

# 第二部 安心と快適、合意形成を 生み出すコミュニティとは

マンションコミュニティ研究会

## サステイナブル マンション ソフト編

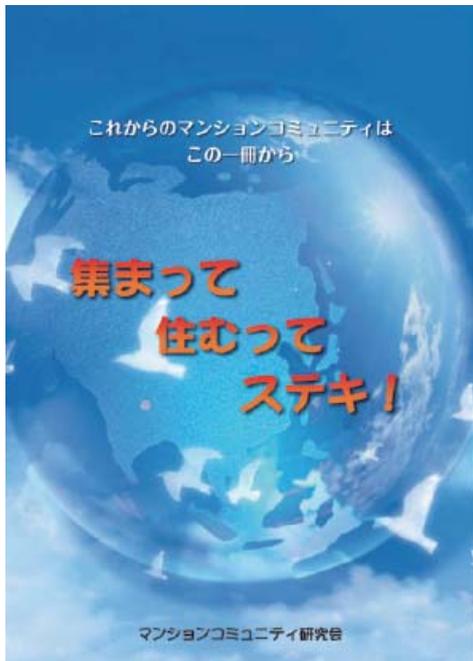


- 住む人が循環する魅力的なマンションになるための知恵をリレー方式でお伝えします。



# 冊子「集まって住むってステキ！」

～これからのマンションコミュニティはこの1冊から～



3年半の活動の成果を  
1冊の本にしました！  
22人が心を込めて  
書き下ろしました！

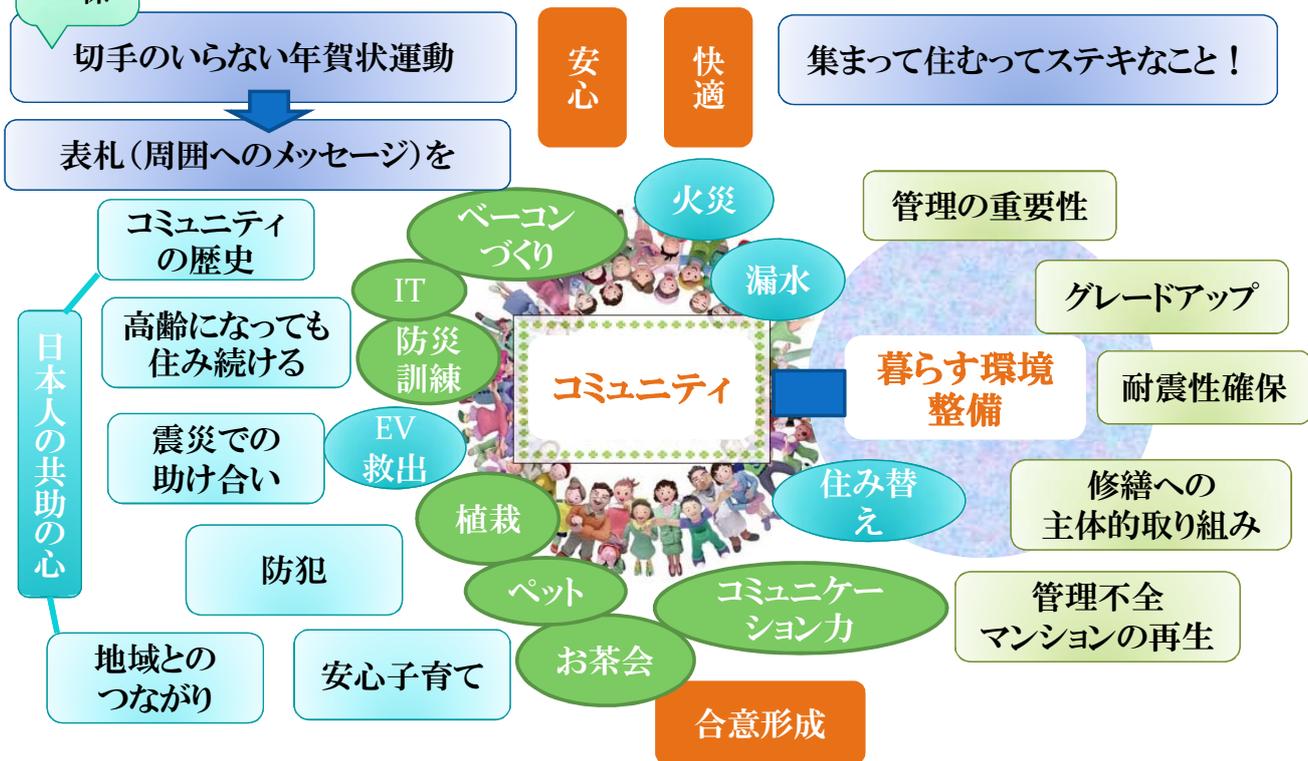


## マンションコミュニティ研究会の理念 マンションコミュニティとは

廣田 信子

近所関係  
の見直し

# マンションコミュニティ研究会の理念



- コミュニティは大事！と思っても  
心地よいコミュニティはそう簡単にはつくれません。
- コミュニティは人と人との1対1のつながりがベースです。
- 理屈より、小さなことでも行動することに意味があります。



- つながりづくりの一步を踏み出してもらおうと始めたのが  
**切手のいらない年賀状運動** です。

快適で安心なマンションライフのために

## カード de コミュニケーション



— カードでハグくむ マンションコミュニティ —

ゆるくても、いざというときは頼りになる、  
マンションらしいコミュニティをハグくむために  
年に一度のお正月、隣人にも意識を向けて、  
「切手のいらない年賀状」を届けてみませんか？

マンションコミュニティ研究会

■新年のあいさつを自由にカードを書いてみましょう！たとえば・・・

<p>123号室 山田様</p> <p>明けましておめでとうございます。</p> <p>何かとお世話になるかと思いますが、 今年もどうぞ宜しくお願いします。</p> <p>122号室 川口</p>	<p>812号室の皆さま</p> <p>隣の岡本です。新年おめでとうございます。 お隣同士、今年もよろしくお願います。</p> <p>今年、一人娘が小学校に上がります。</p> <p>813号 岡本</p>
--	---

普段から親しいお隣さんへは・・・

表札が出ていないお隣にも、あいさつを・・・

手書きの文字には気持ちを伝える力があります！

<p>山口様</p> <p>新年明けましておめでとうございます。 上所の高田です。お世話になっております。 お隣においでする機会がなくて、 何かとお世話になりました。今年も どうぞ宜しくお願いします。</p> <p>1005号室 高田</p>	<p>普段、合う機会がない、 下層の方にも・・・</p> <p>会えば簡単なあいさつ 程度でも、あまり家族の 状況もお互いよく知らな かったら・・・</p> <p>文字を書くのが苦手なら、 ただ一言「おめでとう！」 でも「今年もよろしく！」 でも充分です。</p>	<p>1005号室 高橋家のみなさま</p> <p>明けまして おめでとうございます。 当方、子ども独立し夫婦 二人暮らしです。小まなお子 さんの声が聞こえるのは大歓迎 です。何かお手伝いでき ることがあったら声をか けて下さい。</p> <p>皆さまのご多幸を お祈りしております。</p> <p>元旦 1006号 中田一郎・美子</p>
---	--	--

# 切手のいらない年賀状運動は全国に広まりました！

## マンションでは想像を超えたドラマが！

- 1軒1軒手渡しで、世代間交流が始まる
- マンションオリジナル年賀カードが習慣に
- 自治会で防災用品とセットで配布
- 理事長が全員に年賀状を
- これをきっかけに自治会ができた
- 自分らしい年賀状を出すのが当たり前
- 東日本大震災でお隣との助け合いに  
つながる



1005号室  
高橋家のみなさま  
明けまして  
おめでとうございます。  
当方、子ども独立し夫婦  
二人暮らしです。小まなお子  
さんの声が聞こえるのは大歓迎  
です。何かお手伝いでき  
ることがあったら声をか  
けて下さい。

皆さまのご多幸を  
お祈りしております。

元旦 1006号  
中田一郎・美子

## 年賀状運動に参加された方からの メッセージが届いています

- あなたもカードでコミュニケーションしてみませんか？
- 今度のお正月、切手のいらない年賀状を送ってみませんか？



あなたのちょっとした勇気がマンションの風土を変える一粒の種になります！

## マンションコミュニティとは？

- マンションコミュニティは

一定の地域に住み  
共属意識を持つ人  
の集まり

+

共通の目的を  
持つ人の集まり

=

強い結びつき  
…のはず

- ひとのつながりのでき方は

ご近所＝セーフティネット

組織に属する、役員をする

子供や趣味の関係



## 私たちが目指す都市型コミュニティの形は？

- 新たな住民を自然に受け入れ、お互いを尊重する
- ゆるやかなつながりでも、いざというときは周りに助けを求められる
- 人物本位でリーダーを選び、自分たちのことは自分たちで決める
- 違いや過去のいきさつにこだわらない



## マンションコミュニティの歴史

久保 克裕

## 昭和のマンションコミュニティ



- 管理組合のないマンションも珍しくない時代
- 主なコミュニティの柱は2つ  
声かけと親睦を深めるためのイベント行事
- 強烈なリーダーシップを持った役員さん達の存在

## マンションコミュニティは人と人のつながり

- マンションは比較的コミュニティ形成がしやすい
- 人間関係の煩わしさ
- 鉄とコンクリートの中だからこそ



## マンション生活とコミュニティ

- マンションには様々な人達が暮らしている
- 知恵を出し合いながらのコミュニティ形成が大切
- 先進的な人達がまずはリーダーとなって



## 新しいマンションコミュニティづくりを目指して

- 自主管理のマンションは約1割
- 決して他人任せにはしない
- 一番大切なのはやはり合意形成
- コンセンサス抜きには管理組合は成り立たない



# 高齢になっても住み続けられる マンションであるために！

中西 博

## 高齢者問題の2つの視点

- (1) 高齢化が管理組合の運営に与える影響
- (2) 支援を必要とする高齢者への支援活動  
⇒これらの対応策を今から考えておくことが必要

## (1) 高齢化が管理組合の運営に与える影響とその対応

- ① 役員のなり手がいない
  - 資格要件拡大、一部外部委託、第三者管理
- ② 認知症、相続問題から滞納
  - 日頃からの見守りと連絡先の把握
- ③ ペット飼育問題
  - 精神的癒しの理解と飼育容認化へ
- ④ 世代間意識格差の懸念
  - 心の触れ合い、良好な人間関係

## (2) 支援を必要とする高齢者への支援活動具体例

- ① 引きこもり、閉じこもり
  - ふれあいサロン
- ② 孤立死問題
  - 高齢者見守り支援
- ③ 体力の衰え
  - 助け合いサービス
- ④ ちょっとした心配事
  - 啓発、相談

※管理組合としてできること、できないことの切り分けが必要

# 東日本大震災で確認された コミュニティの重要性

廣田 信子

## 東日本大震災で確認されたコミュニティの重要性

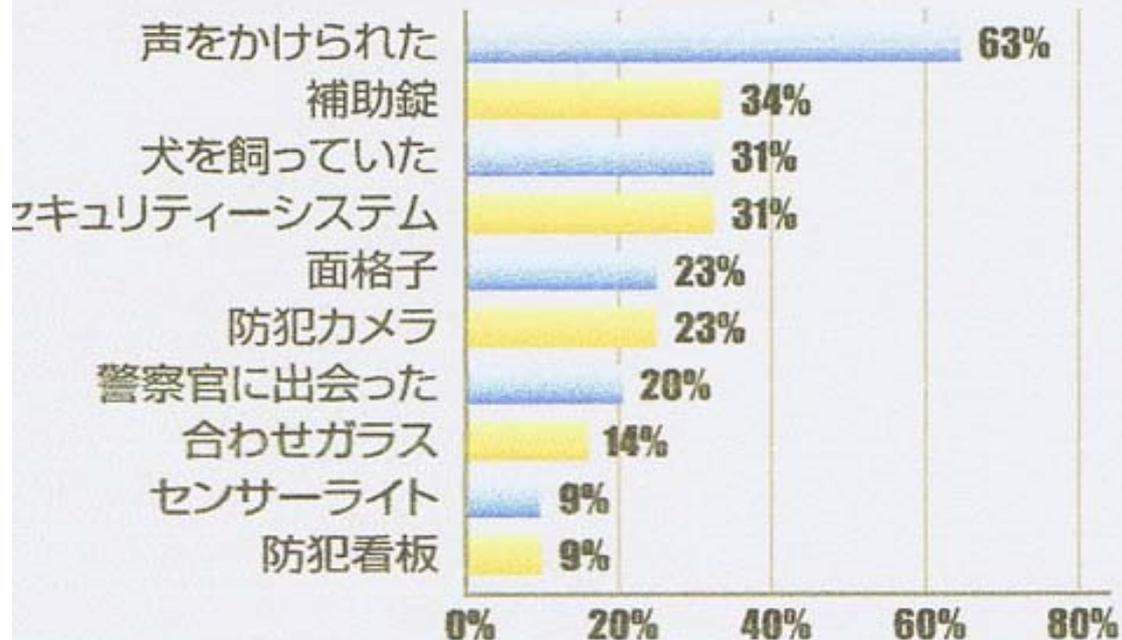
- マンションには‘もの’も‘人出’も‘知恵’もある  
→合わせると大きな力
- 立派なマニュアルや組織図よりコミュニティで培った  
自主性や臨機応変な対応が必要
- ご近所(フローア)つながりが重要
- マンションは全戸を回れる心強い住まい
- 防災とコミュニティは双方向の関係



# 防犯対策 安心はコミュニティから

村澤 優子

## ● 犯行をあきらめる要素（複数回答）



警視庁ホームページから

# きずなのある街は苦手

侵入者は、「近所づきあいが良く、連帯感のある街を嫌います。

犯行をあきらめた理由で多いのは、「近所の人に声をかけられたり、ジロジロ見られた」です。

日頃から近所づきあいを大切にすることが、犯罪者を寄せ付けないことにつながります。

(警視庁ホームページから)

25

## 犯罪者が喜ぶマンションは



居住者が互いに無関心で、管理が行き届いていないマンション

○郵便物が溜まっている集合郵便受け

○ゴミが散乱しているゴミ置場

○整理整頓されていない駐輪場

26

# 防犯のハード・ソフト

## ハード

- 機械の目(防犯カメラ)
- 鍵(オートロック、玄関キー、クレセント錠)
- 建具(玄関ドア、ベランダサッシ、面格子、ガラス)
- 設計(見通しの良くない部分、植栽などで隠れ場所となる部分が無いか)

## ソフト

- 人の目(互いに関心がある、心を寄せている)
- オープン(開かれた心)
- 甘えない(鍵のかけ忘れや、少しくらい大丈夫だろうは、NG)
- 自分の存在を表す(隠れていては、99%の味方から見えない)

27

## 行動する防犯対策

- 自分の存在を明確に表す(表札)
- 心の窓を開く(挨拶)
- 他の人へのほんの少しの気遣い(カード運動)



**ゴミ研の活動は、防犯対策の基礎**



**勇気を出して一步を踏み出そう!**

28

# 合意形成とコミュニティ

なぜマンションにおいて合意形成が大切か

藤野 雅子

## 合意形成とコミュニティ

- 「合意」とは、**お互いの意思が一致すること。**
- 「合意を形成する」とは、**お互いの意見が歩み寄れるよう議論すること。**
- **いろいろな意見の人が集まって、それぞれの意見を戦わせ、合意点を探っていくこと。**
- **議論することによって、より良い意見に互いにまとまること、それが合意形成**

## 合意形成とコミュニティ

- 自分の主張を繰り返すことにより、他者の発言を阻害する一部の区分所有者
- スムーズに議案を可決することのみに心を砕いたマンション総会



自分の意見を伝えられない



合意形成ができているとは言えない

## 合意形成とコミュニティ

- 自分の財産なのに、自分の意見を表明できない(合意形成ができない)マンションに自分の資産価値はない



- 合意形成ができるためには、議論する人間関係が良好でなければならない



- 人間関係が良好とは良好な「コミュニティ」が存在すること

## 合意形成とコミュニティ

- マンションでの質の高いコミュニティとは、  
「居住者の一人ひとりがマンションに愛着を持ち、互いの信頼関係をもとに、建物管理に対して責任を分かち合う意識を持つこと」

(小林秀樹著:新・集合住宅の時代)

- マンションに愛着を持つためには、**気持ちの良いマンション**である必要があります。  
気持ちの良いマンションにするためには、
  - まず自分で**自宅の周りをきれいに整えて**みましょう。
  - マンション内で出会った人に**明るく挨拶して**みましょう。
  - ちょっと**勇気を出して話しかけて**みましょう

その積み重ねがマンションの良好なコミュニティを作り出していきます。

**合意形成ができる良好なコミュニティは自分マンションを愛するちょっとおせっかいな個人の活動から始まります。**

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

坂田 英督

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- 「築35年以上のマンション」・「(建物と人間の)二つの古い」・「耐震改修」・「建替え」など様々なキーワードにより、『マンションは長持ちしないもの』という意識が擦り込まれているのではないか？
- 鉄筋コンクリート造の歴史は約100年...耐用年数は証明できていない
- マンション建替えの話も聴く...やっぱり持たないか
- 長く持たないなら...維持管理への意識は低下
- 本当のところはどうなのか？どうしたらいいのか？

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- マンションが長く持つなら、ローンが終わったら維持管理費(+固定資産税等)だけで使い続けられる
- 維持管理費は①共用部分で管理費・修繕費(外壁・サッシ・防水・給排水・エレベータ, TVなどの電気設備・外構など。)及び②専有部分でキッチン、浴室、トイレ、給排水、ビニルクロス等...なお、①は建替えても支出が必要
- 「住み続け」は、「建替え」より遙かに安い費用で済む  
②について各戸の経済状況により自由に模様替えしよう
- 相続した子孫等はローンなし！
- 造っては壊す社会は持続不可能！

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- 約50年弱で建替えている事例がある...しかし、建物の寿命により建替えているとは思えない
- ①社会的寿命による場合(居住水準が低い)  
狭い・天井が低い・断熱材がない(薄い)・段差が多い  
(エレベータがない)・駐車場が少ない等
- ②負担の少ない建替(容積率に余裕があり負担の少ない建て替えが可能な場合)
- ③震災や施工不良などによる建替えの例もあるが少ない
- 建替えには大変なエネルギーが必要...容易ではない

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- 写真は20年かけて建替えた諏訪二丁目団地(多摩市)  
20年に及ぶ合意形成の成果...建替決議賛成92%



2013. 10竣工時のパンフレットより

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

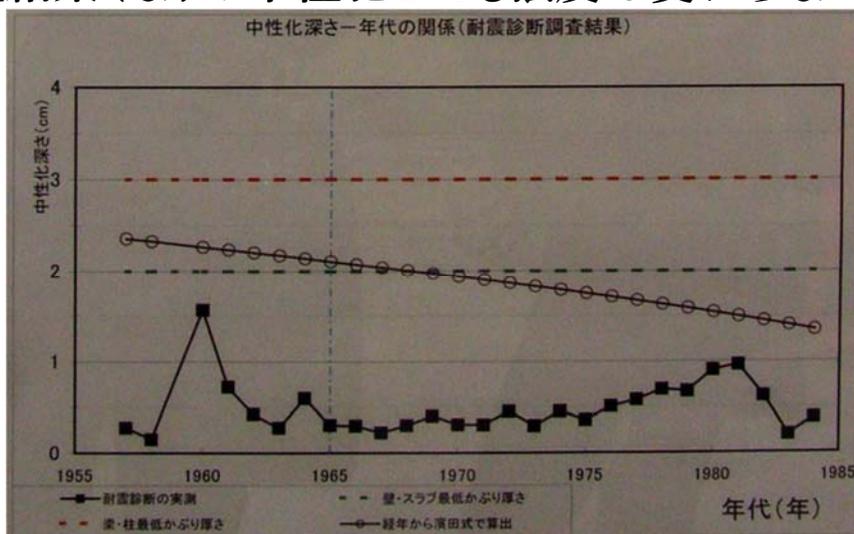
- 日本建築学会資料では以下のとおり

計画供用期間	設計基準強度	大規模な修繕不要	使用限界
一般	18N/mm <sup>2</sup>	30年	65年
標準	24N/mm <sup>2</sup>	65年	100年
長期	30N/mm <sup>2</sup>	100年	—

- 施工と管理次第で100年は現実的範囲と思われる
- 新耐震かつバリアフリーのマンションは最低100年使うことを目標としたい

## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- UR賃貸住宅から採取した約8千件の試験体の中性化調査結果(なお、中性化しても強度は変わらない)



## マンションの環境整備の必要性 ～マンション管理はなぜ必要か～

- まとめ
- 施工と管理が適切で、新耐震(1981年6月)以降に建設されたバリアフリーのマンションは、最低100年は使える
- 築40年のマンションの建替え事例があるからと言って、上記のマンションは築40年で同じ事にはならない
- 今や「終の棲家」、「住宅双六の上がり」は、マンション
- 自ら改修して住み続けるのもよいし、他人が購入してリノベーションにより資産価値を回復して住み続けるのもよい
- 新耐震でもエレベータが無い...売却か賃貸(安いけれども仕方がない)で住み替えへ
- 売却や賃貸も不可なら自己負担での建替えもやむを得ない(町田山崎団地)。区分所有者がどれだけ覚悟しているか

## マンションのコミュニティを育てる ために

～植栽管理でコミュニティ形成～

栗原 優香

## マンションのコミュニティを育てるために ～植栽管理でコミュニティ形成～

### 「緑(植栽)」がコミュニティ形成と相性が良い理由

- ①世代や性別、経験を問わず、役割を持ち楽しくできる
- ②住環境における「緑」は、住人にとって重要な要素



## マンションのコミュニティを育てるために ～植栽管理でコミュニティ形成～

### 事例：植栽の補修をイベントにして住民参加で実施



マンションのコミュニティを育てるために  
～植栽管理でコミュニティ形成～

**参加者の声**

「子供が飽きずに最後までやっていて驚きました」

「子供が植えた花が踏まれていたときに、自分で直していました」

「この中庭に入居以来初めてきました」

**コストについて**

管理組合予算から、「コミュニティイベント」だけに費用を捻出するのは難しい場合がありますが、この場合は「枯れた植物分の管理費を削減」し、「補修費用」として実施することができました。

マンションのコミュニティを育てるために  
～植栽管理でコミュニティ形成～

**他にも工夫次第でいろいろできます**



ハーブティ



押し花カード



アロマキャンドル



アロマせっけん



フラワーボックス



苔玉



草木染め



松ぼっくりツリー

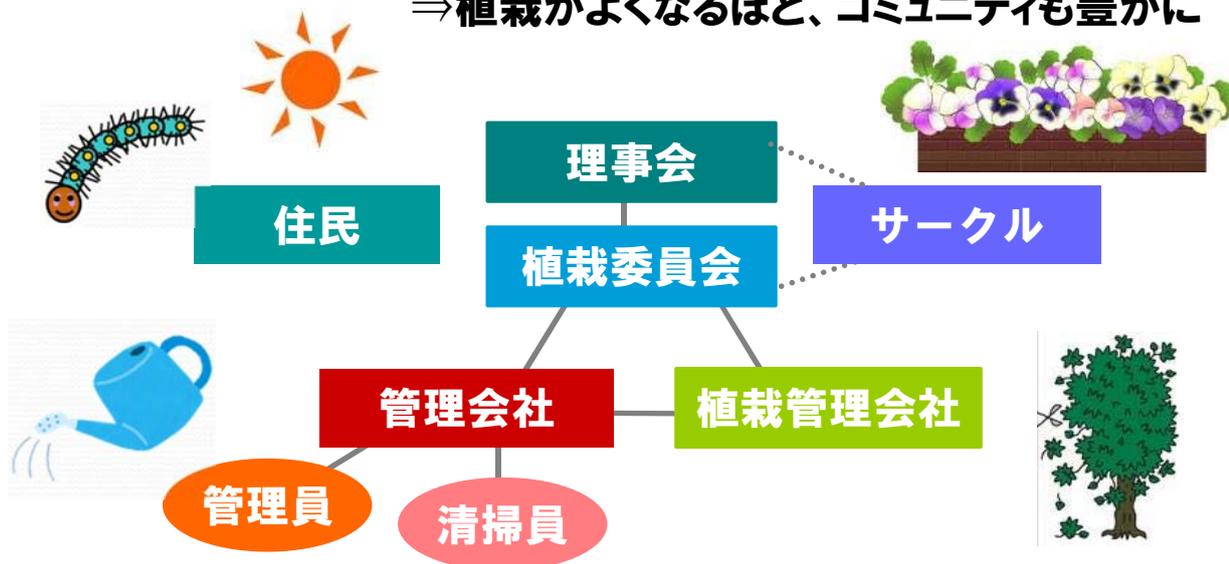


クリスマスリース

# マンションのコミュニティを育てるために ～植栽管理でコミュニティ形成～

## 関係者間の連携が品質に直結

⇒植栽がよくなるほど、コミュニティも豊かに



# マンションコミュニティを 育てるコツ

高見 とし子

## ●頭に浮かぶのは...

お祭り

餅つき大会

防災訓練

コミュニティサロン

お茶会・サークル活動 楽しみながら

ホームページづくり

情報の共有

## ●人がつながるきっかけかは様々

冊子では、楽しみながら人がつながれ  
お互いの理解が進む方法を紹介しています。

## コミュニティを育くむ事例

●防災訓練を活かす

ワークショップ、ご近所の互助を活かす

●ITを活用

非常時にも役立つ情報の架け橋

●ペットを通じて

マナーを高め、住民の絆を強めるチャンスに

●お茶会で

くつろぎながら本音の話

●ベーコンづくりで

みんなでのしく作業、おいしい成果

●コミュニケーション力で

相手の身になった話し方でトラブル防ぐ

## ●こんなことは、とても実行できないという マンションでも・・・だいじょうぶ！

広報紙の発行

アンケート調査

重要案件の説明会の開催

ご意見箱等の設置

- 日頃から「共有意識」を持たせることで、信頼関係を育み、コミュニティ形成が可能です！
- 意見を聞いてもらっているという「安心感」は「信頼感」へ

それぞれのマンションができる方法で、

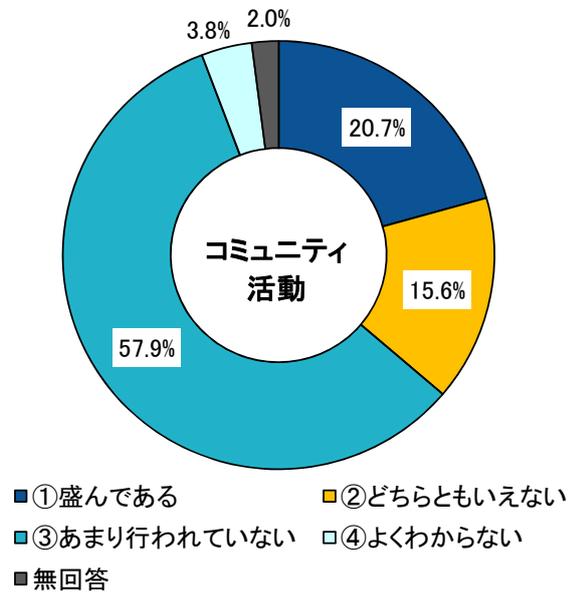
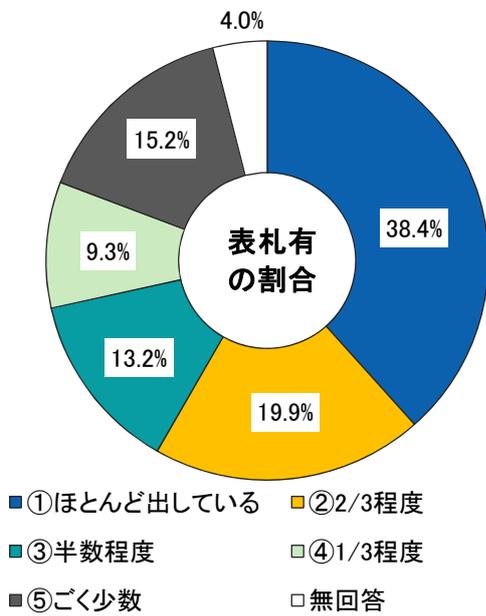
合意形成ができるマンション をめざしましょう！



# 表札に関するアンケート 結果と今後への提言

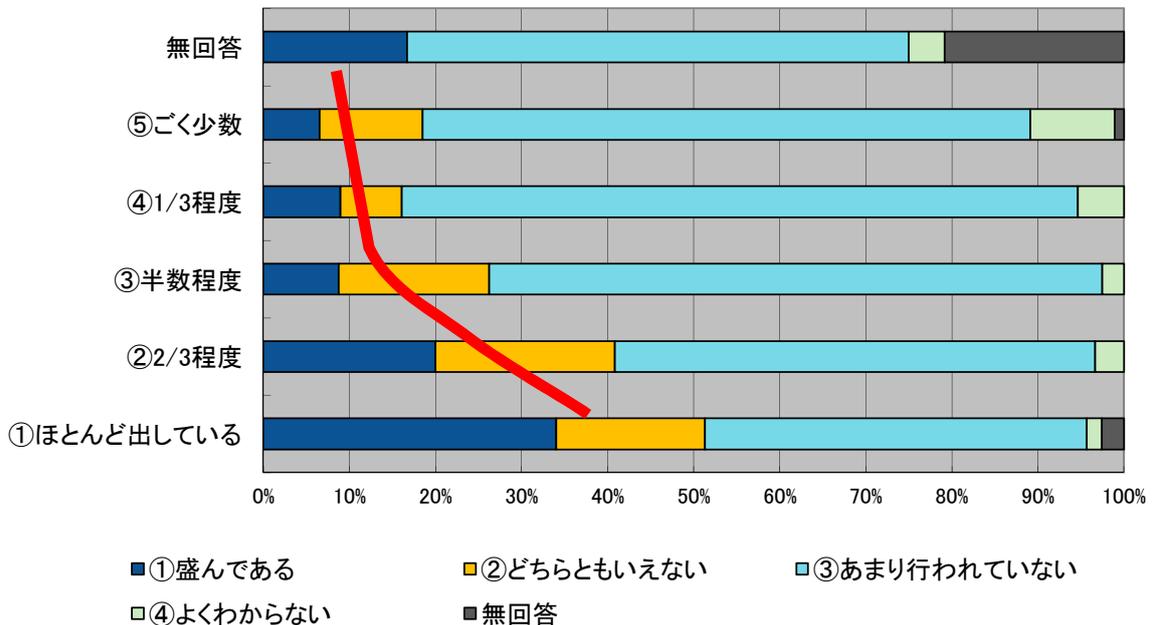
大滝 純志

# 1. 表札アンケートの結果

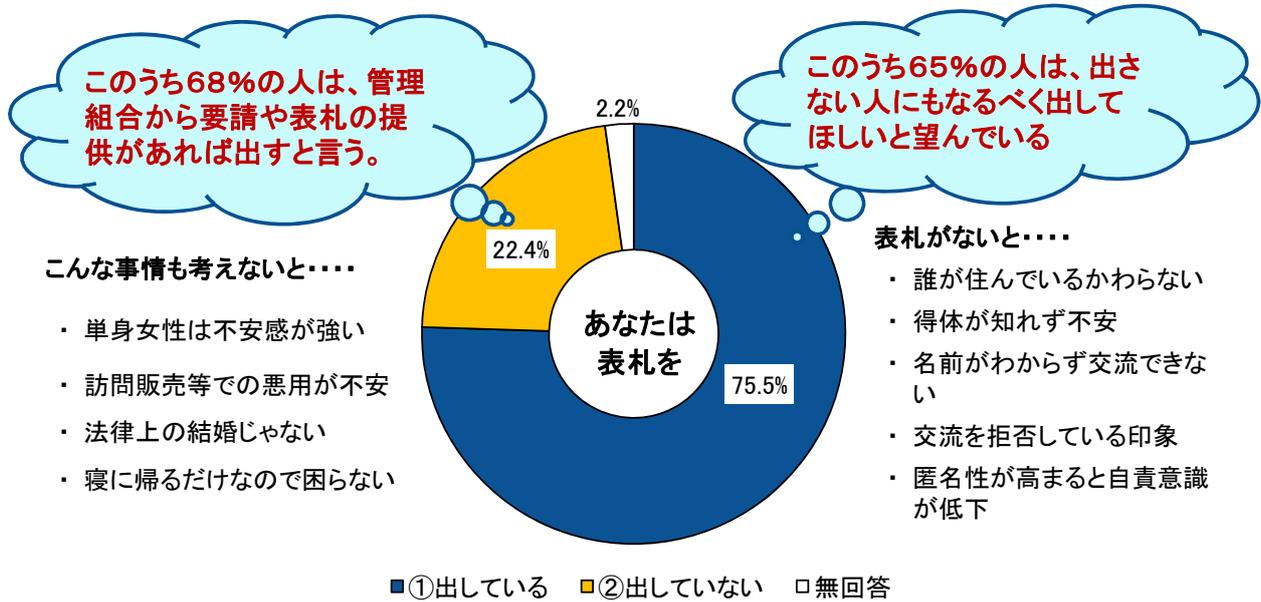


# 1. 表札アンケートの結果

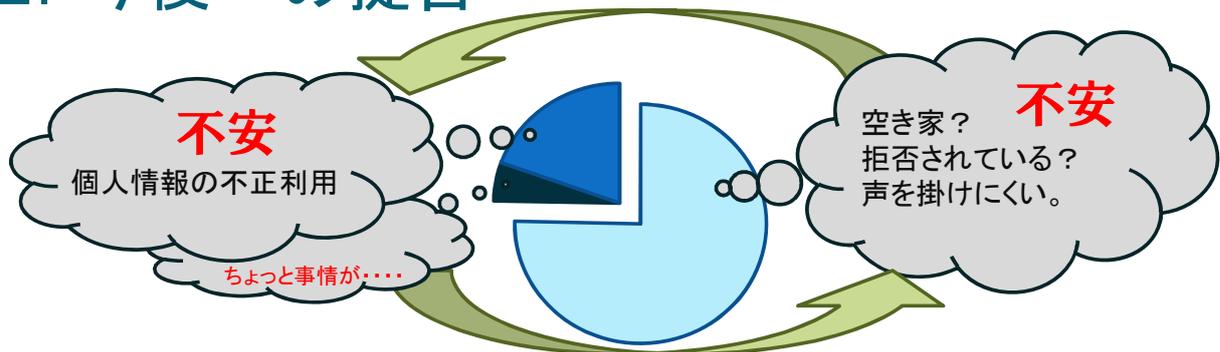
表札掲示状況とコミュニティ活発度の関係



# 1. 表札アンケートの結果



# 2. 今後への提言



## 不安の連鎖を断ち切るために

### ● マンションの居住者の方へ

「私たちはここにます、よろしく」という思いで、どんな標記でも「しるし」でも良いので表札を出し、周りに安心を与えましょう。

### ● マンション管理組合へ

管理組合が「できるだけ出そう」と呼びかけ、実際にものを用意すれば、多くの人が表札を出します。不安の連鎖を止めましょう。



コミ研の今後の活動に  
ご支援をお願いします