

PRESS RELEASE

超高齢社会における分譲マンション（その1） ～災害時などの互助機能を高める取り組み～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：久田見 卓）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、11月25日発行の『CR I』12月号に掲載いたします。

分譲マンションへの永住意識が高まる中、高経年マンションの増加に伴い、居住者の高齢化も進んでいる。特に、一人暮らしや夫婦のみ高齢者が増加しており、高齢世帯でも住み続けられるハード・ソフト両面での方策が必要である。本特集では、災害時の高齢者支援の一つである居住者間の「互助」に着目し、いかにしてマンションの互助機能を高められるかを考察した。

マンションの世帯主は2人に1人が高齢者～災害時には居住者間の互助による支援が重要

- 国土交通省「マンション総合調査」によるとマンションの世帯主は年々高齢化しており、最新の平成25年度調査では2人に1人が60歳以上の高齢者となっている。同時に永住意識も高まっていることから、今後分譲マンションでは一層急速に高齢化が進んでいくと考えられる。
- 高齢化への対応として、必要な支援策の一つは「災害時の互助機能」である。マンションは住戸の独立性が高いため室内の様子が外からわかりにくく、また、中高層マンションでは地震などでエレベーターが止まった場合に容易には避難ができなくなる。こうした際に高齢者などの要援護者の安否確認や避難支援を迅速に行うためには、日頃からの居住者間のコミュニティ形成が重要である。

互助機能を高めるマンション独自の取り組みとは？～管理組合と自治会の関係に注目

- 互助機能を高めるための国・自治体による施策には様々なものがあるが、個々のマンションにおいてハード・ソフト両面の特徴を活かしたマンション独自の取り組みを行うことが可能である。

管理組合と自治会を一体化し、マンション管理に取り組む事例（江東区）

江東区の築30年・148世帯からなる分譲マンションでは、別々の区分所有者・居住者により独立して運営を行っていた管理組合・自治会の組織体制について、実質的に一体化するという体制変更を行った。

連携の課題：管理組合と自治会という2つの組織が各10名の別々の役員によって担われていたことで、役員のなり手不足、業務の重複、防災対策推進の困難などの問題が生じていた。特に防災については、防災設備の保全は管理組合、居住者向けの防災訓練は自治会が行うなどしており、相乗効果が十分に発揮できない状態が続いていた。

新たな運営：これらの問題を解消するため、同マンションでは議論を重ね、同じメンバーで管理組合・自治会を構成するという一体化方式を導入した。一体化による業務効率化により計15名でのスリムな運営が可能となり、また防災への一丸となった取り組みができるようになった。災害時の建物保全・安否確認・避難誘導などを行う「災害協力隊」を同一メンバーで結成するとともに、防災備品購入においては大がかりな機器は管理組合の費用、乾パンなどの小物品は自治会費で調達するなど、より効果的・効率的な運営を開始している。

- 上記のような例のほか、管理組合が自治会を包括するタイプもある。包括することで自治会加入率が低下しにくく、コミュニティ形成上一体感が生まれやすいというメリットがある。ただし、自治会が独立していないため、行政から自治会として認められにくいという課題がある。
- 行政による先進例として、千葉市では実質的に自治会活動を行う管理組合を自治会として認めるという要件緩和を行っている。役員のなり手が少なく別組織の設立が困難であるような小規模マンションの場合、こういった行政の判断があれば、管理組合としてコミュニティ形成の取り組みがしやすくなるだろう。

管理会社・デベロッパーによる専門性を活かした支援策の可能性

- 居住者と管理会社の協力・連携ができれば、一層の効果上げることができる。現在管理会社によるコミュニティ形成支援は概して無償の行為として行われているが、対価を伴う専門性のある業務として手がけることも、今後は検討する余地があるだろう。
- デベロッパーの側でも、ハード面の企画のみならず、原始規約に自治会機能を担う親睦組織の設置を含めておくなどすれば、入居後のコミュニティ活性化を期待することができる。管理会社・デベロッパーは知識やノウハウを持つ専門家集団として、幅広くサービス・企画を検討することが必要と考えられる。