

集合住宅の安全安心なコミュニティ構築の促進に向けた居住者相互交流支援システムの開発

村田 明子 田中 康裕 山田 哲弥
(技術研究所) (技術研究所) (技術研究所)

ICT System for Safe and Relief of Residents' Community at Condominiums

by Akiko Murata, Yasuhiro Tanaka and Tetsuya Yamada

Abstract

We developed a ICT system for encouraging daily communication and mutual support activities, especially at the time of a disaster, in urban condominiums. These support systems will realize safe and reliable "the 21st century type community". We started from hearing investigations to the condominium management association, the residents' association which performed a leading-edge action, and the management company, and we found the requirements for "the 21st century type community". Then, based on these requirements, we designed the ICT system for encouraging community activities which will lead toward to "the 21st century type community". This prototype system has the functions which helps residents for mutual recognition, mutual aid activity and preparations for disaster. We tested this system with 6 residents at a condominium in Kanagawa. The residents satisfaction for this system was relatively good in general.

概 要

都市の中高層分譲マンションでの安全・安心を実現するために、居住者の日常交流と非常時の相互支援活動を支援する情報システムを開発した。都市集合住宅、とくに中高層分譲マンションの安全安心には、旧来の濃密なコミュニティとは言わないまでも、居住者の日常から何らかの相互交流が必要と考え、そうした関係を「21世紀型コミュニティ」と位置付け、まず、先端的な取り組みを行っている管理組合・自治会、および管理会社へのヒアリング調査を実施して、日常交流と非常時相互支援に対する居住者意識の実態を把握した上で、「21世紀型コミュニティ」の実現に向けた要件を抽出した。次に、そうした要件をもとに、情報システムとして必要な機能を抽出し、コミュニティ構築を支援する情報システムを開発した。開発したシステムは、居住者の相互認識、相互扶助活動、災害への準備活動を支援する機能を備えている。

開発したプロトタイプシステムを、首都圏のある分譲マンションの管理組合・自治会役員に体験してもらった結果、各機能に対する評価は概ね良好であり、いくつかの改善点や課題を把握できた。

§ 1. はじめに

本研究・開発では、都市の中高層分譲マンションでの安全・安心を実現するために、日常交流と非常時相互支援に対する居住者意識の実態を把握した上で、居住者の日常交流と非常時の相互支援活動を支援する情報システムを開発した。

分譲マンション戸数の総世帯に占める割合は、2009年時点では全国で11.42%、首都圏に限れば20.19%にもなり¹⁾、分譲マンションは我が国の居住形態として定着していると言える。しかし、一般に分譲マンションでは居住者の流動性が低く、築年数に従って高齢化が進む傾向がある。一方で、住戸の個別性・匿名性が高い上、マンション居住者の自治会加入率は低く、コ

ミュニティ参加率が低いため、近隣住戸や地域との繋がりに乏しい。高齢者・障がい者等が民生委員や町内会によるセーフティネットから漏れ、孤独死や災害時の安否確認、避難等の問題が顕在化している。

分譲マンションには、管理組合の設置が区分所有法により義務付けられてはいるが、施設・設備の維持保全目的の側面が強く、コミュニティによる防災・防犯、非常時相互支援等の機能が働くことは少ない。

本研究開発ではまず、こうした課題を解決するためには、旧来の濃密なコミュニティとは言わないまでも、居住者の日常から何らかの相互交流が必要と考え、そうした関係を「21世紀型コミュニティ」と位置付けた。

集合住宅のコミュニティに関する既往研究は多数あり、例えば、沢田ら²⁾は、多様な共用施設を持つ分譲

マンションにおける交流実態やコミュニティ形成過程の調査研究を実施し、交流活動の効用を報告している。また、集合住宅における防災意識については、古川ら³⁾が相互扶助体制の重要性を指摘し、防災ネットワーク形成成功事例の分析を行っている。しかし、分譲マンションのコミュニティ構築に向けた具体的な手法やプログラム、サービスの提案には至っていない。さらに、篠原ら⁴⁾は、交流活動を促す空間的な工夫についていくつかの提案をしているが、その運営や組織的な対応については実証されていない。

ここでは、居住者のコミュニティ活動の実態と、相互支援やコミュニティに対する潜在的なニーズの実情に合わせながら、居住者の緊急時相互支援に関する共通認識とそれを育むための日常のつながりが醸成されている「21世紀型コミュニティ」を提案し、安全安心な「21世紀型コミュニティ」の実現を支援するコミュニティ構築支援システムを提案する。

§ 2. コミュニティの実情と目指すべき方向性

コミュニティ構築支援システムの開発にあたって、まず、分譲マンションにおけるコミュニティのあるべき姿である「21世紀型コミュニティ」とはどのような状態であり、どのように実現できるかということを確認しておく必要があると考えた。

そこで、分譲マンションでのコミュニティ活性化や、防災対策、災害時の要援護者の把握への取り組み、共用施設・設備の運営について、現状で先端事例と考えられる内容を把握するため、高層住宅管理業協会と、加盟マンション管理会社8社(ディベロッパ系7社、独立系1社)を対象に、ヒアリング調査を行い^{5,6)}、コミュニティ活性化や防災への先端的な取り組みが行われている事例として、管理組合2件(板橋区・横須賀市)と自治会1件(兵庫県明石市)、防災会1件(兵庫県加古川市)を抽出、ヒアリング調査を実施した。

対象管理組合・自治会等の概要を表-1に示す。

調査は2009年6~11月、2010年6月に実施した。主な調査内容はマンションの概要、共用施設・設備

表-1 調査対象マンション管理組合・自治会の概要

	a管理組合	b自治会	c管理組合	d防災会(管理組合)
入居開始年	1977年	1989年	2003年	1985年
住所	東京都板橋区	兵庫県明石市	神奈川県横浜須賀野市	兵庫県加古川市
総戸数	1872戸	600戸	309戸	584戸
棟数	14棟	3棟	4棟	7棟
階数(最も高い棟)	25階	20階	14階	14階
管理組合と自治会の関係	管理組合を自治会として区が認定	管理組合と別に自治会がある	管理組合と別に自治会がある	管理組合の下に自治会がある
外部向けホームページの有無	有	有	無	有
自衛消防隊	有	有	有	有(防災会)
放送設備	有るが機能せず	有	無	有

の運営、防災対策への取り組み、コミュニティ活性化の取り組み、災害時要支援者把握の取り組み、周辺地域との関わり、ホームページの有無や内容等である。表-2に得られたヒアリング結果を、安全安心な「21世紀型コミュニティ」への方向性という視点で整理した結果を示す。

§ 3. 「21世紀型コミュニティ」実現に向けた要件

ヒアリング調査の結果をもとに、「分譲マンションにおける安全安心な『21世紀型コミュニティ』とはどのような状態か、それが成立する要件(必要条件)は何か」という課題を設定し、研究メンバー12名(20~50代の男性7名・女性5名)で、既往研究や管理会社・管理組合のヒアリング調査結果もふまえてブレインストーミングを行った。

その結果、要件として139項目を抽出した。これらの139項目について、類似項目をメンバーによる討議・検討によってグルーピングすることで、表-3に示すような「21世紀型コミュニティ」の状態とそれを可能とする15の要件を抽出した。その結果を、表-3に示す。表-3右欄の数字は、表-2に挙げた同じ整理番号の項目との関連を示している。

次に、表-3の「21世紀型コミュニティ」実現に向けた15要件の相互関係を検討して、図-1に示すような「21世紀型コミュニティ」の状態と、その実現に向けたA~Kの12の要件を提案した。図-1では、下から中央にある矢印にしたがって、<参加主体>としての「A.居住者」と「B.管理組合」が、「C.施設」「D.運営」「E.情報」の3つの<支援機能>を活用することにより、「F.相互認識」「G.相互扶助」「H.災害準備」を備えることで、「I.動的平衡」の<状態>を築き、<目標>としての「K.価値共有」が実現され、「J.地域参加」「L.行政との関わり」が深くなることを示している。

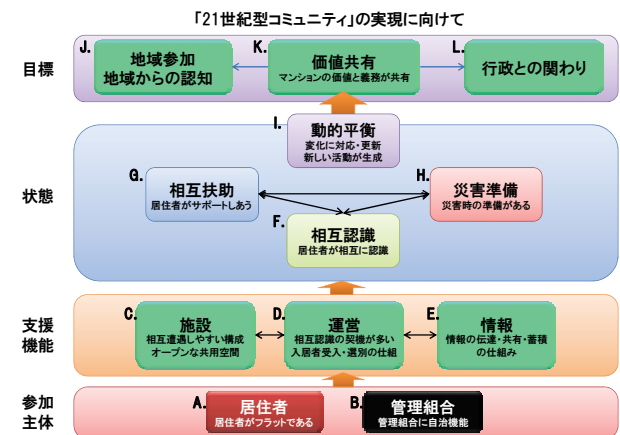


図-1 「21世紀型コミュニティ」実現に向けた要件

表-2 ヒアリング結果：目指すべき方向性

要件	意見 No.	インタビュー結果	調査対象	要件	意見 No.	インタビュー結果	調査対象		
地域との関係	1	自治会は、連合自治会に参加している。入居して6~7年経ってから、地域コミュニティ担当理事が周辺町内会の会議に参加し連携を図っている。地域の運動会等にも管理組合として参加し、地域との交流を図っている。	a	さまざま な主体	54	コミュニティの幅があり（コミュニティに関わる年代が幅広く、どういう年代でも関われば）、施設が広い、だから民主的にしやすいと思う。老人クラブ「SUNクラブ」が一番人数が多い。「SUNクラブ」内に、ゴルフクラブ、冒険クラブ、散歩クラブとかがある。別の井戸端会議の雑学クラブもある。	a		
	2	〔マンション外に住んでいた〕近所の人が入居することもある。			55	クリスマス、イルミネーションの時は、ロープに電灯を取り付けるときに出るクズを、小さな子どもが拾ってくれる。	b		
	3	自治会は、小学校単位の連合自治会に参加している。			56	自治会に「国際交流担当理事」を置いて「外国人家族」と日本人家族との交流を図っている。また、高齢者サークル「長寿会」があり、活発な活動を展開している。小学校の新年生年生は5・6年生と長寿会会員が同伴通学して交通ルール習得や犯罪予防に力を発揮している。	c		
	4	地域との関係というのはどうしてもマニュアル化できないところがある。マンションゆえに難しいところがあって、一個人に頼っているところが多い。	b		57	バンドをやっている若者たちの音楽をインターネットラジオに流したり、今は、防災会のホームページ、普メロを作らないかと考えている。そうやって、若い人を防災に巻き込むことも考えている。	d		
	5	マンションの中に、民生委員がいる。			新搬入 居者の 受け入れ	58	挨拶がないため、棟で一室に介して、若い人も新しい人も子供連れで参加できる「ウェルカムインフォメーション」を始めた。施設の諸元、施設の使い方、どんなクラブがあって何人会員がいるかを紹介したりした。	a	
	6	マンションだけを対象とした民生委員がいる。				59	親族（息子・娘連）の呼び寄せが非常に多く、空いたらすぐに呼び寄せると言う状態。（「新入居者」は）入居した翌年に、自治会役員をしてもらおうとしている。新入居者に「自治会への加入を誘うため」まづブロック役員が行く、それがダメなら副会長・会長が行く。	b	
	7	自治会は、連合自治会に参加している。			60	入居希望者の仲介を検討。転入希望者は、近所の人や居住者の家族が多いので、リストアップをして、買いたい人を登録し、売りたい人は、（買いたい人を登録した）リストを見て、この人なら売ると、ということができるんじゃないかと考えている。中古で買う人は、コミュニティの良さを評価して買ってほしい。	c		
	8	津波避難ビルの共同利用ということで、道路を隔てた町の町内会長に、万一、津波が来たときは逃げ込んでいいよ、うち（のマンション）で受け入れると言っている。			変化への 対応	61	外部向けホームページを作成し、担当理事が頻繁に更新している。	d	
	9	「良いマンション」と外部から評価されることが中に対してにも影響し、居住者のコミュニティ・防災等の活動がしやすくなる。	d			62	何かにつけて、コミュニティの作り方が熟練してきて、次から次に（活動が）出てくる。イベントが自然発生的に行われるようになっている。	a	
	マンション 価値の 共有	10	マンション内に、民生委員がいる。自治会は、（仲良しチームではなく）、行政に協力する体制をきちんと整えないといけない。			63	神輿を軽くしたり、万国旗固定のパイプを地面に埋めたり、省力化投資を進めている。	b	
11		ホームページは外を意識している。「ふるさとをつくろう」というコンセプトで計画し、それが成功している。		64	サークルは自治会公認。10人がやりたいと思ったら、立ち上げることができる。	c			
12		若い人で、この開発を見つづけた人の中には、ここに入りたい人もいる。そういう人は入居後、お祭りにも参加される。	a	65	管理組合は、今年から任期を2年にして、毎年半数ずつ交替するように変更した。また管理組合理事の任期も2年までにした。引き継げるしくみはできている。自治会の役員はヘッドハンティング以外に、候補者が続出しているため、ポジションを増やした。	d			
13		入居理由調査で「緑（豊かな自然環境）」が一番になっている。管理組合で「魅力は何か」というアンケートをした7年前も同じだった。		66	昔は、町内会と管理組合が分かれていたが、管理組合が町内会長をやるしくみに変えていった。マンションができた時代や、条件の違いがある中で、そうした条件の違いに応じて（コミュニティへの）提案ができてきた。	a			
14		外部向けホームページを管理組合で作成・管理している。		67	上下で価格差はほとんどない。ここには価格差らしきものはないと思う。ウェルカムインフォメーションも、賃貸、区分所有者の別別ではない。	b			
15		最近、「ヴィンテージ・マンション」というのを売りにしている。東京がかなり古いマンションで、クラシックカーみたいに値段が下がらないところがある。そのように、値下がりを防ぐために、外に対しては意識しているし、実際に値下がりはない。	b	68	前からの住民同士はいいのだが、転入してきた人がなかなか（既存の居住者のコミュニティ）に入れないということがある。	c			
16		中古で購入する人は、マンションのコミュニティの良さを評価して購入してほしい。	c	69	うちは、新しい人の方が（溶け込むのが）早い。うちのマンションはフルオープンだから、古い・新しいという色分けもない。みんなが、フラット、第一線、途から入ってきても同じだと考えている。	d			
17		「楽しいマンションですよ」とHPに出て、外から評価されると、それが中に対しても影響する。これまで協力的ではなかった人が、外の人から「いいマンションです」と言われたら、態度が180度変わるということもある。こういうマンションだとわかって、「新たに」入ってくる人もいます。	d	人材活用	70	1,800円もあると、あらゆる職業の方がおられる。役員となる人の年齢構成が上がる一方でなく、若返りが図られている。	a		
18		「地域福祉をやる人」があり、お年寄りのお話をしている。	a		71	得意な人に、得意になってやらせる、という習慣ができていて、誰も足をひっぱる人はいない。	b		
居住者 相互 支援		19	EVが止まらない階の人（身体が不自由な高齢者等）に新聞を届けたりしている。	EV	72	住民の中で、優秀な人がホームページを作成している。	c		
	20	65歳以上、70歳以上単身世帯は、（名簿に）マークをつけて、一般には言わないけど把握している。	b	73	600戸もあつたら警察官もいるし、同時通訳ができる人もいる。イベントやる時にも、それぞれの特技を活かしてもらえたらいいと思う。自治会には、「メンバーでそれぞれ決めてやってくれ」と言っている。みな、いろんな知恵を出してくれる。それぞれがメンバーに、おんぶに挑んでいくという方がやりやすい。	d			
	21	「災害時要援護者」の所在情報は自主防災会が100%把握。居住者名簿を作っている（提出率95%）。高齢単身世帯や要介護者に対して日常的な見守りや安否確認を行っている。		74	自治会に入っていることの意義があり、自治会に入らなかつたら当該マンションに住むことの意義がない。	a			
	22	昔からある地域の共同体が、マンションの中で再現されている。	c	75	管理組合・自治会の役員は、輪番制にしておらず、立候補制にしている。	b			
	23	大家族のように大人の目が回り、子どもが迷惑をしたら、居住者の誰かが注意してくれる。		76	管理組合・自治会の役員は、立候補制を採用している。実施は当期の事業テーマに関して専門知識や実務経験を有する者をヘッドハンティングしている。	c			
	24	あんしん情報登録制度「あんしんJカード」を導入。要援護者情報は、防災会・自治会で共有している。	d	77	理事会の中にエキスパートがいれば、最先端に手をつけながら、使いやすいものを作ることができる。いかに、そういう人間を抱き込むか。夏祭りとかをやると、特技がある人、大半がどする人が目立ってくる。人の輪を定めていいたら活動ができそうなのかなとか。そういう人を一本釣りしたりする。多角的に、大きな目で見ている。	d			
	25	「防災について考える会」を、J棟だけでやっている。防災委員になっている人は、棟の居住者名簿を使って、安否確認するようにしている。	a	78	管理組合・自治会の役員は、思う通りにできるという快感が得られる。	a			
	26	（自治会で顔をよく合わせていることや、祭りやイベントが盛んな土地柄もあって）有事の時の対応の早さ、団結力がある。消防団士の応急手当講習、消防訓練、掃子鑑別、防犯パトロール、防災用品備蓄、火の備蓄と自家発電による送電、自衛消防団設置等。	b	79	定期的な棟総会を開いているのが特徴。棟ごとの財産管理や自治会に関する独立性が保たれている。棟委員の中の2人が、理事会を構成。管理組合の全体総会では、役員を選出せず、間接制にしている。マンション管理センターに、「[各棟] 覆てないの」と言われる。	b			
	27	全住戸に、避難完了を知らせるためのマグネット（シール）を用意。災害時には、受水槽を管理組合管理下におき、計画給水が定着。防災訓練の計画はオリジナルで考えており、火災や津波など毎年変えている。各住戸に危機管理マニュアルを配布。	c	80	管理組合の組織がコミュニティの基礎になっている。標準管理規約の条文は、当該マンションの規約を真似して追加されたのではない。	c			
	28	防災会12名が防災講習会を開催できる免許を持って、講習を行っている。要援護世帯は防災会・自治会で把握。防災訓練、防犯パトロールを実施している。	d	81	管理組合規約は、実情に応じて、改訂が重ねられている。	d			
居住者 相互 認識	29	防災を掲げて防災をやっているわけではなく、コミュニティを司るアイテムとして位置づけている。		82	管理組合役員は各棟からそれぞれ8名、全部で24名いる。	a			
	30	新しい人が、（棟の）Eで前棟で挨拶できない、という声が上がった。そこで、同じ棟の人が一堂に会せる場として、ウェルカムインフォメーションを提案、実現した。	a	83	地震の時に、棟によって壊れ方が違った。だから、棟ごとに別々に管理費をとっている。自分たちの建物の中は、[その棟に住んでいる]人のお金で直すようにしている。台風がきて棟木が倒れたらという場合には、全体の管理費からお金を出している。	b			
	31	居住者間のコミュニティレベル向上を図っている。		84	問題解決型の委員会を作っているから、それは、問題が解決するまで解散しない。	c			
	32	入居した翌年に、自治会の役員をしてもらおうとしている。「マンションは関わり合って生活するところだ」と言ったら、変わる人は変わる。	b	85	理事会、広報委員会、修繕委員会、環境整備委員会、情報システム運営委員会、その他の組織として、自治会委員、防災会、自衛団、P・A、少年団がある。（防衛会では）みんなが発言し、力を出せるし、楽しい。いろんな意見が自由に話し合える場だから続く。	d			
	33	住民同士が日常的に挨拶を交わす習慣が定着。居住者全員の写真を撮影し、名前と顔がわかるようにして、ブロック単位で作成・配布している。居住者と非居住者の区別がつくようになっている。	c	86	棟ごとの独立性を保持するといっても、1棟だけ地震でボロボロになった棟が出てしまったとき、マンション全体としての価値を保持する上で、それを放っておくわけにはいかない。	a			
	34	管理員は、居住者をよく把握しており、役員に適任の人を把握している。		87	「管理組合とは別に、マンション単体の自治会がある」管理組合は、まづ5~6月にできた。お母さん方が子ども会立ち上げを市に申請しようとした時、自治会がないところには子ども会は作れないと言われたので、自治会が作られた。	b			
	35	挨拶運動をやっている。簡単で、分け隔てがない。防災にも役立つ。「挨拶は魔法の力」みんなが顔見知りになれるように仕掛けている。	d	88	市役所に管理組合を自治会として承認してもらおうとしたら、ダメだとわれ、自治会を構成した。管理組合規約には、管理組合と自治会の双方の内容が明記されている。管理組合のうちの3名が「自治会担当理事」として両組織を兼務。	c			
	共用空 間施設	36	11の集会所、運動広場、カルチャーセンター、バーベキュー広場、プール、コミュニティの幅があり、施設が広い。（だから、民主的に活動しやすいと思う）	a	管理組合 と自治 会	89	2~3年めの管理組合が区と話し合って、特別自治会（限定自治会）として認定を受けている。自治会を別組織として作るのと、二重組織の状態になるから。街の運営のため二重組織は良くない。[自治会は要らない]、というのが判明。	a	
		37	集会所・ホール、敷地内の公園・中庭、和室がある。			90	「管理組合とは別に、マンション単体の自治会がある」管理組合は、まづ5~6月にできた。お母さん方が子ども会立ち上げを市に申請しようとした時、自治会がないところには子ども会は作れないと言われたので、自治会が作られた。	b	
		38	ガーデンサロン、キッズルーム、スライランジ、ゲストルーム、コミュニティホール、シーサードプラザ、芝生広場などがある。	c		91	市役所に管理組合を自治会として承認してもらおうとしたら、ダメだとわれ、自治会を構成した。管理組合規約には、管理組合と自治会の双方の内容が明記されている。管理組合のうちの3名が「自治会担当理事」として両組織を兼務。	c	
39		集会所、ふれあい広場、防災倉庫、防災井戸がある。	d	92		住民同士のトラブルは、直接住民同士で話さず、理事会が審議し、仲裁・和解決を定めている。	d		
情報の 伝達 共有		40	各棟に掲示板があり、棟によっては回覧（板）制度を持っている。管理組合広報誌を年3回発行している。			93	自治会は自動的に加入することになっているので、自治会加入率100%。自治会が、行政に協力する体制の末端組織となっている。	a	
		41	ホームページには、いろいろな情報がかかっている。アーカイブになっている。			94	コミュニケーション（自治会）と建物管理（管理組合）でそれぞれ（組織が）分かれていると、防災（活動）が進まない。	b	
		42	住戸から管理事務所に連絡する方法は電話。						
		43	回覧板と掲示板と、2ヶ月に1回発行している自治会広報誌、マンションHP。イベントの後、結果をまとめたファイルを作り、反省点・問題点をまとめる。						
		44	「住民への呼びかけのために」非常放送設備を訓練だけでなく、普段から使っている。	b					
		45	毎週、人が変わるから、イベント（西明石祭り・秋祭り、サマー・フェスティバル）はマニュアル化している。						
	46	マンションでは放送設備など情報共有のしくみが絶対に必要。							
	47	掲示板、文書配布、自治会会報を年3~4回配布。居住者専用のマンションHPはあるが、最近はおまじり使われていない。メールなどやりとりすることが多い。							
	48	掲示板、文書配布、1月1日の自治会広報誌、ホームページ、ケーブルテレビを活用した情報伝達手段（TVの7chでお知らせなど基本的な情報を掲載。緊急時には一時的だが、伝えることもできる）がある。紙、ネット、テレビなど、いろいろなものがあって、相手が欲しいものから抽出できることが大事。	d						
	コミュニ ティ の 実 現	49	秋のお祭、夏休みなども祭など、子ども連れで、一堂に介して集まるようなコミュニケーションの場（ウェルカムインフォメーション）がある。	a					
50		西明石祭り・秋祭り、サマー・フェスティバル、共同清掃、親睦会・食卓会、クリスマスイルミネーション、バザー、お祭り、グラウンドゴルフ、文化祭、シニアクラブを毎月1回、グラウンドゴルフを毎月1回している。							
51		サークルの種類は6~7つ。サークルは自治会公認。10人がやりたいと思ったら、立ち上げることができる。	b						
52		フレンドリー・クラブのような、購入時に入会することを同意してから入居する。居住者全員参加型の組織が、新築入居当初（最初）からある。[お祭り、防災訓練など]	c						
53		コミュニティFMをやっているFM局で、月に2回、30分の番組を作成・放送している。7月に夏祭り、冬は餅つき大会がある。みんなが顔見知りになれるように仕掛けている。防災会と自治会と一緒に「防災バス旅行」を企画。参加を強制しない組織（例：防災会）がある。	d						

表-3 安全安心な「21世紀型コミュニティ」の要件とグルーピングされた項目

要件(見出し)	21世紀型コミュニティ成立の必要条件	関連意見 No.	要件(見出し)	21世紀型コミュニティ成立の必要条件	関連意見 No.
1 地域に参加し認められている	自治会は、連合自治会に参加している	1,3,7	9 さまざまな人がコミュニティに関わる	コミュニティの幅がある(コミュニティに関わる年代が幅広く、どのような年代でも開かれる)	54
	近所のマンション外に住んでいた人が、入居している	2		子どもがいない人、外国人でも開かれる	54
	マンションだけを対象とした民生委員がいる	5,6,10		なるべく多くの人が活動・イベントに関わっている	55
	「良いマンション」と外部から評価されることが中に対して影響し、居住者のコミュニティ・防災等の活動がしやすくなる	9		現役世代の人も(管理)活動に関わっている	57
	当該マンションが周辺地域から孤立していない(「オープンスペースで犬の散歩可」から、「災害等非常時の協力」まで)			賃貸居住者も管理活動・自治活動に関与・参加するしくみがある	
	小学校区内の、校外児童会として当該マンションが1組織で、管理組合(自治会)、PTA組織と連動している			高齢者と女性だけに頼らない(男性も参加する)	
	周辺から一目置かれている(評判が高い)			コミュニティの自治組織が何となくある	
	「ふるさとをつくらう」というコンセプトで計画されている	11		新しい入居者への生活ガイダンス、居住者に、ルール・住まい方を自然に教えてくれるしくみがある	58
	何世代にもわたって住み続けたいと思う人が多い	12		子ども連れでも、一室に介して集まるようなコミュニケーションの場(ウエルカム・インブローメーション)がある	58
	共有財産価値向上への意識が高い	13		新しく入ってきた人でもすんなりと溶け込める・なじむ	60
共有財産価値向上への意識が高い	13	空き住戸に、居住者の親族(息子世帯・娘世帯)を呼び寄せるケースが多い	59		
そのマンションの良さを誰かが共通して認識している	13	マンション購入者を、管理組合が選定できる。あるいは、新しい購入希望者・入居希望者から、適切な入居者を管理組合が選定し組み合わせがある	60		
ファミリーにとって立地(周辺環境)が良い	13	発展的自己保存(現状コミュニティを存続しつつも、新しい人を受け入れ部分的に更新していく)	61		
中古購入者は、マンションのコミュニティの良さを評価して購入している	16	マンションの(コミュニティ)活動、隣近所の情報がマンション購入時に得られる	61		
マンションの居住者像が明確になっていて、どのような人に住んで欲しいか、明示されている	17	来訪者を迎えるしくみがある(リアルでも、ネットでも)	62		
購入時に、区分所有者の権利・義務、管理規約内容が、「重要事項説明」以上にしっかりと説明され、購入者に理解されている		新しい(活動)集団・グループが発生しやすい	63		
管理組合組織として、各戸が位置づけられ、組織体制が整備され、各戸が必ず何らかの役員、係、役割に、毎年関わっている		イベントが自然発生的に行われるようになっている	63		
管理組合による自主管理意識が高い		(効率等をふまえて、柔軟に変化させるなど)省力化投資を進めている	64		
非居住区分所有者が少ない(共有財産意識がある)		新しい(活動)集団・グループが発生する状態(しくみがある)	65,67		
そのマンションの良さをたくさん恐れる人が多い		役員候補が増えたら、ポジションを増やすなど、柔軟に対応できる	66		
建て変わったも風景の面影が残る		マンションができた時代や条件の違いがある中で、条件の違いに応じて(コミュニティへの)提案ができる	67		
2 マンションの価値が共有されている	簡単な頼みごとをできる居住者がいる	18	11 変化に対応し新しい活動が生まれる	新しく出てきた課題・トラブルに柔軟に対応できる	67
	いざというとき頼れる人が(同じマンション内に)住んでいる	21		共用施設の用途変更が容易	
	子どもがいたずら・危ないことをすると、誰かが(愛情を持って)叱る	23		マンションができた時代や条件の違いがある中で、条件の違いに応じて(コミュニティへの)提案ができる	67
	昔からある地域の共同体が、マンションの中で再現されている	22		新しく出てきた課題・トラブルに柔軟に対応できる	
	簡単な頼みごとをできる管理人・コンシェルジュがいる			共用施設の用途変更が容易	
	居住者で子育てをサポートし合える(全員でなくても可)			居住者の間に、(経済的、階層的、居住歴等の観点での)格差がない	68
	子どもがうるさくられない			分譲価格差が少ない(小さい)	68
	子どもがいづら			(居住者の)世代に偏りがない	
	他のとの関わり方を選択できるが、いざというときは助け合える			ファミリータイプがある	
	いざというときに、さりげなく助け合える			管理組合・自治会の役員は、輪番制にしておらず、立候補制にしている	76,77
3 居住者がサポートされている	一人でも避難できない人を把握するしくみがある	21	管理組合・自治会の役員はヘッドハンティングするようになっている	77	
	自主的に防災対策に取り組んでいる	25,28	得意な人に、得意になってやらせる、という習慣ができていて、誰も足を引っ張る人がいない	72	
	防災倉庫があり、管理が行き届いている	26	ハード等の設備を継続して使える能力を持った居住者がいる	79	
	(自治会で顔をよく合わせていることや、祭りやイベントが盛んな土地柄もあって)有事の時の対応の早さ、団結力がある	26	能力ある居住者を担当者としてつなぎとめるとし信頼関係を持った仲間、コミュニティの力がある	79	
	防災訓練を毎年実施している	26,27	管理組合・自治会の役員は、思う通りにできるという快感が得られる	80	
	火災や地震の際のマニュアルがとりあえずある	27	役員となる人の年齢構成が上が一方でなく、若返りが図られている	71	
	防災を掲げて防災をやっているわけではなく、コミュニティを司るアイテムとして位置づけている	29	自治会に入っていることの意義があり、自治会に入らなかつたら当該マンションに住むことの意義がない	75	
	居住者や非居住者の区別がよくなっている	33	管理会社や専門家・居住者(特長・能力)をうまく活用してスムーズな管理活動やイベントが実施できる		
	管理員は居住者(子どもを含め)の多くを把握している	34	継続的に委員会活動に参加する人が多い		
	管理員は、居住者をよく把握しており、役員に連任の人を把握している	34	居住者が管理組合活動の責任をしっかりと果たしている	82	
とりあえず誰かが、(ある人について)居住者か否かがわかる		マンション管理規約のコミュニティ条項が標準管理規約より向上している	82		
一人暮らしの居住者であっても他の居住者の誰かが把握している		二人以上のキーパーソンが(活動の)核になっている	81		
居住者の顔を把握している管理人・役員等がいる		管理組合規約は、実情に応じて、改訂が重ねられている	83		
「あるじ」的な居住者がいて、顔が見えている		種ごとの財産管理や自治に関する独立性が保たれている	81		
全く孤立している人がいない		種ごとに独立性しつつ、マンション全体の価値保持のしくみがある	85,88		
死んでも3日目までには見つけてもらえる		コミュニティ構築に意識の高い人が何人か居る			
悪人(犯罪人物)を見つけるしくみがある		理事が、管理規約内容をよく把握している(総会運営、議事作成・進行、承認取得がスムーズ)			
コミュニティ形成を促す空間・しつらいがある		管理組合の予算執行についての責任と権限が明確になっている			
共用部で出会いやすい		管理費の使途を、居住者が把握、合意(実質的に)している			
(自由に使える)共用施設がある		組合資産、設備等の情報収集が活発であり、費用削減を管理組合主導で行われている			
中庭、公園がある		理事会を月に1度以上開催することが、管理規約に明文化されている			
宴会場(食事を共にできる場)がある		管理組合総会を年2日以上開催することが管理規約に明文化されている			
葬式ができる(死を迎えるしくみがある)、結婚式もできる		管理規約には、管理組合と自治会の双方の内容が明記されている	91		
敷地内に危険な場所が少なく、誰も危ないところを知っている		住民同士のトラブルは、直接住民同士で話さず、理事会が審議し、仲裁・和解等を決めている	92		
共用施設の利用率が高い(予約/利用方法が効率的で使いやすい)		全体の運営のため、管理組合と自治会は、二重組織になっていない	89		
共用施設の認知度が高い(あることを知っている)		コミュニケーション(自治会)と建物管理(管理組合)で(組織)が分かれていない	94		
共用施設を夜間でも(昼間働いている人でも)利用できる		自治会が、行政に協力する体制の末端組織となっている	93		
(コミュニティの幅が広く、施設が広く余裕があるため)民主的に活動しやすい		管理規約に、施設管理以外の、マンションにおける自治、防災、地域連携について、規定されている			
オートロックが住棟ごとでない(住棟を行き来できる)		区分所有者住戸を賃貸する場合、賃借人の自治組織での役割、権利、義務が規約に明示されている			
7 情報の伝達・共有・蓄積のしくみがある	電子的に情報の保存/蓄積、更新を行える仕組みがある(紙媒体→電子媒体、長期保存や効果的な情報伝達が可能となっている)	41	15 管理組合が自治組織の役割を持つ	自治組織としての管理組合が存在し、組織のビジョン、活動の基本方針、組織体制・役割が、明確になっている	
	地域・マンション内の情報を蓄積し、伝えるアーカイブの機能がある(ホームページ等)	41		自治組織(管理組合)の活動情報を、組合員に開示する双方向の情報伝達手段が整備され、活発に利用されている	
	マンション内での情報発信・共有の手段(媒体)が豊富である	43,47,48			
	居住者相互に連絡できる情報伝達のしくみがある(放送設備などを含め)	46			
	イベントのやり方がマニュアル化されている	45			
	マンション内で、情報システムや情報掲示板(WEB)などの相互利用が活発に行われている(リアルな交流接点だけではない)	47			
	何か起こったとき、すぐ情報共有できる				
	高齢者にも情報が伝わりやすいしくみがある				
	空室状況を情報共有するしくみがある(駐車・駐輪場・共用施設含め)				
	住戸外での居住者と顔を合わせる機会(イベント・活動等)が多い	49			
8 関わるきっかけがある	子供を上手く巻き込むイベントが盛んである	50			
	マンション内に理事会・管理組合関連以外の組織がある	50			
	購入時に入会することを同意してから入居する居住者全員参加型の組織が、新築入居当初からある	52			
	他の居住者と関わる切欠が多い	53			
	共同してする作業がある	53			
	参加を強制しない組織(例:防災会)がある	53			
	住戸外で出会うと、誰もが会釈程度の挨拶はする				
	べつたりしたくない人でも開かれる契機がある				
	共同活動への参加は強制ではないが参加率が高い				
	交流することを意識しなくともよい(自然に関わりが持てる)				

図-1ではまず、分譲マンションの<参加主体>には、「A.居住者」と「B.管理組合」がある。「A.居住者」は、現状では、住戸の販売価格帯の違いが少ないほど、居住者属性が類似し、価値観が近くなりやすく、【12.居住者がフラットである】という要件が満たされやすい。「B.管理組合」は【14.管理組合活動が正しく機能している】という要件が前提にあり、加えて、自治活動に一步踏み込み、【15.管理組合が自治組織としての役割を持つ】必要があり、さらに【13.人材を生かした自治会運営】が行われることが重要である。

コミュニティ構築の<支援機能>としては、「C.施設」「D.運営」「E.情報」の3つの側面がある。C~Eは相互に連携することで有効に機能することを矢印で示している。「C.施設」として【6.オープンな共用空間施設】居住者が予約なしに利用できるカフェや敷地内公園のような交流の場が設けられていることが有効である。「D.運営」面では、どのようにして居住者に交流の契機を与え、相互認知のきっかけを創出するか、【8.(コミュニティに関わるきっかけがある)】【9.いろいろな人がコミュニティに関われる】という要件、さらに、価値観の近い人を呼びこむとともに、転入者がマンションになじみやすくする【10.新たな入居者受け入れのしくみ】が要件となる。「E.情報」の面では、【7.情報の共有・伝達・蓄積のしくみ】、居住者全員に情報を伝えるツールが必要である。管理者から居住者への伝達手段だけでなく、居住者が相互連絡できるしくみ(インターホン、SNS等)、外部に向けて情報発信するしくみ、情報を蓄積・共有するしくみ(ホームページ等)も重要である。

こうしたサポートにより実現される「安全安心な21世紀型コミュニティ」はその<状態>として、まず居住者が「F.相互認識」【5.居住者が相互に認識している】状態があり、高齢者サポートのしくみや災害時のマニュアル作成や訓練が行われ、「G.相互扶助」【3.居住者がサポートしあう】状態や、「H.災害準備」【4.災害への対処・準備がある】状態があり、年数経過とともに「I.動的平衡」【11.変わりうる(変化に対応・更新できる、新しい活動が生まれる)】状態となり、維持されていると考えられる。

以上のような状態にある「21世紀型コミュニティ」は、その<目標>として、現在および将来の居住者にマンションの「K.価値共有」(【2.マンションの価値と義務が共有】)がなされ、さらに「J.地域参加」として【1.地域に参加し認められる】ようになり、「L.行政との関わり」が深くなる。

このように図-1では、参加主体(居住者・管理組合)と支援機能(施設・運営・情報)の要件が満たされることによって、居住者の「相互認識」・「相互扶助」・「災害

準備」が実現され、かつ柔軟に更新されるという状態となることで、居住者に集住の価値が共有され、地域や行政から認知されるような「21世紀型コミュニティ」が実現するということを表現・提案した。

§ 4. コミュニティ構築支援システムの開発

図-1に示す「21世紀型コミュニティ」の姿と実現のための要件を踏まえて、コミュニティ構築を支援する情報システムの機能を先の研究メンバー12名で抽出し、表-4に示すように優先度を設定し、実装した。

図-2に開発システムのメニュー画面を示す。メニューには、4つの主要機能、即ち、「知り合いサポート」「交流サポート」「日常生活サポート」「非常時サポート」がある。

表-4 必要機能の検討結果

支援対象	機能アイデア	優先度	実装機能
相互認識	1) 入居者への案内	◎	入居者案内
	2) 転入者(入居者)の紹介	◎	転入者(入居者)紹介
	3) 居住者登録・検索・リスト表示	△	居住者リスト 自己紹介登録 特技登録
交流支援	5) サークル情報表示	△	サークル情報
	6) サークル設立支援	-	サークル設立
	7) 共有本棚(書籍の相互利用)	△	共有本棚
	8) 物のシェア(物品の相互利用)	-	
	9) イベント企画支援	◎	イベント企画
	10) サービス提供者ブログ/利用者の声(投稿・表)	△	サービス提供者ブログ
非常時支援	11) SNSコミュニティ設置支援	-	コミュニティ設置
	12) 居住者名簿台帳の登録・閲覧	◎	居住者名簿台帳
	13) 災害対応・避難に関する案内・支援	◎	災害対応・避難支援
	14) 居住者間での見守り(登録・適合・通報)	◎	見守りサポート登録 見守りサポート案内
	15) 高齢者宅の安否モニタリング(登録・適合・通)	-	* 高齢者宅の見守り
生活支援	16) 居住者アンケート(作成・表示・回答…)	○	アンケート作成・編集 アンケート一覧
	17) 施設情報表示	○	施設情報
	18) 新役員紹介(発信・閲覧)	△	新役員紹介
運営支援	19) 運営情報の閲覧・確認	△	閲覧確認
	20) 運営情報の発信	△	
	21) 総会等の議案投票(発信・閲覧含む)	-	* 投票
	22) 総会等の委任状提出	-	* 委任状提出
	23) 役員のためのバーチャル会議室	-	
	24) 広報活動・外部向けホームページ作成支援	-	* バブリシティ
	25) キーマン育成(新役員への案内・事例DB紹介)	-	

*は試作のみ



図-2 コミュニティサポートシステム画面

開発したコミュニティ構築支援システムは、SNS^注をベースとし、コミュニティ構築を支援する上記機能を実装している。マンション居住者専用サイトとして提供し、居住者が自宅のパソコンや携帯端末からブラウザを用いて、閲覧・入力することを想定している。

【知り合いサポート】は、図-1の「F.相互認識」を支援する機能で、居住者、とくに転入者が相互に認識するきっかけをつくるための機能である。入居してすぐに役立つ情報を掲載するほか、自ら情報を発信し、知り合いを増やすための機能、もしくは既存の入居者が新しい入居者を認識するための機能等を備えている。

【交流サポート】は、図-1の「G.相互扶助」を支援する機能で、サークルやイベントなど居住者の交流を始めるきっかけをつくるための機能で、既存のサークルにアクセスしたり、新しいサークルを設立したりする機能を持つ。既往研究でサークルやイベントを通じて知り合った居住者相互の関係は、親しい関係になりやすい傾向がある⁹⁾ことから、サークル活動やイベントへの参加を呼びかけることにより、きっかけを与え、相互扶助につなげることを意図している。共有本棚機能は、書籍の貸し借りを支援する機能であり、既存調査結果より、物の貸し借りは分譲マンション内で比較的多く行われていること⁹⁾や、書籍は他の品物に比べ、比較的容易に貸し借り可能と考えたことによる。

【日常生活サポート】は、マンション生活を支援し、施設・設備を知ってもらうとともに、管理組合活動への関心を持つきっかけをつくる機能で、主に、図-1の「B.管理組合活動」を支援する。

【非常時サポート】は、図-1の「H.災害準備」を支援する機能で、災害時の要援護者把握と多様な能力を持つ人材の発掘を行い、災害時の相互扶助のしくみをつくるための機能である。非常時サポート機能の多くは個人情報の登録を前提としている。

例えば、「見守りサポート登録・案内」(図-3・図-4)は、日常的、あるいは災害時の安否確認を行うしくみづくりを支援する機能で、依頼者・協力者を登録するしくみである。

「困り事・ボランティア登録」(図-5)も同様に、日常的に困っていて支援してほしい情報、あるいは特技を任意で登録してもらう機能である。これらは情報

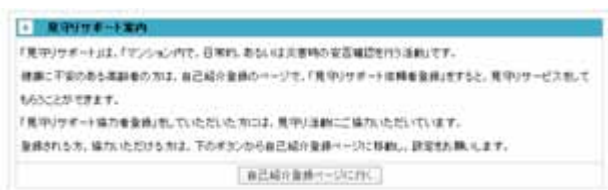


図-3 非常時サポートの「見守りサポート」機能



図-4 見守りサポート希望者・協力者(管理者画面)



図-5 困り事・ボランティア登録者(管理者画面)

取り扱いのルールや運用が課題となり、アクセス権限や条件を明確にして運用する必要がある。

§ 5. コミュニティ構築支援システムの評価

実装したプロトタイプシステムについて、ある分譲マンションS(神奈川県横須賀市、住戸数309戸)にテスト導入し、管理組合・自治会の役員6名に体験してもらう試用実験を行った。実施期間は、2011年2月19日(土)~2月27日(日)であった。

まず、各参加者に実験の説明を行い、参加者のユーザー登録を行った上で、あらかじめ実験用サイトのURLを登録したタッチパネル式タブレットPCと無線LANルータ、利用マニュアルを貸し出した。参加者には、貸出機器を用い、自宅でいつでも都合のよい時間にサイトにアクセスし、各機能の閲覧・入力等を体験してもらった。その上で、サイト内の各機能について、アンケートに回答してもらい、実験終了後、貸出機器とアンケート用紙を回収した。

アンケート設問は、各機能の必要度(必要/あったらよいなくてもよい/不要、の4段階の選択式)、各機能に対する意見(自由記述)、開発システムの利用への要望、利用する場所、利用する端末機器、その他の必要機能

(自由記述)、SNS の認知度・利用状況、基本属性である。

試用テストに参加した回答者の属性について表-5 に示す。回答者の多くは、技術系の会社員で PC の利用には習熟していると思われ、SNS の認知度は高かったが、実際の利用経験は乏しかった。居住年数は皆6年以上あり、いずれも当該マンションの状況には詳しいと考えられる。

「コミュニティ構築支援システムが導入された場合、利用してみたいか」という設問(図-6)に対しては、半数以上が「利用してみたい」と答えており、システムの有効性は認識されたと考えられる。

「知り合いサポート」機能(図-7)については、自己紹介登録、入居者案内、転入者一覧機能の必要度の評価が高かった。自分の趣味・関心事を PR しつつも、他の居住者について情報を得たいというニーズは確認できたと考えられる。

「交流サポート」機能(図-8)については、イベント一覧、サークル検索、サークル設立支援に関して、必要度の評価が高い一方で、本の貸し借りを通じて居住者の交流を促す「共有本棚」機能については、低い評価であった。イベントやサークル活動のニーズが確認できた一方で、モノの貸し借りを望む声には偏りがあるものと推察される。

「日常生活サポート」機能(図-9)では、施設予約、お知らせ一覧の必要度が特に高く、次に、アンケート、管理組合ご意見箱等で必要と答えた割合が高かった。まずは個人的な活動の支援が必要とされ、ふだんの生活に組合活動が密着していないためであろう。但し、自由記述意見には、資料のアップロード・ダウンロード機能や、当該マンションの委員会に関わる情報共有ページの追加、もしくはリンクといったカスタマイズへの要望もあり、役員にとっての、組合や交流活動の支援へのニーズはあると思われる。

「非常時サポート」機能(図-10)は、東日本大震災(3月11日)以前に実施した調査ではあったが、困り事・ボランティア登録、災害対応・避難支援いずれの機能も必要度が高かった。分譲マンション居住者にとっては、大地震等の災害時・緊急時などの非常時の相互支援へのニーズは高いと考えられる。

そのほか、自由記述意見には、PC に不慣れな高齢者等にとっての各機能の操作性の改善を望む声や、デザイン面の改善、興味をひくトピック提供を望む意見が見られた。これらは、画面遷移のわかりやすさを含め、今後に向けた改善点である。一方で、当該マンションの実情に応じたカスタマイズをどこまで提供していくかという課題もある。

表-5 試用アンケート調査回答者の属性

回答者	性別	年齢	居住年数	職業	SNS 認知度	SNS 利用度
A	男性	35~39歳	8~9年	会社員(技術系)	知っている	全く利用しない
B	男性	40~44歳	7~8年	会社員(技術系)	知っている	全く利用しない
C	男性	40~44歳	6~7年	会社員(技術系)	知っている	あまり利用しない
D	男性	55~59歳	7~8年	会社員(事務系)	知っている	全く利用しない
E	男性	45~49歳	7~8年	公務員	知っている	全く利用しない
F	女性	35~39歳	7~8年	専業主婦	知っている	全く利用しない

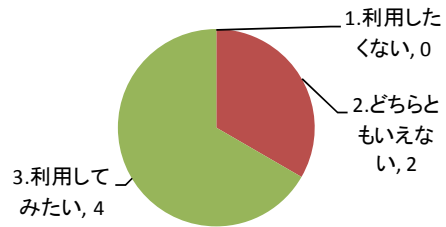


図-6 コミュニティ構築支援システムの利用要望

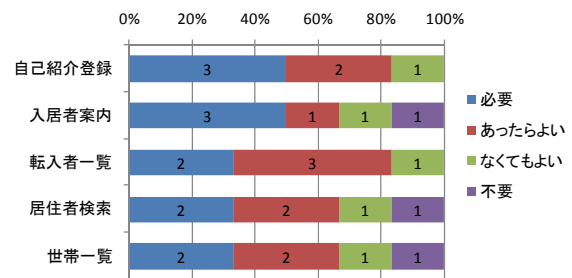


図-7 知り合いサポートの各機能の必要度

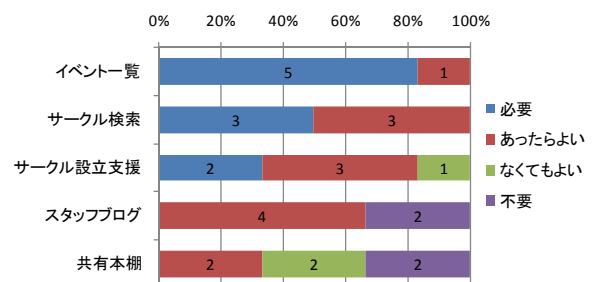


図-8 交流サポートの各機能の必要度

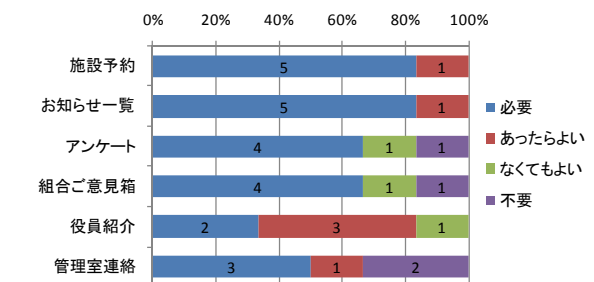


図-9 日常生活サポートの各機能の必要度

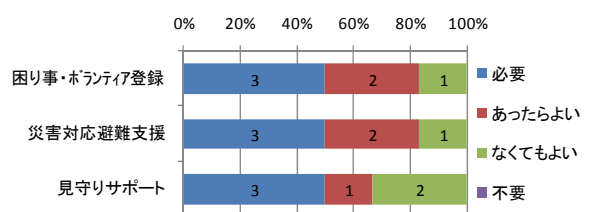


図-10 非常時サポートの各機能の必要度

§ 6. 終わりに

分譲マンションは、現代の核家族や個人主義的な都市生活にとっての利便性、快適性を魅力に、高度成長期から大量供給されて、大きな需要が顕在しており、それらに伴い免震構造をはじめ、災害に対するハード面の安全性も大きく向上している。しかし一方で、阪神淡路大震災や東日本大震災で明らかになった人々の絆の必要性、とくに「高齢社会」における安全・安心という面では、大きな問題が顕在化しつつある。

本稿では、そうした問題を解決するには、都市生活においても可能となる日頃からの何らかの人々のつながりに着目し、分譲マンションにおける安全安心な『21世紀型コミュニティ』の状態と、それらが成立する要件を提案するとともに、コミュニティ構築支援のための情報システムを提案・開発した。

今回の調査研究では、そうしたニーズを確認できた

が、開発したプロトタイプシステムの有効性までは、少数のユーザーテストでは研究できていない。

今後は、役員だけでなく、一般居住者を対象としたユーザー実験を行った上で、システムのバージョンアップを行うとともに、システムの提供体制についても検討を継続して実施する予定である。

謝辞

本研究開発は、平成 20～22 年度国土交通省「住宅・建築関連先導技術開発」助成事業として実施した、神戸大学都市安全研究センター(北後明彦教授)、大阪大学大学院(鈴木毅准教授)、(株)つなぐネットコミュニケーションズとの共同研究開発である。

共同研究開発者の皆様ならびにヒアリング調査やアンケート調査にご協力いただいた皆様に、心から謝意を表します。

<参考文献>

- 1) Kantei eye, vol.62, 第 17 巻第 1 号, 東京カンテイ, pp.4, 2010
- 2) 沢田知子, 曾根里子, 染谷正弘: 大規模分譲集合住宅におけるコミュニティ形成過程に関する研究 その 2, 経年時における共用施設利用頻度の推移の要因考察, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.257-258, 2008
- 3) 古川容子, 長谷見雄二: 高層共同住宅における居住者の防災意識に関する研究(その 2), 平成 20 年度研究発表会概要集, pp.76-77, 日本火災学会, 2008
- 4) 篠原聡子, 東伸明, 石原菜穂子: 分譲型集合住宅に求められるコミュニティの研究(その 1~3), 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.299-304, 2010.
- 5) 村田明子, 北後明彦: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究, その 3 管理会社・管理組合へのヒアリング調査結果, 平成 22 年度研究発表会概要集, pp 176~177, 日本火災学会, 2010
- 6) 村田明子, 田中康裕, 山田哲弥, 立崎孝生, 鈴木毅, 北後明彦: 都市集合住宅の安全安心な「21 世紀型コミュニティ」構築支援に向けて, 地域安全学会梗概集 No 27, pp.85-88, 2010
- 7) 立崎孝生, 村田明子, 田中康裕, 山田哲弥, 北後明彦, 鈴木毅: 「21 世紀型コミュニティ」構築サポートシステムの開発 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究その 4, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.167-168, 2011
- 8) 田中康裕, 山田哲弥, 村田明子, 北後明彦, 鈴木毅: 居住者相互の関係からみた都市の大規模分譲マンションの類型化についての考察, 日本建築学会計画系論文集, Vol.75, No.647, pp75-83, 2010
- 9) 村田明子, 北後明彦, 鈴木毅, 田中康裕, 山田哲弥: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究 その 1, 調査の概要と日常交流実態について, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-1, pp.971-972, 2009
- 10) 北後明彦, 村田明子, 鈴木毅, 田中康裕, 山田哲弥: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究 その 2, 防災対策と非常時相互支援意識について, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-1, pp.973-974, 2009
- 11) 田中康裕, 山田哲弥, 村田明子: 居住者相互の関係による首都圏大規模分譲マンションの類型化, 清水建設研究報告 87, pp.127-136, 2010
- 12) 村田明子, 田中康裕, 山田哲弥, 鈴木毅, 北後明彦: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究 その 3, 分譲マンションにおける交流活動の実態, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp. 305-306, 2010
- 13) 山田哲弥, 村田明子, 田中康裕, 鈴木毅, 北後明彦: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する研究 その 4, 分譲マンションにおける交流活動への影響要因, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp. 307-308, 2010
- 14) 田中康裕, 山田哲弥, 村田明子, 北後明彦, 鈴木毅: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究 その 5, 分譲マンションの規模からみる居住者相互の社会的関係についての考察, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp. 309-310, 2010
- 15) 村田明子, 立崎孝生, 田中康裕, 山田哲弥, 北後明彦, 鈴木毅: 都市集合住宅のコミュニティと相互支援に関する調査研究その 5, コミュニティニーズ診断システムの開発, 日本建築学会大会学術講演梗概集 E-2, pp.169-170, 2011
- 16) 清水建設株式会社, 大阪大学, 神戸大学, つなぐネットコミュニケーションズ: 住宅・建築関連先導技術開発助成事業総合技術開発報告書, 「都市集合住宅の安全安心『21 世紀型コミュニティ』構築支援システムの技術開発」, 2011
- 17) 田中康裕, 山田哲弥, 村田明子, 北後明彦, 鈴木毅: 分譲マンション居住者のおつきあいに対する意識についての考察--首都圏の大規模分譲マンションを対象として, 日本建築学会計画系論文集, Vol.76, No.664, pp. 1101-1109, 2011. 6

注) ソーシャルネットワークサービスの中で、人と人とのつながりを促進・サポートするコミュニティ型の Web サイトを指す。