

マンションのコミュニティ形成 ～災害に強く、快適な暮らしへ～

安心・安全な住環境づくりと持続可能な資産価値の維持

2026年1月13日

大阪経済大学 白田 利之

1

本日のお話

マンションとは

マンションには誰が住んでいるか？

マンションのコミュニティとは

コミュニティ形成の課題

コミュニティ形成の第一歩



2

日本と欧米で食い違う「住宅」の名前



昭和の高度経済成長期になると、これまで憧れの対象だった団地生活は一般的となり、高級なイメージから離れていきました。

そのような状況で、アパートは「団地」というイメージと結び付きやすくなっており、大規模な分譲共同住宅を建設して売り出す際に、従来のイメージを払拭させるため「マンション」と名付けられたと思われま

3

マンションとは

マンションの管理の適正化の推進に関する法律

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる

一 マンション 次に掲げるものをいう。

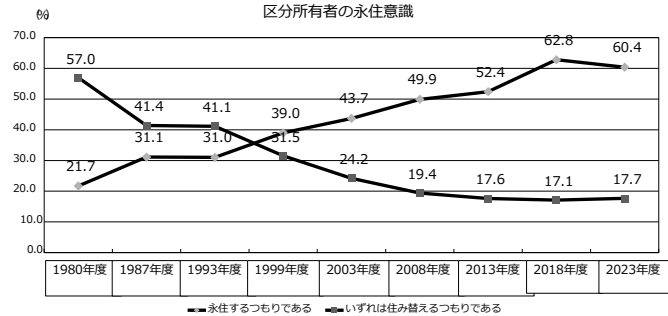
イ 二以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び附属施設

ロ 一団地内の土地又は附属施設（これらに関する権利を含む。）が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する場合における当該土地及び附属施設

4

参考：区分所有者の永住意識

近年、マンション居住者の永住意識は高まっており、2023年度調査において「永住するつもり」は、60.4%となっている。



【出典】令和5年度マンション総合調査

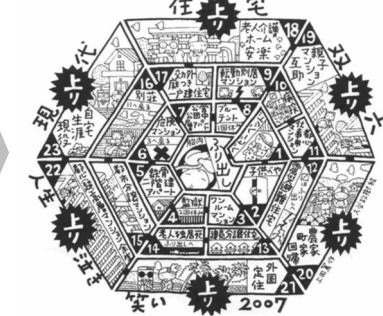
5

終の棲家は？ 現在住宅双六

「上り」は、庭付き郊外一戸建て住宅！ 今は「上り」がたくさんあります



出所：上田篤「現代住宅双六」,朝日新聞,1973年1月3日



出所：上田篤「現代住宅双六」,日経新聞,2007年2月25日

6

マンションには誰が住んでいるか？

「住んでいる人」=「所有者」とは限らない

マンションのコミュニティ形成を考えるには、そこに居住する人々の属性を正しく理解する必要があります



※区分所有法により、会議の目的たる事項について利害関係を有する場合には、集会に出席して意見を述べることができます。

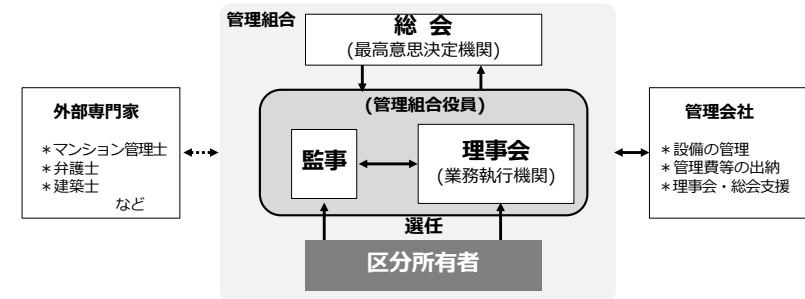
出所：流山市「マンション住民のためのコミュニティ活動ハンドブック」を基に作成

7

マンション管理の基本

区分所有者とは、**区分所有権を有する者**【区分所有法 第2条】
マンションの管理の主体は、**管理組合**【区分所有法 第3条】
(区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し・・・)

賃借人は組合員ではない



8

管理組合と自治会・町内会の違い

管理組合

役割・目的
建物を守る「ハード」の維持管理
(資産価値維持、修繕、清掃など)

法的根拠
区分所有法に基づく団体

構成員・加入
区分所有者全員が「強制加入」
※所有者であれば加入義務あり

費用
管理費・修繕積立金(支払義務あり)

自治会・町内会

役割・目的
暮らしを豊かにする「ソフト」の活動
(親睦、防犯、防災、文化活動など)

法的根拠
地縁に基づく「任意団体」

構成員・加入
居住者が対象で「任意加入」
※賃借人も加入可。強制力はない

費用
自治会費・町内会費

9

マンションの自治会の形成単位

○ マンション範囲 ● 地域範囲

類型	事務局・役員の関係性	地域自治会との関係図
◎ 一体型	「管理組合」と「自治会」が一体 組織が統合されており、マンション全体として地域活動に参加	
㊦ 区分型	「管理組合」と「自治会」が別組織 管理組合は資産管理、自治会はコミュニティ形成と役割を分担	
◎ 包含型	地域自治会の中にマンションが含まれる マンションは地域組織の一部として機能	

出所：国土交通省国土交通政策研究所「マンションの適正な維持管理に向けたコミュニティ形成に関する研究」,2010年5月をもとに作成

10

マンションのコミュニティとは



区分所有者

ハード(建物)の共有

区分所有者として、エントランスや廊下などの共用部分を共同で維持・管理する「資産管理」の側面



住民

ソフト(人)のつながり

住民として、居住者同士の挨拶、相互扶助、防災活動、イベントなどを通じた「生活・交流」の側面



住民

地域との連携

住民として、マンション内だけでなく、地域の町内会や自治会と連携し、「災害や防犯での連携」の側面

11

マンション内のコミュニティ形成の課題

1. 「面倒くさい」という意識

プライバシー重視や、理事会役員業務の負担感などから、人間関係の希薄化が進む
コミュニティ活動に「関わりたくない」という層の増加

2. 居住者の高齢化と賃貸化

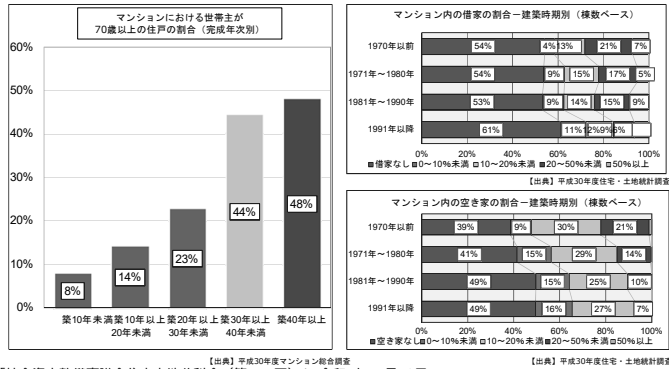
高齢化による活動の担い手不足の深刻化
永住意識のある所有者と、賃借人との意識の違い



12

参考：区分所有者の高齢化・非居住化等

高経年マンションでは、区分所有者の高齢化・非居住化（賃貸・空き住戸化）が進行し、管理組合の役員の担い手不足や、総会運営や集会の議決が困難等のおそれがある。



出所：国土交通省「社会資本整備審議会住宅地分科会（第57回）」、令和5年11月13日

コミュニティ不全のリスク



区分所有者

合意形成の困難化

日頃の信頼関係がないため、大規模修繕や建替えなどの重要決議がスムーズに進みません



住民

防犯・防災力の低下

「誰が住んでいるかわからない」状態は、不審者の侵入を許しやすく、災害時の共助が機能しません



区分所有者

資産価値への影響

管理不全やトラブルの多いマンションという評判は、将来的に資産価値の下落につながります

コミュニティ形成のために、何から始めるのが良いのでしょうか

マンション標準管理規約の改正（平成28年：2016年）

国土交通省の「マンション標準管理規約」改正により、**管理組合の業務範囲が明確化**

削除された条文

「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（旧・第32条第15号）が削除されました

改正の背景：

強制徴収の「管理費」を、任意参加の親睦イベントや飲食費に充当することによるトラブルを避けるため

コミュニティ活動が禁止されたわけではない

明確化された業務

管理組合の業務は「建物及びその敷地・附属施設の管理」に特化

「管理費」とは別の財布（自治会費や有志の会費）で運営することが推奨される形となった
防犯訓練や美化活動など、資産価値の維持に資する活動は管理組合業務として認められます

① 組織と費用負担の明確化

標準管理規約の改正を踏まえ、目的別に組織と費用負担を明確にするほうが無難だが・・・

区分所有者

管理組合

目的：共用財産の維持管理
財源：管理費・修繕積立金
活動：防犯訓練、植栽管理、防犯設備
※全員強制加入

住民

自治会・コミュニティ活動

目的：親睦・交流・相互扶助
財源：自治会費・イベント参加費
活動：夏祭り、サークル、子供会
※原則任意加入

管理組合と自治会等との連携により、健全なマンション運営が実現

②「防災」をきっかけに

最も参加ハードルが低いテーマ

「親睦会」には抵抗があっても、「防災訓練」なら参加意義を感じる住民が多くなります

・安否確認訓練

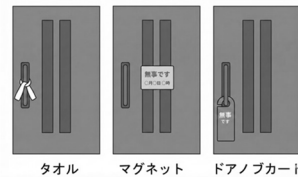
ドアに「無事です」マグネットを貼るだけの訓練から開始

・防災備蓄の試食会

賞味期限切れ前の備蓄食料を配布・試食するイベント

・防災マップ作り

周辺を歩きながら危険箇所を確認（自然な交流）



出所：阿倍野区役所「マンション防災計画作成に向けて」を基に作成

「共助」の意識を高めることが、コミュニティ形成につながります

17

③「あいさつ」から始める環境づくり



住民

あいさつ運動の推奨

「挨拶は防犯の第一歩」というスローガンを掲げ、エントランスやエレベーターでの声掛けを管理組合として推奨します



住民

きっかけづくり

エレベーター内に「防災クイズ」や「季節の花の写真」を掲示するなど、会話のきっかけを作るベンチを設置し、滞留時間を増やします



住民

ツールの活用

マンション専用アプリやSNSを活用し、対面が苦手な層でも情報共有や物品の譲り合いができる場を提供します

トラブルの未然防止、防犯力の向上、災害時の安全確保につながります

18

コミュニティ形成の事例



子ども向けイベント

夏祭りや子ども会を開催
ファミリータイプのマンションでは同世代の人々が集まりやすく、強固なコミュニティ形成のきっかけになります



園芸部の結成

有志の会として、敷地内の花や樹木の手入れを実施
活動頻度を自分たちで決められるため、負担が少なく、マンションの美化に貢献します



季節の飾りつけ

エントランスにハロウィンやクリスマスの装飾を
イベントに参加しない世帯も間接的に楽しめ、共用部が華やぎます

最初からやるのはハードルが高く、継続も難しい・・・

19

コミュニティ形成の第一歩

「総会」への参加

20

なぜ「総会」が第一歩なのか？



区分所有者

唯一の「公式」な場

祭りやイベントは任意ですが、総会は管理組合の最高意思決定機関であり、全区分所有者に権利と責任があります



区分所有者

資産管理の根幹

修繕や規約改正など、資産価値に直結する決定を行う場です
ここへの関与が「自分ごと」のスタートラインです



区分所有者

コミュニティの種まき

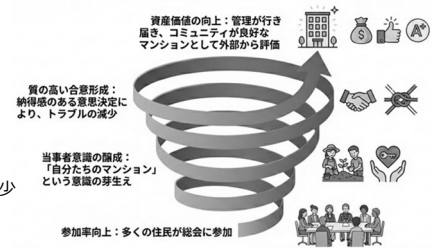
「顔を合わせる」という最小単位のコミュニティ活動です
ここでの対話が、その後の挨拶や防犯意識につながります

21

「コミュニティ活動への参加」が生み出す好循環

資産価値向上のスパイラル

- ・参加率向上 多くの住民が総会に参加
- ・当事者意識の醸成
「自分たちのマンション」という意識の芽生え
- ・質の高い合意形成
納得感のある意思決定により、トラブルの減少
- ・資産価値の向上
管理が行き届き、コミュニティが良好なマンションとして外部から評価



22

選ばれ続けるマンションへ

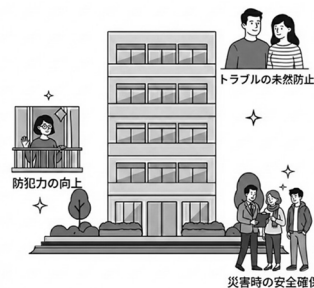
コミュニティはマンションの資産

良好なコミュニティは、トラブルの未然防止、防犯力の向上、災害時の安全確保、

そして **マンションの「格」を高め**ます

「他人ごと」から「自分ごと」へ

**災害に強く、快適な暮らしは
自分たちで作る**



23

おわりに

いきなり「イベント」をめざさなくていい

年に一度の「総会」の席を埋める ことから始めましょう

そこでの「対話」こそが、**コミュニティ形成の第一歩**です

24