

## 「検討課題 集合住宅や地域との接点を持たない人との関係」

- ・武蔵野市の集合住宅率は高く、集合住宅の居住者や管理組合が、地域コミュニティとどのように関わっていくべきかが大きな課題となる。
- ・集合住宅の居住者や管理組合は、どのように位置づけ、また地域コミュニティへの参加を促すべきか。

上記のテーマに対しての「タタキ台」としまして、ご報告いたします。

概略の説明としまして、10分程の予定しております。

### 「レジメ」

- 1) 資料1 現況と課題
- 2) 資料2・・・武蔵野市分譲マンション実態調査 より (資料3・4)
- 3) 資料5 切り口の一例として
- 4) 資料6 アンケート調査 (資料7・8)
- 5) 資料9 管理組合運営とコミュニティ

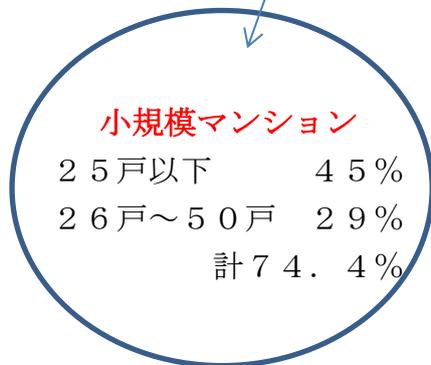
2014. 2. 18  
マンション管理士 出口満広

## 武蔵野市分譲マンション

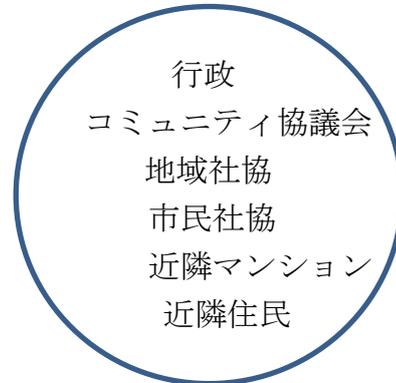
地域コミュニティおよび

管理組合内コミュニティの現況

- ・マンション同士の交流がない
- ・地域との交流がない
- ・役員のなり手がいない
- ・無関心である
- ・集会室小さい・集会所がない
- ・高齢化
- ・情報不足



交流・連携  
↔  
継続・持続



福祉・まちづくり

耐震・建て替え

高齢者・バリアフリー

**防災・防火・防犯**

「調査結果からみた課題と支援策の検討」の説明用資料

資料2

(武蔵野市分譲マンション実態調査資料より)

課題の整理	対策	施策の方向性
建物の老朽化と居住者の高齢化が同時進行  「二つの古い」	老朽マンションの大規模改修・建て替えの円滑化  「合意形成に対する対策と支援」	(1) 居住者ニーズに応じた機能や設備の更新支援 (2) 耐震性能向上に向けた支援 (3) 大規模改修・建て替えに対する支援
小規模な分譲マンションが多い	「適切な維持管理の推進」	(4) 情報提供の充実
大規模修繕工事に関連する対策が必要	長期修繕計画の作成・適切な更新	(5) 相談体制の充実及び専門家の協力
急務となっている耐震化対策 建て替えへの対策	「合意形成に対する支援と対策」	(2)・(3)の支援 管理組合のコミュニティ化
管理組合活動への参加が低調	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合活動の活性化</li> <li>・コミュニティ形成の促進</li> <li>・多様なネットワーク形成</li> <li>・総会へ出席</li> </ul>	(6) 管理組合との連絡体制の構築 ・支援策の周知・普及と管理組合の現状を把握する仕組みの検討
マンション管理に関する情報不足	分譲マンションの <ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的な維持管理</li> <li>・共同管理意識の向上</li> </ul>	(4)・(5)・(6) ・自主管理活動の啓発 ・良質な資産価値・社会資源
低い防災への取り組み <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住者各自の対応は進んでいるが、分譲マンションとしての組織的な対応は不十分</li> <li>・防災課への支援の要望が高い</li> </ul>	防災性能の向上 耐震性能の向上 防災意識の向上 防災計画の作成	(7) 防災力向上に向けた支援 (8) 管理組合・居住者組織の活性化
限定的なコミュニティ活動、地域とのつながりの希薄さ <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理組合以外の居住者組織がなく、居住者間の交流が少ない</li> <li>・防犯・防災力向上や共助の観点から、居住者間及び地域との交流は必要と認識</li> </ul>	防犯意識の向上 消防計画の作成 消防訓練の実施	(9) 関連部署との連携 <ul style="list-style-type: none"> <li>・福祉、防災、まちづくり等の関連部署や関係団体との連携強化</li> <li>・交流機会創出の検討</li> <li>・管理運営の自主性を促進に向けての支援策の検討</li> </ul>

**◆武蔵野市の「分譲マンション実態調査」 2012年度版 (平成25年3月)**

マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条において、「国及び地方公共団体は、マンションの管理の適正化に資するため、管理組合又はマンションの区分所有者等の求めに応じ、必要な情報及び資料の提供その他の措置を講ずるよう努めなければならない。」

- ・調査の目的 (p 1)

- ・建物の状況 (p 2) ~ (p 3)

**◆実態掌握に係る 調査結果 (p 4)~**

- ・建物の概要

- ・管理組合の活動状況

- ・管理組合の有無

- ・総会・理事会

- ・管理業務

- ・マンションを良好に管理する上での問題点

- ・大規模修繕・耐震化・建て替え

- ・長期修繕計画・大規模修繕

- ・耐震診断・耐震改修

- ・建て替え

- ・防災・防犯

- ・居住者の住生活・交流

- ・管理の改善・向上

**◆居住に係る 調査結果 (p 10)**

- ・住まいの概要

- ・居住年数

- ・購入理由と分譲マンション居住のデメリット

- ・マンション管理

- ・管理組合の総会への出席状況

- ・マンション管理上の問題点

- ・防災への取り組み

- ・居住者の住生活・交流 (p 12~13)

- ・交流状況

- ・地域との連携

- ・マンション施策

- ・回答者の属性

**◆ 「調査結果からみた課題と支援策の検討」 (p 14)**

(武蔵野市公的住宅案内) 及び (分譲マンション実態調査)

形態	名称	戸数	築年数
市営住宅 (家族向け)	関前住宅 (3F)	24戸	S. 46年
	北町第二住宅1号館	24戸	S. 51年
	2号館	24戸	S. 52年
	北町第一住宅	14戸	H. 20年
	桜堤住宅 (3F)	24戸	H. 21年
		計 110戸	
都営住宅	武蔵野緑町二丁目第二アパート	6棟・240戸	1997年
	西久保三丁目アパート	5棟・196戸	1969年
	吉祥寺北町五丁目アパート	2棟・42戸	1973年
	境南町三丁目アパート	2棟・21戸	1974年
	吉祥寺北町四丁目アパート	2棟・36戸	1976年
	境二丁目アパート	4棟・90戸	1976年
	吉祥寺北町四丁目第二アパート	2棟・33戸	1977年
	関前四丁目アパート	2棟・27戸	1997年
	境五丁目アパート	9棟・221戸	1982年
	吉祥寺北町四丁目第三アパート	3棟・60戸	1980年
	境南町一丁目アパート	1棟・1戸 (12)	1980年
	境一丁目アパート	4棟・24戸	1981年
	吉祥寺北町一丁目アパート	1棟・18戸	1983年
	武蔵野市緑町二丁目アパート	8棟・195戸	1989年
	吉祥寺北町四丁目第四アパート	4棟・36戸	1987年
	西久保一丁目アパート	1棟・14戸	1987年
	八幡四丁目アパート	2棟・54戸	1990年
	吉祥寺南町三丁目アパート	2棟・24戸	1991年
	吉祥寺東町四丁目アパート	3棟・26戸	1996年
	武蔵野緑町二丁目第三アパート	9棟・619戸	2010年
		計 1922戸	
UR賃貸住宅	野田北	57戸	
	武蔵野緑町パークタウン	855戸	
	サンヴァリエ桜堤	1120戸	
	コーポレート武蔵境	32戸	
		計2064戸	
分譲マンション	417棟	計15625戸	H. 24年10月

マンション管理組合とコミュニティの関係において  
「法的」観点から「防災・防火」への「切り口」として

I マンション管理組合のコミュニティ活動

1. マンション標準管理規約 平成16年改正

・(業務)

第32条15項 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

・(管理費)

第27 10項 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

2. コメント

居住者間の良好な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の円滑な実施などに有益であり、マンションの適正管理を主体的に実施する管理組合の業務に含まれます。

※ 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。

- ・ 町内会・自治会は各自の加入及び賃借人等で構成されている組織。

II 災害・防災・防火

「災害対策基本法一部改正」 平成25年6月2日公布

1. 住民等の円滑かつ安全な避難の確保 平成25年6月21日公布

市町村長は、高齢者、障害者等の避難に特に配慮を要する者について名簿を作成し、本人からの同意を得て消防、民生委員等の関係者にあらかじめ情報提供するものとするほか、名簿の作成に際し必要な個人情報を利用出来ることとすること。

2. 災害時要援護者対策事業 健康福祉部 地域支援課

市が必要な情報収集を行い、民生委員・児童委員が登録希望者を訪問して個人台帳を作成し、地域社協（13地区で、住民同士の助け合い活動を行っている団体）が支援者を探します。

- ・ 要援護者数 : 約1000名
- ・ 支援者数 : 約2000名

「実施地区」：13地区

平成19年9月	実施	： 2地区	吉西福祉の会・東部福祉の会・
平成20年12月	実施	： 5地区	御殿山福祉の会・西久保福祉の会 中央福祉の会・関前福祉の会 桜野地域社協
平成21年12月	実施	： 3地区	四小地区福祉の会・境福祉の会 境南地域社協
平成22年12月	実施	： 3地区	南町福祉の会・大野田福祉の会・ 千川地域社協

3 防火管理制度：消防法第8条及び火災予防条例55条3項

要約：管理権原者は防火管理者を定め、「防火管理に係る消防計画」として作成させ、この計画に基づいて防火管理上必要な業務を行わせなければならない。違反すると、消防法により処罰されることがある。

- ・震災対策：東京都震災対策条例に定める事業所防災計画を盛り込む。
  - ・震災に備えての事前計画
  - ・震災時の活動計画
  - ・施設再開までの復旧計画
- ・防火管理者選任義務対象物等（共同住宅、寄宿舍）

	防火選任 義務対象物数	防管選任 対象物数	消防計画 届出	自衛消防訓 練実施対象 物数
武蔵野消防署 管内	331 ◆1	320 ◆1	315 ◆1	195 ◆2
東京消防庁 管内 ◆3	30289	28280	27841	6145

- ◆1 平成26年2月5日現在
- ◆2 平成25年4月1日～平成26年2月3日に受付した自衛消防訓練通知書より
- ◆3 数値は全て平成25年3月末現在

武蔵野市消防署防火管理課

資料6

◆ マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究報告の概要

国土交通省国土交通政策研究所

(1) アンケート調査結果

① マンション内コミュニティの状況

	多くの世帯で見られる	一部の世帯で見られる	殆ど見られない	わからない
挨拶をかわす	44.6	50.8	2.6	2.0
顔がわかる	32.7	57.6	6.0	3.8
会話をする	12.2	74.6	9.9	3.4
一緒に遊ぶことがある	3.1	46.0	33.3	17.5
重要な相談やお願いができる	2.4	32.3	28.8	36.5

② コミュニティ活動の度合いと集会室等の有無

	活発である	まあまあ活発である	あまり活発ではない	活発ではない
集会室 あり	9.4	33.4	32.5	24.7
なし	1.2	12.2	33.3	53.3

③ コミュニティ活動の状況と管理組合で実施している高齢者への支援・対応

	高齢者への支援・対応 あり	高齢者への支援・対応 なし
活発である	52.2	47.8
まあまあ活発である	30.9	69.1
あまり活発ではない	22.8	77.2
活発ではない	15.4	84.6

## (2) 管理組合等インタビュー調査(活発である管理組合・管理会社・自治会・分譲会社) 事例に見えるコミュニティ形成と管理の取り組み

### (A) 区分所有者の管理組合運営への関心喚起

居住者が管理組合運営に無関心となる背景の一つとして、管理組合と居住者のコミュニケーション不足が挙げられます。管理組合活動の透明性を高める「見える化」や、住民交流会の開催などによる管理組合と居住者間のコミュニケーション、管理組合活動に気軽に参加できる機会づくりなどにより、居住者に管理組合活動の必要性を実感してもらうことが、管理組合活動の活性化の第一歩として必要だと考えられます。

### (B) マンション内コミュニティの活性化

マンションコミュニティにおいても「お付き合いは最初が肝心」であり、初動期からのコミュニティ形成の取り組みが有効ですが、入居後間もない段階では、自発的に親睦・交流が生まれにくいと言えます。

分譲会社や管理会社による「入居者交流会」などの親睦イベント企画、自治会や管理組合の下部組織などコミュニティ形成を担う組織の設立など、コミュニティ形成の仕組みが初動機に用意されていることが有効に機能した事例が複数みられたことから、外部からもこうした支援が得られることが望ましいと考えられます。

### (C) コミュニティとマンション内の課題への対応

#### ・居住者トラブルへの対応

上下階単位による懇親会の開催など、居住者間のコミュニケーションを通じて、誰が住んでいるのか、顔の分かるコミュニティの形成が生活音などのトラブル解消や未然防止に効果を上げている事例も見られ、参考となる取り組みと言えます。

また居住者間では解決できない問題であっても、管理組合の仲裁により解決しているケースもあり、コミュニティが形成されているマンションでは、トラブルを内部で解決できる自治機能が形成されていることがうかがえます。

#### ・共通する地域的な課題への対応

地域での防犯・防災対策など、人材や組織力などを有するマンションが、マンション内の活発なコミュニケーションや地域とのコミュニティの存在を土台とし、地域の課題解決において、中心的な役割を果たしている事例もあり、マンションと自治会などの地域が連携することで、安全・安心な地域づくりを実現している取り組みが見られました。

マンションと地域との連携の意義が見出しにくいと言った声も聞かれるなか、こうした取り組みは、災害時における共助、安全・安心な地域づくり、地域コミュニティの活性化、地域環境形成への貢献などの面で、連携する意義も大きいと考えられます。

### (3) マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成のポイント

マンションが適正に維持管理されていること、すなわち、マンションを中心とした生活の場を快適なもの、価値あるものにするために、マンション居住者が中心となり、建物共有部分の維持管理にとどまらず、防災や防犯、高齢者支援など、マンション内や地域に共通する課題への対応、さらにはマンションや地域を超えたより広域的な課題への対応など、広い意味での維持管理に取り組んでいる実態が確認されました。

居住者間の良好なコミュニケーションが基礎体力となり、こうした日常生活をめぐる課題にマンションが自律的に対処する力を備えている状況が明らかになりました

コミュニティ形成におけるポイント	良好なコミュニティを維持管理に結びつける
初動機におけるコミュニティ形成の初動設定 ・コミュニケーションが生まれやすく、持続できる 建物設計への配慮（ハード面） ・マンション内外における事前の枠組みづくり	・管理の見える化などによる管理組合運営に対する理解深化、意識啓発 ・日頃のコミュニケーション、コミュニティ活動を通じた人材の発掘、活用
取り組みやすく続けやすい活動メニューの設定	
多様な主体によるコミュニティ形成の支援 マンション特性に応じた多様、多重なコミュニケーション	課題の顕著化と共有化 維持管理に参加する機会づくり

### (4) まとめと今後の課題

これまでに整理したように、良好なマンション内コミュニティはその形成プロセスにおいて「自らの財産を自ら守る」「生活の場をより良いものとしたい」という居住者の理解や問題意識を醸成し、顔の見える関係があることで、それがマンション内外における維持活動に結びつく「基礎体力」となっていることがわかりました。また、マンション内だけでなく、地域やマンション間のコミュニティ形成が重要であり、管理組合や居住者はもとより、マンションをめぐる多様な主体の参加、支援が必要であることも明らかになりました。

良好なコミュニティ形成の推進に向けては、各マンションが自らの維持管理・コミュニティ形成の状況（立ち位置）を客観的に見直すきっかけとなるセルフチェックの仕組みやその結果と目指すコミュニティ維持管理の姿に応じて改善策のヒントを得られるガイドラインなどの整備による、マンション全体の管理およびコミュニティ形成のレベルアップを図るような取り組みも必要であると考えられます。

◆ 平成20年度マンション総合調査の概要

資料7

・世帯主の年齢

	70歳以上	60歳代	50歳代	40歳代	30歳代	30歳未満
平成11年度	7.3	18.4	25.1	27.1	19.1	1.6
平成15年度	10.2	21.5	28.0	25.8	13.2	1.2
平成20年度	<b>13.0</b>	<b>26.4</b>	24.1	22.9	11.9	0.8

・賃貸戸数割合

	0%の管理組合	～20%の管理組合	20%超の管理組合
平成05年度	8.7	62.0	21.1
平成11年度	12.5	65.4	14.9
平成15年度	15.2	53.1	26.3
平成20年度	13.2	55.7	<b>18.6</b>

・空室戸数割合

	0%の管理組合	～20%の管理組合	20%超の管理組合
平成05年度	39.6	52.3	0.6
平成11年度	43.9	47.0	0.7
平成15年度	52.9	40.5	0.7
平成20年度	<b>43.8</b>	40.7	1.0

・永住意識

	永住するつもり	いずれは住み替えるつもりである
昭和55年度	<b>21.7</b>	<b>57.0</b>
昭和62年度	31.1	41.4
平成05年度	31.0	41.1
平成11年度	39.0	31.5
平成15年度	43.7	24.2
平成20年度	<b>49.9</b>	<b>19.4</b>

※ 平成18年9月・平成23年3月（閣議決定）

住生活基本計画：人口減少や住宅ストックの量的充足といった環境変化を踏まえた住生活基本法が制定された。概ね5年ごとに見直される。

◆平成20年度のマンション総合調査では、「管理組合運営における将来への不安」の第1位に「区分所有者の高齢化」が挙げられています。

管理組合の活性化：(1) 広報活動 (2) イベント (3) サークル活動 (4) ウェルカム・パーティ・お茶会、雑談的な集い 継続的で良質なコミュニティを構築したい。

広報活動・親睦会を通じて管理組合や住民同士の理解を深め、管理組合の活動に関心をもってもらふ必要がある。すべては「楽しく・安心に暮らす」「合意形成」のために。

◆ 共同住宅の管理とは？ これからの「共同住宅の管理」

- ・住宅整備 修繕などハード面の管理
- ・居住者間の良好な関係の確保 コミュニティ形成などソフト面での対応  
まずは、出来る事から始める 挨拶・声掛け

◆ 関係機関への個人情報の提供 について

個人情報保護法第23条・平成22年3月 「人の生命、身体または財産の保護のために必要がある場合であって本人の同意を得ることが困難であるとき」は本人同意を得なくとも情報提供は可能。 たとえば、虐待、消費者被害が疑われる場合、認知症で医療機関への受診など必要な支援・サービスにつながっていない場合、セルフネグレクトが疑われる場合

◆ 東京都： 福祉保健局高齢社会対策部

・高齢者の孤立化 ・一人暮らし高齢者における不自然死者数 23区内

	平成18年	平成19年	平成20年	平成21年	平成22年
人数	2611人	3093人	2954人	2973人	3839人

・何らかの認知症の症状がある高齢者（日常生活自立度 I 以上）は都内に約32万人

65歳以上人口の約12.4%

・現在の住宅にそのまま住続けたい : 72.4%

・高齢者への周囲からの関わり

- ・友達や身寄りがいない
- ・体の調子が悪い
- ・不安である
- ・家事(食事・掃除・洗濯・ゴミ出し等)が面倒
- ・何も用事がない
- ・誰も誘ってくれない

→・周囲のあたたかな見守り

- ・周囲のさり気ない声掛け
- ・外の社会とのつながり

※ 日常生活における身体的な自立の支援だけでなく、精神的な自立（自己決定）を維持し高齢者の尊厳を保つことができる関わり、支援が求められる。

◆共同住宅で 現に起きている事・起こり得る事

- ・ゴミの分別が出来ない
- ・自分の部屋が分からない
- ・管理人に買い物等の用事を頼む
- ・漏水や火災の要因になりそうなトラブル発生
- ・大声で叫ぶ
- ・居室内がゴミ屋敷化しているようだ
- ・殆ど外出しているように見えない、最近顔を見かけなくなった
- ・住民同士の交流が乏しく、生活状況が分からない
- ・遠方に住んでいる身内の連絡先が分からない など

→・このような高齢者が自宅で住み続けるためには、どうしたらよいでしょうか？

・管理人・管理組合としてできることは？

※ 地域包括支援センターの役割 様々な社会資源を支援に結びつける

## ◆「安全・安心研究センター」調査 2013.8 訪問調査 1200人(15~79)

・避難勧告や指示が出たらどう逃げますか？

	家族で集ま って	その場にい る人と	逃げられない 人を連れて	危険なら一 人でも	その他
全体	55	27	10	7	2
60歳以上 男性	47	28	15	7	2
女性	35	42	12	8	3

## ◆高齢年マンションにおける住民の意識

・住民のイメージする対策

	管理組合の 結束	行政への 働きかけ	医療機関 との連携	市民グループ との連携	家族・親族との 関係強化
東京都・全体	41.9	17.2	16.0	9.5	15.4
高齢者	43.8	16.4	17.1	5.5	17.1
非高齢者	40.3	17.9	15.1	12.8	13.9
埼玉県・全体	38.6	14.9	19.2	12.1	15.2
高齢者	42.2	14.8	20.5	7.2	15.2
非高齢者	36.4	14.9	18.4	15.2	15.2
千葉県・全体	36.4	18.5	21.0	10.4	13.7
高齢者	38.3	16.0	22.0	6.3	17.3
非高齢者	34.8	20.5	20.2	13.8	10.7
神奈川県・全体	40.7	16.1	17.8	10.5	14.9
高齢者	46.4	11.7	19.9	7.1	14.8
非高齢者	36.8	19.1	16.3	12.8	14.9

## ・管理組合よりのコメント

これまでの管理組合業務は施設の維持・管理に多くをさいてきた。(ハード)

これからは住民の生活を如何にエンjoyしていくか。(ソフト)

高齢者の一人暮らしは、03年の推計で約341万世帯。20年には約635万世帯に増加、高齢世帯の実に3分の1強を占める。

## 「高齢化対策」として

(1) 緊急時の連絡通報 (2) 引きこもり対策 (3) バリアフリー化の促進 (4) 出会いや交流機会の創出 (5) 行政との連携や施策への働きかけ (6) グループホームの運営 (7) 異年齢世代、乳幼児・児童(母親を含め)、青少年との交流促進。

NPO 日本住宅管理組合協議会・報告

**◆ 管理組合運営とコミュニティ**

マンションコミュニティ研究会  
首都圏マンション管理セミナーより

マンションコミュニティの現状

## (1) 居住者の状況

- ・永住意識の高まりで高齢化、高齢単身世帯増
- ・孤独死
- ・近隣とのつながり

## (2) 近隣の「つながり」の希薄化の背景

## 1) 人の意識の変化

- ・国民生活白書（2007）にみえる意識の変化
- ・セキュリティ、プライバシー意識と個人情報保護法

## 2) 家族形態の変化

- ・単身世帯の増加、世帯人数の減少
- ・人とつながるチャンネルの減少

## 3) 社会状況の変化

- ・職住分離・共働き増加
- ・発災時の在宅状況は震災対応に大きく影響

マンションコミュニティの成り立ち

## ・「コミュニティ」の意味

- ・コミュニティには、二つの意味

## ・人と人の「つながり」のでき方

- ・マンションにおける3つの「つながり」
- ・役員や趣味がきっかけに
- ・最近の切り札はご近所つながり

マンション管理における「コミュニティ」

## ・標準管理規約と管理標準指針

- ・標準管理規約
- ・マンション管理標準指針

## ・管理組合のコミュニティ形成の現状

- ・催事まで手が回らないマンション
- ・コミュニティ形成に力を入れるマンション

- ・地域（自治会・町内会等）とのかかわり
  - ・地域の自治会・町内会の一員
  - ・1 マンションに1 自治会
  - ・自治会が無く管理組合にコミュニティ委員会等
  - ・複数マンションの協議会等
- ・マンションのコミュニティ活動の事例
  - ・管理組合の行事を活用
    - ・総会の活用
    - ・防災訓練、防災への取り組みを活用
    - ・建物診断を活用
  - ・管理業務を活用
  - ・つながりのづくりの試み
  - ・楽しみを共有する行事を実施

#### 震災で実感したコミュニティの大切さ

- (1) 支援する側も被災する→コミュニティで生き延びる
- (2) 上階に戻れない人→マンションでサポートする体制が必要
- (3) 準備したものが機能しない→普段の行事の中に組み込み、誰もが担い手に
- (4) 予想以上に災害弱者が生まれる→近隣への声掛け、全戸確認が重要
- (5) 管理組合にしかできない重要な仕事がある→防災組織は必要
- (6) 名簿どころではないことも→いざというとき頼りになるのは近隣情報
- (7) 情報収集、伝達重要→マンションは足で回って情報収集、伝達できる

#### 防災とコミュニティ

- (1) 防災からコミュニティを育む
- (2) 最悪を想定したシミュレーションをワークショップで
- (3) 震災を前提の防災訓練を→安否確認訓練はつながりづくりに有効
- (4) 集まって住む価値を再確認する
  - ・マンションは心強い住まい方
  - ・意識を変え一歩を踏み出せるかがかちを決める

#### 合意形成とコミュニティ

- (1) 重要事項の合意形成ができる関係を築くことがマンションの価値を左右する
- (2) 考え方の違いを人間関係の対立にしないことが重要

#### マンションが目指す新たなコミュニティのかたち

- (1) 日本で一番自殺率が低い町の特徴は
- (2) 私達が目指す都市型コミュニティの姿は

↓

**管理とコミュニティを切り離さずに、クールで温かい、決断できるコミュニティを！  
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！**

- ・ 居住者の高齢化は必ず訪れる
- ・ 高齢化が進むと何が問題化
  - (1) 経済力の低下 (2) 実行能力の低下 (3) 生産能力の低下
- ・ 居住者名簿の整備と留意点
- ・ 役員のなり手不足
  - (1) 業務の一部一部を外部委託 (2) 役員の資格要件の拡大 (3) 第三者管理者方式
- ・ 支援を必要とする高齢社への支援活動
  - (1) ふれあいサロン (2) 高齢者見守り支援 (3) 助け合いサービス (4) 啓発・相談
- ・ 管理費等滞納問題
- ・ ペット飼育に関する問題
- ・ 世代間の意識格差の懸念
- ・ 生き残れる管理組合

**3・11で確認されたコミュニティの大切さ**

- ・ 3・11大震災で起こったこと
- ・ マンションには「もの」も「人手」も「知恵」もある
- ・ 組織図よりコミュニティで培った自主性
- ・ 近隣のつながりが重要
- ・ マンションは全戸を回れる心強い住まい
- ・ 防災からコミュニティを育む

**防犯対策、安心はコミュニティから**

- ・ 油断禁物
- ・ マンションで犯罪の発生しやすい場所
- ・ 実例
- ・ 共用部分での実例
- ・ 管理組合としてソフト面の対策と表札アンケート調査

### 子育て世代にとってのマンションコミュニティ

- ・はじめに
- ・マンションに住んで良かったこと、困ったこと
- ・一番気になるのが音の問題
- ・おたがいさまの心遣い
- ・マンション全体で子供をはぐくむ

### 合意形成とコミュニティ

- ・管理組合における合意形成
- ・合意形成を阻害している要因
- ・合意形成におけるコミュニティの力
- ・質の高いマンションコミュニティをどう育てるか

### 地域社会とマンションコミュニティ

- ・地域社会の構造変化
- ・マンションが変えた庶民の暮らし
- ・集落型社会からマンション型社会