

# マンション管理と居住者の高齢化による課題

## 1. マンションの高齢者居住のパターンと課題等

### 同居形態

- ア) 親族と同居（戸建てに比べて少ない）
- イ) 高齢夫婦 災害時の救助体制
- ウ) 高齢1人暮らし 日常の安否確認、緊急連絡先の把握、災害時の救助体制  
怪我や病気等の場合の緊急対応

### いきさつ

- ア) 住み続けて高齢化 マンションの老朽化と複合的問題
- イ) 高齢になって積極的に選択（最近増えている新しい選択）
- ウ) 子供の近くに呼び寄せ 孤独の解消、子供との連絡体制

### 元気度、介護の必要度

- ア) 積極的に活動 管理組合活動、コミュニティ活動の担い手  
将来継続させる工夫が必要・・・
- イ) 介護不要 コミュニティ活動の充実
- ウ) 要介護（同居人介護可） バリアフリー対策、福祉サービスとの連携
- エ) 要介護（同居人介護不可） 住み替え支援も

### マンション全体との関係

- ア) 入居時から高齢者が多い コミュニティがしっかりしていることが多い
- イ) 入れ替わりが多く、若い家族（区分所有者）との混在 意見が対立することも
- ウ) 賃貸化、事務所化が進み、居住する区分所有者は高齢者 問題に対処する人材不足
- エ) 高齢者サービスが充実しているマンションの高齢者 今はよいが将来は・・・

\* マンションが抱える高齢化問題も、建築年や立地条件、専有部分の広さ、マンション全体の規模、管理状況によって様々。

現状把握進んでいない。 具体的な対策もこれから。

（管理組合の把握もできていない）

\* マンション管理の問題と高齢者福祉の問題は、行政にも関係者にも別々に取り扱われてきた。

行政の施策 高齢者の住宅問題は「施設」か「賃貸住宅」か、戸建住宅のバリアフリー改修か、「分譲マンション」という視点が抜けている。

（一部の少数自治体で、共用部分のバリアフリー工事に対する助成があるが）

\* 札幌市で、住宅政策として「分譲マンションの維持管理や意識向上」と「高齢者住宅の安定的な確保」を緊急性の高い2大重要テーマとして、関係者が連携する「住まいのプラット」がスタートしている。

## 2. 高経年マンションにおけるバリアフリー対策等

1994年(平成6年)「高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建物の促進に関する法律(ハートビル法)」以後、共用部分はバリアフリー。

それ以前のマンションにおけるバリアフリー対策が問題となる。

\* エントランス等のスロープ設置等で比較的バリアフリー対策がしやすいマンションでは、合意が得やすい。(普通決議で可)

管理組合活動、コミュニティがしっかりしている高経年マンションでは、実施、または検討が進んでいる。

(階段に手すり・ノンスリップ、入り口に自動ドア、スロープ設置、段差解消昇降機)

しかし、費用がかかる等の理由で合意が得られないマンションも多い。

\* エレベーターホールと共用廊下に段差、敷地内に段差、高低差等は解消が難しいマンションも少なくない。バリアフリー対策をしないことを決議する管理組合も。

\* 階段室型、スキップスロアー型へのエレベーター設置も容易ではない。

\* 専有部分のバリアフリー改修はもっと難しい。

- ・ 水回りフラットスラブの上に配管 床に段差
- ・ 玄関のたたきとの段差

高齢者介護等のための来訪者、ケアサービス車両、入浴サービス車等の駐車スペースの問題への対応が必要である。

余剰スペースがあったり、駐車場に空きがある場合は対応可能。

機械式駐車場等は対応できない。

\* 路上駐車、空きスペース無断駐車等でトラブルになることも。

## 3. 管理組合活動の課題等

高齢者の総会への出席が少なくなる。重要なことが決められなくなる。

役員の人材がない。老朽化が進み、修繕等に関する課題が複雑化 理事が情報収集し、適切な判断をするのが難しくなる。

\* 管理会社や工事業者のチェックができなくなる。

\* しっかりしたお金の管理ができなくなる。

\* 滞納、規約違反等の問題に迅速に対処できない。

\* 小規模自主管理マンションでは、清掃、草取り等の管理業務が滞る。

年金生活の中で、経済的にゆとりがない世帯が増える。

\* 管理費、修繕積立金の値上げ、一時負担金の徴収が難しくなる。

大規模修繕工事等に賛成が得られない。適正な修繕が行われない。

#### 4. その他の課題

マンションの空室化への対応

\* 一人暮らしの高齢者が亡くなった後、空き家になり、相続人がわからない。

管理費等の滞納督促、総会案内等の相手がわからない。 管理組合が機能しない。

高齢者名簿の作成と個人情報保護・プライバシーとの関係

\* 「封筒に入れ緊急時のみ開封」という工夫。

\* 名簿を備えていないマンションもある。

管理組合（マンションを管理するための団体）がどこまで高齢者支援ができるか

\* 給食サービス、生活支援、見守り等

\* マンション内通貨の発行

\* ケアマネージャー、後見人

\* 管理組合自ら？ 管理組合が別組織を支援？

マンションの専有部分でグループホーム運営は可能か

\* もっぱら居住の用途に使用するといえるか。

## マンション居住の高齢者が必要とするサービス

### 1. マンションの今後の方向性を決めることが求められる

高経年マンションでは、

マンションの建築年、性能（アスベストの使用状況、耐震性能、バリアフリー性能、断熱性能等）

マンションの規模、敷地のゆとり、立地条件

専有部分の広さ、バリエーション、

区分所有者の居住状況、年齢構成 等

総合的に判断して、マンションの将来の方向性を決める必要が生じる。

**（例1）**敷地に余裕がある大団地で、永住志向の高齢者が多い。

耐震改修、バリアフリー改修工事も実施。積極的にグレードアップ工事を実施し、マンションの価値を高める。

マンション内に高齢者用の施設をつくり、定年退職後の元気な「高齢者」によるコミュニティ活動（コミュニティビジネスに可能性も）を支援し、高齢者にとって住みやすい安心なマンションを目指す。

**（例2）**小規模マンションで賃貸化が進み、滞納も多く、数少ない高齢居住者では管理が難しい。

専門家に管理を委託し、マンションの寿命を決めて、最小限の改修工事でマンションの居住性を維持する。専門家に管理費等の滞納や賃借人に規約違反がないよう管理をしてもらう。

高齢者は、元気なうちに近くの高齢者住宅、バリアフリー住宅に移るよう準備をする。

総合的な判断ができ、管理組合内の合意形成に尽力できるような専門家が求められる。

## 2. 高齢者の居住に関する総合的アドバイスや支援

バリアフリー改修支援

住み続けられなくなったときの移り住み先に関する情報提供、購入、売却支援

所有マンションを賃貸に出すときの支援

リバースモーゲージ制度の利用等ファイナンシャルプランに関する支援

ケアプランの作成や地域福祉事業の利用に関する情報提供

## 3. 高齢者のコミュニティビジネス支援

前期高齢期（65～74歳） 地域に貢献し、自分の生き生き暮らせ、若干の収入があれば・・・

立ち上がりに行政等の支援があれば、軌道に乗せやすい。

子育て支援、後期高齢者の生活支援、高齢者の給食サービス、趣味の教授、憩いの場の運営

マンション管理業務の受託、大規模修繕工事等のコンサルタント等

## 4. 管理会社の活用

管理会社も差別化の時代になる。

管理会社にとっても高齢者向けサービスは、ひとつのビジネスチャンス。