

# 小規模マンションにおけるコミュニティ

マンションコミュニティ研究会 大滝純志

## 1. なぜ「小規模マンションにおけるコミュニティ」というテーマか

小規模マンションは、居住者が少ないのでまとめ易く良好なコミュニティも構築され易いと思いませんか。しかし、国土交通省の国土交通政策研究所が平成22年6月30日に発表した「マンションの適正な維持管理におけるコミュニティ形成に関する研究（最終報告）」（以下、国交省研究）によると、「小規模型」マンションのほうが「コミュニティが活発」と答える割合が低いという結果が出ています。簡単そうに思えて、実はそうでもない小規模マンションのコミュニティ運営について考えてほしいと思いました。

## 2. 小規模マンションの特徴

国交省研究からは、小規模型マンションにいて以下の2点の特徴も読み取れます。

- ・「顔がわかる」といった基礎的なコミュニケーションは、ほとんどで行われている
- ・集会室や会議室といった居住者が集う施設がないところが多い

あいさつや隣人の顔を覚えるという基礎的なコミュニケーションが定着している小規模マンションでは、疎遠を起因とする居住者間トラブルは生じ難いでしょう。それ故に、居住者交流が目的のイベント等をわざわざ開催する必要もないことが、コミュニティ活動が活発と答える割合を低くしたと推測します。

日常の暮らしが平穏で緊急課題が見当たらないので、コミュニティの活発化について考える機会があまりない。集う場所がないので、居住者間のコミュニケーションが通りすがりのあいさつ以上に深まる機会も少ない。国交省調査からは多くの小規模マンションがこのような現状にあることがうかがえます。これは、問題の先送りに陥っている状態です。

## 3. 良好なコミュニティとは

建物と居住者の高齢化により深刻な問題を抱えるマンションが年々増えています。問題が顕在化してからの対処はやっかいです。そうなっていないマンションにこそ、今のうちから危険回避に取り組んでほしいと思います。コミュニティは居住者間の情報共有や行動の意思統一を図る場になります。この活発化が、情報共有や意思統一を円滑にします。良好なコミュニティとは、皆で将来像を共有して皆で実現に取り組む近隣関係ができてきている状態だと私は考えています。

そんな思いで、本講座では良好なコミュニティの必要性、更には小規模マンションにおけるコミュニティ運営のヒント（失礼ながら資金・人材・設備不足の補い方等）を話します。コミュニティ活性化に悩む管理組合役員様の一助になれば幸いです。