

大規模集合住宅開発時におけるコミュニティ形成手法に関する研究 -ディベロッパーの実践事例からの手法のモデル化-

正会員 ○川端 南実希*
同 川原 晋**

大規模集合住宅 コミュニティ形成 町内会・自治会
エリアマネジメント ディベロッパー

1. 研究の背景と目的

世帯数が多い大規模集合住宅開発は、その地域の勢力図を大きく変えてしまう恐れがあるとみなされ、周辺の既存の町内会への加入を拒まれることが多い。その結果、独自に自治会を作らなければ、行政からの情報の取得等が困難となり、孤立したコミュニティになりがちである。こうした現状を受け、2000年頃から、大手ディベロッパーは200戸以上の大規模集合住宅の開発販売にあたって、コンサルタント等の協力を得ながら集合住宅内でサークルづくりやイベントを企画して、入居者による自治会に相当する組織を立ち上げることを目指したコミュニティ形成を支援している。

そこで、本稿では、入居前からコミュニティ形成支援を行っている大規模集合住宅に着目し、自治会に相当するコミュニティ組織の体制や活動の実態について調査し、大規模集合住宅で自治会を設立するまでのコミュニティ形成の手法をモデル化することを目的とする。

研究対象は、単独ディベロッパーによる、1~2年で入居が終了する一町内会規模の単発の大規模集合住宅開発3事例と、複数のディベロッパーによる、数年にわたる連合町内会規模の連続的な大規模集合住宅開発1事例を取り上げる(図1)。



図1 研究対象の整理

2. コミュニティ活動の枠組みの設定

コミュニティ活動の性質を捉えやすくするため、一般的に地域で展開されているコミュニティ活動と、大規模集合住宅のコミュニティ組織で展開されている活動とを比較整理し、本研究における活動の類型化の枠組みを設定する。

中田(2003)の町内会・コミュニティ活動の類型という2軸4類型を参考に、全世帯対象で会費を用いる活動を「パブリックな活動」、有志参加の趣味のサークル活動などを「プライベートな活動」とする、2類型に設定した。

3. 単発開発におけるコミュニティ形成手法のモデル化

単発開発の3事例について、集合住宅でのコミュニティ形成支援に携わるコンサルタントやコミュニティ組織の運営者へのヒアリング調査と、コミュニティ組織が発行している広報誌から、活動内容とその実施状況や組織体制の実態を把握した。そして、コンサルタントの動きを基に、入居前にディベロッパーとコンサルタントが企画する「準備期」、住民が入居しコンサルタントが全面的に支援をする「初動期」、コンサルタントの支援が終了する「自立期」の3つの段階を設定し、これに沿って各活動の継続や終了の変遷を整理しモデルを導き出した。

まず、コミュニティ活動に関しては、現在も継続して行われている活動で、かつ、マンション固有の特徴に依存しないイベント・緑化・清掃・防災・防犯・スポーツや文化系のサークルの7活動を、自治会立ち上げにつながる必須の活動であると考え、活動の基本セットとして導き出した(図2)。また、子ども向けの活動やシニア向けの活動、子育て支援などの対象者が限定される活動は、入居者の世代やニーズ、社会的認知、事業者の販売戦略によって、パブリック、プライベートのどちらに位置づけられるかが決定されるものとした。

	シティア	Gマンション	ふなばし森のシティア	基本セット
イベント	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
緑化	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
図書館	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	
清掃	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
広報	▶▶▶	▶▶▶	—	
防災	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
防犯	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
子育て	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
子ども	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
シニア	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
マーケット	▶▶▶	—	—	
ベント	▶▶▶	—	—	
福祉	▶▶▶	—	—	
文化	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓
スポーツ	▶▶▶	▶▶▶	▶▶▶	✓

図2 コミュニティ活動の実施状況

次に、組織体制に関しては、入居後3年近くかけて、上記のような活動を取りまとめるコミュニティ組織を建物の区分所有等に関する法律に基づく管理組合とは別に醸成してから、このコミュニティ組織を自治会化すると

という一連の流れがあることがわかった。

最後に、活動内容、組織体制、コミュニティ形成支援の手法とその成果をあわせてモデル化を行った(図3)。まず、準備期ではディベロッパーとコンサルタントが組織や活動を企画し、入居予定者に対してイベントやアンケートを行うことでニーズを把握するとともに活動への参加意識を向上させている。初動期では、まちびらきイベントを開催し、住民同士が知り合うきっかけの場を創出している。さらに「やりたい」という思いがある人と「教えたい」という思いがある人を結びつけ、サークル活動を立ち上げる支援を行うことで活動が活発になる。自立期には入居者による自主運営となり、入居者のニーズに合わせて活動が展開される。集合住宅内のコミュニティが醸成されてくると、周辺地域との連携の必要性を感じはじめ、自治会設立に至る。

企画段階から清掃や防犯、防災、イベントなどの自治会で行うような活動を展開してコミュニティを形成していくことで、自治会を設立して新体制になってもスムーズに運営することが可能となっていると考えられる。その際、多くの住民の参加を促すべく、気軽に参加できる趣味のサークル活動を同時に展開することが有効である。

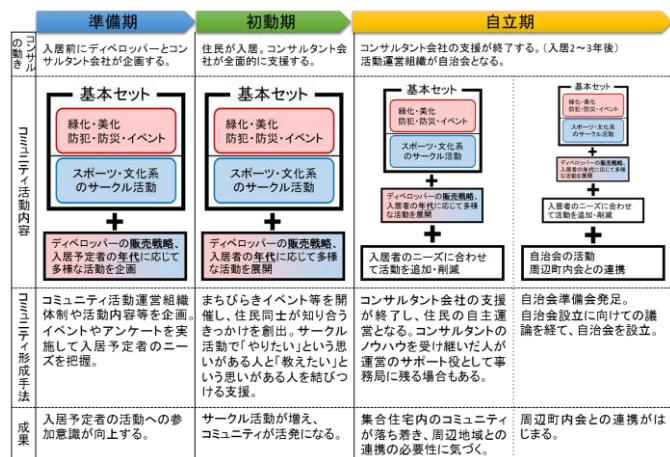


図3 単発開発におけるコミュニティ形成支援モデル

4. 連続開発におけるコミュニティ形成支援の実態

連続開発は、タワーマンションが連続的に開発されている武蔵小杉駅前地域のNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントに着目した。エリアマネジメントの立ち上げに関わった行政や現在の理事の方へのヒアリング調査と、報告書や広報誌から、立ち上げから現在までの流れと活動の実施状況を整理した。

小杉駅周辺エリアマネジメントは、新旧住民のコミュニティの形成を目指して行政、ディベロッパー、既存住民を中心に議論を重ね、マンションへの入居が始まる前に既存の町内会、商店会、市民活動団体の代表らが理事となる形で設立された。入居が始まってからはマンシ

表1 小杉駅周辺エリアマネジメントのコミュニティ活動の実施状況

活動内容	一般化	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
地域早期清掃活動	清掃	○	○	○	○	○	○	○	○
こすぎこども探検隊	子ども	○	○	○	○	○	○	○	○
機関誌「こすぎの風」	広報	○	○	○	○	○	○	○	○
自転車放置防止			○	○					
アフタヌーンティーサロンこすぎ	サークル		○						
マンションライフセミナー			○						
パパママパークこすぎ	子育て		○	○	○	○	○	○	○
エリアマネジメント推進課業務委託			○						
「文化芸術による創造のまち」支援事業			○						
地域商業活性化と賑わいづくり事業			○	○					
エリアマネジメント連絡会議	エリアマネジメントならではの		○	○	○	○	○	○	○
地域交流会			準備	○	○	○	○	○	○
防犯(環防WG)	防犯		準備	○				準備	○
防災(環防WG)	防災		準備	○	○	○	○	○	○
おしゃべり電話相談	ボランティア			○	○	○	○	○	○
花中心アレンジメントサロン	サークル			○	○				
交流会WG	サークル			○	○	○	○	○	○
コスプレスタWG	イベント				○	○	○	○	○
共同コスト検討会	エリアマネジメントならではの							準備	○
こすぎの大学									○

凡例 ○:実施 □:パブリック □:プライベート □:どちらか □:エリアマネジメントならではの活動がある

ン住民も理事となり、新旧住民が共に活動している。

その活動内容と実施状況を表1に示した。単発開発同様イベント、清掃、防犯、防災といった自治会的な活動の他、各マンションでのコミュニティ活動の取り組み状況や、何か問題が発生した際の解決策等のノウハウを共有し、共同で取り組むエリアマネジメントならではの活動がある。

以上のことから、連続的な開発において、エリアマネジメント組織が以下の3つの役割を有していることでコミュニティが形成されていると考えられた。

- ①町内会・自治会的役割：エリアマネジメントの活動内容は、イベント、清掃、防犯、防災といった、町内会・自治会的なものがある。
- ②連合町内会的役割：エリアマネジメントは新規住民と既存住民を結ぶコミュニティの形成を目指して、既存の町内会、商店会の人たちを巻き込んで検討・設立された。多くの活動が地域に開かれており、新規住民と既存住民が共に活動を行うことが可能である。また、行政からの情報の伝達も行っている。
- ③複数のマンションに対する1つの管理組合的役割：複数のマンションが協力的ながら課題解決に取り組んでいる。

このように、単発開発におけるコミュニティ活動の基本セットを連続開発においても応用することができ、その上で、連続開発では本稿でいうエリアマネジメントという体制をとることで、入居時期が異なる場合でも、その開発エリアでのコミュニティ形成が可能となっている。(参考文献)

- (1) 曾根里子・沢田知子(2012): 入居後5年までの「コミュニティ活動」進展過程に関する考察「コミュニティ形成支援のしかけ」を持つ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系列的調査研究その1。/日本建築学会計画系論文集 第679号, 2007-2016
- (2) 山崎丈夫(2003): 地域コミュニティ論/自治体研究社

*首都大学東京 都市環境科学研究科 観光科学域 博士前期課程, 学士(観光科学) **同観光科学域准教授, 博士(工学)

* Graduate Schools of Urban Environmental Sciences, Department of Tourism Science, Tokyo Metropolitan University