

# マンション住民と地域とのコミュニティ形成促進に関する研究

法政大学大学院政策創造研究科 上山 肇

## 要旨

本研究はマンションと地域の交流促進に着目し、都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）の実態を見ながら、マンション住民と地域コミュニティの状況について調査したものであり、今後のコミュニティ形成のあるべき姿や交流を促進するための仕組み等の可能性について探ることを目的としている。結果と

して、1) 交流促進のための仕組みとして、紙媒体による情報提供が有効かつ効率的に機能していること 2) 住民の参加意欲を促すテーマとして、特に「防災」や「見守り」があること などがわかった。

キーワード： マンション、交流促進、コミュニティ形成、地域社会、千代田区

## A Study on the Promotion of the Community Formation between Apartment Residents and Areas

Hosei University Graduate School of Regional Policy Design  
Hajime Kamiyama

### Abstract

This study focuses on the promotion of the community formation between condominium residents and local community. We investigated the situation of community formation between condominium residents and local communities in 6 wards of central Tokyo (Chiyoda, Chuo, Minato, Shinjuku, Shibuya, Shinagawa). The purpose of this study is to explore the ideal form of community formation in the future and the possibility of mechanisms for promoting

exchanges. The following were the main results of the study. 1) Provision of information on paper is effective and efficient as a mechanism for promotion of exchange. 2) "Disaster prevention" and "MIMAMORI" are themes that encourage the participation of residents.

Keyword: condominium, promotion of exchange, community formation, community, Chiyoda Ward

## 1. 研究の背景と目的

我が国の地域社会における地域コミュニティに大きな役割を果たしてきた町会・自治会は、そもそも地域を基盤にその地域に住んでいる住民の地縁という絆で結ばれた住民の共同体である。

近年、都市部においては、新たに建設されたマンションが町会に加入しないなど、地域とマンションとのコミュニティ形成が十分に図られていないことが地域社会において課題となっており、各自治体においてもその対応策を思案しているところである。

そうした中、品川区では2016年に23区では初となる

「品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例<sup>1)</sup>」を制定し、2017年には渋谷区においても同様の条例<sup>2)</sup>が制定され、ルールという観点からアプローチする自治体が見受けられるようになってきている。

本研究では、マンションと地域の交流促進に着目し、都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）の実態を見ながら、マンションと地域、またマンション内のコミュニティ形成の状況と取り組みについて、「マンション内外住民の交流のための情報提供の仕組みや住民の参加意欲を促す特に防災や見守りをテーマとした場や機会があることによってマンション住民と地域との交流（コミュニティ形成）は促進する」という仮

説のもと、今後のコミュニティ形成のあるべき姿や交流を促進するための仕組み等の可能性について探ることを目的としている。

## 2. 都心6区と千代田区の地域コミュニティ形成の実態

近年、23区の中でも都心部の6区（千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区・品川区）では、本来、地域のコミュニティを支える町会・自治会に加入する区民の減少や自治会・町会の後継者不足の傾向が見られており、行政としては、町会・自治会の活性化と地域コミュニティの醸成を図っていくことが喫緊の課題となっている。

とりわけ、6区のほぼ中心に位置する千代田区においてはマンション等の共同住宅が急増し、今や区民の約90%がマンション等の共同住宅に居住しているが、マンションなど共同住宅の住民の町会・自治会への加入率は54.5%（2014年度）という実態にある（表1、写真1）。今後、地域のコミュニティの活性化を進めていくためには、町会・自治会へのマンション住民等の加入を促進し、地域におけるつながりをどのように醸成していくかが課題といえる。

千代田区は「まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27～31年度）」の基本目標において豊かな地域コミュニティが息づくまちづくりを進めるとしている。2013年度には「千代田区分譲マンション実態調査」が、実施されている<sup>3)</sup>。同調査は管理組合や管理会社へのアンケートに加え、デベロッパーへのヒアリング調査等を通じて、マンションの居住と管理の実態を把握するとともに、今後のマンション施策を進めるうえでの貴重なデータを取りまとめたものである。



写真1 飯田橋駅前に再開発によって建設された建物  
(筆者撮影)

また、2014年度には「マンションコミュニティ施策に関する調査<sup>4)</sup>」を実施しており、地域コミュニティにおいては、地域の自治や環境の維持、歴史文化の伝承などを担い、地域が自らのまちを守り、育てていく協助の取り組みであり、さまざまな地域の活動が展開されるものであるとしている。

表1 千代田区における出張所管内別マンション数  
(単位/棟)

建築年	麹町	富士見	神保町	神田公園	万世橋	和泉橋	総計
～1971	19	5	2	0	0	1	27
1972～1981	64	19	7	3	6	9	108
1982～1991	34	18	6	4	5	6	73
1992～2001	17	10	8	3	7	11	56
2002～2011	32	14	12	22	12	41	133
2012～	6	7	3	5	2	12	35
合計	172	73	38	37	32	80	432

## 3. 研究の方法

### 3.1 研究・調査方法

本研究ではインターネットを活用し、多くの千代田区民が暮らすマンションにおいて、マンション内での良好なコミュニティの形成及びマンションと地域コミュニティの実態について探るとともに、千代田区のマンションコミュニティの将来像の検討及びその実現に向けた方策を提言するために調査（マクロミル調査）を実施した。

調査はサンプル数の関係から、同様の状況下にある都心6区（千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区、品川区）のマンション居住者を対象にネット調査を行っている。調査期間は2017年6月22日（木）～6月26日（月）で、有効サンプル数は416人であった。

同時に、自治体へのヒアリング（品川区、渋谷区）と大学院の学生に対し授業<sup>5)</sup>においてワークショップを行っている<sup>(1)(6)</sup>。

なお、本研究は「平成29年度千代田学事業<sup>6)</sup>」で設定されたテーマに基づき当研究室で実施しており、千代田区については、別途独自に質問を設けている。

### 3.2 質問項目

質問は、基本事項（マンションの住戸数、分譲・賃貸の区分）、地域との交流・関わりについて、マンションの選択理由、地域の魅力、地域活動への参加頻度、マン

ション内外の交流に対する意識など20項目である。

## 4. 調査結果

先行研究については、マンションと既存町内会の関係に関するものが多く、マンション住民の視点からマンション内や地域とのコミュニティ形成に関する意識を採った研究は少ないことから、仮説と照らし合わせ調査を行った。その結果、以下のような項目ごとの具体的な結果からマンション住民と地域との交流を促進するための仕組みを考える上で参考になる結果が得られた。

### 4.1 回答者の基本属性（性別・年代）

今回対象とした都心6区におけるマンション居住者416人については、男女それぞれ208人（50%）で、既婚者228名（54.8%）、「子供あり」160人（38.5%）である（表2）。

職業については会社員167人（40.2%）、次に専業主婦・主夫52人（12.5%）が多く、年齢については、40～44才が74人（17.8%）、次に50～54才が64人（15.4%）であった。

表2 回答者の属性（男女）と件数

区	男性（人）	女性（人）	計（人）
千代田区	34	34	68
中央区	36	34	70
港区	36	34	70
新宿区	34	34	68
渋谷区	34	36	70
品川区	34	36	70
計	208	208	416

### 4.2 居住しているマンションの選択理由と地域の魅力

居住しているマンション区分（Q3）については、「分譲」47.4%、「賃貸」50.7%、「その他」1.9%であった。「現在居住しているマンションに住むことの選択の理由（Q6）」（複数選択可）については、「交通網が発達して便利」が77.6%と最も高く、次に「勤務先に近い」が51.2%であった。結果として、選択理由としては利便性（交通、職住近接）が有利にはたらいっていることがうかがえる。

また、「住んでみて、地域のどういうところに魅力を感じているか（Q7）」（複数選択可）については、「交通の便、職住近接」が81.0%と最も高く、次に「安全・安

心、治安の良さ」が55.3%であった。こちらについても、マンションの選択理由（Q6）と同様に利便性ととも職住近接が強く、次に安全・安心・治安の良さが有利にはたらいっていることがうかがえる。その次に多かった「ブランド力、ステータス」(27.9%)という要因も都心ならではの魅力のひとつになっていることがわかる（表3）。

自由意見（コメント）でのマンションの選択理由（Q6）では「治安」、地域の魅力（Q7）では交通の利便性を裏付ける「お店などの利便性」という意見が多かった。

以上から、都心6区におけるマンション居住に関する魅力は、「交通の便、職住近接といった“利便性”と治安を含めた“安心・安全性”が求められていることがわかる。

表3 地域の魅力

理由	回答数（人）	回答率（%）
1. 交通の便、職住近接	337	81.0
2. 安全・安心、治安の良さ	230	55.3
3. ブランド力、ステータス	116	27.9
4. 医療・福祉機関が充実	88	21.2
5. 老舗飲食店などお店が充実	84	20.2
6. 江戸以来の歴史・文化	71	17.1
7. 区の施策（子育て支援、福祉など）	62	14.9
7. 緑の多さ、（皇居の緑）	62	14.9
9. 有名な祭り（神田祭、山王祭など）	46	11.1
10. 地域コミュニティ、祭礼文化を継承している町会	43	10.3
11. 有名な公立小・中学校、私立校	35	8.4
12. 特になし	21	5.0
13. その他（コメント）	14	3.4
全体	416	100.0

### 4.3 マンション内外での交流

#### (1) 住んでいる地域との交流

「地域行事に参加するなど、地域との何らかの交流・関わりをもっているか（Q4）」については、地域との何らかの交流・関わりを「もっている」が25.0%、「もっていない」が75.0%であり、回答者の4分の1が交流・関わりをもっており、言い換えると回答者の4分の3が地域と関わりをもっていないということになる。

「関わりをもっている」人では、女性に比べ男性の割合が高く（男性：28.8%、女性：21.2%）、年齢別では男性が「60才以上」40.6%、女性は「35～39才」36.0%であった。

Q4で「地域行事に参加するなど、地域との何らかの交流・関わりをもっている」と答えた人（104人）で、「どのような活動にどのくらいの頻度で関わっているか（Q8）」を見ると、関わり度に関係なく「祭り」(70.2%)が多く、「町会活動」(65.4%)、「防災訓練・避難所開設訓練」(59.6%)と続く。「ボランティア活動」については37.5%あった。

「住んでいる地域ともっと交流をもちたいと思うか（Q5-1）」については、「思う」が32.0%、「思わない」が36.3%、「どちらでもない、わからない」が31.7%であった。現状では「思わない」人が多い。マンション内の居住者間で交流を持ちたいと思わない人に至っては45.7%と最も多かった（図1）。このことから、“地域と交流をもちたいと思わせる”何らかの工夫だけでなくマンション内の居住者間における交流やそうした機会提供の必要性があり、そのためにも交流や関わりをつくるために、住民の交流意欲を向上させるための工夫が必要となると言えよう。

「なぜ地域と交流をもちたいと思うのか（Q9）」については、「地域の人と交流したいから」が52.6%、「地域のことをもっと知りたいから」が50.4%、「いざというときに頼りになるから」が48.1%と、ほぼ均等に約半数の人がそのように思っている。「地域の役に立ちたい」という回答は30.8%と他に比べると若干少ない（表4）。

もう少し細かく見ると「なぜ地域と交流をもちたいと思うのか（Q9）」については、「地域との交流・関わりをもっている」人では「地域の役に立ちたいから」が51.2%ある。実際に、「地域との交流・関わり」をもっていない人でも「地域のことをもっと知りたい」人が61.2%おり、特に女性では64.3%いる。「いざという時に頼りになるから」と答えている人については57.8%であった。

「交流をもちたいと思わない理由（Q10）」については、「面倒くさい」が49.1%、「必要性を感じない」が44.2%、「関心・興味がない」が43.1%と続き、「情報不足でわからない」が16.3%と少ない。その他の回答については、「仕事の時間と合わない」や「人間関係が煩わしくなる」などの回答が多い（図2）。今後、居住者の参加したい交流のイベントや活動などを把握した上で、魅力的な交流の機会をつくる必要性がある。

Q4との関連では、「地域と何らかの交流・関わりをもっていない」人で「もちたいと思わない理由」として「関心・興味がない」人が91.0%に及び、女性では93.7%に及んでいることがわかる。

また、「今住んでいる地域に魅力を感じている（Q11）」については、「とてもあてはまる」が31.3%と最も多かった。「地域活動に『参加しづらさ』を感じたこ

とがあると思うがその要素は（Q12）」については、「既にできている関係に入りにくい」が37.5%と最も多く、続いて「時間があわない」が31.3%、「活動内容に興味をもてない」が30.0%となっている。

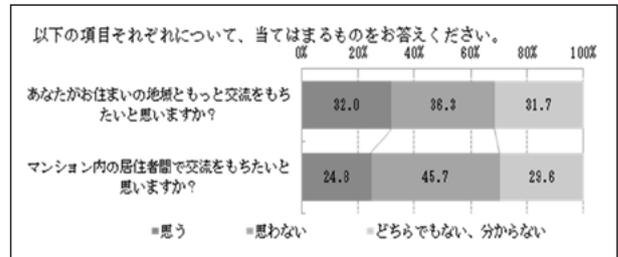


図1 交流の意向について

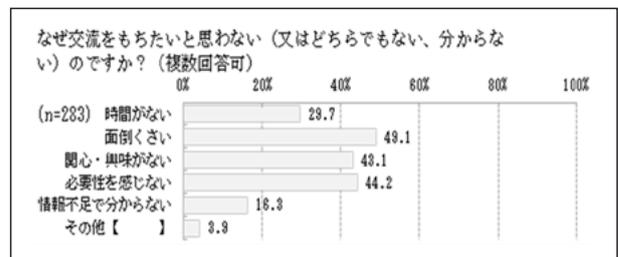


図2 地域と交流を持ちたくない理由

表4 「なぜ地域と交流をもちたいと思うのか？」に対する回答

項目	回答数(人)	回答率(%)
1. 地域の人と交流したいから	70	52.6
2. 地域のことをもっと知りたいから	67	50.4
3. いざという時に頼りになるから	64	48.1
4. 地域の役に立ちたいから	41	30.8
5. その他（コメント）	3	2.3
全体	133	100.0

(2) マンション内での交流

「マンション内の居住者で交流をもちたいと思うか（Q5-2）」については、「思う」が24.8%、「思わない」が45.7%、「どちらでもない、わからない」が29.6%であった。半数近い人が交流をもちたいと思っていないことがわかる。

「なぜ交流をもちたいと思うのか（Q13）」については、「マンションの人と交流したいから」の68.0%を除くと「いざという時に頼りになるから」の52.4%が多く、「マンションのことをもっと知りたいから」も31.1%あった。その他の内容について、「最近、居住環境が悪化しているから話し合いたい」と「マンションの価値を上げたいから」の回答がある（図3）。結果からマ

ンション内で交流を望んでいる人の中では、「いざという時」に頼りになること意識している人が多いことがわかる。

「なぜ交流をもちたいと思わないか (Q14)」の質問に対しては、「面倒くさい」が56.8%と最も多く、続いて「関心・興味がない」(51.1%)、「必要性を感じない」(44.7%)となっている。その他の内容について、「安全性に心配」や「近隣の冷たさ」などの回答が多い (図4)。

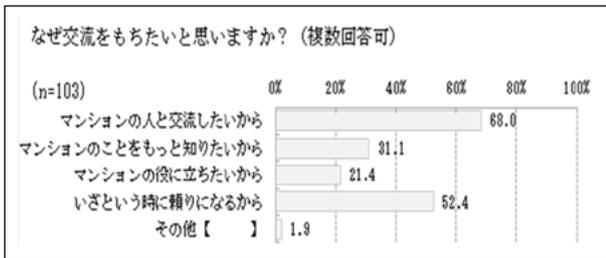


図3 交流を持ちたいと思う理由

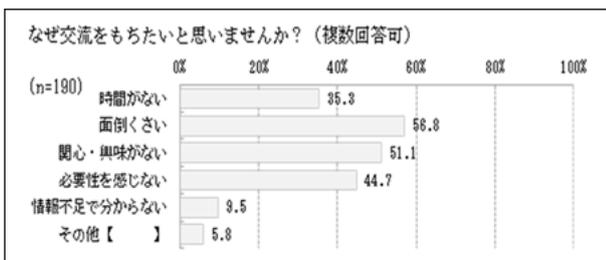


図4 交流を持ちたくない理由

以上のことから、地域との交流と同様にマンション内で交流することに関心・興味をもたせるための工夫が必要であり、マンションにおいて交流意欲を向上させるためには、マンション内の交流の重要性 (例えば、防災時の相互救助等) を居住者に認知させると同時に、実際に交流の場や機会をつくる必要がある。

#### 4.4 千代田区に関して

##### (1) 千代田区在住の方の意識

千代田区在住の方 (68人) に対し「知っているイベント」、「参加 (活用) したことがある事業・イベント」(Q16) に関し質問したが、「知っているイベント」については「特になし」が58.8%の中、「日テレ通り盆踊り大会」(20.6%)が多く、次いで「千代田区ふれあい秋まつり」(13.2%)であった。「参加 (活用) したことがある事業・イベント」については、「特になし」が82.4%と圧倒的だったが、その中で「日テレ通り盆踊り大会」(8.8%)「千代田区ふれあい秋まつり」(2.9%)の順であった。このことから、地域のイベント参加はまだ少ないと言え、いずれの場合も「特になし」が多いことから、マンシ

ン居住者に関心をもってもらえるような魅力ある事業・イベントを考える (工夫・創出する) 必要がある。

「参加したいイベント」(Q17) については、「特に参加したいと思わない」(45.8%) が最も多かったものの、「千代田区ふれあい秋まつり」(29.2%) が「日テレ通り盆踊り大会」(20.8%) を上回っていることから、イベントでは区が主催する家族で参加できる「まつり」等への期待がうかがえる。

地域の情報取得手法 (Q18) では、「区の広報紙 (広報千代田)」(47.1%) が最も多く、続いて「まちの掲示板」(33.8%) となっていることから、インターネットが普及している中において紙媒体による情報の提供が今のところ多いことがわかる。

「地域に関するどのような情報がほしいか (Q19)」については、「祭りや史跡」、「地域主催のイベント」、「お店」、「医療・福祉機関」、「文化的施設」がほぼ同等の割合 (約4割) で、町会活動 (23.5%) に関しては他に比べ少なく、町会への関心の低さがうかがえる。

##### (2) 千代田区における地域との交流・関わり

千代田区における地域との交流・関わりをもっている人は「子供あり」が「子供なし」より多く75.0%、持っていない人が「子供なし」が多く64.3%となっている (図5)。また、持っている人は「既婚」が多く75.0%、持っていない人は「未婚」と「既婚」がそれぞれ50.0%である (図6)。

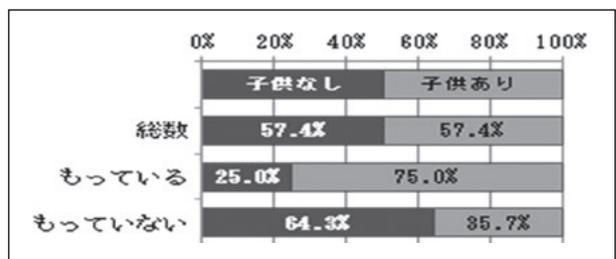


図5 子供有無別地域との交流・関わり (n = 68)

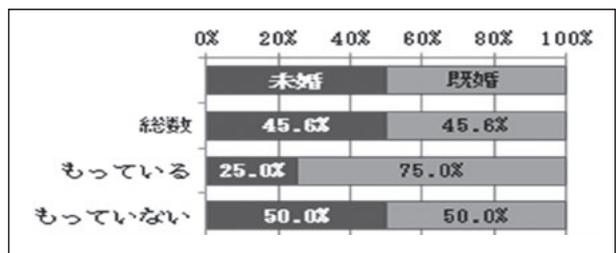


図6 未既婚別地域との交流・関わり (n = 68)

千代田区において、地域と交流を持っている人は「既婚」と「子供あり」が多いことから、結婚と子育てが地

域交流の促進のきっかけになっていると思われる。

千代田区における「地域と交流を持ちたくない」理由については、割合として多い職業である会社員において、技術系の職種では「面倒くさい」が最も多く6人、次いで事務系の職種では「必要性を感じない」と「面倒くさい」がそれぞれ5人となっている（図7）。このことから、今後、会社員が参加したいと思えるもしくは参加できる条件（活動内容、時間帯、費用など）を明らかにし、実現性のある交流の内容を見極めながら考えていく必要がある。

千代田区におけるマンション内の交流・関わりにおいて、マンション内で交流を持ちたくない理由については、「子供なし」は「面倒くさい」が最も多く18人、「子供あり」は「時間がない」が最も多く8人となっている（図8）。図8からは特に、子供がいることにより、面倒くさがりが大幅に減少することが確認でき、このことから、交流をもちたいと思えるような、しかも限られた時間で参加できるような交流イベントなどを新たに工夫・計画することが求められる。

## 5. おわりに

以上の結果から次のような知見が得られた。今後の研究の展開可能性と提言についても合わせて示す。

### 5.1 本研究で得られた知見

本研究では都心6区におけるマンションの居住者を対象とし、地域及びマンション内での交流（コミュニティの形成）の実態について探り、①マンション内外住民の交流のための情報提供の仕組みとして、SNS等の技術が発達している現在においても依然として紙媒体による情報提供が、有効かつ効率的に機能していること ②参加の場や機会としては、住民の参加意欲をより一層促すものとしては、特に「防災」や「見守り」があることがわかった。

これらのことから、今後、人々の地域との交流・関わりをつくるために、居住者の関心・興味・ニーズ（参加したい活動等）を交流資源としてしっかり把握し、場や機会をつくり活用する手段（仕組み）を講ずる

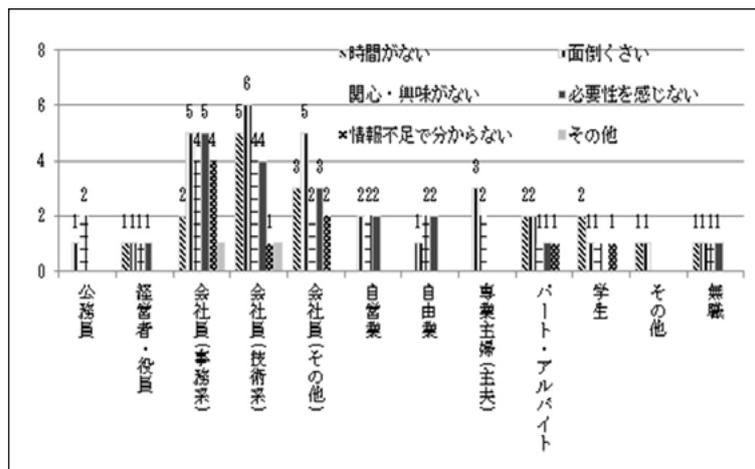


図7 職業別地域と交流を持ちたくない理由 (n = 68)

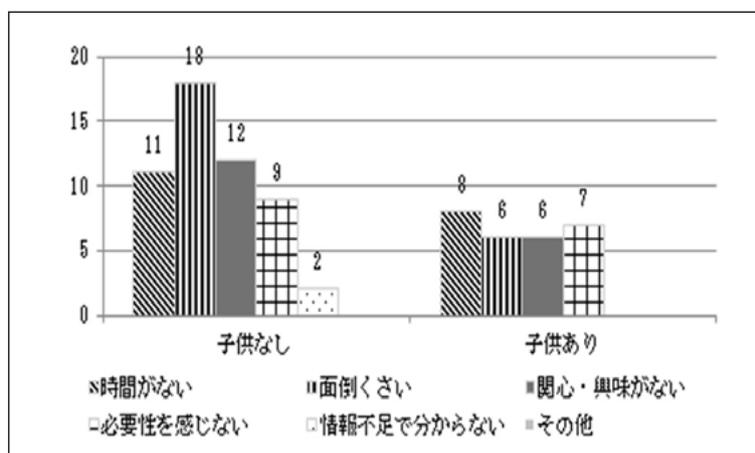


図8 子供有無別地域と交流を持ちたくない理由 (n = 68)

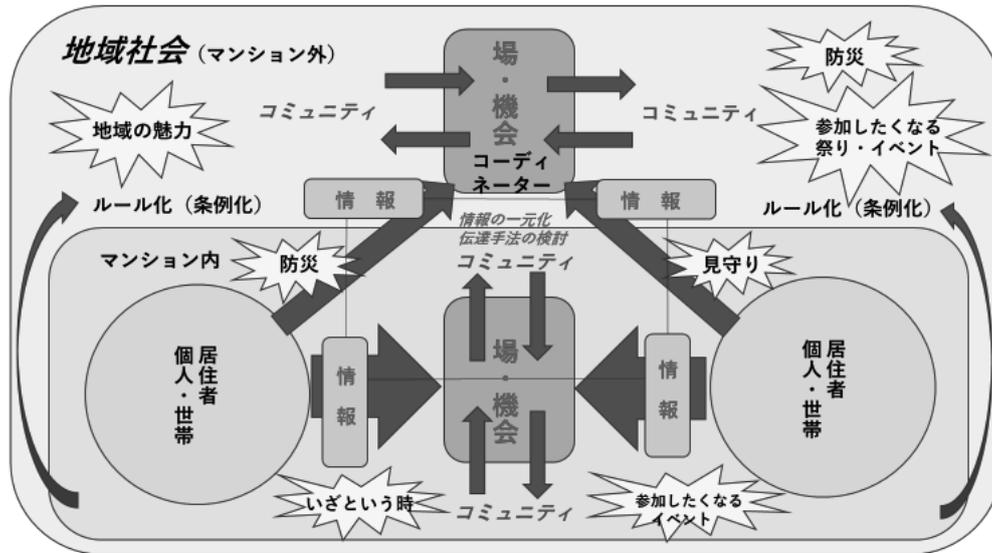


図9 マンション居住者のマンション内外でのコミュニティ形成構築の仕組み (筆者作成)

ことが求められる (図9)。

## 5.2 今後の研究の展開可能性と提言

今回、平成29年度「千代田学」事業により、「マンションと地域との交流促進—市民協働の視点から—」をテーマに大学院授業における学生のワークショップを含め様々な角度から取り組んできたが、得られた知見から全体を総括して今後の研究の展開可能性と合わせ次のことを提言する。

### (1) 地域情報の一元化と伝達手段の検討 (どのような情報をどのような手段で提供するか)

マンションと地域との交流を育む上で、年代・性別によりニーズの相違があることから、誰もがニーズ(関心・興味)に応じてイベント等の地域情報を一括して入手できる方法や仕組みを構築する必要がある。(参考: 授業で提案のあったQRコードの活用等) 合わせて新しい住民が町会に入りやすいようにICTやFacebookなどを活用した地域の情報を一元的に提供できる手段や仕組みについても検討する必要がある。現在、掲示板や広報誌を見ている方も多いため、興味をもてる広報誌づくりなども考えたい。

### (2) “人が集える場”づくり (地域コミュニティに入るための「きっかけづくり」)

千代田区内でも今までに様々な取り組みが行われてきているが、興味のあるテーマで集まることのできる“場”が必要である。既に“場づくり”で活動している活動団体の声にもあったが、継続性を保つためには行政の支援が必要である。

授業のグループ討議でも検討されたマンション住民にとって身近なところにある“屋上”という空間の緑化や

菜園づくり等とおした活用も考えられる。

### (3) ルール化 (自治体による条例化)

ルール化(条例化)の取り組みをしている品川区や渋谷区が、それぞれの自治体として一歩進んだ取り組みを行ったことは評価できる。しかし、まだ具体的な成果が見えていないことから様子を見る必要もあり、今後の展開を見据えて検討する必要がある。

千代田区では地域コミュニティ活性化事業などに対する要綱があるが、区や町会、事業者、マンション住民が自分の役割分担を十分理解できていないため、条例等の新しいルールを検討することで役割分担をはっきり示しコミュニティの重要性を広く知らせることができるとはならないだろうか。そうすることによりマンションの町会加入促進にもつながるものと考えられる。

### (4) コミュニティ形成に寄与する人材の育成

マンションと地域の交流促進を一層図るためには、住民の中からもコミュニティ形成をコーディネートできる人材が必要であり、その育成が望まれる。

また、千代田区は23区内で大学数が突出した区であることから、区内大学からの支援を得て区民を対象に人材育成する場をつくることも考えられる。そうした大学との連携や活動リーダーの育成といったことが地域コミュニティ形成の大きな力になる。

### (5) “防災”や“見守り”をテーマとしたコミュニティ形成 (関心・興味を持てるテーマの設定)

インターネット調査で得られた結果から、マンション居住に関する魅力として「交通の便、職住近接といった“利便性”と治安を含めた“安心・安全性”」があり、“安心・安全性”については実際に、マンション内の「防災訓練」に参加している人も多いため、震災を経験し

て防災・減災意識は高くなっていることがうかがえる。      たイベントや仕組みを構築する必要がある。  
今後、高齢者の見守りと併せ、住民の関心の高さに応じ

## 註

- 1) 品川区町会および自治会の活動活性化の推進に関する条例、2016年3月24日、条例第15号。
- 2) 渋谷区新たな地域活性化のための条例、2017年3月31日、条例第10号。
- 3) 公益財団法人まちみらい千代田により実施された調査（報告書：2014年3月）。
- 4) 公益財団法人まちみらい千代田により実施された調査（報告書：2015年1月）。
- 5) 法政大学大学院政策創造研究科 2017年度「地域社会論」。
- 6) 「千代田学」事業とは、千代田区内にある短期大学、大学、大学院等の研究機関が千代田区の様々な事象を多様な切り口で調査・研究することを「千代田学」事業と名付け、その定着と発展、また、各学校が区及び地域と連携を図ることを目指して、事業経費の一部を補助している。

## 引用・参考文献

- (1) 上山 肇, 2017年, 地域活動を活性化するための仕組みに関する考察—品川区の条例を事例として—, 日本計画行政学会第40回全国大会 研究報告要旨集 C-4-3
- (2) 衣川 智久・上山 肇, 2017年, 東京都心6区における協働の取り組みの実態, 日本計画行政学会第40回全国大会 研究報告要旨集 A-4-2
- (3) 千代田区, 2014年, 千代田区分譲マンション実態調査
- (4) 千代田区, 2015年, マンションコミュニティ施策に関する調査
- (5) 高 歓・上山 肇, 2018年, 地域社会におけるマンション居住者のコミュニティ形成に関する研究 その1—インターネット調査結果—, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北), 777-778頁。
- (6) 裴 倩・上山 肇, 2018年, 地域社会におけるマンション居住者のコミュニティ形成に関する研究 その2—学生によるワークショップを通して—, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東北), 779-780頁。