

北海道における地域コミュニティの活性化に向けて －地域課題の解決に向けた新たな共創の取り組み－

第6回

マンションにおける地域コミュニティの役割等について

一般社団法人 北海道マンション管理士会 会長 菅野 英雄

1 はじめに

マンションは、「無関心者の集合体であり、コミュニティ形成が難しい居住形態である」と言われ、地域社会では、その存在がコミュニティ形成の阻害要因に挙げられている。現在、高経年化と居住者の高齢化を背景に、社会経済活動の広域化・グローバル化と相まって、マンションの空き家・非居住化が進行している。

従来の専有部分中心主義の区分所有法構造から、マンションの長寿命化を図るために、共用部分等の管理をより重要視し、居住者全員が協力する必要がある。マンションの老朽化が進む中、合意形成を図るために、区分所有者が互いに、また地域全体においても「顔見知り」になる必要があり、「顔の見える関係」が他者にも配慮した合意形成につながる基盤となる。高齢化や空室化・賃貸化による非居住者増加は、コミュニティ活動や建物の維持管理の合意形成に影響を及ぼしている。

2 老朽化によるマンション管理上の現状と課題

老朽化マンションでは、設備・建物の修繕や高齢化対応が求められる一方、コミュニティの不活性化、管理員のなりて不足、世代間の価値観の変化や利害の不一致等により、管理実務の遂行能力低下や住民間の合意形成の困難化が進行している。また、管理費等の滞納や増額への理解と同意が困難となり、資金不足で適正な維持管理が行えない事象が多く発生している。

その結果、「個々の住民の私的利益の短期的追及」と「住民全体の長期的利益」が相反する社会的なジレンマが存在し、今後、管理の行き詰まりによるスラム化やマンション価値の大暴落が広範囲に引き起こされる懸念がある。住民の多様化に伴い、維持管理の実施や費用負担に関して見解の対立が生じやすくなっている。

経済的条件が良好なマンションは高い合意形成能力を必要とせずに、解決可能となる可能性があるが、そうでないマンションでは、共同体内部における合意形成や利害調整能力の向上が困難を伴うのが現状である。

マンションは、区分所有者の合意形成なくしては何

もできないという特徴を持つ。合意形成は、「自分たちのマンションに安心して生活する上で障害となる課題を解決するための方策について、総会決議という方法で意思決定をすること」であり、多数の区分所有者がその必要性を理解し、当事者意識や参加意識を持つことで合意形成が可能となる。特に老朽化による再生に向けた取り組みは、多くの区分所有者が共感できる再生の目標を探し出すことが重要となる。

区分所有者間で課題を認識・共有し、共感しあう関係を構築し、その方策を考え（委ねる）器や「場」として、集会や祭り、イベント等のコミュニティに支えられた取り組みが求められる。

3 マンションにおけるコミュニティ形成

マンションにおけるコミュニティ形成は、「挨拶をかわす」「顔がわかる」といった「相互認知型」の基礎的コミュニケーションから始まる。これが深まり、「一緒に遊ぶ」「相談やお願いができる」といった段階になると、居住者間でみられる度合いは低下する傾向にある。

一方、イベント、行事、サークル活動等の有無と参加は、コミュニティの活発さと関連しており、日常の付き合いとコミュニティ活動は、相乗的にマンションのコミュニティ形成に寄与している。特別な行事がなくとも、広報活動や防災活動、清掃活動等の日常的な維持管理活動を通じてコミュニティが形成されている事例も確認されている。また、夏祭りや餅つき大会が開催できる「広場」や、会合・サークル活動の場となる「集会室・會議室」といったコミュニティ活動の場が身近にあることは、具体的な活動の実施や日頃のコミュニケーションの醸成に影響を与えており、重要な要素である。



マンション自治会主催による盆踊り

4 地域とのコミュニティ形成

地域コミュニティ活動が管理組合の業務として規定されたのは、「地域コミュニティに配慮したコミュニティ形成がマンションの適正な管理に資する」との考えに基づいていた。しかし、拡大解釈による運用で紛争が起きやすい状況が生じたことから「マンション標準管理規約」改正により、コミュニティ条項の見直しが行われている。

マンションと地域のコミュニケーションの程度は、居住者間と比較して弱い傾向にある。一方、居住者間コミュニティが形成されているマンションでは、地域とのコミュニケーションの程度も高い傾向がみられる。管理規約に自治会への加入が位置づけられている場合、地域とのコミュニケーションが生まれる機会は多いと言える。防災活動、防犯活動、清掃・ごみ拾いといった地域活動への参加は、「顔の見えるコミュニティ」形成に寄与し、共通するテーマや課題を通じて地域との連携を深めることが可能となる。

マンションを取り巻くコミュニティの区分では、関わる主体により以下の4つに分類できる。

- ① 管理組合（維持管理を担う）：区分所有者による共用部分の維持管理を中心としたコミュニティは、透明性を高める「見える化」や「交流会」の開催、楽しく効果が見えやすい活動（広報誌作成や花壇等の植栽の維持管理等）による参加機会の創出が、管理組合運営の活性化の第一歩として有効である。
- ② マンション内コミュニティ：区分所有者、賃借人を含む居住者間の相互扶助、イベント・行事等が活発に行われるコミュニティ。「お付き合いは最初が肝心」であり、入居後間もない段階での親睦イベント企画や、コミュニティ形成を担う組織の設立といった初期段階での外部からの支援が有効に機能した事例が複数みられる。
- ③ 地域課題解決型コミュニティ：地縁的な付き合いに加え、マンション内の所在する地域課題を解決するため、自治体、企業、他マンションなど様々な主体との連携が行われるコミュニティでは、生活の場を快適にし、地域にとっても地域環境の向上や地域活動の担い手確保につながる。マンションの特性・自治会の活動状況を踏まえ、持続可能な関係を構築するためのベストな連携を見つけることが重要である。

④ 広域・テーマ連携型コミュニティ：管理情報の交換、防災など特定テーマを扱う、主としてマンション同士の広域的な連携が行われるコミュニティは、共通の課題解決を目指す近隣・同規模マンション間の連携や、生きた情報やノウハウの取得、課題解決に結びつき、管理の質の向上に効果が期待される。マンション内コミュニティの担い手を基礎とし、管理組合の積極的な支援組織による情報提供や連携の場を提供することで、スムーズな連携に結びつくことが期待される。

5 マンションの維持管理の状況とコミュニティの関係

（1）管理組合運営

管理組合運営上の課題として「区分所有者の高齢化」に次いで「理事の選任が困難」「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」が多く挙げられるが、「相互認知型」コミュニケーションの程度が高いほど、これらの課題を抱える割合は低いと言える。

「顔の見えるコミュニティ」は、管理組合活動への関心を高め、人材の発掘・活用を可能にし、理事の選任を円滑にするなど、管理組合活動の健全化に寄与している。コミュニティが形成されているマンションでは、理事会が定期的に開催される傾向も確認されており、コミュニティが適正な管理組合活動に貢献している表れである。

（2）居住者間のトラブルへの対応

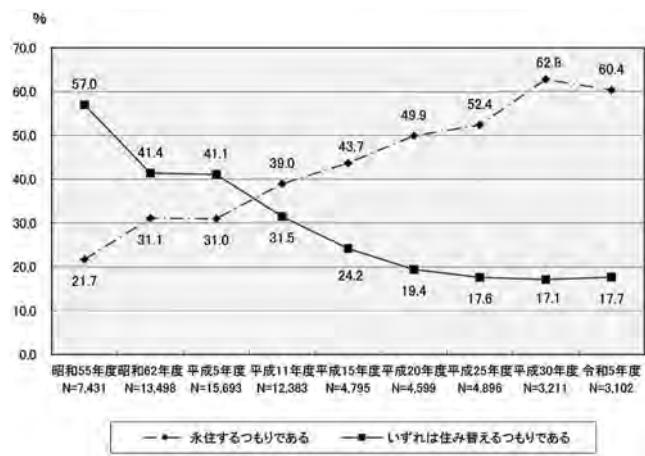
居住者間のトラブルは「生活音」「ペット飼育」「違法駐車・駐輪」が多く、対応は「管理組合内での話し合い」「管理会社に相談」が中心となっている。相互認知型のコミュニケーションの程度が高く、コミュニティ活動が活発なほど、管理組合内での話し合いでトラブルに対応している割合が高く、生活ルールの遵守割合も高い。これは、居住者間のコミュニティ問題を自律的に解決しようとする意識の醸成に結びついている。

（3）防災、防犯、高齢化への支援・対応など安全・安心対策への対応

防災活動、防犯活動、高齢化への支援・対応といった、居住者が中心となって行う活動においても、コミュニティ活動の活発さと明確な関係がみられる。居住者間のコミュニティが充実していることが、こうした日常の生活を取り巻く課題に対し、居住者自らが解決しようとする意識の醸成につながると言える。

(4) 大規模修繕・建替えなど建物管理への対応

大規模修繕や建替え等の管理・再生への円滑な合意形成に向けては、居住者間のコミュニティの程度が大きな影響を及ぼすと言える。「相互認知型」マンションでは、日常のコミュニケーション形成から、大規模修繕における合意形成の難易度が低くなる。また、建替えを検討中のマンションでは、コミュニケーション程度が高い傾向がみられる。建替えはコミュニティだけでは解決できない問題も多いが、「顔の見えるコミュニティ」が円滑な合意形成に寄与していると言える。



6 自治体の条例制定による地域コミュニティの促進

近年、町内会への加入率低下を受け、自治体が新築マンションの開発事業者等と協定を締結し、住民の町内会加入に向けた取り組みで一定の成果がみられる。また、既存マンションにおいても、災害時の行政からの物資供給や、防災・防犯活動の推進を目的に、管理組合とは別に自治会を設立するケースがみられる。

マンション法の改正と自治体の条例においては、令和7年度にマンション管理の円滑化に向けた法制度の改正が行われ、住民の安全や生活環境を守る自治体の役割・責務がより重要視されている。

都市部を中心に自治体では、「マンションの適正な管理の推進に関する条例」を制定し、管理組合に対して、管理状況の届出を義務付けている。これは、管理状況を把握するための手段であり、周辺市街地からの転入者など、町内会活動との接点がない人への取り組みも課題となっている。

7 札幌市未来へつなぐ町内会ささえ条例

札幌市では、令和4年10月に「札幌市未来へつなぐ町内会ささえ条例」を制定した。これは、超高齢社会の進展や自然災害の増加等を背景に、地域住民相互の支え合いを核とする町内会の重要性を踏まえたものであり、防災・防犯、社会的孤立といった課題解消のため、コミュニティ形成の推進に向けて「地域を知り、関心を持ってもらうことで住民同士の顔が見える関係づくりにつなげる」ことを目的としている。

また、札幌市まちづくり活動団体への支援について、一般社団法人北海道マンション管理士会は、札幌市内のマンション老朽化に対応するため、セミナーを開催し、コミュニティ形成の重要性をテーマとしている。また、令和7年3月には札幌市と「地域のまちづくり活動団体への支援に関する協定」を締結し、管理組合等に対し、居住者のコミュニティへの参加や形成につながる情報提供等に取り組んでいる。

アドバイザー派遣を通じて、マンションにおける「ゆるくつながる」コミュニティ形成の支援に向けた取り組みを行っており、居住者間の意識のギャップを埋めることが課題である。

首都圏の自治体では、町内会・自治会の活性化推進に向けた条例制定が進んでおり、その目的は、町内会への加入を前提とするのではなく、地域で活動する多様な主体（建築主・管理者等）が、地域課題の解決に向けて町内会への理解と関心を深め、参加・協力・連携を図ることにある。条例では、地域で活動する各主体に対し、連絡先の提出を義務付け、町内会との接点づくりに活用している。

8 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

管理組合は、区分所有法第3条に基づき、区分所有者全員で構成される強制加入の団体であり、任意加入の地縁団体である自治会・町内会等とは異なる。管理組合と自治会等の活動を混同しないよう注意が必要である。自治会費等は、地域住民相互の親睦・福祉・助け合いのために居住者が任意に負担するものであり、マンション維持・管理のための費用である管理費等とは別のものである。管理費等と一体で徴収する場合は、加入を強制しているとの誤解を与えないよう、不加入者からの徴収を行わないよう留意する必要がある。

なお、総務省の通達では、マンションの管理組合も自主防災組織として位置づけることが有効であると肯定されているが、自治体による防災備品の補助制度等の実情は、未だそこまで及んでいないのが実態である。

9 周辺マンションとの交流による効果

マンションは閉鎖的であり、周辺マンション同士の交流機会は少ない傾向にある。しかし、同時期に建築された同規模マンションとの情報交換や防災の合同実施等の連携が、合同での大規模修繕の検討や管理の効率化や見直しにつながることが期待される。

近隣マンションの理事長との交流会を通じて、除雪費用や管理費等の意見交換や情報交換が行われ、管理の質の向上に結びついている事例もみられる。

良好なマンション内コミュニティは、その形成において「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、マンション内外における維持管理活動に結びつく「基礎体力」となる。「顔の見える関係」は、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にとっても重要であり、多様な主体の参加と支援が求められる。

10 管理・再生の円滑化にむけたマンション法の改正

高齢化の進展によるコミュニティ形成の困難化、世帯間での価値観・利害の不一致、住民の多様化等により、マンションの合意形成はより困難となっている。

高経年化と居住者の高齢化、空き家・非居住化等の状況を踏まえ、マンションの管理と再生の円滑化を図るために、令和7年5月に「老朽化マンション等の管理及び再生を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」が成立した。これは23年ぶりの大改正である。

この改正は、管理に非協力的な区分所有者の増加が適切な管理を阻害している状況を踏まえ、マンションのライフサイクル全体を見通して、管理及び再生の円滑化を図ることを目的としている。

特に、無関心な区分所有者が円滑な決議を阻止している課題に対応するため、「決議は出席者多数決」方式とする改正や、老朽化マンションの再生円滑化のため、所有者等不明区分所有者を総会決議の母数から除外し、一定の客観的理由がある場合の多数決割合を引

き下げるなど、合意形成の円滑化を図るための決議要件の緩和を目指した改正となっている。

11 コミュニティ形成の重要性

管理組合役員の人手不足や合意形成の困難は長年の課題であり、その解決策の一つとされてきたコミュニティ活動が失われつつある。IT技術の発達により、防災訓練のVRを活用したバーチャルでの実施や、総会・理事会がリモートで実施できる時代となり、対面型イベントに依存するコミュニティ活動の縮小傾向は今後も継続する可能性が高い。そのため、対面型のイベントに頼らずとも成り立つようなコミュニティの形成方法を検討する時期に来ている。

12 おわりに

「マンションは区分所有者の合意形成なくしては、何もできない」が、同時に「マンションコミュニティなしでは、これからマンションに未来はない」とも言える。合意形成を図るためにには、区分所有者が互いに、また地域全体において顔見知りになる必要があり、それが他者に配慮した合意形成につながる。

今回の法改正においても、マンションの建替えや解消の決議要件を緩和しても実際には容易ではなく、日頃の管理による建物の長寿命化が求められ、その土台として住民同士のコミュニティの重要性が言及されている。こうした関係の構築は容易ではないが、この取り組みなくしては、マンションは最終的に負の財産、廃棄物として放置されることになる可能性が高い。

参考文献

- ・国土交通省 国土交通政策研究所（2010）。「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」『国土交通政策研究』第91号。
- ・廣田信子「コミュニティの重要性と管理組合の役割を考える」マンションコミュニティ研究会。
- ・マンションみらい価値研究所（2025）「マンション内における管理組合と自治会の役割分担」
https://www.miraikachiken.com/report/250730_report01
2025年10月21日アクセス。