

## 尾形太郎 高齢社会とマンション管理のあり方について 足立区を事例にして

### はじめに

現在、日本社会はかつてない高齢社会を迎えようとしている。07年の日本の平均寿命が83歳と前年までに引き続き、世界で一番の長寿国を維持している<sup>1</sup>。また、2008年10月1日時点で我が国の総人口は1億2769万人で、そのうち65歳以上の高齢者人口は、過去最高の2822万人となり、総人口に占める割合（高齢化率）は22.1%と22%を超える結果となった<sup>2</sup>。つまり、国民の5人に一人が高齢者という社会が来たのである。

そんな中、高齢化の影響を受け、近年では大都市部でのマンション住人の高齢化が進んでいる。1999年（平成11年）から2008年（平成20年）の変化をみると、60歳代以上の割合が増加し、1999年に60歳代以上が25.7%だったのに対して、2008年には39.4%に増加している。また、1972～73年に起きたマンションブームにより、近年では築30年を超える物件が相次いでいる<sup>3</sup>。築30年を超えるマンションは、老朽化により耐震に対して不安がある。このような建物には、マンションブーム時に入居してきた住民が住んでおり、マンションの老朽化とともに住民の高齢化が大きな問題となっている。マンション住民の高齢化は孤独死という悲しい現代社会の現実をつきつけてくるのである。私はこのマンション住民の高齢化と老朽化したマンション管理のあり方について、現状を調査し、我々はどうのような対策を行わなければならないのかをこれから考察していきたいと思う。

### 1.マンションの高齢化・老朽化による現状

建て替えられずに老朽化したマンションは、居住性が悪化し入居者の生活への悪影響や、耐震性の低下からマンション内部・および周辺に物理的な危険がおよぶ。さらにマンション管理の質が低下し、不法入居者の発生により、地域治安の悪化、周辺住民の生活環境の悪化につながる懸念されている<sup>4</sup>。そして、老朽化したマンションには、移転するための資産や収入のない高齢者が取り残されてしまう。取り残された高齢者には資金がないため、改修や建て替えのための合意をとることができず、さらに老朽化が進んでしまうという悪循環がマンションの高齢化と老朽化で引き起こされる。老朽化したマンションに住み続ける高齢者の中には、「死ぬまで住めればよい」という人も少なくない。そのため大規模な修繕が数年前から計画されても、実際には修繕金の積み立てや費用が無いために工事に着工できずに終わってしまうというケースが多い。マンションの建て替えに備えて「マ

ンション建て替え円滑化法」が 2003 年 12 月から施行されたが、これまで建て替えに成功した事例は 100 件以下しかない<sup>5</sup>。

## 2.地域のマンション管理の現状 足立区を事例に

筆者は、以前マンション内で孤独死のあった花畑団地のある足立区へ行き、行政側としてはどのような対策を行っているのかを調査しに行った。足立区の建築審査課はマンションの老朽化に対して住民に意識を持ってもらえるようにマンションの管理組合を通じて相談を行っている<sup>6</sup>。マンションの老朽化に対応するために必要なのは、所有者と入居者の意思統一と十分な資金であるとし、足立区は区内にあるマンションの住民に対して、年 2 回（6 月と 9 月）のマンションの耐震化や管理に関するセミナーを区で委託しているマンション管理士を通じて住民のマンション管理に対する意識を促している。また、足立区で行っている「足立区提案型協働推進事業」<sup>7</sup>の一環として、近年では、より適切なマンションの維持管理の必要性が高まると考えられており、2008 年 7 月から 2009 年 3 月にかけて、足立区で把握している築 25 年以上のマンション（1982 年以前に建築されたマンション 162 棟）を調査した。この調査結果は耐震化や建替えなどを具体的な課題として直面しているマンションに対し、一層効果的な支援施策を検討する基礎資料として足立区のまちづくりに活用される<sup>8</sup>。

しかし、足立区の高齢化が進むマンションへの福祉的支援はまだ確立されておらず、マンションの高齢者へのケアはマンションの管理組合に任せているのが現状であった。だが、今後将来的に、マンション住民の高齢化はより一層大きな問題として浮上してくるのは時間の問題であり、区の職員もマンションの高齢者に対しての支援を充実させなければならぬと高齢社会の行政に対して意識をもっていた<sup>9</sup>。

独立行政法人の UR 都市機構（以下 UR）では都市再生事業の一環で、1987 年（昭和 62 年）以降地方公共団体と連携して、全国都市再生の推進を図っている。高齢社会への取り組みに関しては、1996 年（平成 8 年）以降の建物にはバリアフリーの標準化を実施し、その他にも段差の解消、手すり設置、車いすの車幅を確保した建物の造りなど高齢者に対して積極的な取り組みを行っていた。また、長居公園にある賃貸住宅では、UR と民間企業との連携により、介護が必要としない時は UR の賃貸住宅で生活し、介護が必要となった時は隣接する介護施設に移れるようになっている仕組みを導入している<sup>10</sup>。

## 3.高齢化・老朽化から引き起こされる課題

分譲マンションの購入者は、その入居者となるとは限らず、区分所有する住戸を賃貸にあてることも一般的である。そのため、区分所有者が必ずしも入居者と一致しないことは、区分所有者が構成する管理組合の運営に参加の意識が薄い所有者と、実際に住んで

いても管理に参加できない賃借者を生みだし、管理組合による運営を複雑にすることになる。また、管理組合の存在が法的に位置付けられてから歴史が浅く<sup>11</sup>、また、管理組合の規約の強制力は法的なものではない。管理組合の運営も多くの部分が自治に任されているため、機能していない組合もある<sup>12</sup>。

現在、マンションは永住する住まいとして位置づけられ、大規模修繕や建て替えの問題も認識されるようになってきているが、以前は、マンションは一戸建てへのステップであり、やがては出て行く仮住まいという形でしかなかった<sup>13</sup>。そのため、マンションは入居者の高齢化に備えたバリアフリーの設計・設備に欠け、また、購入者も管理組合の運営や建物の老朽化を十分に意識していなかったのである。新規分譲時に、しっかりした管理組合が形成されなかった場合、再度管理組合の活動を活性化させ、維持管理の向上や大規模修繕に取り組むには困難がともなう。マンションの維持管理の重要性が広く意識されはじめたのは近年のことであり、かつては、購入者にとって管理費、修繕積立金は安いほどよいという認識があった。新築当時は、維持管理、修繕の必要はなく、築後10年以上を経て、大規模修繕の必要がいしきされて、はじめて維持管理の不十分や、修繕積立金の不足が認識されるが、その多くの場合がすでに遅く、個々の区分所有者の負担が重くなるケースが多い。

また、マンションの入居者の多様化により、維持管理費の未払いや管理に興味の薄い入居者の存在も出てくる。老朽化が進むとマンションの居住環境が悪くなるため、移転できる所得・資産のある入居者は移転するが、できない入居者は老朽化したマンションに取り残される形となり、それがマンション住民の高齢化へとつながっている原因でもある。

#### 4. マンション管理に対する対策案

行政側からのマンション管理に対するアプローチでは不十分であり、住民一人一人が管理に対して積極的な意識をもたなければならない。また、マンションに関する法制度は、マンションが出現してから後追いで作られてきたと考えられる。特に、維持管理、建て替えについては、近年になるまで取り組みが不十分であった。これからは、まず、国レベルでは、マンション管理に対する詳しい法律を制定するのが先決である。地方自治体においては、NPOが行政に先駆けて問題に取り組んでおり、行政とNPOとの連携も進みつつある<sup>14</sup>。

マンション管理組合が行うべき業務は、マンション管理業者の選定、交渉、監督、管理費、修繕積立金の住民からの徴収、管理、長期修繕計画の立案など多岐にわたり、建物や設備に関しての法律の知識なしには難しい。また、マンション管理組合の活動自体にも専門的なノウハウが必要となるため、これからは、管理組合などへの業務に関する助言や指導、その他の援助などを行うことを業務とするマンション管理士の重要性が高くなってくだろう。これからは管理組合にマンションの自治を任せるのではなく、管理士と管理組合

が密接に連携しあっていないかなくてはならない。

また、これまでは、マンション管理組合は、その管理体制・財務基盤の弱さや情報開示が不十分なことから金融機関から融資を受けにくかったが、今後、大規模修繕や、管理体制の整備のために資金が必要となってくる。定期的集められる管理費を返済のための資金として適切な情報公開を行い、管理体制を確立しているマンション組合に対して、大規模修繕時の費用を融資するといった新たな制度も今後のマンションの老朽化に対して、効果的ではないかと考えられる。

## おわりに

人口の増加により、都市部の住居の高層化が進み、少子高齢化により、マンション住民の高齢化と建物の老朽化がこれから大きな問題として浮上してくるのは時間の問題である。現時点で、我々は老朽化したマンションに住む住民に対して何らかの対策を行わなければ、マンションの倒壊や住居を失った高齢者のホームレスの増加などの社会的な問題も引き起こしかねない。今回の調査で、マンションの管理問題に関してだが、私は行政が行っている対策ではまだ不十分であると認識した。都市部では人付き合いの希薄化が懸念されており、マンションの住民内でもそれは同じ事である。現在のマンションは、昔に比べて確実に構造面や、住みやすさの面でも進歩しているが、人付き合いや住民たちの意思疎通といったコミュニケーションの面では昔よりは希薄になっていると筆者は考える。これからのマンションは、住みやすさという項目に加えて、住民一人一人がコミュニケーションのとりやすい環境を整備することが重要になってくるのではないだろうか。例えば、マンションの一階に住民が交流できるように、ラウンジやジムなどといった施設を設ければ、住民同士の交流が生まれるかもしれない。

---

<sup>1</sup> WHO 「世界保健統計」2009年度版より。

<sup>2</sup> 内閣府「高齢社会白書」2009年度版より。

<sup>3</sup> 国土交通省 マンション調査（平成20年度版）より。

<sup>4</sup> 広域関東圏産業活性化センター 「地域活性化方策調査研究報告書」平成17年度より。

<sup>5</sup> Fujisankei Business 2005年8月2日。

<sup>6</sup> 2009年5月22日足立区役所への筆者によるインタビューより。

<sup>7</sup> 「足立区提案型協働推進事業」は、公益活動団体、NPO法人、学術研究機関、民間事業者などから、区民生活の向上に役立つ具体的な事業を提案してもらい実施するものである。行政側からの提案により、足立区のマンションの調査が行われた。

<sup>8</sup> 足立区役所ホームページより。 <http://www.city.adachi.tokyo.jp/>

<sup>9</sup> 2009年5月22日足立区役所への筆者によるインタビューより。

<sup>10</sup> UR都市機構ホームページより。 <http://www.ur-net.go.jp/>

<sup>11</sup> 昭和60年前後に居住者同士の問題が顕著になり、区分所有法の改正で管理組合が位置付けられた。

<sup>12</sup> 広域関東圏産業活性化センター 「地域活性化方策調査研究報告書」平成17年度より。

<sup>13</sup> 広域関東圏産業活性化センター 「地域活性化方策調査研究報告書」平成17年度より。

---

<sup>14</sup> 朝日新聞 埼玉 2005年4月5日。