

## 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～

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、3月25日(水)発行の『C R I』4月号に掲載いたします。

マンションでは、長く住むうちに建物・居住者ともに高齢化が進み、建替えや大規模修繕などの建物対策だけでなく、高齢の居住者をどう支えていくかも共同生活の課題となる。居住者の高齢化に対する官民の取り組みや、住民主導で対策を行っている先進事例をもとに、分譲マンションにおける高齢者の生活支援のあり方や課題を考察した。

### マンションストック 528 万戸 ～世帯主の高齢化進む、認知症高齢者の増加や孤独死もクローズアップ～

- 国土交通省の推計では、分譲マンションのストック総数は2007年末で約528万戸あり、うち約63万戸が築後30年を超えている。居住者の高齢化も進み、1980年度には約8%だった世帯主60歳以上の世帯割合は、2003年度には約32%まで上昇した(国土交通省「平成15年度マンション総合調査」)。
- 高齢者だけの世帯には近隣の支えが欠かせない。認知症がある高齢者には周りの理解と支援が必要であり、一人暮らしの場合は孤独死も懸念される。隣人との接点が少ないといわれたマンションでの対策をみた。

### マンション居住者の高齢化に対する官民の取り組み ～国・自治体・管理業界で新たな動き～

- 国・自治体の取り組み(1)**: 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。高齢者住宅支援員とは、高齢者が多く居住する公営住宅や民間マンションなどで、高齢者への見守りや声かけ、福祉等関係機関への橋渡しを一定の知識や技術を習得した上で日常活動の一環として担う専門人材である。
- 国・自治体の取り組み(2)**: 厚生労働省は、2007年度より「孤立死防止推進事業(孤立死ゼロ・プロジェクト)」を実施。同年度には全国78カ所の自治体で「孤立死ゼロ・モデル事業」が実施され、孤立死防止のための普及啓発活動、地域連携による安否確認の実施、緊急通報システムの整備などが行われた。
- マンション管理業界の取り組み**: 400社以上の管理会社が加入する社団法人高層住宅管理業協会では、2008年3月に『マンション居住高齢者への支援マニュアル』を作成し、ホームページ等で広く公開している。

### 居住者主導で取り組むマンションの事例 ～当初からの活発な活動で高齢者の生活支援も万全～

- 民間分譲マンション「よこすか海辺ニュータウン ソフィアステイシア」(横須賀市、2003年2月入居、309戸)では、住民の安全・安心確保という観点から熱心に対策を行い、高齢者の生活支援にも力を入れている。
  - ①**管理組合と自治会の両輪走行**: 管理組合を母体に、居住者を構成員とする自治会を別途設置し、両組織の連携・協働により安全・安心確保対策を推進している。管理組合は共有財産の管理に特化し、自治会はコミュニティ運営をリードして担う。両組織をつなぐパイプ役として兼任理事4名を配置する。賃貸居住者も含めた良好なコミュニティ形成を目指しており、自治会加入率は100%に達する。
  - ②**「生命重視」の信念が明確**: 自治会で居住者台帳(記入項目は血液型、既往症、常用薬、かかりつけ病院の有無など詳細にわたる)を整備し、災害や事故・急病などの緊急事態に備えている。「生命より重要な個人情報はない」との信念で賃貸住戸も含めた全住民に台帳の提出を促し、提出率は90%以上。
  - ③**シミュレーションと訓練を継続実施**: 日頃から防災や防犯に関する講習会や訓練などを実施し、緊急事態が起こった場合の対処方法を繰り返し学習している。居住者台帳が整備されているため、単身高齢者や障害者など災害時要援護者の所在・状態も正確に把握、避難誘導の方法もルール化している。
  - ④**高齢者が気楽に集える場がある**: 自治会の下に長寿会を置き、高齢者が気楽に集えるサークルや会食などを定期的実施している。趣味活動や住民交流が自然な形での見守り・安否確認を兼ねている。

### マンションにおける高齢者支援 ～安全・安心を保証する仕組みをソフト面でも確立することが重要～

- マンションはもとより「集まって住む」住宅である。高齢居住者が増えたときも、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、災害時の救援など幾重ものセーフティネットを構築できる。さらに、マンション外の行政や地域福祉などと連携すれば、より確かな支援にも進展できる。高齢者が増えてからというより、生活拠点としての日頃からのコミュニティづくりがその基礎として不可欠である。
- 支援できるのは管理組合や自治会など居住者自身だが、管理会社やその管理員がいるマンションでは、専門家としての知識や技術をうまく伝えながら、管理組合による高齢者支援を引き出していくことも重要となる。