

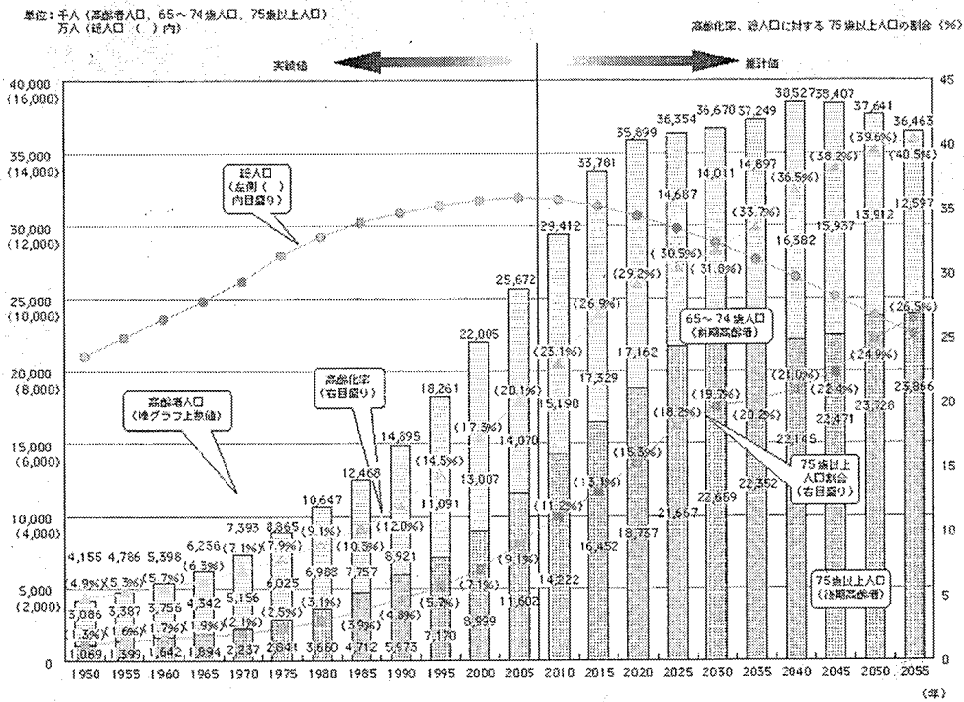
概 説

高経年マンションには、相対的に高齢者が多く住む。マンションの老朽化と居住者の高齢化が同時進行することで、管理業務そのものが新設時に比べて煩雑になり、質的に変化する。建物の老朽化に伴う軽微な修繕や、古くなった設備の更新などを含む長期修繕計画の企画・立案・予算計画などかなり複雑な管理業務が発生する。ところで居住者の高齢化については、とかく負の部分が協調されがちであるが、はたして、高齢者はお荷物なのであろうか。しっかりとした管理運営を続けておれば、長く暮らし続けてきたことによる安定したコミュニティが存在し、とりわけ前期高齢者（65～74歳）による活発な管理組合活動への参加がみられるなどの利点もあるはずである。現に管理組合活動の中心的な担い手が高齢者であることは多い。高齢者が多く住むということが、マンション管理にどのような影響を及ぼすのであろうか。ここでは、高経年マンションにおける高齢化に焦点を当て、マンション管理の特性を整理し、そして、元気なマンションの事例をいくつか紹介する。

1 社会の高齢化

総人口に占める65歳以上高齢者の比率（高齢化率）が7%を超し、14%に至る間を高齡化社会（Ageing society）と呼び、14%を超す社会を高齡社会（Aged soci-

〈図1〉 年齢3区分別人口割合の推移（「高齡社会白書〈平成19年度版〉」より）



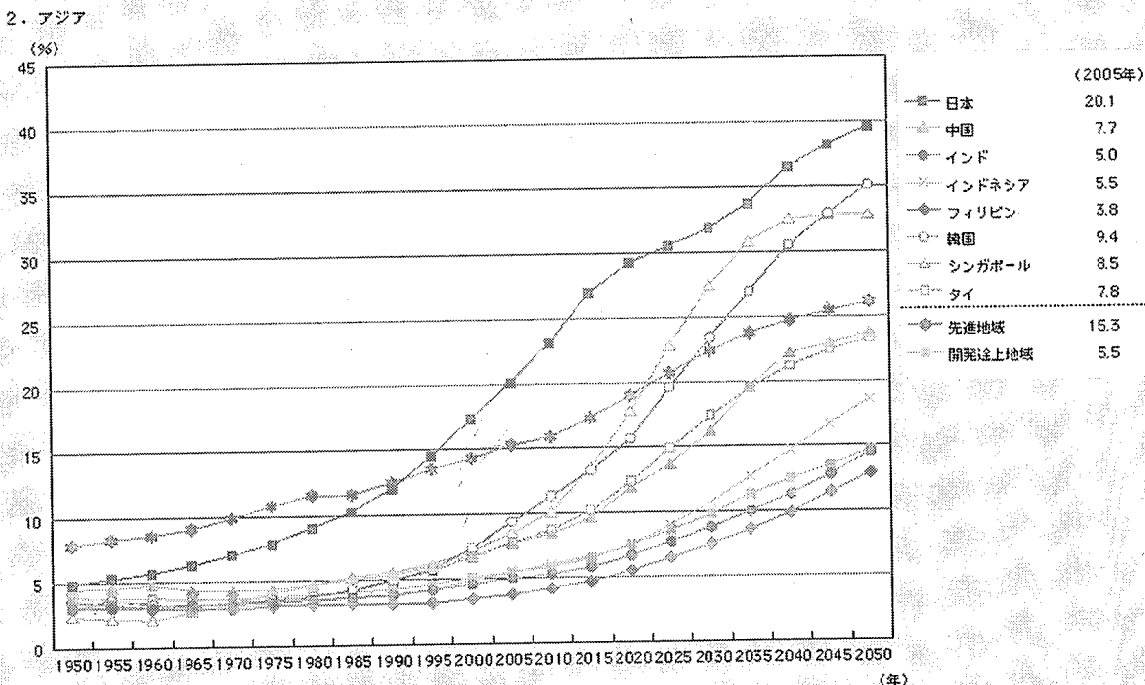
資料：2005年までは総務省「国勢調査」、2010年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成16年12月推計）」の出生中位・死亡中位推定による推計結果
 (注) 1955年の沖縄は70歳以上人口23,326人を前後の年次の70歳以上人口に占める75歳以上人口の割合を元に70～74歳と75歳以上人口に投分した。

ety) という。国際基準なので、各国の高齢化のスピードを比較することができる。わが国の高齢化のスピードは、欧米に比べ、極めて早く、高齢化社会から高齢社会への移行期間はわずか24年間であった。特に〈図1〉に示すように、長寿化の進展に伴い後期老年人口の比率および絶対数の増大が予測されており、今後ますます要介護高齢者が多くなることが予想されている。

2 バリアフリー

狭義には、公共の建築物や道路、個人の住宅において、高齢者や障害者などの行動上の不自由を抱えた人の利用に配慮し、障害を排除することを指す。その設計のことをバリアフリーデザインという。具体的には、車椅子での通行を可能にするための道路や廊下の幅の確保、段差の解消、点字ブロックの敷設、傾斜路の設置、身障者用トイレ（近年多目的トイレと称されることが多い）やエレベーターの設置などがある。以上のような公共の建物の場合に比べ、個別の障害をもつ人にあわせるバリアフリー策は多種多様であり、ある人のためのバリアフリー策は、ある人のバリアーになることもある。個別の条件をしっかりと見極める必要がある。マンションの場合は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（バリアフリー新法。後述）に定められた共用部分の改修が必要となる。（馬場昌子）

〈図2〉 世界の高齢化率の推移



資料：UN, World Population Prospects: The 2006 Revision
 ただし日本は、総務省「国勢調査」及び国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成18年12月推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果による。
 (注) 先進地域とは、北部アメリカ、日本、ヨーロッパ、オーストラリア及びニュージーランドをいう。
 開発途上地域とは、アフリカ、アジア（日本を除く）、中南米、メラネシア、ミクロネシア、ポリネシアからなる地域をいう。

管理の3側面と高齢化

高経年マンションでは、入居当初は若い世帯が多く、経年とともに、居住者の入れ替わりが一定程度あるとはいうものの入居者も年をとる。

建物の老朽化対策としての修繕行為が増大し、時には、電気容量の建物全体のアップや、ケーブルテレビの配線工事、インターネット環境の整備などといったマンションの居住性能を高めるための工事が必要なこともある。建替えを真剣に検討する必要がある場合もある。居住者の高齢化に伴う対策も管理業務の対象となる場合がある。特に、大規模改修時には、バリアフリー新法に基づく改修も求められる。

このように、建物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進むと、必要とされる管理業務は新築時と比べて質的に変化すると考えて、管理のあり方を考え直す必要が生じる。とかく、老朽化・高齢化の負の部分が強調されがちであるが、長く暮らし続けてきたことによる安定したコミュニティが形成されることや、とりわけ前期高齢者（65～74歳）の管理組合での活躍などにも焦点をあて、管理の特性をみる必要がある。

一般にマンションの管理は、**運営・維持・生活管理**から成り立っている。

高齢者が多くなり、同時に建物の老朽化が進行することによる、管理の担い手の特性と管理内容にどのような変化が生じるのかを〔表〕にまとめた。

高齢者が管理上問題になる点は、虚

弱高齢者と低額年金生活者にかかわる事項である。これらは、マンションの管理問題というよりは、社会保障の問題として認識することが肝要である。そのうえで、居住者によるコミュニティ活動としての支援活動と管理組合のかかわり方に配慮する必要がある。

高齢者にとっては、マンションは、戸建て住宅にみられる玄関から道路までの複雑な高低差がないので、かえって住みやすい。特に、最近建設された「バリアフリー新法」遵守のマンションは、高齢者にとって居住性は極めて高い。もちろん、すべての人にとっても居住性は高い。退職した元気な高齢者は、管理組合の積極的な担い手として期待できる。加えて、ボランティア活動を含む新しいコミュニティ活動を創造し、近所付き合いが疎遠であるといわれるマンションに新しい風を吹き込む世代であるにとらえることができる。

建物の老朽化に関して、高齢者の増大で問題になることは、管理費の滞納・値上げの反対により、資金不足が生じ、長期修繕計画が計画どおり進まないという側面である。この場合、建物の老朽化が加速され深刻な事態に陥らないとも限らない。分譲マンションにおいても、逆抵当融資、住宅担保年金などと呼ばれているリバース・モーゲージが気軽に利用できるようになることが1つの解決策になるであろう。また、建替えに際しては、建替え決定のプロセス、仮移転時での高齢者に対するきめ細かなフォローが必要である。

(馬場昌子)

〔表〕 建物の老朽化・居住者の高齢化とマンション管理

		積極的側面	消極的側面
運営管理	高齢者の特性	<ul style="list-style-type: none"> 退職者による熱心な管理組合活動への参加 退職者の豊富な経験によるマネージメント能力の高さ 職業で培った専門性を活かす 管理組合活動経験者の増加による住民全体の管理への理解の高さ 	<ul style="list-style-type: none"> 虚弱高齢者の管理組合活動への不参加 頑固・難聴などにより議論がスムーズにできない 管理費の滞納・管理費値上げの反対 住み慣れたことや、経済面などによる建替えの反対
	管理の特性	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営のためのノウハウの蓄積 ルーティーン化された管理運営 	<ul style="list-style-type: none"> 管理運営の複雑化（例：老朽化による建物の点検・維持管理計画の見直し、日常管理の内容の変化に対応する企画、管理費の算定） 管理費の値上げ 資金不足による長期修繕計画の先送り
維持管理	高齢者の特性	<ul style="list-style-type: none"> 日常管理業務への積極的参加（例：趣味を兼ねた植栽の世話） 	<ul style="list-style-type: none"> 虚弱高齢者の共同清掃・植栽活動などへの不参加
	管理の特性	<ul style="list-style-type: none"> 多様な業者のリストアップができている 	<ul style="list-style-type: none"> 軽微な修繕の増加 時代遅れの諸装置の更新・付加 長期修繕計画の実行に伴う管理業務の増大
生活管理	高齢者の特性	<ul style="list-style-type: none"> 在宅生活が長いことを活かしたマンションの見守り 若い世帯に比べて音を出さない静かな生活 ボランティア活動への積極的な参加 趣味活動への積極的な参加 子育て支援 	<ul style="list-style-type: none"> 単身高齢者の孤独死 安否の確認 虚弱高齢者、認知症の方への対応
	管理の特性	<ul style="list-style-type: none"> 多様な共同生活の展開と安定したコミュニティの創造 集会施設の積極的利用 	<ul style="list-style-type: none"> 担い手の不足 集会施設の不足

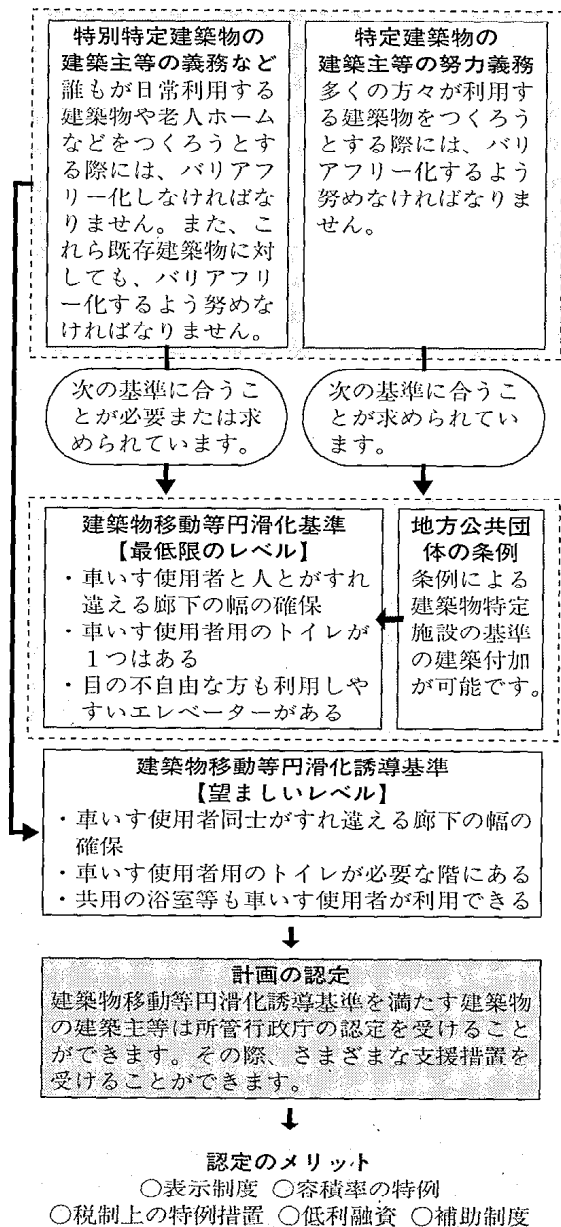
バリアフリー新法とマンションのバリアフリー化

2006年12月20日に「高齢者、障害者の移動の円滑化の促進に関する法律」(バリアフリー新法)が施行された。高齢者や障害者の自立的な生活を確保するために建物の構造や設備を改善することなどを目的としている。法令に加えて、〔表〕に示すようなチェックリストや、箇所ごとに、建築設計標準として、その考え方と図が示されている。共同住宅(マンション)も特定建築物として指定された。新設時は義務であり、既存建築物は基準適合努力義務が課せられている。したがって、確認申請を必要とする大規模な改修工事を行う際には、これが求められる。〔表〕は国の基準であり、都道府県によっては、より厳しい基準を設けていることが多いので、長期修繕計画を立てる際には、市町村の窓口にお問い合わせの必要があろう。

また、多くの建物がバリアフリー化されることを推進することを目的として、税制上の特例措置、低利融資制度が設けられている。これも自治体独自で融資制度や補助制度などを設けているところがあるので、具体的に調べることをお勧めする。たとえば、神戸市の場合、「神戸市共同住宅バリアフリー改修補助事業」があり、共用部分に手摺りやスロープを設置する場合とエレベーターを設置する場合に、工事費の2分の1を補助している。補助の上限は、条件により異なるが最高で前者

で90万円、後者でエレベーター1基につき500万円の補助となっている。マンションの共用部分、敷地、敷地から外部の通路に至るバリアフリー化が求められている。これらの改修は、たいへんの場合、居住者全員に便利になるのでぜひ改修計画を立案・実施したいものである。(馬場昌子)

〈図〉 バリアフリー新法のしくみ



〔表〕 建築物移動等円滑化基準チェックリスト

※施設等の欄の「第○条」はバリアフリー新法施行令の該当条文

○一般基準

施設等	チェック項目	
廊下等 (第11条)	①表面は滑りにくい仕上げであるか	
	②点状ブロック等の敷設（階段又は傾斜路の上端に近接する部分）※1	
階段 (第12条)	①手すりを設けているか（踊場を除く）	
	②表面は滑りにくい仕上げであるか	
	③段は識別しやすいものか	
	④段はつまずきにくいものか	
	⑤点状ブロック等の敷設（段部分の上端に近接する踊場の部分）※2	
	⑥原則として主な階段を回り階段としていないか	
傾斜路 (第13条)	①手すりを設けているか（勾配1/12以下で高さ16cm以下の傾斜部分は免除）	
	②表面は滑りにくい仕上げであるか	
	③前後の廊下等と識別しやすいものか	
	④点状ブロック等の敷設（傾斜部分の上端に近接する踊場の部分）※3	
便所 (第14条)	①車いす使用者用便房を設けているか（1以上）	
	(1)腰掛便座、手すり等が適切に配置されているか	
	(2)車いすで利用しやすいよう十分な空間が確保されているか	
	②水洗器具（オストメイト対応）を設けた便房を設けているか（1以上）	
	③床置き式の小便器、壁掛式小便器（受け口の高さが35cm以下のものに限る）その他これらに類する小便器を設けているか（1以上）	

※1 告示で定める以下の場合を除く（告示第1497号）

- ・勾配が1/20以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・高さ16cm以下で勾配1/12以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・自動車車庫に設ける場合

※2 告示で定める以下の場合を除く（告示第1497号）

- ・自動車車庫に設ける場合
- ・段部分と連続して手すりを設ける場合

※3 告示で定める以下の場合を除く（告示第1497号）

- ・勾配が1/20以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・高さ16cm以下で勾配1/12以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・自動車車庫に設ける場合
- ・傾斜部分と連続して手すりを設ける場合

○一般基準

施設等	チェック項目	
敷地内の 通路 (第16条)	①表面は滑りにくい仕上げであるか	
	②段がある部分	—
	(1)手すりを設けているか	
	(2)識別しやすいものか	
	(3)つまずきにくいものか	
	③傾斜路	—
駐車場 (第17条)	①車いす使用者用駐車施設を設けているか (1以上)	
	(1)幅は 350cm 以上であるか	
	(2)利用居室までの経路が短い位置に設けられているか	
標識 (第19条)	①エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設があることの表示が見やすい位置に設けているか	
	②標識は、内容が容易に識別できるものか (日本工業規格 Z8210に適合しているか)	
案内設備 (第20条)	①エレベーターその他の昇降機、便所又は駐車施設の配置を表示した案内板等があるか (配置を容易に視認できる場合は除く)	
	②エレベーターその他の昇降機、便所の配置を点字その他の方法 (文字等の浮き彫り又は音による案内等) により視覚障害者に示す設備を設けているか	
	③案内所を設けているか (①、②の代替措置)	

○視覚障害者移動等円滑化経路 (道等から案内設備までの1以上の経路に係る基準)

施設等	チェック項目	
案内設備ま での経路 (第21条)	①線状ブロック等・点状ブロック等の敷設又は音声誘導装置の設置 (風除室で直進する場合は免除) ※1	
	②車路に接する部分に点状ブロック等を敷設しているか	
	③段・傾斜がある部分の上端に近接する部分に点状ブロック等を敷設しているか ※2	

※1 告示で定める以下の場合を除く (告示第1497号)

- ・自動車車庫に設ける場合
- ・受付等から建物出入口を容易に視認でき、道等から当該出入口まで線状ブロック等・点状ブロック等や音声誘導装置で誘導する場合

※2 告示で定める以下の部分を除く (告示第1497号)

- ・勾配が1/20以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・高さ 16cm 以下で勾配1/12以下の傾斜部分の上端に近接する場合
- ・段部分又は傾斜部分と連続して手すりを設ける踊場等