

マンションにおけるコミュニティ育成の試み

—サービスの提供—

有限会社セルフイッシュネス チーフプランナー 鎌 田 菜穂子

「家族が暮らす街」

マンションは人が日々の暮らしを育む場所である。決して、イベント広場ではない。一日の疲れを癒し安らぐための場所であり、職場や学校という外部社会に向かって行く活力を養うための「家庭」の集合体である。それこそが、マンションにおけるコミュニティづくりに携わる者として決して忘れてはならないことだと強く感じている。

マンションにおけるコミュニティの存在意義は、そこに暮らす方々の日々の暮らしを豊かし、安心を育んで行くことが出来るか否かにある。だからこそ、私たちの仕事は、決してマニュアルになることのない（＝なっちはいけない）仕事だと思っている。

現在、多くの分譲マンションは、竣工とほぼ同時に購入者に引き渡されるため、多くの購入者が、広告を見つけ、販売センターでモデルルームを見学し、ある意味では想像の世界の中で、新しい暮らしを営む場所を決定する。その決定は、非常に勇気のいることであり、コミュニティにかかわる者として、そのマンションを選んで購入を決めてくださったことへの感謝と責任を忘れずに業務に取り組んでいる。

十を上回る大規模集合住宅と呼ばれるマンションのコミュニティづくりにかかわって、改めて感じることがある。それは、建物という無機質な空間が、人々が暮らすことにより、個性ある有機的な空間に変化して行くことである。そして、その有機的な空間は、暮らす方々の個性により、例え全く同じ建物を建てたとしても、桜梅桃梨の個性をかもしだして行く。

立地、広告、そして価格も含めて、そのマンションを良いと思って購入を決めた方々には、少なからず共通の感性があるのではないだろうか。そして、その方々が集まって生み出して行くコミュニティは、どんなに同じ方法論をとったとしても、決して同

じにならうはずがなく、こと事務局としてコミュニティ育成のサポートをしていく立場の私どもは、スタート時点ではある程度の方向性や方法論を持っていたとしても、それを柔軟に変化させながら、住まう方々にとって、最も良いと思われる着地点を見つけて行くための日々の努力を怠ってはならない。

サービスとサポート。コミュニティ育成における私どもの業務は、あくまで「サポート」であると常々考えている所以がそこにある。

サービスであれば、約束された形を滞り無く提供して行くことを何より求められる。対してサポートは、多くの人々が暮らしを営み始めた中で生まれて来る数々の出来事や聞こえて来る声に対応して、それに寄り添い、望まれる形を一緒に模索して行くことが求められる。有機的に変化し、何より主体は、そこに暮らす方々である以上、かくあるべきというコミュニティの形も、こうすれば良いという正解もどこかに書いてある訳ではない。住まう方々と一緒に考え、行動し、歩いて行くことしか、結果私たちにはできないのだと思っている。あてがいがぶちのコミュニティを誰が心地よいと思うだろう。住まう方々にとって、家族で暮らす生きて行くための大切な基盤となる場所であるからこそ、大切に心をかけて、望まれるコミュニティの形を、一つひとつ丁寧に紡いで行こうと心している。

とはいうものの、コミュニティづくりに向けては、集合住宅事業がスタートし、販売が開始される前の時点で協議が始まる。事業者と、予定されている管理会社と、非常に細かい打ち合わせが繰り返される。長ければ、一年以上の時間が費やされることもある。

とくに、コミュニティ活動の場として活用することとなる共用施設のあり方については、ケースバイケースではあるが、時間をかけた討議が行われる。

細かいことではあるが、子どもの遊び場として用

意される部屋では、柱の角の丸みからコンセントの設置（子供たちの手の届かない位置にコンセントを設置した方がよい）等の意見や、各室、下足・上足のいずれで使用するか（それに伴い床の仕様がかわる）等など、実際に多くのマンションで居住者の方々とともに出来上がった共用施設を使用するの体験が求められて行く。

広告的にはあまり魅力的にうつらないとよく言われるが、実は多くのマンションでコミュニティ活動の場として使用されている頻度が高い施設は、フローリングの床に鏡やバレエのバーのついた上足の四角い形の部屋である。赤ちゃんを寝かせてベビーマッサージの講座を行うこともできれば、ダンスやヨガ等のからだを動かす活動にも使用出来る。経験値に基づき、使用する居住者の立場にたった意見に耳を傾けてくださる事業者が増えて来ているのも嬉しい事実である。

マンションの個性ある共用施設をコミュニティ育成の場として積極的に活用して行くための活動内容も討議する。例えば、大型のライブラリーの設置を予定しているマンションでは、入居予定者に転居時に図書の贈呈を呼びかけ、それをどのような方法で受入れて行くか、受入れた後、どのように自主管理に繋げて行くか。保存緑地を持つことになるマンションでは、その豊かな自然と貴重な生態系を居住者の手で守り育てて行くためにどのような活動が望ましいのか。時に専門家の手を借りながら準備を進めて行く。



写真一 アダプト花

マンションの園芸クラブが市のアダプト制度に登録し、マンション前の街路樹の根元に花を植えて管理しています。

大型のライブラリーには、二千冊を上回る図書が寄贈され、居住者の方々の手で図書の置き方から考えて頂いた。保存緑地は、その活動に賛同した居住者の方々によって大切に管理され、管理を委託された造園会社も一緒になっての新たな管理計画作りに取り組んでいる。

少し以前に、一定のプログラムを想定し、高価な備品を設置したマンションも見られたが、そうした備品は本来必要なく、使いやすい机や折りたたみ式の椅子など基本的な備品が数多くあることが望まれている等、細かな備品についての意見交換も行う。マイクセット等、イベントの際にあれば便利なものもある。これは、持ち運びが用意であれば防災用にも活用出来る。コミュニティ活動の情報や地域からのお知らせなどを掲示する掲示板も、管理組合とは別途用意する。緑化活動を行うのであれば、最低限必要となる用具は予め用意しておく等の相談も行って行く。

本当に細かなことの積み重ねであるが、その積み重ねこそが、暮らし作りに求められる大切な時間だと思っている。

「コミュニティ組織の位置づけ」

マンションのコミュニティ組織は、管理組合との連携が欠かせない。例えば、祭り一つ実施するとしても、普段は飲食の出来ない場所での飲食を認める、



写真二 パン作り

パン作りは、大変人気のあるサークル活動。但し、共用部のキッチンにオープンがついていないケースも多く、そうした場合は、やりたい人も教えた人もマンション内においても、サークルとして活動ができず、自宅での交流に留まってしまうケースもあります。



写真—3 散策

入居後あまりたたない時期に、地域のボランティアの方々をお願いして、近隣の散策を楽しみます。老若男女が参加出来、地域に親しむことのできる催し物として人気があります。

準備の時間帯、通常は車両通行の出来るマンション内道路を通行止めにする、数多くのサークルが誕生した場合、施設の予約を一般と区分してどのように行くか等など、マンションの施設を管理する管理組合に許可を求めながら運営して行くこととなる。

また、一つのマンションに管理組合、コミュニティという二つの組織が誕生し、長が二人生まれることの弊害も考えておく。

集合住宅におけるコミュニティ育成のサポートをスタートした当初、この組織の位置づけにはずいぶん悩み、苦勞した。ベテランの管理会社の方々にお教をを請いながら、現在の組織形態にいきついたが、今のところ、安定した運営に繋がっていると感じている。

考え方としては、

- 管理組合の副理事長にコミュニティクラブの長をつとめて頂き、数名のコミュニティ担当理事を理事会から選出して頂く。客観的な立場でコミュニティ活動と理事会を繋ぐ役目を担って頂く。特に後に述べる基幹活動は、マンションの管理補助に繋がるケースもあり、施設を管理する管理組合との連携が求められることも想定しての組織である。
- 基幹活動の実際の担い手は、広く居住者に呼びかけメンバーを募り、居住者なら誰でも自由に参加出来ることを基本とする。集まったメン

バーの中から代表者等を決めて頂き、理事と一緒にコミュニティ運営組織を形成する。

活動自体は長く続くものであり、年度で交代する理事ではなく、ポテンシャルの高い担い手にその運営を任せて行くことで継続性が生まれる。

理事の一部と実際の活動の担い手が一緒になって運営母体を作り、コミュニティを展開して行くという考え方だ。

実際には、マンションによって活動内容も違えば、居住者の方の気質も違い、上記の考え方による組織を基本に、より担い手による運営に重点を置く組織、理事と担い手の役割分担が明確になって行く組織など多方向に展開していく必要はあるのだが、基本は、管理組合と連携のしやすいコミュニティ組織という考え方に基づいている。

「コミュニティ活動の実例」

コミュニティづくりの布石は、入居予定者が決まった時点でスタートする。先にも述べたが、あてがいぶちのコミュニティなどあってはならないと考えるからだ。入居初年度において、作られる予定の共用施設計画に基づき、どんなコミュニティ活動をしていくかという大きなテーマは販売開始の前に決定して行く。但し、それに息を吹き込むのは、繰り返しになるが、そこに住まう方々である。その方々の意向を聞かずしてコミュニティ育成はあり得ない。

具体的に言うと、入居前（または入居開始後すぐ）に、どんな活動をしたいかをアンケート形式で寄せて頂く。アンケートの中では、マンション内でサークルの講師として活躍したいという方も募って行く。

アンケートとは別途、入居予定の世帯に向けて、事務局の考えるコミュニティ活動の予定を紹介したり、学校の手続きについてや近隣の幼稚園情報などの生活情報を掲載した通信物を作成し定期的に郵送するケースもある。これは、事業者の考え方によって発行する場合、しない場合があるが、自分たちが暮らし手として転居を考えた時に知りたい情報は何かを基本に編集している。

また、入居予定者同士の交流会を販売センターなどで開催するケースもある。



写真—4 子育て交流会

新しいマンションには、子育て世代が数多くお住まいです。ご入居後すぐに開催する年齢別の子育て交流会にスタートして、親子体操、リトミック等のサークルが立ち上がって行きます。



写真—5 親子リトミック

入居後のコミュニティ活動には二つの種類があり、

○コミュニティ会費を設定して、マンション全体に何らかのかたちで寄与する活動に会費を使用して行く。そうした活動を基幹活動と位置づける。基幹活動は、マンションの居住者なら誰でも参加出来ることを基本に、祭り、文化祭、クリスマス等のイベント、緑化活動、マンションによってはライブラリー施設の運営活動、広報活動等が主となる。マンションの居住者による作品を展示するギャラリーを展開している活動もある。

○もう一つが、受益者負担のサークル活動。ある程度、固定されたメンバーが、主に共用施設を活用して行う活動で、こうしたサークルの立ち上げに、アンケートにより講師活動を希望する居住者の方が力を発揮して下さる。また、講師がマンション内にいない場合には、マンション近隣などから講師を探す手助けを行う。但し、子育て層の限られた世代や同じ趣味を持った方同士の限られた集まりであるため、コミュニティの会費は使用しない。但し、これも、マンションによっては、サークル活動に会費から補助金を設けているケースもある。そうした場合、マンションの祭り等の際には手伝う等の条件を設けているケースもある。また、老人会に当たるとしてシニアの集うサークルのみ補助を設けているケースもある。が、ほとんどが、サークル＝受益者負担で基幹活動とは区別した運営を

行っている。

立ち上がったサークルが、コミュニティ組織に登録することで、マンション内におけるサークル活動の状況がわかり、補助金を設けなくても、基幹活動である祭り等の実施に協力を呼びかけることも可能になる。実際に、本年夏に入居から3回目の夏祭りを実施するマンションでは、催し物の運営に日頃の成果の発表も兼ね多くのサークルが手を挙げてくださっている。

また、サークルが数多く立ち上がった場合、施設使用のバッティングが起こるケースもある。気持ちよく解決して行くために、コミュニティ組織がサークルの代表者と定期的に懇談し、該当サークル同士が話し合いの出来る環境づくりに取り組んでいるマンションも多い。

更には、登録したサークルは、一般の共用施設申し込みに先駆けて施設予約を認めるなどのケースもある。

登録条件は、マンションにより異なるが、多くのサークルがコミュニティ運営母体となる組織を取り巻くかたちで存在することで、コミュニティ運営組織と一般の居住者の意思の疎通を促進する大きな役割を果たしていると感じている。サークル活動の内容は、時代を反映し流行はあるものの、地域性による差異はさほど見られず、施設の特性よることが大きい。

サークル活動の例

*多摩エリア

約550世帯のマンションで入居後
1年間で立ち上がったサークル例
11サークル
親子体操
ビーズクラフト
エアロビクス初級
エアロビクス中級
シニア
フラダンス
フラワーアレンジメント
中国茶サロン
囲碁・将棋
気孔・太極拳
ゴルフ

*23区エリア

約1000世帯のマンションで入居後1年間で
立ち上がったサークル例
16サークル
朗読
ベビーマッサージ
合唱
フラワーアレンジメント
中国語会話、中国茶、料理
フラワーアレンジメント
ストレッチ体操
マージャン（女性限定）
フラダンス
フランス語
囲碁
パワーヨガ
ワーキングママの交流会
音楽集いの会（居住者の演奏家による居住
者向けコンサート実施サークル）
ハンディを持ったお子さんがいる家庭の会
プリザーブドフラワー

*神奈川エリア

約900世帯のマンションで入居後2年間で
立ち上がったサークル例
25サークル
親子リトミック
英会話
フラワーアレンジメント
お菓子作り
パンづくり
フラダンス
シニアのうたごえ
英会話
書道
子どもバレエ
子ども造形
体操
親子体操
パワーヨガ
大人のためのストレッチ体操
お菓子作り
韓国料理・文化
ゴルフ
*パン作り、お菓子作り、英会話、親子体
操、書道、子ども造形は複数のサークル
が立ち上がりました。



写真一六 豚汁づくり

一緒に大鍋で豚汁を作って、餅をついて、食べたり、飲んだり。みんなで美味しく食べることで、コミュニケーションが深まります。夏祭りには、1000食近い焼きそばを焼くマンションも。終わった後の懇親会には多くのお父さん達が参加して交流を深めます。



写真一七 文化祭

居住者によって製作した数々の作品が並びます。サークル活動に参加していない方でも、個人で出展していただくことも出来、マンションの年間の恒例行事として定着した華やかな催し物です。

「今後の課題」

私たちが携わっているのは、あくまでマンション内のコミュニティ育成であり、外部の町会・自治会、行政等外部団体との連携については、管理組合と相談しながら進めて行くこととなる。

阪神・淡路大震災以来特に言われることの多いマンションの防災面も、コミュニティと大きく関わる課題である。

こうした課題を解決して行くために、今までにかかわって来た複数のマンションで、上記の様な対外

的、防災的業務をコミュニティ組織に取り込み自治会的な活動団体に発展させていく事例も出て来ており、現在取り組んでいるコミュニティ育成サポートの幅をもう一輪広げて、外部団体との連携、防災面などにも対応出来る組織づくりへの取り組みが大切になって来ていると実感している。

もうひとつ、マンションにおける重要な課題にペットがある。昨今、ペットを飼うことを予め認めているマンションも多いが、トラブルも少なくない。ペットの飼い主でペットクラブを組織するマンシヨ

ンも増えて来ている。昨年度より、コミュニティの運営組織に、ペットクラブの代表者を迎え入れたマンションがある。今までで初めてのケースであるが、コミュニティのあり方として、より自治的な活動を目指していくのであれば、ペットの問題も、飼う側、飼わない側が円滑に意思の疎通をして、トラブルを解決して行くことが必要と考えたからである。結果は、期待通り、良い方向に向かっている。全世帯が加入するコミュニティ組織と、ペットの飼い主だけが加入するペットクラブでは広報力も違う。ペットクラブが今まで出来なかった広報活動をコミュニティ組織が担い、ペットの飼い主側の視点に偏りがちだった解決策を、飼っていない側の視点から検証するなどの取り組みで、広くコンセンサスを得られるようになって来ている。

「窓に輝く灯り」

最後になるが、私どもがコミュニティづくりに関わったきっかけを紹介させていただきたい。私どもの会社は、東京都の多摩ニュータウンにある。設立当初、望む職場は都心にしかなく、自分たちの暮らすまちで、まちづくりにかかわる仕事をしたいと望んだ女性3人が設立当初のメンバーである。設立から数年間、バブルがはじけた後まちづくりが停滞していた多摩ニュータウンで、地道に人の顔の見えるまちづくりに取り組んでいこうという都の事業の事務局に携わらせて頂いた。その間、当時の行政では対応しきれなかった子育てや高齢者介護等の多摩ニュータウンにおける民間・行政情報を網羅し、冊子にして発行した。その発展型として京王相模原線・南大沢の駅前にまちのよろず相談所「暮らしの情報センター」を開設、今も様々な地域情報を集積し、地域に開放している（写真-8）。これは全くもって非営利の事業である。よく、「NPOではないのですか」と聞かれるが、設立当時、まだNPOという考え方が日本には知られておらず、有限会社として立ち上げ、今に至っている。一昨年から子育て世代の若手スタッフが担当し「多摩ニュータウン幼稚園ガイドブック」の発刊も手がけている（写真-9）。新しいまちに越して来て、困ったこと、知りたかったことを誰かに教えてもらって助かったこと。暮らしの情報センターで生まれる小さなありがたいの連鎖がコミュニティづくりに繋がれば良いと思っている。



写真-8 暮らしの情報センター概要（イラスト等）



写真-9 幼稚園ガイドブック

都のまちづくり事業の初年度、「家族の住む街」というメッセージを日本全国から募集したことがある。3,480通の応募を頂いたが、そこには、本当に様々な家族の風景が語られていた。当時の都の担当で、多摩ニュータウンのまちづくりに長く携わった方の言葉が、今も私どもの仕事の原点にある。

「あの窓にも、この窓にも、おとうちゃんがいて、おかあちゃんがいて、こどもたちがいて、暮らしている。そのことを決して忘れてはいけない」

優しくも厳しい言葉であったと思う。その窓の灯りがほのぼのとあたたかいことを心から願って。マンションに、心地よい人と人の交流があり、笑顔でいられる場所であることを願って。

マンションに住む方が持っておられる様々な才能を少しずつコミュニティにプレゼントしていただきながら、さて、今お世話になっているマンションの皆さんから次はどんな宿題を頂くのかと、ドキドキしながら、業務に取り組んでいる毎日である。