

平成 26 年 2 月 13 日

報道関係者各位

三井不動産レジデンシャル株式会社  
三井不動産住宅サービス株式会社  
サステナブル・コミュニティ研究会

**マンション・コミュニティに関する大規模調査実施！**  
**第1回「マンション・コミュニティに関するアンケート調査」**  
**《調査結果のご案内》**

- ★ 表札掲示6割強、防災訓練実施4割…マンション・コミュニティの様々な実態が明らかに
- ★ 7割は「コミュニティ良好」と答えるも、居住者ルール・居住者間トラブルなど課題も浮上

サステナブル・コミュニティ研究会(代表:三井不動産レジデンシャル株式会社)は、「居住者が楽しく・安心して暮らせ、次の世代にも、さらにその次の世代にも住み続けてもらいたいと思えるような地域社会」(サステナブル・コミュニティ)のあり方を外部有識者や団体と共同で研究し、情報ツールやプログラムを通じて、研究成果を社会に発信していく研究会として 2011 年 7 月に発足いたしました(研究会ホームページ <http://sustainable-community.jp>)。

当研究会はこのたび、マンション管理組合のコミュニティに対する関心度やコミュニティの成熟度、コミュニティにまつわる課題意識を明らかにし、今後のマンション開発および管理運営に有益な示唆を得るため、三井不動産グループにて管理を行なっている関東エリアのマンション約 1,600 棟の管理組合を対象として、「マンション・コミュニティに関するアンケート調査」を実施いたしました(調査期間 2013 年 11 月～2014 年 1 月・回答数 691 棟)。

マンション・コミュニティに関するこの規模での調査は不動産業界でも画期的な試みとなります。本調査を通じて、マンション・コミュニティ形成に関わる仕組みや活動の実態、課題意識など様々な状況が明らかになりました。その調査結果について以下にご案内いたします。

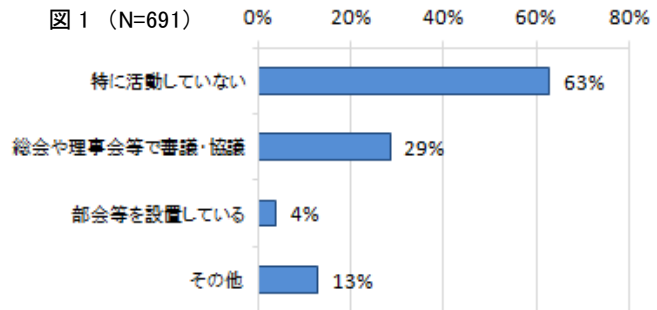
**《調査結果サマリー》**

1. マンション・コミュニティの現状について
  - コミュニティ形成に関してのマンション内の活動:「特にない」が約 60%
  - マンション内で開催されている行事:「年 1 回程度」「2～5 回」が約 30%
  - マンションで取り組んでいる防災活動:「防災訓練」実施は約 40%
2. マンション・コミュニティの自己評価について
  - 約 70%が「良好」、「良好とはいえない」は 6%
3. マンション・コミュニティの課題認識について
  - 「区分所有者高齢化」が約 30%、「ルールを守らない居住者増加」も約 20%

# 1. マンション・コミュニティの現状

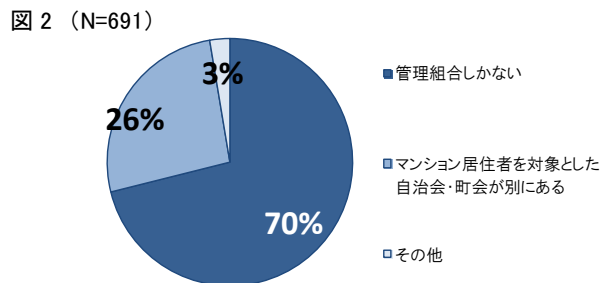
## ■コミュニティ形成への取り組み方

マンションの管理組合として「マンション内のコミュニティ形成」についてどのような対応をしているかを聞いたところ、「特に活動していない」との回答が60%以上にのぼり、「総会・理事会等で審議・協議」しているとの回答は29%となりました。コミュニティ形成について、大半のマンション管理組合で主だった活動はなされていないようです(図1)。



## ■マンション内の自治組織

マンション内の管理組合以外の自治組織の有無についてたずねたところ、70%が「管理組合しかない」と回答、「居住者を対象とした自治会・町会が別にある」との回答は30%弱となりました(図2)。



## ■マンション内で開催されている行事

マンション・コミュニティ内で開催されている行事について、行事を実施したことがある約40%のうち「年1回」「年2~5回」との回答が合わせて約3割となりました(図3)。実施している行事の内容については、「清掃・美化・資源回収」が最も多く(28%)、次いで「祭り」(27%)「懇親会」(26%)となりました(図4)。

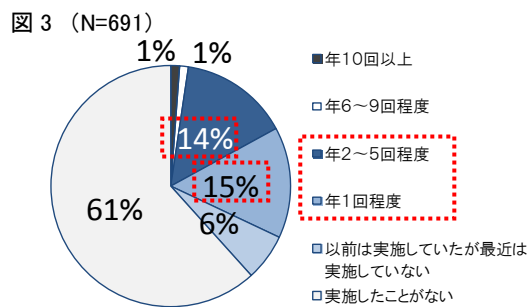


図4 (N=236)

回答	%
清掃・美化・資源回収	28%
祭り(夏祭り・秋祭り等)	27%
懇親会	26%
草花の手入れ	16%
防災/パトロール	15%
クリスマス会	14%
餅つき	12%
バザー	6%
運動会	6%
旅行	5%
その他	45%

## ■マンション内のサークル活動

マンション・コミュニティ内にて行なわれているサークル活動の有無について、「ある」との回答は10%弱となりました(図5)。またサークル活動の種類については、「趣味・娯楽」が最も多く(45%)、次いで「スポーツ」(29%)「文化・芸術」「子供会」(各23%)となりました(図6)。

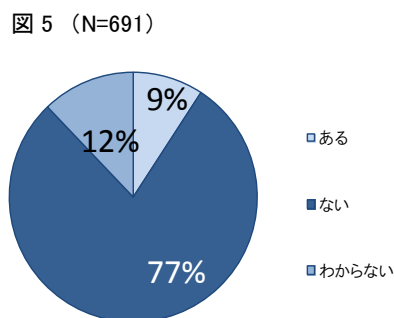


図6 (N=62)

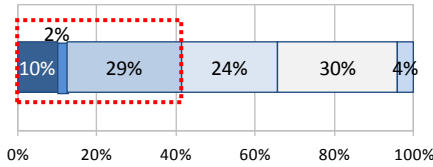
回答	%
趣味・娯楽	45%
スポーツ	29%
文化・芸術	23%
子供会	23%
老人会	19%
婦人会	11%
高齢者福祉	8%
育児	5%
その他	39%

# 1. マンション・コミュニティの現状(つづき)

## ■マンション外との連携・交流

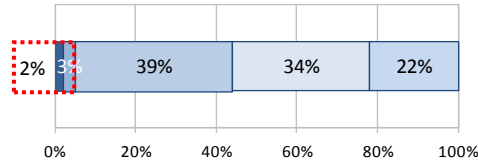
マンション周辺地域で行なわれている行事への参加状況について、「管理組合や居住者単位で参加している」との回答は合計約40%となりました(図7)。一方、マンション・コミュニティで行なわれているイベントへの外部参加者の受け入れについて、「受け入れたことがある」との回答は5%にとどまりました(図8)。

図7 (N=691)



- もっぱら管理組合として参加
- 管理組合としてでなく、多くの居住者が積極的に参加
- 管理組合としてでなく、一部の居住者が積極的に参加
- 管理組合として参加しておらず、居住者の参加もない
- わからない
- その他

図8 (N=691)



- 受け入れることが多い
- 一度以上受け入れたことがある
- 過去に受け入れたことがない
- わからない
- 無回答

## ■防災の取り組み

マンション・コミュニティで行なっている防災活動については、「防災訓練の実施」が最も多く(41%)、次いで「災害対応マニュアルの作成・配布」(27%)、「非常用食料・備品の備蓄」(22%)となりました(図9)。今後実施したい活動について聞いたところ、「災害対応マニュアルの作成・配布」(25%)、次いで「災害発生時の居住者の安否確認体制の整備」が大きく上昇し24%となりました(図10)。また周辺地域と連携している防災活動については、「特にない」との回答が72%にのぼりました(図11)。

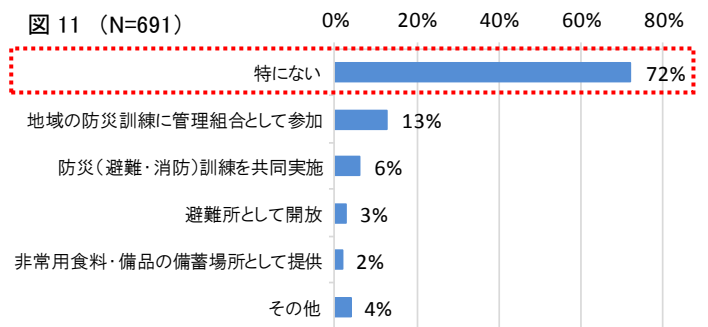
図9 (N=691)

現在実施している防災活動	
防災(避難・消防)訓練の実施	41%
災害対応マニュアルの作成・配布	27%
非常用食料・備品の備蓄	22%
居住者名簿・台帳の整備	20%
ハザードマップ等防災情報の提供	10%
災害発生時の居住者の安否確認体制の整備	10%
その他	4%
特にない	32%

図10 (N=691)

今後実施したい防災活動	
災害対応マニュアルの作成・配布	25%
災害発生時の居住者の安否確認体制の整備	24%
非常用食料・備品の備蓄	21%
ハザードマップ等防災情報の提供	20%
居住者名簿・台帳の整備	19%
防災(避難・消防)訓練の実施	18%
その他	3%
特にない	24%

図11 (N=691)



## ■コミュニティ内の情報収集・表札掲示

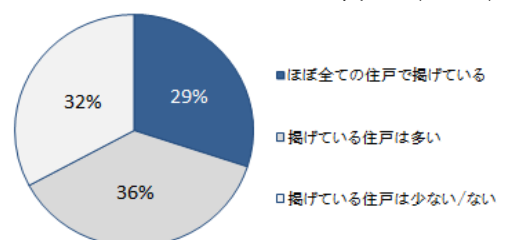
マンション・コミュニティ内での情報収集の仕組みについて、「居住者へのアンケート実施」が最も多く(36%)、次いで「意見ポスト・ご意見箱設置」(24%)が続きました。「特にない」との回答は約5割となりました(図12)。

図12 (N=691)

情報収集の取り組み	
居住者へのアンケート実施	36%
意見ポスト・ご意見箱の設置	24%
居住者へのヒアリング	6%
インターネット上の掲示板等の設置	2%
その他	3%
特にない	46%

表札を掲げている住戸の数について「多く／ほとんどの住戸で掲げている」との回答が約3分の2となりました(図13)。

図13 (N=691)

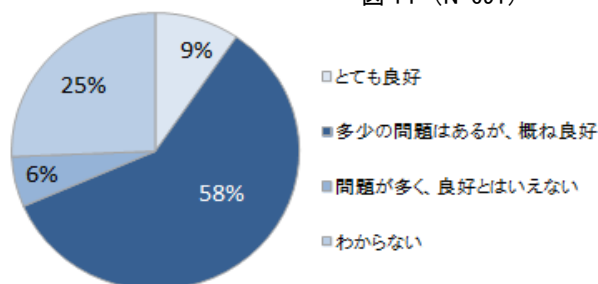


## 2. マンション・コミュニティの評価と課題

### ■マンション・コミュニティの自己評価

自己のマンションのコミュニティ形成の状況について、約10%が「とても良好」、約60%が「おおむね良好」との回答がありました。一方、「良好とはいえない」との回答も6%見受けられました(図14)。

図14 (N=691)



### 【自由回答抜粋】

とても良好・おおむね良好	良好とはいえない
理事会などでの意見が活発。 イベント・行事への参加も積極的。	お互い興味を示さない。 参加意識の欠如、協調性が足りない。
多少のトラブルはあるが住民間では交流があり、ほとんどの人が挨拶するなどしている。	各戸住民、自分勝手が多い。 マンション敷地内に集まれる室内敷地がない。
懇親会や回覧板を通じて名前が分かり挨拶ができています。	隣の住民と関わりがない。
問題が発生したらその都度解決するようにしている。	共助の関係はほとんどできていない。自助にも不安。

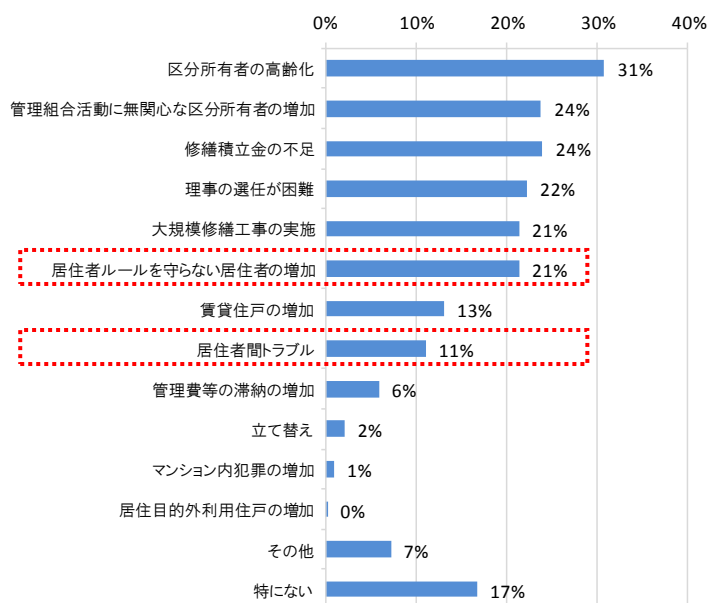
### ■マンション管理運営上の課題認識

マンションの管理運営上課題として認識している点について、「区分所有者の高齢化」(31%)が最も高く、次いで「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」「修繕積立金の不足」(各24%)が続きました。コミュニティ形成に関連する項目としては「ルールを守らない居住者の増加」(21%)や「居住者間トラブル」(11%)との回答がありました(図15)。

図15 (N=691)

### 【自由回答抜粋】※アンケート全体に係る自由回答より

コミュニティ形成にまつわる課題認識
コミュニティ形成の場のイベント行事参加者は毎回決まった少数の顔ぶりで、その他の人をどのような形を採れば興味を持ってもらえるかが今後の課題。
昔はお互いに挨拶し合っていたが、最近は新しい人が引越し先に挨拶しないこともあり、顔見知りの人でない人同士挨拶しなくなってきているのが心配。
仲良くしたいという機運はあるが、具体的な方法が分からないという段階。小さい子どもを媒介とした行き来はあるようだ。
3年間理事長をして大規模修繕などを経験したが、コミュニティがないためにうまく合意形成ができず暗澹とした気持ちになった。



## 調査結果への考察

### ■コミュニティ形成に向けた取り組みは少数派にとどまる

- ・ 今回の調査からはマンション内でのコミュニティ形成に向けた活動や仕組みがまだ多くはない状況が明らかになりました。
- ・ 「コミュニティ形成への取り組み方」では「特に活動していない」との回答が60%を超え、「コミュニティ内の情報収集」では約半数のマンションで情報収集の仕組みが「特にない」との回答でした。「マンション内で開催されている行事」でも年一回以上のペースで催しが行なわれているとの回答は約30%程度にとどまりました。
- ・ 全体的に見て、マンション内のコミュニティ形成はまだ一般的なものとしては根付いてはいないようです。

### ■一方で、コミュニティ形成へのニーズの声も

- ・ その一方で、マンションのコミュニティ形成についての問題意識が窺える回答も見受けられます。
- ・ 「マンション・コミュニティの自己評価」を見ると、「良好とはいえない」との回答が6%あり、自由回答では住民の協調性のなさ、関心の薄さ、関わりの薄さへの懸念の声が寄せられました。また「マンション管理運営上の課題認識」について見ると、「ルールを守らない居住者の増加」(21%)や「居住者間トラブル」(11%)など、コミュニティにおける人間関係の問題が挙げられました。
- ・ 決して多くはありませんが、そこには良好なコミュニティ形成へのニーズが見てとれます。

### 今後に向けて ～良好なコミュニティ形成のカギをさぐる～

まだ一般的ではないが、悩みのタネにもなっている「コミュニティ形成」。

良好なコミュニティが形成できているマンションとそうではないマンションとの違いはどこにあるのか。コミュニティ形成に向けた効果的な活動のポイントはどこにあるのか。これらが明らかになることで、居住者にとってさらに暮らしやすく、価値を感じられるマンションの開発や管理運営に向けた手掛かりが得られると期待できます。コミュニティ形成について、探求の余地はまだまだ大きいと考えています。

当研究会では、アンケート結果の精査や個別事例の掘り下げなどを通じ、引き続き研究を重ね、情報発信を行なってまいります。

### 《「マンション・コミュニティに関するアンケート調査」調査概要》

調査方法	・ 各住棟の管理組合ポストに1部ずつ投函 ・ 管理組合の理事長、または、マンション全体の状況を把握している任意の一人が回答 ・ アンケート用紙を返信用封筒にて返送、またはインターネット上のWEBフォームにて回答
調査対象者	管理組合理事長、または、マンション全体の状況を把握している居住者
調査時期	2013年11月下旬(配布)～2014年1月10日(回収〆切)
調査実施機関	株式会社さとゆめ (協力:立教大学大学院 経済学研究科 田島研究室 猪股有佐)
サンプル数	配布数:1599棟 回収数:691棟 回収率:43.2%(2014年1月21日時点)

### 【有識者コメント】明海大学 不動産学部 教授 齊藤広子氏

- ・ 不特定多数の都市住民を対象にしたマンション・コミュニティのインターネット調査等は過去に事例はありますが、マンション分譲会社や管理会社が、自社が分譲・管理するマンションのコミュニティの現況や課題をこれだけ大規模に調査されたことに驚いております。
- ・ 現代におけるマンション・コミュニティの姿が様々な角度から示されていますが、マンション居住者のコミュニティに対するニーズが高まっている様子が、いくつかの問の結果から見受けられます。
- ・ 例えば、「マンションで実施されている防災活動」に関して、「今実施しているもの」と「今後実施したいもの」を比較した結果、「災害発生時の居住者の安否確認体制の整備」が、「今実施しているもの」と比べて「今後実施したいもの」が最も大きな幅で増加しています。災害時の安否確認や助け合いが円滑に行われるためには、日頃から居住者同士が「顔見知り」であることが必要ですから、この問の結果からも、コミュニティに対するニーズが高まっていることが考えられます。
- ・ なお、マンションのコミュニティの成長には、管理組合活動や自治会活動の活性化が不可欠と言えます。多くの居住者がその活動に参加することで、お互いの顔を知り、会話するようになり、いざと言うときに助け合う素地ができていきます。今後、このサステナブル・コミュニティ研究会が、管理組合や自治会のリーダーシップのあり方、支援方法等に関する知見を構築・発信することを大いに期待します。

### 【有識者コメント】千葉大学 法経学部 教授 広井良典氏

- ・ 現在の日本においては、モノに対する消費はほとんど飽和し、それに代わって、今後はいわば「コミュニティ消費」とも呼べるような、人と人とのつながりに関するニーズが大きく展開していくと思われます。
- ・ 今回の、約 1,600 のマンション管理組合を対象にしたアンケート調査は、都市の集合住宅のコミュニティの現状を網羅的に捉えた意義深いものと思いますが、中でも、周辺地域との関わりに関する問の結果に、私は興味を持ちました。
- ・ 今後、集合住宅におけるコミュニティは、その住民同士の間でのつながりや関わりが中心的なものとなるのはもちろんですが、同時にそれは周りの地域などに対して「開かれたコミュニティ」であることが、地域との防災協力の面はもとより、暮らしの豊かさの面からも重要であると考えているからです。
- ・ そういった観点から、アンケート結果を見ると、「マンション外との連携・交流」では「マンション居住者の周辺地域の祭り・行事への参加状況」は「管理組合として参加」と「居住者が積極的に参加」を合わせると約 40%であり、マンション居住者が地域に積極的に出ていっている様子が窺えます。一方で、「周辺住民のマンション行事への参加受入れ状況」は「受け入れることが多い」と「一度以上受け入れたことがある」合わせても約 5%と小さく、「開かれたコミュニティ」づくりはまだこれからであると言えます。
- ・ マンションを地域に「開いていく」ことは、様々なメリットがある反面、防犯上の課題など解決すべき点多々あることから、このアンケートの結果を踏まえて、今後どのような関わり方をしていくのか、サステナブル・コミュニティ研究会で活発な議論がなされていくことを期待します。

## (参考)サステナブル・コミュニティ研究会について

### ■サステナブル・コミュニティ研究会概要

三井不動産レジデンシャルが中心となって立ち上げたプロジェクトであり、アドバイザーボード委員(有識者)や各種外部団体と連携しながら活動中。サステナブル・コミュニティ研究会では、東日本大震災以後の集合住宅のあり方としてコミュニティ内の共助・互助、周辺住民との連携により、環境・社会・経済面の様々な障壁を乗り越えて持続可能な地域をつくっていく「サステナブル・コミュニティ」がより重要なテーマになってくると考えている。具体的な取り組みとして、「サステナブル・コミュニティ研究会」を発足させ、「集合住宅におけるサステナブル・コミュニティ指標」の策定やコミュニティ活動の支援施策「サステナブル・コミュニティ支援プログラム」等を進めている。

### ■プロジェクトメンバー

- ・ 三井不動産レジデンシャル株式会社
- ・ 三井不動産住宅サービス株式会社
- ・ アドバイザーボード委員(外部有識者) ※詳細は下記参照
- ・ 株式会社さとゆめ
- ・ ステップチェンジ株式会社
- ・ 株式会社博報堂

### ※アドバイザーボード委員

- ・ 秋山 弘子 東京大学 高齢社会総合研究機構 教授
  - ・ 浅見 泰司 東京大学大学院 工学系研究科 教授
  - ・ 大和田順子 一般社団法人ロハス・ビジネス・アライアンス 共同代表
  - ・ 齊藤 広子 明海大学 不動産学部 教授
  - ・ 濱野 周泰 東京農業大学 地域環境科学部 教授
  - ・ 広井 良典 千葉大学 法経学部 教授
- (五十音順、敬称略)

### ■研究会ホームページ

<http://sustainable-community.jp>