入居後10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」をも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2

CONSIDERATION ON PROGRESS IN COMMUNITY ACTIVITIES

DURING 10 YEARS AFTER THE MOVING

A serial study on maturity process of collective living activities
at huge-scale condominium with community support system Part 2

曾根里子*, 沢田知子**, 染谷正弘***

Satoko SONE, Tomoko SAWADA and Masahiro SOMEYA

Purpose of this study is to verify the progress on community activities at huge-scale condominium Citia which has the various common facility and community support system, based on time serial research. The Part2 reports the process of 10 years after moving in. Residents' experience of community activities increased. Participation in the activities and consciousness about human contact remain good condition. Through the activities, the human contact and the community of the neighborhood spread. Usage of common facilities has a big influence of residents' life-stage transition. Integrated system of hardware and software can lead to the development of community activities.

Keywords: Condominium in Huge Scale, Community, Collective Living Activities, Common facility, Lifestyle

大規模マンション, コミュニティ, 集住活動, 共用施設, ライフスタイル

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

近年、供給される大規模分譲マンションでは、入居者の数の利を活用した供給時の付加価値として「各種共用施設」が提供される特徴があるが、既往研究（「その1」¹⁾参照）で示したように、分譲後において居住者が「共用施設」を活用し「コミュニティ形成」が促進されているという報告は認められない。「その1」「その2」を通じた本研究の目的は、建築の「ハード（各種共用施設をもつ）」と併せて、活用の「ソフト（コミュニティ形成支援サービス）^{注1)}」を付加した大規模分譲マンションの先駆的供給事例^{注2)}である「シティア」に注目し、「ハード」と「ソフト」を対応させた供給のしくみを「コミュニティ形成支援のしかけ」として意味づけた上で、時系列的調査を実施し、コミュニティ活動の進展過程を明らかにするとともに、ハード・ソフトの対応による建築企画を盛り込んだ「計画」の意義について考察することである。

なお、本研究における連続編の構成としては、時系列的調査の特徴を踏まえた公表形式として、大規模修繕実施までの10年間を一区切りと考え、そのうちの「入居開始後^{注3)}5年（ここでは「入居後5年」と記す）」の時間経過の中での知見を既報「その1」に、「入居開始後10年（「入居後10年」と記す）」までの時間経過の中での知見を

本編「その2」に収録し、両編を合わせて本研究目的に対応した成果を総括する。

1.2 既往研究、言葉の定義、本稿の構成

本研究の目的・方法に対応した論文の位置づけについては、「その1」で「既往研究」を挙げて述べている。ここでは、本編「その2」の内容に対応させた既往研究として、「コミュニティ形成支援」に関する研究を挙げる。田口らは、ミニ開発住宅地における事例として「コミュニティ活動に果たすグループ活動とキーパーソンの役割の重要性」を指摘²⁾。馬場らは、高経年マンションの1事例として「ボランティアグループを中心とした自主的コミュニティ活動の可能性」を考察³⁾するなど、貴重な知見がある。しかしながら、田口らの「グループ活動」は選択的人間関係による「趣味活動」、馬場らは「ボランティアグループ」等に注目しているのに対して、本研究では、「居住者全員参加による組織的運営によってコミュニティ活動を推進している」点で、違いがある。極めて豊かな各種共用施設（「その1」で詳述）をもつ大規模集合住宅として注目される点、供給方式として「コミュニティ形成支援のしかけ（ハード・ソフトの対応）」を付加した先駆的供給事例である点など、既往研究には見られない内容や特徴があることから、有意義かつオリジナリティのある研究として位置づけられる。

「その1」で記したように、本研究では「コミュニティ」を「一定

* 文化学園大学建築・インテリア学科
助教・修士(生活環境学)

** 工学院大学建築学部 客員研究員・工博

*** DSA 住環境研究室

Assistant Prof., Dept. of Architecture and Interior, Bunka Gakuen University, M. Living Env.

Guest Researcher, Dept. of Architecture, Kogakuin University, Dr. Eng.
DSA Housing Research Unit

の集団に対して人間が帰属意識をもち、構成メンバー間に連帯ないし支え合い意識の働いている集団」とし、居住者にこの帰属意識等を育てる活動を「コミュニティ活動」、居住者が集まって住まう活動全般を「集住活動」と呼ぶ。なお、本調査対象での「グループ活動」とはマンション全体の暮らしや環境整備に貢献するグループの自主運営活動、「サークル活動」とは、居住者有志が集まり趣味・習い事等を楽しむ登録サークルの趣味活動をさす。

「その1」では、入居後5年までの居住者層の推移、共用施設活用状況、「グループ活動」「サークル活動」の成熟過程、コミュニティ活動の担い手や居住者間の交流意識の推移等を検証した。組織運営体制としては、事業主提供による「コミュニティサポーター^{注4)}」によるサービス(ソフト)を引き継ぐ経過として、「管理組合」とは別に「自治会」をたちあげ、コミュニティ形成を図る自主運営組織の体制を整えたこと、事業主提供による入居前の販促活動(ソフト)に積極的に参画した者が、入居後に自主運営活動の担い手となり牽引してきたこと、しかしながら大規模マンションならではの「合意形成」の困難や運営組織役員・委員の負担の大きさ、コミュニティ活動の活性化と共用施設の活用ルールとの調整(施錠・禁止事項)等の課題等も認められること等を報告した。

なお、本編で用いる時系列を表す用語として、入居後5年までを「前半期」、入居後6年から10年までを「後半期」と呼ぶ。「その2」の内容は、大きく2つで構成する。1つ目として、まず「前半期」の

図1 「シティア」と「近隣マンション」の配置図

表2 調査概要

		入居後1年	入居後3年	※詳細は「その1」 ¹⁾ 参照
		アンケート調査 2004年9月	アンケート調査 2007年2月 ヒアリング調査 2007年3月	
シティア調査	入居後8年	アンケート調査		ヒアリング調査
		実施期間	2012年3月	2012年8月～2013年1月
		実施方法	配布：郵便受け投函 回収：回収箱	訪問による聞き取り
		調査対象	シティア居住者 対象数：851 配付数：842 有効回答数：472 回収率：56.1%	シティア居住者 (アンケート調査の回答者) 回答数：34件
近隣地域連携調査		調査項目	ヒアリング調査	
		実施期間	2012年9～10月、2013年7～8月	
		実施方法	訪問による聞き取り	
		調査対象	「シティア」および「近隣マンション」のリーダー (管理組合・自治会の会長等歴任者) シティア：4名 エールの丘：2名 グラン・レジデンス：1名 アクア・レジデンス：2名	
		調査項目	リーダーとしての活動実績 共用施設の種類の 自主集住活動の運営組織体制・成立経緯・課題 マンション内の人間交流 近隣マンションとの人間交流 「近隣マンション交流会」の活動状況と課題 等	

調査項目を引き継ぐ「後半期」の検証、つぎに「後半期」の新たな動向に関する検証、続いて「後半期」におけるコミュニティ活動進展過程の総括を記す。2つ目として、「シティア」のコミュニティ活動推進母体の特徴と評価を整理した上で、本研究全体の研究目的とした、ハード・ソフト対応による建築企画を盛り込んだ、大規模マンションの計画の意義について総括を行う。

2. 本研究の方法及び調査対象・調査方法

本編の研究方法として、「前半期」で検証した調査項目のその後の推移をみる時系列的調査(アンケート調査・ヒアリング調査)を実施するとともに、「後半期」の新たな動向である「近隣マンション」との連携状況(後述)にも注目する。ここでいう「近隣マンション」とは、もと日立精機の工場跡地再開発で誕生した経緯や、大規模マンションならではの共用施設を付加価値とした供給方式などが共通し、地域的に近接して供給されたマンション群をさす(図1)。なお、本編では、「シティア(本研究の継続的調査対象)」と「近隣マンション(シティアと連携する3マンション)」の用語を用いる。

表1に調査対象の概要を示した。「シティア(851戸、2003年)」の調査対象については、「その1」でハード・ソフト計画を詳述している。「近隣マンション」は、「エールの丘(482戸、2000年)」「グラン・レジデンス(738戸、2007年)」「アクア・レジデンス(424戸、2008年)」があり、全体として敷地面積合計約127,000㎡、居住者規

表1 「シティア」と「近隣マンション」の計画概要

		建築概要等
		竣工年月：2003年7月 入居開始年月：2003年8月 戸数：851戸 階数：15階 間取り：2LDK～5LDK 敷地面積：43,979㎡ 建築面積：16,000㎡ 住戸占有面積：82～124㎡ 管理費(月)：156円/㎡ 修繕積立金(月)：70円/㎡
シティア	ハード計画	共用施設棟：5棟 「クラブハウス」「ワークハウス」「シティアホール」「ゲストハウス」「森の中のオープンカフェ」 屋内共用施設：11種類 ・森の中のオープンカフェ(地域にも開放されるカフェ、会合やイベント等にも利用) ・コミュニティショップ(食品・日用品等の販売) ・ママラウンジ・ライブラリー(主に乳幼児を遊ばせることができる) ・ビジネスサテライト(個人の勉強や仕事等に利用) ・マルチパーパス(3室に仕切ることができ、会合やサークルで使用：¥100～300/1h) ・AVルーム(シアタールーム、カラオケルーム、スタジオの3室：¥200/1h) ・ゲストハウス(和室・洋室があり、来客の宿泊や会合等に使用：¥1200/1泊 ¥400/2h) ・シティアホール(体育館のような多目的空間で、2室に仕切ることが可能。各種イベントや会合、活動で使用される：パブリックホール ¥800/1h アスレチックルーム ¥500/1h) ・キッチンスタジオ(共用キッチン設備があり、サークル活動や会合に利用：¥800/2h) ・クラフトルーム(作業机や流し台があり、サークルやイベント等で利用：¥300/1h) ・インナーマーケットプラザ(会合やイベント等に利用できる空間：¥500/1h) 屋外共用施設：6種類 ・フィールドガーデン(芝生の広場。子供の遊びや各種イベントに利用) ・トムソーヤの森(保存樹木を活用した子供向けの遊び場) ・マーケットプラザ(マンションへの導入空間に位置する) ・ドッグラン(ペットの犬を遊ばせることができる) ・ジャブジャブ池(子供が入って遊ぶことのできる池) ・バーベキューコート(バーベキューのできる設備) 敷地境界：オープン(オートロックなし)
		ソフト計画 コミュニティ形成支援サービス：有 ・入居前～入居後1年間まで事業主費用負担 ・販売ツール作成、販売段階での各種イベント開催、入居後のコミュニティ活動母体「シティアクラブ」の運営支援・事務局業務
		建築概要 竣工年月：2000年11月 戸数：482戸 階数：15階 敷地面積：23,127㎡ 建築面積：8,519㎡ 住戸占有面積：75～110㎡ 間取り：2LDK～5LDK
		ハード計画 共用施設棟：2棟 「プラザ・エール」「キャビン・エール(ログハウス)」 屋内共用施設：5種類 屋外共用施設：2種類 敷地境界：オープン(オートロックなし)
近隣マンション	エールの丘	ソフト計画 コミュニティ形成支援サービス：無
	グラン・レジデンス	建築概要 竣工年月：2007年9月 戸数：738戸 階数：15階 敷地面積：38,156㎡ 建築面積：14,945㎡ 住戸占有面積：81～129㎡ 間取り：3LDK～4LDK
		ハード計画 共用施設棟：2棟 「森の迎賓館」「森の家」 屋内共用施設：12種類 屋外共用施設：4種類 敷地境界：クローズド(オートロックあり)
		ソフト計画 コミュニティ形成支援サービス：有 ・入居後2年間事業主費用負担 ・コミュニティ活動母体「フレンドリークラブ」の運営支援
近隣マンション	アクア・レジデンス	建築概要 竣工年月：2008年3月 戸数：424戸 階数：15階 敷地面積：21,429㎡ 建築面積：9,580㎡ 住戸占有面積：79～128㎡ 間取り：3LDK～4LDK
		ハード計画 共用施設棟：なし 屋内共用施設：8種類 屋外共用施設：1種類 敷地境界：クローズド(オートロックあり)
		ソフト計画 コミュニティ形成支援サービス：有 ・入居後2年間事業主費用負担 ・コミュニティ活動母体「フレンドリークラブ」の運営支援

模約 2500 世帯を有する「近隣地域」が形成されつつある。事業主による各マンションのハード・ソフト計画について、供給順に補足すると、最初の「エールの丘」では、特徴あるハード（共用施設棟 2）が供給されたが、ソフト（コミュニティ形成支援サービス）は供給されていない。次の「シティア」では、充実したハード（共用施設棟 5）のみならず、充実したソフト（入居前から入居後まで一連のコミュニティ形成支援サービスを企画）が提供された。次の「グラン・レジデンス」と「アクア・レジデンス」は、ハードとソフトが提供されているが、ソフトの内容は入居後のサービス中心である。したがって、「シティア」はコミュニティ形成のしかけ（ハード・ソフトの充実）という点で、近隣地域のリーダー格のマンションとされる。

表 2 に調査概要を示した。「シティア」を対象とした調査は、「その 1」に記した調査（入居後 1 年、3 年）に引き続くものであり、アンケート調査（入居後 8 年、有効回答数 472、回収率 56.1%）、ヒアリング調査（入居後 9 年、回答数 34）を実施した。また「近隣地域連携」に関する調査として、「シティア」および「近隣マンション」のリーダー（ここでは、管理組合・自治会の会長等歴任者）へのヒアリング調査（入居後 9 年・10 年、9 名）を実施した。

3. 「前半期」の調査項目を引き継ぐ「後半期」の検証

3.1 居住者層の推移

表 3 に「居住者類型」の類別とその分布の推移を示した。居住者類型の中心である「子供あり・小学校以下層」は、前半期と同様に後半期でも最も多く、47.5% を占める。後半期に至り減少傾向の推移が認められるのは「夫婦のみ・若中年層（9.0%）」であり、増加傾向の推移が認められるのは「子供あり・小学校以下いない層（17.1%）」「夫婦のみ・高齢層（14.5%）」「単身・高齢層（3.2%）」である。全体的には、ライフステージの進展によって、世代が上がっていることがわかる。

表 4 に「子供世代」（複数回答）の推移を示した。前半期で大きな割合を占めていた「乳児・幼児」は、後半期に至り減少傾向が顕著であり、特に「乳児（16.1%）」は半減している。一方、明らかな増加傾向は「小学生（49.1%）」であり、後半期で最も大きな割合を占めるに至っている。子供の世代に注目すると、前半期の「乳幼児」中心から後半期の「小学生」中心に様変わりしてきていることがわかる。

表 3 居住者類型の分布とその推移 ※不免除

居住者類型				入居後 1 年		入居後 3 年		入居後 8 年	
類型名	家族構成	世帯主年代	末子年代	実数	%	実数	%	実数	%
単身・若中年層	単身	60 歳未満	なし	19	3.9%	12	2.9%	11	2.3%
夫婦のみ・若中年層	夫婦	60 歳未満	なし	99	20.1%	62	15.0%	42	9.0%
子供あり・小学校以下層	夫婦＋子	60 歳未満	小学校以下	223	45.2%	204	49.4%	223	47.5%
子供あり・小学校以下いない層	夫婦＋子	60 歳未満	中学校以上	77	15.6%	66	16.0%	80	17.1%
夫婦のみ・高齢層	夫婦	60 歳以上	なし	50	10.1%	48	11.6%	68	14.5%
単身・高齢層	単身	60 歳以上	なし	8	1.6%	9	2.2%	15	3.2%
親世代同居層	単身（夫婦）＋（子）＋親			17	3.4%	9	2.2%	12	2.6%
その他				0	0.0%	3	0.7%	18	3.8%
有効回答数				493	100.0%	413	100.0%	469	100.0%

表 4 子供世代の推移 ※不免除

[複数回答]	入居後 1 年		入居後 3 年		入居後 8 年	
	実数	%	実数	%	実数	%
乳児	108	34.6%	93	32.9%	54	16.1%
幼児	119	38.1%	104	36.7%	90	26.8%
小学生	74	23.7%	85	30.0%	165	49.1%
中学生	22	7.1%	23	8.1%	46	13.7%
高校生	26	8.3%	23	8.1%	28	8.3%
大学生以上	70	22.4%	58	20.5%	85	25.3%
有効回答数（子供あり世帯）	312	100.0%	283	100.0%	336	100.0%

表 5 に「途中入居者」の推移を示した。後半期で増加傾向の推移が認められ、「途中入居（22.9%）」が全体の約 1/4 を占めるに至っている。

表 6 に徒歩圏に住まう「近居親族」の推移を示した。後半期に至り「シティア内の別住戸（8.0%）」「徒歩圏内のマンション（9.1%）」の親族が増加する推移が認められる。

居住者層の推移をみると、居住者類型で大きな比重を占める「子供あり・小学校以下層」が、依然として居住者層の中心ではあるが、その中でも「子供」のライフステージが、乳幼児から小学生へと大きく変化してきたこと、年数経過とともに「途中入居者」が増え、親族の「近居（徒歩圏内居住）」も進む状況が読み取れる。

3.2 共用施設利用状況の推移

図 2 は、主要共用施設の利用頻度を点数化（平均値）した上で、「全体」と、居住者類型分布で優位を占める「子供あり・小学校以下層」「子供あり・小学校以下いない層」「夫婦のみ・高齢層」の推移を示したものである。「全体」の図から、後半期に至り各施設の利用頻度は減少する傾向が読み取れる。特に「ママラウンジ・ライブラリー」「フィールドガーデン」「トムソーヤの森」「シティアホール」等でその傾向がある。なお各施設の中では「コミュニティショップ」の利用頻度が高い傾向にある。

居住者類型別の図を比較すると、「子供あり・小学校以下層」「子供あり・小学校以下いない層」「夫婦のみ・高齢層」で、利用頻度の分布傾向が異なる。居住者類型別でみると、「子供あり・小学校以下層」では、他の層より、利用頻度が全般的に高い特徴があり、とりわけ「ママラウンジ・ライブラリー」「フィールドガーデン」「トムソーヤの森」がよく利用されてきたが、後半期に至り、それらの利用頻度の減少傾向が顕在化してきた。一方、「子供あり・小学校以下いない層」は、「子供あり・小学校以下層」と比較し、各共用施設の利用頻度が格段に低い（ほとんど利用しない）特徴があるが、後半期へ至り、さらにやや減少傾向となっている。「夫婦のみ・高齢層」では、「森の中のオープンカフェ」「シティアホール」「クラフトルーム」等の利用頻度が高い特徴があるが、後半期での減少傾向は顕在化しておらず、「キッチンスタジオ」などは当初よりやや増加傾向の推移となっている。

つぎに、共用施設利用頻度への影響要因を、ヒアリング調査の回答（サンプル No）から考察する。

まず減少傾向に注目すると、「フィールドガーデン」は「キャンプや、子供が小さい時によく遊んでいた（No9）」「子供とドッジボールをしたりして使っている（No13）」、「トムソーヤの森」は「子どもが遊ぶ（No6, 7）」など、年少の子供の遊び場となってきた。「シティアホール」も、「以前子供のサークルで利用（No6）」されていた。しかし、居住者層の推移で示したように、子供のライフステージの上昇によって、幼少期の日常行動としての遊びやサークル参加等が減少し、共用施設の利用頻度減少への影響要因となっている。

また「ママラウンジ・ライブラリー」は、「ルールが厳しくなり（施設錠、札の着用）使いづらくなった（No11, 14, 16）」「以前は打合せなど

表 5 途中入居者の推移 ※不免除

	入居後 3 年		入居後 8 年	
	実数	%	実数	%
新築入居	347	83.0%	364	77.1%
途中入居	70	16.7%	128	22.9%
有効回答数	417	100.0%	471	100.0%

表 6 近居親族の推移 ※不免除

[複数回答]	入居後 3 年		入居後 8 年	
	実数	%	実数	%
シティア内の別住戸	17	4.7%	37	8.0%
徒歩圏内のマンション	25	6.9%	42	9.1%
徒歩圏内の戸建住宅	42	11.5%	41	8.9%
あてはまる人はいない	280	76.9%	341	74.0%
有効回答数	364	100.0%	461	100.0%

図2 居住者類型別にみた共用施設利用頻度の推移

で使っていたが、ルールが変わって小さい子供がいなくて入れなくなった（No10）、「フィールドガーデン」では「当初より禁止事項が多くなった（No8, 10）」など、使い方のマナーを改善するため利用ルールを厳しくしたことが利用頻度減少に影響している。

その他の要因として、「ママラウンジ・ライブラリー」では、「空調がきかず寒い（No6, 8, 10, 11）」「暖かいのと食べ物やおもちがあるの、ママラウンジより誰かの家を使うことになった（No6）」など、快適性の評価が低いことが利用頻度減少傾向に影響している。

また「AVルーム」は、「カラオケの機械が古い（No3, 12, 13）」「狭い（No3, 12）」など、設備が更新されないことや活用ニーズと合わなくなっていることなどが利用頻度減少傾向に影響している。

一方、増加傾向に注目すると、「キッチンスタジオ」「シティアホール」「クラフトルーム」では、「新たに入ったグループ・サークル等で利用（キッチンスタジオ：No3, 18, 21 / シティアホール：No11, 28 / クラフトルーム：No25, 31）」、また「キッチンスタジオ」では「大勢で利用できるの、グループ活動に使うようになった（No24）」など、グループ活動やサークル活動が活性化したことが、共用施設利用頻度の増加傾向への影響要因となっている。

全体的な動向として、後半期に至り共用施設の利用頻度が減少した背景には、「子供あり・小学校以下層」の利用頻度の減少による影響が大きい。今後の流れとして、居住者類型分布の大半を占める「子供あり・小学校以下層」の末子年齢が上がり、「子供あり・小学校以下でない層」へとライフステージの移行が進むにつれ、「ママラウン

ジ・ライブラリー」「フィールドガーデン」「トムソーヤの森」等の利用頻度はさらに減少するものの、各居住者類型で比較的高い利用頻度を保っている「シティアホール」「森の中のオープンカフェ」「コミュニティショップ」は、今後も継続的な活用が見込まれる。「シティアホール」は、各種のコミュニティ活動に対応した多目的な利用が可能な施設、「森の中のオープンカフェ」は居住者以外にも開放された交流のための施設、「コミュニティショップ」は生活利便施設として、有意義な活用が今後も裏づけられる共用施設である。

3.3 「グループ活動」「サークル活動」の推移

表7は、コミュニティ活動を主導する「自治会」傘下の「グループ活動」「サークル活動」に注目し、活動団体数の推移と、後半期の活動団体名称を示したものである^{注5)}。「グループ活動」は、マンション全体の暮らしや環境整備に貢献するグループとして、入居当初の主要グループ（表中の●印）に、新しいグループが加わる方向で進展し、後半期では10種が活動している。「サークル活動」は、居住者の趣味・習い事等の活動を示唆するが、後半期に至り「運動・体育系」11種、「文化系」12種、「子供向け」4種と、合計約30の公認サークルが活動している。ただし「子供向け」のサークルは、後半期で4種と種類が減少しており、居住者層の推移で指摘したように、子供世代の上昇に伴い、マンション内のサークル活動への参加ニーズが減少した背景が推察される。「グループ活動」「サークル活動」の推移としては、「子供向け」のサークル数に減少がみられるものの、全体的には多様な活動が展開し、継続されている。

3.4 コミュニティ活動の所属率・参画状況・体験率と交流意識の推移

表8に、後半期におけるコミュニティ活動の内容別所属率を示した。ここでいうコミュニティ活動は、「自治会」系活動としての「運営活動（自治会役員、班長・副班長、グループ活動）」と「趣味活動（サークル活動）」に大別される。またこれとは組織を別にする「管理組合（理事会等）」系活動がある。全体的にみた所属率の高い活動は、自治会系趣味活動である「サークル活動（29.8%）」、ついで同運営活動である「グループ活動（17.2%）」である。表7と照合すると、「サークル活動」27種に対して約3割の居住者が所属し、「グループ活動」10種に対して約2割の居住者が所属して、有志集団によるコミュニティ活動を展開している。また、自治会系運営活動として「班長・副班長（8.7%）」「自治会役員（5.0%）」の役割があり、フロアから輪番で選出されて自治会運営を担っている。一方「管理組合」系活動として「理事会等（9.3%）」の役割がある。所属率の観点からみて、「管理組合」系に比し、「自治会」系の活動ボリュームが極めて大きいこと、また「いずれも非所属」は51.1%であり、約半数の居住者が「自治会」系、「管理組合」系いずれかに所属する活動部隊となっていることがわかる。

表9に、後半期における集住活動への参画状況を示した。ここで「活動主催派」とは「<a> 中心的な役割を担い企画・運営」「 メンバーの一員として企画・運営」、「活動追随派」とは「<c> イベントや呼びかけがあったときは積極的に参加」「<d> 時々参加」、「無関心派」は「<e> 関わったことがない」を指す。<a>～<e>にかけ、参画への積極性の高低を示唆する分類となっている。全体的にみると、「活動主催派」25.3%、「活動追随派」44.3%であり、両者の合計が活動参加層と捉え、後半期における活動参加層は約7割、非活動参加層である「無関心派」は約3割で、前半期とほぼ同じである。

表10に、集住活動の参画状況と活動所属率（以下、所属率）との対応関係を示した。「活動主催派」<a>における所属率をみると「グループ活動（68.2%）」「サークル活動（68.2%）」で高い所属傾向であり、それらの所属活動で中心的役割を担っている。「活動主催派」における所属率をみると「サークル活動（76.0%）」「グループ活動（44.8%）」で、<a>につぐ高い所属傾向であり、それらの所属活動でメンバーとして活動している。また「活動追随派」<c>における所属率をみると、「趣味活動（30.8%）」、「いずれも非所属（30.8%）」で、所属傾向はより低くなるが、イベントや呼びかけには積極的に参加している。「活動追随派」<d>の所属率をみると、「いずれも非所属（64.5%）」が最も多いものの、イベントや呼びかけがあったときは時々参加している。また「無関心派^{注6)}」<e>では、「いずれも非所属（81.9%）」が大部分を占める。集住活動の参画状況として積極的な層が、「グループ活動」「サークル活動」に所属し広範な活動を支えている様子がわかる。また、「自治会役員」「班長・副班長」については、自治会運営組織（後述）において、輪番選出で公平に役割を担う体制としていることから、「活動主催派」から「無関心派」の類別に関わらず、フロアを代表して所属している様子である。活動状況を全体的に整理すると、「活動主催派」による積極的な所属で「グループ活動」「サークル活動」が推進されると同時に「活動追随派」が呼びかけに応じて参加するという「自主的活動体制」と、フロアからの輪番選出で居住者が平等に役割を担う「自治会役員」「班長・副班長」による自治会運営の「責任活動体制」とが認められる。

図3は、コミュニティ活動を自治会系の「運営活動（自治会役員、班長・副班長、グループ活動）」と「趣味活動（サークル活動）」に大別した上で、後半期までの体験率を、居住者類型別にみたものである。「単身・若中年層」「夫婦のみ・若中年層」は、両者ともに体験率が低い傾向があるが、「子供あり・小学校以下層」では「趣味活動（65.0%）」の体験率が高く、「夫婦のみ・高齢層」では「運営活動（54.5%）」「趣味活動（57.4%）」ともに体験率が高い傾向がある。全体でみると、後半期における運営活動体験率は44.1%、趣味活動体験率は53.0%に及んでおり、コミュニティ活動の体験が蓄積されている様子がわかる。

図4に、居住者間のおつきあいを深める活動^{注7)}についての交流意識（4段階）の推移を示した。「積極的に参加する」「都合があれば参加する」の合計は、約7割を保っており、交流意識は比較的良好な状態が維持されている。

表7 「グループ活動」「サークル活動」の推移

	グループ活動	サークル活動		
		運動・体操系	文化系	子供向け
入居後1年	6種類	9種類	8種類	7種類
入居後3年	11種類	12種類	11種類	7種類
入居後8年	10種類	11種類	12種類	4種類
	●おまつりグループ ●マーケットグループ ●トムソーヤグループ ●グリーンクラブ ●文化グループ エディターグループ ライブラリーグループ キッズグループ さくらの会 お助けネット ●：入居当初から継続	19H（ゴルフ） フレッシュマラボックス 3B体操（成人向け） フジ・カルティエ 3Bサウナマステ ジャズダンス シティアピラティス Citia健康空手 ハナ ハモウ 17 R/A ピンポンクラブ アリ	ブルメリア（ウクレレ） 囲碁サカ・鳥籠の会 書道サークル 彩 絵画サークル「アルル」 ふらわあばれっ Let's 英会話 シティアフォトサークル ゴスペル 邦楽同好会 将棋クラブ王将 17健康麻雀愛好会 男の料理	書道サークル 楽 ロ・リ・ド・ツ（英語） 3B体操 Hip'n Crew:jump

表8 コミュニティ活動の内容別所属率（入居後8年）※不明除く

有効回答数	自治会系								管理組合系	いずれも非所属			
	運営活動				趣味活動								
	自治会役員		班長・副班長		グループ活動		サークル活動		理事会等				
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%					
460	100.0%	23	5.0%	40	8.7%	79	17.2%	137	29.8%	43	9.3%	235	51.1%

表9 集住活動への参画状況（入居後8年）※不明除く

有効回答数		活動主催派				活動追随派				無関心派	
		<a> 中心的な役割を担い企画・運営		 メンバーの一員として企画・運営		<c> イベントや呼びかけがあったときは積極的に参加		<d> イベントや呼びかけがあったときは時々参加		<e> 関わったことがない	
		実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
465	100.0%	22	4.7%	96	20.6%	26	5.6%	180	38.7%	141	30.3%

表 10 集住活動の参画状況と活動所属率（入居後 8 年）

複数回答		有効回答数		自治会系									
				運営活動								趣味活動	
				自治会役員		班長・副班長		グループ活動		サークル活動			
				実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
活動主催派	<a> 中心的な役割を担い企画・運営	22	100.0%	2	9.1%	1	4.5%	15	68.2%	15	68.2%		
	 メンバーの一員として企画・運営	96	100.0%	7	7.3%	7	7.3%	43	44.8%	73	76.0%		
活動追随派	<c> イベントや呼びかけがあったときは積極的に参加	26	100.0%	5	19.2%	6	23.1%	3	11.5%	8	30.8%		
	<d> イベントや呼びかけがあったときは時々参加	172	100.0%	8	4.7%	20	11.6%	17	9.9%	30	17.4%		
無関心派	<e> 関わったことがない	138	100.0%	1	0.7%	6	4.3%	1	0.7%	11	8.0%

図3 コミュニティ活動の体験率（入居後8年）

3.5 自治会活動と運営組織の推移

図5は、入居後10年の時点における「自治会活動と運営組織」を示したものである。近年の課題として、運営メンバーの負担軽減や、運営活動未経験者への引継ぎの円滑化、住民平等な組織運営体制などが浮上したこと、東日本大震災を経て、防災や緊急時対応の意識から「近所づきあい」が重視されるようになったこと等から、近隣住戸を組織単位とした「班」構成と「班長」による組織的活動が強化された。すなわち、班（33班で平均26住戸）から輪番で選出される班長によって「班ミーティング」「班長会」を運営するとともに、「班長」33名全員が「自治会運営組織」の「役員」や「部会委員」を担い、その傘下で「グループ活動」の9団体が活動するという編成である。「グループ活動」では、「おまつりグループ」「マーケットグループ」「トムソーヤグループ」「グリーンクラブ」が入居当初からの活動を継続しており、マンション全体のより良い暮らしと環境整備に貢献する自主的活動部隊となっている。さらに自治会運営組織下で「サークル活動」の約30団体が趣味・習い事等の活動を展開し、豊かなライフスタイルを追求する体制となっている。「自治会運営組織」の要となる「部会」の種類は9種であり、「更新と平等」に重きを置き、事務運営体制を拡充する方向で整備されている。

3.6 居住者間の交流きっかけの推移と交流の深度・規模

図6は、シティア居住者間の交流きっかけの推移である。前半期で交流きっかけが増加しているが、後半期ではさらに増加する推移がみられる。特に、世帯主の「シティアの運営活動等」の増加が顕

図4 居住者間の交流意識の推移

図5 自治会活動と運営組織（入居後10年）

図6 居住者間の交流のきっかけの推移

著である。反対に「つきあいはない」の回答は、後半期で「世帯主」35.6%、「配偶者」14.0%まで減少している。「世帯主」「配偶者」を比較すると、「世帯主」は「シティアの運営活動等」によるきつかけがより多く、後半期で32.0%まで増加している。「配偶者」は「住戸が近い」「子供の学校や幼稚園」によるきつかけがより多く、「子供の学校や幼稚園」48.1%、「住戸が近い」43.6%まで増加している。全体的に、年数経過とともに交流きつかけに恵まれる推移が読み取れる。

づきに、表 11 で後半期における居住者間の交流「深度」別の人数分布を示した。交流「深度」については、「顔認知レベル（顔がわかる程度）」「名前認識レベル（名前を知っている程度）」「外出同伴レベル（一緒に外出する等の親しさの程度）」の順に交流の深まりを類別した。全体的な人数分布をみると、「顔認知レベル」で人数が多く、「外出同伴レベル」で人数が少ない傾向が概観できる。「顔認知レベル」の交流規模に着目すると、「世帯主」では「1～9人（45.9%）」が大半を占め「10～19人（24.0%）」と続くが、「配偶者」では「1～9人（25.5%）」の次に「50人以上（22.9%）」「10～19人（18.2%）」「20～29人（12.7%）」「30～39人（12.5%）」と続き、分散傾向の特徴とあいまって交流規模の大きさも明らかである。「名前認識レベル」の交流規模に着目すると、「世帯主」では「1～9人（56.6%）」が大勢を占めるが、「配偶者」では「1～9人（30.6%）」「10～19人（22.1%）」「20人～29人（15.1%）」と、分散傾向と交流規模の大きさの点で、「顔認知レベル」と共通している。「外出同伴レベル」の交流規模に着目すると、「世帯主」の場合「いない（73.7%）」が圧倒的に多いが、「配偶者」の場合「1～9人（60.1%）」が大半を占め、深い交流の点でも違いがある。

図7では、交流のきっかけが有るとしたサンプルのきっかけ種別に着目することとし、「管理組合・自治会系（シティアの運営活動等）」「イベント参加系（シティアのイベントに参加）」「子供媒介系（子供の学校や幼稚園）」「住戸近接系（住戸が近い）」の4種について、交流の「深度・規模」との関係を、軸の方向、色の濃淡、軸の目盛りで示した。「顔認知レベル」の交流規模に注目すると、世帯主は「イベント参加系」の交流きっかけがある人で24.7人、「管理組合・自

表 11 居住者間の交流「深度」別人数分布（入居後 8 年）※不明除く

	世帯主						配偶者					
	顔認知 レベル		名前認識 レベル		外出同伴 レベル		顔認知 レベル		名前認識 レベル		外出同伴 レベル	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
いない	22	4.8%	43	9.3%	341	73.7%	6	1.4%	17	4.0%	130	30.7%
1～9人程度	210	45.9%	262	56.6%	103	22.2%	108	25.5%	130	30.6%	255	60.1%
10～19人程度	110	24.0%	95	20.5%	14	3.0%	77	18.2%	94	22.1%	30	7.1%
20～29人程度	44	9.6%	26	5.6%	2	0.4%	54	12.7%	64	15.1%	6	1.4%
30～39人程度	34	7.4%	20	4.3%	1	0.2%	53	12.5%	55	12.9%	1	0.2%
40～49人程度	12	2.6%	1	0.2%	0	0.0%	29	6.8%	12	2.8%	1	0.2%
50人以上	26	5.7%	16	3.5%	2	0.4%	97	22.9%	53	12.5%	1	0.2%
有効回答数	458	100.0%	463	100.0%	463	100.0%	424	100.0%	425	100.0%	424	100.0%

図7 居住者間の交流のきっかけ・深度・規模(入居後8年)

治会系」で21.2人の交流規模が認められるが、配偶者では「子供媒介系」35.3人、「管理組合・自治会系」33.6人、「住戸近接系」30.7人、「イベント参加系」30.4人の交流規模となっている。「世帯主」「配偶者」とともに、交流のきっかけがある人は交流規模が拡大する傾向があること、「管理組合・自治会系」「イベント参加系」のきっかけがあることが居住者間の交流規模拡大に好影響を与える様子が読み取れる。

4. 「後半期」の新たな動向の検証

4.1 「近隣マンション交流会」の発足と地域連携活動

本章では、シティアのコミュニティ活動の延長として発足した「近隣マンション交流会」の活動、地域連携の動向について触れるとともに、シティア及び近隣マンションの活動課題等について、マンションリーダーへのヒアリング（以下、ヒアリング）から明らかにする。

表12は「近隣マンション交流会」の開催概要である。ヒアリングによれば、その発足経緯は、「シティア」と「グラン・レジデンス」のリーダーによる「お隣どうし」の声かけで交流を主旨に2007年頃から始まった。参加マンションは、前出の「エールの丘」「アクア・レジデンス」に加えて、「モアクレスト我孫子ヒルズ^{注8)}」「我孫子ビレジ^{注9)}」が加わり、6マンションの参加する会合となっている。

現行の運営方法は、各マンションの持ち回りで、年3・4回の会合を開催、参加者は各マンションの管理組合・自治会等代表者が、議題に応じて出席する。これまでの議題からその機能をみてみると、第1に「情報交換と学び合い」として、各マンションの共用施設見学、震災時の緊急対策・備蓄状況公開、管理会社対応や自治会運営・共

用施設の活用ルール検討等がある。第2に「情報告知や相談」があり、マンションのイベント開催告知や招待、居住者マナーに対する地域への周知、隣接マンション間のルール変更相談等がある。

図8には、「近隣マンション交流会」に参画するマンションの連携図として、マンション内の組織編成とマンション間の連携体制を示した。マンション内の組織編成としては、「管理組合」と「自治会または居住者会^{注10)}」がある点と、「自治会・居住者会」のもとで、コミュニティ活動としての部会活動やサークル活動を推進するという基本は共通している。しかし組織上の位置づけとしては、「管理組合」と「自治会」が並列するマンション（シティア、エールの丘）と、「管理組合」下に「居住者会」を置くマンション（グラン・レジデンス、アクア・レジデンス）の2種がある。前者の「並列する」マンション2者において、管理組合と自治会の「連携関係」は同じではなく、会合等に「管理組合役員と自治会役員が同席する（シティア）」運営の場合には「連携が強い（実線で図示）」、「管理組合と自治会の間に管理会社を介在させた（エールの丘）」運営の場合には「連携が弱い（点線で図示）」とした。次にマンション間の連携体制についてであるが、表12に活動内容を記したように、「近隣マンション交流会」を介した連携ばかりでなく、マンション間の自由な交流や連携活動が行われており、隣接マンション間ではその頻度が高い傾向がある。図中の矢印は、それらの情報の相互の流れを概念的に示している。この地域では、「近隣マンション交流会」という連携体制があることで、各マンション間での自由な連携も活性化され、地域におけるコミュニティ形成に寄与していると考えられる。こうした地域連携組織が誕生したいきさつとして、「シティア」における「自治会」立ち上げを見習って「グラン・レジデンス」居住者会が成立^{注11)}、「グラン・レジデンス」に教えてもらって「アクア・レジデンス」の居住者会が成立^{注12)}といった経緯があり、そうしたネットワークを拡充して組織化したものが「近隣マンション交流会」と言えよう。

4.2 「近隣地域」におけるコミュニティ活動の方向

表13は、「近隣地域」におけるコミュニティ活動の動向を考察するため、「シティア」および「近隣マンション」の「運営組織体制」「コミュニティ活動の母体」「活動課題と対応方策」を、ヒアリング回答（【サンプル記号】）からまとめたものである。

「運営組織体制」においては、組織上の位置づけとして、並列組織（「管理組合」＋「自治会」）と、下部組織（「管理組合」－「居住者会」）の2種がある（図8参照）。並列組織の場合には「管理組合」理事と「自治会」役員の兼務はないが、下部組織の場合は「管理組合」理事が「居住者会」役員を兼務するという「役員構成上」の違いもある。

各マンションにおける活動課題をみると、「近隣関係強化・高齢者福祉」は、いずれのマンションにおいても共通的な課題となっている。具体的には、『班』の機能の重視【Ck】、『班ミーティング（班ごとの会合）】【AqH】の実施』『ご近所交流会】【G】を開始』『回覧板を回す【AiH・AqH】など、近隣住戸同士が顔見知りになり、組織的連携を図る取り組みがなされている。また、特に高齢者への対応としては、マンション内で相互扶助を行う『お助けネット』^{注13)}【CY】の開始、「朝のラジオ体操で世代を越えた交流にも繋げている【AqH】』『シニアクラブ（サークル）』の発足【AqH】等の対応が行われている。

「防災対応」としては、「グラン・レジデンス」で居住者の安否確認ができる『自主防災会』【G】の立ち上げを急いでいる。

表12 「近隣マンション交流会」の概要	
参加マンション	シティア、グラン・レジデンス、アクア・レジデンス、エールの丘、モアクレスト我孫子ヒルズ、我孫子ビレジ（世帯総数：約3200世帯）
発足経緯	シティアとグラン・レジデンスの当時のリーダーが話し合い、「せっかく近いのでお互いのマンションの交流を」と立ち上げた
運営方法	年に3回～4回 各マンション持ち回りで主催し会合
参加者	管理組合および自治会・居住者会の代表者
会の議題	＜情報交換と学び合い＞ ・各マンションの共用施設見学・震災時の緊急対策・備蓄状況公開 ・管理会社対応や自治会運営・共用施設の規約や活用ルール検討等 ＜情報告知や相談＞ ・マンションのイベント開催告知や招待・居住者マナーに対する地域への周知 ・隣接マンション間のルール変更相談 等

※ ←→ は情報の双方向の流れを示す
※ 「管理組合」と「自治会」の関係において、実線 — は連携が強いこと、点線 ... は連携が弱いことを示す

図8 「近隣マンション交流会」を介したマンション連携図

表 13 「シティア」「近隣マンション」におけるコミュニティ活動の動向 ※【I】内はヒアリングサンプル記号

シティア	運営組織体制	並列組織（「管理組合」＋「自治会」）
	コミュニティ活動の母体	「自治会」 ・役員構成：管理組合理事との兼務はなし ・主な構成：役員会・部会（9種類）・グループ活動（6種類） ・サークル活動（24種類） ・近隣住戸組織：サブエントランスと階の区画による「班」
	活動課題と対応策	近隣関係強化・高齢者福祉 ・近隣を束ねる「班」の機能を重視し、班長・副班長に役割を担ってもらった。今は班長会議も出席率95%くらい【CIk】・班長全員が参加するよう自治会の役員数を33名に制度変更【CY】 ・高齢者等の情報がないため、シティアにいる民生委員に自治会のメンバーになってもらい、協力しあうことを始めた【CS】 ・相互扶助の仕組みである「お助けネット」があり、福祉部会で取り組んでいる【CY】
		ハード対応 ・非常用の一斉放送設備を設置した【CIIt】 ・大規模修繕の時期を迎え、委員会を立ち上げた。担当の管理組合理事と、一般の住民がメンバー【CIIt】
		自治会運営の円滑化 ・「副会長」の役割を見直した【CY】 ・必要最低限の引継ぎのため事務書類を整えている【CY】 ・次年に担当になる人のための整備をしている【CS】 ・10周年イベントスタッフは班長・副班長などを動員し、「イベント部会委員」も増員【CIk】
近隣マンション	運営組織体制	並列組織（「管理組合」＋「自治会」）
	コミュニティ活動の母体	「自治会」 ・役員構成：管理組合理事との兼務はなし ・主な構成：役員会・下部組織に「防災会」 ・サークル活動（約8～10種類） ・近隣住戸組織：EV区画によるグループ
	活動課題と対応策	近隣関係強化・高齢者福祉 ・311震災以降、自治会で回覧板を回すことにした。【AIH】
	運営組織体制	下部組織（「管理組合」－「居住者会」）
	コミュニティ活動の母体	「居住者会」 ・役員構成：管理組合理事との兼務がある ・主な構成：役員会・部会（7種類）・分科会（3種類） ・「自主防災会」・サークル活動（約19種類） ・近隣住戸組織：住棟と階の区画による「班」
	活動課題と対応策	近隣関係強化・高齢者福祉 ・3.11の震災体験などから、近隣住戸同士が顔見知りになる機会として「近所交流会」を開始【G】 ・「自主防災会」として、火災・地震等の災害に安否確認ができる独自の仕組みの立ち上げを急いでいる【G】
	運営組織体制	下部組織（「管理組合」－「居住者会」）
	コミュニティ活動の母体	「居住者会」 ・役員構成：管理組合理事との兼務がある ・主な構成：役員会・部会（4種類） ・サークル活動（約7～8種類） ・近隣住戸組織：住棟と階の区画による「班」
	活動課題と対応策	近隣関係強化 ・顔と名前がわかるよう回覧板を回すことにした【AqH】 ・「班ミーティング」をしようとしている【AqH】 ・朝のラジオ体操を行い、世代を越えた交流にも繋げている【AqH】 ・高齢単身者などが参加できるよう、シニアクラブ（サークル）を先月から発足【AqH】 ・使われない共用施設がある一方で、会合のために使えるスペースが不足する【AqH】

シティアホール 体育館のような多目的スペースで、各種のイベントや会合、サークル活動等に利用される	森の中のオープンカフェ 地域にも開放されたカフェで、各種のイベントや会合、友人とお茶のみに利用される

フラダンスサークルの練習風景	シティア 10 周年イベントでのバンド演奏
フィールドガーデン 大人数が集うことができる広場で、日常の子供の遊びや、お祭りなどのイベントで利用される	トムソーヤの森 保存樹木を活用した子供の遊び場で、トムソーヤグループ等の子供向け企画の場所にもなる

シティア 10 周年イベントでのお祭り風景	保存樹木を活用した遊具等で子供が遊ぶ様子

図 9 注目される共用施設

また建築のハード面においては、シティアでは「非常用の一斉放送設備を設置【CIIt】」のほか、10年目の「大規模修繕」の時期を迎え、「大規模修繕委員会【CIIt】」を立ち上げて検討している。「アクア・レジデンス」では「使われない共用施設がある一方で、会合のために使えるスペースが不足する【AqH】」などの検討課題も浮上している。

またシティアでは「自治会運営の円滑化」への対応が積極的に行われ、更新と平等に配慮した現行の「自治会運営組織（図5）

【CY・CY・CS・CIk】」を成立させたところである。

5. 「後半期」におけるコミュニティ活動進展過程の総括

本章では、後半期におけるシティアのコミュニティ活動の進展過程についてまとめる。まず、「前半期」の調査項目を引き継ぐ検証として、以下が明らかになった。

- 1) 居住者層としては、依然「子供あり・小学校以下層」が大半を占めるが、その「子供」世代は「乳幼児」から「小学生」中心へと移行している。また「途中入居者」が増加し、徒歩圏内の親族の「近居」が進む傾向がみられた。
- 2) 共用施設の利用状況では、全体的に利用頻度の減少傾向がみられる。特に、居住者のライフステージ移行に伴い、幼少の子供を持つ世代に対応した「ママラウンジ・トムソーヤの森・フィールドガーデン」等で利用頻度低下が顕著である。一方、「シティアホール・森の中のオープンカフェ・コミュニティショップ」は、後半期にも各居住者類型で一定の利用があり、今後も継続的な活用が見込まれる。

図9は、注目される共用施設の例である。

- 3) コミュニティ活動の運営組織体制としては、近隣住戸を単位とした「班」から輪番選出される「班長」が、自治会の「役員」や「部会委員」として運営組織に参加することで、居住者全員が一定の役割を担う「更新と平等」を方針とした体制が整えられた。年数が経過し、途中入居者も増加する状況の中で、一部居住者の活動のみによらない継続可能な運営体制へと移行している点が注目される。
- 4) コミュニティ活動の内容としては、「グループ活動」約9種、「サークル活動」は約30種が、後半期でも活動を継続している。コミュニティ活動の体験率は、「運営活動」約4割、「趣味活動」約5割に達し、活動体験が蓄積されている。コミュニティ活動への参画状況は、「活動主催派」「活動追従派」の合計が7割、交流意識においても「積極的に参加」「都合があれば参加」の計が約7割を保っており、全体的に活動状況や交流意識は良好な状態を維持している。また、「後半期」における居住者間の交流の深度・規模を検証した結果、管理組合・自治会系、イベント参加系等の交流のきっかけがあることが、交流規模拡大に好影響を与えており、居住年数の経過とともに交流のきっかけが増え、居住者間の交流のひろがりが増進されており、コミュニティ活動の推進による有効な波及効果が明らかとなった。

次に「後半期」の新たな動向として、「近隣マンション交流会」の発足と地域連携活動を取りあげた。この活動を通じて、各マンションが開放され、元日立精機工場跡地を母体とした近隣地域としてのコミュニティ形成が進展するに至っている点は、極めて注目される動向である。なお、近隣地域におけるコミュニティ活動には共通点がみられ、特に2011年の東日本大震災による影響もあり、「近隣関係強化」「高齢者福祉」「防災」などがクローズアップされている。これらの共通課題に対して、各マンションは「近隣マンション交流会」等を通じて情報交換を図り具体的方策を学び合っており、「近隣地域」としてのコミュニティ活動が進捗しつつある。

6. 「前半期」「後半期」の流れを通じた「シティア」のコミュニティ活動と供給方式に関する総括

6.1 「シティア」のコミュニティ活動推進母体の特徴と居住者評価

前章までで、シティアのコミュニティ活動における「後半期」ま

での進展過程を検証してきた。ここでは、シティアのコミュニティ活動推進母体の特徴と居住者評価について総括する。表14は、シティアの活動推進組織の流れを整理したものである。

「その1」に記したように、供給時の大きな特徴である「コミュニティ形成支援サービス」は、事業主の販促サービスの一貫として「入居前」から進められ、後の自主運営活動の萌芽づくり（キーパーソン啓蒙、グループ活動の検討等）が始まっていた。入居後の「第1期」は、事業主提供による外部の専門家である「コミュニティサポーター」の支援のもと、初動期の活動を開始した。「第2期」は「コミュニティサポーター」撤退後の居住者自身による自主運営体制の模索期とも言える。入居後4年を経た「第3期」に、「管理組合」とは別に「自治会」を発足させた。「自治会」成立の主旨としては、「管理組合」が主に建築のハードに対応した機能をもつことから、これとは別の組織として「居住者全員参加によるコミュニティ活動推進母体」を位置づけることであった。「自治会」成立後においても、随時組織再編が進められ、近隣住戸を束ねる「班」の機能強化をする一方で、地域連携を図る「近隣マンション交流会」も発足させた。入居後8年を経た「第4期」には、輪番選出による「班長」全員の自治会運営組織参加や、「自治会運営マニュアルづくり」などが進められ、「更新と平等」に配慮した組織運営体制を整えるに至った。「第5期」には、シティア10周年の記念イベントを開催し、これまでの「シティアのコミュニティ活動」を振り返るコーナーも設けられて、入居後10年までの組織的コミュニティ活動の区切りとなった。今後は、大規模修繕の実施に向けて、次の大きな流れが進みつつある。

シティアのコミュニティ活動推進母体の流れを振り返ると、居住者全員が平等に役割を担い、また運営メンバーの更新にも対応しやすい自主運営体制を整え、これによって居住者としての帰属意識を高める方向で進んできたことがわかる。事業主による「コミュニティ

形成支援サービス」提供からスタートしながらも、歴代の組織役員・委員ならびに居住者たちが、「居住者全員参加による組織的運営によってマンション全体のコミュニティ活動を推進する」という理念で合意形成を図ってきた経緯は、入居後10年の流れの大きな特徴であり意義があると考えられる。併せて、こうした「コミュニティ活動」のあり方が、「近隣マンション交流会」を通じて、近隣地域へも波及している点も特筆すべき成果である。

次に、シティアの特徴に対する総合評価の成果をみるため、図10に居住者の満足度（入居後8年）について、6項目の設問結果を示した。全般的に「満足（非常に満足とやや満足の合計）」傾向の評価分布となっている。「住戸の住み心地」「敷地内の緑や自然」「共用施設の豊かさ」「暮らしの安心感」の4項目は、「満足」が8割を超える。「共用施設の豊かさ」「暮らしの安心感」の評価が高いことは、シティアのコミュニティ活動への好感度を裏付けている。特に注目されるのは「暮らしの安心感」の評価で、「非常に満足」が2割、「やや満足」が5割を示すことである。シティアの建築計画の特徴として、敷地境界がオープン（誰でも敷地内に立ち入ることが可能）でありながら、安心感が高いことは、居住者の良好な人間関係による見守り等が働いていることを示唆する。居住者ヒアリングでは「警備員が常駐（No1, 14, 16, 18, 20, 22, 25, 31）」のほか、「知り合いが増え、子供を見守る目があるのは安心（No9）」「繋がりができたおかげで沢山の目に見守られている感じ（No22）」という意見が聞かれる。

一方「敷地内の美観」「建築全体のデザイン」の「満足」評価がやや下がっている。敷地内の美観については、「壁のボール跡や足跡が汚い（No3, 11）」「禁止の貼り紙が見苦しい（No11, 12, 17）」「セーフティコーンが景観として嫌だった（No22）」「コーンが変な場所にあって気になる（No1）」の理由があがっている。「建築全体のデザイン」の評価では、「外壁が白いので汚れている（No2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 18, 24, 29, 32）」の理由が多数聞かれる。幼少期の子供の活発な遊び（ボール遊び等）に対して「禁止」事項を伝えたり、建物を汚さぬようマナーを徹底させる難しさが示唆されるが、今後予定されている大規模修繕により汚れの問題が解消することなどから、評価が上がる方向と想定される。全体としては、シティアのハード・ソフトの特徴を踏まえた満足度評価が高い状態にあり、この点でも成果が認められる。

6.2 ハード・ソフト対応による建築企画を盛り込んだ供給方式の成果

ここでは「その1」「その2」の総括として、シティアの供給方式の特徴について考察する。すなわち、シティアで特徴的なのは大規模マンションならではの「ハード（豊かな共用施設）」と併せ、活用の「ソフト（コミュニティ形成支援サービス）」を対応させ、コミュニティ形成支援のしかけ（ハード・ソフト対応の企画）とした点である。特に注目されるのは、コミュニティ形成支援サービスの「ソフト」を付加した点であり、入居前からの販促活動の一環として、各種イベントを行い、入居後の生活への啓蒙や、入居予定者の交流促進とコミュニティ活動立ち上げ準備等が進められた。「コミュニティサポーター」は事業主からの委託業務として、各種イベント企画・実行や、入居後のグループ活動・サークル活動立ち上げ支援等を担い、入居後1・2年^{注14)}まで有効な活動を行った。その後には、当初の目標である「自主運営体制」への移行が行われ、「コミュニティ活動」推進の流れができ、入居後10年で「居住者全員参加によるコミュ

表14 「シティア」のコミュニティ活動推進組織の流れ

2002	入居前	◇入居前のコミュニティ形成支援サービスの提供 ●販売ツール（パンフレット）・ミニコミ誌の作成 ●販売センターでの各種イベント・タウンパーティ（入居予定者の集い）開催
2003	第1期 【入居後2年まで】 （コミュニティサポーターが支援）	◇コミュニティ活動の始動。自主的運営の開始に向けた準備 ●管理組合の下部組織として「シティアクラブ」を発足 ●「コミュニティサポーター」による「シティアクラブ」事務局業務の運営支援 ○グループ6種類 サークル24種類
2005	第2期 【入居後3～4年】 （住民による運営委員会が活動主体に）	◇コミュニティ活動の自主的運営の開始 ●「コミュニティサポーター」の撤退 住民による「シティアクラブ」の主体的運営開始 ●自治会設立に向けた準備会の設置 ○グループ11種類 サークル30種類
2007	第3期 【入居後4年目～】 （自治会を設立し自主運営体制が整う）	◇合理的な運営体制への再編 ●「管理組合」と分離した「自治会」の発足 ●「グループ活動」を束ねる「部会」の設置 ●近隣住戸を束ねる「班」の設置 ●「近隣マンション交流会」の開始
2011	第4期 【入居後8年目～】 （コミュニティ活動の組織編成の拡大期）	※3.11 東日本大震災 ◇「更新と平等」に配慮した運営体制への再編 ●「班長」参加による運営体制の確立 ●自治会運営のマニュアルづくり ●「近隣マンション交流会」を通じた地域的連携強化 ○グループ10種類 サークル28種類
2013	第5期 【入居後10年目～】	●シティア10周年記念イベントの開催 ●大規模修繕検討委員会の設置

図10 「シティア」の居住者総合評価（入居後8年）

ニティ活動推進体制」が築かれた。

一方、「ハード」としては、屋内共用施設 11 種、屋外共用施設 6 種が供給された。中でも「シティアホール」「森の中のオープンカフェ」「キッチンスタジオ」等が、コミュニティ活動の推進にとって重要な共用施設として活用されてきた。大規模マンションならではの共用施設の供給においては、販売時のみの魅力や豪華さ等に傾注するのでなく、また特定の世代・特定の目的に使われる共用施設よりは、長期にわたり多目的に使いこなすことができる共用施設が、コミュニティ活動のために有効である。

「その 1」「その 2」を通じて、入居後 10 年までの「コミュニティ活動」の進展過程を明らかにしてきたが、その要因として、供給時に提供された「建築企画（ハード・ソフト）」の「計画」の有効性が指摘できる。すなわち、シティアは、「コミュニティ形成支援のしかけ」を付加した大規模集合住宅として優れた事例と評価できる。

なお、今後に向けた課題もないわけではない。入居後の経年変化の中で、「ソフト面」として、更新と平等に重きを置いた自主運営体制が築かれてきたものの、大規模居住者の「合意形成手続き」の大変さや、「グループ活動」「サークル活動」「自治会」組織運営等を統括する役割の大変さは今後も変わらない。「ハード面」においては、各種共用施設の利用頻度の減少傾向が顕在化し、大規模マンションならではの「豊かな共用施設」の有効活用に向けた今後の課題が浮上している。居住者層のライフステージの上昇による影響はどのマンションでも必然の推移と言えるが、大規模修繕等による更新を機に、今後何が求められるかを積極的に問い直し、共有財産である豊かな共用施設（ハード）と、コミュニティ形成支援の活動（ソフト）の新たな対応関係を、再構築することが求められている。

豊かな共用施設をもつ大規模マンションの更新「計画」のためには、供給時点においてハード・ソフトの対応関係を企画・提案する専門家が携わったように、入居後においても、建築企画（ハード・ソフト）に関する専門的人材が何らかのかたちで関与することで、コミュニティ形成の将来に向けたより良い更新ができることが期待される。また、大規模マンションの有意義な計画事例として、入居後 10 年以降の推移についても継続的調査を実施し、豊かな共用施設をもつ大規模マンションの供給方式ならびに入居後のコミュニティ活動の推進方策に関する有効な知見を蓄積する必要がある。

謝辞

本研究を進めるにあたり、シティア居住者の方々ならびに管理組合や自治会役員の方々に継続的にご協力をいただいた。またエールの丘、グラン・レジデンス、アクア・レジデンスの運営組織役員の方々にも大変お世話になった。ここに、記して謝意を申し上げます。

本研究の一部は、一般財団法人住総研による 2011 年度助成研究「我孫子マンションエリアを『21 世紀型地縁社会』創出モデルに 縄張り越えたマンションリーダーたちの活動を支援する実践研究」による。

参考文献

- 1) 曾根里子・沢田知子：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」をも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 77 巻 第 679 号、pp. 2007-2016、2012. 9
- 2) 田口慎子・曾根陽子：コミュニティ形成に果たすグループ活動とキーパーソンの役割 1960 年代のミニ開発住宅地における近隣交流に関する研究その

3、日本建築学会計画系論文集 第 75 巻 第 648 号、pp343-351、2010. 2

- 3) 馬場麻衣・馬場昌子・岡俊江・桜井康宏：高齢年マンションにおける居住者の自主的コミュニティ活動に関する研究 枚方市労住まきのハイツにおけるケーススタディ、日本建築学会計画系論文集 第 74 巻 第 641 号、pp1623-1629、2009. 7

注

- 注 1) 「コミュニティ形成支援サービス」とは、事業主と DSA（染谷正弘）による「建築企画（ハード・ソフトの対応）」の一環として提供されたソフトであり、地元住人や入居予定者同士の交流促進、大規模マンションの住まい方の啓蒙、入居前からのコミュニティ活動立ち上げ準備と入居後の支援提供等により、入居初期における居住者間の人間関係や「コミュニティ活動」スタートの不安・困難を軽減させる意図をもっていった。具体的な支援内容は、商品企画段階での「地元市民を含めた交流イベント開催」「販売ツール作成」、販売段階での「ミニコミ紙（シティア通信）の編集・発行」「販売センターでの体験会・展示会・タウンパーティ等の各種イベント開催」、入居後 1 年間の「シティアクラブ事務局運営」などである。
- 注 2) 「コミュニティ形成支援サービス」を付加した大規模分譲マンション事例としては、「リボンシティアレジデンス（埼玉県川口市、868 戸、2004 年）」「東京フロンティアシティ（東京都荒川区、1328 戸、2006 年）」「コロンブスシティ（千葉県千葉市美浜区、896 戸、2006 年）」などがある。
- 注 3) 「入居後〇年」とは、シティアの新規入居者の入居が開始された年月（2003 年 8 月）を基点とした経過年数を示す。
- 注 4) 「コミュニティサポーター」は、事業主と DSA（染谷正弘）によって企画立案された「コミュニティ形成支援サービス（ソフト）」の一環として実施された「各種イベントの企画・実行」や、入居後のグループ活動・サークル活動立ち上げ支援等を行う人材として位置づけられ、事業主からの委託業務として、入居後 1～2 年の支援期間で、その機能を発揮した。
- 注 5) 表 7 における「入居後 1 年」「入居後 3 年」時点のグループ活動・サークル活動の名称については、「その 1」（参考文献 1）を参照されたい。
- 注 6) 「無関心派」の中に、「グループ活動」「サークル活動」等へ所属しているものの、「関わったことがない（実態として）」という回答が少数みられる。
- 注 7) アンケート調査の設問は「シティアの住民どうしの交流活動に対するあなたの考えはどうか」、選択肢は「つきあいを深めることは良いことなので、そのための活動には積極的に参加」等の文言としている。
- 注 8) 「モアレクレスト我孫子ヒルズ」は、シティアの建つ旧日立精機工場跡地のすぐ東側に位置し、1994 年建設、189 戸、12 階建の分譲マンションである。
- 注 9) 「我孫子ビレジ」は我孫子駅北側のつくし野にあり、1977～1978 年建設、20 棟、5～14 階建の分譲マンションである。シティアや近隣マンションには、我孫子ビレジから移り住んだ住民も多い。
- 注 10) 「グラン・レジデンス」「アクア・レジデンス」の「居住者会」は、居住者全員参加による組織であり、行政には自治会として登録している。
- 注 11) ヒアリングによれば、「グラン・レジデンス」の 2 期目の理事長が、「シティア」の自治会役員にノウハウを教えてもらい「居住者会」をたちあげた。
- 注 12) ヒアリングによれば、「アクア・レジデンス」の初代理事長が、「グラン・レジデンス」居住者会会長に教えるを請い「居住者会」をたちあげた。
- 注 13) 「お助けネット」とは、シティア内で住民同士がボランティアにより相互扶助を行う仕組みであり、扶助の内容は、日常的な依頼（電球の交換、高齢者の話し相手等）、専門的技術（補修、文書作成等）、家事支援（掃除洗濯、通院付添い等）である。依頼者（助けが必要な人）または登録者（助けができる人）として利用登録をした上で、依頼・協力を行う。なお入居当初のコミュニティ形成支援サービスの中で、類似する相互扶助の仕組み「マッチングシステム」が提案され、当初は主に子育て期の扶助に利用された例がみられたが、こうした動きは子育て支援を行う組織的な活動へと発展し、システム自体の利用があまりなくなったことから廃止された。その後、居住者年代の全体的な上昇に伴い、高齢者支援の必要性が顕在化したことにより、新たに「お助けネット」の仕組みが設置されたという経緯がある。
- 注 14) 入居後 1 年は供給主体から、その後 1 年は管理組合からの委嘱で「コミュニティサポーター」の外部支援を受け、「初期期」の活動を開始した。次期活動への課題として、「コミュニティ形成」の推進を図るためには「自主体制への移行とその組織運営」が重要なこと、公的な組織体制（市役所、消防署等との関係）を築くには「自治会」組織が不可欠なことで合意形成が図られ、入居後 2 年で外部支援を停止した。次期運営体制への移行・拡充の方針との兼ね合いから、その期間は妥当であった。

（2013年10月10日原稿受理、2014年9月2日採用決定）