

超高齢社会における分譲マンション（その3） ～築25年以上マンションの居住者意識の調査～

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、9月25日発行の『CR I』10月号に掲載いたします。

築年数の経過したマンションでは管理組合役員の高齢化が進行しているケースが多いと思われるが、良好な管理状況を長期的に維持するためには世代交代を図ることも必要であり、若年層も含めた幅広い世代に対し、管理組合活動への参加を促していくことが重要である。そこで㈱長谷工総合研究所では、築25年以上のマンション・団地に居住する区分所有者を対象に、管理・互助意識などを尋ねるインターネット調査を実施し、年代による意識の違いや管理への関心を高める要因などを探った。

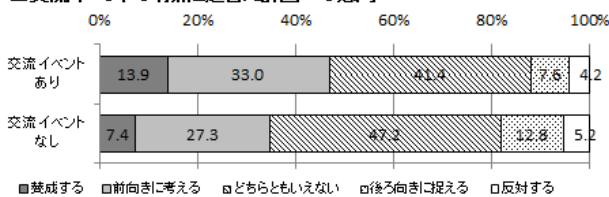
【年代別の意識分析】世代間ギャップだけでなく、再生計画への意向ではシニア層の中でも意識差あり

- **管理組合役員への就任意向**：30代～50代では「仕事などが忙しく時間的に無理だから」などの理由による消極的回答が多かったが、年代が高いほど役員になってもよいという積極的回答が多い。
- **建物老朽化への認識**：年代が低いほど老朽化の認識が強くなる傾向にある。築年数が同じでもこの傾向は変わらず、築40年以上のマンション居住者に限定しても、60代～70代と比べ30代～50代の認識の方が強い。
- **3つの再生計画への意向**：「①建替えの計画」に対しては、年代が低いほど肯定的回答がやや多くなる傾向があるが、60代でも約4割が肯定的に答えている。「②費用をかけて安全性・快適性のグレードアップを行いながら長期的に建物を維持していく計画」に対しては、30代～50代と比べ、60代～70代で肯定的回答が多い。「③なるべく費用をかけずに必要最低限の修繕を行いながら長期的に建物を維持していく計画」に対しては、全年代で過半数が肯定的なものの、特に70代で肯定的回答が約7割と高くなっている。
- **高齢者支援に関する互助意識**：年代が高いほど互助に積極的な傾向があるが、30代～40代でも、「マンションの管理組合や自治会から要請があれば協力できる」とする支援意識は総じて高く、管理組合などの取り組み次第で幅広い年齢層の協力を集められる可能性がある。

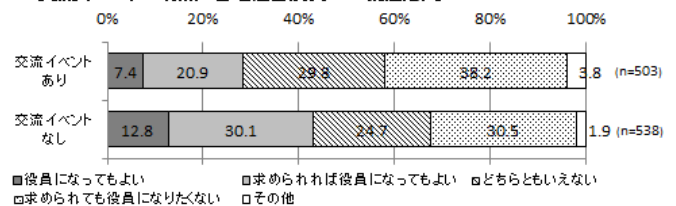
【管理・互助意識を高める要因分析】交流イベントが活発でも、担い手確保に課題あり

- **建物老朽化への認識と維持管理意識との関係**：老朽化を感じているほど維持管理への関心が高い傾向がみられた。すべての年代でこの傾向は変わらなかった。
- **交流イベントの有無と管理・互助意識との関係**：交流イベントがあるマンションの方が、建替えなどの再生計画への肯定的回答が多く、高齢者への支援意識も高い結果となったものの、管理組合役員への就任に対しては消極的回答が多かった。交流イベントが行われているようなマンションには、コミュニティや管理全般に意欲的な人材が既におり、適正な建物管理やコミュニティ活動が行われている一方、活動の負担が一定程度あることで、担い手となることに消極的な居住者が多くなっている状況などが考えられる。

■交流イベントの有無と建替え計画への意向



■交流イベントの有無と管理組合役員への就任意向



管理組合の担い手を確保するには、各種活動の実施方法・運営体制の適宜見直しが重要

- 意欲的な人材を自薦・他薦で集めるなどして管理組合活動を維持することも考えられるが、人数面から担い手が限られやすい小規模マンションなどにおいては、運営ノウハウや建物の管理状況を確実に次の世代に引き継ぐために、各種活動の実施方法や管理組合の運営体制について適宜見直すことが必要である。

※アンケート調査の概要

調査方法：インターネット調査

対象者：首都圏1都3県（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）において民間または公団・公社が分譲した築25年以上のマンション・団地に1年以上居住する、30歳～79歳の区分所有者またはその配偶者（男女）。

調査概要：スクリーニング調査により被験者条件への該当を確認。居住エリアを2区分（東京都23区／東京都23区を除く1都3県）、回答者年齢を5区分（30歳代／40歳代／50歳代／60歳代／70歳代）の計10区分に分け、目標有効回答数は各区分100件の合計1,000件とした（本調査有効回答者数1,117件）。

実施期間：2017年6月14日～2017年6月21日

（スクリーニング調査と本調査は同時実施）