまう恐れがある。一方でどのようなコミュニティ活動を行えばよいか悩んでいるマンションも多い。本アンケート調査の中では「他のマンションの理事長と意見交換する場などが欲しい」といったコメントも見られた。デベロッパーはコミュニティ活動について住民の自主性を尊重しながら、自らが供給する他のマンションでのソフトサービスを紹介するなどサポートしていくべきである。

以上からデベロッパーは、コミュニティ活動が行える柔軟な場づくりとそこで行われるソフトサービスのマンション間での共有化を行うことでコミュニティ活動に対して寄与できると考える。

5. 今後の課題と展望

本調査では300戸以上の大規模マンションに限って調査を行ったが実際には小規模なマンションでは共用施設数も入居者数も少なくコミュニティ活動がより困難な環境にあり今後調査が必要であると考える。また、マンションの竣工後の経過年によって必要になるコミュニティ活動の種類も変わっていくと考えられるため、今後も引き続き調査を行っていく。

謝辞

本研究において、アンケート調査・ヒアリング調査にご協力いただいたマンション管理組合の理事長の皆さまに感謝申し上げます。また、本研究に際してご指導を頂きました角野幸博先生に深く感謝申し上げます。

参考文献

青木佳子,田野耕平,篠原聡子「超高層マンションにおける居住者属性と共用空間の利用状況についての考察 超高層マンションにおける共用空間とコミュニティについての研究」日本建築学会学術講演便概集(北海道) pp.1201-1202 (2013.8)

石原菜穂子,篠原聡子,竹内光子,阿部文香,石田悦子「民間分譲マンションの共用空間の変遷 分譲型集合住宅における平面構成についての研究」日本建築学会学術講演便概集(北海道) pp.1451-1456 (2013.8)

伊藤未樹子,大谷由紀子,中迫由美,瀬渡章子「大阪市における超高層マンションの共用施設の利用と評価 超高層マンションの居住者意識と共用施設に関する研究」日本建築学会近畿支部研究報告集 pp.73-76 (2009.5)

勝又英明, 詫磨由紀子「分譲マンションの共用施設の設置傾向に関する調査研究」日本建築学会関東支部研究報告集(2004)

笹倉麻衣,角野幸博「分譲マンションにおける共用施設の供給傾向とコミュニティ活動に関する考察」日本建築学会近畿支部研究報告集(2016)

中西弘和,北後明彦,中谷愛理「相互支援意識構築に向けたマンション内コミュニティに関する研究 マンション内共用施設・共同活動の実態調査を通して」日本建築学会近畿支部研究報告集 pp.65-68 (2009)

橋田竜兵,齋藤広子,森田芳朗「震災直後の共用施設の使われ方 首都圏の超高層分譲マンションにおける東日本大震災への対応」日本建築学会学術講演便概集(東海) pp.273-276 (2012.9)

平林まみ,篠原聡子,石原菜穂子「実施事例における検証 分譲集合住宅にもとめられるコミュニティのための共用空間の研究」日本建築学会学術講演便概集(東海) pp.1355-1359 (2012.9)

茂木崇宏,齋藤広子,高田光雄,高井宏之「大規模マンションの共用施設・共同サービスの利用・運営実態 大規模集合住宅における共用施設の経年変化に関する研究」日本建築学会学術講演便概集(北海道) pp.187-188 (2004.7)