

マンションの長寿命化に向けた取り組み

—二つの老いにもどう備えるか—

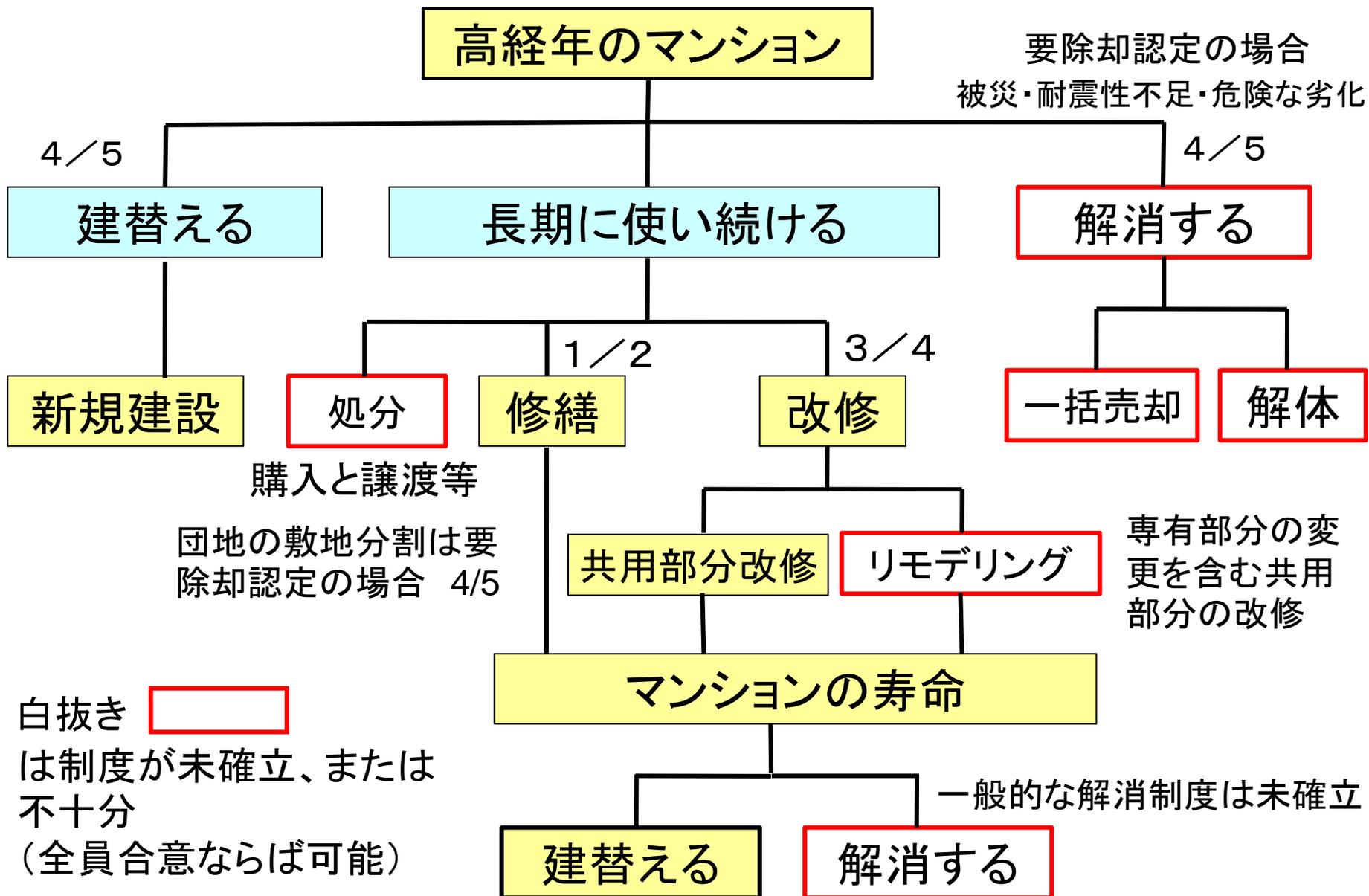
マンションは、いずれ二つの老い(居住者の高齢化と建物の老朽化)を経験します。それを乗り越えつつ長期に安心して暮せるマンション管理のあり方を展望します。

あわせて、管理計画認定制度にどう向き合うかについて私の考えを述べます。

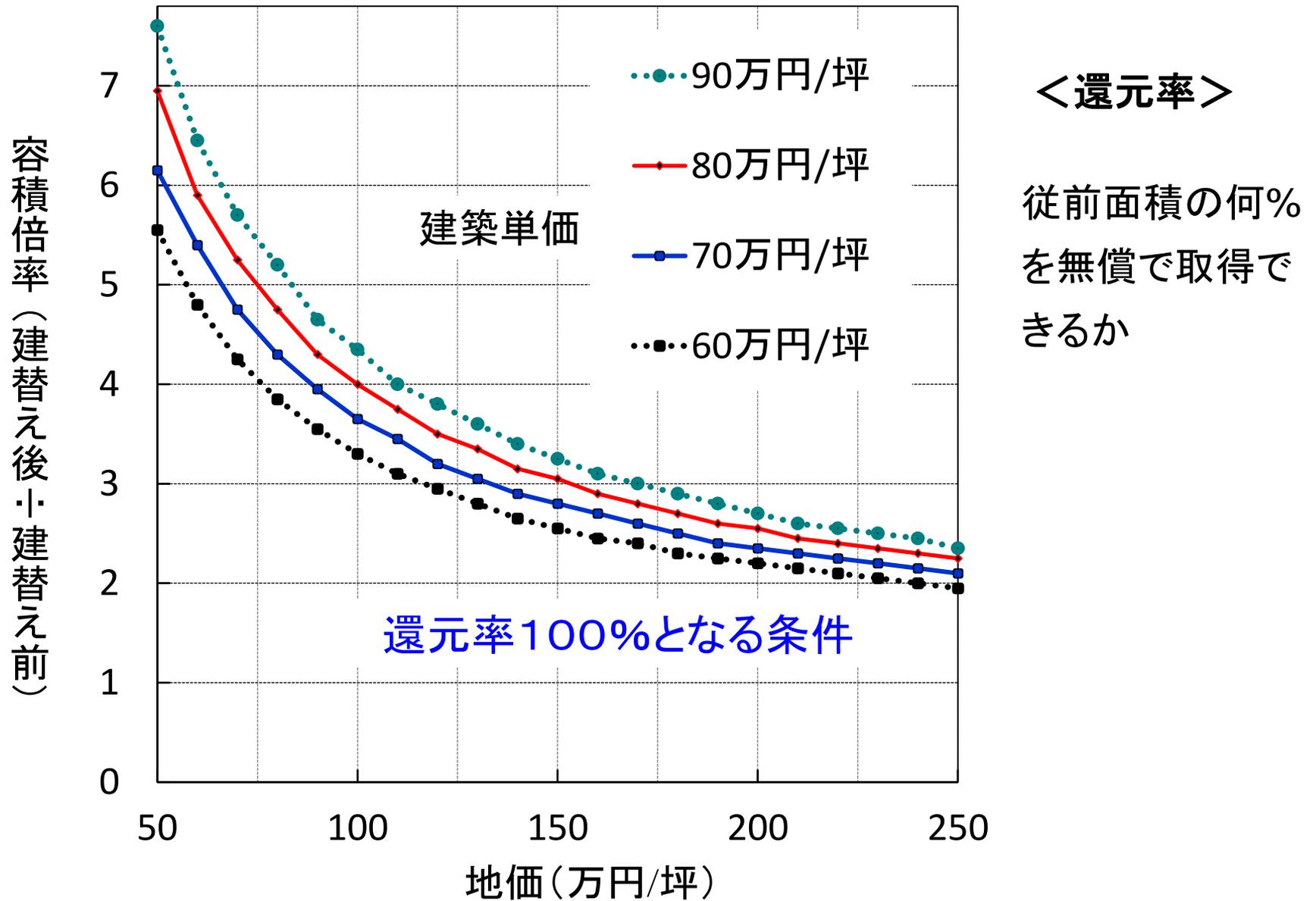
千葉大学名誉教授

小林秀樹

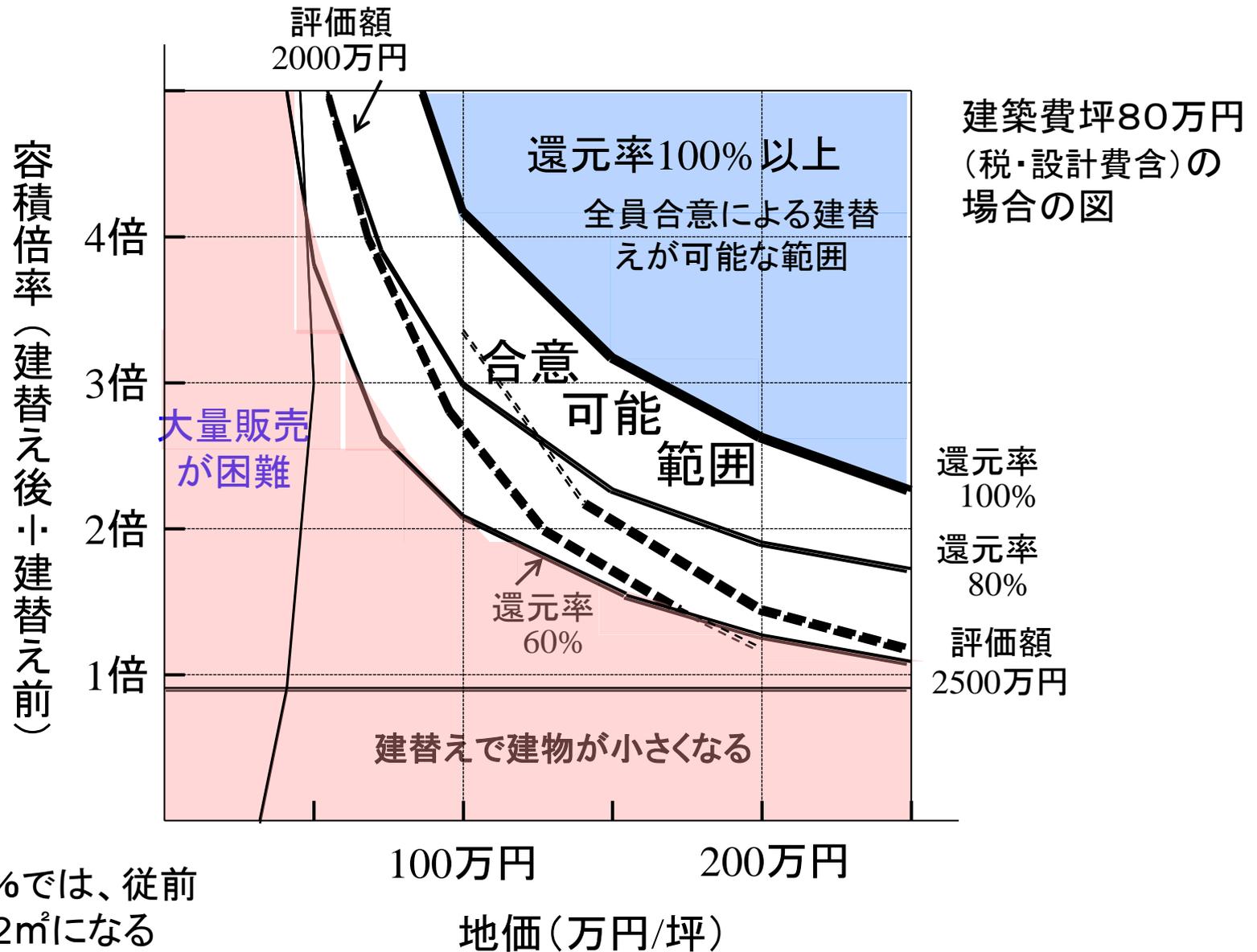
高経年マンションにおける選択肢



1. 建替えの可能性を判断する おもに地価と容積倍率に左右される (販売価格)



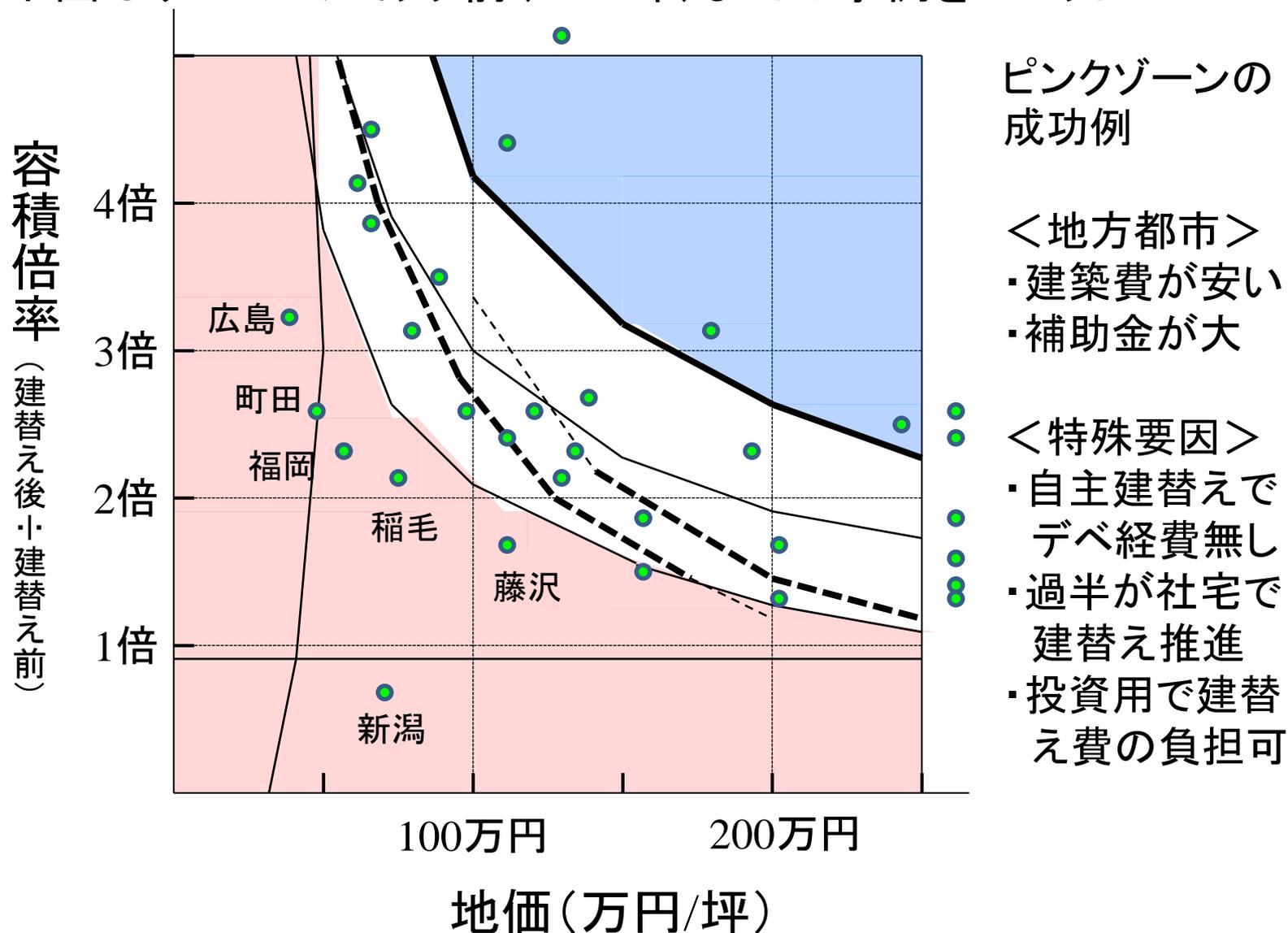
建替えの可能性が大きい範囲を図示 建替え成功は230棟程度。



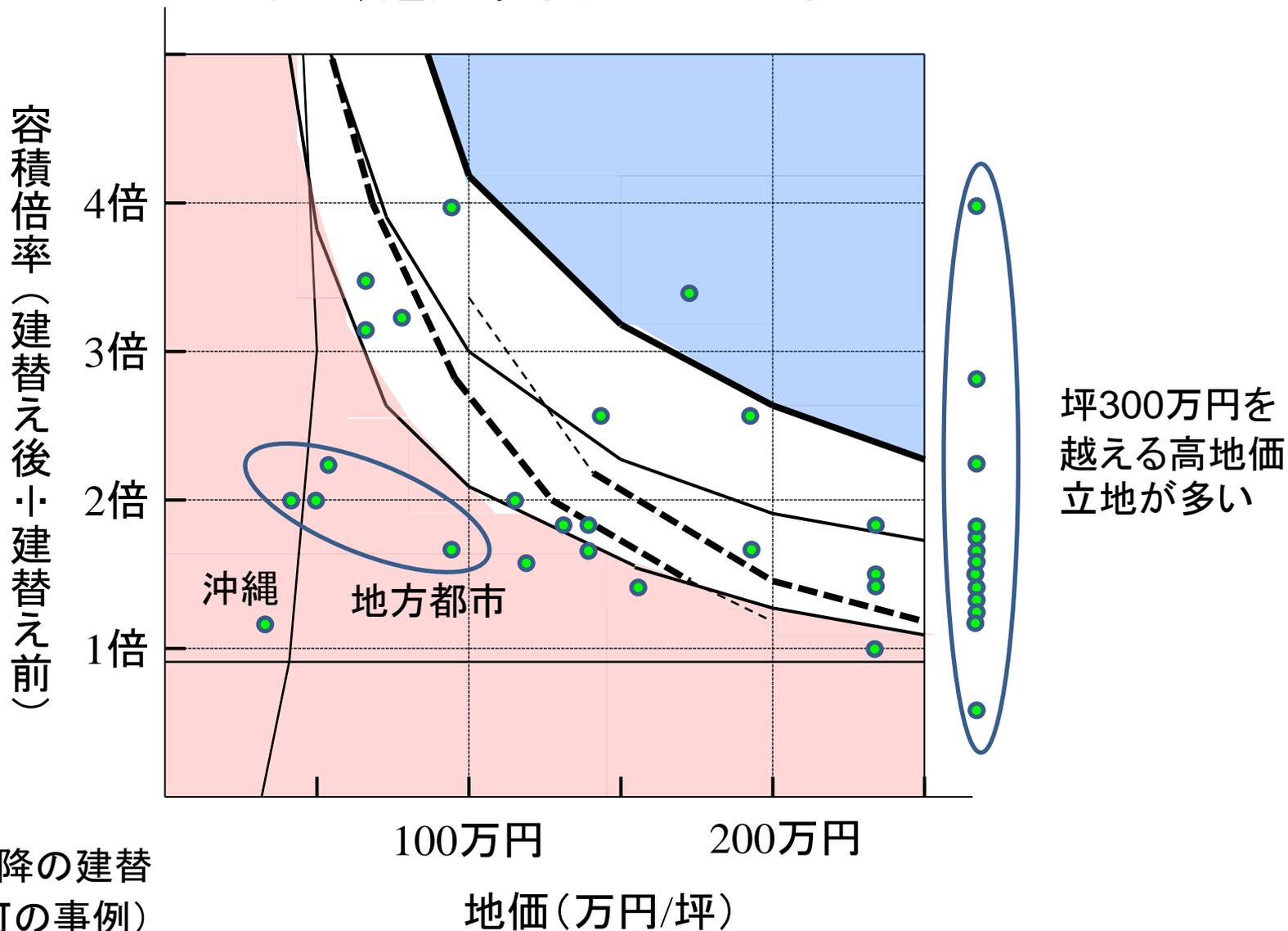
還元率60%では、従前
70㎡が、42㎡になる

多数決で建替え可能になった法改正後は、還元率60～80%が多い。

下図はリーマンショック前(2008年)までの事例をプロット



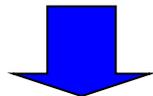
2011年の東北大震災以降は、建築費上昇で高地価地域が多くなる
 また、還元率も下がっている



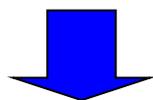
(2012年以降の建替え組合認可の事例)

今後、容積緩和を受けても建替えは難しい場合が多くなる

好条件(地価が高く、容積を増やせる余地が大)のマンションは建替え済み



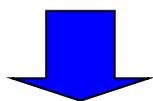
今後の建替えは、還元率が低く相当額の自己負担が必要になる
(ホワイトからピンクのゾーンになる)



区分所有者の多数が同じ選択をすることは難しくなる

つまり、建替えに必要な4/5の賛成を得ることは困難になる

その結果、診断・修繕・改修しつつ長期利用する選択が重要になる



建替えを検討する場合も、実現まで時間がかかる。大規模修繕は予定通り実施する。

最後は、建替えではなく、マンションの解消を検討する

現在は、耐震性不足と著しい劣化の場合のみ、4/5の多数決で解消できる

(まとめ) 建替え可能性の判断 注意: 図は建築費相場で変わる

ケース1 左下ピンク・ゾーンで、建替えは難しそうである。

長持ちさせる方針を早めに決めて、維持・修繕・改修などに注力する法定容積率の緩和による可能性向上はありうるが、不確実である
ピンクゾーンの建替え例は、社宅や投資用、地方等の特殊な理由が多い

ケース2 右上ブルー・ゾーンで、建替えられる可能性は高い

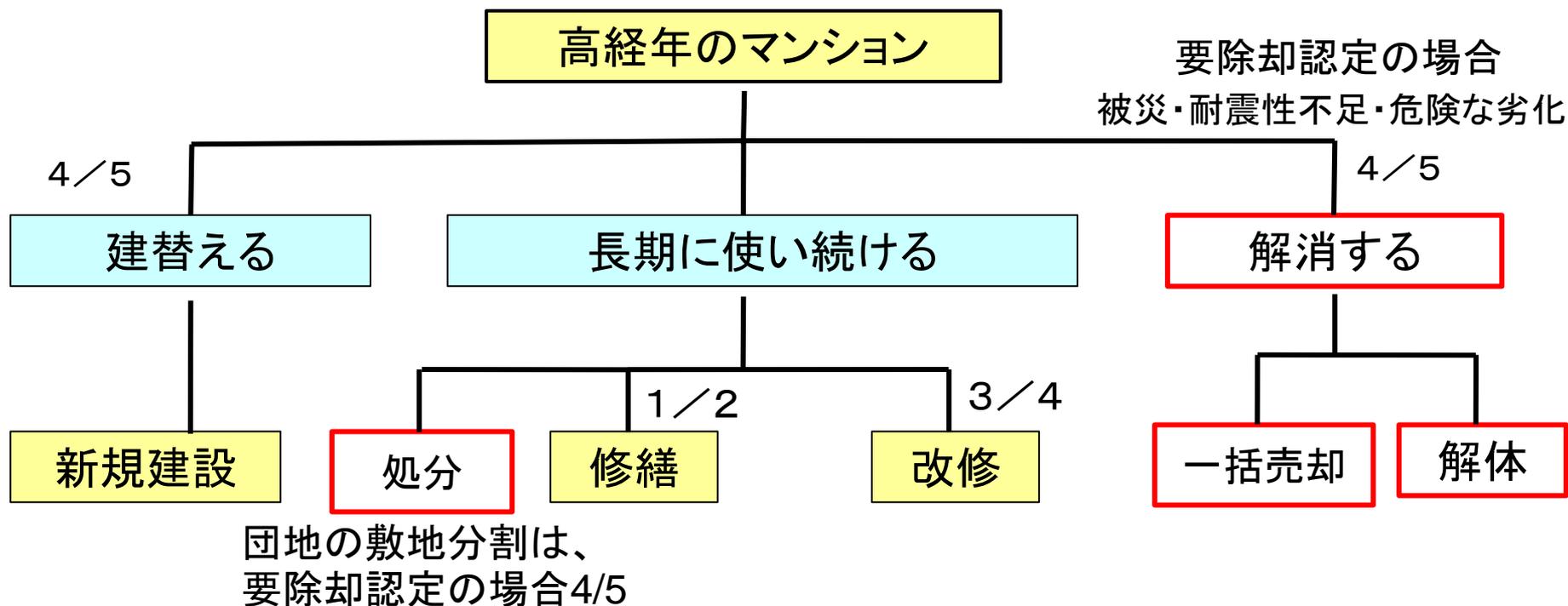
建替え委員会を設立して、検討を開始することが一案になる

ケース3 中間ホワイト・ゾーンで、わからない

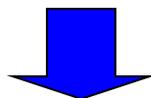
建替え計画が頓挫した例もあり、大規模修繕は計画通りに進める
将来構想委員会を設立して、長期的に検討することが大切である。

私見) ブルーゾーン以外の建替えは、費用負担が発生するか住宅面積が減るため、特別な動機(被災や耐震性不足等)がないと、合意形成には相当の時間がかかる。大規模修繕が近づいているならば、建替えは先送りが賢明。

マンションの解消制度については法制度が未整備



- マンションの解消（建物と敷地の一括売却）及び団地の敷地分割についても、現行法では、耐震性不足の場合と劣化が著しい場合に限られている。



一般解消制度は、今後の法改正課題

管理をキチンとしている新耐震マンションと壁構造の中層団地には使えない
マンションを長期に利用していくことが基本になる。

2. マンションの長期利用に向けた修繕・改修の着実な実施

(1) 基本事項：長期修繕計画を作成し、管理費とは別に修繕積立金を支払う

○1990年代以降は、長期修繕計画の作成と積立金の設定が定着している
古いマンションでは半数近くが未作成(東京豊島区の調査)という実態があり、
行政によるマンション対策・管理不全予防策の背景のひとつになっている。

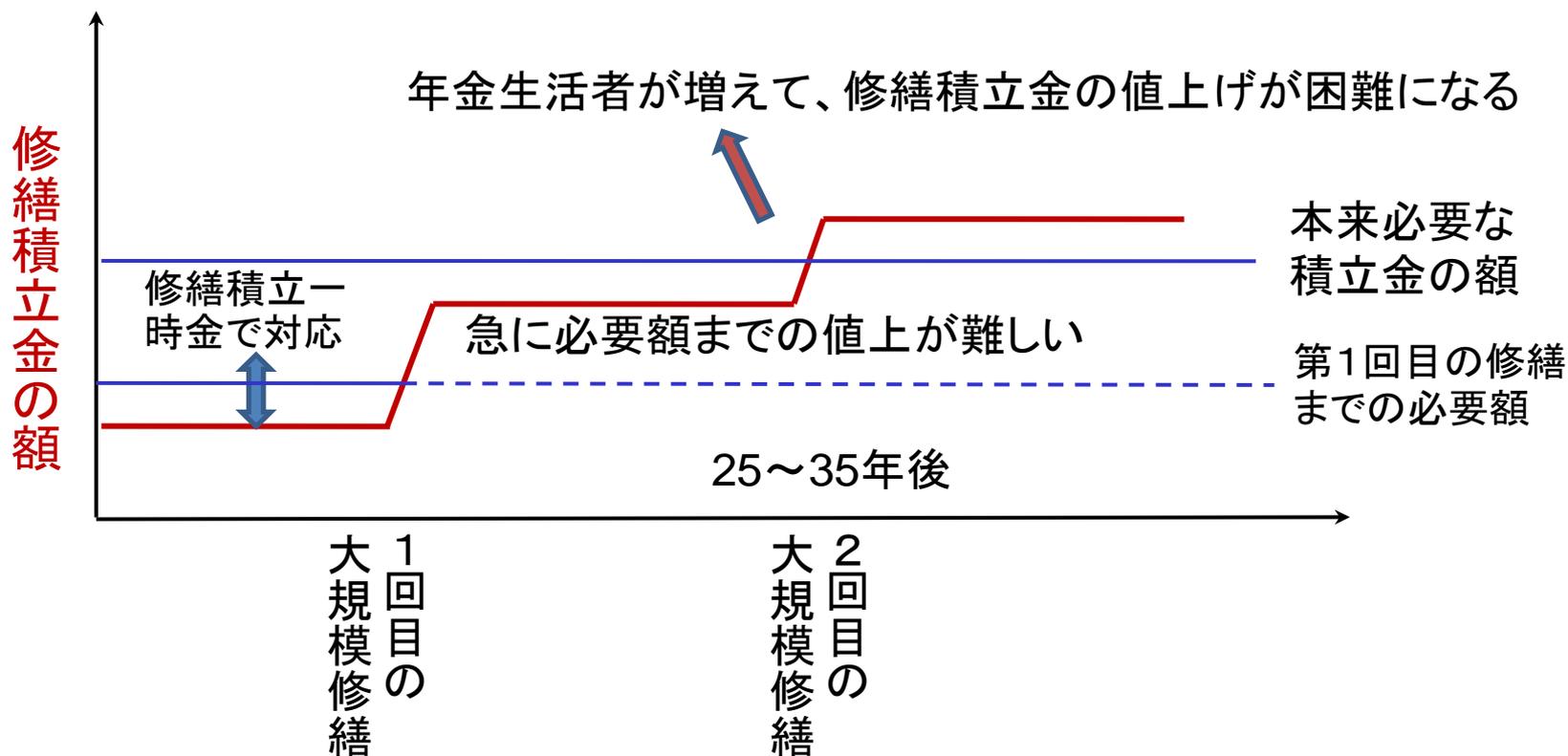
○長期修繕計画作成済みの場合も、下記に注意する

1. 新築時から25年～30年では、費用がかかる修繕項目が入っていないことがある。(配管の交換、サッシュの交換、等)
2. 機械式駐車場の修繕費・更新費を見込んでいないことがある。
修繕積立金の「最低ライン」といわれてきた200円以上/m²(但し、最近は建築費上昇でアップしている)には、機械式駐車場その他の特別な設備の更新は含んでいないことに注意する。
★駐車場使用料を管理費に使っている場合は、とくに修繕費不足の危険大
3. 将来の値上げ、又は一時金徴収を予定した計画になっていないか確認する必要がある。
★販売時に修繕積立一時金を徴収している場合は、値上げ前提の計画が多い

(参考)修繕積立金の値上げと所有者の高齢化について

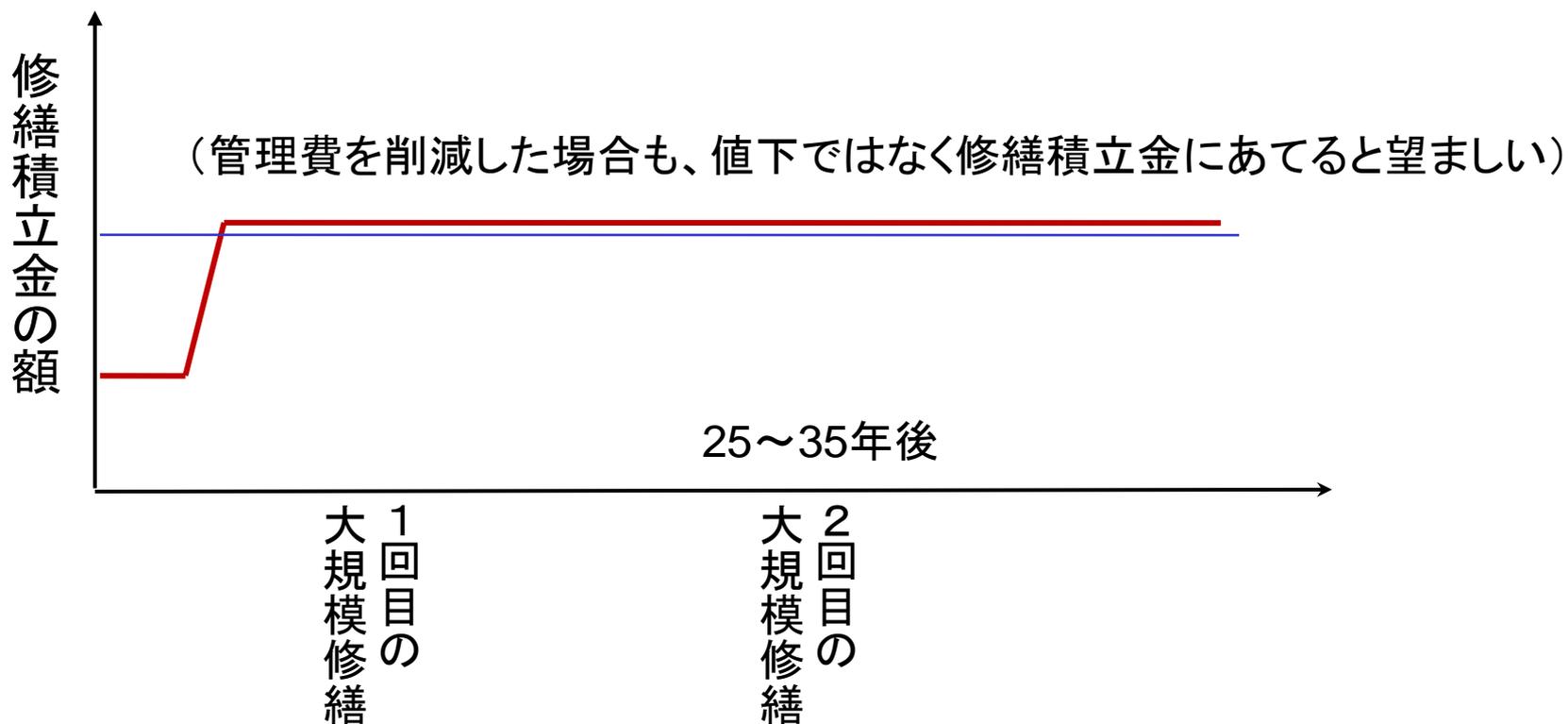
販売時の修繕積立一時金により、修繕積立金が低く設定されていても、第1回目(10~15年目)の大規模修繕までに必要な費用は賄えることが多い。しかし、その後に値上げが必要になるが、どう対応するか。

問題 高齢化とともに修繕費・改修費の値上げに対応が困難になる



対策例(予防): 早めに修繕積立金を引上げてフラットに近づける。

- 必要な修繕積立金の額は、マンションによって異なるため確認する。
200~300円/m²とされるが、長期修繕計画で確認し、かつ適宜見直す。
- 中古売買時も、負担が譲渡者・購入者とも均等になる良さがある。
この点が中古売買価格に反映されるような仕組み・情報開示が重要になる。
- 余剰金ができれば、将来の「改修」が容易になるという利点がある。



(2) 建物を長持ちさせるための改良・改修が今後の課題になる

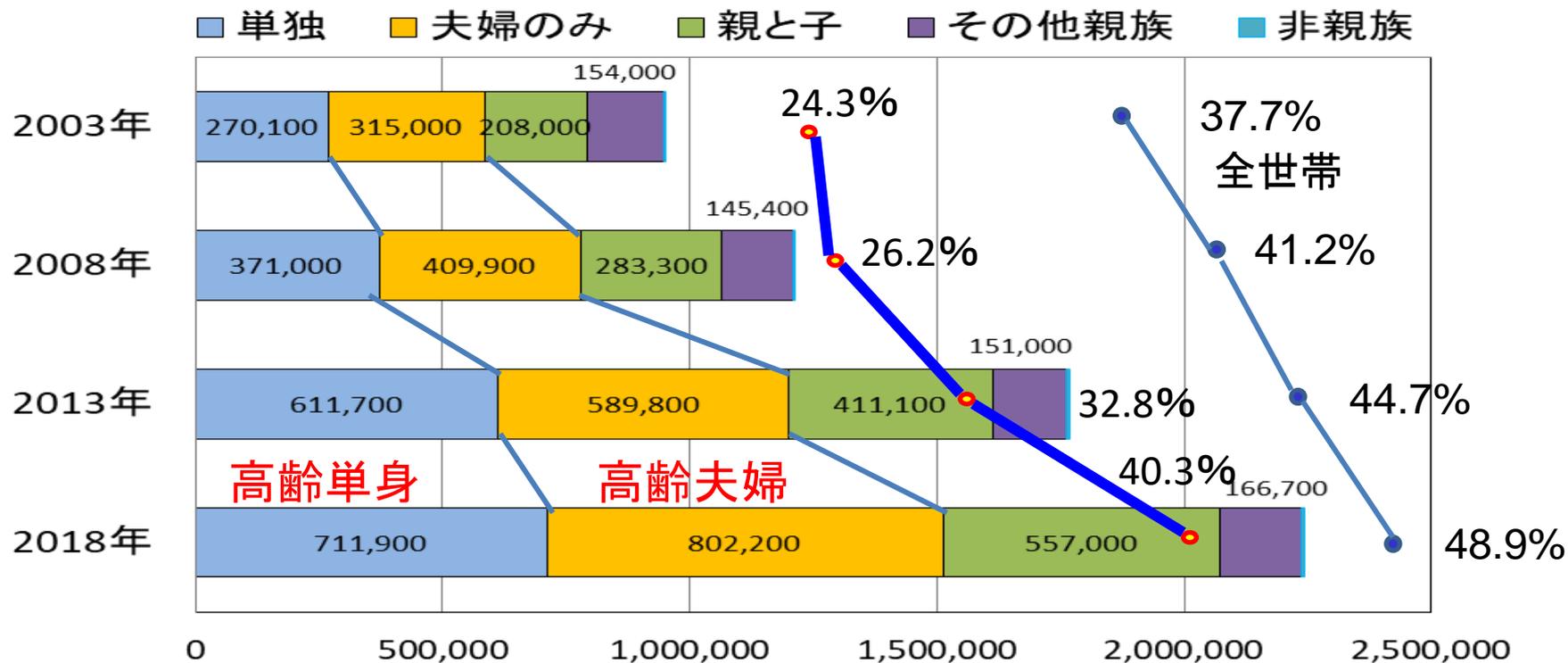
機能の陳腐化(新築マンションに比べると機能が劣ること)に対応する。ある程度の陳腐化は自然なことであるが、費用対効果を踏まえて、対応できる項目については検討することが望ましい。

- 共用部分のバリアフリー化を進める。手すりやスロープの設置等
 - インターネット環境を改善する。光ファイバーの設置、情報網・情報板等
 - 設備の導入: 宅配ロッカーを設置する、防犯カメラを設置する、等
- 大がかりな改修テーマとしては、
- 断熱性が劣っている。外断熱改修、二重サッシの設置(個人負担も多い)
 - エレベーターを増設する。⇒現実には難しく、住み替え支援による対応も現実的
 - 耐震性が劣っている。耐震改修をする。
 - 面積が狭い。隣の住戸を買ってつなげる。(一室増築は高経年では難しい)
 - 高齢者向けの施設やサービスを導入する。又は保育施設等を導入する
 - その他.

3. マンションの長期利用に向けて高齢化に対応する

(1) 基本認識: 高齢化はマンションが住みやすいことの表れである

- マンションに住み続ける世帯が多くなり、昔の住宅双六は変化している。
- 老後に備えて、郊外一戸建からマンションに住み替える例もみられる。
- マンションの高齢化は進んでいるが、すべての世帯の高齢化率より低い。



マンションに住む 65歳以上の者がいる世帯数と世帯比率

(参考)どの程度の高齢化率であると、マンションの将来が心配になるか？

日本全体 65歳以上の世帯 40.7% 2020年 国勢調査
65歳以上の家族がいる世帯／一般住宅に住む全世帯(施設除外・外国人含む)
65歳以上の人口 28.6%

順調に世代交代が進むと仮定した理論値を出してみると

(世帯主35歳でマンションを購入し、平均寿命まで生きて次世代へバトンタッチ)

上記世帯が、各年代に均等に分散して居住している状態を順調と想定

男35歳・女33歳として、その後の平均寿命は、男81歳・女87歳

		一人の時 老人ホーム	生涯 在宅	
マンション	65歳以上の世帯	35~45%		
	65歳以上の人口	23~27%		子ども2人と仮定

注)現在の日本の出生率は、1.43。上記の2人は世代交代による人口安定を仮定したもの

65歳以上の家族がいる世帯50% 人口で30%を超えると懸念

(2) 高齢化に伴う課題に丁寧に対応する

高齢化は、老後まで暮らしやすいことの表れであり前向きにとらえる。その上で、当面の課題に丁寧に対応することで、管理不全化を防ぐことが重要になる。

<高齢化に伴う課題・不安の例>

- 年金生活になるため修繕費の値上げに対応しにくい。(前出)
- エレベーターがないと住み続けられない。(中層団地の場合)
- 孤独死や認知症高齢者が心配である。
- 役員のなり手が不足するのではないか？
- このまま若い世帯が入居してこず、空き家になってしまうのではないか？
- その他.



それぞれの課題への対策とあわせて、コミュニティの力を高めることが大切
コミュニティの力: 安心できる地域社会、軽い助け合い(イザというときの助け合い)、等

(対策例1) エレベーター増設ができない場合の代替案について

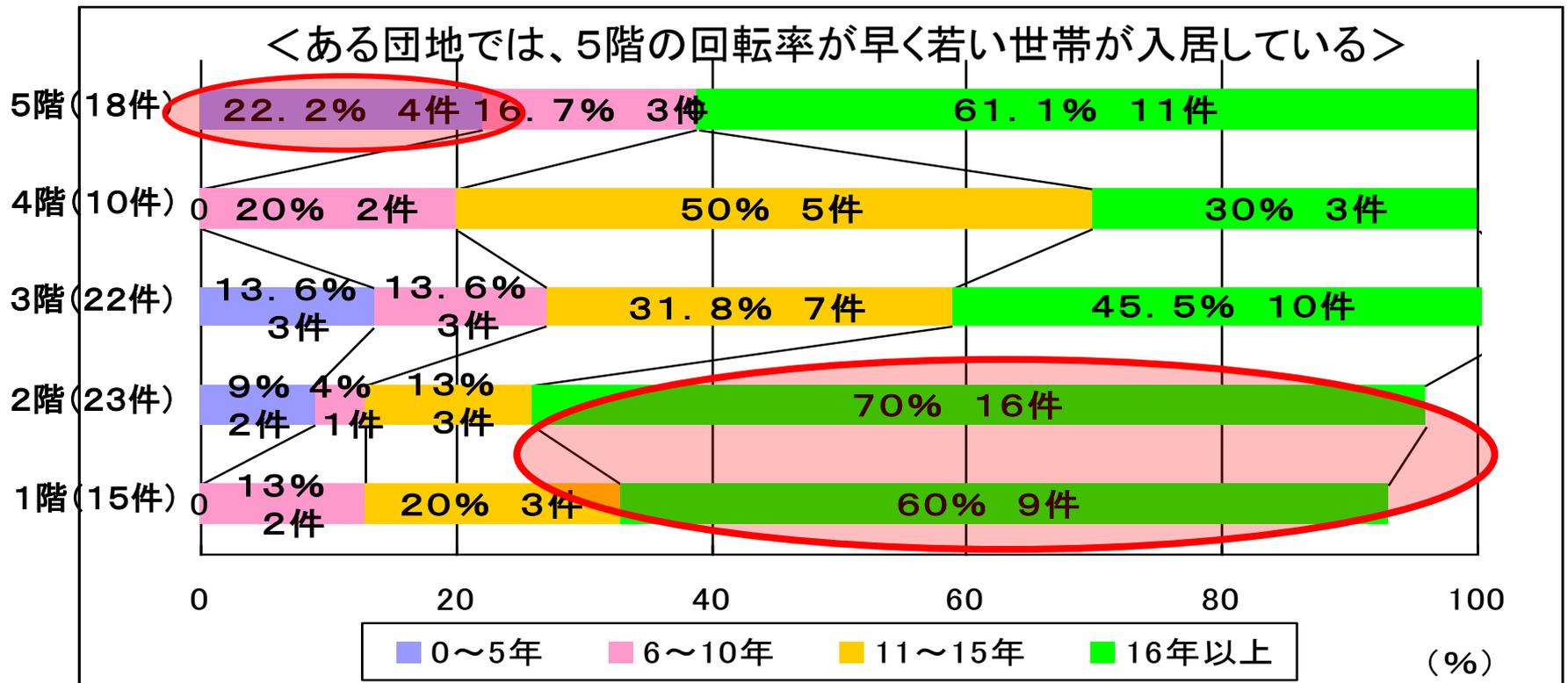
高齢者は1～2階に住み替える方法が、現実的な場合が多い。

1. 団地内の2住戸所有の増加

低層階が売りに出ると購入する。片方は、賃貸したり子世帯用に確保

2. 団地内で低層階に買い換える

以上の支援のために、管理組合が売買情報を提供する例がある。



(対策例2) 一人暮らし・孤独死・認知症等の高齢者への対応について

まず、当事者が、民生委員等や親族と相談することが基本である。

緊急時には、マンション内の軽い助け合いがそれを補う。また、管理会社が対応を進めている例がある。

○住まいに高齢者が一人でいる時の緊急時対応の例

例1. 救急隊が電話を受けたが、玄関ドアを開けられない。

玄関ドアを破壊したり、隣戸などから隔壁を破って入ることがある。

→ その承認と費用負担のルールをあらかじめ定めておく。

原則は本人負担。半額管理費負担とする例もある。

警備会社等が鍵預かりサービス(遠隔操作もある)を提供する例がある。

例2. マンション内で徘徊や迷子等があり対応が求められる。

管理組合・管理会社の本来業務ではないが、緊急時は対応せざるを得ない。

→ 民生委員(自治体により異なる)と親族の連絡先を事前に把握する。

例3. 災害時の安否確認・支援が求められる。

要支援者名簿・居住者名簿を把握する。災害時対応は名簿の根拠のひとつ

○日常の助け合いに管理組合が関与することは一般的に困難である

孤独死防止の声かけなどを行っている自治会・有志等による活動は歓迎される。

(対策例3) 役員のなり手不足への対応について

留意点: 高齢化が進むマンションでも、高齢世帯率は5割程度が多く、65歳未満の世帯、若い世帯がないわけではない。

理事会はお年寄りが中心で、若い世帯は忙しいこともあり遠慮する？

○若い世帯が役員を務めやすくなるような工夫が大切になる。

例1. 役員の半数を輪番制として自動的に若い人も経験するようにする例

全役員を輪番制にする例もあるが、信頼されるベテランも必要になる。

一定数は推薦で重任あり。理事長等経験者は、顧問等で理事会を支援、等

例2. 高齢による役員辞退にならないように60歳代までに担当するよう工夫する

65歳定年後は、もともと役員を務めやすい。しかし、会社の定年直後の者は、会社の経験を理事会に持ち込んで混乱を招きやすいという指摘もある。

(会社は管理職がある組織。理事会は平等に近い民主主義の組織)

○最後の手段として専門家に任せる方法も一案

⇒ 管理組合連合会による役員派遣、マンション管理士等による支援、等

役員(または管理者)を専門家に依頼する方法は、第三者管理と呼ばれる。

新標準管理規約に、様々なタイプの例が提示されている。

(対策例4) 若い人が入居してこない、空き家化への不安について

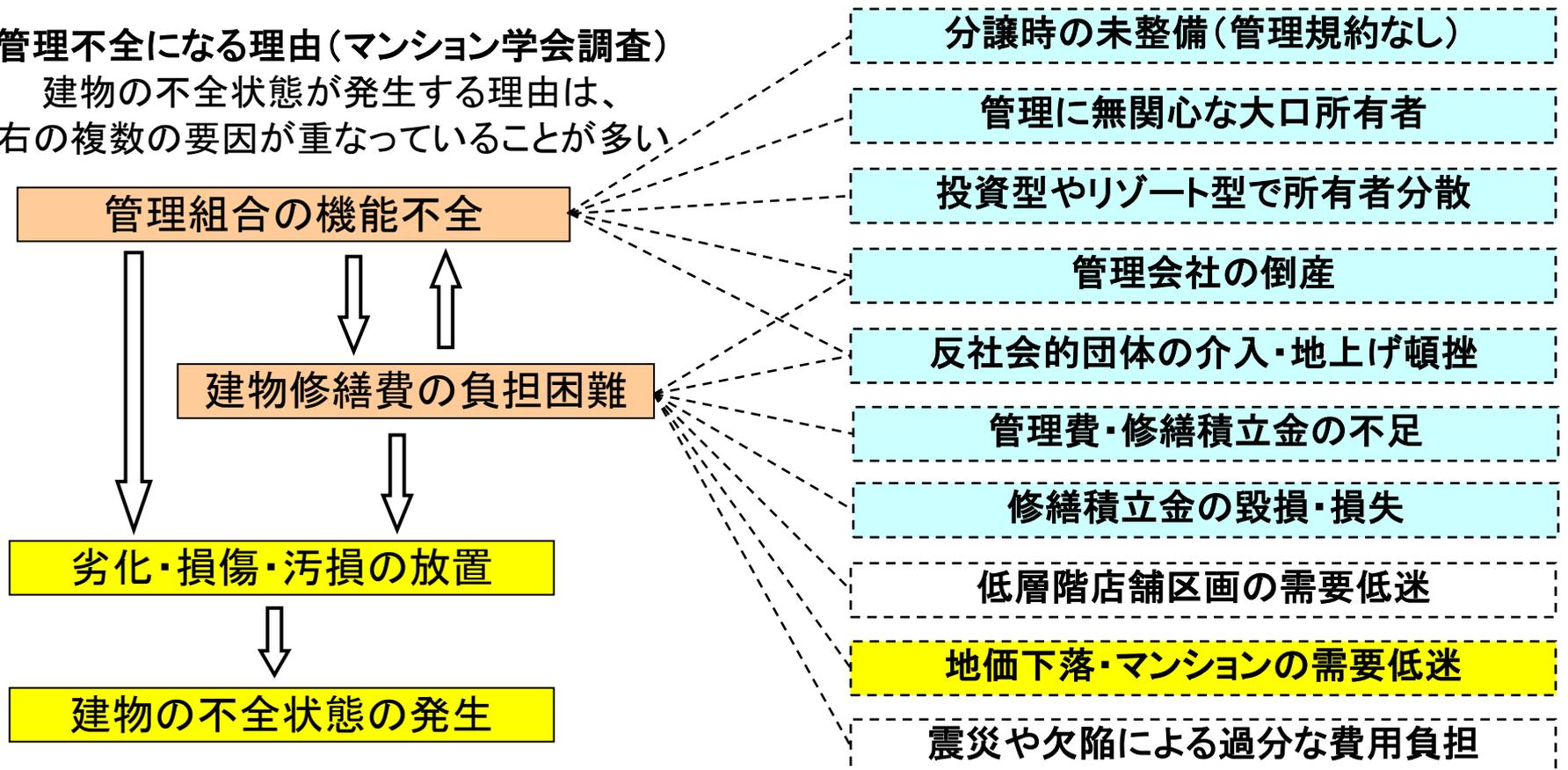
基本認識: マンション管理がしっかり行われていれば、一般ファミリー向けマンションでの管理不全化は、それほど心配することはない。

管理費・積立金の支払いが行われていることが重要

都市部でも発生する

管理不全になる理由(マンション学会調査)

建物の不全状態が発生する理由は、右の複数の要因が重なっていることが多い



郊外での中古価格下落は受け止める。2住戸所有や子世帯が近居しやすい利点もある。

まとめ : マンションの高齢化を乗り越える知恵

高齢化は、自分のマンションが住みやすいことの証。前向きに検討する

1. 修繕積立金等の値上げが難しい ⇒ 早期に値上げしてフラットに近づける
現在問題になっていけば、丁寧に説得するしかない。リバースモゲッジの提案も。
2. エレベーターの設置が難しい ⇒ 住み替えなどの代替案を推進する
3. 孤独死や認知症等への不安がある ⇒ 親族や民生委員等の連絡先を確認
救急隊進入時ルールの整備、居住者名簿や要支援者名簿の整備、等
管理会社の対応も有効だが、日常的な助け合いに管理組合が関わることは難しい
4. 役員のなり手不足が懸念される ⇒ 輪番制で若い人も役員になる工夫
輪番の弱点を補う工夫 ⇒ 一定数重任可、理事長経験者等を活用する仕組み等
高齢による役員辞退に対処するために、60歳代までに担当する工夫をする
第三者管理(役員を外部から)を活用することも一案になる。
5. 中古売買や賃貸情報をマンション内に提供する仕組みは一案である
マンション内の住み替え、親子のマンション内近居の推進、等に役立つ。
6. コミュニティの力を育むことは、高齢化への対応の観点からも重要である。
緊急時の助け合い、ゆるい見守り、安心できる地域社会。挨拶関係の醸成が基本

4. マンション管理計画認定制度にどう対応すればよいか

2022年4月から開始。一定の管理基準を満たすマンションを地方公共団体が認定する制度。地方公共団体の認定の事前審査をマンション管理士等が行う。

認定を受けると、どのような効果があるか。

1. 区分所有者の管理への意識が高く保たれ、管理水準の維持向上に寄与。
(私たちのマンションは、認定を受けたマンションという誇りが生まれる)
2. 中古住宅市場で、評価される可能性がある。
住宅金融公庫の中古ローンで金利の優遇(5年間の0.25%低減)がある。
3. 今後、保険料の割引などにつながると(管理士会の認定制度は割引あり)、よりメリットが明確になる。ただし、現在は無し

<注意点> 自治体が認定制度に対応している場合のみ認定が可能であることに注意

1. 認定のための費用と手間がかかる。5年ごとに更新する必要がある。
2. 認定制度でチェックされる項目の特徴
長期修繕計画のチェックは充実しているが、それ以外は基本的な項目である。
これを満たせば管理が十分というわけではない点に注意する。
3. マンションの長寿命化とは直接は関係がない。認定を受ける受けないにかかわらず、二つの老いに対応する管理をしっかりと行うことが長寿命化につながる。

(確認) 管理計画認定にあたり、チェックされる標準的な項目について

- 管理組合の運営： 管理者等及び監事が定められている
集会(総会)が年1回以上開催されている
- 管理規約が作成されている。管理規約にて下記について定めている
 - ・緊急時等における専有部分の立ち入り
 - ・修繕等の履歴情報の保管
 - ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供
- 管理組合の経理
 - ・管理費と修繕積立金の区分経理がされている
 - ・修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない
 - ・直前の事業年度の終了日時点における修繕積立金の三ヶ月以上の滞納額が全体の一割以内である
- その他
 - ・組合員名簿、居住者名簿が備えられており、年1回以上内容を確認している
 - ・都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

標準的な管理規約で対応済

長期修繕計画を重視したチェック項目になっている。

○長期修繕計画の作成及び見直し等

- ・長期修繕計画(標準様式準拠)の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)で決議されている
- ・長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内にされている
- ・長期修繕計画の計画期間が30年以上、かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている
- ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない
- ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない(別途、金額の目安を示している)
- ・計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

以上のチェック項目は望ましいものであり、対応することが推奨される。



認定を受ける受けないにかかわらず、認定制度のチェック項目を満たす方向で検討するとよい。

認定を受けるかどうかは、手間と費用に照らして、各マンションで判断する。

おわりに

二つの老いは、どのマンションでもいつかは迎えます。

それは、マンション所有者の世代が順次交代しつつ、建物を長期利用するという、**成熟したマンションになるための通過点**です。

これまでは、建替えにより一度リセットするという方法が注目されてきました。しかし、これからは建替えは難しい場合が多く、二つの老いに地道に備え、取り組むことが大切になります。

「二つの老いに備えつつ成熟した豊かさを目指す」が、これからの長寿命化に向けたマンション管理の鍵ではないでしょうか。