

分譲集合住宅(マンション)における コミュニティづくりについて … 地縁型組織の可能性

2014年8月21日

光が丘パークタウン大通り北団地

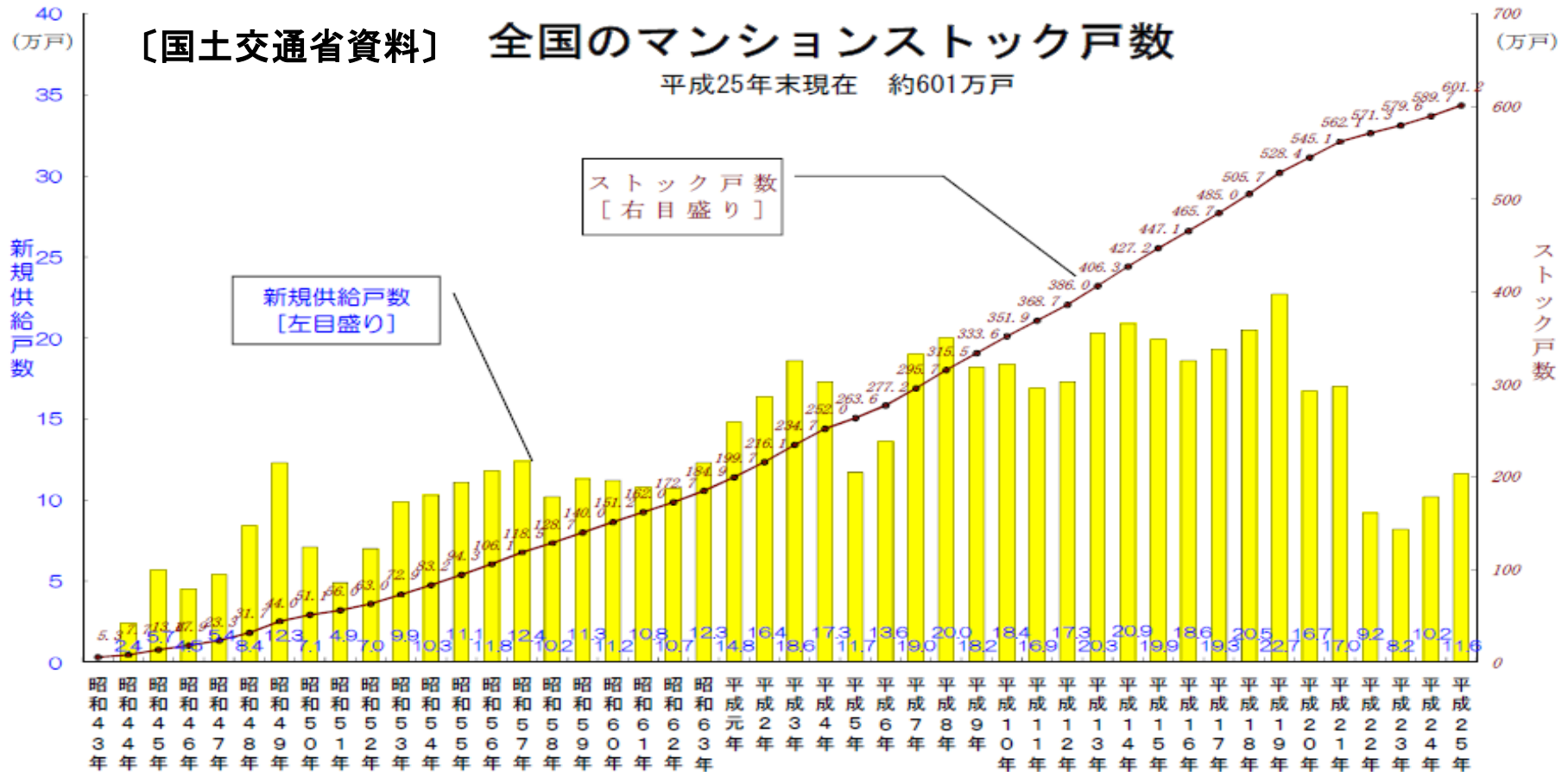
菅原章文

目 次

1. マンションの現状と課題認識
 2. 光が丘パークタウンのご紹介
 3. 大通り北団地におけるコミュニティの特長
 4. 今後を展望して
- まとめ

1. マンションの現状と課題認識

(1) 住宅の10%はマンション 国民の12%が居住



(2) マンションの課題

①所有者(世帯主)の高齢化

- ・全国で60歳代が最多、次いで50歳代 …… 半数が60歳以上

②経年による老朽化

- ・建替問題の生起 …… 建替実現はほんのわずか

③管理組合役員の人材不足・経験不足

- ・管理上の支障に
…… 高齢化も一つの要因

(3) 「共助」「公助」の視点からみた課題

①「共助」が原則の管理組合が機能不全となる危惧

②「公助」が及びにくい区域(空間)としての危惧

2. 光が丘パークタウンのご紹介

(1) 歴史と現在

<歴史>

1972年 米軍より返還
1983年 入居開始
1991年 入居完了

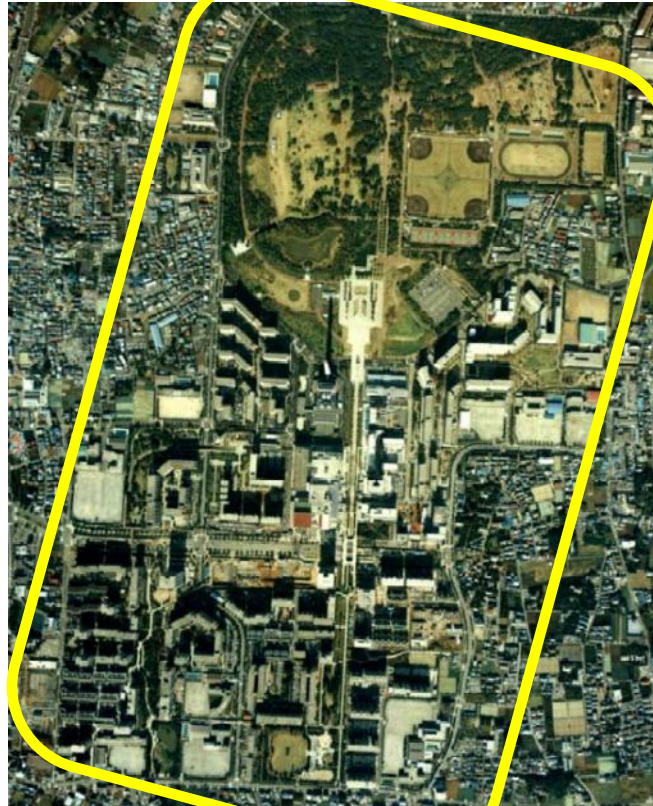
<特長>

都区内最大のニュータウン
21世紀を先取りしたまち
熱供給、バリアフリー、...

<住宅>

3つの主体が計5種の提供
・住宅・都市整備公団(現UR)
分譲・賃貸
・東京都 都営住宅(賃貸)
・東京都住宅供給公社
分譲・賃貸

光が丘パークタウン
〔光が丘団地〕
(住所:練馬区光が丘)



<面積>

総面積 186ha
住宅(公共施設等含む)
126ha
公園(光が丘公園) 60ha

<世帯・人口>

総戸数 12,000戸
人口
計画人口 42,000人
最大人口 38,171人
(1993年)
現在 28,438人
(2014年)

(2) 大通り北団地(光が丘六丁目)の概要

<歴史>

1984年 入居開始
2014年 入居30周年

<面積>

1. 68ha

<住宅>

全6棟
全戸分譲住宅 458戸

<人口>

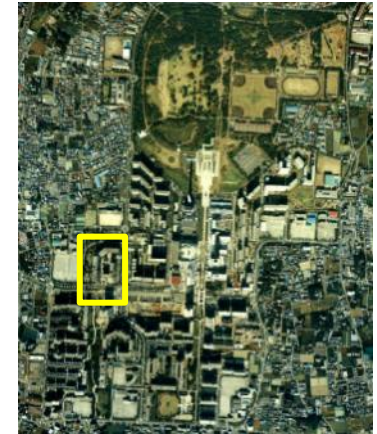
1,134名(2014.1.1現在)

<設備>

- ・団地内に区立幼稚園併設
(2014年.3末で閉園。
認可保育園に改装中)
- ・駐車場 175台



大通り北団地全景(出所:国土地理院)



光が丘PT全景(前掲)

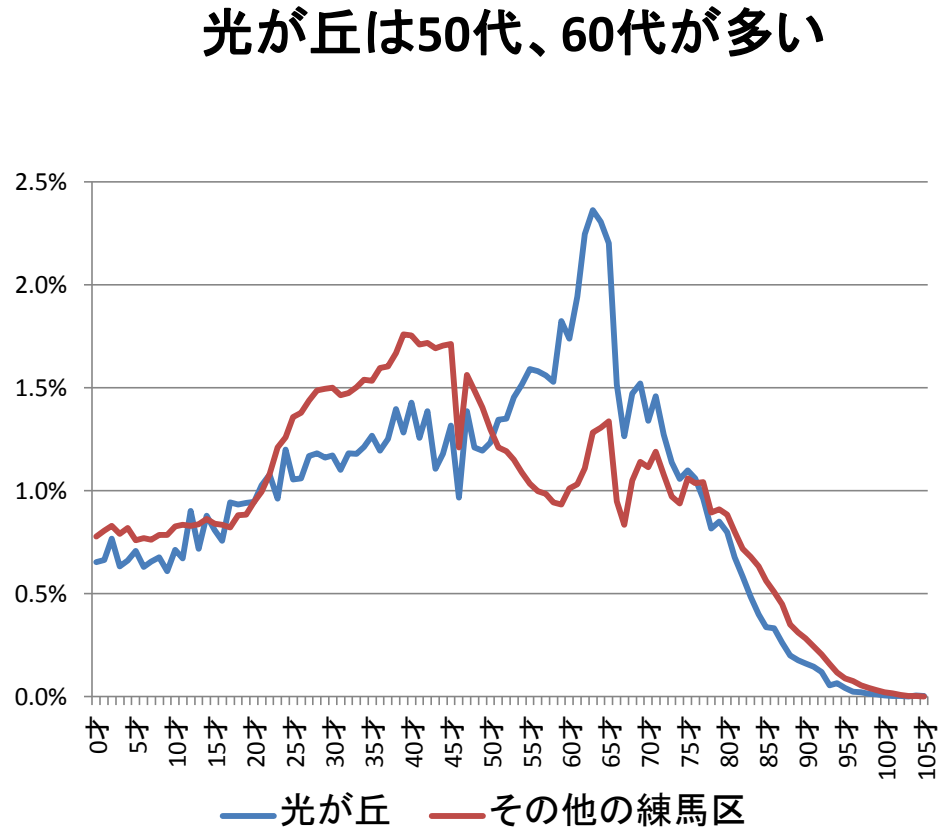
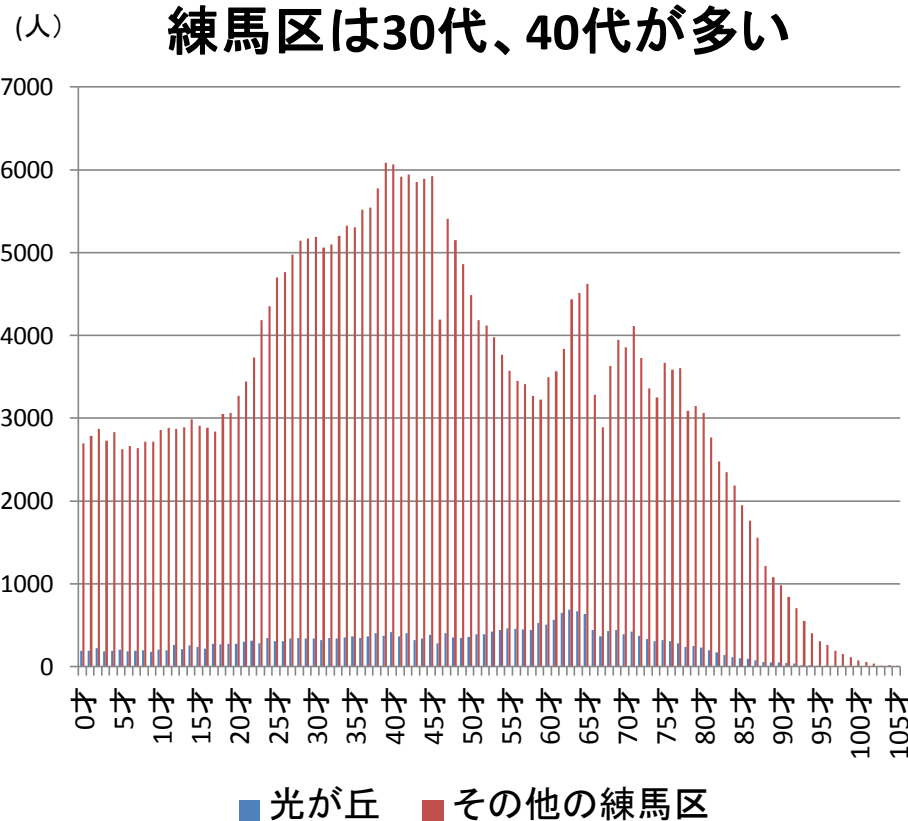


大通り北団地2号棟から中庭を望む

(3) 光が丘団地の現状と課題

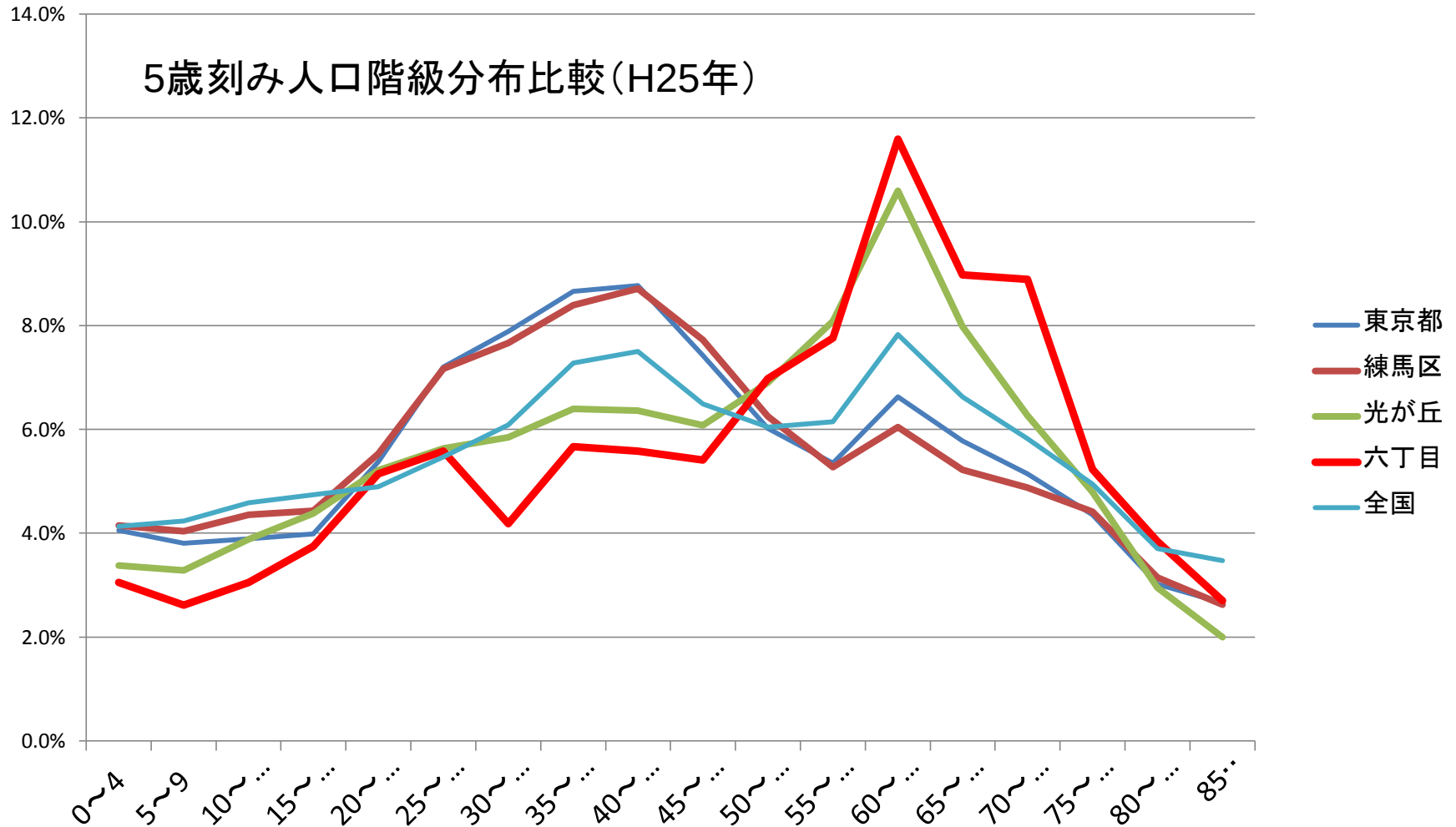
光が丘と練馬区の年齢別人口

年齢別人口分布(2014年1月1日)



(出所:「閉園後のあかね幼稚園を考える会」2013.7.6開催 資料)

光が丘は地方都市以上に高齢化の進んだ地域



(出所:「閉園後のあかね幼稚園を考える会」2013.7.6開催 資料)

3. 大通り北団地におけるコミュニティの特長

(1) 大通り北団地のコミュニティ組織の全体像

コミュニティ組織	構 成 員		
	所有者	居住者	公的機関
大通り北団地管理組合	○		
光が丘六丁目町会	○	○	○
防火管理協議会、 防災会	管理組合、町会、公的機関		
趣味の会・サークル 六実会（シニア親睦会）、 光六会（ゴルフ同好会）、 健康マージャンの会、...	○		

(2) 大通り北団地管理組合

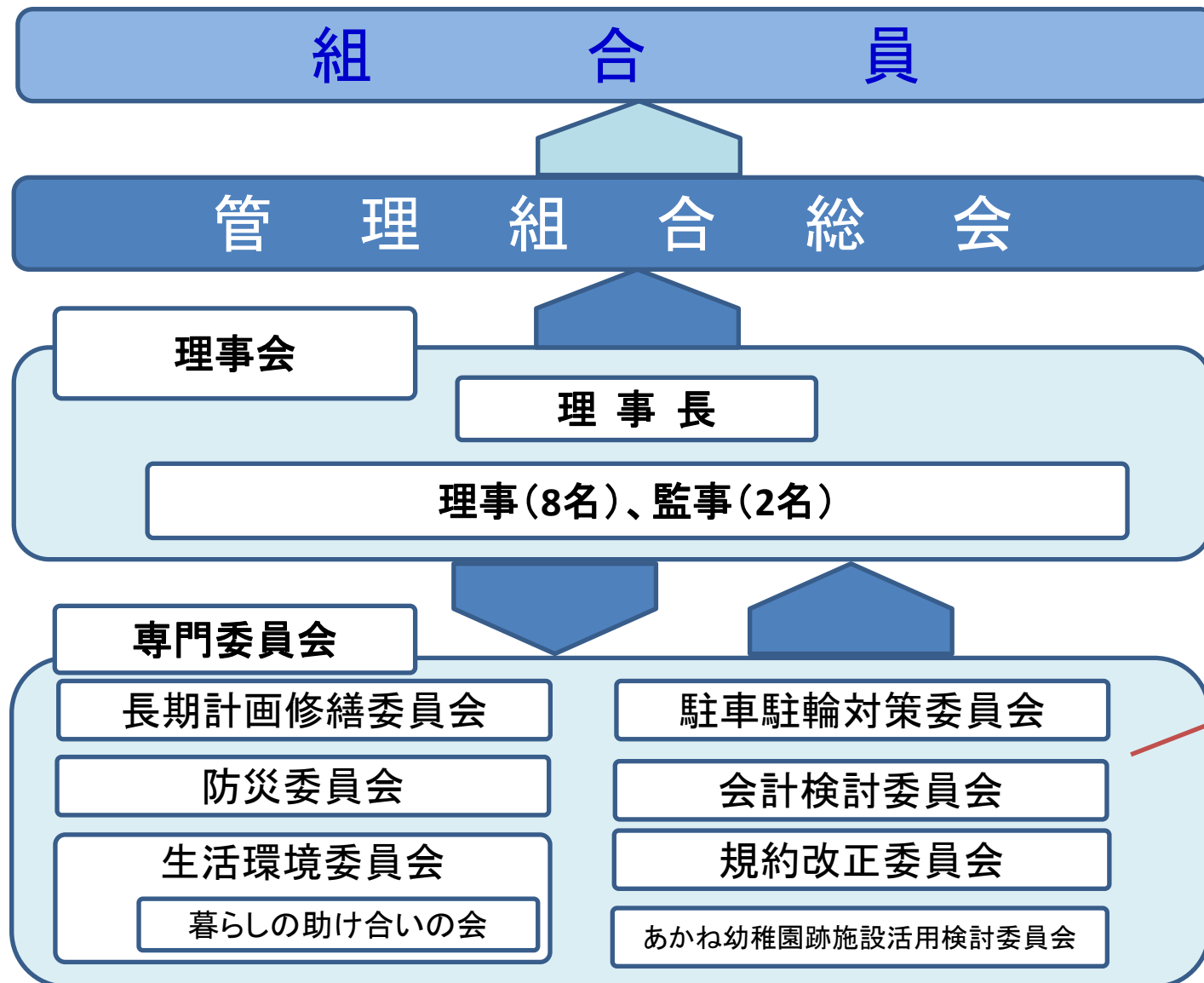
① 組織の基本

「団地建物所有者の共同の利益を増進し、良好な住環境を確保することを目的とする」(管理組合同規約第1条)

② 管理組合活動の柱(管理組合同規約)

- ・土地・建物(共用部分)の管理(保全、修繕、更新等)
- ・資産管理
- ・安全の維持
- ・防火・防災
- ・コミュニティ形成

③組織図



④大通り北団地管理組合の特長

自主管理

組合員自らが管理組合活動の企画・管理を完全を実施
(外部委託は管理事務、清掃、修繕等の事務的・専門的業務に限定)

組織運営の安定性

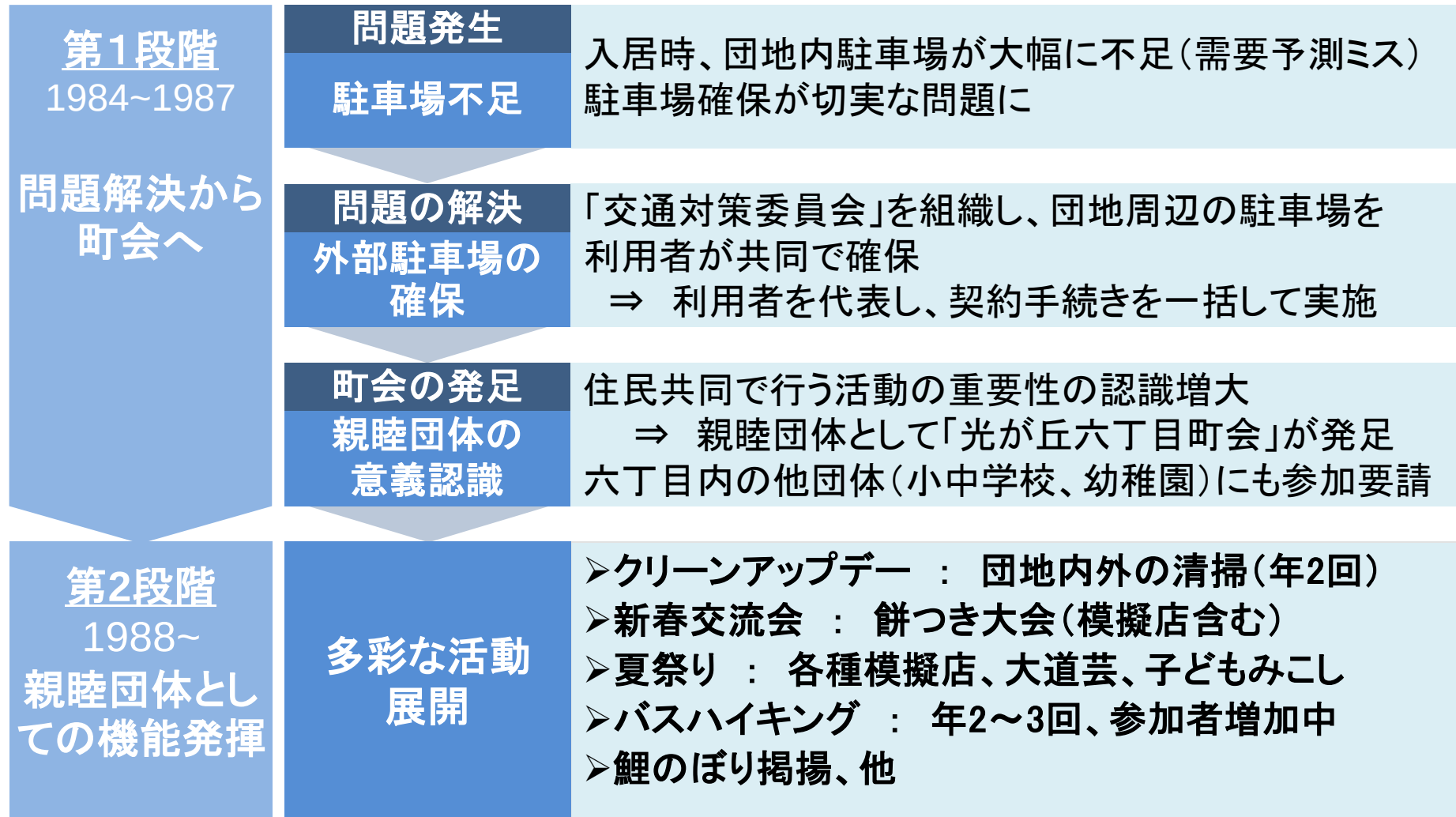
理事会役員(理事・監事)が立候補で、任期が実質3年(実績)
(cf. 輪番制・毎年交代)
⇒ 専門知識の習得可能、企画立案・実行が可能に

団地内の専門家の多数参画 … “プロボノ”

様々な分野の専門家が居住しており、活動に積極的に参画
(例) 長期計画修繕委員会
工務店役員、電気設備会社勤務者、総合建設会社勤務者、
メーカー勤務者、コンサルタント、… (OBを含む)

(3) 光が丘六丁目町会の活動

… 問題解決型組織として誕生し、現在、大きな役割



町会主催の代表的イベント

新年交流会（餅つき）



交流イベント後、 世話役は必ず 懇親パーティ



町会長の音頭で打上げの乾杯

夏祭り



孫の“里帰り”が急増



コミュニケーション

(4) 管理組合と町会

… 独立性と補完性、そしてコラボレーション

	管理組合	町 会	備 考
設置根拠	区分所有法	住民意思	独立した存在
構成員	住宅所有者 (組合員、強制加入)	居住者【任意加入】 (賃借世帯含む)	賃借世帯が参加する 場として町会は不可 欠
構成員数	458戸＋練馬区	世帯の7割が参加 (会費納入)	
目 的	建物・財産(ハード・ソフト)の保全、防災対策	住民親睦・交流促進	補完性
役 員	理事、監事 (最長3年で交代)	役員、監事 (任期制限なし)	後継者育成は共通 課題
専門委員会等	各種委員会	フロア委員(50名)* (フロアごと単年輪番制)	* : 交流イベント、防 災活動で協働
運営資金	管理組合費 修繕積立金	町会費 (200円/月)	

(5) 大通り北団地のコミュニティの特長

① 環境条件

➤ 空間的条件

- ・一定の規模(458戸) + 独立した区域(空間) + 全戸分譲(所有)
- ・中庭の存在 … 共有管理区域 + 交流場所
⇒ 「自分の地域は自分で守る」という基本認識の醸成

➤ 居住者条件

- ・ある種の均質性
- ・専門性の高い職種の居住者の存在

② コミュニティ活動上の特性

➤ 基本の活動を確実に遂行

- ・管理組合活動の安定性・信頼性

➤ 全員が参加できる活動の重視

- ・町会交流活動 ⇒ ニュータウンにコミュニティを生みだす取組
- ・管理組合の防災活動

(6)コミュニティ形成における防災活動の重要性

①位置づけ

- ・命と財産を守る備えと訓練 ⇒ コミュニケーションの基礎

②防災組織の活動(毎年)

- ・7月 新規フロア防災担当者の集まり(役割分担決定)
- ・9月 フロア防災担当者訓練
各戸安全点検＋役割ごと訓練(防災資材の取扱い訓練)
- ・3月 団地防災訓練(全員に参加呼びかけ)
各戸安全点検＋各種訓練



光が丘消防署の支援のもと防災訓練実施



専用のベストはフロア防災担当者用 ¹⁷

③30年近い活動の成果

- ・管理組合と町会の協働(町会フロア委員＝フロア防災担当者)
- ・防災訓練参加者の増加(当初50名程度 ⇒ 現在100名超)
- ・防災装備品増強
AED、組立式トイレ(2基)、炊き出し機材、イーバックチェア(3台)、
投光機(2機)、他
- ・住民間コミュニケーションの進化
(防災訓練、防犯パトロール＝毎週土曜日夕刻)

投光器とイーバックチェア



投光器は
3.11深夜
出動実績
あり

イーバックチェア
は、高層階か
ら階段を利用
して救出する
ための特性の
イス

組立式トイレ



家庭用簡易トイレセット



全戸に配
布済み

(7)外部との関連・協働

①行政（練馬区）

- ・外部連携の基本

防災訓練や地域防災拠点活動など、防災活動での連携・協働は密接
3.11後の避難民受け入れでも連携

- ・幼稚園跡施設活用の検討過程で、緊密に連携

- ・区のコミュニティ支援メニューの積極活用

⇒ 特に人財育成関連や各種インストラクター派遣など

②光が丘地区連合協議会（旧光が丘地区住民組織連合協議会）

- ・光が丘地域全体の取組に協議会の一員として参加

③各種コミュニティ組織

- ・社会福祉協議会の各種の総合的支援は、当団地に大きな効果

- ・光が丘はNPO活動も活発。大通り北団地からの参加者も増加傾向

- ・今後はコミュニティビジネスの形成が重要テーマ

4. 今後を展望して

(1) 高齢化への本格対応のための課題

①長期展望： 地域全体でCCRC(*)機能を整備
(*: Continuing Care Retirement Community)

②当面の課題

- ・活動の「場」の確保
⇒ ハードの「場」、ソフトの「場」
- ・健康維持とコミュニケーション促進
⇒ “きょうよう・きょういく問題”の解決

③各種の協働

- ・行政(練馬区、消防)、地域の公的組織(* *)、NPO等との協働
(* *: 光が丘地区連合協議会)

④人財

- ・退職人財の活躍期待
- ・コミュニティ活動人財の育成機関への期待
例: 地域福祉パワーアップカレッジねりま(練馬区が設置)

(2)「今後」への取組事例1： 幼稚園跡施設活用問題

①経過

- ・2012年3月 練馬区立光が丘あかね幼稚園閉園決定
- ・ 11月 管理組合にあかね幼稚園跡施設活用検討会設置
 - ⇒ 地元意向をとりまとめ区に提案
 - ・住民ニーズ調査
 - ・練馬区との協議(月次開催)
 - ・利用方法提案検討
- ・2013年7月 「閉園後のあかね幼稚園を考える会」(住民集会)を開催
 - ・・・専門家講演、練馬区説明、利用方法提案
 - ⇒ 多目的交流施設イメージの提案
 - ⇒ 保育園の必要性について強い要望あり
- ・ 8月 練馬区から保育園への転用可能性示唆
 - 保育園転用を基本とする「区への要望書」作成・提出
 - ⇒ 背景に少子化対策の重要性の認識

②結論

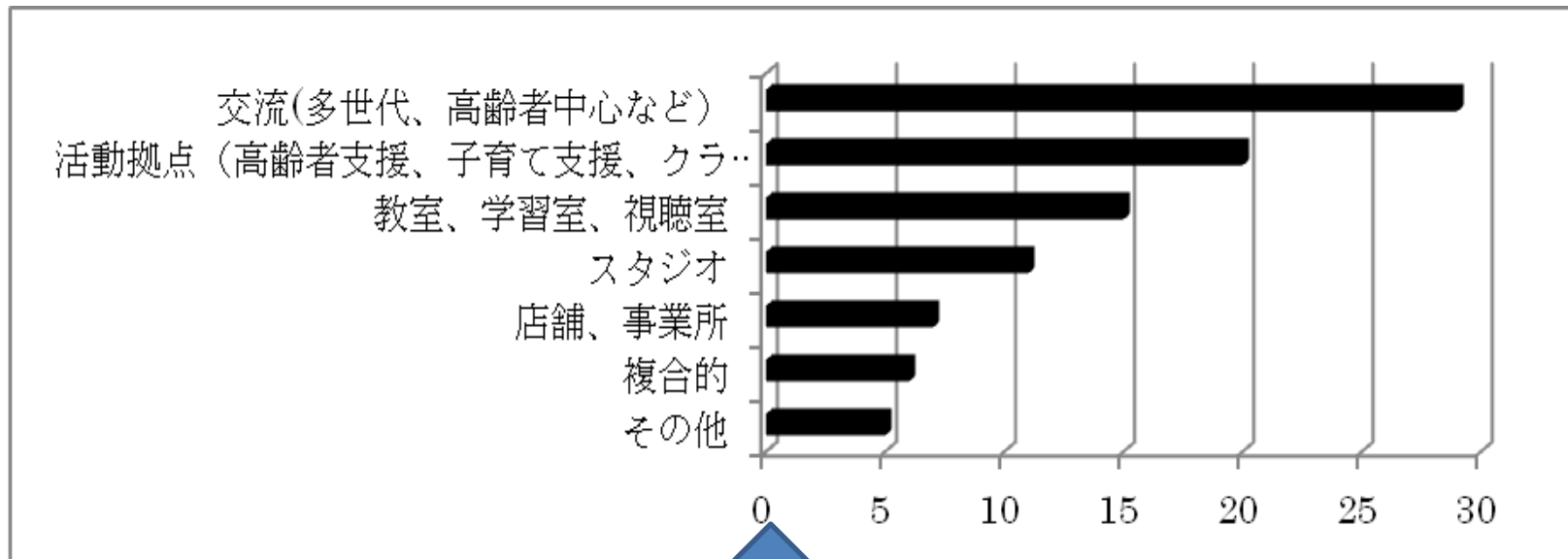
- ・練馬区認可保育園に転用決定
- ・2015年4月開園予定



旧練馬区立光が丘あかね幼稚園

③検討内容

居住者からの要望



130件を超える利用アイデア

地域の
し
知

光が丘住民の交流サロン／
誰でも気軽に立ち寄れる、井戸端のようなところ

いこいの場

趣味の会など

囲碁、将棋や生け花など、週数回開催の同好会で
集まれる企画を立てる

へ
保
お

奇りの刺激、幼児の情操教育の向上に役立つ。

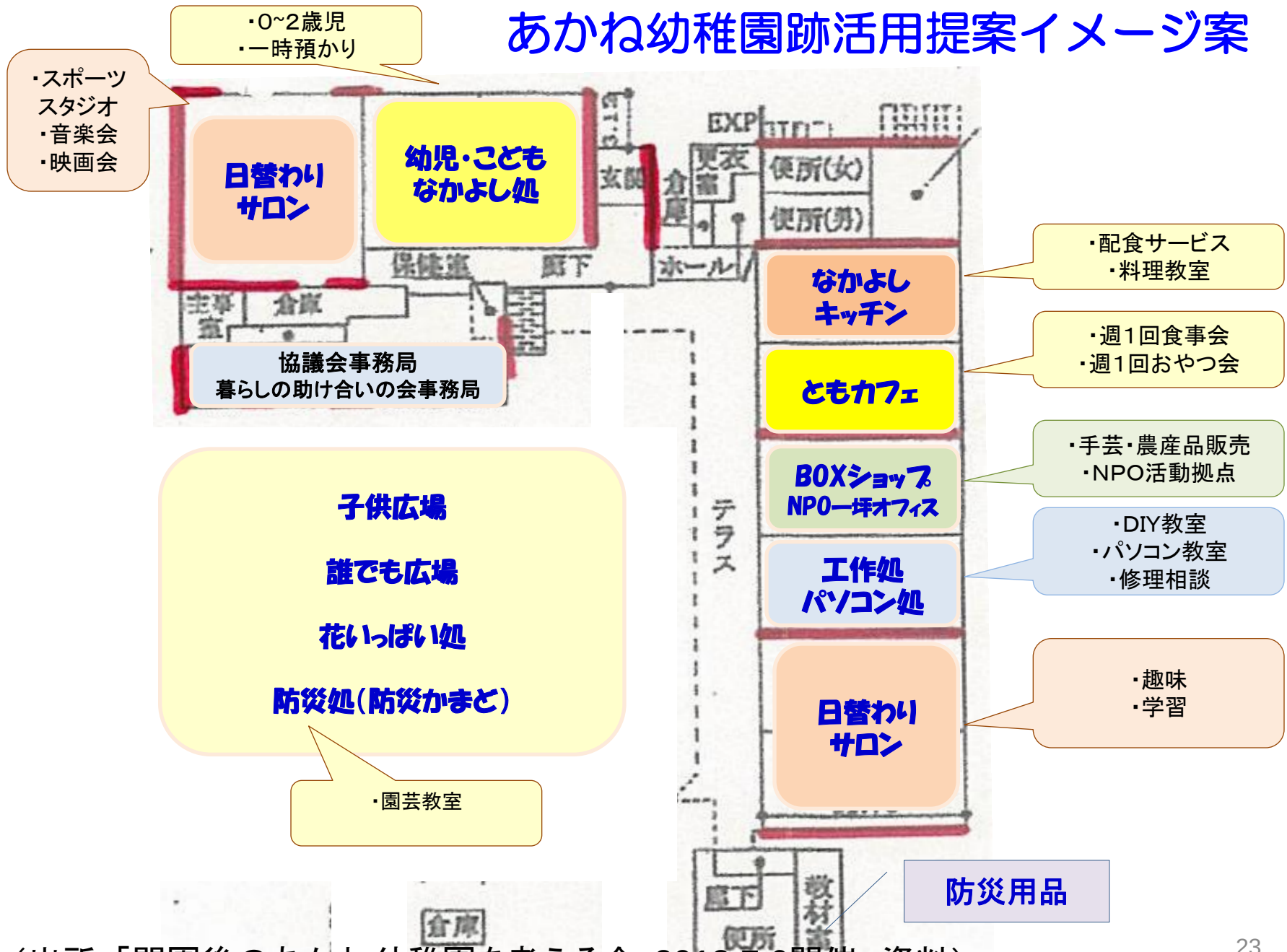
高齢者と学童の子供たちが自由に集まることがで
きる施設

地域住民、主婦と子供の交流の場、相談の場
健康相談所、助け合いの会の拡大組織
幼児・お年寄り預かりサロン

虚ろな目が急に輝いて元気になる事例あり)

将来の夢
材料費

あかね幼稚園跡活用提案イメージ案



(出所:「閉園後のあかね幼稚園を考える会」2013.7.6開催 資料)

④ふり返りと教訓、そして「今後」への取組

<ふり返し>

- ・「今後」への住民ニーズを知り、考える良い機会に
- ・結果的には良い選択
 - ・・・ 少子化対策への貢献

<教訓>

- ・公的施設の他用途への転用の壁
 - ・・・ 特に法的側面の解決に長時間必要
- ・多目的交流施設の運営主体形成のハードル
 - ・・・ 全面自主管理の力量

<「今後」への取組>

- ・保育園との交流準備
 - ・・・ 保護者支援、園児との交流、他
- ・活動の「場」の実現は継続的に追求
 - ・・・ ソフト：勉強会、サークル、
 - ・・・ ハード：施設改造の検討



閉園後のあかね幼稚園を考える会
(2013年7月6日開催)

(2)「今後」への取組事例2： 実施中の高齢者支援

①3.11震災後の対応(管理組合)

- ・夏季暑い時期の集会所(冷房付き)開放、ビデオ観賞会

②新年交流会・夏祭りでの高齢者向けサービス(町会)

- ・イベント開会前に、焼きそば／けんちん汁を自宅までお届け(町会)

③高齢者が参加しやすいイベントの提案・実施

・・・ 毎回10名以上が参加

- ・認知症講座(寸劇付)
- ・成年後見人制度勉強会(落語付)
- ・健康麻雀教室／健康麻雀クラブ
- ・スポーツ吹き矢講習会(クラブに)
- ・歌声広場
- ・コントラクトブリッジ教室

.....

- ・「ちょっと体を動かしませんか」
- ・身近な街歩き

パワーアップカレッジねりまの
卒業生が中心的に企画・実施

管理組合
暮らしの助け合いの会

(3)「今後」への取組のヒント：「事前復興」

①定義

- ・災害の発生を想定し、被害の最小化の検討を通して、災害に強い地域づくりを推進
- ・災害の発生時の対応策を事前に準備し、住民間に共通認識を醸成

②効果

- ・住民間のコミュニケーションの促進
- ・適切な危機感・緊張感の共有によるコミュニティの活性化



団地防災訓練 企画・進行管理は防災委員会メンバーが担当

まとめ … 地縁型組織の可能性

地縁型組織は最大多数のコミュニティであり、社会の基本資産

マンションは高齢化の影響を強く受けており留意が必要

マンションのコミュニティ形成は管理組合の堅実な活動が基本

コミュニティ形成に親睦・コミュニケーション型組織は重要な貢献

防災活動は全員参加型の活動としてコミュニティ形成に重要な役割

問題解決型の活動がコミュニティ形成に有効

今後、地縁型組織には活動の「場」の確保と防災活動がさらに重要

地縁型組織の充実が、これからも社会の基盤を形成