

# マンションでのバリアフリー対応に関するアンケート調査報告書

## A 調査：マンションでのバリアフリー対策（ハード面とソフト面）について

2022年10月28日

マンションコミュニティ研究会

### A 調査報告

我が国では、人口減少・少子高齢化が進行することから、高齢者、障害者及び子育て世代等が、日常生活で不自由なく生活するために、社会に存在する壁（バリア）を取り除く、いわゆるバリアフリー対策が課題に挙げられている。壁（バリア）には、段差などのハード面だけではなく、情報提供などソフト面における壁も含むとされている。

今回、マンションコミュニティ研究会として、マンションのバリアフリー対策の現状（ハード面とソフト面）について、それらが管理組合でどのくらい行われているのか、課題は何なのか等を調査してまとめ、さらには各マンション管理組合でこれからのバリアフリー対策を検討していくうえでの参考情報を提供出来たらと考え、アンケートを実施させていただいた。

### 調査の概要

対 象：全国のマンション管理組合役員及びマンション居住者

方 法：Webアンケート

実施期間：2022年9月5日(月)～9月15日(木)

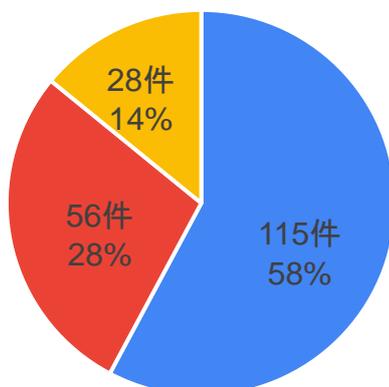
回 答 数：199名

### 調査結果

#### I. 基礎データ

##### 1. マンションの築年 (n=199)

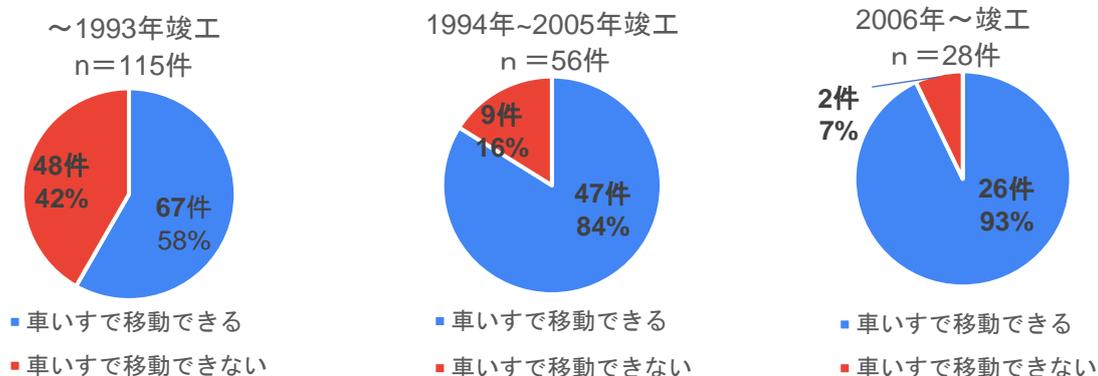
\*1994年ハートビル法制定、2006年バリアフリー法制定を踏まえ、竣工年度による分類集計を試みた。



■ ～1993竣工 ■ 1994～2005竣工 ■ 2006～竣工

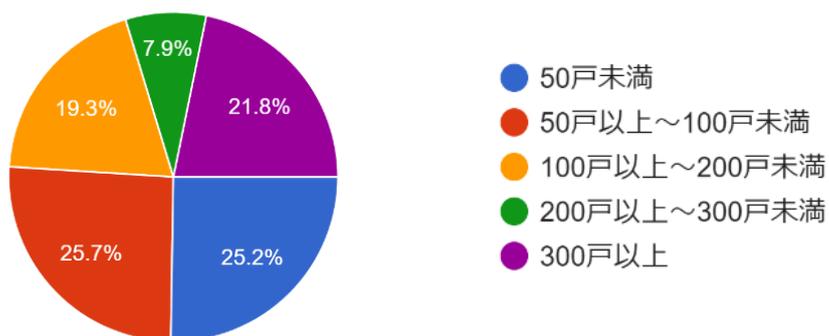
築年	件数	割合
～1993 竣工	115	58%
1994～2005 竣工	56	28%
2006～竣工	28	14%
合計	199	100%

(B 調査) の設問 1. 『マンションの入り口から専有部玄関まで車いすで移動できるか』について、1994 年ハートビル法制定、2006 年バリアフリー法制定を踏まえた、竣工年度による分類集計は、次のようになった。

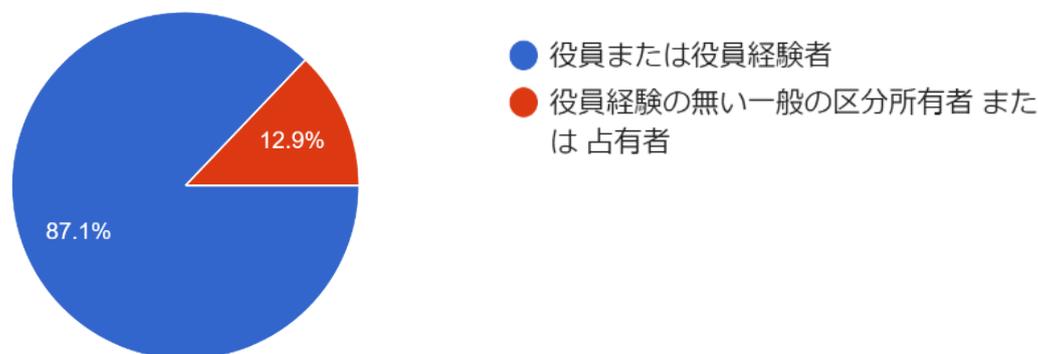


※竣工年度が新しいほど、車いすで移動できる割合が増えることが顕著に表れている。

2. マンションの規模 (戸数) 回答数 199 件



3. 回答者と管理組合との関係 回答数 199 件

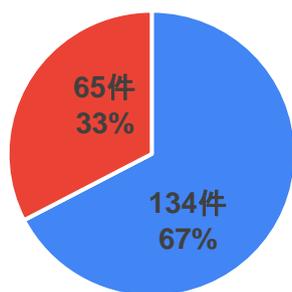


## 〈A調査結果〉

### Ⅱ. バリアフリー対策（ハード面）

設問1. 管理組合として、共用部分のバリアフリー改修工事が実施されたことがありますか。ある場合は、どのような内容でしたか。選択肢の中から選んでください。（複数回答可）  
選択肢の中にない場合は、最後のその他の欄に具体的にお書きください。

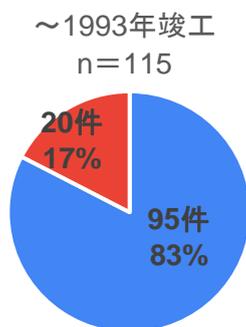
設問1 のグラフ① 共用部分のバリアフリー工事実施の有無 回答数 199 件



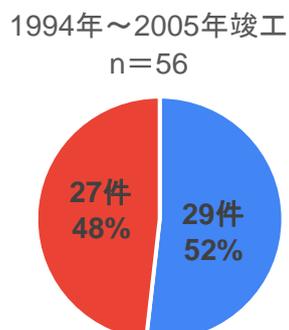
■ 有り ■ 無し

	件数	割合
有り	134	67.3%
無し	65	32.7%
計	199	100.0%

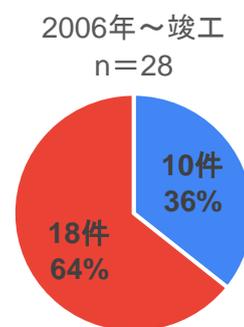
設問1 のグラフ① 共用部分のバリアフリー工事実施の有無 実施経験ありの回答数 134 件  
の中、1994 年ハートビル法制定、2006 年バリアフリー法制定を踏まえた、竣工年度による分類集計



■ 有り ■ 無し



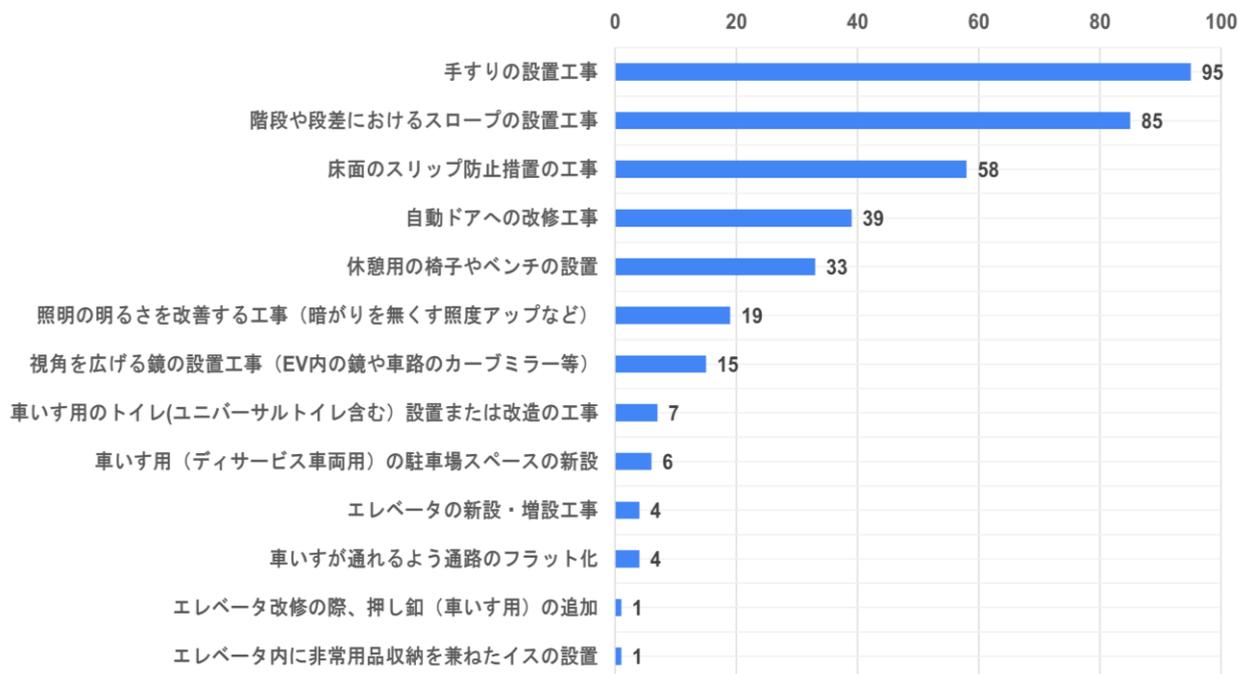
■ 有り ■ 無し



■ 有り ■ 無し

設問 1. のグラフ②

〈共用部バリアフリー工事の内容〉 n=134(バリアフリー工事経験あり) 複数回答有り



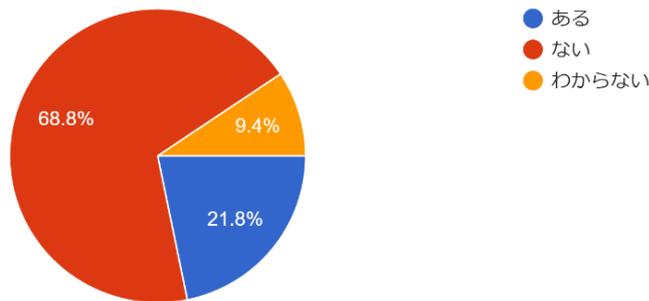
設問 1. のグラフ②の元データ表

バリアフリー工事項目 n=134 (バリアフリー工事経験あり) 複数回答可	件数	割合
手すりの設置工事	95	70.9%
階段や段差におけるスロープの設置工事	85	63.4%
床面のスリップ防止措置の工事	58	43.3%
自動ドアへの改修工事	39	29.1%
休憩用の椅子やベンチの設置	33	24.6%
照明の明るさを改善する工事（暗がり無くす照度アップなど）	19	14.2%
エントランスや専有部玄関等でのノンタッチキーシステムの工事	16	11.9%
視角を広げる鏡の設置工事（EV内の鏡や車路のカーブミラー等）	15	11.2%
車いす用のトイレ（ユニバーサルトイレ含む）設置または改造の工事	7	5.2%
車いす用（ディサービス車両用）の駐車場スペースの新設	6	4.5%
エレベータの新設・増設工事	4	3.0%
車いすが通れるよう通路のフラット化	4	3.0%
エレベータ改修の際、押しボタン（車いす用）の追加	1	0.7%
エレベータ内に非常用品収納を兼ねたイスの設置	1	0.7%

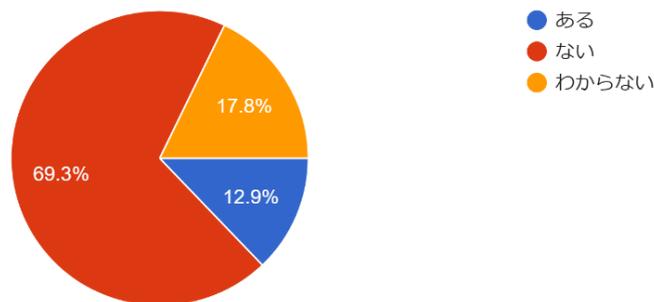
※1994年ハートビル法制定により、公共施設、商業施設等において、車いす用の手すりやスロープの設置が努力義務化された。以降、マンションにおいても、そのような風潮になっていった。

さらに、2006年バリアフリー法制定以降、努力義務、適合義務の範囲が広がって、マンションでのバリアフリー化が進んでいることが、今回のアンケート結果からも、傾向として、うかがえる。

2. 管理組合として、共用部分のバリアフリー改修工事に関することについて住民アンケートが行われたことがありますか。



3. 管理組合として、共用部分のバリアフリー改修工事について、実施の有無にかかわらず、住民意見が分かれて合意形成に苦労があった経験はありますか。



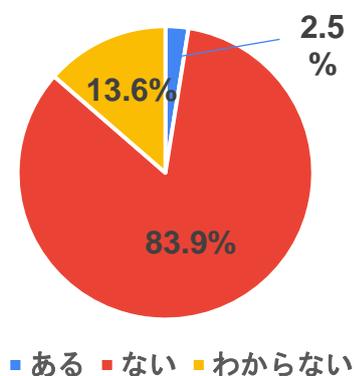
設問3. で「ある」と答えられた方に伺います。そのバリアフリー改修工事は、どのような内容の工事でしたか。具体的にお書きください。

【25件の回答から、以下、抜粋、要約して記載】

・エレベータ新設（4件）
・階段の手すり設置工事を提案したが合意が困難であった。（同趣旨意見多数あり。）
・階段の解消 スロープの設置（同趣旨意見多数あり）
・グレーチングの溝を細くする改良工事。費用が高いことで理解が得られておらず、今期の総会で可否を問う予定。
・階段昇降機

<ul style="list-style-type: none"> <li>・限られたスペースに、機能性に富んだ設備や機器或いは床面改良の工事を行った場合に、すべての要望にマッチした設計・デザインを作ることに苦労した。例えば、建物の玄関口の急なスロープをバリアフリーに改良する際的设计・デザイン作成に手間取った経験がある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・螺旋階段の直線階段への改修（バリアフリー設計では不適切とされているものだが、古い建築のため竣工時は問題なかった）</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下の段差解消に対し、そもそも玄関扉の前の共用廊下に出る部分に段差があり、車イスの方が一人で外出することは不可能ではないかとの論があり、断念した経緯がある。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・築 9 年余で大規模修繕工事が行われ、この間に取り壊し工事でフラットになり便利になったが、決議の記録がない。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・デイサービス車両専用駐車場の設置</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者だけへの配慮に対する指摘 バリアフリーによる利便性の低下</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスの防滑工事。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段床のノンスリップ対策</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・コミュニティセンター（兼自治会館）2 階への増設 ELV のサイズとコストに関する議論</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用廊下と集会室の竣工時よりの段差解消を行うと同時に多目的に利用出来るスペースに改修することに対して、費用をかけても利用頻度が薄いため無駄である、との一部の方からの意見があった。これからはマンション内外のコミュニケーションが重要であることを説明した。その後、大規模改修工事と同時に実施することで理解を得て十数年越しで昨年改修が完了した。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・エントランスの改造、エレベータの新設、地下通路の新設</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>・階段の手すり、床面のスリップ防止、1 階入り口（階段 2 段）をスロープにする。</li> </ul>

4. バリアフリー改修工事の総会議案において、普通決議か特別決議かで議論になったケースはありますか。



設問4. で「ある」と答えられた方に伺います。その議論になったバリアフリー改修工事は、どのような内容の工事でしたか。具体的にお書きください。

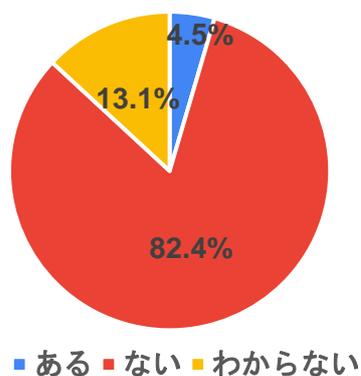
【6件の回答から、以下、抜粋、要約して記載】

・エントランスの改造、エントランスにスロープをつける（3件）
・ノンタッチキーシステムの導入（2件）
・地下通路の新設

※共用部分において、形状・効用の著しい変更は、特別決議が必要とされているが、“著しい変更”についての定義はない。標準管理規約には、特別決議が必要なケースと普通決議で構わないケースの事例がいくつか記載されているが、『ただし、基本的には各工事の具体的内容に基づく個別の判断によることとなる。』とも記載されており、判断基準は明確になっていない。不明確な場合は、特別決議で進めることが無難であるが、工事費用の面から反対者がいて特別決議が成立しないケースもありうる。

今後、高齢者、障害者等の範囲が広がっていくので、特別決議が必要なバリアフリー改修工事が増化傾向になることが想定されるが、誰のためのバリアフリーなのかという必要性の確認等の議論を丁寧に進め、円滑な合意形成が望まれる。

5. 共用部のバリアフリー工事に、国や自治体の助成金を利用したことはありますか。



設問5. で「ある」と答えられた方に伺います。どのような助成であったか、具体的にお書きください。

【10件の回答から、以下、抜粋、要約して記載】

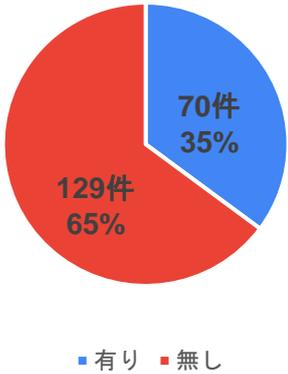
・工事費用の3分の1、又は助成の対象となる分譲マンションの専有部分（店舗・事務所等を除く）の戸数に2万円を乗じた額のいずれか低い額を助成（上限100万円）。
・共用廊下のノンスリップシート敷・段差解消工事・エントランス入り口階段に手すり設置

・グレーチングの改良工事では助成金が適用されるのではないかと区からいらわれています。
・費用の一定額補助
・マンション共用部バリアフリー工事助成
・マンションストック長寿命化等モデル事業
・市の助成金だと思う
・市の段差解消補助金を申請・利用しました。
・浦安市の助成金を利用
・段差解消のスロープ設置への川崎市の助成制度を利用

※後の自由意見の中にも、国や自治体の助成金は、制度があることは分かっているけれども、手続きが大変で使いにくい、申請から認可までのスケジュール管理が難しい（早め早めに手を打つ必要がある）、管理会社も消極的であった、という趣旨の意見がいくつかあった。せつかくの公の制度であり、有効に活用されることが望まれる。

6. ご自身の専有部で、支援や介護が必要な高齢者・要支援者に対して、バリアフリーのためのリフォーム工事を実施されたことはありますか。（将来への備えとしてのバリアフリーのためのリフォーム工事も含む。）ある場合は、どのような内容でしたか。選択肢の中から選んでください。（複数回答可）選択肢の中にない場合は、最後のその他の欄に具体的にお書きください。

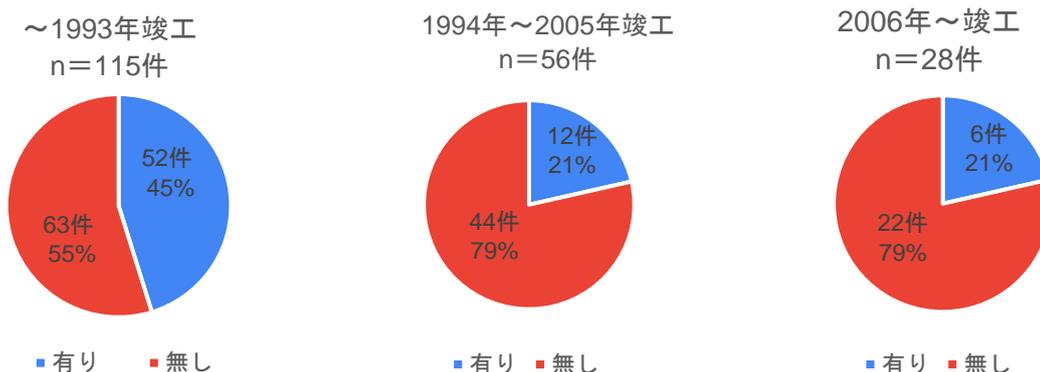
設問 6. グラフ① 自身の専有部でのバリアフリーリフォーム工事の有無 n=199



	件数	割合
有	70	35%
無し	129	65%
計	199	100%

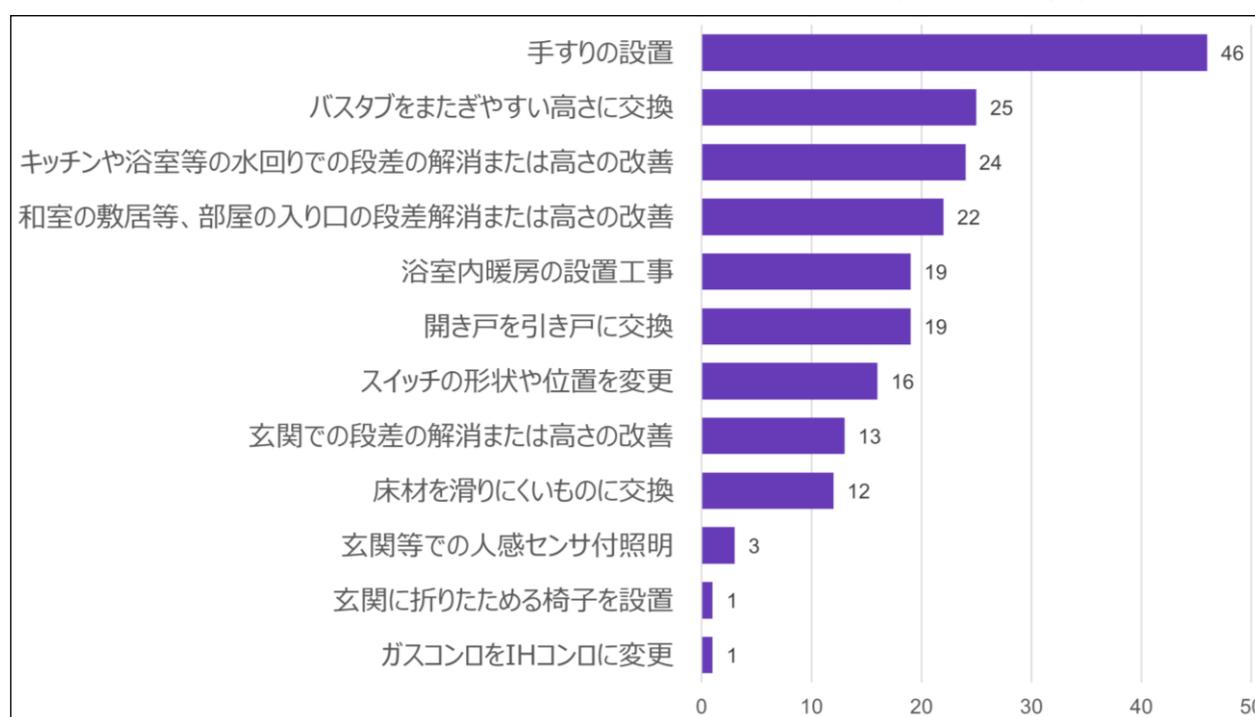
設問 6. グラフ② 自身の専有部でのバリアフリーリフォーム工事の有無

【1994 年ハートビル法制定、2006 年バリアフリー法制定を踏まえた、竣工年度による分類集計】



設問 6. グラフ③

自身の専有部でのバリアフリーリフォーム工事の内容 n=70 実施経験あり 複数回答可



設問 6. のグラフ③の元データ表

専有部バリアフリー改修工事項目 n=70 (実施経験あり) 複数回答可

専有部バリアフリー改修工事項目	件数	割合
手すりの設置	46	65.7%
バスタブをまたぎやすい高さに交換	25	35.7%
キッチンや浴室等の水回りでの段差の解消または高さの改善	24	34.3%
和室の敷居等、部屋の入り口の段差解消または高さの改善	22	31.4%
開き戸を引き戸に交換	19	27.1%
浴室内暖房の設置工事	19	27.1%
スイッチの形状や位置を変更	16	22.9%
玄関での段差の解消または高さの改善	13	18.6%
床材を滑りにくいものに交換	12	17.1%
玄関等での人感センサー付照明	3	4.3%
ガスコンロを IH コンロに変更	1	1.4%
玄関に折りたためる椅子を設置	1	1.4%

7. 設問6. で「ある」と答えられた方に伺います。ご自身の専有部で、支援や介護が必要な高齢者・要支援者に対して、バリアフリーのためのリフォーム工事に、国や自治体から補助金がでるケースがありますが、利用されたことはありますか。ある場合は、どのような工事に対して、どのような助成であったか、具体的にお書きください。

工事の内容	助成金の内容
玄関口の手摺設置、浴室内の手摺設置工事	手すり、踏台及びスロープの設置、和式から洋式への便器の交換などの費用（江戸川区）
手すりの取り付け	行政の補助金
リフォームの際浴室暖房を設置	申請せず
手すりの設置	広島県の補助（だと思いう一親の代の話し）
浴室・トイレの段差解消工事	介護保険の助成制度を使った
玄関とトイレに手すりを設置	分からない
手すりの設置、玄関にベンチを設置	横浜市が高齢者向けのリフォームの助成をしていたが、我が家が制度を利用した年度で終了した。100万円くらい補助が出た。
手摺の設置	介護保険
トイレ、バスに「手すり」を設置した	要介護なので、自治体補助は受けたと思う
7年前のポイント制度を利用	一定金額補助
手すりの設置	申請せず（気づかなかった）
手すりの設置、スロープ設置	介護保険
トイレと浴室の手すり	介護保険
玄関・洗面所・トイレ・浴室等に手すりの設置、浴室段差改善、トイレ開き戸を引き戸に交換、浴室開き戸を折れ戸に交換	介護保険
トイレの手すりをつけ、トイレの床を滑りにくい素材に変えた時に補助金が出た。	左記2つの工事に対して13万円の助成金を得た
浴室・洗面所・キッチン等での手すり、バスタブの交換	介護予防住宅改修費18万円 高齢者住宅改修給付20万円（荒川区） バリアフリーリフォーム固定資産税減免（翌年に1/3が減額）（同時に、キッチンの省エネ改修で数万円分程度のポイント）
床面をフラットにした。	利用しなかった

※例えば、東京都の23区では、それぞれに手厚い高齢者バリアフリー化住宅改修給付の助成制度が用意されている。

⇒ [住宅改善事業（バリアフリー化等）区市町村別事業概要一覧](#) 東京都福祉保健局 ([tokyo.lg.jp](http://tokyo.lg.jp))

バリアフリー助成制度があることを知らない人も多いようなので、(65歳以上の高齢者の家族がいれば)、リフォームの際、利用できる助成制度を自治体に聞くと良い。介護予防は、世の中に有益なことであり、リフォーム工事業者も調べておいてサービスの一環とすればよく、管理組合でも、居住者の高齢化対応として助成制度のパンフを揃えたり、掲示物で住民に周知したりしても、良いものと考えます。

※国では、住宅のバリアフリー改修工事に対し、所得税や固定資産税の軽減の制度がある。

⇒ [住宅：バリアフリー改修に関する特例措置 - 国土交通省 \(mlit.go.jp\)](http://mlit.go.jp)

※独居の高齢者が浴室で急病になることや転倒する事故が今後、増えてくると思われる。手摺の設置や自治体での緊急通報システムの制度への登録を検討すると良い。

### Ⅲ バリアフリー対策（ソフト面）

1. 管理組合として、ハード面（工事）ではなく、高齢者・要支援者対応のソフト面でのバリアフリー対策が実施されたことがありますか。ある場合は、どのような内容でしたか。選択肢の中から選んでください。（複数回答可）選択肢の中にはない場合は、最後のその他の欄に具体的にお書きください。

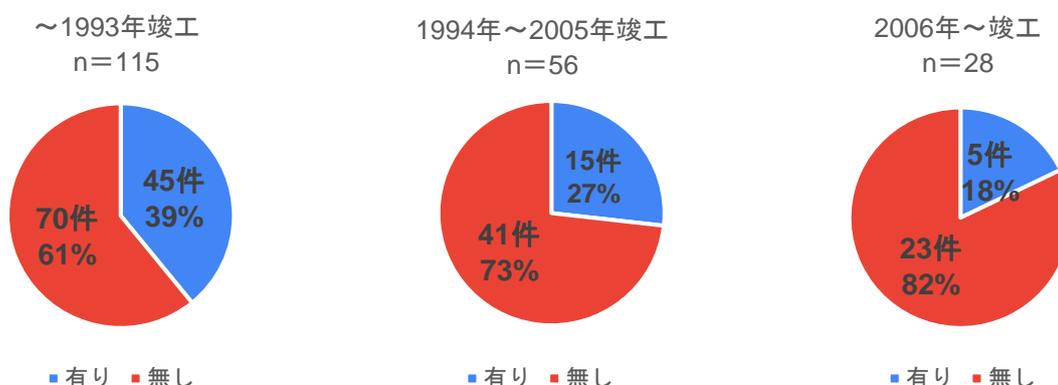
設問 1. グラフ① 共用部でのソフト面のバリアフリー実施の有無 n=199 件



#### 設問 1. グラフ②

共用部でのソフト面のバリアフリー実施の有無について n=65（実施経験有り）

【1994年ハートビル法制定、2006年バリアフリー法制定 と 竣工年度による分類】



## 設問 1. グラフ②

共用部でのソフト面のバリアフリー実施の内容 n=65(実施経験有り) 複数回答可



## 設問 1. グラフ②の元データ表

〈ソフト面でのバリアフリー実施の内容〉	n=65 (実施経験有)	複数回答可	件数	割合
一時的な貸出用の車いすを用意した。			28	43.8%
住民への配布資料等において、字体を大きくしたものを用意した。			25	39.1%
福祉事業者の送迎車両の敷地内進入時のルール上の配慮（エントランスへの横付けの許可など）			24	37.5%
掲示板のお知らせの字を大きくした。			21	32.8%
掲示物やお知らせにおいて、外国人居住者に配慮した多言語対応を施した。			10	15.6%
高齢者・要援護者等の参画や視聴のため、総会、理事会、説明会、催事等でのオンライン開催や配信			7	10.9%
E V内へも掲示板を設置し、重要連絡事項は両方に掲示した。昇降中に読み、便利との声が多かった。			1	1.6%
（ひらがなが読める外国人居住者向けに）理事会の議事録にルビを振った。			1	1.6%
総会への提出物を代理、買い物の代理、ゴミ出しの援助 一人暮らしの方への声かけ			1	1.6%
自治体による見守りなど、様々の高齢者向けサービスを紹介した。			1	1.6%
スマホ講座、「団地の保健室」の開催			1	1.6%
要支援者と支援者のマッチング			1	1.6%
老人クラブの設立			1	1.6%

#### IV 合理的配慮

1. 障害のある方から、バリアを取り除くためになんらかの対応を管理組合に要望されたことはありますか？（以下の【ご参考】を参照の上、ご回答ください）

- ① ある
- ② ない
- ③ わからない

##### 【ご参考】

障害者差別解消法における『合理的配慮』の提供について、内閣府のリーフレットには、次のように書かれています。

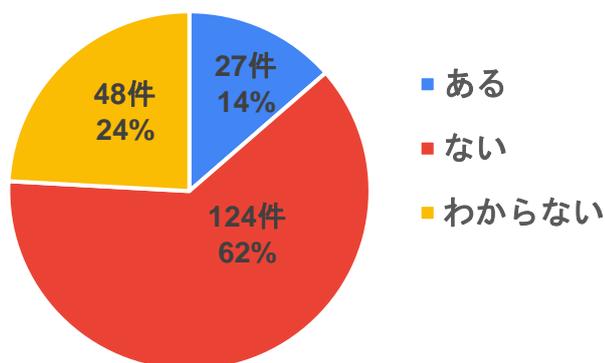
##### 《合理的配慮の提供》

障害のある人は社会の中にあるバリアによって生活しづらい場合があります。

この法律では、役所や事業者に対して、障害のある人から、社会の中にあるバリアを取り除くために何らかの対応を必要としているとの意思が伝えられた時に、負担が重すぎない範囲で対応すること（事業者においては対応につとめること）を求めています。

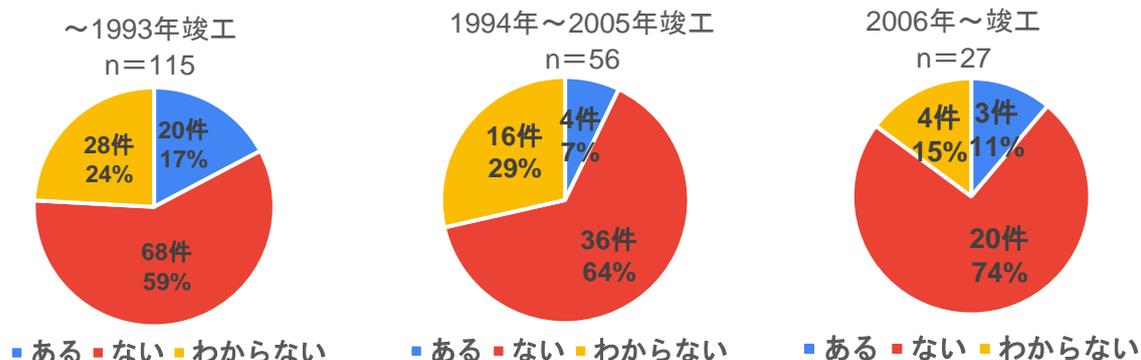
⇒ [https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/pdf/gouriteki\\_hairyo/print.pdf](https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/pdf/gouriteki_hairyo/print.pdf)

設問 1. グラフ① 合理的配慮の要望の有無 n=199



設問 1. グラフ② 合理的配慮の要望の有無

【1994年ハートビル法制定、2006年バリアフリー法制定 と 竣工年度による分類】



設問1. で「ある」と答えられた方に伺います。それは、どのような要望でしたか。また、どのように対処されましたか。

27 件の回答（主なものを列挙）

玄関入り口の階段をスロープに改築。（同趣旨数件）
階段や廊下での手すり増設。（同趣旨数件）
床材が歩きにくい素材だったので変更した
車いすを利用される方から、共用廊下からドアを開けて入際の段差の解消の要望
居住階の通路とエレベータホール間の段差をなくしてほしい。
EV が 2 台あり離れている。主 EV1 台にはスロープがあるがもう 1 台にはないので、設置の要望。駐車場を削る必要などスペース的に難しかった。
玄関改修→電動車いすの出入りのため
開放廊下と EV ホールおよび区画アルコーブ間の段差の解消
エントランスホールから外部出入口までの扉を自動開閉扉とした。
足腰が弱り、杖をついている同じ号棟の方から、「手摺がないと階段を登れない。エントランス付近に自転車などが止められているのは怖い。」と言われた。
車椅子利用者からグレーチング（溝の蓋）上を利用して往復をしているがその溝が広く、車椅子がひっかかるので改良してほしいと総会の席上でご家族から要望された。
ロビーメインエントランスから EV ホールに向かう動線の床を平滑にして欲しいとの要望。
エレベータ新設の要望
エレベータ改修中の階段利用時の補助（ソフト面）
エレベータ扉の開いている時間を最大限長くしてほしい（ソフト面）
犬、猫飼育禁止のマンションだが、視覚障害が有る居住者から盲導犬を飼う事を管理組合に要望され、認める総会決議を行い、可決された。20 年程前の事。（ソフト面）
駐輪場を下段か平置きの場所に変更して欲しいとの要望。（ソフト面）
車椅子を利用しやすい駐車場区画の優先使用を認める。（ソフト面）
車椅子でも雨に濡れないで車に乗降できる場所の確保（ソフト面）
身障者用駐車区画への移動がスムーズにいくよう幅を広げた（ソフト面）
聴覚障害のある方から、会議に手話通訳者の同席を要請された。（ソフト面）

※27 件中、車いす関係が 6 件、スロープ設置・段差解消が 6 件、手すりの設置が 5 件

※27 件中、ハード面（工事）の要望は 19 件、ソフト面と思われる要望は 8 件（そのうち 3 件は、車いす用の駐車場関連）。

※聴覚障害のある方から、会議に手話通訳者の同席を要請された。という記述が 1 件あるが、手話通訳の要請は合理的配慮の具体的な例の一つであり、今後の世の中の動向を注視したい。

※合理的配慮は、『障害のある方から何らかの対応を必要としているとの意思が伝えられた時に、負担が重すぎない範囲で対応すること求めている』とされているが、“負担が重すぎない範囲”の解釈は、今後、様々のケースで議論になっていくと思われる。

## V 自由意見

1. 共用部におけるハード面でのバリアフリー改修工事やソフト面でのバリアフリー対策のご経験や今後の課題等において、ご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

96 件のご意見を似た趣旨ごとにまとめました。それぞれ、築年度の古い順に並べてあります。

<b>《バリアフリーに関する国や自治体の施策や法律の改正が望まれる》という趣旨のご意見</b>	
1976	改修ではどうにもならないことが多すぎるので、建替えがしやすくなるよう、一刻も早く法整備をしてもらいたい。
1985	新築当初にあった段差を解消することは制約が多い。段差を埋めるために軽量モルタルを使った場合に荷重が変わるが、構造計算をやり直す必要を免除してもらいたい。
1990	バリアフリー法施行より前に建築されたマンションにおいて、バリアフリー改修をあとおしするのための施策を、行政その他で用意してもらえるよう、働きかけていただけないでしょうか。バリアフリー改修の場合の建築申請の簡素化、改修にあたっての容積率緩和、設計建築経費の補助、専門家の派遣、など。建築設計会社の中には、手間のかかるバリアフリー改修を受けたがらない、高い設計料を必要とする場合があるのではないかと、感触があります。バリアフリー改修は「修繕」と解釈するよう、国交省の通知などで定めていただけると、それも大変心強い。
1994	特にソフト面での国や地方自治体（含む自治会町内会運営）の考え方と管理組合としての立ち位置の関係性の明確化を進める方向性の明示をお願いしたい。（法規的な問題・民法・その他の法律、条令等に基づくマンション住人の特異的な問題を含む）
1998	行政機関（広い意味での）は認定障害者を重要視する傾向があり一般的な高齢者等要配慮者を軽視していると実感する経験をした。
2006	築年数が古いマンションほどバリアフリー対応が不十分なため、対応工事が容易な態勢づくり（例：資金面補助制度の拡充と合わせて一定施設に関する建築基準法上の床面積不算入など）が更に充実すればよいと考える。その意味で、一定レベルの大規模修繕工事が完了した際には固定資産税等の軽減措置が取られることは有効と期待している。
<b>《バリアフリーに関する助成金は使いにくい、情報を得にくい》という趣旨のご意見</b>	
1973	築 50 年の建物で、元々の仕様上、バリアフリー工事が難しい。うちのような「特にバリアフリー化が難しい」建物に対する行政を通じた特別のアドバイスや補助が欲しい。正直なところ、管理組合の自助努力だけでは限界があると感じる。
1991	助成制度についての情報提供が必要
1993	当マンションの居住地の自治体では、共用部への補助金制度が無いので、地方の自治体もマンションの共用部に対して支援、補助金制度を確立してほしい。
1998	調べれば、補助金等の手当てがあるが、行政側からの宣伝はなく、あくまでも申請しなければ何も得られない。しかも、事前申請が条件なので、やりながら苦勞しながら、補助金等を知った場合、使えない。なぜ事前でないといけないのか。予算を超過していなければ認めてくれても良いのでは、と思う。ちなみにほとんどの管理会社は補助金の取り扱いを整理していないので、良き情報の提供がない。たまたま、親身なマンション窓口担当者によって提案されることがあった。
2012	自治体の補助など組合の為になる積極的な提案が管理会社から無い点が不満。（理事として調べて提案したが実施に 2 年かかった。原因は忘れていたようだ。）
<b>《バリアフリー工事は多額のお金がかかる》という趣旨のご意見</b>	
1970	振動や騒音を伴う改修は自宅療養者に困難。一時金負担の問題も含め時期的制限がある

1974	古いマンションで段差も多く手摺もない。いまだ LED 化が進んでおらず、蛍光灯を間引きしている。お金に余裕のない組合だが、このような状態を健全化できるのかとても心配している。
1977	旧耐震で耐震化工事が未実施のため、バリアフリーまでお金が回らないのが実情。
1982	ハード面：単なる修繕工事ですら資金不足である。とてもバリアフリーまで手が回らない。合意形成が困難なことが予想される。 ソフト面：対策、資金の調達、受益者負担のいずれも具体的にわからない。
1988	要望と費用の折り合いが付かない事が多い
1990	バリアフリー改修工事の検討を進める過程で、費用対効果の検討は難しく、また、どこまでやるか、どこまでお金をかけるかについては、キリがなくなる面も懸念され、助け合いとしてのソフト面での対策も合わせて検討すべき、という意見も多く出された。
1996	資金的に余裕のある場合に考えればよいことである。
《バリアフリーに頼り過ぎも良くない。住み替えも視野。》という趣旨のご意見	
1980	現在・70 歳以上の住民が今後も継続して住み続けるかが分からない。まずはそこからの調査が必要。また、50 歳以下の方は考えていないと感じられる。
1998	既に体力がなくなってしまった場合は仕方ないとして、健常者までもが若いうちからバリアフリー環境で暮らすことには、大いに危機感を覚える。特に階段の上り下り等、老化防止・体力維持に効果を発揮する「障害物」に日常的に接していることこそ、健康寿命を延ばすために重要だと考えている。入居者の構成割合等を鑑み、うまくバランスを取ることが肝要。そういう意味で自分が暮らすマンションでは、既に築 20 年を超えて高齢者も増えてきてはいるものの、個別にバリアフリー環境を求めて他所への住み替えをしていくという流れもあるのではないかと。自分の父親もほんの一時期同居したが、現在では介護付老人ホームへ移った。なんでもかんでもバリアフリーを絶対的正義とする風潮には賛同したくない。
2000	小さなマンションで正面玄関部分に3段ほど階段があるが、改修は難しそうだし、そこに住めない人は引っ越していくと思う。
2022	バリアフリー化自体は、悪いことではないが、それに頼りすぎることも問題だと感じている。障害者の方には酷な意見かもしれないが、バリアフリー化が当然と思って生活するのは、アクシデント等があった場合、リスクが伴う。できるだけ、その方の潜在能力を活用できるように手助けをするということも必要。仕事で軽度障害者（車いす使用者もいる）の方の作業所を見学させていただいているが、地震等が起きた場合に限られたサポートの人員体制で、逃げないといけない。バリアフリーは、便利だが、個人的には、お金もかかるし、潜在能力が活用できなくなる点で、プラスマイナスあり。
《ニーズの確認・把握が必要》という趣旨のご意見	
1978	居住者のニーズを聞いてハード面の対応を管理組合で検討しているうちに、居住者の状態が変わり、求める内容が変わってきて、対応が決めにくい。
1983	自分のマンションでは、どの程度の高齢者が住んでいてどのようなことに困っているのか把握されていないので、第一歩としてそこから始める必要があると思う。
1989	バブル真ただ中に差し掛かる頃に販売された共同住宅で、基本コンセプトがリゾート使用だったが、環境を求めて終の棲家になっている高齢の方が増えた。一方でサーフィンを趣味とするセミリタイヤの方や中年の方、数年利用の賃貸勤務者もおり、段差の多いマンションのバリアフリー化を全面的に進めるのは難しいと感じている。

1990	弱者（高齢者、要援護者）への配慮を目的とした共用部のバリアフリー化工事を検討した際、住民アンケートを2回ほど行った。しかしながら、アンケートという方法は、賛否の上で公平、中立を期するような設問の作り方は簡単ではなく、個人の損得だけで回答される方と広く共同の利益の観点から回答してくださる方と、ごっちゃになって集計されてしまうというような難点も感じた。そこで、実際に車いすなどを利用して、ハンディキャップを持っている方が、マンションの敷地内で、どのようなことに困っていて、どうしたら助かるのかということについて生の声をお聞きしたい、と全戸に呼び掛けた。10名程度の方が応じてくださり、理事長、副理事長で居宅を訪問して、本人やご家族からご意見ご要望を伺った。健常者の目線ではなく、当事者の立場での意見を聞いて、真のニーズを確かめることに視点を変えたわけだが、そのプロセスを踏んだことは総会へ向けての住民の合意形成において、大変有益であった。
2013	高齢化が進みつつあり、施設のバリアフリー化を考える必要があるが、どれだけ利用ニーズがあるかが分からず、着手せずにいるところがある。
《これからの検討課題》という趣旨のご意見	
1970	そもそも高齢者本人が見守りやバリアフリー化等に関心がなく、或いは拒絶反応を示し、老化や障害を自覚してから初めて重要性に気付く場合が多い
1972	団地入口のスロープ設置は必要。1人暮らしの高齢者が増えたと感じており、この方たちへのサポートが早急に必要と思っている。市役所へ相談しようと考えているところ。
1978	役員は、専有部は個別で対応という意見が多く、啓蒙から始めなければ、と考えている
1981	私のマンションでは高齢化進行にもかかわらず「バリアフリー化」を特に主要な課題として議論したことがない。他のマンションの状況などを拝聴いたしたく。
1982	現在居住しているマンションは、高経年マンションであるにも関わらず、バリアフリー化について何も考えてこなかったのだとわかった。
1983	ハード的には「住宅品確法」住宅性能表示制度の視点から点検することも一つの方法。
1984	照明（集合ポストなど）、インターホン（全館光ファイバー化）
1985	今後の課題として情報発信方法を紙媒体から大型モニターに映すなど、デジタルサイネージに関する情報収集を行なっている。
1990	具体的な事例やメニューに対する知識の不足
1990	雨が降ると共用廊下の一部が濡れ、来訪者がそこで滑って転倒したため、何等かの対応をお願いしたいと、居住者から理事会に要請があった。専門業者に相談した結果、対策は複数あるものの、いずれも今一つであるため、今後の対応については、理事会にて引き続き検討することとなった。
1995	自分(古希)も含めて、高齢化が進むこれからの課題と認識。
1996	エントラスに向かう階段の段差がきつい上、踏みしろが少ない。脚を悪くしてようやく気付いた。
1997	普段からマンション内の方々との接触がほとんどなく、挨拶する程度。高齢者、障害のある方々にとって何が障害になっているのかわからない。役員になったときに、対策を考えるべきと提案もしたが、反応なくそのままの状況。その意味で、アンケートの内容が参考になるのではと期待している。
1997	平地の駐車場を2～4台分潰して、介護者向けの送迎車の駐車場を作ろうと考えたが、まだまだ駐車場の一般利用者の取得希望者が多く、時期尚早との判断があった。現役世代が多くを占めるうちに、マンション共用部の老後の備えをできるとよい。何か機運が上がる仕掛けは無いかと思う。
2001	築20年が過ぎ居住者の高齢化が進んできている。今後、バリアフリー対策が必要になるかと思ったが、マンション対象のガイドブックはあるのでしょうか？
2006	今まで意識したことはないが、このアンケートを機会に考えてみたい。

2006	自分が不自由になったらと皆が自分自身の問題として捉える意識を醸成することが大切
<b>《合意形成が難しい。コミュニケーションが大切。》という趣旨のご意見</b>	
1977	ハード面でのバリアフリー工事は物理的な（限定されたスペース、限られた予算等）困難さは有るものの、解決に導くことは可能。ソフト面でのバリアフリー対策は、やはり住民同士のコミュニケーションを活発にすることが、大きな、究極の解決策だと思うが、それを達成する為の困難さは、ハード以上のものが有る。それでも一步一步進むしかないと感じている。
1987	エントランスは一部段差を解消するために鉄板を敷いているが、スロープが設置されていないことといまどき鉄板を利用しているマンションは存在しないのご意見が寄せられた。そこで今期の総会でスロープの設置を含めた工事の可否を問うことになりそう。またエントランスに設置されている郵便ポストの前が暗いと高齢者からご意見が寄せられたので、照明を一部 24 時間にしている。バリアフリーはこれから私たちが暮らしやすいように配慮していくためにはとても必要なもので、そのためには合意形成をうまく進めていくことの重要性を感じざるを得ない。
1990	健常者の利便性の向上と弱者（高齢者・要援護者等）への配慮との兼ね合いが難しい。バリアフリー改修工事の内容や実施する場所により、恩恵（健常者の利便性の向上）を受ける度合いに差があると、合意形成の上での難点となることがあった。
1990	管理棟の階段改修、エレベータ新設が課題となっている。具体的な図面をもとに4割近くの住民から改修計画の具体化についての自発的な要望があがっているのに、理事会で予算をつけて設計案をとりまとめることに後ろ向きの意見が多く、検討が進まない。
1997	住民間のコミュニケーションが課題
2011	年齢層がまちまちなマンションの場合、ハード面では改修工事など金額が多額にかかるものは合意形成が難しいと思う。一方、ソフト面については、管理組合運営すら無関心な組合員が多いので、対策は非常に難しいと感じる。今後、第三者管理が増加し、管理会社任せになると、更に弊害が大きくなると懸念している。改めてコミュニティ形成の大切さについて考えていく必要があるのではないか？
<b>《ソフト面の検討、助け合いが必要》という趣旨のご意見</b>	
1973	バリアフリーの問題は、マンション全体より個人の専有部での対応が大きい。最近、居住者の実態やもしもの時の連絡先などを管理事務所で把握するための調査を行った。
1975	住民からゴミ出しや買物等で、高齢者の手伝いをしたいとの申し出があった。理事会で検討したが、公共の仕組みを利用する事になった。管理組合が表立ってやるのではなく、個々のつながりの中で、やる方が良いとの意見が多かった。
1975	ソフト面で居住者相互の助け合いの仕組みが作れないかと思案中。
1989	ゴミ出しの援助はやろうと思えばできるが、恥ずかしさやプライバシーの問題もあり、申出がないのではないかと。災害時の要援護の申込者もいないような遠慮する人が多いマンションなので、心のバリアフリーは難題です。
1990	築 30 年を経て、高齢化が進み、認知症の方の迷惑行為や孤立死も発生した。2018 年に、住民に呼びかけ、当マンションに特化した『高齢者を支える地域の情報資料集』を作成し、2020 年に総会決議を経て、自治会、管理組合の協働による高齢化検討委員会を設立した。女性の高齢者の方も数名、専門委員の公募に応じてください、参画している。地域包括支援センター、社会福祉協議会と連携し、『みまもりネットワーク事業』、『認知症の基礎知識と予防』、『成年後見人制度』、『口腔保健』等の勉強会を継続的に開催している。 本年は、高齢者の健康維持のための『ころぼん体操』を区から講師の先生を招いて集会室で開催し、コロナ下にも関わらず、毎回、15 名～20 名の方が参加している。さら

	に、参加住民から 2 名の方が区の研修を受け、講師の役割も担えるようになった。設立後 3 年目となった高齢化検討委員会は、他の専門委員会とは雰囲気が違って委員の半数が女性、委員長も女性であり、その活動は継続して輪が広がっていて、良好なコミュニティ形成の観点からも、新たな可能性を感じている。 高齢者や要援護者が、ひきこもりがちにならぬよう、外に出て人と交流できる機会を作り、また、健康維持に資するような活動を住民全体で推進することも、バリアフリーのソフト面での対処と言えらると思う。高齢者が孤立せず、近隣と顔見知りになることは、災害時の救助の際にも有益である。
1997	ソフト面でのバリアフリーの設問は大変参考になった。集計結果が出たら何かしらの方法でお知らせいただけるとありがたい。
2015	築 7 年程度の比較的新しいマンション（2LDK 及び 3LDK タイプ中心）の為、さほどハード面では問題がないように思う。一方で、外国人国籍の方も住んでいるようで、ゴミ出しや騒音などの相談が理事会にいくつか寄せられた。また、定期に行われる排水管掃除などの居室に立ち入る際の連絡が、理解されていないのではないかとという問題も浮上した。その為、理事会内で、通知文書や掲示文書について、英語や中国語でも出せないかという議論になり、管理会社に相談して実施してみた。日本語がわかる住人ばかりが住んでいる訳ではないという現実を理解する必要があると感じられた。
<b>《エレベータがないことが大きな問題》という趣旨のご意見</b>	
1970	エレベータの有無に大きく左右される（複数台が望ましい）
1974	5 階建てでエレベータ無しが最大問題。階段昇降機等検討しているが適当なものが見つからない。1 階への住み替えは抵抗が多くてダメ。
1974	階段室型エレベータなしの 5 階建てなので、階段の昇り降りが出来なくなった住民の移動支援が必要。また、介護保険だけでは賄えないインフォーマルなサービスも必要。
1974	エレベータのない古い団地なので、エレベータ設置や建替えを検討する一方で、団地外のバリアフリー住宅の情報提供などの機会を持ちたいと考えている。
1976	エレベータのない 5 階建てで、敷地に高低差もある上、昭和の設計なので（階段や廊下などが狭い、etc.）、バリアフリー改修には限界がある。40 年以上住んでいる高齢者の間には顔見知り同士のコミュニティがあり、孤独死を早期に発見できた事例もあるが（いつもの会合に来ないことを不審に思った人たちが通報）、そのコミュニティもエレベータなしというハード面のせいで、崩れつつある。（泣く泣く引っ越す人が続出）
1976	若い世代ならエレベータなしで大丈夫だろうと安易に考える人たちもいるが、子育て世代にとっては、ベビーカーで住戸の前まで行けないのは、やはり不便。
1983	旧住宅公団分譲の 3 階から 5 階全 8 棟の共同住宅です。第 2 回の大規模修繕工事の検討段階でエレベータの新設について検討したが、階段室形式のため断念した。
1983	7 階建てですが、EV 停止階が 1・3・6 階で 廊下も同様です。階段に手すりをつけたが 一部有効巾が確保できない個所があり、不便をかけている。
1986	昭和 60 年以前の公団住宅も民間マンションも、5 階建て以下はほとんどエレベータが付いていない。しかし、構造的にエレベータを増設するのは困難。バルコニー側に設置するのは技術的に可能（一部導入例あり）。
<b>《車いす利用者への配慮が必要》という趣旨のご意見</b>	
1971	車椅子用通路の増設
1977	車いす・足元不自由者等に対する段差や躓きそうな凸凹が健常者でも気になっているが、なかなか対策が及んでいない（予算の付け所の重みかと思う）。
1980	車椅子利用者への通路の整備、ハートビル法に適合した傾斜角度の確保

1990	平成2年竣工物件だが、共用部においては、スロープ等あり、バリアフリー改修は必要ない。現在EVリニューアルを計画しているが、車いす仕様に変更するという意見もない。介助付きであれば、車いすは使用できるという意見が大半で、一人で車いすという場合は、EVに乗れないことはないが、バックで操作しないといけないなど、不便ではあるが、当マンションには、車いす生活者がいないことで、以上の結果となった。又、改修費用を抑えたいという理由もある。
1995	車椅子や歩行器を利用者自身が住居内に仕舞うのは大変で、共用部分である廊下に置けるような規約変更の簡易さと車椅子等が散乱せぬような壁面固定什器の開発が欲しい。
1998	表玄関は両開き防火扉と、内側風よけ室スライド扉の2重扉で、これまで内側風よけ室扉は自動扉であったが、外側扉は手動であったため、車椅子利用者が出入り出来るよう、赤外線センサーで作動する電動ドアクローザーを取付けた。また内側スライド扉も新築マンション同様のタッチセンサーに変更した。
1998	車椅子への配慮、居住者以外の入館時の鍵解除対応とセキュリティ対策の両立、非常時を含めた孤立化対策
2006	車いすの方でもサブエントランスの出入りができるよう扉の自動ドア化を予定
2013	玄関に入る場合、階段を数段上がるが、車椅子用にオートロックの玄関に入れるようなスロープを作る余裕がなく、そのままになっている。通用口はあるが、鍵で開けなければならない、手前にドアを引くタイプなので車椅子一人だとかなり難しい。
2015	車いすでの通りやすさと雨水の侵入防止のための段差設置の両方の課題解決