

コラム2：コミュニティがしっかりしたマンションは管理状況がよい！

■マンション管理における目に見える部分と目に見えない部分

前回のコラム「マンションの資産価値は管理とコミュニティで決まる！」では、今マンションに住んでいる方はもちろん、今後マンション購入を考えていらっしゃる方にとっても、「マンション管理」や「コミュニティ」というものは目に見えないものではありませんが、とても重要なものであるという事を指摘させて頂きました。

「管理が行き届いている」とは、簡単にいえば「そこに住んでいる人にとっても、建物本体にとっても“きもちいい環境”である」＝「ストレスを感じない」ことです。よくあるマンション購入のノウハウ本を見ると、「ゴミ置場や駐輪場が整理整頓されているかどうか？外壁や廊下が汚れていないかどうかをチェックすることで、マンション管理のレベルが分かる」などと書いてありますが、それは目で見た印象が『きれいである』ことが重要な意味を持つからです。

しかし、“見た目”のきれいさだけがマンション管理ではありません。「ペット飼育に関する規定が明確になっている」「リフォームのためのルールが出来上がっている」、さらに、「消防設備やライフラインの点検が定期的に行われている」「長期修繕計画があり、修繕積立金が毎月、予定通りに蓄えられている」「理事会が機能している」…… 居住者同士のコミュニティとしての『ソフト面』、躯体（くたい）や設備などの『ハード面』、そして、忘れてならない管理費や修繕積立金など『マネー面（会計面）』の3つの側面が三位一体となっはじめて良好な住環境が形成されるのです。そして、この3面をコントロールすることこそが「管理」なのです。企業経営において「ヒト」「モノ」「金」が重要視されるように、マンション管理でも『ソフト面』『ハード面』『マネー面』それぞれが有機的に機能することが欠かせないのです。

■コミュニティの形成は居住者自身でつくりあげるもの

今回のコラムでは、上記のハード面やマネー面について詳細は述べるつもりはありません。一言に分譲マンションといっても、ハード部分やマネー部分については、多種多様な問題を抱えておりますので、そういった部分につきましては管理会社やマンション管理士などをうまく活用していくことが重要になります。

しかしながら、コミュニティ等のソフト面については、管理会社もマンション管理士などの専門家がお手伝い出来るものではなく、やはりそこに住む居住者や、管理組合の代表である理事会、および自治会などが主体となって担っていくものであります。

一般的にマンションコミュニティが形成されている効果は下記のようなものが挙げられるでしょう。

- ・コミュニティがあれば、生活上困ったことなどを気軽に相談できる
- ・マンションをよりよくしていく意識が高まる
- ・挨拶しあうことで防犯性が高まる
- ・コミュニケーションが円滑であれば、居住者間トラブルが軽減される

他にもいろいろとコミュニティの効果はありますが、コミュニティ形成の本質は「そこに住んでいる人にとって“きもちいい環境”である（＝ストレスを感じない）」という、マンションという1つ屋根の下で生活していく上でとても重要なことを達成する、1つの重要な条件であると言えるのではないのでしょうか。

■ コミュニティを重視したマンションの潮流

近年建設された大規模マンションでは、コミュニティ活性を重視した事例が多く出てきました。例えば、マンションオープニングイベントを開いたり、お正月に餅つき大会を開催したり、避難訓練を主体的に行ったり、管理組合とは別に自治会を立ち上げ活動するなど、コミュニティを活性化させる方法は様々です。

とかく現代社会のマンション生活の中で、居住者同士がコミュニケーションをとることができる場所は意外に少ないもの。デベロッパーがハード部分のコミュニケーションスペースなどをつくっても、そこを活用する理由づけがなければコミュニティ形成は進みません。

マンションコミュニティの重要性を理解しているマンションでは、インターネット上にマンション居住者専用の情報共有サイトを立ち上げ、住民たちのコミュニケーションツールとして利用しているケースが多く、急速に増えているのが現状です。

■ マンション情報共有サイトを活用したコミュニティ形成

もちろん、情報共有サイトを導入したマンションでも、全てがインターネットで解決できると考えているわけではありません。インターネットの双方向性を利用して、コミュニケーションのきっかけをつくることで、リアルなコミュニティの形成の先駆けとしようとしているのです。

こうしたシステムの特徴は、決して利用を強制されるものではなく、興味のある人が時間を気にせず自由に情報交換・共有できるところにあります。現代の多忙な生活者にとって、時間と場所の制約がなくコミュニケーションが出来る点が支持されるひとつの理由でしょ

う。また、マンション管理の資料等も電子化して共有することで、オープンな理事会活動が実現できる点も評価されています。「区分所有者が無関心で困る」と、こぼす管理組合の役員が多いですが、逆に区分所有者の方も「理事会は何をやっているの分からない」「意見を言える場が1年に1回しかない」など不満を抱いていることが多いのが現実なのです。（下記にほんの一例ですが、マンション情報共有サイトをつかった事例を紹介致します。）

<マンション情報共有サイトをつかった利用事例>

- ・理事会のディスカッション
理事会会議室でネット上で簡単に意見交換
- ・居住者と理事会の意見交換
意見箱の活用
- ・自治会、委員会の情報共有
コミュニティ機能を活用した専用掲示板による情報共有
- ・サークル活動
サークルからのお知らせ、新規メンバー募集
- ・みんなの掲示板でマンション内Q&A
居住者のなくし物を見つけたり、新しい共有部分の活用方法を提案したり、
マンション居住者特有のお悩み事を共有、近隣の美味しいお店のロコミ情報を共有、、、
- ・マンション管理関連資料の電子化・共有化 etc
- ・知り合いになるきっかけづくり
同じ趣味の仲間をつくったり、居住者で同じ悩みを持っている人とつながったり
- ・マンション内のことで相談したいことを気軽に質問

■居住者間交流の手段としてのインターネットへの期待

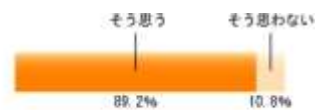
下記のアンケート結果は、2007年10月にマンション居住者および今後マンション購入予定の方100名に、居住者間交流の手段としてのマンション専用サイトへのニーズを調査した結果となります。（NTT レゾナント「goo」と株式会社ディグアウトによる共同調査結果）この結果からも分かるとおり、今後マンション居住者間交流の一手段として、インターネットへの期待が大きい点が見て取れます。

今後、このようなインターネットをきっかけとしたマンションコミュニティづくりも活発になっていくことでしょう。

次回は、管理組合における広報活動の重要性についてお話したいと思います。

○ マンション専用サイトによる情報共有のニーズ

- Q1 マンションの掲示板だけでなくホームページを利用して、マンション管理に役立つ情報（管理会社や理事会からのお知らせ、管理規約、建物メンテナンス状況etc.）を共有したい。



○ 居住者同士の情報共有へのニーズ

- Q2 マンションの居住者同士で、病院やレストラン、公共施設など近隣の生活情報を簡単に共有できるホームページがあったら利用したい。



○ コミュニティ形成意欲の高さ

- Q3 マンション内で居住者間のコミュニケーションや交流を深めるきっかけが欲しい。



○ 居住者間交流の手段としてのインターネットへの期待

- Q4 これからはマンション居住者間の交流や情報交換の手段としてインターネットは有用である。



○ 情報共有・コミュニティ形成とマンション資産価値関係

- Q5 居住者間コミュニティやマンション管理情報の共有化は、マンションの資産価値に与える影響が大きい。

