

## SPECIAL REPORT

特集レポート

## 早分かりQ&A

# 分譲マンションにおける 高齢者の生活支援

居住者の高齢化に管理組合・管理会社は  
どう立ち向かうか



### Q 国・自治体や管理業界の取り組みは?

**A** 分譲マンション登場から50年以上が経ち、老朽マンションは増加。居住者の高齢化も進み、今後さらに一人暮らしや夫婦のみ高齢世帯の増加が見込まれる中、官民とも新たな取り組みを開始した。厚生労働省は、2007年度に「高齢者住宅支援員研修等事業」を創設。「孤立死防止推進事業」も同年度より実施。全国78カ所のモデル自治体で、「孤立死ゼロ・モデル事業」が実施されている。マンション管理業界も2008年、社団法人高層住宅管理業協会が「マンション居住高齢者への支援マニュアル」を公表し、諸方策を管理組合・管理会社へ提言した。

### Q 居住者主導で取り組む マンションの事例とは?

**A** 居住者主導で高齢者の生活支援に力を入れている事例に、「ソフィアステイシア」(神奈川県横須賀市、309戸)がある。取り組みのポイントは6つ。①自治会と管理組合の連携・協働で安全・安心確保の対策推進②自治会で居住者台帳を整備・更新し災害や事故・急病などに備える③防災や防犯の講習会や訓練を実施④居住者と管理会社の信頼関係が長期にわたる建物の維持管理と良好なコミュニティを形成⑤自治会の下に「長寿会」を設け、高齢者向けサークルなどを実施⑥地域の他の団体・組織の活動にも積極的に参画。

### Q 建物の維持に加えて 住み手のケアは?

**A** 高齢居住者の生活支援は、マンション全体で対処すべき重要テーマの一つ。管理組合や自治会をいかに機能させるかに加え、地域の中で良好なネットワークを構築し、地域とつながりを持ちながら取り組んでいくことが望ましい。管理組合が十分機能していないマンションでは、管理会社が高齢者住宅支援員のような専門人材を育成し、現場に投入することも求められる。超高齢時代にマンションの資産価値を下げないためには、建物性能の維持だけでなく、居住者の安全・安心を保証するソフト面の充実が不可欠だ。

## MARKET WATCHING

### 変わる街探検隊

第41回

### 自然との共生をめざした街づくり 品川区「品川シーサイド」

品川シーサイドエリアは大崎・天王洲エリアに続く、品川区3番目の複合都市開発で、中核に『品川シーサイドフォレスト』がある。

街づくりのコンセプトは「杜のみどりの中の街」で、都心の利便性を享受しながらも、自然と寄り添う街づくりが目標。飲食店・物販店・医院などからなるオーバルガーデン、イオン品川シーサイドショッピングセンター、7棟のオフィスビル、ホテル、賃貸住宅で構成される。



ジュネーブフォレストからみた品川シーサイドフォレスト

## HOT ANGLE 2009

### 分譲マンションの「買い時感」が上昇

(株)長谷工アーベストによる「顧客マインド調査」

2009年明明けから、「金利や価格の低水準」「税制メリット」「値引きや物品サービス」「消費税率引き上げ予想」などにより、首都圏・近畿圏共にエンドユーザーの買い時感が高まっている。一方で、金利・価格の先安感や雇用不安などから様子をみたいという声もある。今後は、「住宅ローン控除の拡充」が住宅購入検討の大きな後押し材料になると言われる。

## 寄稿

### 都市を考える「インフラ都市論」Vol.12

### インターネット都市

東京一極集中の解消

(財)リバーフロント整備センター理事長 首都大学東京客員教授 竹村 公太郎 氏

明治以降、交通、政治、行政、経済、産業、マスコミも東京に集中。東京が巨大災害にあうと政治、行政、経済、情報が停滞し、一極集中は極めて危険な選択だった。しかし、21世紀、インターネット社会の到来によって、その危険性は劇的に減少。情報は巨大災害に遭遇してもインターネット上で絶えることはない。情報さえあれば、人は逆境にも耐える知恵と勇氣を持っている。



インターネット物理モデル (写真提供:日本科学未来館)

## DATA FILE

データファイル

2009年2月

### 首都圏・近畿圏の マンション 市場動向

首都圏

新規供給戸数	2,509戸	(前年同月比) △27.5%
初月販売率	61.7%	(前年同月比) 1.6%ポイント
平均価格	4,823万円	(前月比) 15.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	654千円 [2,161千円]	(前月比) 10.8%

近畿圏

新規供給戸数	1,548戸	(前年同月比) △30.5%
初月販売率	55.1%	(前年同月比) △8.0%ポイント
平均価格	3,421万円	(前月比) 2.6%
分譲㎡単価 [3.3㎡単価]	465千円 [1,539千円]	(前月比) 5.9%