

マンション内コミュニティのつくり方①

コミュニティをつくることで 管理が円滑にでき、生活も快適になる

新築マンションを中心に、住民間のコミュニティづくりを積極的に行う管理会社や管理組合が増加傾向にある。なぜ今、住民同士のつながりを重視するのか探った。

都会や若者を中心にプライバシーを重視して、マンションでは「ご近所づきあい」を敬遠する人も少なくなかった。「最近ではそうした志向は徐々に減少しつつあり、住民同士のつながりを重視する人が増えています」

こう語るのは、マンションのコミュニティづくりをサポートするHITOTOWAの代表取締役・荒昌史氏。

「東日本大震災を境に、マンション住民の意識は大きく変わりました。以前は、トラブルでも起きない限り、隣にどんな人が住んでいるのか関心を払わない住民もけっこういました。しかし、顔も名前も知らない関係では、いざというときに助け合えないと気づいたのです」

管理会社や管理組合としても、住民がコミュニティに属しているほうが、スムーズな管理や運営に役立つ。そのため、近年では同社のようなコミュニティ形成のノウハウを持つ企業が、場づくりの支援を求められる機会が増えてきているという。

生活の質が向上し ポジティブなサイクルが生まれる

コミュニティづくりは、マンションの住民にとってどんな効果があるのだろうか？ 荒氏は次のように主張する（右図参照）。

「まず、住民が抱えている課題が解決しやすくなります。例えば子育てをどう支援するか、独居老人の孤立化をどう防ぐかといった問題を抱えているマンションは少なくありませんが、こうした問題は住民同士で力を合わせなければ解決に導くことはできません。また、防災や防犯も大勢でやったほうが効果的ですね」

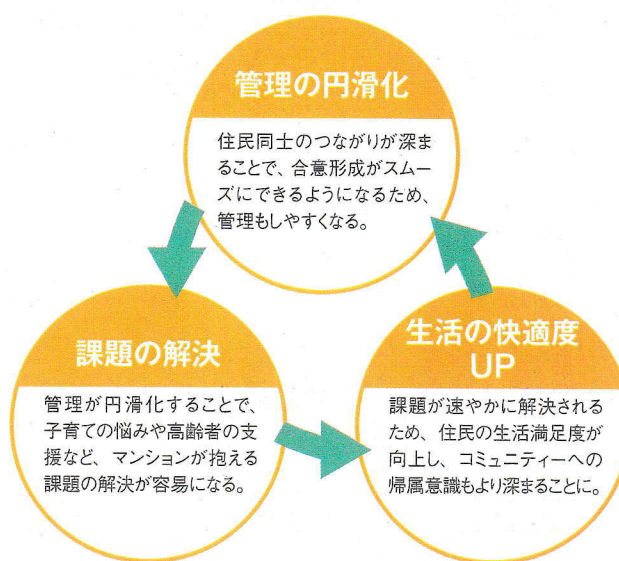
課題が解決されることで、住民の生活の質が向上し、

その結果、コミュニティへの帰属意識や信頼感も深まっていく。すると、「ご近所トラブル」も発生しにくくなるという。

「ご近所トラブルは互いに顔を知っているだけで防げる場合が多いのです。隣から子どもの声が聞こえてきても、日頃から親しくしていれば微笑ましく思えるものです」

住民が問題を感じることなく、快適に生活できるようになれば、必然的に管理もスムーズに行えるようになる。マンションという大切な資産を守るうえでも有用なため、コミュニティづくりの重要性は今後ますます高まっていくことだろう。

マンションコミュニティがもたらす3つのメリット



住民間でコミュニティが形成されることで、ポジティブなサイクルが生まれる。場づくりをすることが防災や防犯に役立っている。

マンション内コミュニティのつくり方②／

どのようにつくるかが大きな課題に コミュニティづくりの4つのハードル

「コミュニティづくり」は住民主導で行われるのが理想だが、住民の力だけではクリアできない難しい課題もある。例えばお金。住民間の価値観の相違をどうまとめるか専門家に聞いた。

マンション購入者がコミュニティの重要性を意識し始めたことから、新築マンションの販売時にコミュニティづくりを支援するサービスを盛り込む動きが広まりつつある。そうしたサービスがあるマンションでは、コミュニティの形成も比較的スムーズに行えるが、既存のマンションにはノウハウがないところが多い。

だからといって、コミュニティづくりを怠っていると、後で大きな問題に直面する可能性もある。

管理組合だけで実現できないときは 専門家の支援を仰ぐのも有効な手段

住民同士のつながりが希薄なマンションほど、合意形成がしづらくなる傾向がある。合意形成が円滑にできないマンションでは、大規模修繕などの大きな「イベント」の際に物事がスムーズに進まなくなるリスクも増大するのだ。実際、東日本大震災の被災地では、コミュニティがなかったために修繕に向けた話し合いさえ始められないマンションが、たくさんあった。東京都心のタワーマンションでも、話し合いがまとまらずに大規模修繕がうまくいかないという報道がしばしばある。

住民総会の出席率が2割か3割という現実を見れば、不安に駆られる理事も多いに違いない。「コミュニティづくりが必要だと考える理事は少なくありません。でも、そのためには4つのハードルを乗り越える必要があります」とHITOTOWA代表・荒氏は指摘する（下図参照）。

「まずはお金。コミュニティづくりにかかる費用で議論がまとまらないことはよくあります。住民間で価値観が分かれる代表例は、『防災イベントに組合のお金を出すのはいいが、子どもがいない人もいるから子育てイベントはダメだ』といったケースですね。必要性を理解してもらうのも難しい問題です。理事を経験した人は当事者意識が強くなりますが、なかなか気づいてくれない人もいます。管理会社によっては、コミュニティづくりのためのイベント開催などに非協力的な場合もあるので、そこもクリアしておきたい。イベントを開催したときには、住民から騒音などのクレームが入った場合にどう対応するか考えておく必要もあるでしょう」

これらの問題をすべて管理組合だけで解決するのが難しいなら、専門業者やコンサルタントの力を借りるよう検討してみてもいいだろう。

コミュニティができるまでには多くのハードルを越える必要がある

予算の確保

イベントの開催やサークルの運営にはお金がかかせない。住民から参加費をとるにも、高額になりすぎると参加率が低下してしまうので、ある程度は管理費などから工面できるようにしたい。

意識の共有

住民の間に「コミュニティづくりは重要だ」という意識を醸成すること。コミュニティ関連予算を管理費に組み込むことはもとより、イベントの開催やサークルの運営自体が立ち行かなくなるからだ。

管理会社の理解

管理会社のなかには、住民によるコミュニティづくりの活動を積極的にサポートしてくれないところもある。とくにマンションの敷地内でイベントなどを行うことに難色を示すケースがある。

クレームへの対応

多くの住民がコミュニティづくりの必要性を感じているとはいえ、なかには非協力的な考えの人もいる。そうした住民から騒音などのクレームが寄せられることもあり、管理組合に対応が求められる。

／マンション内コミュニティのつくり方③／

住民同士が顔を合わせるイベントで コミュニティの土台を築く

住民同士が「このマンションにはどんな人が住んでいるのかを知る」。

これはコミュニティづくりにとって重要であり、とくに新築マンションでは欠かせないプロセスだ。

いきなり「コミュニティをつくろう」と言われても、何から手をつければいいのかわからない人も多いはず。ヒントとして、実際に行われたコミュニティづくりの例を紹介する。横浜市鶴見区の「ファインシティ横浜江ヶ崎ルネ」は、総戸数338戸の大規模分譲マンションだ。HITOTOWAでは、2018年春の入居スタート前のマンションの企画時から、このマンションのコミュニティづくりを担当している。

「新築マンションに引っ越してきた住民は、地域に知合いがいらない場合が多く、いざというときに頼れるコミュニティをとくに必要としています。その反面、仕切り役となってくれる先輩住民もおらず、コミュニティづくりのノウハウもないので、私たちのような専門家がサポートしています」(HITOTOWA代表・荒氏)

お互いを知るために入居3カ月後に開いたイベントには、6割の世帯が参加。とくに子育て世代の参加をうながすため、射的などの屋台を設けた。大きな日本地図を壁に貼り、住民たちが出身県に印をつける「出身地マップ」や、参加者全員が順番に行う自己紹介コンテンツが好評だったという。

マンションの住民同士だけでなく 地域に馴染むためのサポートも行う

このマンションには、バーベキューテラスなど、デベロッパーの京阪電鉄不動産がコミュニティ醸成のために用意した施設がある。しかし、引っ越したばかりでは周囲の目が気になって使いづらいと感じる人も多い。そのためこうしたイベントを通じて、住民が積極的に利用できるようになってもらおうというねらいもあった。

また、サークルの企画づくりの座談会も定期的に行っている。日本酒の利き酒など、子育て世代以外に向けたサークルも構想中だ。その第1弾として、「親子で作ろう！パンづくり教室」を企画し、活動を開始。イタリアンシェフの住民に本格的なパンづくりを教えてもらえるとあって、多くの住民が参加して好評だったという。

また、別の新築マンションの事例では、地元の神社から神職を招いて、地域の歴史や秋の例大祭の作法などを入居予定者にレクチャーしてもらったこともある。地元溶け込むために、とてもいい試みだと喜ばれたそうだ。「どちらの例も地元溶け込んだり、交流が活発になったり、住民同士のつながりを深めるきっかけになったと好評でした」(荒氏)

住民からの発案により新たな
サークルが生まれることも



近隣交流によってお互いの仕事や特技を知り、そこから新たなサークルが誕生することもある。写真は、シェフの住民からの発案で立ち上げられたパンづくりサークルの様子。

写真提供：HITOTOWA

／マンション内コミュニティのつくり方④／

コミュニティづくりの第一歩は サークルからはじまる

マンション住民のコミュニティは、具体的にどんな活動を通じて形成されていくのだろうか。
きっかけづくりを促進するカギとなる活動が「サークル」だ。

サークルは、マンション内で同じ趣味を持つ人たちが集まって、楽しむことを目的に運営する。世代ごとの横のコミュニティに偏りがちなマンションのなかで、世代を超えた縦のつながりを築くことができる。

その成り立ちは管理組合が設立して参加者を募る場合と、同好の士によって自主的につくられる場合がある。将棋などの愛好家同士が集まったり、料理などの特技を持つ住民が旗振り役になったり、カラオケやキャンプを楽しむために敷地の外に出て活動するケースもある。

「サークル活動を始める前に、どんなサークルがあったら入りたいか住民にアンケートを行っているのですが、どのマンションでも、DIYやバーベキューなど、アウトドア系のサークルの人气が高まっていますね」(HITOTOWA 代表・荒氏)

最も一般的なのは、子育てサークルだろう。保育園や幼稚園に通っていない乳幼児を持つ人は、「ママ友」がづくりにくいので、サークルがあると喜ばれるという。

サークルを長続きさせる秘訣は 負担を感じずに気楽に活動できること

サークルは管理組合が公認するものと、住民主体で個人的に運営するものの2種類に分かれる。組合公認だと、共用スペースを優先して使えたり、活動中にけがをしたときなどに管理組合で加入している保険が適用されたりするなど利点が多い。一方で、メンバーの名簿を組合に提出し、活動報告や会計報告を行う必要があるなど、やや手間がかかるのが欠点だ。

住民主体の場合、活動費用はその都度の参加費が基本だが、住民の負担にならない金額に抑えるべき。ごくま

共通の趣味や関心を持つ住民を集めて 説明会を開催



事前にアンケートなどで住民の興味や関心を調査しておく、どんなサークルがつかれそうか見えてくる。そのうえで、サークルごとに説明会を開くと効率的に人を集めることができる。

写真提供：HITOTOWA

れに、一部が組合の管理費から出る場合もある。

サークルといっても構える必要はないという。

共用スペースや施設のないマンションでも、エントランスロビーに集まって、子どもを遊ばせながら会話を楽しむ時間を共有すれば、立派な子育てサークルだ。

このように、とくに目的も定めず決まった時間になんとか集まる程度にしておくほうが、各人の負担にならず、長続きすることも多い。

「あくまで趣味のサークルなので、誰もが気軽に参加できることが何より大切です。活動のペースも、月に1回程度で十分です」

長続きする秘訣は、「ゆるさ」といえそうだ。

マンション内コミュニティのつくり方⑤／

防災訓練も、工夫次第で コミュニティづくりに利用できる

誰もが関心を持っている「防災」。だが、いざ日常生活で訓練を行うと緊張感に欠け参加率は低い。そこで「イベント化」によって多くの住民を集める手法を紹介する。

マンションの住民の間でコミュニティを重視する風潮が生まれたきっかけは、2011年の東日本大震災だとHITOTOWA代表・荒氏は言う。災害時お互いに助け合える関係を日頃から築いておくことの重要性に気づいたわけだ。

いざというときに備えるには、消防や救護、避難所の設営や炊き出しといったさまざまな防災訓練を、コミュニティのなかで経験しておくことも必要だ。

防災への関心は高いはずなのに 訓練の参加率が低い理由

しかし、定期的に行われる防災訓練には、毎回決まったメンバーしか参加していないことも珍しくない。とくに働き盛りの世代や新たに引っ越してきた住民ほど、参加率が低い傾向にある。とはいえ、そうした人たちも防災への関心自体がないわけではない。実際、最初の1、2回はみんな参加する。回を重ねるごとに参加者が減っていくのが問題なのだ。

どうすれば、住民の防災に対する意識や関心を維持できるのか。

防災は住民共通の関心事 アイデア次第で参加者も増える

マンション住民にとって、防災は大きな関心事。大人も子どもも楽しめる防災訓練を企画すれば、積極的に参加したいという人も増えるはず。コミュニティづくりの足がかりにもなり得る。

写真提供：HITOTOWA

「何度も参加したいと思うような、楽しい防災訓練にすればいいのです。防災訓練ほど大勢の住民を集める名目として適切で大切なものはありません。コミュニティを醸成するうえでも、役立つイベントなのです」

荒氏は防災訓練を楽しいイベントに変えるためにさまざまな独自のアイデアを実践している。とくに子どもたちから好評なのが、「ファースト・アクション」だ。

「これは、災害が起こったときの初期行動を学ぶゲームです。みんなで走っている途中に、スタッフが『火災』『地震』『津波』などの災害名を書いたカードを掲げます。その瞬間、自分の身を守るために適切な行動をどれだけ素早く行えるかを競います」

ちなみに、適切な行動は次のとおり。「火災」では、口と鼻を押さえる。「地震」は頭と目を守って、その場にしゃがむ。「津波」は走って高い場所へ逃げる。このように災害時の臨機応変な行動を学べる。

勝敗が絡むのでゲームに熱中しているうちに、子どもたちに刻み込まれるところがポイントだ。

「熱中する子どもに触発されてか、親世代も楽しんで参加してくれます。意外なほど盛り上がりますよ」(荒氏)



マンション内コミュニティのつくり方⑥

サッカーボールを蹴りながら子どもも大人も楽しめるユニークな防災訓練

防災訓練にサッカーの要素をミックスした「サッカー防災」®。楽しみながら防災知識を学べ、コミュニティづくりにも役立つユニークな試みだ。その内容を紹介する。

94ページでも述べたように、楽しい防災訓練はコミュニティづくりに役立つ。その実践活動のなかで、HITOTOWA代表・荒氏が独自に編み出したメソッドが、「サッカー防災」®だ。

これはその名のとおり、防災訓練にサッカーの要素を取り入れたもの。荒氏は「ディフェンス・アクション」と称して、15種類ほどのプログラムを開発している。代表的なプログラムを2つ紹介する。

まずは「パス・ストック」。防災アイテムの名前を言わなければパスができないというゲームで、「水」「毛布」「カ

イロ」「缶詰」などと口に出してから、向かい合う相手にボールを蹴る。10人くらいのチームに分かれ、たくさんの防災アイテムを言ってパスを回した側が勝つ、シンプルなルールだ。

防災アイテムといっても、常に持ち歩く物、自宅に用意しておく物、マンションや地域で備蓄する物などに分けて挙げていくと、アイテムは80種類にもおよぶという。

三択クイズ形式で 防災知識を楽しく学ぶ

「colo colo ボーリング」は三択クイズの解答を言う代わりに、正解だと思う番号が書かれたボーリングピンを倒すゲームだ（左下写真参照）。出題されるクイズは、子どもでも簡単に正解できる初歩的なものから、大人も悩んでしまうものまで、防災に関するさまざまな問題が出される。

例えば、「エレベーターに乗っているとき、地震が起きたらどうする？」という問題。選択肢は、①すべての階のボタンを押す、②1階まで降りる、③目的の階で降りる。「正解は①ですから、①のピンをめがけてボールを蹴って倒すわけです。正解のピンが倒れることで得点となり、その点数を競い合います。防災の知識が問われるだけでなく、正確にボールを蹴ることができるかどうかというサッカー要素も色濃いゲームですね」

サッカー防災®などの楽しい防災訓練だけでなく、さまざまなイベントやサークル活動などを通じて、住民同士のつながりを深めていく。そうすることで、理想的なコミュニティが形成されていくはずだ。

防災訓練をゲームにすることで
コミュニティづくりに役立てる



サッカー防災®の魅力は、子どもも大人も楽しみながら防災知識を身につけることができ、さらには住民同士のコミュニケーションも深まること。コミュニティづくりに活用したいイベントだ。

写真提供：HITOTOWA