

PRESS RELEASE

マンション居住者の高齢化にどう対応するか ～居住者・管理会社の新たな取り組み～

株式会社長谷工総合研究所（東京都港区、社長：相川 博）では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、10月25日(木)発行の『CR I』11月号に掲載いたします。

築年数の経ったマンションでは建物の老朽化と居住者の高齢化という“2つの老い”が進行していく。建て替えや大規模修繕などハード面の対策に加えて、高齢居住者の生活をどのように支えていくのか、管理組合の機能をどう維持していくのかなど、ソフト面での対応が重要な課題となる。高齢化マンションにおける居住者・管理会社の対策の可能性を考察した。

建物・居住者ともに高齢化が進むマンション～管理組合の維持・運営にも支障が出かねない状況に

- 2011年末時点の分譲マンション総戸数は579.6万戸で、約1,400万人が居住する（国交省推計）。「マンション総合調査」でマンション世帯主の年齢をみると、60歳代以上は1980年度には1割に満たなかったが、2008年度には約4割にまで増加している。また、70歳以上も2008年度には1割を超えている。
- 築年数が経つとともに、賃貸住戸や空き住戸の割合が増える傾向もあり、1970年以前建築のマンションでは、借家率・空き家率ともに2割以上の物件が2割超となっている。居住者の高齢化、借家率・空き家率の増加により管理組合役員のなり手が減り、適切な管理が次第に難しくなるマンションが増えることが懸念される。

「エイジング・イン・プレイス」（地域居住）と高齢期の生活を支える様々なサービスの登場

- 高齢者が安心・安全に暮らせる環境整備を考える際、「エイジング・イン・プレイス」（Aging in Place）という概念が提唱されるようになってきている。多くの高齢者が望む自宅住まいや、高齢者のみ世帯（一人暮らしや高齢夫婦のみなど）の生活を支援するサービスも、近年民間事業者によって多数提供されており、これらのサービスをうまく使いこなすことで、住み慣れた住宅での自立生活を延ばすことも可能になっている。
- 従来であれば、同居家族などが行っていた簡易な家事作業や、逆に家族や親族でなければ引き受け手がないような身元引受保証、死亡後の葬儀実施や家財処分、諸々の事務手続きなども、民間サービスとして利用できるようになってきている。分譲マンションであれば、管理会社がこれらのサービスに関する情報提供やサービス事業者との橋渡しなどで役割を發揮するということがある。また、生活支援サービスの種類や内容によっては、管理会社が自らサービス提供事業者となって取り組むといったことも十分あり得る。

居住者主導の取り組み～早めの対応・対策と地域全体での生活支援ネットワークの形成が重要

高齢化が進むマンションでの居住者側の取り組みとして、以下のような活動が考えられる。

- ①**管理組合と自治会の両輪走行**：管理組合とは別にマンション居住者を構成員とする自治会を設置し、両組織の連携・協働によって、安全・安心確保のための対策を推進する。2つの組織を置くことで、管理組合は共有財産の管理に特化した合意と決定を行い、コミュニティ運営は自治会がリードして担うといった役割分担が可能となる。また、自治会を設置することで賃貸居住者が管理上の負担となることなく、当該居住者も巻き込んだの一体的なコミュニティ形成を目指すことができる。
- ②**居住者情報の把握と管理**：居住者情報の把握と適切な管理は、高齢者支援でも威力を發揮する。先進事例の中には、自治会の責任において賃貸化住戸も含めたほぼ全世帯の詳細な居住者名簿を作成し、災害や事故・急病などの緊急時に備えているところもある。居住者の情報（状況）を誰がどのように把握しておくのかといった管理・運用面についても検討し、一定のルールを設けておくことが必要である。
- ③**地域とのつながりの強化**：地域福祉の推進を目的とした団体・組織を組成したり活用したりする、あるいは地域資源（人・組織・サービスなど）や行政とも連携をとりながら、自助・互助・共助・公助のバランスをうまくとった地域居住・高齢者支援システムを構築するなどの創意工夫や実践が重要になる。

集住のメリットや強みを活かし、マンションならではのセーフティネット構築を

- マンションでは、集住のメリットをうまく活かせば、見守りや安否確認、引きこもり防止、災害時の救援、多様なサービス利用における情報提供や各種支援など、幾重ものセーフティネットや効果的な仕組みを構築することができる。そのためには、高齢化率がそれほど高くない段階から余裕をもって取り組むことが重要である。
- 管理会社としては、こうした早めの対策や全世代を通じての活動が重要であることを日頃から居住者側に継続的に伝え、意識改革を図っていくことが必要である。また、超高齢時代における基本管理業務のあり方や高齢者向けサービス事業の可能性についても積極的に検討していくことが求められる。

