

という一連の流れがあることがわかった。

最後に、活動内容、組織体制、コミュニティ形成支援の手法とその成果をあわせてモデル化を行った(図3)。まず、準備期ではディベロッパーとコンサルタントが組織や活動を企画し、入居予定者に対してイベントやアンケートを行うことでニーズを把握するとともに活動への参加意識を向上させている。初動期では、まちびらきイベントを開催し、住民同士が知り合うきっかけの場を創出している。さらに「やりたい」という思いがある人と「教えたい」という思いがある人を結びつけ、サークル活動を立ち上げる支援を行うことで活動が活発になる。自立期には入居者による自主運営となり、入居者のニーズに合わせて活動が展開される。集合住宅内のコミュニティが醸成されてくると、周辺地域との連携の必要性を感じはじめ、自治会設立に至る。

企画段階から清掃や防犯、防災、イベントなどの自治会で行うような活動を展開してコミュニティを形成していくことで、自治会を設立して新体制になってもスムーズに運営することが可能となっていると考えられる。その際、多くの住民の参加を促すべく、気軽に参加できる趣味のサークル活動を同時に展開することが有効である。

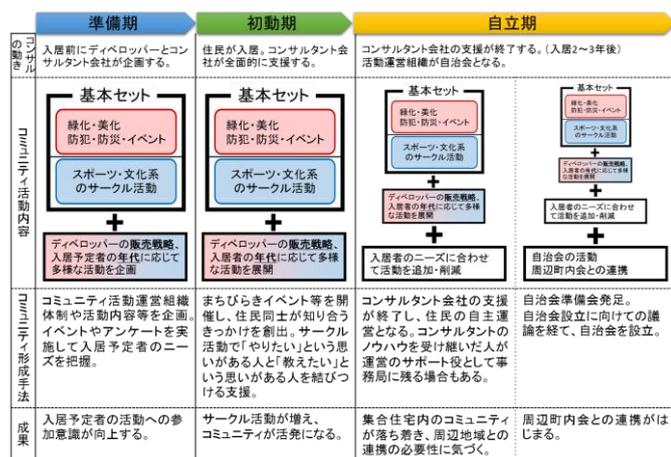


図3 単発開発におけるコミュニティ形成支援モデル

4. 連続開発におけるコミュニティ形成支援の実態

連続開発は、タワーマンションが連続的に開発されている武蔵小杉駅前地域のNPO法人小杉駅周辺エリアマネジメントに着目した。エリアマネジメントの立ち上げに関わった行政や現在の理事の方へのヒアリング調査と、報告書や広報誌から、立ち上げから現在までの流れと活動の実施状況を整理した。

小杉駅周辺エリアマネジメントは、新旧住民のコミュニティの形成を目指して行政、ディベロッパー、既存住民を中心に議論を重ね、マンションへの入居が始まる前に既存の町内会、商店会、市民活動団体の代表らが理事となる形で設立された。入居が始まってからはマンシ

表1 小杉駅周辺エリアマネジメントのコミュニティ活動の実施状況

活動内容	一般化	H19	H20	H21	H22	H23	H24	H25	H26
地域早期清掃活動	清掃	○	○	○	○	○	○	○	○
こすぎこども探検隊	子ども	○	○	○	○	○	○	○	○
機関誌「こすぎの風」	広報	○	○	○	○	○	○	○	○
自転車放置防止			○	○					
アフタヌーンティーサロンこすぎ	サークル		○						
マンションライフセミナー			○						
パパママパークこすぎ	子育て		○	○	○	○	○	○	○
エリアマネジメント推進課業務委託			○						
「文化芸術による創造のまち」支援事業			○						
地域商業活性化と賑わいづくり事業			○	○					
エリアマネジメント連絡会	エリアマネジメントならではの		○	○	○	○	○	○	○
地域交流会			準備	○	○	○	○	○	○
防犯(環防WG)	防犯		準備	○				準備	○
防災(環防WG)	防災		準備	○	○	○	○	○	○
おしゃべり電話相談	ボランティア			○	○	○	○	○	○
花中心アレンジメントサロン	サークル			○	○				
交流会WG	サークル			○	○	○	○	○	○
コスフェスタWG	イベント				○	○	○	○	○
共同コスト検討会	エリアマネジメントならではの							準備	○
こすぎの大学									○

凡例 ○:実施 □:パブリック □:プライベート □:どちらか □:エリアマネジメントならではの活動がある

ン住民も理事となり、新旧住民が共に活動している。

その活動内容と実施状況を表1に示した。単発開発同様イベント、清掃、防災、防犯といった自治会的な活動の他、各マンションでのコミュニティ活動の取り組み状況や、何か問題が発生した際の解決策等のノウハウを共有し、共同で取り組むエ

リアマネジメントならではの活動がある。

以上のことから、連続的な開発において、エリアマネジメント組織が以下の3つの役割を有していることでコミュニティが形成されていると考えられた。

①町内会・自治会的役割：エリアマネジメントの活動内容は、イベント、清掃、防災、防犯といった、町内会・自治会的なものがある。

②連合町内会的役割：エリアマネジメントは新規住民と既存住民を結ぶコミュニティの形成を目指して、既存の町内会、商店会の人たちを巻き込んで検討・設立された。多くの活動が地域に開かれており、新規住民と既存住民が共に活動を行うことが可能である。また、行政からの情報の伝達も行っている。

③複数のマンションに対する1つの管理組合的役割：複数のマンションが協力的ながら課題解決に取り組んでいる。

このように、単発開発におけるコミュニティ活動の基本セットを連続開発においても応用することができ、その上で、連続開発では本稿でいうエリアマネジメントという体制をとることで、入居時期が異なる場合でも、その開発エリアでのコミュニティ形成が可能となっている。参考文献)

- (1) 曾根里子・沢田知子 (2012) : 入居後5年までの「コミュニティ活動」進展過程に関する考察「コミュニティ形成支援のしかけ」を持つ大規模マンションにおける集住活動成熟過程に関する時系列的調査研究その1。/日本建築学会計画系論文集 第679号, 2007-2016
- (2) 山崎丈夫 (2003) : 地域コミュニティ論/自治体研究社

*首都大学東京 都市環境科学研究科 観光科学域 博士前期課程, 学士(観光科学) **同観光科学域准教授, 博士(工学)

* Graduate Schools of Urban Environmental Sciences, Department of Tourism Science, Tokyo Metropolitan University